

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BIJZONDER
BESTEMMINGSPLAN “BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

Gemeente Anderlecht

01/06/2023



HOOFDSTUK I:	7
Deel 0. Algemene methodologie	9
I.0.1 Opbouw van het document	10
I.0.2 Presentatie van de actoren	10
I.0.3 Vastgestelde moeilijkheden	11
Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP	12
I.1.1 Context van het BBP	13
I.1.2 Strategische doelstellingen van het BBP “Broekdalwijk”	16
Deel 2. Beschrijving van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP KB 08/06/1971.....	17
I.2.1 Context van het ontwerp tot opheffing van het BBP	18
HOOFDSTUK II	21
Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand	24
II.1.1 Perimeter van de opheffing van het BBP en studieperimeters	25
II.1.2 Toegepaste analysemethode	27
Delen 2-3-4. Overzicht van de bestaande rechtstoestand en feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie	28
II.2.1 Feitelijke toestand en rechtstoestand, waarschijnlijke evolutie bij ongewijzigde situatie en identificatie van de uitdagingen per criterium	29
II.2.2 Geldende plannen en verordeningen.....	29
II.2.3 Toestand ten aanzien van de criteria van het MER:	30
Ruimtelijke organisatie.....	31
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	31
Stedelijke landschappen en symbolische richtpunten	35
Stedelijke dynamiek	36
Bevolking en huisvesting.....	36
Voorzieningen en handelszaken	39
Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	43
Menselijke omgeving	44
Geluid en trillingen.....	44
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	46
Luchtkwaliteit	48

Veiligheid	49
Verplaatsingen	50
MSW en mobiliteitsnetwerken	50
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer.....	52
Auto's & vrachtverkeer	56
Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	59
Leefmilieu en klimaat.....	60
Microklimaat.....	60
Ecologisch netwerk en milieunetwerken	62
Bodem.....	65
Water	67
Energie.....	68
Circulariteit	70
Circulariteit	70
Modulariteit van de ruimten.....	71
II.2.4 Conclusie - Beoordeling per criterium van het MER en samenvatting van de uitdagingen.....	72
II.2.5 Conclusie - Interacties tussen de criteria	75
HOOFDSTUK III	76
Deel 1. Methodologie voor de identificatie van de milieueffecten	80
II.1.1 Methodologie.....	81
Deel 2. Presentatie van de alternatieven	83
III.2.1 Redelijke alternatieven.....	83
Tendentieel alternatief behoud van het BBP	84
Alternatief wijziging van het BBP	84
Deel 3. Effectenbeoordeling.....	85
III.3.1 Methodologische toelichting	86
III.3.2 Hypothesen voor de beoordeling van de effecten van de alternatieven	88
III.3.3 Vergelijking van het ontwerp tot opheffing en van de alternatieven ten aanzien van de criteria van het MER:	92
FASE A: Beoordeling van de opheffing per uitdaging.....	93
UITDAGING 1: Bebouwbaarheid van de vrij uitzichtzone.....	94
Ruimtelijke organisatie.....	95
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	95
Stedelijke landschappen en symbolische richtpunten	96

Stedelijke dynamiek	98
Bevolking en huisvesting.....	98
Voorzieningen en handelszaken	99
Menselijke omgeving	104
Geluid en trillingen.....	104
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	105
Luchtkwaliteit	107
Veiligheid	108
Verplaatsingen	109
Verplaatsingen - cijfers	109
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer.....	110
Auto's, vrachtwagens en parkeren	113
Leefmilieu en klimaat	117
Microklimaat.....	117
Ecologisch netwerk en milieunetwerken	120
Bodem en water	121
Energie.....	123
UITDAGING 2: Bebouwbaarheid van het openbaar park op de hoek van de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat	125
Ruimtelijke organisatie.....	126
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	126
Stedelijke landschappen en symbolische richtpunten	127
Stedelijke dynamiek	128
Bevolking en huisvesting.....	128
Voorzieningen, handelszaken en economische activiteiten	129
Menselijke omgeving	130
Geluid en trillingen.....	130
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	130
Luchtkwaliteit	131
Verplaatsingen	132
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer.....	132
Auto's, vrachtwagens en parkeren	133
Leefmilieu en klimaat	134
Microklimaat.....	134

Ecologisch netwerk en milieunetwerken	134
Bodem en water	135
Energie.....	136
Circulariteit	137
Modulariteit van de ruimten.....	137
UITDAGING 3: Verhoging van de gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen.....	138
Ruimtelijke organisatie.....	139
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	139
Stedelijke dynamiek	140
Bevolking en huisvesting.....	140
Voorzieningen en handelszaken	140
Menselijke omgeving	142
Geluid en trillingen.....	142
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen en veiligheid	142
Verplaatsingen	144
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer.....	144
Auto's, vrachtwagens en parkeren	144
Leefmilieu en klimaat.....	146
Energie.....	146
Circulariteit	147
Circulariteit	147
UITDAGING 4: Toepassing van de huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving ...	148
Ruimtelijke organisatie.....	149
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	149
Stedelijke dynamiek	150
Bevolking en huisvesting.....	150
Menselijke omgeving	151
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	151
Luchtkwaliteit	152
Verplaatsingen	153
Auto's, vrachtwagens en parkeren	153
Leefmilieu en klimaat.....	154
Microklimaat / Ecologisch netwerk en milieunetwerken / BODEM / WATER.....	154
Energie.....	155

FASE B: Beoordeling per thema van het MER	156
Ruimtelijke organisatie.....	158
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	158
Stedelijke landschappen en symbolische richtpunten	159
Stedelijke dynamiek	160
Bevolking en huisvesting.....	160
Voorzieningen en handelszaken	161
Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	161
Menselijke omgeving	162
Geluid en trillingen.....	162
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	162
Luchtkwaliteit	163
Veiligheid	164
Verplaatsingen	165
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer.....	165
Auto's, vrachtwagens en parkeren	165
Leefmilieu en klimaat.....	167
Microklimaat.....	167
Ecologisch netwerk en milieunetwerken	168
Bodem en water	168
Energie.....	169
Circulariteit	170
Circulariteit	170
Modulariteit van de ruimten.....	170
Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten	171
HOOFDSTUK IV	173
Deel 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen	175
Deel 2. Aanbevelingen.....	179
Deel 3. Opvolgingsmaatregelen	185

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BIJZONDER
BESTEMMINGSPAN “BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

HOOFDSTUK I:

Presentatie van het BBP en van het ontwerp tot
gedeeltelijke opheffing van het BBP “BROEKDALWIJK” KB
08/06/1971

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

HOODSTUK I – PRESENTATIE VAN HET BBP EN VAN HET ONTWERP TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BBP

Deel 0. Algemene methodologie

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

Deel 2.-Beschrijving van de gedeeltelijke opheffing van het BBP

HOOFDSTUK II – DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

Delen 2-3-4. Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

HOOFDSTUK III – IDENTIFICATIE VAN DE MILIEUEFFECTEN

Deel 1. Methodologie

Deel 2. Presentatie van de redelijke alternatieven en van de gekozen evaluatiemethode

Deel 3. Effectenbeoordeling

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

Deel 1. Presentatie van de gekozen oplossingen

Deel 2. Aanbevelingen

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

I.0.1 OPBOUW VAN HET DOCUMENT

Dit hoofdstuk identificeert eerst de actoren van het ontwerp tot opheffing van het BBP “Broekdalwijk” en schetst de moeilijkheden die werden ondervonden. Vervolgens beschrijft het in deel 1 de context van het BBP en de strategische doelstellingen die werden nagestreefd. Deel 2 beschrijft het ontwerp tot opheffing van het BBP en de context waarin het tot stand kwam.

In hoofdstuk II geven we de diagnose van de bestaande feitelijke en rechtstoestand en de waarschijnlijke evolutie van de toestand per analysecriterium. Het hoofdstuk eindigt met een samenvatting van de uitdagingen die moeten worden beschouwd als relevante doelstellingen in het domein van het leefmilieu.

Hoofdstuk III beschrijft de milieueffecten van de geïdentificeerde uitdagingen en van het ontwerp tot opheffing van het BBP. Bij de analyse wordt de hierna volgende volgorde gerespecteerd:

1. het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP
2. het alternatief behoud van het BBP (tendentiële toestand)
3. het alternatief wijziging van het BBP

Hoofdstuk IV ten slotte bevat de algemene conclusies van de studie, de definitieve aanbevelingen voor het ontwerp tot opheffing van het BBP en de instrumenten waarmee de tenuitvoerlegging van het BBP kan worden opgevolgd.

De methodes voor de diagnose van de bestaande toestand en de beoordeling van de milieueffecten zijn beschreven in de inleidingen van respectievelijk de hoofdstukken II en III. In het algemeen dient opgemerkt dat de methodes helemaal in het begin van het proces werden voorgesteld via het bestek van het MER. Het bestek van het MER werd door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd na advies van Leefmilieu Brussel.

I.0.2 PRESENTATIE VAN DE ACTOREN

Initiatiefnemer van de uitwerking van het BBP:

De gemeente Anderlecht nam het initiatief voor het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971

Auteurs van de studie:

BRAT werd aangeduid voor de realisatie van het ontwerp tot opheffing van het BBP “Broekdalwijk” (KB 08/06/1971) en van het MER van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP. Projectleider was Anne CORNET.

Samenstelling van het begeleidingscomité:

Overeenkomstig artikel 46 van het BWRO is het begeleidingscomité belast met de procedure voor de realisatie van het milieueffectenrapport.

Het begeleidingscomité is samengesteld uit vertegenwoordigers van:

- De gemeente Anderlecht (dienst Stadsontwikkeling en Mobiliteit): Patrice Demol en Julie De Wolf, voorzitter en secretaris
- Leefmilieu Brussel: Véronique Franchioly
- het Brussels Planningsbureau (Perspective.brussels): Christine Caliouw

en een aantal deskundigen op uitnodiging:

- Urban.brussels : Karolien Bogaerts

Haar taak bestaat erin om:

- advies te geven over de filosofie van benadering van de opdracht
- bij te dragen tot de bepaling van de inhoud van de documenten
- elk advies te geven over de uitvoering van de opdracht

Het begeleidingscomité zal regelmatig worden geïnformeerd over de evolutie van het MER. In het MER werd rekening gehouden met de vragen en opmerkingen van het begeleidingscomité.

I.0.3 VASTGESTELDE MOEILIKHEDEN

Bij de uitvoering van dit MER werden weinig moeilijkheden ondervonden. De ontwikkeling van een huisvestingsproject door de BGHM waarvan de uitvoerbaarheid afhangt van de gedeeltelijke opheffing van het BBP en dat in tijd al verder gevorderd is dan het proces tot opheffing van het BBP, interfereerde echter punctueel met de opheffingsprocedure en het MER die geheel onafhankelijk moeten worden uitgewerkt.

HOOFDSTUK I

Presentatie van de gedeeltelijke opheffing van het BBP

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

KB 1971-6-8

I.1.1 CONTEXT VAN HET BBP

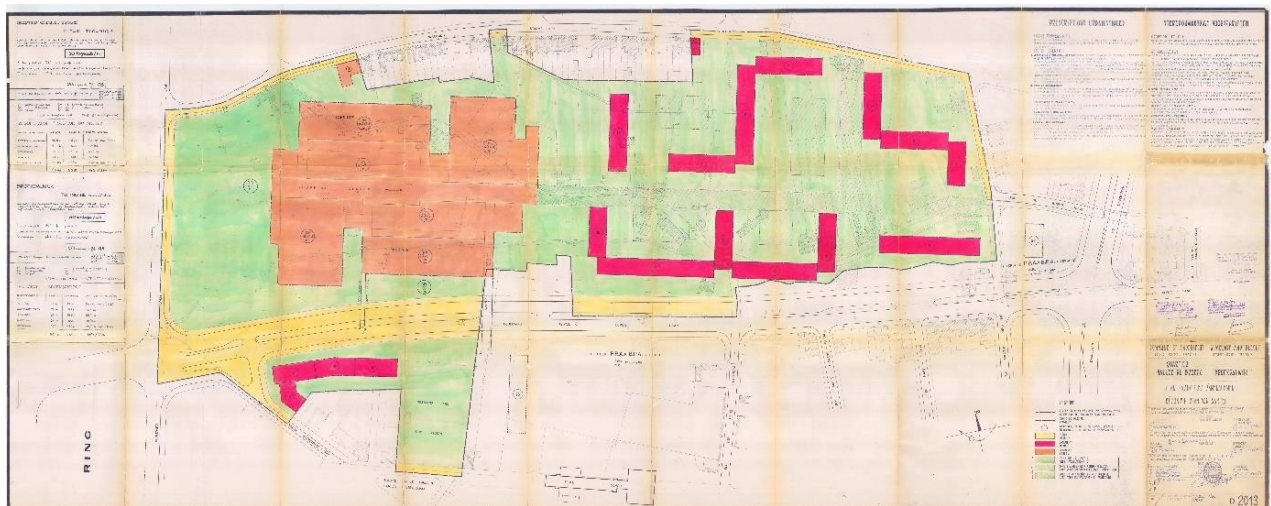
Het oorspronkelijke BBP “Broekdalwijk” van de gemeente Anderlecht werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 juni 1971.

De perimeter van het BBP ligt op de gemeentegrens van Anderlecht en dekt hoofdzakelijk 2 huizenblokken:

- Het grootste deel van het huizenblok gelegen tussen de Joseph Bracopslaan, de Adolphe Willemynsstraat, de Adolphe Prinsstraat en de Sylvain Dupuislaan. Dit huizenblok omvat het Westland Shopping Center en een meer residentiële zone met ook voorzieningen en handelszaken.
- Een deel van het huizenblok gelegen tussen de Sylvain Dupuislaan, de Voorstraat en het pad tussen de Camille Paulsensquare en het Westland Shopping Center. Dit deel omvat vooral woningen en een groene ruimte.

Het BBP omvat een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een technische fiche.

Op het bestemmingsplan zijn in het fuchsia de woongebieden aangeduid, in het groen de vrij uitzichtzones, in het geel de gebieden voor wegenissen en in het oranje de handelsgebieden.



Plan van de bestemmingen van het oorspronkelijke BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971.

De schriftelijke voorschriften bestaan uit twee delen: het handelsgedeelte en het woongedeelte.

HANDELSGEDEELTE :

Omvat uitsluitend gebouwen die voor handelsdoeleinden of voor kultuurspreiding bestemd zijn, het zal o.m. grootwarenhuizen en winkels bevatten alsook restaurants, enz...

WOONGEDEELTE :

A. Volumes en inplanting zijn er ten figuurlijke titel gegeven, afwijkingen zijn toegelaten mits in achtneming van de technische gegevens van onderhavig B.P.A. :
 Gelijkvloers worden voor volgende doeleinden aangewend : halls, ontvangzalen, rijwielkinderwagensstalling, dodenhuis, woning (portiers), werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz...) alsook handel van eerste noodwendigheid of voor luxe artikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale kontakten ambacht en kunstambacht, enz. die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden in de verkoopakte :
 voor het ganse woongedeelte zal er één standplaats voor autovoertuig per woning worden geëist, twee voor woningen met meer dan 200m² oppervlakte.

B. VRIJE UITZICHT ZONE.

Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien : wandelingen, speel- of lektuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassen aanleg die de niveaoverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten....

WANDELINGEN EN PERSPEKTIEVEN.

Zone bestemd om de perspectief op de St Guidotoren te vrijwaren en wandelingen te verwezenlijken naar de naburige wijken (park system).

GEMEENSCHAPSUITRUSTING.

Alle uitrustingen die niet in het voetstuk van de hoogbouw kunnen worden voorzien, zullen er mogen worden aangelegd tussen de hoogbouw in, de hoogte zal een vrijwel 10m niet overschrijden.

ALGEMEEN VOORSCHRIFT.

Alle gevels al of niet gezien van af de openbare weg worden op eenzelfde manier behandeld. Het geheel dient gelijksoortig te zijn en dan op een wijze die strookt met de bestemming van de gebouwen. Waar gebouwen in mekaar dringen zal de estetik bijzonder verzorgd worden. Iedere omheining die niet met een haag van max. 0,60m hoogte wordt verwezenlijkt moet dezelfde architectuur als de gebouwen vertonen.

Schriftelijke voorschriften van het BBP van 1971

De technische fiche bevat de volgende gegevens:

- De gewenste bevolkingsdichtheid in het geheel van de perimeter van het BBP, namelijk 80 woningen/ha of de bouw van 1440 woningen met een gemiddelde oppervlakte van 100m².
- De beoogde V/G voor de wijk: de grondoppervlakte van de wijk bedraagt 18,1 ha en de vloeroppervlakte van de woningen wordt geraamd op 14,4 ha, d.w.z. een V/G van 0,8.
- Vergelijkingspunten voor de aanpalende wijken.

BROEKDALWUK

TECHNISCHE GEGEVENS

Gewenste bevolkingsdichtheid om een volledige uitrusting te voorzien (leisure - en recreatiegebied, kinderwiel, sportaanbiedingen, gezondheids enz...)

80 woningen / Ha

T wijkoppervlakte 18,1 Ha (grond-)

gemiddelde woningoppervlakte 100 m² : gewenst aantal woningen 1440

V woningen 14,4 Ha (vloeroppervlakte)

V/T woningen $\frac{14,4}{18,1} = 0,8$

NOTA : V/T woningen naar het afgepaste ontwerp

$\frac{V}{T^2} + \frac{V^2}{T^3} = 0,73$
 $\frac{V}{T^2} + T^3 = 1,37$
 $\frac{V}{T^2} = 1,54$

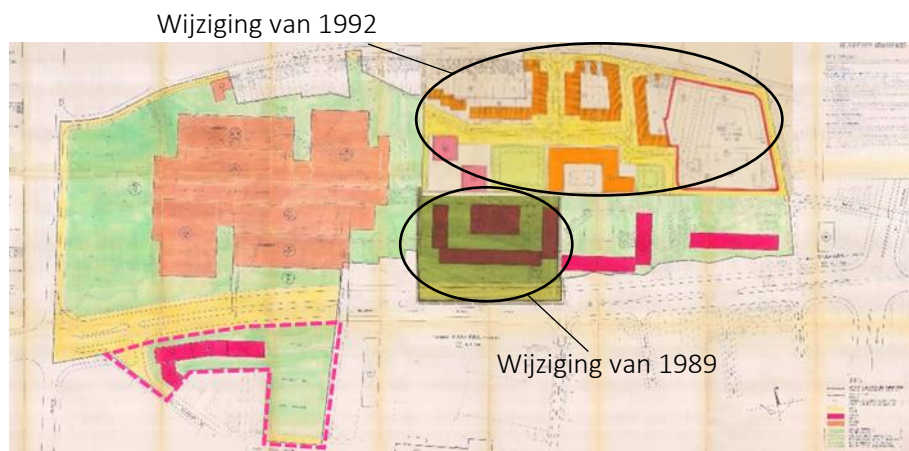
T1 kwaliteitsgebied Ha (reservatie naar integratie)
 T2 woonwijk Ha (idem)
 T3 uitgang Ha (idem)

$\frac{V}{T^2} = 14,4/87 = 1,65$ $\frac{V}{T^2} + T^3 = 14,4/97 = 1,48$

OVERZICHT "BROEKSEKTOR"

BUURT BENAMINGEN	OPPERVL.	WONINGEN	DICHTHEID WONINGEN/HA
PETERBOJ	16 Ha	1300	80/Ha max (K.B.)
ZUID MOORTEBEEK	13 Ha	525	40/Ha
ITTERBEEK	26 Ha	1450	55/Ha
GOEDE LUCHT	21 Ha	600	29/Ha
BROEKDAL	18 Ha	1440	80/Ha max (K.B.)
	94 Ha	5315	56/Ha

Het BBP “Broekdalwijk” onderging verschillende wijzigingen, maar die hebben geen betrekking op het gedeeltelijk op te heffen deel. Een eerste wijziging werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21 februari 1989, een tweede bij uitvoeringsbesluit van 26 november 1992.



*Plan van het BBP (recompositie met de opeenvolgende wijzigingen)
en perimeter van het ontwerp tot opheffing (roze stippellijn)*

I.1.2 STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN VAN HET BBP “BROEKDALWIJK”

Gelet op de bestaande toestand vóór de inwerkingtreding van het BBP en op de schriftelijke en grafische voorschriften van het BBP lijkt de belangrijkste doelstelling van het BBP het omkaderen van de verstedelijking van deze huizenblokken, zowel de commerciële bouwwerken (de site van het Westland Shopping Center) als de residentiële gebouwen (vooral appartementsgebouwen en collectieve voorzieningen). Het BBP bevat ook voorschriften voor de bouwprofielen van de gebouwen en het beheer van de sokkels van de residentiële gebouwen.

Het deel van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft is meer specifiek bestemd voor de bouw van woongebouwen met bouwprofiel GLV+3 tot GLV+10 (afhankelijk van de afstand tot de al bestaande woningen in de Voorstraat). Op het plan zien we ook een ‘vrij uitzichtzone’ die overeenstemt met de naaste omgeving van de gebouwen en een park dat al bestond vóór de inwerkingtreding van het BBP.

In dit deel bestaan de strategische doelstellingen van het BBP erin om de verstedelijking te omkaderen vanuit residentieel oogpunt - dichtheid, plaatsing, bouwprofielen, beheer van de sokkels, uitzicht van de gevels - en om de inrichting van de naaste omgeving van de gebouwen te omkaderen: beplanting, omheiningen.



Luchtfoto van 1961 (BBP en op te heffen deel in het rood), (BruGIS, 2022)



Luchtfoto na de goedkeuring van het BBP (1996), (Brugis, 2022)

HOOFDSTUK I

Presentatie van de gedeeltelijke opheffing van het BBP

Deel 2. Beschrijving van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP KB 08/06/1971

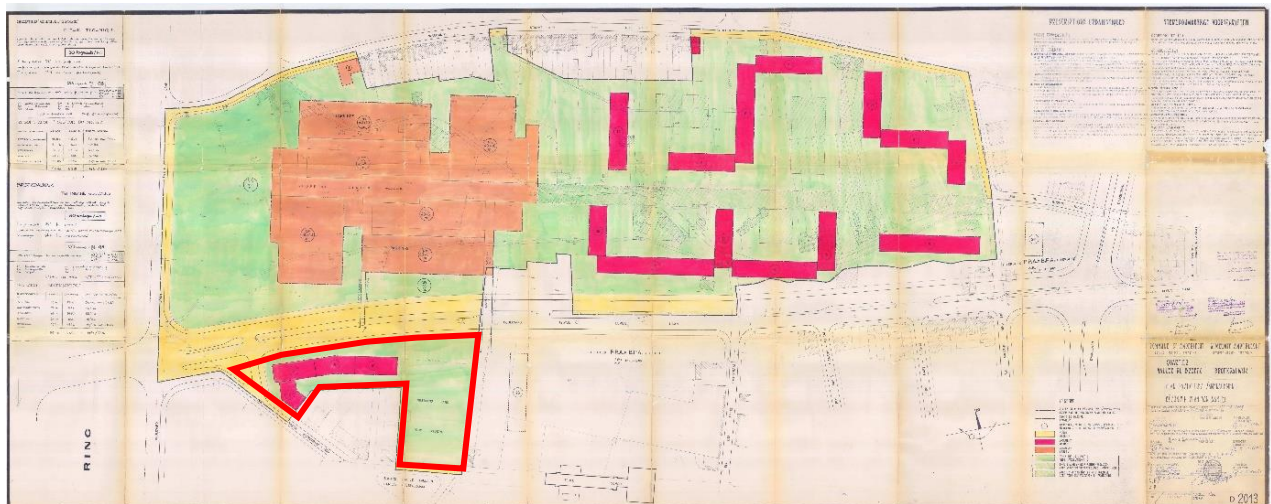
I.2.1 CONTEXT VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING VAN HET BBP

Het BWRO, Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening dat werd goedgekeurd door het BBHG van 9 april 2004, geeft de gemeenten de mogelijkheid om hun bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) op te heffen en preciseert de procedure die daarvoor moet worden gevolgd.

Artikel 44§ 1 van het BWRO bepaalt met name als volgt: *“Vóór de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan, maakt het college van burgemeester en schepenen aan het bestuur belast met territoriale planning en het Brussels Instituut voor Milieubeheer een dossier over dat minstens de in artikel 40, tweede lid bedoelde motivatie bevat, alsook de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen”*. Dat is het voorwerp van dit rapport.

De gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht besloten op 21/12/2021 om een procedure te starten tot opheffing van het BBP “Broekdalwijk”.

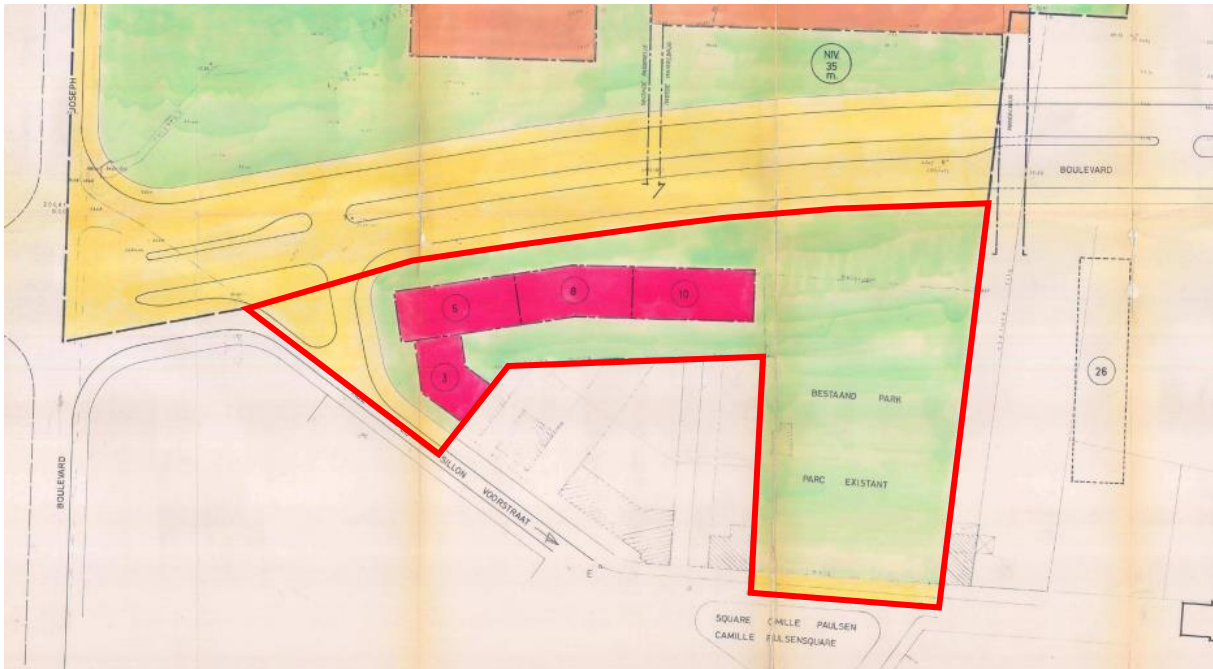
De procedure tot gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971, waarvan sprake in dit rapport, betreft het zuidelijke deel van de perimeter van het BBP zoals die in 1971 werd goedgekeurd, namelijk het deel van het huizenblok gelegen tussen de Sylvain Dupuislaan, de Voorstraat en het pad tussen de Camille Paulsensquare en het Westland Shopping Center, hieronder aangeduid in het rood:



Perimeter van de gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971.

Alle bepalingen die zijn voorzien in dit plan moeten worden opgeheven voor de beoogde perimeter.

De schriftelijke voorschriften voor het woongedeelte, het handelsgedeelte, de gemeenschapsvoorzieningen en de wandelingen en perspectieven, evenals de algemene voorschriften, hebben dus geen betrekking op het deel dat onder de opheffing valt.



Plan van de bestemmingen van het op te heffen deel (rood omlijnd op het plan).

De gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” geniet de voorkeur boven een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen (uittreksel uit het opheffingsverslag van het BBP, vrij vertaald):

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt om de doelstellingen voor het op te heffen deel te bereiken, namelijk: omkadering van de verstedelijking van het huizenblok vanuit residentieel oogpunt (bouw van appartementsgebouwen), omkadering van de bouwprofielen van de gebouwen en beheer van de sokkels van de woongebouwen en inrichting van niet-bebouwbaar vrij uitzichtzones.

2. Het huidige BBP belemmert de realisatie van het project van de BGHM dat echter voldoet aan de gewestelijke doelstellingen op het vlak van productie van sociale en middelgrote woningen en van voorzieningen (zie doelstellingen van het GPDO) en het mogelijk maakt om de bouwlijn in de S. Dupuislaan aan te vullen en de naaste omgeving van deze zone in te richten. De belangrijkste uitdaging van de gedeeltelijke opheffing van het BBP is dus de mogelijkheid die zij biedt om het project van de BGHM te realiseren. Er dient echter benadrukt dat dit impliceert dat het door het project beoogde terrein bebouwbaar wordt. Het project heeft echter slechts betrekking op een deel van de vrij-uitzichtzone en de site Monumento achteraan, aan de kant van de Camille Paulsensquare (waar zich de huidige toegang bevindt), kan worden behouden. Het terrein van het project en de site Monumento zijn overigens gemeentelijke eigendom, wat het openbaar belang van het toekomstige gebruik garandeert.

3. Behalve de zone die is betrokken bij het project van de BGHM biedt het BBP slechts weinig uitdagingen ten aanzien van andere regelgevingen. De belangrijkste uitdagingen zijn:

- Het BBP bestemt de openbare square op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan als wegenis, terwijl het GBP het bestemt als typisch woongebied en dit gebied dus als bebouwbaar beschouwt. De huidige inrichting van het gebied en zijn naaste omgeving en het feit dat het terrein eigendom is van de gemeente, beperkt echter de uitdagingen in dat domein.
- Het BBP bepaalt de bestemmingen van de benedenverdiepingen, verbiedt er huisvesting (met uitzondering van conciërgewoningen) maar ook de secundaire bestemmingen die zijn toegelaten door het GBP (hotels, voorzieningen, bepaalde types handelszaken, productieactiviteiten en

kantoren). De toepassing van het GBP zal dus meer gemengdheid creëren en beter aansluiten bij de huidige stedenbouwkundige doelstellingen.

- Het BBP geeft inplanting en volumes “ten figuurlijke titel”. Omdat het BBP werd uitgevoerd en het gebied verstedelijkt is, kunnen de GSV en de GemSV de toekomstige projecten omkaderen.
- Het BBP legt voor de inrichting van de naaste omgeving minder eisen op dan de GSV en de GemSV (beplanting in volle grond, doorlatendheid, aanleg van de achteruitbouwstrook als tuintje, parkeerverbod). De GSV en de GemSV sluiten beter aan bij de huidige doelstellingen in dat domein.
- Het BBP voorziet in bepalingen voor de gevels en omheiningen. Deze kwesties worden echter ook omkaderd door de GemSV, volgens principes die beantwoorden aan de gemeentelijke doelstellingen in dat domein.

De voorschriften van de GSV, de GemSV en het GBP en de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg, zoals het respect voor de omgevende bebouwing, kunnen dus op harmonieuze wijze de ontwikkelingsprojecten omkaderen.

4. De gedeeltelijke opheffing van het BBP strookt met de gemeentelijke doelstelling om de bijzondere bestemmingsplannen op te schonen. De wens om dit plan op te heffen of te wijzigen is trouwens vermeld in het GemOP.

5. De voorschriften van het BBP die de drempel van de secundaire bestemmingen niet beperken, worden impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal dus de planologische context vereenvoudigen. Verschillende elementen tonen bovendien het weinig omkaderende karakter van het BBP aan:

- volumes en inplantingen zijn er ten figuurlijke titel gegeven en afwijkingen zijn toegelaten (mits inachtneming van de technische gegevens van het BBP);
- het BBP preciseert niet of in het aantal verdiepingen ook de benedenverdieping is inbegrepen, noch waar zich verdieping 0 bevindt (aan de kant van de S. Dupuislaan of aan de achterkant): het referentieniveau van de bouwprofielen is niet duidelijk terwijl er tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat meer dan 1 verdieping niveauverschil bestaat;
- de bestemming “vrij uitzichtzone” is niet duidelijk omschreven en is vatbaar voor interpretatie (in de Franse versie).

Ook de in het BBP gebruikte maar niet duidelijk omschreven concepten zijn een bron van interpretatie (vooral de ‘vrij uitzichtzone’). De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal de rechtstoestand van het gebied dus verduidelijken.

6. Er werden afwijkingen toegelaten voor de bebouwing. Dat toont aan dat een aantal voorschriften van het BBP voorbijgestreefd zijn en niet meer overeenstemmen met de huidige stedenbouwkundige visie.

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN
“BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

HOODSTUK I – PRESENTATIE VAN HET BBP EN VAN HET ONTWERP TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BBP

Deel 0. Algemene methodologie

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

Deel 2.-Beschrijving van de gedeeltelijke opheffing van het BBP

HOOFDSTUK II – DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

Delen 2-3-4. Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

HOOFDSTUK III – IDENTIFICATIE VAN DE MILIEUEFFECTEN

Deel 1. Methodologie

Deel 2. Presentatie van de redelijke alternatieven en van de gekozen evaluatiemethode

Deel 3. Effectenbeoordeling

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

Deel 1. Presentatie van de gekozen oplossingen

Deel 2. Aanbevelingen

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

LIJST VAN DE AFKORTINGEN

BAF	Biotoop-oppervlaktefactor
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
BWLKE	Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energie
BKG	Broeikasgaseffect
HoReCa	Hotels, restaurants, cafés
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
GFR	Gewestelijke Fietsroute
WHO	Wereldgezondheidsorganisatie
LKEP	Lucht-Klimaat-Energieplan
GPAP	Gemeentelijk Parkeeractieplan
PAVE	Toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte
GemPDO	Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GPNO	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan
GemMP	Gemeentelijk Mobiliteitsplan
PLAGE	Lokaal plan voor energiebeheer
BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
GBP	Gewestelijk bestemmingsplan
GPDO	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GPCE	Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie
GewMP	Gewestelijk Mobiliteitsplan
GNP	Gewestelijk Natuurplan
GPBP	Gewestelijk Parkeerbeleidsplan
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
BEN	Brussels Ecologisch Netwerk
GemSV	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
GSV	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
OVM	Openbare Vastgoedmaatschappij
MSW	Multimodale Specialisatie van de Wegen

Inhoud van hoofdstuk II – Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

HOOFDSTUK II.....	21	Circulariteit.....	70
Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand	24	Circulariteit.....	70
Perimeter van de opheffing van het BBP en studieperimeters	25	Modulariteit van de ruimten	71
Toegepaste analysemethode	27	Conclusie - Beoordeling per criterium van het MER en samenvatting van de uitdagingen	72
Delen 2-3-4. Overzicht van de bestaande rechtstoestand en feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie..	28	Conclusie - Interacties tussen de criteria.....	75
Geldende plannen en verordeningen	29		
Toestand ten aanzien van de criteria van het MER:.....	30		
Ruimtelijke organisatie.....	31		
Structuur van de bebouwde en open ruimten.....	31		
Stedelijke landschappen en symbolische richtpunten	35		
Stedelijke dynamiek	36		
Bevolking en huisvesting.....	36		
Voorzieningen en handelszaken	39		
Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	43		
Menselijke omgeving	44		
Geluid en trillingen.....	44		
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen.....	46		
Luchtkwaliteit	48		
Veiligheid	49		
Verplaatsingen	50		
MSW en mobiliteitsnetwerken	50		
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer.....	52		
Auto's & vrachtverkeer	56		
Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	59		
Leefmilieu en klimaat.....	60		
Microklimaat.....	60		
Ecologisch netwerk en milieunetwerken	62		
Bodem.....	65		
Water.....	67		
Energie.....	68		

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

II.1.1 PERIMETER VAN DE OPHEFFING VAN HET BBP EN STUDIEPERIMETERS

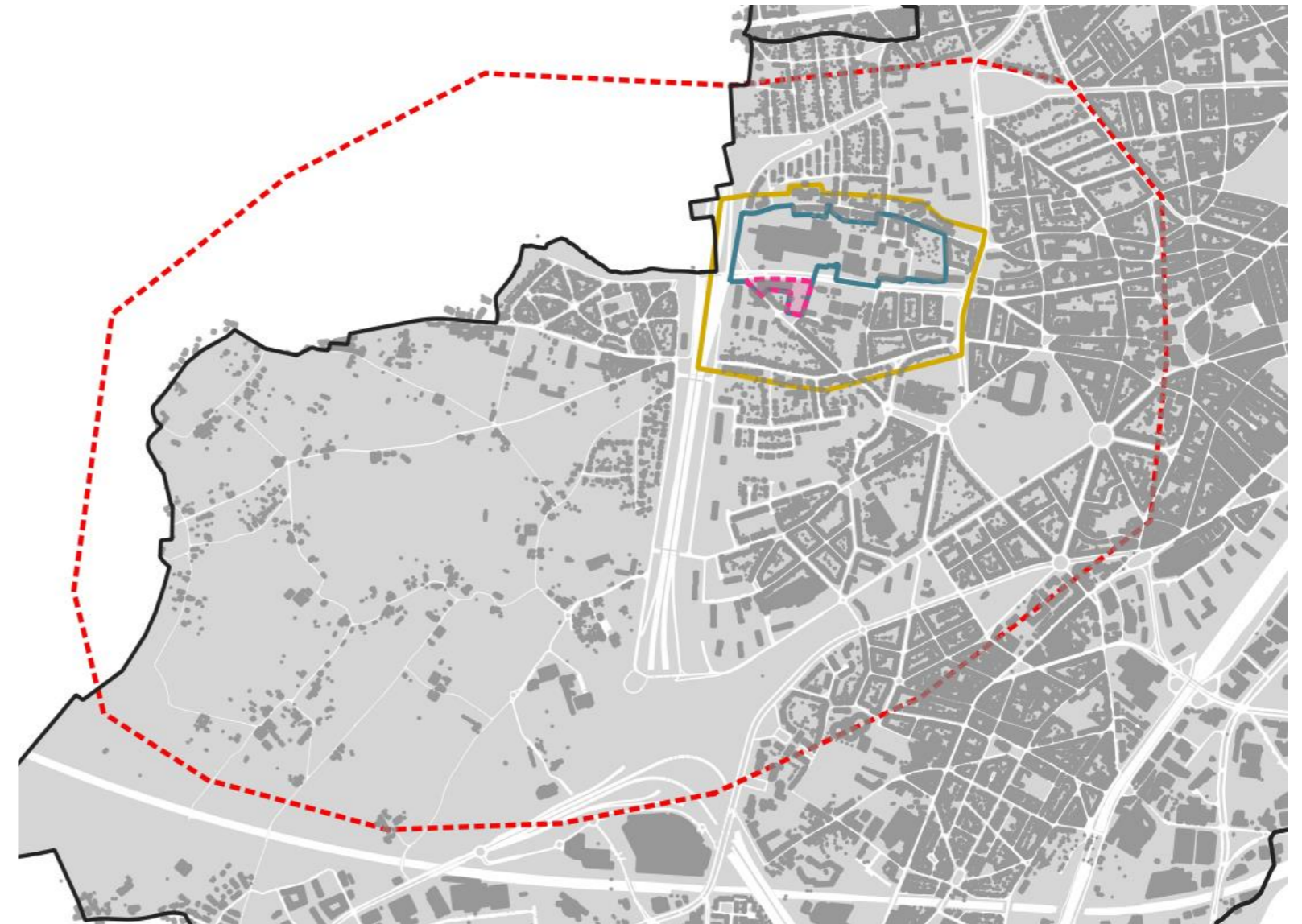
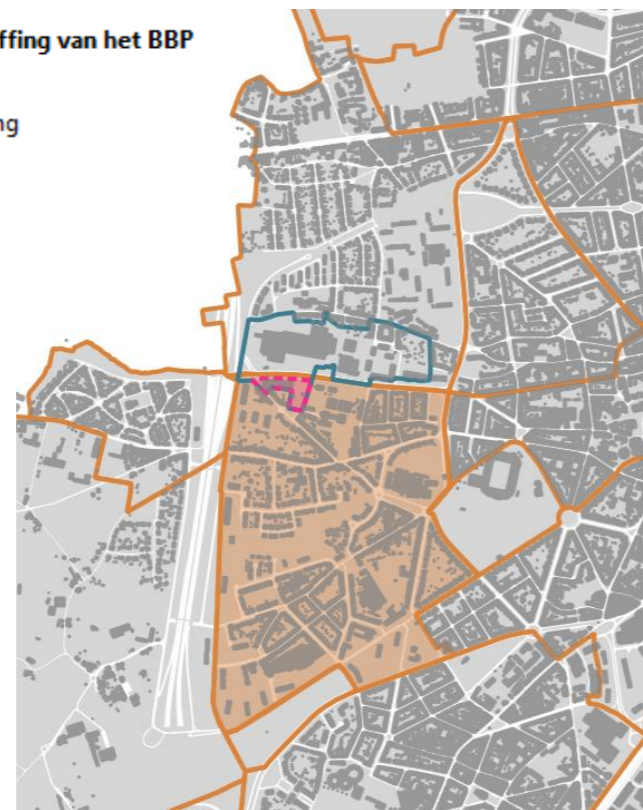
Het huidige BBP is op het schema aangeduid in het blauw. Het deel waarop de opheffing betrekking heeft, is aangeduid in roze stippellijn. Het wordt in het zuidwesten begrensd door de Voorstraat, in het noorden door de Sylvain Dupuislaan en in het oosten door het pad dat het Westland Shopping Center via de wandelbrug verbindt met de Voorstraat.

Het hele BBP beslaat een oppervlakte van bijna 18 hectare, het opgeheven deel een oppervlakte van 1,3 ha.

In het kader van de gedeeltelijke opheffing van het BBP zullen verschillende studieperimeters worden gebruikt:

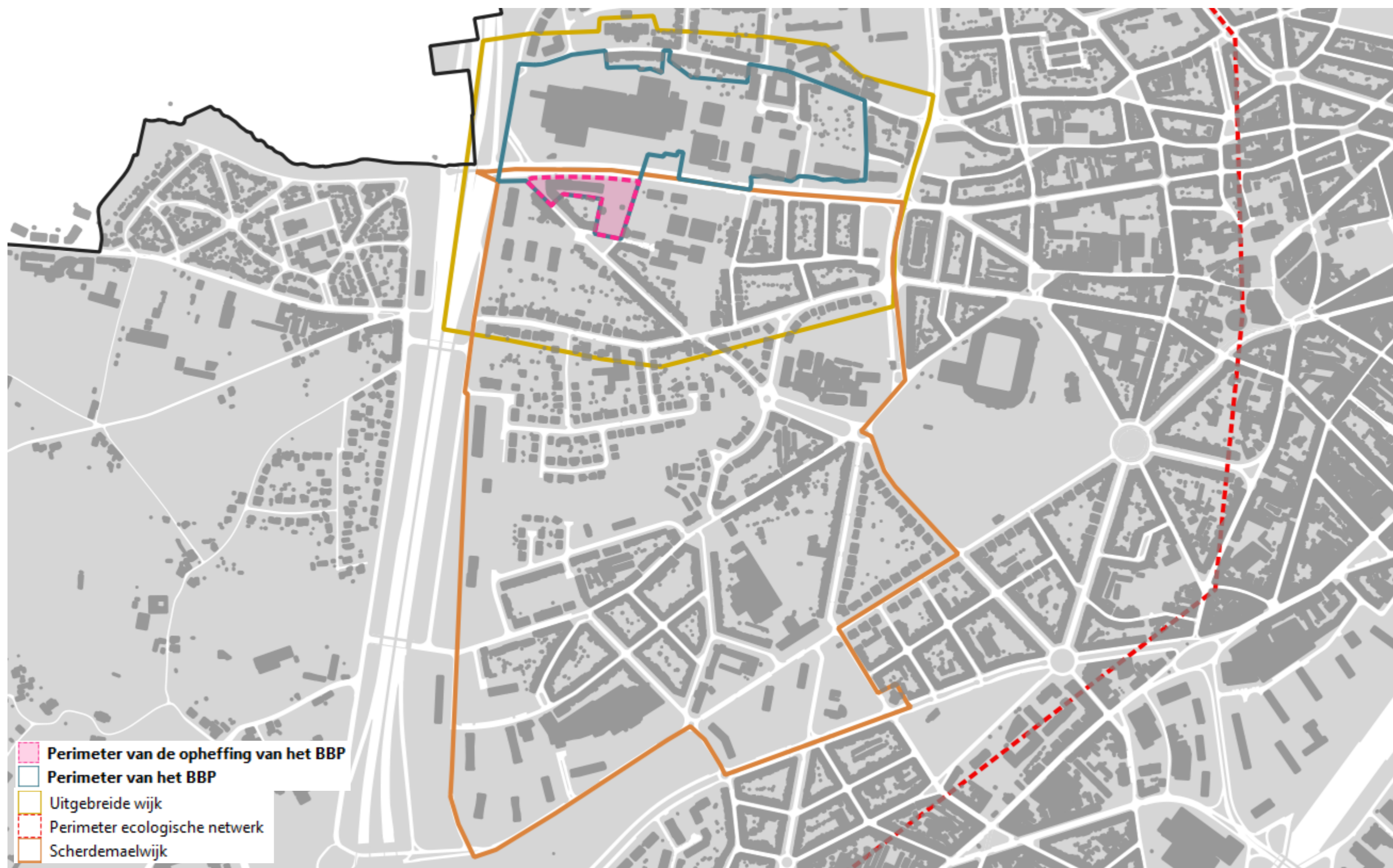
- o de perimeter van het BBP (blauw omlijnd);
- o de perimeter van het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft (roze stippellijn);
- o de perimeter van de uitgebreide wijk die wordt weerhouden voor bepaalde analyses van het MER die ruimer moeten worden bekeken dan alleen de op te heffen perimeter (in het geel). Voor de analyse van de fauna en flora zal een nog ruimere perimeter worden beschouwd die ook de centrale elementen omvat van het ecologische netwerk waarin de site is gelegen (in rode stippellijn);
- o de wijken van de Monitoring (in het oranje). Het BBP heeft betrekking op twee wijken en het op te heffen deel is gelegen in de wijk Scherdemaal. Het is deze wijk die wordt weerhouden voor de sociodemografische analyses. De wijk Moortebeek-Peterbos vertoont immers een heel ander sociodemografisch profiel vanwege de aanwezigheid van twee sociale woonwijken.

- Perimeter van de opheffing van het BBP
- Perimeter van het BBP
- Wijken van de Monitoring
- Scherdemaalwijk



Studieperimeters

Perimeter van de wijken van de Monitoring – wijk Scherdemaal (oranje gearceerd)



Studieperimeters - zoom

II.1.2 TOEGEPASTE ANALYSEMETHODE

Dit rapport behandelt alle milieuthema's die zijn aangegeven in punt 7 van bijlage C van het BWRO en houdt rekening met bijlage 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 november 2018 tot vaststelling van de structuur van de milieueffectenrapporten behorend bij de uitwerking, wijziging of opheffing van de plannen en verordeningen bedoeld in de Titels II & III van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. In het milieueffectentrapport van het BBP "Broekdalwijk" worden de thema's behandeld in een andere volgorde dan in het BWRO en werden er 20 analysecriteria bepaald die zijn verdeeld in 6 grote "thema's". Deze criteria zullen bij de hele opmaak van het MER worden gebruikt als leesrooster: opbouw van de beknopte diagnose, vergelijking van de criteria voor de alternatieven en varianten, formulering van aanbevelingen en kadering van de effectenanalyse van het voorkeurscenario.

De tabel hiernaast bevat de **20 voorgestelde criteria** en geeft aan in hoeverre ze overeenstemmen met de klassieke criteria.

Bedoeling van dit hoofdstuk is om de milieu-uitdagingen te identificeren die voortvloeien uit de **bestaande toestand** en de **toekomstige referentietoestand** (behoud van het BBP) waarop het BBP een antwoord moet bieden. De elementen die voor de toekomstige referentietoestand worden onderzocht zijn de lopende of geplande projecten in de wijk en de gewestelijke en gemeentelijke oriëntaties voor de wijk (GPDO en GemOP, Plan Good Move, Klimaatplan, GPCE, BWLKE, WBP ...).

Bij deze werkzaamheden baseerden we ons op de door de gemeente verstrekte gegevens over de perimeter van het BBP en zijn directe omgeving. Ook andere aanvullende methodes werden aangewend: bureauwerk, veldwerk, gesprekken, analyse van de relevante plannen en programma's, raadpleging van verschillende bronnen: studies en waarnemingen van HUB, BISA, Perspective, Leefmilieu Brussel, Wijkmonitoring, Statbel, kaarten en luchtfoto's van Google Earth, enz.

Het rapport geeft voor elk criterium een overzichtsfiche met een of meerdere kaarten of afbeeldingen, met daarbij een samenvattende tekst van de gegevens die in de loop van de bestaande studies in detail werden onderzocht:

- o elementen van de bestaande feitelijke en rechtstoestand;
- o elementen verbonden aan de toekomstige referentietoestand met aandacht voor de beleidslijnen, projecten, ambities die de criteria de komende jaren kunnen doen evolueren;
- o milieu-uitdagingen met betrekking tot het criterium waarmee rekening moet worden gehouden in het BBP;
- o in voorkomend geval een of meerdere opvolgingsindicatoren voor het criterium.

Tot besluit geeft een overzichtstabel voor elk criterium de beoordeling van de huidige 'staat' en de evolutie van deze staat en de interacties tussen criteria en de grote uitdagingen die voortvloeien uit de analyse van de diagnose.

Thema	Analysecriterium	Overeenstemmende 'klassieke' criteria
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten	Bebouwde omgeving, cultureel erfgoed, landschappen
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	Sociaaleconomisch domein
	Voorzieningen en handelszaken	
	Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	Natuurlijke omgeving
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	Mobiliteit
	Luchtkwaliteit	Natuurlijke omgeving
	Veiligheid	Menselijke gezondheid
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	Mobiliteit
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	Natuurlijke omgeving
	Bodem	Natuurlijke omgeving
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Natuurlijke omgeving
	Water	Natuurlijke omgeving
	Energie	Beheer van de hulpbronnen
CIRCULARITEIT	Circulariteit	Beheer van de hulpbronnen
	Modulariteit van de ruimten	Bebouwde omgeving

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande toestand en identificatie van de uitdagingen

Delen 2-3-4. Overzicht van de bestaande rechtstoestand en feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

II.2.1 FEITELIJKE TOESTAND EN RECHTSTOESTAND, WAARSCHIJNLIJKE EVOLUTIE BIJ ONGEWIJZIGDE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN PER CRITERIUM

Dit deel behandelt achtereenvolgens de delen 2, 3 en 4 (rechtstoestand, feitelijke toestand en tendentieel alternatief) van bijlage 1 van het besluit 'MER' in elk van de thema's. De opbouw vergemakkelijkt de vergelijking van de verschillende situaties voor een bepaald criterium en bevordert de coherentie en leesbaarheid van het geheel.

Voor elk van de 20 criteria, verdeeld in 5 thema's, wordt het volgende onderzocht:

- De bestaande rechtstoestand
- De bestaande feitelijke toestand
- De toekomstige referentietoestand (behoud van het BBP)
- De uitdagingen die werden geïdentificeerd in de analyse en kunnen worden aangepakt op schaal van het BBP

Vooraleer over te gaan tot de eigenlijke diagnose geven we een overzicht van de belangrijkste plannen en verordeningen die van kracht zijn. Als het thema onder deze plannen valt, wordt ernaar verwezen in de verschillende thema's. De aspecten die verband houden met het onderzochte criterium worden beschreven.

II.2.2 GELDENDE PLANNEN EN VERORDENINGEN

Milieuvergunning

- * De ordonnantie van 30 november 2017 (tot hervorming van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening en van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en tot wijziging van aanverwante wetgevingen);
- * Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse I,II en III;
- * De ordonnantie van 22 april 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse 1A;
- * De ordonnantie van 5 juni 1997 en de wijzigingen ervan waaronder die van september 2019

Ecologische netwerken

- * De ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;
- * Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 oktober 2000 betreffende de instandhouding van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora;
- * Het Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan van 28 maart 2023;
- * Het Bomenplan 2020-2030

Ruimtelijke ordening en mobiliteit

- * Het Gewestelijk Mobiliteitsplan 2020-2030 ("Good Move"), door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 5 maart 2020;
- * Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 12 juli 2018 en bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad op 5 november 2018;
- * De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV), door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering goedgekeurd op 21 november 2006 en in werking sinds 3 januari 2007; en de herziening ervan die in uitvoering is (Good Living);
- * Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);

- De ordonnantie van 13 mei 2004 houdende ratificatie van het BWRO;
- Het besluit van de BHR van 9 april 2004 houdende vaststelling van het BWRO;
- * Het besluit van de BHR van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- * Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) de 2015;
- * De Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV) van 2016;
- * Het Toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte (PAVE) van 2015;
- * Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GemMP) dat in opmaak is
- * De Parkeerverordening van de gemeente Anderlecht

Geluid

- * Het plan QUIET.BRUSSELS, door de BHR goedgekeurd op 28 februari 2019;
- * Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), door de BHR goedgekeurd op 12 juli 2018;
- * De ordonnantie van 19 april 2018 tot wijziging van de ordonnantie van 17 juli 1997 betreffende de strijd tegen geluidshinder in een stedelijke omgeving en de latere wijzigingen ervan;
- * Het besluit van de BHR van 24 november 2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen;
- * De besluiten van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 november 2002 tot vaststelling van de controlemethode en de omstandigheden van de geluidsmetingen en betreffende de strijd tegen het buurtlawaai;
- * Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van 2013;
- * Het koninklijk besluit van 16 januari 2006 betreffende de bescherming van de gezondheid en de veiligheid van de werknemers tegen de risico's van lawaai op het werk

Afvalwater

- * De ordonnantie van 20 oktober 2006 tot opstelling van een kader voor het waterbeleid en de wijzigingen van 23 juni 2017;
- * Het besluit van de BHR tot goedkeuring van het Waterbeheerplan voor de periode 2016-2021;
- * Het besluit van de BHR van 24 maart 2011 tot vaststelling van de milieukwaliteitsnormen, de basiskwaliteitsnormen en de chemische normen voor de oppervlaktewateren tegen verontreiniging veroorzaakt door bepaalde gevaarlijke stoffen en andere verontreinigende stoffen en de wijziging van 17 december 2015;
- * Het besluit van de BHR van 24 september 2010 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's;
- * Het besluit van de BHR van 23 maart 1994 betreffende de behandeling van stedelijk afvalwater;
- * Het koninklijk besluit van 3 augustus 1976 houdende algemeen reglement voor het lozen van afvalwater in de gewone oppervlaktewateren in openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater gewijzigd bij het koninklijk besluit van 12 juli 1985 en het koninklijk besluit van 4 november 1987 houdende vaststelling van de basiskwaliteitsnormen voor de wateren van het openbaar hydrografisch net;
- * Het koninklijk besluit van 23 juni 2010 betreffende de vaststelling van een kader voor het bereiken van een goede oppervlaktewatertoestand en de wijzigingen ervan;
- * Het koninklijk besluit van 25 oktober 1988 betreffende de graad van biologische afbreekbaarheid van bepaalde oppervlakte-actieve stoffen in detergentia

Afvalstoffen

- * Het Hulpbronnen- en Afvalbeheerplan, door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering definitief goedgekeurd op 15 november 2018;
- * De ordonnantie van 7 maart 1991 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen en de latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten ervan (met name de ordonnantie van 14 juni 2012);
- * Het besluit van de BHR van 22 november 2018 tot goedkeuring van het Hulpbronnen- en Afvalbeheerplan voor de periode 2019-2023;

- * Het besluit van de BHR van 21 juni 2012 tot bepaling van de voorschriften voor de tenuitvoerlegging van de sorteerplicht voor producenten of houders van afvalstoffen andere dan huishoudelijke;
- * Het besluit van de BHR van 25 april 2002 tot vaststelling van de lijst van afvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen;
- * Het besluit van de BHR van 18 juli 2002 tot invoering van een terugnameplicht voor sommige afvalstoffen met het oog op hun nuttige toepassing of hun verwijdering

Bodem en ondergrond (zie ook 'Water')

- * De ordonnantie van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems;
- * De ordonnantie betreffende het beheer van verontreinigde bodems, goedgekeurd op 13 mei 2004;
- * Het besluit van de BHR van 8 oktober 2015 tot vaststelling van de interventie- en saneringsnormen;
- * Het besluit van de BHR van 16 juli 2015 tot vaststelling van de lijst van de risicoactiviteiten;
- * Het besluit van de BHR van 8 juli 2010 tot vaststelling van de type-inhoud van het risicobeheervoorstel, van het saneringsvoorstel en van het beperkt saneringsvoorstel;
- * Het besluit van de BHR van 8 juli 2010 tot vaststelling van de type-inhoud van het verkennend bodemonderzoek en het gedetailleerd bodemonderzoek;
- * Het besluit van de BHR van 24 september 2010 betreffende het bodemattest;
- * Het besluit van de BHR van 9 december 2004 betreffende de evaluatie van de risico's voor de gezondheid en het milieu veroorzaakt door bodemverontreiniging;
- * Het besluit van de BHR van 9 december 2004 tot vaststelling van de bodem- en waterverontreinigingsnormen bij overschrijding waarvan een risicostudie moet worden uitgevoerd

Lucht, klimaat en energie

- * Het Nationaal Klimaat- en Energieplan 2021-2030, van 2019;
- * Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), door de BHR goedgekeurd op 12 juli 2018;
- * Het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan ((LKEP) van 2 juni 2016;
- * Het Gemeentelijk Klimaatplan dat momenteel wordt uitgewerkt;
- * Het Gewestelijk Lichtplan (2017);
- * Het Bomenplan 2020-2030;
- * De Klimaatordonnantie van 17 juni 2021;
- * De ordonnantie houdende instemming met het Verdrag inzake het Energiehandvest, de Bijlagen EM, NI, TRM, N, VC, ID, IA, P, G, TFU, D, B, PA en T, de Besluiten en het Protocol betreffende energie-efficiëntie en daarmee samenhangende milieuaspecten, alsmede de Slotakte, opgemaakt te Lissabon op 17 december 1994;
- * De ordonnantie van 2 mei 2013 houdende het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing (BWLKE) en de uitvoeringsbesluiten betreffende de energieprestatie van de gebouwen en de luchtkwaliteit;
- * De ordonnantie van 7 juni 2007 houdende de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen; en de uitvoeringsbesluiten ervan;
- * Het besluit van de BHR van 26 januari 2017 tot vaststelling van richtlijnen en criteria die nodig zijn voor het berekenen van de energieprestatie van de EPB-eenheden;
- * Het besluit van de BHR van 19 januari 2012 tot wijziging van het besluit van de BHR van 3 juni 2010 betreffende de voor de verwarmingssystemen van gebouwen geldende EPB-eisen bij hun installatie en tijdens hun uitbating;
- * Het besluit van de BHR van 21 december 2007 tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestatie en het binnenklimaat van gebouwen, en de wijzigingen ervan;
- * Het besluit van de BHR van 18 april 2002 betreffende de vaststelling van langetermijndoelstellingen, streefwaarden en een alarm- en informatiedrempel voor de ozonconcentraties in de lucht;
- * Het besluit van de BHR van 28 juni 2001 betreffende de grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de lucht;

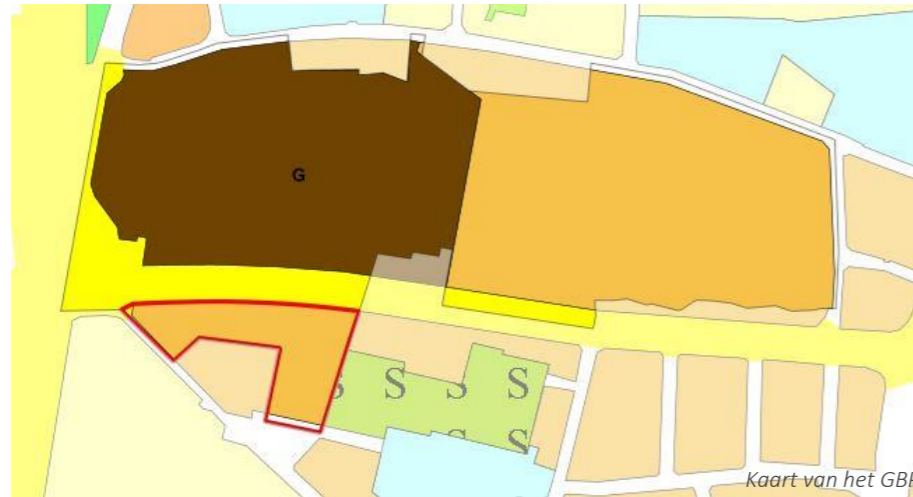
- * Het besluit van de BHR van 5 juli 2001 betreffende de grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht;
- * Het koninklijk besluit van 12 oktober 2010 tot regeling van de minimale eisen van rendement en emissieniveaus van verontreinigende stoffen voor verwarmingsapparaten voor vaste brandstoffen;
- * Het koninklijk besluit van 18 maart 1997 betreffende de rendementseisen voor nieuwe olie- en gasgestookte centrale-verwarmingsketels.

II.2.3 TOESTAND TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER:

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De perimeter waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft, ligt volgens het **GBP** volledig in typisch woongebied, ook het 'bestaande park' en het gebied voor wegenis op de hoek van de Voorstraat en de S. Dupuislaan die zijn geïdentificeerd op het plan van het BBP.



De Ring, de Sylvain Dupuislaan in het zuiden, de Joseph Bracopslaan in het westen en de Maria Groeninckx-De Maylaan in het oosten zijn in het GBP opgenomen als structurerende ruimten die de kwaliteit van het stedelijke landschap moeten behouden en opwaarderen. Voorschrift 0.2 van het GBP legt bij projecten met een grondoppervlakte > 5000m² bovendien de aanleg op van groene ruimten die minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen één of meer groene ruimten uit één stuk met een grondoppervlakte van 500 m² elk.

Titel I van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)** bepaalt de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving. Volgens de GSV moeten gebouwen dezelfde hoogte hebben als de aanpalende gebouwen en de goede plaatselijke aanleg respecteren. Bovendien bepaalt ze dat de diepte van de mandelige bouwwerken afhankelijk is van de diepte van het terrein (max. driekwart) en van de diepte van de aanpalende gebouwen. Alleenstaande bouwwerken moeten op gepaste afstand van de terreingrenzen worden geplaatst en de bezonning van de aanpalende terreinen moet worden gevrijwaard.

Diezelfde Titel I van de GSV geeft ook de voorschriften betreffende de wegen, de toegangen en de naaste omgeving. Hij bepaalt dat de achteruitbouwstroken niet mogen worden bebouwd, ook niet in de ondergrond, en dat de gebieden voor koeren en tuinen een doorlatende oppervlakte met volle grond moeten bevatten die minstens 50% van hun oppervlakte beslaat.

De **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV)** legt de regels

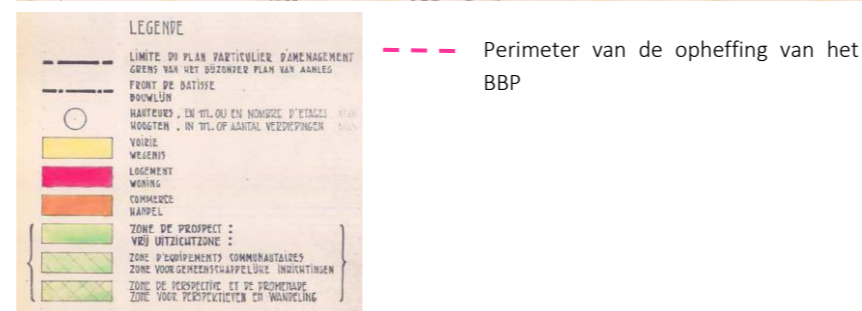
vast voor de gebouwen en hun naaste omgeving: art. 8 en 9 voor de gevels, art. 59-60-61 voor de afsluitingen, art. 51 voor de achteruitbouwstroken, art. 55 voor de gebieden voor koeren en tuinen (met name verplichting om meer doorlatende oppervlakte te handhaven dan is bepaald in de GSV).

Het **BBP** bepaalt de bebouwbare zone, maar ten figuurlijke titel (afwijkingen zijn toegelaten mits inachtneming van de technische gegevens). De bebouwbare zone volgens het BBP heeft een diepte van 15 m en mag niet meer bedragen dan driekwart van het terrein.

Het BBP bepaalt de maximumhoogte van de gebouwen (4 tot 11 verdiepingen).

Het BBP geeft voorschriften voor de vrij uitzichtzone: minstens 1/4 van deze zone moet worden beplant en van grasperken worden voorzien. Het preciseert ook de mogelijke bestemmingen en laat met name ondergrondse bouwwerken toe.

Op het bestemmingsplan van het BBP zijn de globale contouren van de bebouwbare zone aangegeven en wordt een deel van het typisch woongebied van het GBP aangemerkt als niet-bebouwbaar ruimte.



Plan van het BBP (recompositie met de opeenvolgende wijzigingen) en perimeter van het ontwerp tot opheffing

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Bebouwing:

de uitgebreide wijk vertoont verschillende typologieën van gebouwen, met verschillende bouwprofielen. Ze zijn weergegeven op de onderstaande kaart:



Bouwprofielen in de directe omgeving van de perimeter

- Rijhuizen: in het zuidwesten van de wijk, in de Voorstraat en de Adolphe Willemynsstraat;



Fruitstraat (Google Maps)



Voorstraat (Google Maps)



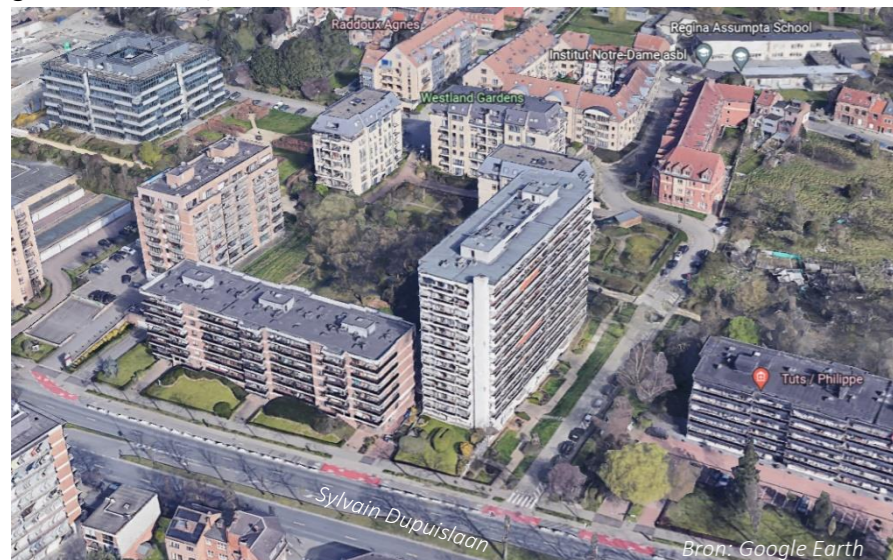
Adolphe Willemynsstraat (Google Maps)

- Het semi-doorlopend residentieel weefsel in de Itterbeekselaan;



Itterbeekselaan (Google Maps)

- de appartementsgebouwen in de Sylvain-Dupuislaan en deze tussen de laan en de Adolphe Willemynsstraat waar hoofdzakelijk vrijstaande gebouwen staan;



Bron: Google Earth

- de appartementsgebouwen tussen de Ring en de Voorstraat;

- Daarbij komen nog de verschillende typologieën die verband houden met de aanwezigheid van voorzieningen, handelszaken en diensten: de scholen (gemeentescholen P15 en P16, het Institut Notre-Dame Willemyns, de Regina Assumpta School), het Westland Shopping Center en de sporthallen (zie ook de kaart op de volgende pagina).



School P18, Adolphe Willemynsstraat (Google Maps)



School P16 en tennisveld (Google Maps)

De Ring vormt een breuk in de structuur van de bebouwing, maar in de directe omgeving van de perimeter van het BBP liggen een aantal oversteekplaatsen: in de Sylvain Dupuislaan (ondergrondse doorgang) en via de Itterbeekselaan (bovengrondse doorgang).

De huidige plaatsing van de gebouwen voldoet niet overal aan de plannen van het BBP (en de wijzigingen ervan), maar dat geldt niet voor het deel dat wordt beoogd door het ontwerp tot opheffing.

Ter hoogte van de zone waarop de opheffing betrekking heeft, werd het niveauverschil tussen de Voorstraat en de Dupuislaan beheerd door de bebouwing. Aan de kant van de laan creëert dit een weinig kwaliteitsvolle interface: voor een groot deel van de gebouwen in de laan liggen enkel halfondergrondse parkings terwijl de leefruimten pas boven het niveau van de laan beginnen (ze zijn bereikbaar via een helling).

De bestaande gebouwen respecteren niet altijd de bouwzones die zijn voorzien in het plan (dat lijkt overigens te worden toegelaten door het BBP die de volumes en inplantingen geeft ten figuurlijke titel en dus ruimte biedt voor interpretatie), bijvoorbeeld ter hoogte van het Westland Shopping Center en enkele woongebouwen. In het noordwesten ligt een nog niet verstedelijkte bebouwbare zone die zal worden bebouwd.

De open ruimten:

Behalve de Ring zijn de belangrijkste verkeersaders:

- de Sylvain Dupuislaan met bomen,
- de Maria Groeninckx-De Maylaan met bomen op de middenberm; deze laan ligt plaatselijk hoger dan de historische openbare ruimte en onderbreekt zo de Broekstraat die doodlopend is geworden.
- de Mededingingstraat in het verlengde van deze laan,
- de Itterbeekselaan met achteruitbouwstroken,
- en de Adolphe Willemynsstraat.

Er zijn ook wandelpaden die leiden naar het Westland Shopping Center. Langs de perimeter loopt een pad in het verlengde van de zuidelijke wandelbrug van het Westland Shopping Center in zuidelijke richting. Het loopt rond de school P16 en leidt langs de tennisvelden naar de Fruitstraat en naar de Itterbeekselaan. Een ander pad ligt in het verlengde van de westelijke wandelbrug van het Westland Shopping Center en leidt naar de Broekstraat. Deze paden zijn groene promenades. Het bestaande park (of de site "Monumento") ligt langs een van deze paden.

Binnen de perimeter van het BBP is een groot deel van de open ruimten gelegen rond het Westland Shopping Center (parkings) en rond de appartementsgebouwen (achteruitbouwstroken, tuinen). Er is geen echte openbare groene ruimte, behalve dan het

- "bestaande park' (Monumento) dat is aangeduid in het BBP en deel uitmaakt van de zone waarop de opheffing betrekking heeft. Dit park, gewijd aan monumentale In Situ & Land Art, is zichtbaar doorheen de omheiningen maar is alleen tijdens tentoonstellingen toegankelijk voor het publiek. De rest van de vrij uitzichtzone van het op te heffen BBP wordt grotendeels ingenomen door parking, zowel achteraan als in de achteruitbouwstrook.

- Het kleine speelplein tussen het overdekte tennisveld en school P16. Op de hoek van de A. Prinsstraat en de A. Willemynsstraat ligt een braakliggend terrein van ongeveer 1 ha waarop moestuinen werden aangelegd. In het BBP is dit terrein opgenomen als "zone voor sociale woningen".

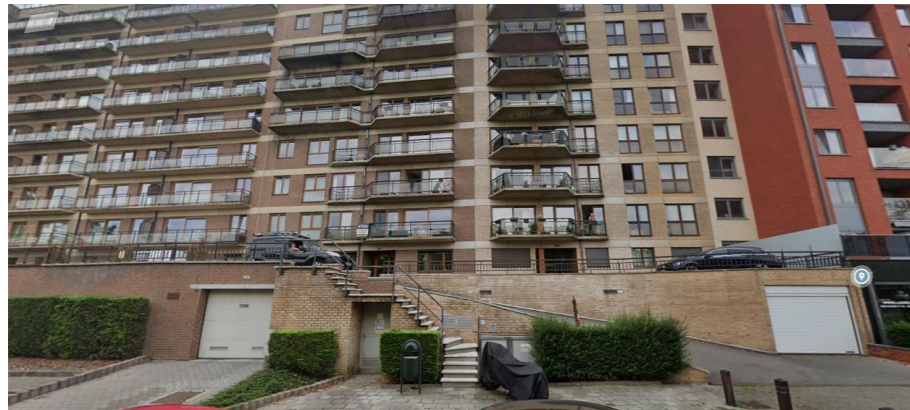
De uitgebreide perimeter omvat de volgende openbare open ruimten: in het noorden: het Peterbosspark dat reikt tot aan de A. Willemynsstraat, een speelplein op de hoek van de Willemynsstraat/Pippenzijenstraat, een parkje op het binnenterrein van het huizenblok, in het noordwesten: het park langs de Ring, in het zuiden: een parkje aan het begin van het pad naar de tennisvelden en ten oosten van de M. Groeninckx-De Maylaan: een parkje.

Deze uitgebreide perimeter omvat nog een andere open ruimte die niet 100% toegankelijk is voor het publiek: een terrein met collectieve moestuinen op de hoek van de S. Dupuislaan en de Fruitstraat.

Het voetbalstadion in het Astridpark beschikt over een grote parking (ter grootte van een huizenblok) op de hoek tussen de S. Dupuislaan en de Mededingingstraat.

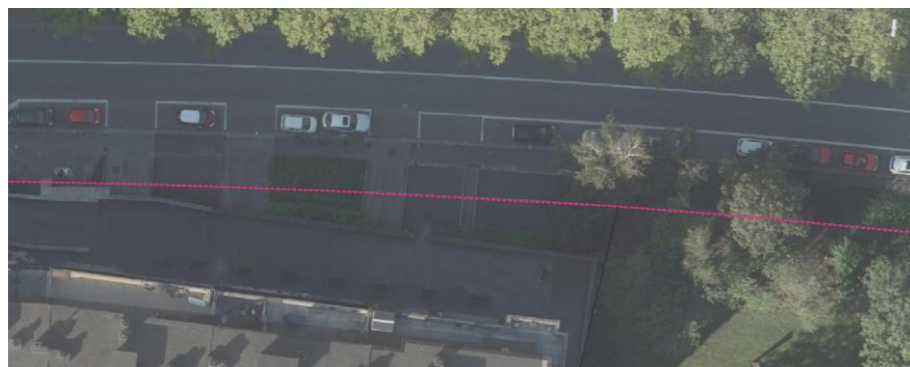
In de op te heffen zone werden de woongebieden gerealiseerd in **overeenstemming met het BBP**. De zones voor wegenissen die zijn voorzien

in het BBP werden aangelegd. Het BBP bevat geen schriftelijke voorschriften voor de wegenissen, zodat we kunnen stellen dat de huidige toestand conform het BBP is. De hoek tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat werd aangelegd als omheinde tuin van het rusthuis, maar is toegankelijk voor het publiek. Op het plan van het BBP is deze zone deels aangeduid als wegenis. De kwaliteit van de verbinding tussen de bebouwing en de Sylvain Dupuislaan laat in dit deel grotendeels te wensen over. Inritten van halfondergrondse parkings zijn alomtegenwoordig en de voetgangersweg tussen de laan en de ingang van de gebouwen is weinig kwaliteitsvol.



Sylvain Dupuislaan 354-358

De 'achteruitbouwstrook' beslaat behalve de privépercelen echter ook een deel van de openbare ruimte. De grens van de rooilijn is daardoor niet echt duidelijk: de feitelijke inrichting stemt niet overeen met de rechtstoestand.



TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- De site van het Westland Shopping Center is in het GPDO geïdentificeerd als een intergemeentelijke en lokale pool waar de stedelijke intensiteit zal worden verhoogd en het potentieel moet worden gemobiliseerd.
- De perimeter ligt volgens het GPDO ook in het verlengde van een "structurerende open ruimte" aan de rand van het BHG, een prioritair gebied voor de consolidatie van de intergemeentelijke open ruimten. In deze 'Metropolitan Landscapes' moet een doorlopend netwerk van open ruimten tussen het Gewest en de Rand worden gerealiseerd.

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Deze GSV wil de continuïteit van de open ruimte en de landschappelijke en groene inrichting ervan bevorderen.
- In 2021 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor de renovatie en uitbreiding van het rusthuis (+584m²). Deze aanvraag wordt momenteel onderzocht.
- Voor de Anderlechtse Haard worden 170 woningen gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemynsstraat. Dit perceel, waar vandaag moestuinen zijn aangelegd, ligt volgens het BBP in een zone voor sociale woningen.

Behoud van het BBP:

Als het BBP wordt behouden, zal de bebouwing - zowel de plaatsing ervan als de bouwprofielen - niet wezenlijk veranderen ten opzichte van de bestaande feitelijke toestand aangezien het BBP bijna volledig werd gerealiseerd.

Van de open ruimten zou alleen de hoek tussen de S. Dupuislaan en de Voorstraat zijn statuut van park verliezen aangezien hij volgens het BBP in een zone voor wegenissen ligt. Deze hoek kan echter niet worden bebouwd.

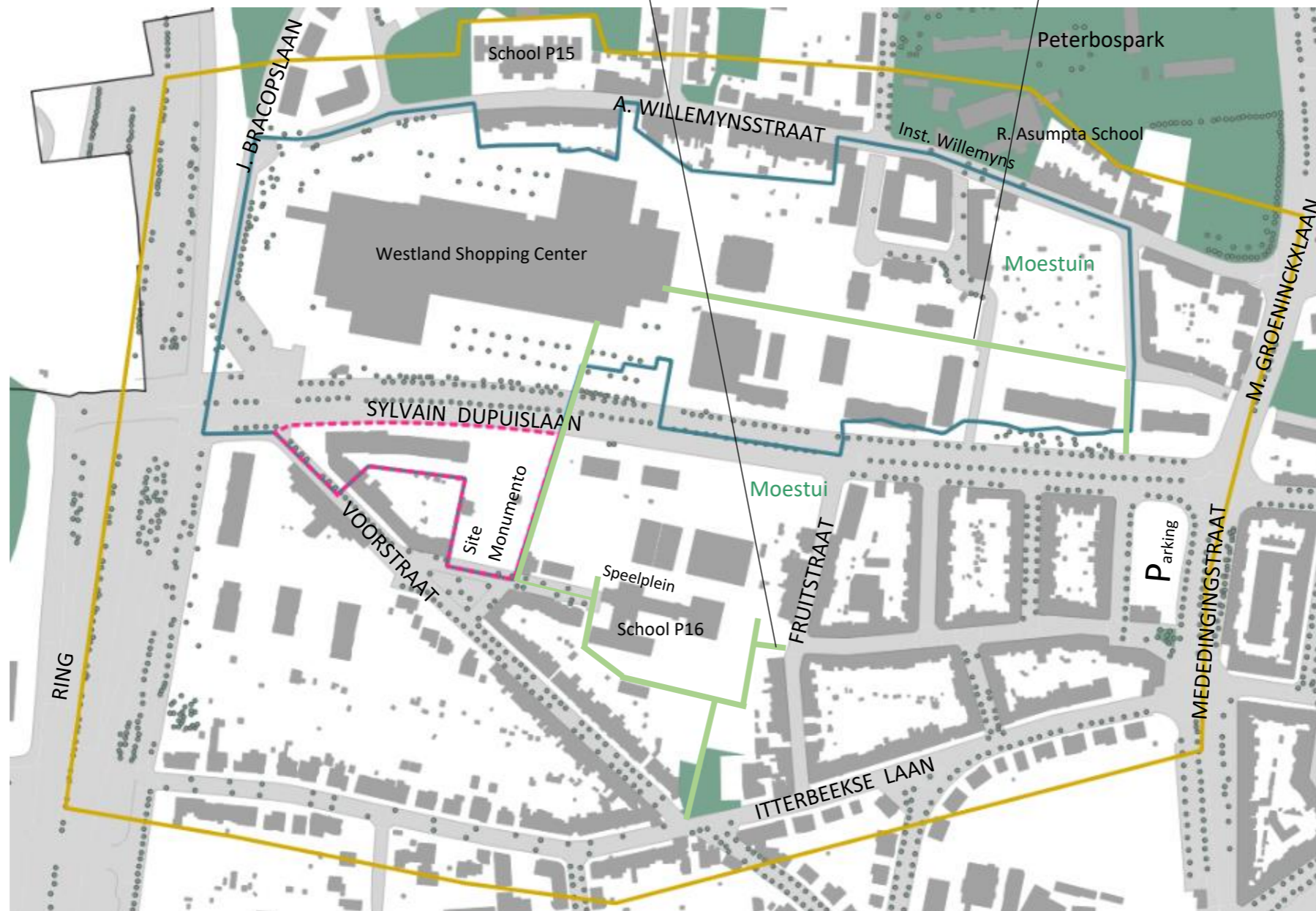
UITDAGINGEN

- Bebouwbaarheid van het "bestaande park" (Monumento)
- Bebouwbaarheid van de hoek Voorstraat/Dupuislaan

INDICATOREN

Aandeel van de open ruimten:

- Perimeter van de opheffing: 16,6%
- Perimeter van het BBP: 26%



STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De Ring, de Sylvain Dupuislaan in het zuiden, de Joseph Bracopslaan in het westen en de Maria Groeninckx-De Maylaan in het oosten zijn in het **GBP** opgenomen als structurerende ruimten die de kwaliteit van het stedelijke landschap moeten behouden en opwaarderen.

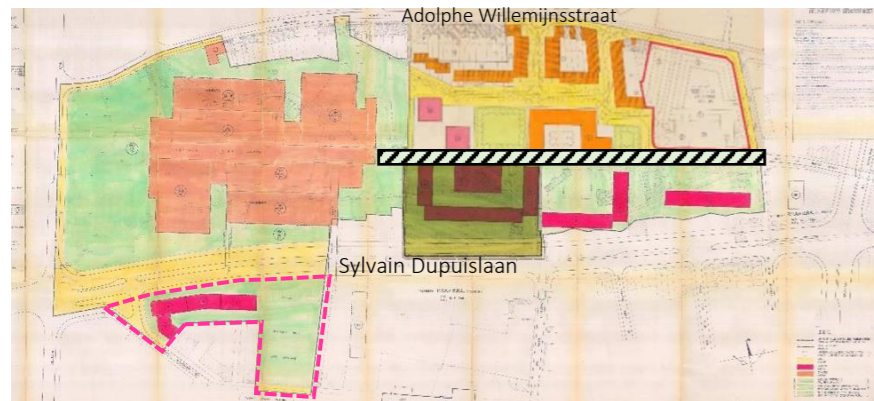
Titel I van de **Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)** bepaalt de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en hun naaste omgeving. Volgens de GSV moeten gebouwen dezelfde hoogte hebben als de aanpalende gebouwen en de goede plaatselijke aanleg respecteren.

De **Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (GemSV)** legt de regels vast voor het uitzicht van de gebouwen en hun naaste omgeving: art. 8 en 9 voor de gevels, art. 59-60-61 voor de afsluitingen, art. 51 voor de achteruitbouwstroken, art. 55 voor de gebieden voor koeren en tuinen.

Het **BBP** bepaalt de maximumhoogte van de gebouwen (4 tot 11 verdiepingen).

Het bepaalt ook een "zone van wandelingen en perspectieven" om het perspectief op de Sint-Guidotoren te vrijwaren en wandelingen te verwezenlijken naar de naburige wijken (park system).

Deze zone volgt een oost-westas die het Westland Shopping Center verbindt met de Broekstraat.



Montage van de verschillende opeenvolgende plannen van het BBP Broekdalwijk (Brat)

In het BBP of in de buurt ervan ligt geen beschermd erfgoed. Er is wel een site ingeschreven in de archeologische atlas (de hoeve van het gehucht Oppem) en een uitbreidingszone van de site, maar die liggen niet in het op te heffen deel van het BBP. De nabijgelegen Sint-Guidokapel en haar site, in de Itterbeekselaan, zijn ingeschreven op de bewaarlijst.

De dichtstbijzijnde beschermde monumenten zijn geconcentreerd rond de collegiale Sint-Guidokerk.

De beschermde landschappen zijn iets verder gelegen: het Rietveld en het Koevijverdal in Neerpede, het Scheutbosspark in het noorden, het Bosspark in het westen (Aumale) en het moerasgebied in de Melkerijstraat.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Stedelijke richtpunten De Sylvain Dupuislaan biedt een perspectief op de toren van de Collegiale Sint-Pieter-en Guidokerk, een belangrijk stedelijk richtpunt in de gemeente.

De laanbomen in de Sylvain Dupuislaan creëren een niet te verwaarlozen landschappelijke impact. Op de middenberm, voor het Westland Shopping Center, staat een standbeeld.



Zone van wandelingen en perspectieven in het BBP (gearceerd)

Landschappelijke structuur Het gebied wordt gemarkeerd door een voluntaristisch wegentraject dat afwijkt van het oorspronkelijke traject van de straten en van de Broekbeek. In het oosten ligt de imposante Ring die een breuk creëert in het gebied. In het westen werd de Maria Groeninckx-De Maylaan aangelegd op een hoger niveau dan de Broekstraat waardoor die wordt onderbroken en aan weerszijden doodloopt.

De perimeter bevat geen opmerkelijke bomen, maar op de site Monumento (het park gewijd aan monumentale kunst en land art) staan enkele grote bomen met een zekere landschappelijke waarde. Volgens de inventaris die Eurosense opmaakte voor de gemeente hebben 10 bomen een stamomtrek tussen 309cm en 505cm op 1,5m hoogte! (zie criterium Ecologisch netwerk).

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Plannen, programma's en projecten

- Het Gewest wil via het GPDO de landschappelijke en structurerende waarde van de gewestelijke openbare ruimten herbevestigen.
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Zij stelt zich onder meer tot doel om de stad te verfraaien en de stedelijke perspectieven te herwaarderen; ze beveelt onder meer aan om de open ruimte landschappelijk in te richten met veel groen.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand.



Foto's genomen vanaf de site Monumento: richting S. Dupuislaan (bovenaan) en richting tennisvelden (onderaan).

UITDAGINGEN

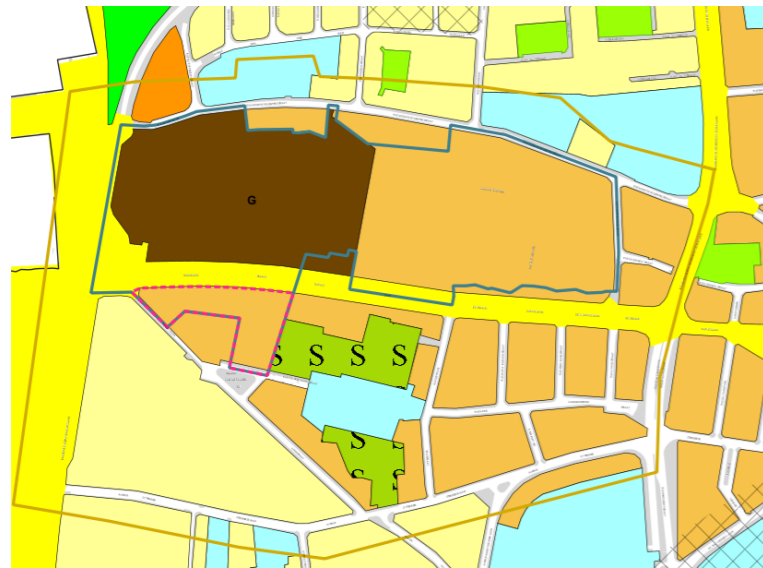
- De perspectieven op de toren van de Collegiale Sint-Guidokerk vrijwaren
- De grote bomen met een zekere landschappelijke waarde vrijwaren, vooral in het bestaande park (Monumento) en de S. Dupuislaan.

INDICATOREN

/

BEVOLKING EN HUISVESTING

BESTAANDE RECHTSTOESTAND



Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) (Brugis, 2021)

Volgens het GBP ligt de perimeter van het BBP waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft in typisch woongebied. De andere bebouwbare zones van de perimeter van het BBP (buiten de perimeter van de opheffing) zijn gelegen in sterk gemengd gebied met overdruk "handelsgalerij" ter hoogte van het Westland Shopping Center en in typisch woongebied voor de rest van de perimeter.

De omgevende wijk ligt volledig in typisch woongebied of woongebied met residentieel karakter, met ook gebieden voor voorzieningen (de scholen) en een gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht.

Van de niet-verstedeljkbare ruimten zijn de Ring, de Sylvain Dupuislaan en de Maria Groeninckx-De Maylaan opgenomen als structurerende assen. De andere straten liggen in gebied voor wegenissen. Enkele iets verder weg gelegen ruimten zijn parkgebied: langs de Ring, op het binnenterrein van het huizenblok in het noorden en ten oosten van de Maria Groeninckx-De Maylaan.

Het BBP bepaalt de bestemmingen van de benedenverdiepingen met uitsluiting van huisvesting, en laat niet alle secundaire bestemmingen toe. Het BBP reserveert een deel van het typisch woongebied van het GBP voor

- sociale woningen (wijzigingsplan Fase 2 - noordoostelijke hoek van het BBP, hoek van de Willemysstraat en de Prinsstraat).
- een niet-bebouwbaar bovengrondse ruimte (vrij uitzichtzone in het deel waarop de opheffing betrekking heeft);
- een zone voor wegenis op de hoek van de Voorstraat/Dupuislaan.

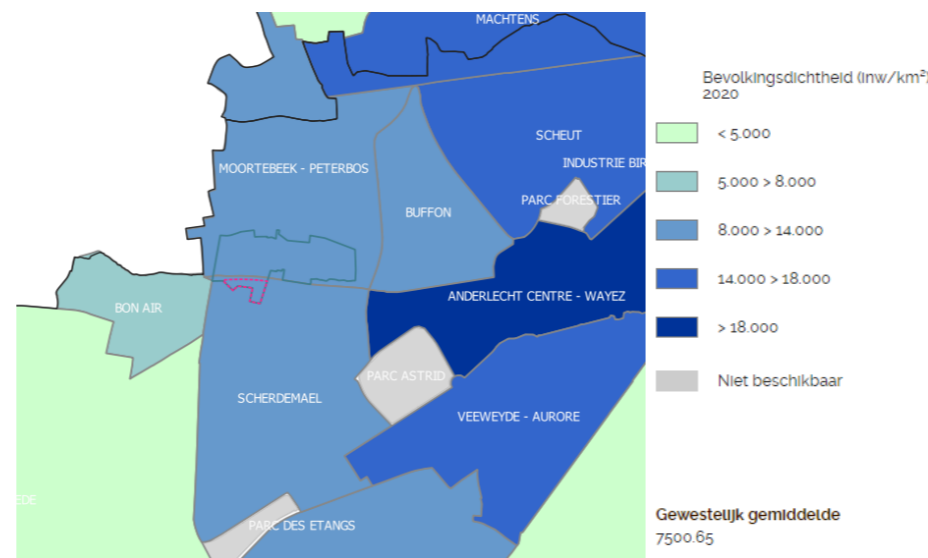
Ook de GSV en de GemSV omkaderen een aantal elementen die een invloed hebben op de stedelijke dynamiek: de aparte toegangen tot de verdiepingen (GSV en GemSV), de expressie van de handelsactiviteit (GemSV), de plaatsing van reclame- en uithangborden (GSV en GemSV), de inrichting van terrassen en etalages in de openbare ruimte (GemSV).

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

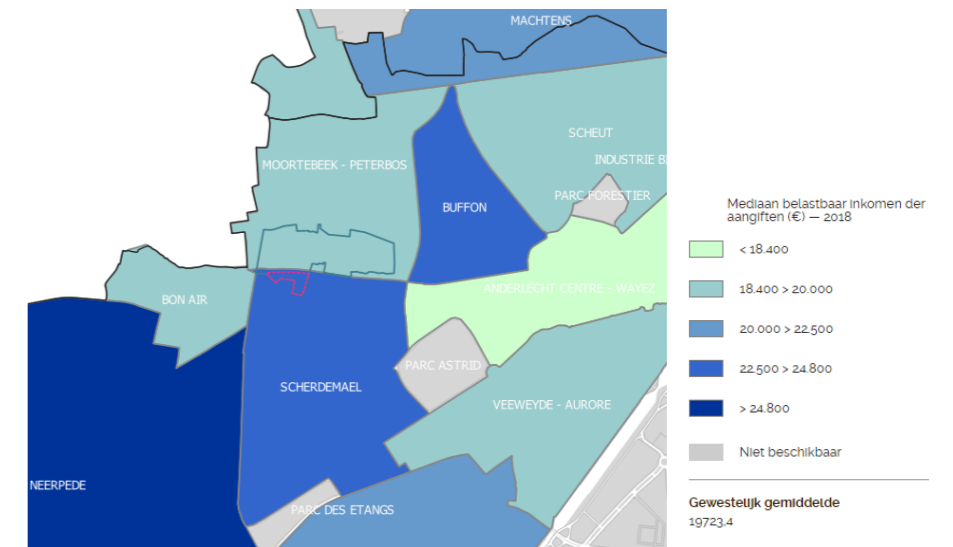
De perimeter van het BBP omvat tal van woningen. In 119 woningen wonen 194 personen. Er is ook een rusthuis gevestigd met 117 bewoners.

De onderstaande bevolkingsgegevens zijn afkomstig uit de Wijkmonitoring. De cijfers voor de wijk Moortebeek-Peterbos hebben vooral betrekking op het aandeel van de woningen die op de 2 sociale huisvestingssites zijn gelegen: het Peterbosspark en de tuinwijk Moortebeek met zeer verschillende woningtypologieën.

De **bevolkingsdichtheid** (2020) van de wijk Scherdmael bedraagt 10.204 inw./km², die van Moortebeek-Peterbos 8.839 inw./km² (de gemiddelde bevolkingsdichtheid in het Gewest is 7.500 inw./km²).

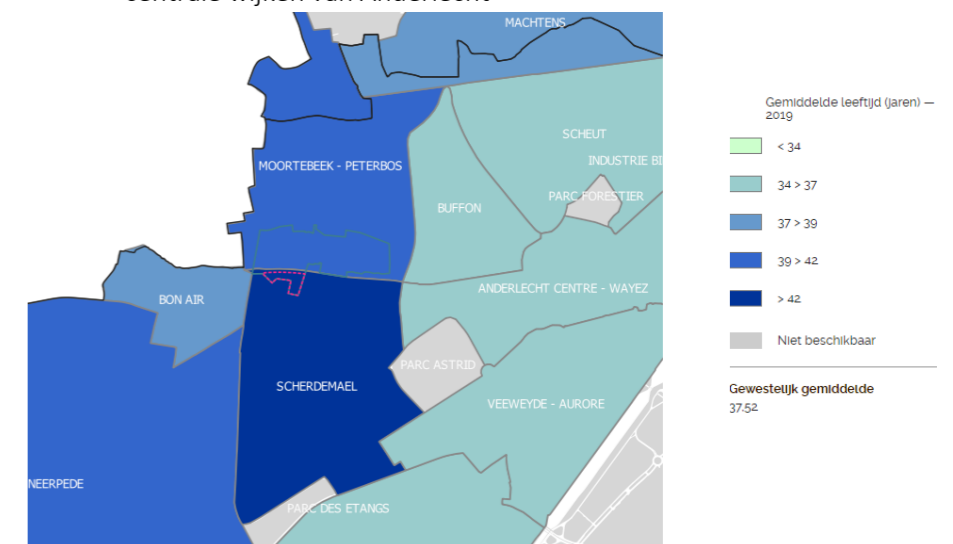


Het **sociodemografisch profiel** in de wijk Scherdmael ligt iets boven het gewestelijke gemiddelde, met een mediaan inkomen volgens belastingaangiften van 22.389€ (2018). In de wijk Moortebeek-Peterbos ligt het mediaan inkomen onder het gewestelijke gemiddelde, namelijk 18.489€ (gewestelijk gemiddelde: 19.723€). Ook de werkloosheidsgraad (2018) is in de wijk Moortebeek-Peterbos (22%) hoger dan het gewestelijke gemiddelde (18,65%). Deze cijfers stroken met de aanwezigheid van de twee voormelde sociale woongebouwen: het Peterbosspark en de wijk Moortebeek.



De socialedemografische profielen in de verschillende Anderlechtse wijken zijn globaal gezien niet homogeen. Dat geldt ook voor:

- de gemiddelde leeftijd van de bevolking die in de wijk Scherdmael boven het gewestelijke gemiddelde ligt (44,13 jaar in 2019 tegenover gemiddeld 37,52 jaar in het Gewest) en ook hoger is dan in de meer centrale wijken van Anderlecht

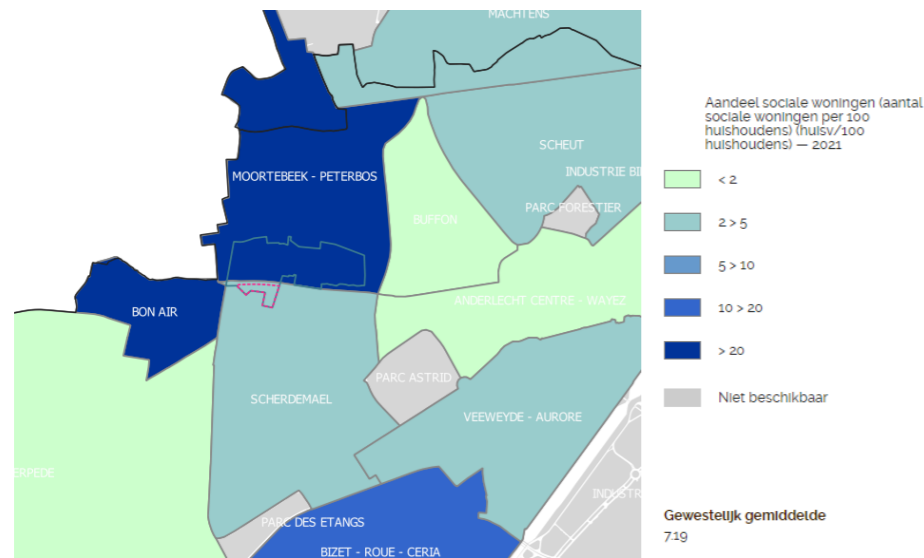


- de gemiddelde grootte van de huishoudens die iets boven het Brusselse gemiddelde ligt in de wijk Moortebeek-Peterbos (2,36 in 2021 tegenover het gewestelijke gemiddelde 2,16) maar iets onder het gewestelijke gemiddelde in de wijk Scherdmael (2,11).

De **typologie van de woningen** is vrij gevarieerd. In de perimeter zien we eengezinswoningen, appartementen en een rusthuis. De wijk bevat ook heel wat sociale woningen: in de wijk Moortebeek-Peterbos bedroeg het aandeel

sociale woningen in 2019 51% (tegenover een gewestelijk gemiddelde van 7,2%) volgens de Wijkmonitoring van 2021.

Op lokale schaal is er dus geen tekort aan sociale woningen.



Ook het aandeel van de huurwoningen is in de wijk Moortebeek-Peterbos veel groter dan in de wijk Scherdegemaal.

In de 2 wijken lag de gemiddelde huurprijs in 2018 onder het Brusselse gemiddelde (658€ en 617€ tegenover 749€). Deze gemiddelde huurprijzen behoren tot de laagste in het Brussels Gewest.

De woningnood in het Gewest is hoog: op 21/01/2022 waren in het BHG 51.841 huishoudens kandidaat-huurder voor een sociale woning (bron: BGHM).

Volgens het GPDO (2018): "De op te vangen bevolkingsgroei wordt geschat op 9.000 tot 10.000 inwoners per jaar tot 2040. Dat betekent dat er 3.000 tot 4.000 private en publieke woningen per jaar bijgebouwd moeten worden". Het GPDO benadrukt ook: "De ontwikkeling van een verdichte stad is alleen mogelijk door het laten naast elkaar bestaan van de verschillende functies die bestaan en die nodig zijn in de stad." en bepaalt criteria van een houdbare verdichting¹. Ten slotte pleit het GPDO voor functionele gemengdheid van de wijken in een logica van een stad van korte afstanden. Er dient opgemerkt dat de bevolkingsprojecties sinds het GPDO naar beneden werden bijgesteld: per jaar zullen er zo'n 4000 inwoners bijkomen, dat is minder dan de helft van de projecties die werden gehanteerd in het GPDO. Tabel van de bevolkingsprojecties van het BISA 2022)

Op 21/01/2022 waren 51.841 huishoudens kandidaat-huurder voor een sociale woning in het BHG (bron: BGHM).

¹ beheerste verdichting: verdichting die gepaard gaat met een goede aanpassing van het openbaar vervoer, comfortabele openbare ruimte, voldoende groene ruimten en nabijheidsdiensten, respect voor het erfgoed en herwaardering van de bestaande bebouwing.

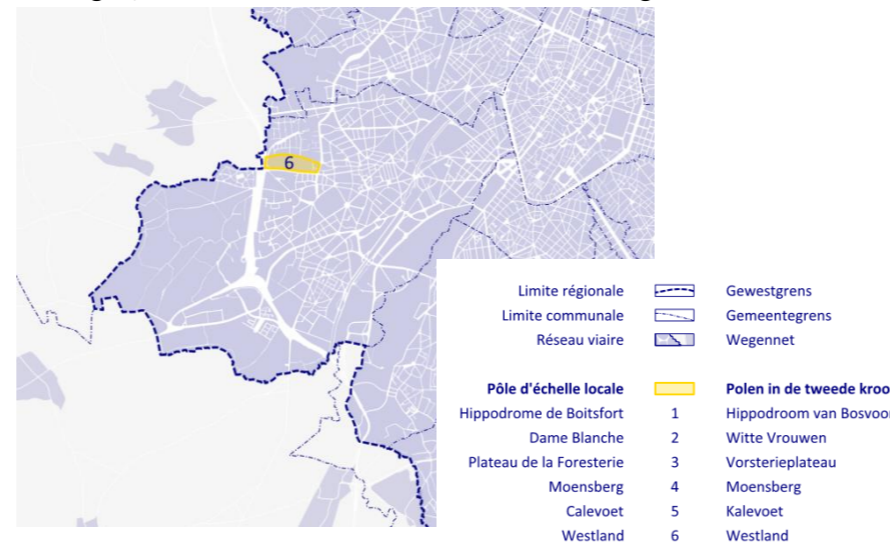
De wijk voldoet slechts gedeeltelijk aan de criteria van een houdbare verdichting volgens het GPDO¹. De bediening door het openbaar vervoer is eerder laag (toegankelijkheidszone C) en een deel van het BBP is aangemerkt als een zone met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten.

De gebruikers van de wijk zijn doorgaans de bewoners, maar het Westland Shopping Center trekt een ruimer publiek aan. Ook de school- en sportvoorzieningen bedienen een ruimer publiek, maar de meeste gebruikers komen uit de wijk.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het **Gewestelijk Huisvestingsplan** wil voldoen aan de vraag naar woningen, met name sociale woningen.
- In het **GPDO** is de site van het Westland Shopping Center geïdentificeerd als een intergemeentelijke en lokale pool waar de stedelijke intensiteit zal toenemen en het potentieel moet worden gemobiliseerd door onder meer woningen, economische activiteiten en voorzieningen te ontwikkelen.



Kaart van de lokale polen van het GPDO

- Het **GemOP** beschrijft 4 grote projecten: "Neerpede - Vogelzang"; "Centrum", "Kuregem" en "Kanaal-Zuid". Het BBP Broekdalwijk is niet rechtstreeks betrokken bij de gezoneerde doelstellingen van het GemOP.
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "**Good Living**" genoemd, klaar zijn. Ze stelt zich met name tot doel om de diversiteit van de woningen te verzekeren en aan te moedigen, de leefkwaliteit en de flexibiliteit van het gebruik binnen de gebouwen te waarborgen en ervoor te zorgen dat bouwwerken en woonwijzen in de loop van de tijd kunnen worden aangepast. Deze doelstellingen omvatten bijvoorbeeld overwegingen over de grootte van de ruimten, de noodzaak om te beschikken over een buitenruimte, de verlichting, enz.
- De site Peterbos wordt gedekt door een **DWC** dat in 2019 van start ging.

Volgens de Brusselse gemeentelijke **bevolkingsprojecties** 2021-2030, gepubliceerd door het BISA, zal de bevolkingstoename tussen 2021 en 2030 respectievelijk +4,5% bedragen voor Anderlecht en +2,1% voor het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In totaal worden voor de gemeente tegen 2030 5.500 bijkomende inwoners verwacht ten opzichte van 2021, dat betekent ~300 woningen per jaar (één woning = 2.17 inwoners, zie gemiddelde gezinsgrootte in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in 2019 - BISA).

In Anderlecht lopen verschillende **woningprojecten** waarmee aan die vraag kan worden beantwoord. Enkele grote projecten zijn: het project Klaverwijk van het Woningfonds (466 woningen), de projecten van CityDev (City Campus (70 woningen en 293 studentenwoningen), CityGate I (118 geconventioneerde woningen, geopend in 2020), CityGate II (254 sociale woningen, 108 geconventioneerde woningen) en CityGate III (16.000m² woningen), de ontwikkeling van de wijk Biestebroek (~4000 nieuwe woningen).

Binnen het BBP lopen de volgende projecten:

- ◆ In 2021 werd een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor de renovatie en uitbreiding van het rusthuis (+584m²). Deze aanvraag wordt momenteel onderzocht.
- ◆ Voor de Anderlechtse Haard wordt dit jaar van start gegaan met de bouw van 170 woningen op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemynsstraat. Dit perceel, waar vandaag moestuinen zijn aangelegd, ligt volgens het BBP in een zone voor sociale woningen.

Behoud van het BBP:

De bestemmingen worden omkaderd door het BBP dat in de zone waarop de opheffing betrekking heeft nauwelijks de ontwikkeling van bijkomende (al dan niet sociale) woningen mogelijk maakt aangezien het bijna volledig gerealiseerd is.

UITDAGINGEN

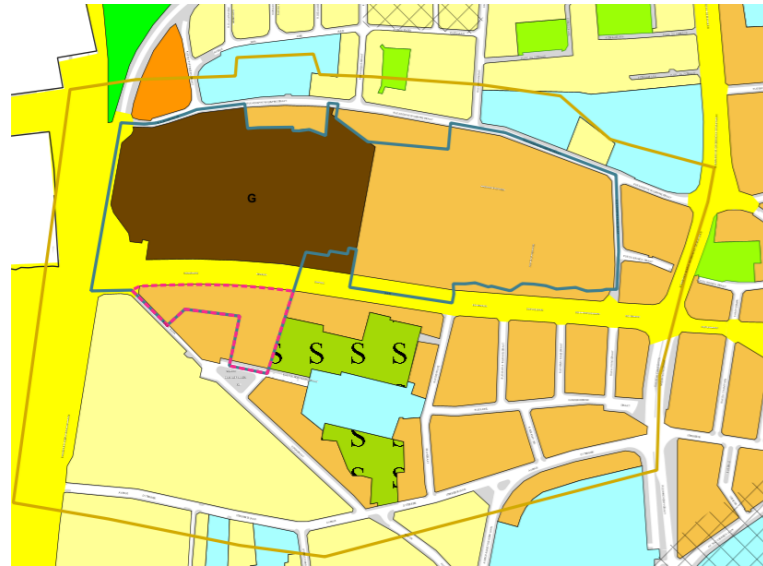
- De toename van de bevolkingsdichtheid bevorderen, maar uitsluitend op een houdbare en beheerste manier: met openbaar vervoer, groene ruimten, openbare ruimten, aangepaste voorzieningen;
- De huisvestingsfunctie zichtbaar maken: toegang tot de woningen vanaf de straat, strategische plaatsing van de woningen om uitzichten te creëren op bewoonde gevels, met name in de zones waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center).

INDICATOREN

- Aantal inwoners
 - in de perimeter van de opheffing: 194 personen en een rusthuis met 117 bewoners.
 - In de perimeter van het BBP: 1413 inwoners
- % sociale woningen (Wijkmonitoring Scherdegemaal): 4,75%

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND



Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) (Brugis, 2021)

Het **GBP** bepaalt op het vlak van handelszaken en voorzieningen een sterk gemengd gebied met overdruk "Handelsgalerij" ter hoogte van het Westland Shopping Center. De rest van de perimeter van het BBP bevat geen lint voor handelskernen en geen gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De omgevende wijk omvat echter gebieden voor voorzieningen (scholen) en een gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht.

Het **BBP** legt de volgende bestemmingen op voor de benedenverdiepingen: inkomhallen, ontvangstzalen, fiets- en kinderwagenstallingen, lijkenhuizen, woningen (conciërgewoningen), werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz.), handel van eerste noodwendigheid of voor luxeartikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale contacten, ambachten en kunstambachten, enz. die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden zijn in de verkoopakte.

Het voorziet ook (buiten de perimeter van de opheffing) in een handelsgedeelte ter hoogte van het Westland Shopping Centers en zones voor gemeenschapsvoorzieningen.

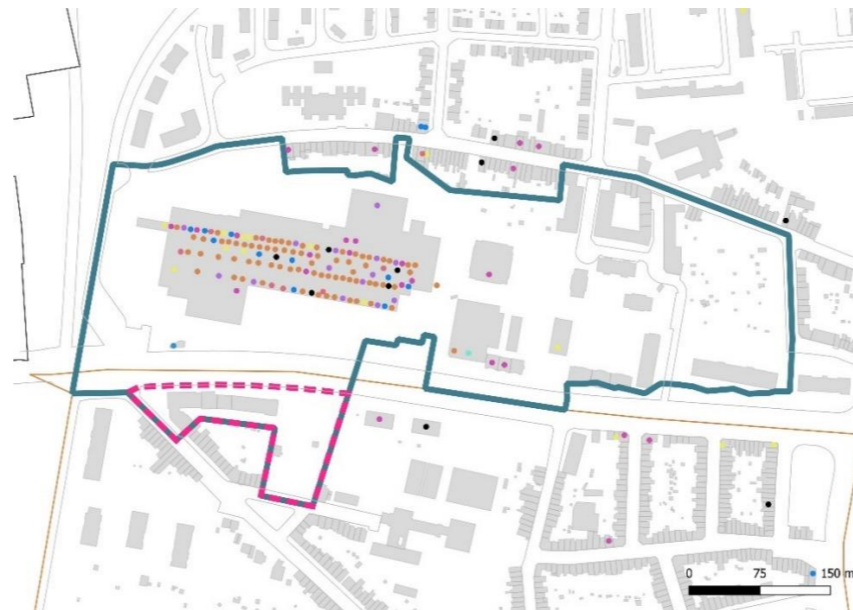
Ook de **GSV** en de **GemSV** omkaderen een aantal elementen die een invloed hebben op de handelsdynamiek: de aparte toegangen tot de verdiepingen (GSV en GemSV), de expressie van de handelsactiviteit (GemSV), de plaatsing van reclame- en uithangborden (GSV en GemSV), de inrichting van terrassen en etalages in de openbare ruimte (GemSV).

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Handelszaken

Binnen de perimeter van de opheffing van het BBP zijn geen handelszaken gevestigd. Binnen het BBP liggen ongeveer 140 handelszaken, bijna allemaal in het Westland Shopping Center. Het betreft vooral handelszaken voor uitrustingen en verzorging van personen (kleding, schoenen, juwelen, accessoires, ...), horecazaken en enkele buurtwinkels (apotheek, bakkerij, ...).

In de directe omgeving van het BBP zijn slechts weinig handelszaken gevestigd. Het gaat vooral om buurtwinkels die licht geconcentreerd zijn in het noorden van het BBP, in de A. Willemynsstraat (kapper, horecazaak, schoonheidsinstituut), en ten oosten van de perimeter van de opheffing (apotheek, opticien).



Handelsaanbod in het BBP Broekdalwijk (HUB, 2020)

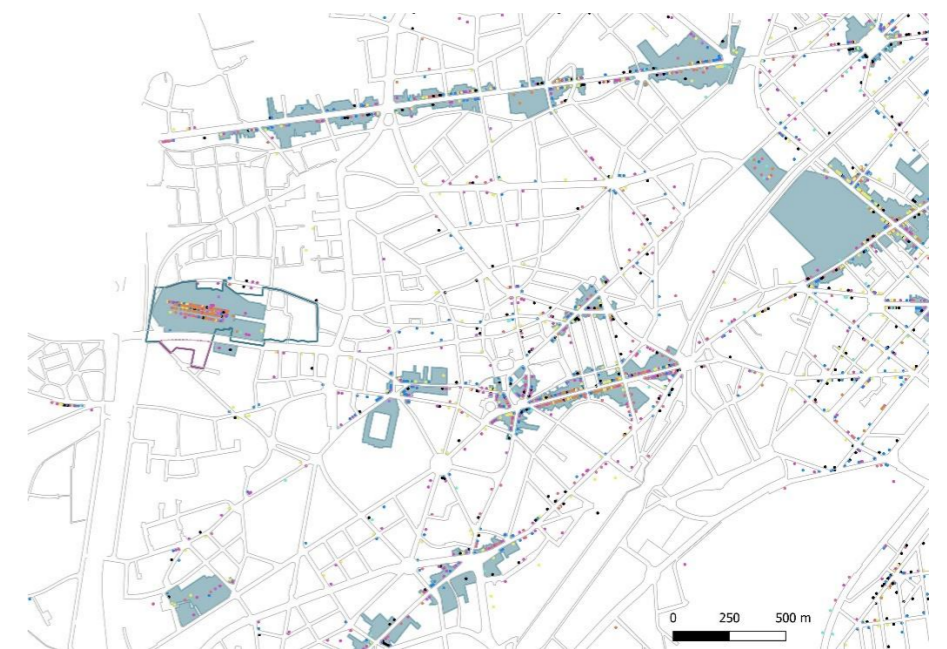


Op schaal van de gemeente wordt het studiegebied begrensd door verschillende "handelspolen" die op minder dan 2 km van de perimeter zijn gelegen. De handelszaken zijn met name geconcentreerd op de grote verbindingswegen: de Ninoofsesteenweg in het noorden en de Bergensesteenweg in het zuidoosten.

In het oosten zijn ook het Dapperheidsplein en de Wayezstraat, evenals de Aumalewijk, belangrijke handelspolen in de gemeente Anderlecht.

Het handelsweefsel van deze polen verschilt sterk van dat van het Westland Shopping Center. Het aanbod is lineair geconcentreerd, vaak in de vorm van handelszaken op de benedenverdieping, met een grotere variëteit in de winkeltypologieën dan in het Westland Shopping Center.

De dichtstbijzijnde wekelijkse markt vindt iedere woensdag plaats op het Dapperheidsplein. Het handelaanbod in de buurt van het gebied is dus vrij verscheiden en toegankelijk.



Handelsaanbod in Anderlecht, (HUB, 2020)

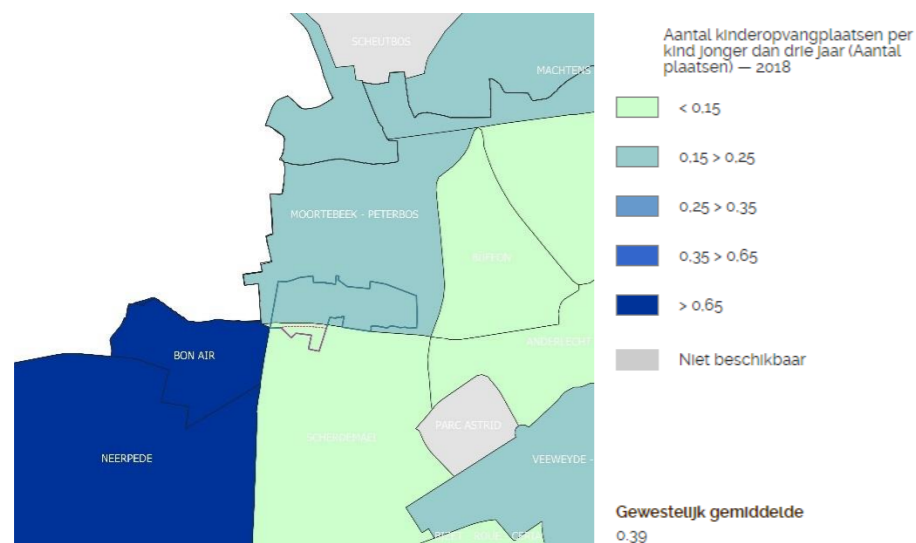
Voorzieningen

De site Monumento is de enige collectieve voorziening in de zone van de opheffing. Het is een culturele voorziening die tentoonstellingen, kunstenaarsresidenties, documentatiecentrum organiseert over monumentale In Situ & Land Art. Het park is aan deze kunst gewijd, maar is alleen toegankelijk tijdens tentoonstellingen en kan dus niet worden beschouwd als een openbaar park.

In de buurt van de zone van de opheffing zijn ook een aantal gevarieerde collectieve voorzieningen gelegen. Sportvelden ten oosten van de zone, groene ruimten ten noorden en ten zuiden van de zone en onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen.

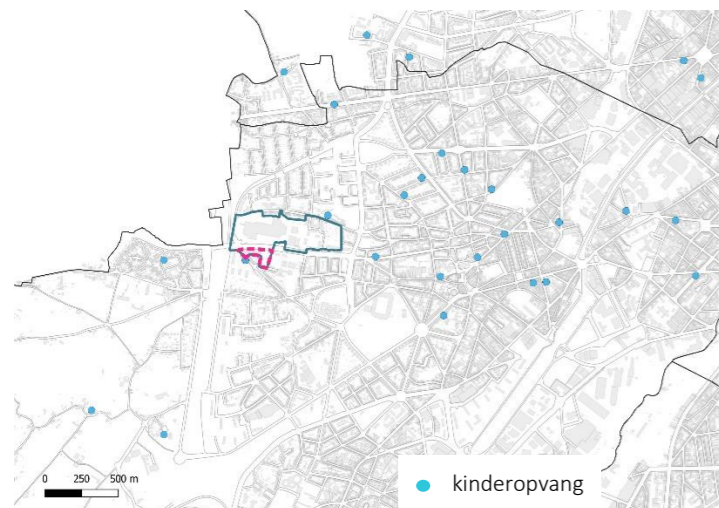
Onderwijs en kinderopvang

Wat de collectieve voorzieningen voor kinderopvang betreft, toont de onderstaande kaart in de twee statistische sectoren van het BBP een tekort aan opvangplaatsen voor kinderen onder de 3 jaar. De wijk Scherdegemaal waar het op te heffen deel van het BBP is gelegen, heeft een dekkingsgraad van 15%, de wijk Moortebek-Peterbos een dekkingsgraad van 21%. In beide wijken ligt de dekkingsgraad dus onder het gewestelijke gemiddelde van 39% en de Europese doelstelling van 33%. Behalve de wijken Goede Lucht en Neerpede, waar het gemiddelde hoger is dan het gewestelijke gemiddelde, kampen alle wijken in de buurt van het studiegebied met een tekort aan beschikbare kinderopvangplaatsen.



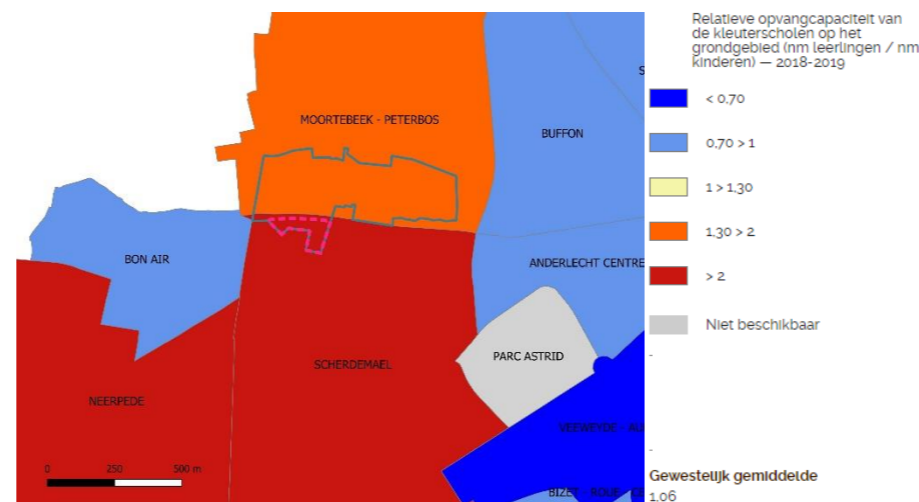
Wijkmonitoring, 2018

Onderstaande kaart toont de ruimtelijke verdeling van de crèches in de gemeente Anderlecht. In de buurt van de zone zijn twee crèches gelegen, één ten noorden en een ten zuiden van de zone. De wijk omvat een vijftiental crèches. Het aantal crèches in de wijken van het BBP en de omliggende wijken voldoet echter niet aan de vraag.



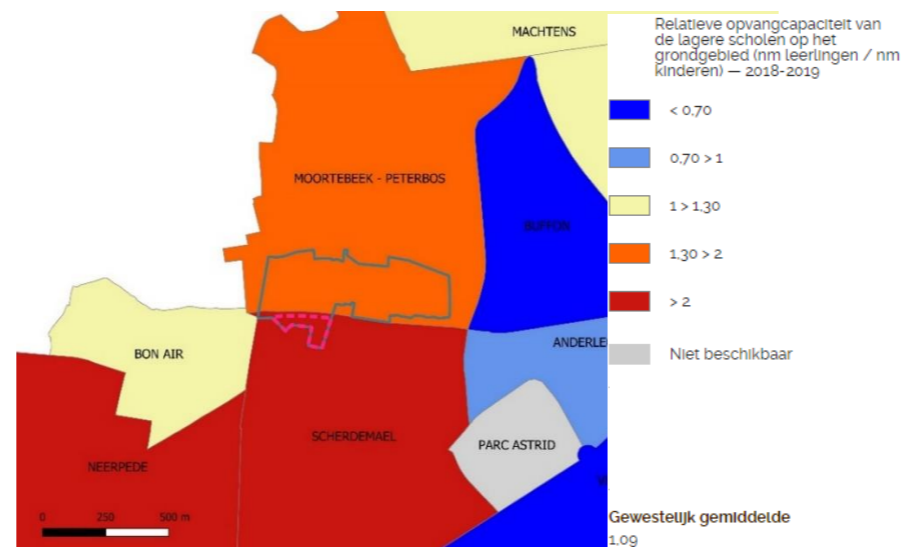
Kinderopvangvoorzieningen in Anderlecht (Perspective, 2020)

In het kleuteronderwijs ligt de opvangcapaciteit voor de beide wijken boven het gewestelijke gemiddelde van 1,06. Voor de wijken Moortebek-Peterbos en Scherdegemaal bedragen de cijfers respectievelijk 1,44 en 2,40. Deze situatie is nagenoeg dezelfde als in de wijken ten westen van de zone. In de wijken ten oosten van de zone daarentegen ligt de opvangcapaciteit ver onder het gewestelijke gemiddelde.

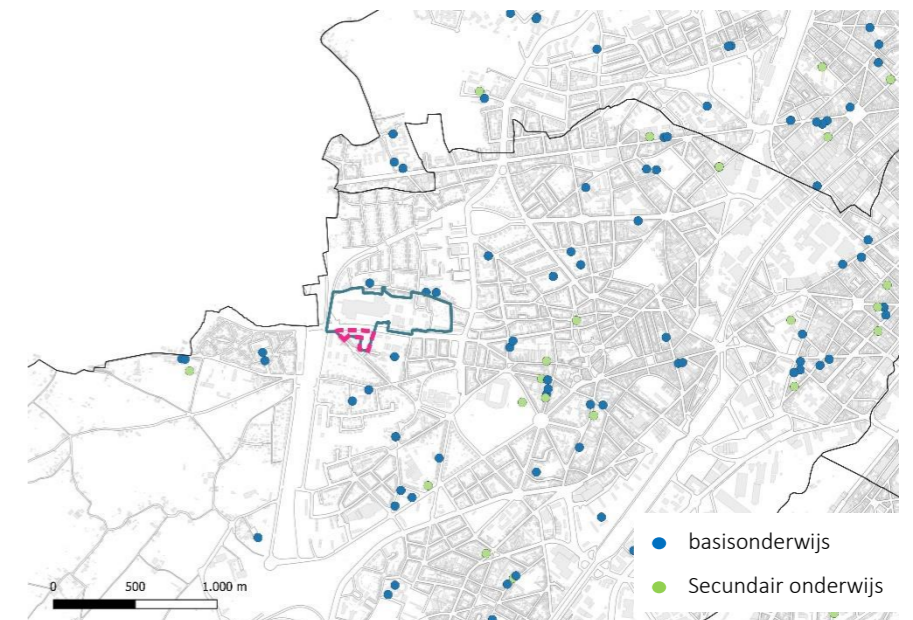


Wijkmonitoring, 2018- 2019

De opvangcapaciteit in het lager onderwijs ligt in de wijken Scherdegemaal en Moortebek – Peterbos boven het gewestelijke gemiddelde. De wijken ten oosten van de zone hebben een lagere opvangcapaciteit dan het gewestelijke gemiddelde, in de wijken ten westen en ten noordoosten van de zone is de opvangcapaciteit groter of gelijk aan het gewestelijke gemiddelde. De ruimtelijke logica's op het vlak van opvangcapaciteit in het kleuter- en lager onderwijs zijn in dit deel van het Gewest nagenoeg dezelfde.



Wijkmonitoring, 2018- 2019

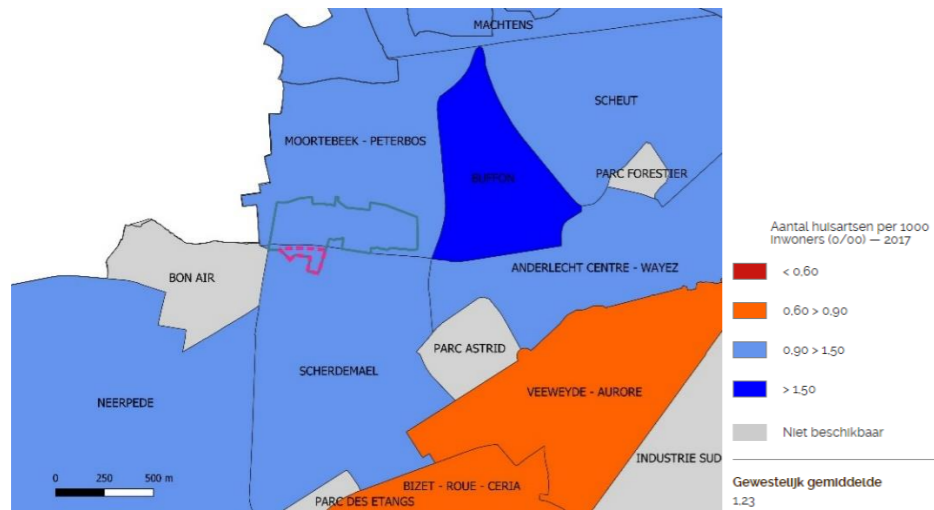


Onderwijsvoorzieningen in Anderlecht (Perspective, 2020)

Bovenstaande kaart toont de ruimtelijke verdeling van de scholen van de verschillende onderwijsniveaus in de buurt van het studiegebied. De zone van de opheffing, en ruimer gezien het BBP, bevat geen voorzieningen van dit type. Er liggen wel kleuter-, lagere en middelbare scholen vrij dicht bij de zone. De school “Moortebek” (P15) en het instituut Notre-Dame ten noorden van de zone en de school “Les Peupliers” ten zuiden van de zone (P16) zijn de lagere scholen in de buurt van de zone van de opheffing. Op ruimere schaal telt de wijk ongeveer een dertigtal lagere scholen. Dat verklaart waarom de hiervoor onderzochte opvangcapaciteit boven het gewestelijke gemiddelde ligt. Het aantal scholen is dus voldoende om te beantwoorden aan de vraag. In Dilbeek, in het Vlaamse Gewest en dus niet ver van het studiegebied, ligt ook de lagere en middelbare school Regina Caeli. De meeste middelbare scholen in de buurt van het BBP zijn gelegen ten oosten van de zone, in de wijk Sint-Guido. Het is niet relevant om de opvangcapaciteit van de middelbare scholen te onderzoeken op schaal van de wijken. Middelbare scholen trekken leerlingen aan in een ruimer gebied dan kleuter- en lagere scholen.

Gezondheid en welzijn

In de op te heffen zone van het BBP is een rusthuis gevestigd: de “Golf” op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan. Een ander rusthuis, “Seniors Westland”, is gelegen in de zone van het BBP, ten oosten van het Westland Shopping Center. In de wijken Moortebek-Peterbos en Scherdegemaal wonen vrij veel oudere personen. Meer dan 18% inwoners van de wijk Moortebek-Peterbos zijn ouder dan 65 jaar, in de wijk Scherdegemaal bedraagt dat aandeel 24% (Wijkmonitoring, 2019). Deze cijfers liggen dus ver boven het gewestelijke gemiddelde van 13%. Ten zuiden van de zone van de opheffing ligt het Joseph Bracops-ziekenhuis op ongeveer 500m.



Wijkmonitoring (2017)

Uit de kaart van het aantal huisartsen per 1000 inwoners blijkt dat er in de wijk van de gedeeltelijke opheffing van het BBP (Scherdemael) net als in de meeste wijken in de buurt geen potentieel tekort is aan huisartsen. De wijk Scherdemael telt 1,33 huisartsen per 1000 inwoners, wat meer is dan het gewestelijke gemiddelde. De grens van het tekort, bepaald door de FOD Volksgezondheid, ligt op 0,9 huisartsen per 1000 inwoners. In alle wijken in de buurt ligt het aantal huisartsen rond het gewestelijke gemiddelde.

Cultuur

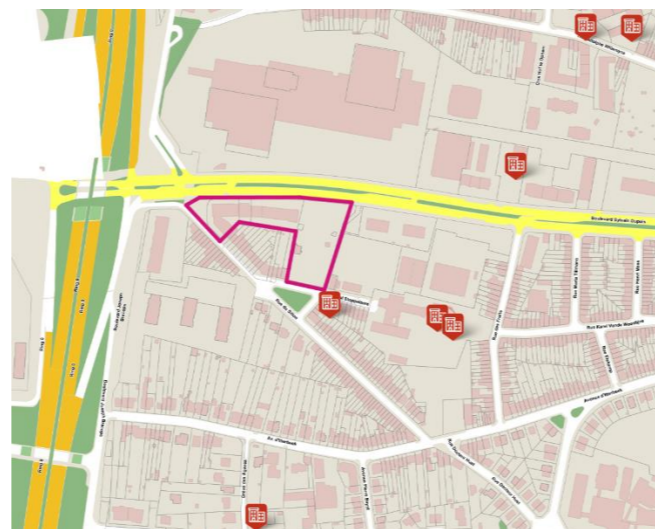
Zoals reeds gezegd is de site Monumento, de enige collectieve voorziening in de zone van de opheffing, een ruimte gewijd aan In Situ & Land Art. Samen met de beeldentuin op de Alma-campus is het een van de enige ruimten gewijd aan beeldhouwkunst en In Situ Art in het Gewest. Er zijn dus originele culturele en artistieke uitdagingen aan verbonden die in het Brussels Gewest weinig vertegenwoordigd zijn.

De andere culturele ruimten buiten het studiegebied zijn gelegen in oostwaartse richting, vooral in de wijk rond het Dapperheidsplein. Daar bevinden zich een bibliotheek, een ludotheek, het cultureel centrum van Anderlecht en het Erasmushuis. Buiten deze ruimte, ten zuiden van de zone, ligt ook nog het Maurice Carêmemuseum.

Sport en spel

De op te heffen zone van het BBP omvat geen sportvoorzieningen. In de onmiddellijke omgeving zijn echter wel verschillende sportinfrastructuren gelegen. Vlakbij het studiegebied liggen de terreinen van de Royal Olympia Anderlecht Korfbal Club. Iets meer naar het oosten ligt Tennis Anderlecht met binnen- en buitentennisvelden en padelsterreinen. Ten oosten van het Westland Shopping Center is een gymzaal gevestigd. De wijk telt ook 3 sportzalen, telkens in een van de scholen ten noorden en ten zuiden van het studiegebied. Ten oosten van de zone, in de Willemynsstraat, ligt een

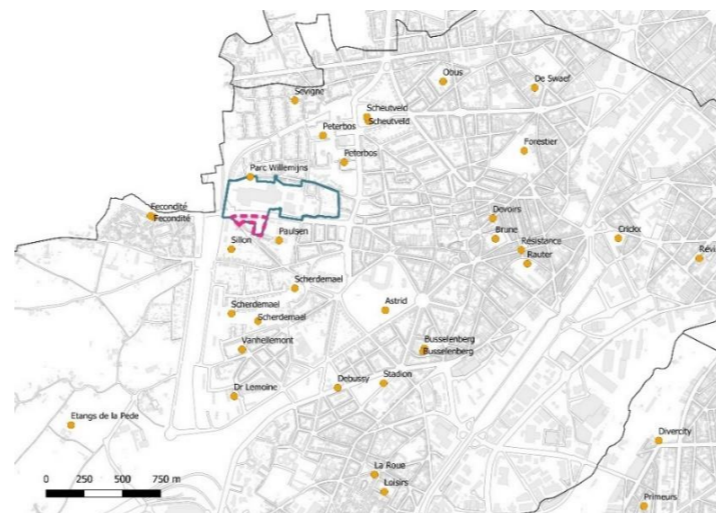
voetbalveld. Het zwembad van Dilbeek ten slotte, in het Vlaamse Gewest, ligt op minder dan 500m ten westen van het studiegebied.



Sportvoorzieningen in Anderlecht (Sport.brussels 2023)

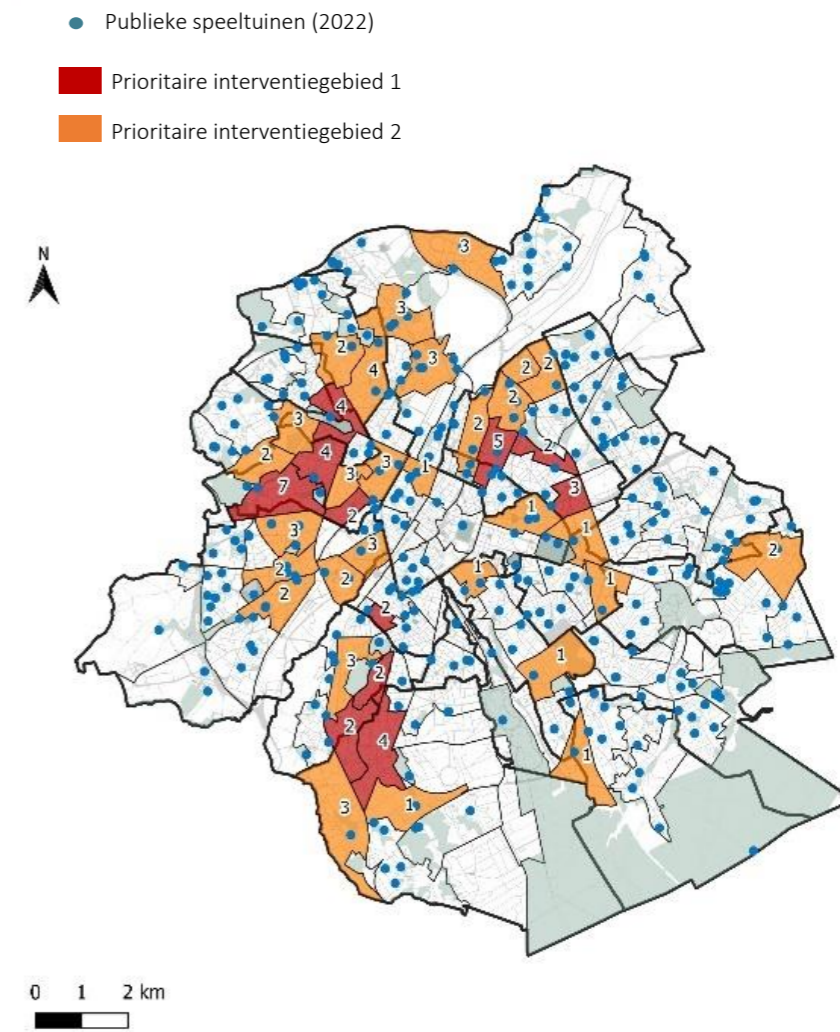
Op onderstaande kaart zien we dat er geen speelruimten liggen in de zone van de opheffing, noch in de zone van het BBP. Het Willemynspark ten noorden van de zone, het speelplein “Paulsen” ten zuiden ervan en het speelplein tussen de Voorstraat en de Itterbeekselaan liggen het dichtst bij de zone van de opheffing. Het Willemynspark is de enige speelruimte die volledig toegankelijk en van behoorlijke kwaliteit is. De speelruimte in de Voorstraat is enkel uitgerust met een voetbaldoel en het speelplein “Paulsen” is weinig zichtbaar.

Iets verder weg van de zone zijn enkele speelruimten gelegen in het Peterbosspark ten noorden van de zone, aan de andere kant van de Ring ten westen van de zone of in het Scherdemaelpark ten zuiden van de zone. In het Vlaamse Gewest, niet ver van het gebied, ligt een speelplein naast het zwembad van Dilbeek.



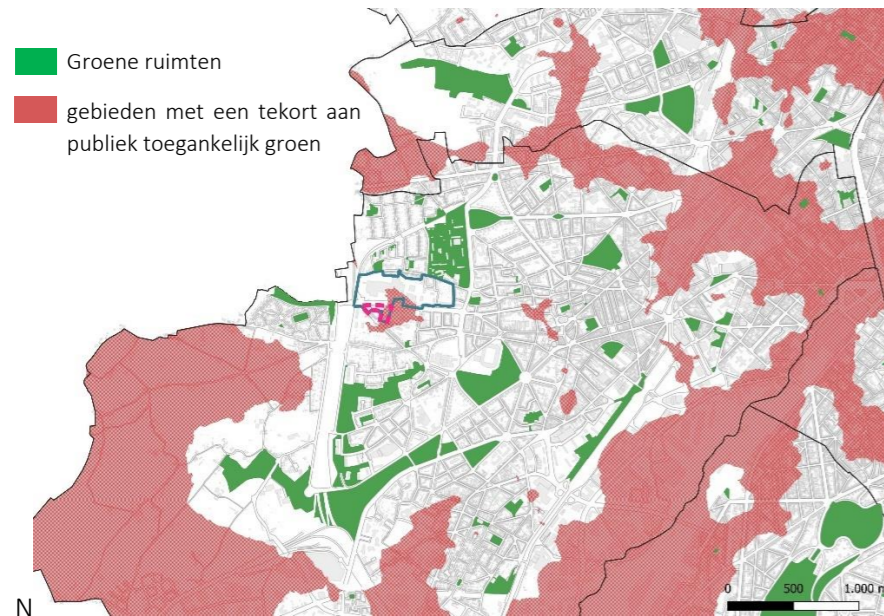
Speelruimten in Brussel (BRAT, 2022)

Onderstaande kaart toont de speelruimten en de zones met een gebrek aan speelruimte. De wijken Scherdemael en Moortebek-Peterbos liggen niet in het prioritaire interventiegebied voor speelpleinen die toegankelijk zijn voor het publiek. Het aantal speelvoorzieningen in de zone is dus bevredigend.



BRAT, 2022

Groene ruimten



Groene ruimten en tekorten in Brussel (Leefmilieu Brussel, 2021)

De studieperimeter omvat geen enkele groene ruimte. De site Monumento zou kunnen worden opgevat als een groene ruimte, maar ze is niet echt toegankelijk voor het publiek en kan dus niet als collectieve voorziening worden beschouwd. Het gebied ligt deels in een zone waar er volgens Leefmilieu Brussel een tekort is aan groene ruimten. Ten noorden van de zone van de opheffing ligt de Peterbossite met tal van groene ruimten. Ten zuiden liggen het Astridpark, het Scherdemaalpark of iets verderop het J. Vivespark, het Vijverpark en Neerpede. De gebieden met een tekort aan groene ruimten liggen in Anderlecht in het algemeen aan de gemeentegrenzen. Het studiegebied is een van de zeldzame zones in de gemeente waar er een tekort is aan groene ruimten.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

In het GPDO is de site van het Westland Shopping Center geïdentificeerd als een intergemeentelijke en lokale pool waar de stedelijke intensiteit zal toenemen en het potentieel moet worden gemobiliseerd door onder meer woningen, economische activiteiten en voorzieningen te ontwikkelen.

In de zone waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP Broekdalwijk betrekking heeft, loopt geen enkel project.

Binnen het BBP zullen voor de Anderlechtse Haard 170 woningen en een gemeentelijke crèche worden gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemysstraat. Dit perceel, waar vandaag moestuinen zijn aangelegd, ligt volgens het BBP in een zone voor sociale woningen. De werken zullen in 2023 van start gaan.

Behoud van het BBP:

De bestemmingen op de benedenverdiepingen worden omkaderd door het BBP. Het BBP bepaalt de volgende bestemmingen: *"Handel van eerste noodwendigheid of voor luxe artikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale contacten."*

Het behoud van het BBP impliceert dus een beperking van de mogelijkheid om er handelszaken te plaatsen. Wat de voorzieningen betreft, die worden door het BBP beperkt maar het algemeen voorschrift van het GBP laat de vestiging van voorzieningen toe, ook als het BBP zou worden behouden.

UITDAGINGEN

- Een voorziening voor kinderopvang ontwikkelen om het tekort aan beschikbare plaatsen in de wijk op te vangen.
- Een cultureel aanbod rond In Situ en Land Art behouden in de zone van de opheffing. De wijk telt slechts vrij weinig culturele ruimten. Bovendien is de site Monumento een originele ruimte van een type dat in het Gewest weinig vertegenwoordigd is.
- Handelszaken ontwikkelen op de benedenverdiepingen van de gebouwen, bestemd voor buurtwinkels. Het Westland Shopping Center vertegenwoordigt een ruim aanbod aan handelszaken in de zone van het BBP, maar een grotere verscheidenheid aan handelszaken buiten het Shopping Center is een uitdaging voor de wijkbewoners.
- Beantwoorden aan het tekort aan groene ruimten in de wijk. Een groene ruimte behouden en ervoor zorgen dat ze toegankelijk is voor het publiek.
- Handelszaken en voorzieningen laten bijdragen tot de dynamiek in de wijk door een dialoog te creëren tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte.

INDICATOREN

Op schaal van de wijk Scherdemaal volgens de Wijkmonitoring:

- Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan 3 jaar: 0,15 (BISA, 2018)
- Relatieve opvangcapaciteit van de kleuterscholen op het grondgebied: 2,40 (leerlingen/kinderen) (BISA, 2018-2019)
- Relatieve opvangcapaciteit van lagere scholen op het grondgebied: 2,27 (leerlingen/kinderen) (BISA, 2018-2019)

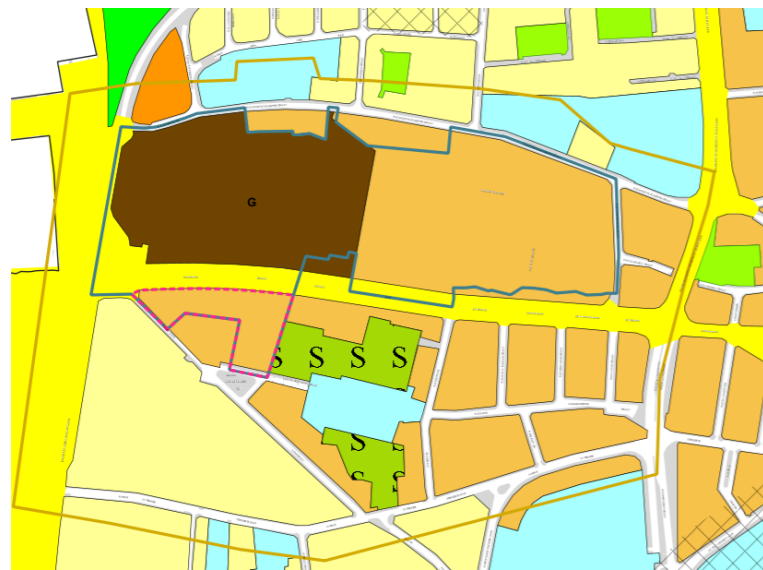
Op schaal van de perimeter van de opheffing:

- Gebied met een tekort aan openbare groene ruimten: ja
- Gebied met een tekort aan speelruimte: nee
- Aantal voor het publiek toegankelijke groene ruimten: 0
- Aantal buurtwinkels: 0

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De zone waarop de opheffing betrekking heeft is volgens het **GBP** gelegen in typisch woongebied. Op schaal van het **BBP** is het Westland Shopping Center gelegen in sterk gemengd gebied met overdruk "Handelsgalerij", de rest is typisch woongebied. Binnen het **BBP** en de zone van de opheffing zijn er dus geen gebieden bestemd voor stedelijke industrie, havenactiviteiten en vervoer, noch voor administratie of ondernemingen in een stedelijke omgeving.



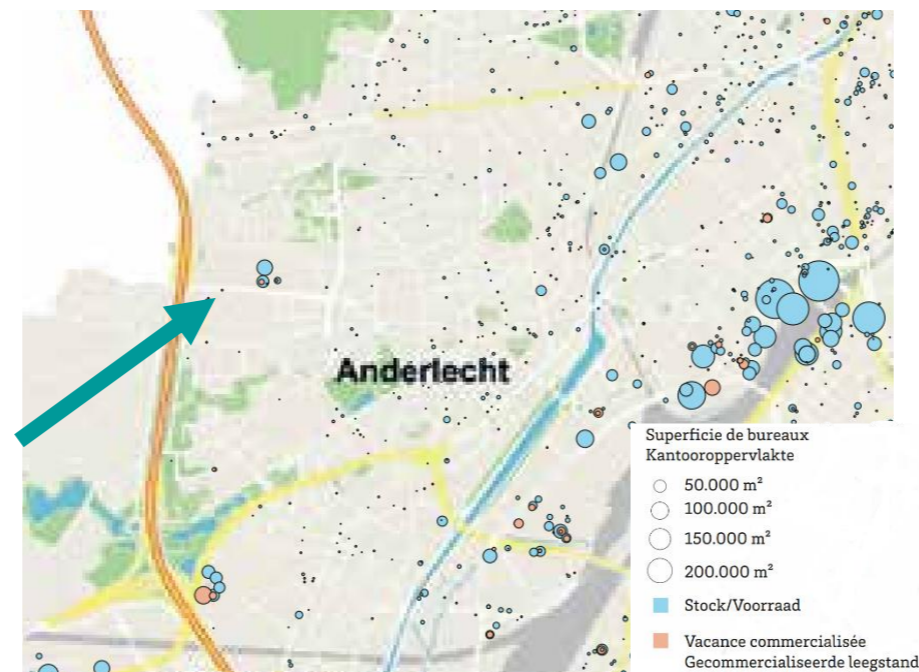
Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) (Brugis, 2021)

Het **BBP** beperkt de bestemmingen door enkel werkkamers of consultatiekamers voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz.), ambachten en kunstambachten, enz. toe te laten die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden in de verkoopakte.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Kantoren

De zone waarop de opheffing betrekking heeft omvat slechts één kantoorruimte. Die bevindt zich in de Sylvain Dupuislaan 362 op de benedenverdieping en wordt ingenomen door de kantoren van een bouwbedrijf. Op schaal van het **BBP**, ten oosten van het Westland Shopping Center, zijn enkele kantoren gevestigd. Deze kleine concentratie is aangeduid op de kaart "Voorraad en gecommmercialiseerde leegstand op 31/03/2021" van het Overzicht van het kantorenpark, uitgegeven door Perspective (2021). Ze bestaat uit twee kantoorgebouwen en een benedenverdieping met appartementen waar een vastgoedkantoor en handelszaken zijn gevestigd. In het algemeen is de kantoorvoorraad in de wijk en ruimer gezien in Anderlecht beperkt. De grootste concentraties situeren zich in de buurt van het Zuidstation of in het zuiden van de gemeente. De kantoorvoorraad in de omliggende wijken wordt vooral gekenmerkt door kleine oppervlakten.



Kantoorvoorraad en gecommmercialiseerde leegstand op 31/03/2021, Overzicht van het kantorenpark (2021)

Productieactiviteiten

In de zone van de opheffing van het **BBP** is geen enkele productieactiviteit gelegen. Dat geldt ook voor het **BBP**. Ook de omliggende wijken omvatten geen bedrijvencentra of productieactiviteiten van enig belang.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Plannen, programma's en projecten

In het **GPDO** is de site van het Westland Shopping Center geïdentificeerd als een intergemeentelijke en lokale pool waar de stedelijke intensiteit zal toenemen en het potentieel moet worden gemobiliseerd door onder meer woningen, economische activiteiten en voorzieningen te ontwikkelen.

Behoud van het **BBP**

De bestemmingen op de benedenverdiepingen worden omkaderd door het **BBP**. Het **BBP** bepaalt de volgende bestemmingen: "werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz. ...) maar ook ambacht en kunstambacht (die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden in de verkoopakte)". De mogelijkheden om in de perimeter productieactiviteiten en kantoren te ontwikkelen worden dus omkaderd door het **BBP** en dergelijke activiteiten zullen bij behoud van het **BBP** niet significant evolueren.

UITDAGINGEN

De wijk waarop de opheffing betrekking heeft en de directe omgeving ervan houden geen specifieke uitdagingen in op het vlak van ontwikkeling van productie- en administratieve activiteiten. De voorschriften van het **GBP** beantwoorden aan de uitdagingen in dit domein gezien het residentiële karakter van de wijk.

INDICATOREN

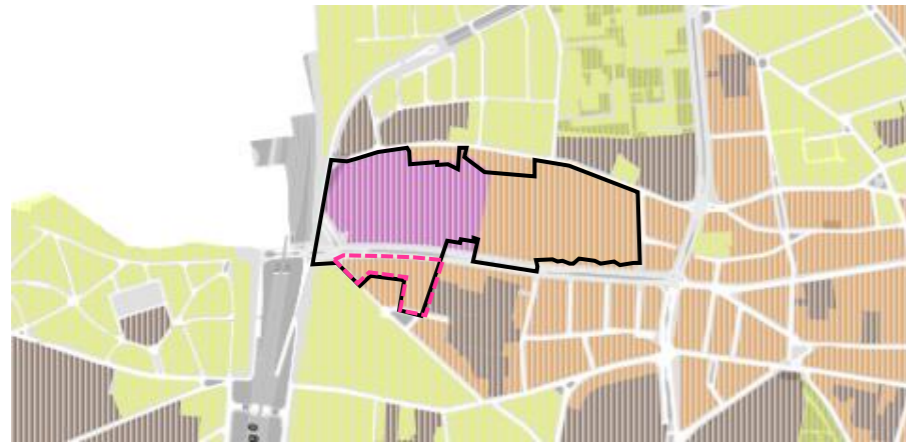
/

GELUID EN TRILLINGEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen het buurtlawaai bepaalt de maximale geluidsdrempels die niet mogen worden overschreden door elke hoorbare geluidsbron in de buurt van deze bron. Er bestaan verschillende drempels afhankelijk van de plaats waar de hinder wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het uur van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van het gebied zoals bepaald in het GBP. De zone waarop de opheffing betrekking heeft, is volledig gelegen in zone 2, typisch woongebied volgens het GBP. Op schaal van het BBP ligt het Westland Shopping Center in zone 4, gebied van gewestelijk belang, sterk gemengd gebied en gebied voor ondernemingen in een stedelijke omgeving. De rest van de zone van het BBP is zone 2.

- gebied 1: woongebieden met residentieel karakter, groengebieden, gebieden met hoogbiologische waarde, parkgebieden, begraafplaatsgebieden, bosgebieden
- gebied 2: typische woongebieden
- gebied 3: gemengde gebieden, gebieden voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, landbouwgebieden, gebieden voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten
- gebied 4: gebieden van gewestelijk belang, sterk gemengde gebieden, ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving
- gebied 5: administratiegebieden
- gebied 6: stedelijke industriegebieden, gebieden voor haven- en vervoeractiviteiten, spoorweggebieden, gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg



Geluidszone (Leefmilieu Brussel, 2021)

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zo/ feestdag
van 7u00 tot 19u00	A	A	A	A	A	B	C
van 19u00 tot 22u00	B	B	B	B	B	C	C
van 22u00 tot 07u00	C	C	C	C	C	C	C
	Période A		Période B			Période C	
Zone 1	42		36			30	
Zone 2	45		39			33	
Zone 3	48		42			36	
Zone 4	51		45			39	
Zone 5	54		48			42	
Zone 6	60		54			48	

Drempelwaarden van specifiek geluid (Lsp) van toepassing naargelang de tijdsperiode en de zone (waarden in dB(A)) (Leefmilieu Brussel)

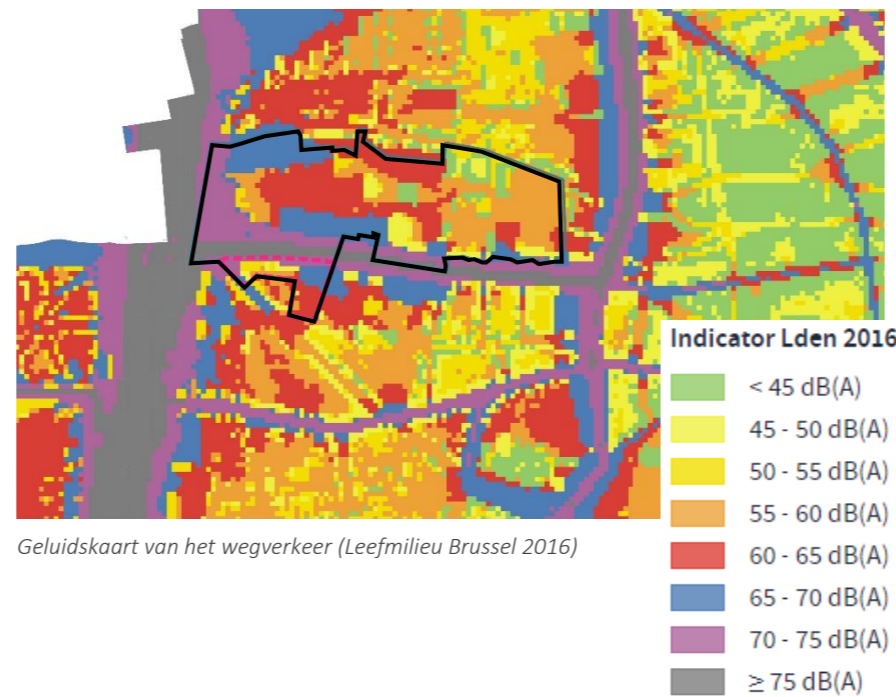
Alleen in de Sylvain Dupuislaan, gelegen aan de maasrand, is een snelheid van 50km/u toegelaten. Op de andere wegen geldt een snelheidsbeperking van 30 km/u.

Het BBP bepaalt verschillende bestemmingen op de benedenverdiepingen, maar die mogen "niet storend zijn voor de buurt".

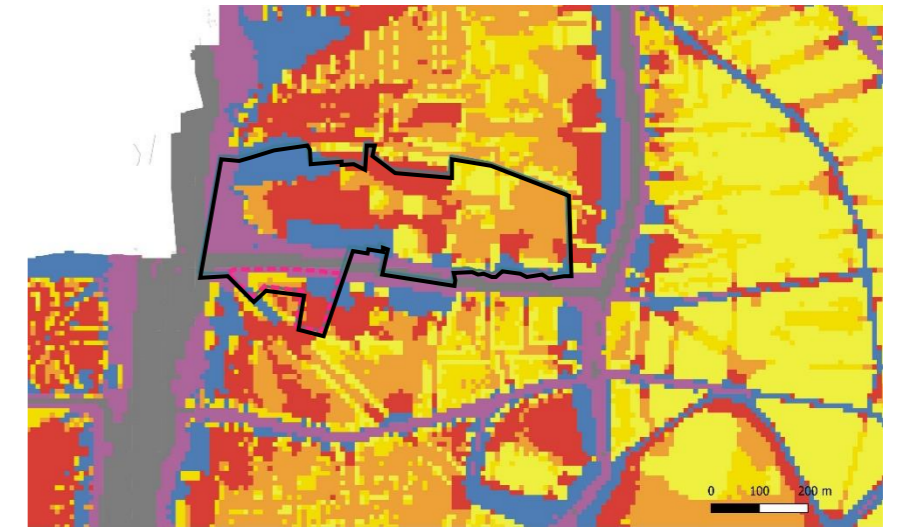
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Geluids- en trillingsomgeving

Bovenstaande kaart toont het geluidsniveau veroorzaakt door het **wegverkeer** in de Broekwijk in Anderlecht. Ter herinnering: het niveau Lden (day-evening-night level) is een equivalent niveau, geëvalueerd over een observatieperiode van 24 uur, maar waarbij de ogenblikkelijke niveaus die 's avonds en 's nachts worden gemeten worden bestraft (d.w.z. kunstmatig verhoogd) met respectievelijk 5 en 10 dB(A). De zone waarop de opheffing betrekking heeft is gelegen in een zone met een hoge geluidspollutie veroorzaakt door het autoverkeer. Dat wordt verklaard door de aanwezigheid van de Ring in de directe omgeving en door de aanwezigheid van de Sylvain Dupuislaan. De laan is een belangrijke verbindingsweg en een in- en afrit van de Westelijke Ring. Ze bestaat uit twee rijstroken waarop de snelheid is beperkt tot 50km/h (maasrand). Buiten de perimeter van het BBP zijn ook de Itterbeekse laan (snelheid beperkt tot 30km/u) in het zuiden en de Maria Groeninckx-De Maylaan (snelheid beperkt tot 50 km/u) in het oosten verkeersaders die geluidshinder veroorzaken.



Geluidskaat van het wegverkeer (Leefmilieu Brussel 2016)



Multi-blootstellingskaart (Leefmilieu Brussel 2016)

De wijk ligt bovendien in een zone die matig is blootgesteld aan het geluid van het **luchtverkeer**. Boven de wijk lopen verschillende vliegroutes die een geluidspollutie veroorzaken van ongeveer 50 dB.



Geluidskaat van het luchtverkeer (Leefmilieu Brussel 2016)

De multi-blootstellingskaart (wegverkeer, spoorwegverkeer en luchtverkeer) stemt vrij goed overeen met de geluidskaat van het wegverkeer. Het wegverkeer heeft de grootste impact op de algemene geluidspollutie in de wijk. Het geluidsniveau in de wijk is in het algemeen zeer hoog. Volgens Leefmilieu Brussel zijn de geluidsniveaus in de zone waarop de opheffing betrekking heeft lawaaiertot zeer lawaaiertot.



Multi-blootstellingskaart (LB 2016)

De huizenrijen in de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan vormen een scherm en verminderen het geluid op het binnenterrein van het huizenblok. Het huizenblok is aan twee kanten echter open via de site Monumento, zodat het geluid tot op het binnenterrein van het huizenblok dringt. Binnen de perimeter van de opheffing worden de woningen in de laan blootgesteld aan een geluidsniveau Lden van 70-75dB(A) vooraan en 55-60dB(A) achteraan. De aanwezigheid van een stille gevel (verschil van 20dB(A) tussen de meest en de minst blootgestelde gevels) is voor deze woningen dus niet gegarandeerd.

In de zone waarop de opheffing van het BBP betrekking heeft zijn volgens Leefmilieu Brussel geen zwarte punten gelegen op het vlak van geluid en trillingen. De dichtstbij gelegen zwarte punten situeren zich op de Ninoofsesteenweg ten noorden en de Bergensesteenweg ten zuiden van het studiegebied.

Ingedeelde inrichtingen

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori zijn onderworpen aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen de geluids- en trillingenhinder voortgebracht door de ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde identificeerbare activiteiten die een impact kunnen hebben op de geluidsomgeving zijn de handelszaken en kantoorgebouwen. Die activiteiten kunnen geluidshinder veroorzaken door hun uitrustingen (ventilatiegroepen, koelinstallaties, compressoren ...) of door leveringen en /of buurtlawaai.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

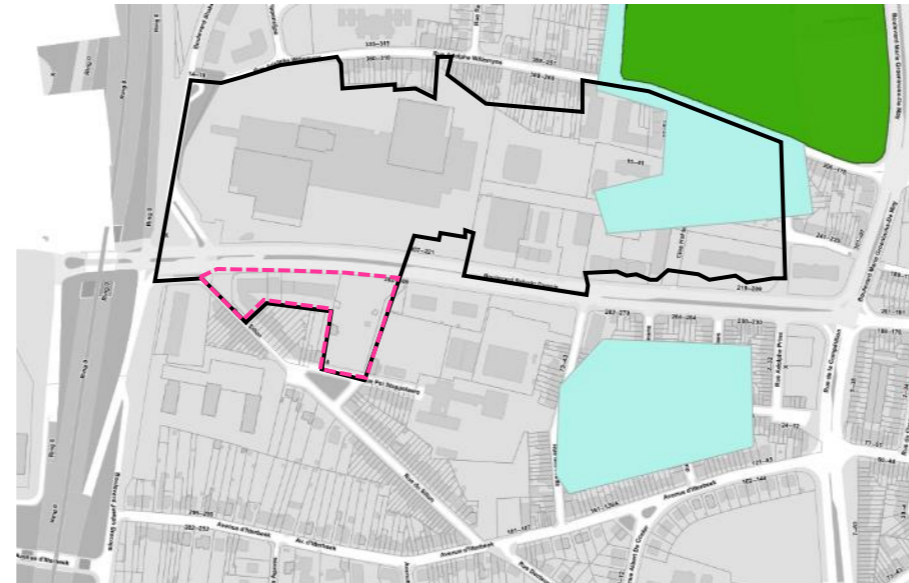
* Door de bevolkingsgroei en de stedelijke verdichting neemt ook het aantal bronnen van geluidshinder toe.

* Er wordt steeds vaker gebruik gemaakt van zachte verplaatsingswijzen en elektrische voertuigen die minder geluidshinder veroorzaken.

Plannen, programma's en projecten:

- Het **GPDO** wil onder meer een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving ontwikkelen door de milieuhinder te beperken, onder meer door geluidshinder te bestrijden.
- Het plan "Good Move" bepaalt doelstellingen voor een globaal beheer van de mobiliteit. De zachte en stillere verplaatsingswijzen krijgen er meer ruimte.
- In 2019 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering het **plan quiet.brussels** goedgekeurd dat zich tot doel stelt de gevolgen van geluidshinder op de gezondheid te verminderen, iedereen toegang te bieden tot rust en de aantrekkingskracht van de stad te vrijwaren. Maatregel 18 "Rekening houden met de geluidsomgeving in de RPA's en BBP's" stelt voor dat het Gewest systematisch de mogelijkheden onderzoekt voor het verbeteren en/of vrijwaren van de kwaliteit van de geluidsomgeving in de regelgevende bepalingen van de RPA's en BBP's, onder meer door het aanbevelen van: de

creatie en het behoud van rustige binnenterreinen of voorgevels, minder gevoelige bufferzones (of met een bouwverbod) en het ontwerp, de verbetering of de bescherming van akoestische comfortzones. Binnen het BBP, in het uiterste noordwesten van de perimeter (moestuinzone waar een huisvestingsproject zal worden ontwikkeld) ligt een "te beschermen comfortzone - Wijk".



Akoestische comfortzones (Leefmilieu Brussel 2021)

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Die wil bijdragen tot de realisatie van akoestische comfortzones, met name door een stille gevel op te leggen.
- Voor de Anderlechtse Haard wordt dit jaar van start gegaan met de bouw van **170 woningen** en een gemeentelijke crèche op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemynsstraat.

Behoud van het BBP

Geen wijziging

UITDAGINGEN

- In een context van meer functionele gemengdheid de ontwikkeling van het betrokken huizenblok en van de menselijke activiteiten die daarmee gepaard gaan met elkaar verzoenen en daarbij een bevredigende levens- en gezondheidskwaliteit bieden aan de gebruikers.
- Geen nieuwe conflictzones creëren tussen de geluidsbronnen - de laan en de Ring - en de gevoelige activiteiten (met name huisvesting, voor het publiek toegankelijke groene ruimten)
- Q-zones (akoestische comfortzones) en het binnenterrein van het huizenblok ontwikkelen / verbeteren.

INDICATOREN

Aantal woongebouwen waarin een stille gevel is gegarandeerd: 0

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De Ring, de Sylvain Dupuislaan en de Maria Groeninckx-De Maylaan en de Mededingingstraat zijn in het **GBP** opgenomen als structurerende ruimten. Deze wegen moeten dus de kwaliteit van het stedelijke landschap behouden en verbeteren.

Titel VII van de **GSV** geeft de voorschriften betreffende de wegen, de toegangen en de naaste omgeving.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De Sylvain Dupuislaan is een invalsweg naar de stad, een maasrand die per definitie veel **autoverkeer** aantrekt. Voor de voetgangers vormt ze een onmiskenbare barrière. De beboomde directe omgeving, met name aan de noordkant, biedt de voetgangers echter een vrij groen en aangenaam verplaatsingskader. Het geluiddrukkniveau is hoog en heeft een aanzienlijke impact op de kwaliteit van de openbare ruimten (zie criterium Geluid en trillingen).

Via een wandelbrug kunnen de voetgangers de laan oversteken naar het Westland Shopping Center. De kwaliteit van de inrichting en van de directe omgeving laat te wensen over, zodat de brug niet echt uitnodigend is.



Trap naar de wandelbrug richting Westland Shopping Center vanaf de Sylvain Dupuislaan ter hoogte van de site Monumento (Google Maps)

In de zone waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft, is de kwaliteit van de openbare ruimte voor voetgangersverplaatsingen matig:

- ter hoogte van de site Monumento loopt het voetpad langs het beboste talud dat wordt afgebakend door een traliehek;



Sylvain Dupuislaan (Bron: Google Maps)

- Langs de gebouwen van de perimeter van de opheffing loopt het voetpad langs weinig kwaliteitsvolle achteruitbouwstroken: inritten van halfondergrondse parkings, oprit naar de hoger gelegen parking aan de achterkant, blinde muren, grindperken of zeer schaarse beplanting.



Sylvain Dupuislaan (Google Maps 2022)

Het niveauverschil tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat is slecht benut, wat een impact heeft op de kwaliteit van de openbare ruimten.

De interface tussen de bebouwing en de openbare ruimte is op die plaats bijzonder beperkt. De openbare ruimte wordt niet geactiveerd door functies op de benedenverdiepingen en is niet kwaliteitsvol ingericht.

De naburige gebouwen (aan de andere kant van het park) zijn eveneens voorzien van opritten naar de parkings, maar ter hoogte van de laan worden de benedenverdiepingen geactiveerd door functies en de beplanting is er van betere kwaliteit. De toegangen voor het autoverkeer domineren echter ook hier.



Sylvain Dupuislaan (Google Maps 2022)

Het voetgangerstraject vanaf de Sylvain Dupuislaan richting Dilbeek of de Pede loopt over het noordelijke voetpad dat de oprit van de Ring doorkruist en vervolgens onder de Ring loopt. Het is ook het traject van de Groene Wandeling. De doorgang onder de Ring vormt een aanzienlijke visuele breuk. De openbare ruimte op deze plaats is van beperkte kwaliteit en louter functioneel.



Sylvain Dupuislaan, doorgang onder de Ring (Google Maps, 2022)

Rond het Westland Shopping Center ligt een grote parking die weinig kwaliteiten biedt voor de voetgangers.

De **grondbedekking** in de openbare ruimte verkeert globaal gezien in goede staat, maar op heel wat plaatsen zijn er onregelmatigheden, met name aan de bushalte in de buurt van de wandelbrug in de Sylvain Dupuislaan of in de directe omgeving van de C. Paulsensquare (zie het hoofdstuk over de actieve verplaatsingswijzen).

De wijk omvat bovendien een aantal **wandelpaden**, groene promenades die zijn verbonden met onder meer de 2 wandelbruggen van het Westland Shopping Center.



Wandelpaden: Camille Paulsensquare, Fruitstraat, Hof te Ophemhoek (BRAT 2022)

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- In het GPDO is de site van het Westland Shopping Center geïdentificeerd als een intergemeentelijke en lokale pool waar de stedelijke intensiteit zal toenemen en het potentieel moet worden gemobiliseerd door onder meer groene ruimten en vrijetijdruimten te ontwikkelen.
- De zone is volgens het GPDO een "wijkcentrum/te creëren lokale identiteitskern". Deze kernen zijn structurerende elementen van de buurtstad (hier door de aanwezigheid van belangrijke voorzieningen of een geheel van belangrijke voorzieningen) die door de inwoners worden geïdentificeerd als lokale centra en die "over onvoldoende functionele, stedenbouwkundige, architecturale of esthetische kwaliteiten" beschikken (GPDO, 2018). Volgens het GPDO zullen die lokale identiteitskernen versterkt worden en vanuit een fysiek oogpunt in kwaliteit verbeterd worden:
 - Open en inclusief karakter van de openbare ruimte die is ontworpen op maat van de voetgangers om het genot van het stedelijk leven te waarborgen.
 - Toegang tot goederen, buurtdiensten en buurthandel
 - Aanwezigheid van aantrekkelijke voorzieningen
 - Ontwikkeling van een economisch en sociaal leven rond kleine bedrijven en non-profit activiteiten
- Volgens het GPDO is de wijk van de zone waarop de opheffing van het BBP Broekdalwijk betrekking heeft een "structurerende open ruimte". Bedoeling is om er de intergemeentelijke open ruimten te consolideren om een kwaliteitsvolle grootstedelijke ontwikkeling te bevorderen. Een

middel daarvoor is het vrijwaren van de functionele open ruimten voor ontspanning en actieve verplaatsingswijzen.

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Die legt op dat de open ruimte landschappelijk moet worden ingericht, met veel groen, ten behoeve van de verblijfs- en verplaatsingsfuncties. Ze wil ook de openbare ruimte bevrijden van stadsmeubilair dat de doorgangen belemmert of de esthetische kwaliteit in het gedrag brengt, plaatsen creëren waar mensen kunnen leven, zich ontspannen, elkaar ontmoeten, nieuwe energie kunnen opdoen en aan recreatie kunnen doen, de stad verfraaien en de stedelijke perspectieven herwaarderen, bijdragen tot de erfgoedrechtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van de open ruimte, de plaats van reclame in de open ruimte rationaliseren, enz.
- In 2015 heeft de gemeente Anderlecht een toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte (PAVE) opgemaakt.
- In het kader van het Duurzaam Wijkcontract Peterbos werd ook een Masterplan uitgewerkt. Dat Masterplan is bedoeld om een nieuwe dynamiek te creëren in de wijk, met name door de openbare ruimten opnieuw uit te denken en de benedenverdiepingen van de woontorens te activeren.

Behoud van het BBP

Geen verandering van de toestand

UITDAGINGEN

Meer in het bijzonder op de interface tussen de perimeter van de opheffing en de Sylvain Dupuislaan:

- De visuele kwaliteit en het gebruikscomfort van de openbare ruimte verbeteren (meer groen, minder geluidshinder, inrichting ...),
- De gebouwen laten bijdragen tot de gezelligheid van de openbare ruimte:
 - Actieve benedenverdiepingen ter hoogte van de openbare ruimte
 - De gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimten verbeteren voor verschillende gebruikers
- De verbinding verbeteren tussen de zone van de opheffing en de rest van het BBP en de rest van de aanpalende wijk

INDICATOREN

/

LUCHTKWALITEIT

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Op het vlak van luchtkwaliteit zijn de eisen betreffende de NO²-, O₃- en PM₁₀-concentraties afkomstig uit de Europese Richtlijn 2008/50/EG die werd omgezet in besluiten; de meeste daarvan zijn vermeld in de inleiding van dit document.

Het hele grondgebied van het BHG is een Low Emission Zone: het Gewest is niet toegankelijk voor de meest vervuilende voertuigen.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De grootste bronnen van luchtvervuiling in Brussel zijn het wegverkeer en de verwarming van de residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 12 meetstations voor luchtkwaliteit, verspreid over het hele grondgebied. In Anderlecht is er geen meetstation, wat het moeilijk maakt om de lokale luchtkwaliteit nauwkeurig te bepalen.

Blootstelling aan black carbon (µg/m³) tijdens de spitsuren (ochtend- en avondspits)

Black Carbon vormt een subcategorie van fijn stof en is een indicator voor de luchtverontreiniging in de stad. Een van de belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in het Brussels Gewest is het wegtransport. De verontreiniging met Black Carbon is dus hoog op de grote verbindingswegen in de buurt van het studiegebied: de Ring, de Sylvain Dupuislaan, de Itterbeekselaan en de Maria Groeninckx-De Maylaan zijn de wegen met de hoogste Black Carbon-concentraties.



Luchtkwaliteit, blootstelling aan Black Carbon (Leefmilieu Brussel, 2021)

De aanbevolen concentratiedrempels voor black carbon worden gelijkgesteld met die van PM_{2.5} waarvoor de WHO aanbeveelt om een gemiddelde concentratie van 10 µg/m³ niet te overschrijden.

Op de meeste wegen worden de aanbevolen drempels niet overschreden, behalve op de Ring en op sommige plaatsen op de Ninoofsesteenweg.

Jaargemiddelde fijnstofconcentraties (PM₁₀)

In het hele studiegebied liggen de jaargemiddelde PM₁₀-concentraties tussen 16 en 20 µg/m³. De aanbevolen drempel van de WHO sinds 2021 is 15 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentraties. Deze drempel wordt overschreden. De Europese Unie stelde een hogere drempel vast: 40 µg/m³.



Jaargemiddelde fijnstofconcentraties (PM₁₀) in O₂₁, (irCELine, 2021).

Jaargemiddelde ozonconcentraties (O₃).

Volgens de Europese richtlijnen aangaande de kwaliteit van de omgevingslucht (2008), bedraagt de streefwaarde voor troposferische ozon gemiddeld over 3 jaar maximaal 25 dagen waarop het hoogste 8-uurgemiddelde de drempelwaarde van 120 µg/m³ overschrijdt. Volgens IrceLine werd deze waarde in Anderlecht gemiddeld 8 keer per jaar overschreden in de periode 2019-2020-2021. De Europese doelstelling is dus bereikt (maar niet de langetermijndoelstelling van 0 dagen/jaar).

Volgens de WHO bedraagt de richtlijn 100 µg/m³ voor het hoogste 8-uurgemiddelde. Deze waarde wordt soms overschreden.

Jaargemiddelde stikstofdioxideconcentraties (NO₂)

De jaargemiddelde stikstofdioxideconcentraties in de zone waarop de opheffing betrekking heeft, ligt tussen 16 en 25 µg/m³. De hoogste concentraties (31-40 µg/m³) in de buurt van het studiegebied worden gemeten op de grootste wegenassen (de Ring, de Sylvain Dupuislaan, de Itterbeekselaan). Stikstofdioxide is het resultaat van verbranding aan hoge temperatuur, gelijkwaardig met die van een verbrandingsmotor.

De objectieve grenswaarde die is vastgelegd door de Europese Unie is 40 µg/m³ jaargemiddelde concentratie. De WHO van zijn kant heeft de aanbevolen drempels voor de jaargemiddelde concentraties aanzienlijk verlaagd tot 10 µg/m³. De WHO-drempel voor NO₂ wordt dus bijna overal in het Brussels Gewest overschreden.



Jaargemiddelde NO₂-concentraties in 2021 (irCELine, 2021).

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

De toenemende verstedelijking en de klimaatopwarming zorgen voor een meer geconcentreerde atmosferische vervuiling in de stad.

Het gebruik van zachte verplaatsingswijzen en elektrische voertuigen neemt geleidelijk aan toe, wat een potentiële impact heeft op de samenstelling en de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen.

Plannen, programma's en projecten:

- Het Gewest heeft zich ertoe verbonden om de BKG-emissies te verminderen en er werden acties vastgelegd in het LKEP (Lucht-, Klimaat- en Energieplan).
- Andere plannen en programma's van het BHG dragen meer onrechtstreeks bij tot de verbetering van de luchtkwaliteit: WBP, PLAGE, "Groen netwerk"
- Het Klimaatplan van Anderlecht is momenteel in opmaak.

Behoud van het BBP

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- De emissie van verontreinigende stoffen aanpakken aan de bron door de energiebehoeften van de infrastructuur en de vraag naar warmte en koude verbonden aan de bebouwing te verminderen en minder fossiele brandstoffen te verbruiken (de residuele energievraag dekken met hernieuwbare energiebronnen, zachte verplaatsingswijzen...)
- De vergroening van de perimeter bevorderen

INDICATOREN

/

VEILIGHEID

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

De zone van de opheffing valt ONDER politiezone Zuid 5341 die de gemeenten Anderlecht, Sint-Gillis en Vorst dekt.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De elementen over de verkeersveiligheid worden behandeld in het hoofdstuk Verplaatsingen.

De aanwezigheid van het Westland Shopping Center zorgt globaal gezien voor een aanzienlijke sociale controle in de buurt. Het trekt immers een groot publiek aan, zowel van buiten de zone als uit de omliggende wijken.

Het Peterbospark grenst aan de perimeter van het BBP in het noordoosten. Het is een plaats die al jarenlang bekend staat vanwege de hoge criminaliteitscijfers. De Adolphe Willemysstraat komt echter naar voor als een vrij duidelijke grens tussen de zone van het Westland Shopping Center en de zone Peterbos. Het onveiligheidsgevoel dat kan bestaan in het Peterbospark (vanwege zijn reputatie), is niet aanwezig in de perimeter van het BBP.

Binnen het BBP is het in de Sylvain Dupuislaan en de directe omgeving ervan 's avonds vrij rustig (de winkels zijn gesloten en de benedenverdieping weinig actief). Dat kan een subjectief onveiligheidsgevoel genereren. Dat gevoel kan worden versterkt door het gebrek aan kwaliteitsvolle inrichtingen van de openbare ruimte (ook van de trap van de wandelbrug).

Ook de voorzieningen in de buurt van de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft (school, tennisclub, korfbalclub) garandeert een zekere sociale controle en een veiligheidsgevoel.

De wandelpaden kunnen een bron zijn van een subjectief onveiligheidsgevoel, vooral 's avonds als er weinig activiteit is. Hun bochtige configuratie en het vele groen creëren hoekjes die aan het zicht onttrokken zijn.

Vanwege de overlast in het verleden heeft de beheerder van de site Monumento (waarlangs een pad loopt) zijn park omheind en bewakingscamera's geïnstalleerd rondom de site.

Op het pad langs het park dat via de wandelbrug naar het Westland Shopping Center leidt, patrouilleren sinds kort meer gemeenschapswachten omdat er herhaaldelijk scooters over rijden. Hier dient opgemerkt dat er op de site van het Shopping Center grote werken worden uitgevoerd waardoor de wandelbrug tijdelijk gesloten is. De bezoekers van het Shopping Center kunnen dus tijdelijk geen gebruik maken van hun gewone traject.

Volgens de preventiedienst van de gemeente zijn de feiten die de afgelopen 6 maanden werden gepleegd in het huizenblok Voorstraat-Sylvain Dupuislaan, Fruitstraat vrij representatief voor de ligging van de wijk. Het gaat, in volgorde van frequentie om: diefstal uit voertuigen, vandalisme, inbraak en diefstal van motorfietsen of bromfietsen. Deze feiten worden doorgaans gepleegd zonder dat er geweld aan te pas komt.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE-TOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Alle plannen die ambities bepalen voor de openbare ruimte hebben een potentiële impact op het veiligheidsgevoel (GPDO, Good Move, GemOP).
- De preventiedienst van de gemeente Anderlecht is een programma dat wordt gefinancierd door de federale overheid en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Anderlecht beschikt over de vierde grootste preventiedienst van de hoofdstad: 4 antennes waarvan de dichtstbijzijnde is gevestigd in het Peterbospark.
- In het kader van het Duurzaam Wijkcontract Peterbos werd ook een Masterplan uitgewerkt. Dat Masterplan is bedoeld om een nieuwe dynamiek te creëren in de wijk, met name door de openbare ruimten opnieuw uit te denken, de benedenverdiepingen van de woontorens te activeren en de wijk te verbinden met de omliggende wijken. Dit project zou een positieve impact hebben op het veiligheidsgevoel in het park en in de directe omgeving ervan.

Behoud van het BBP

Geen verandering van de toestand

UITDAGINGEN

Meer in het bijzonder op de interface tussen de perimeter van de opheffing en de Sylvain Dupuislaan:

- De openbare ruimte op ieder ogenblik activeren door gemengde bestemmingen te voorzien.
- Zorgen voor een kwaliteitsvolle inrichting van de openbare ruimte (voetpaden, paden, wandelbrug) om het veiligheidsgevoel te versterken.

INDICATOREN

/

MSW EN MOBILITEITSNETWERKEN

Voetgangers

In de buurt van de zone van de opheffing is geen voetgangersboulevard gelegen. De wegen van het voetganger PLUS-net die het dichtst bij de zone liggen zijn de Ninoofsesteenweg in het noorden en de wijk van het Dapperheidsplein in het oosten.

De zone waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft, wordt omringd door verschillende COMFORT-wegen: de Sylvain Dupuislaan begrenst het studiegebied in het noorden, de Joseph Bracopslaan eveneens in het noorden en een deel van de Voorstraat in het zuiden. Aan de rand van de site Monumento wordt de perimeter van de opheffing doorkruist door een voetganger COMFORT-weg die de C. Paulsensquare verbindt met de wandelbrug naar het Westland Shopping Center. Deze weg stemt overeen met een bestaand wandelpad. De overige wegen in de buurt behoren tot het WIJK-net van de MSW voetgangers.

MWS Voetgangers

- Plus
- Confort
- Wijk



Multimodale Specialisatie van de Wegen - Voetgangers (Mobigis, 2023).



(bron: Gemeente Anderlecht)

De perimeter wordt doorkruist door twee buurtpaden die het traject volgen van de Voorstraat (pad nr. 37) en de S. Dupuislaan (pad nr. 40). Deze paden zijn vandaag opgenomen in bestaande wegen.

Uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen

Fietsers

Het fiets PLUS-net volgt de Joseph Bracopslaan en de Kaudenaardestraat die onder de Westelijke Ring doorloopt. In het oosten worden ook de Maria Groeninckx-De Maylaan en de verlenging ervan beschouwd als fiets PLUS-wegen. In het verlengde van de Joseph Bracopslaan ten slotte loopt een gedeeld fietspad langs de Ring ten zuiden van de zone. Ook dit fietspad is ingedeeld als fiets PLUS.

De Sylvain Dupuislaan behoort tot het fiets COMFORT-net en loopt ten noorden van de zone waarop de opheffing betrekking heeft.

De andere wegen van de perimeter behoren tot het WIJK-net.

MWS Fiets

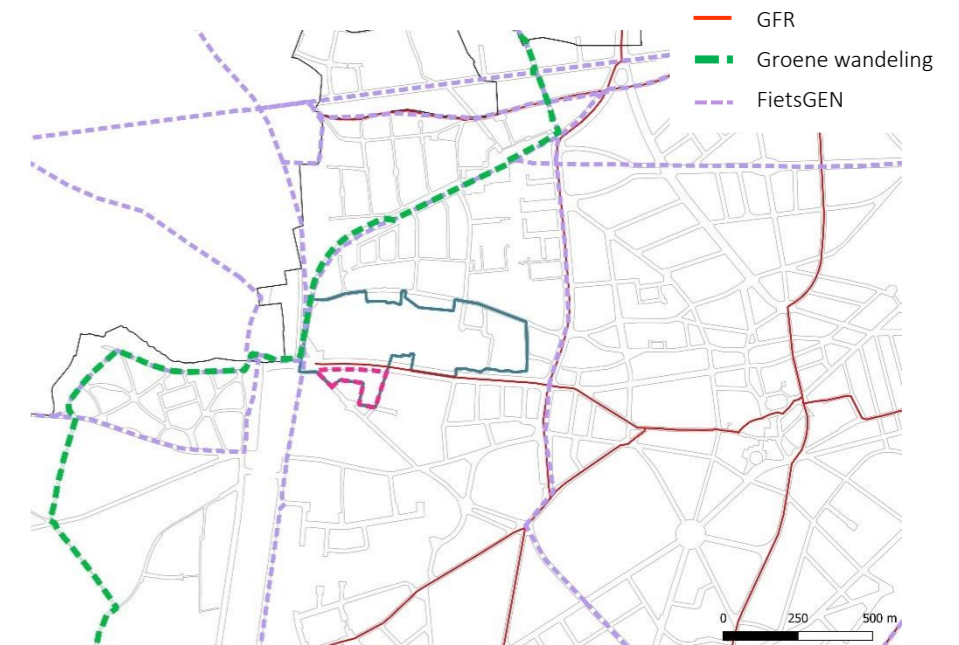
- Plus
- Confort
- Wijk



Multimodale Specialisatie van de Wegen - Fiets, (Mobigis, 2023).

Bovenstaande kaart toont de verschillende fietsroutes in de buurt van de zone waarop de opheffing betrekking heeft. Een gewestelijke fietsroute verbindt de zone met het stadscentrum en loopt over de Sylvain Dupuislaan. In de buurt, op de assen langs de perimeter van de opheffing, lopen ook enkele fiets-GEN's: de Joseph Bracopslaan en de fietsverbinding langs de afrit van de Ring in het westen en de Maria Groeninckx-De Maylaan en het verlengde ervan in het oosten.

De Groene Wandeling ten slotte, een fiets- en wandelpad dat rond het hele Gewest loopt, passeert over de Joseph Bracopslaan in het noorden om daarna zijn weg te vervolgen ten westen van de zone waarop de opheffing betrekking heeft.

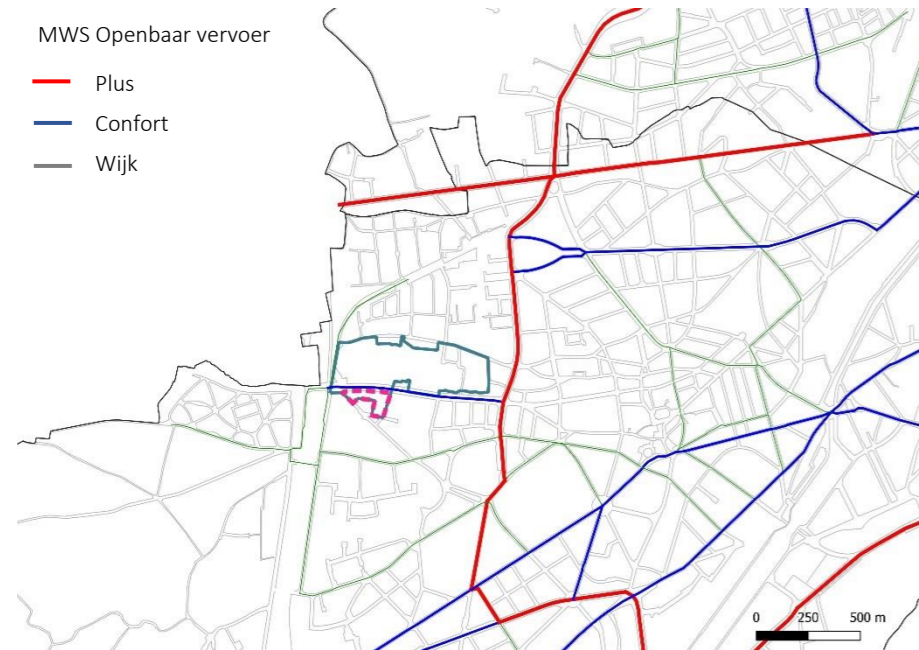


Fietsroutes in Anderlecht (Mobigis, 2023)

Openbaar vervoer

De OV PLUS-verbindingen in de buurt van het studiegebied zijn gelegen op de Ninoofsesteenweg in het noorden en in het verlengde van de Maria Groeninckx-De Maylaan-Mededingingstraat-René Henrystraat in het oosten. De Sylvain Dupuislaan is een OV COMFORT-weg.

De Joseph Bracopslaan en de Itterbeekselaan behoren tot het WIJK-net.



Multimodale Specialisatie van de Wegen - Openbaar vervoer (Mobigis, 2023).



Sylvain Dupuislaan, OV COMFORT volgens de MSW (Google Maps, 2022)

Auto's

De Maria Groeninckx-De Maylaan, de Sylvain Dupuislaan en de Westelijke Ring zijn de Auto PLUS-wegen in de buurt van het studiegebied. De Mededingingstraat, de René Henrystraat en de Ninoofsesteenweg zijn de dichtstbij gelegen Auto COMFORT-wegen. De andere wegen in de perimeter behoren volgens de MSW Auto tot het WIJK-net.



Multimodale Specialisatie van de Wegen - Auto (Mobigis, 2023).



Maria Groeninckx-De Maylaan, Auto PLUS volgens de MSW (Google Maps, 2022)

Vrachtwagenverkeer

De zone waarop de opheffing betrekking heeft wordt in het westen begrensd door de Ring die volgens de MSW deel uitmaakt van het VV PLUS-net. De Ninoofsesteenweg ten noorden van de wijk is een VV COMFORT-weg. De rest van de omliggende wegen zijn WIJK-verbindingen volgens de MSW.



Multimodale Specialisatie van de wegen - Vrachtwagenverkeer (Mobigis, 2023).

ACTIEVE VERPLAATSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Fietsers

Op een deel van de Joseph Bracopslaan ligt een busstrook die wordt gedeeld met de fietsers. In het verlengde ervan, aan de afrit van de Ring, ligt een tweerichtingsfietspad dat wordt gedeeld met de voetgangers.

De Sylvain Dupuislaan is voorzien van een tweerichtingsfietspad (een voormalige rijstrook die wordt afgebakend door betonblokken) dat in het verlengde ligt van het gescheiden tweerichtingsfietspad in de Kaudenaardestraat (onder de Ring naar Dilbeek).

De fietskruising tussen de S. Dupuislaan en de Maria Groeninckx-De Maylaan is niet optimaal. Het fietspad van de S. Dupuislaan voegt zich bij het fietspad in de Maria Groeninckx-De Maylaan (westkant). De laan beschikt op die plaats over een gedeeld eenrichtingsfietspad op het voetpad. De voetgangers lopen er dus tussen het gemotoriseerd verkeer en het fietsverkeer (rest van het oude fietspad). Meer stroomopwaarts ligt in de Maria Groeninckx-De Maylaan een bus/fietsgang, zoals ook het geval is in de andere richting.

Zowel de S. Dupuislaan als de M. Groeninckx-De Maylaan zijn volgens de onderstaande Mobigis-kaart te verbeteren assen.

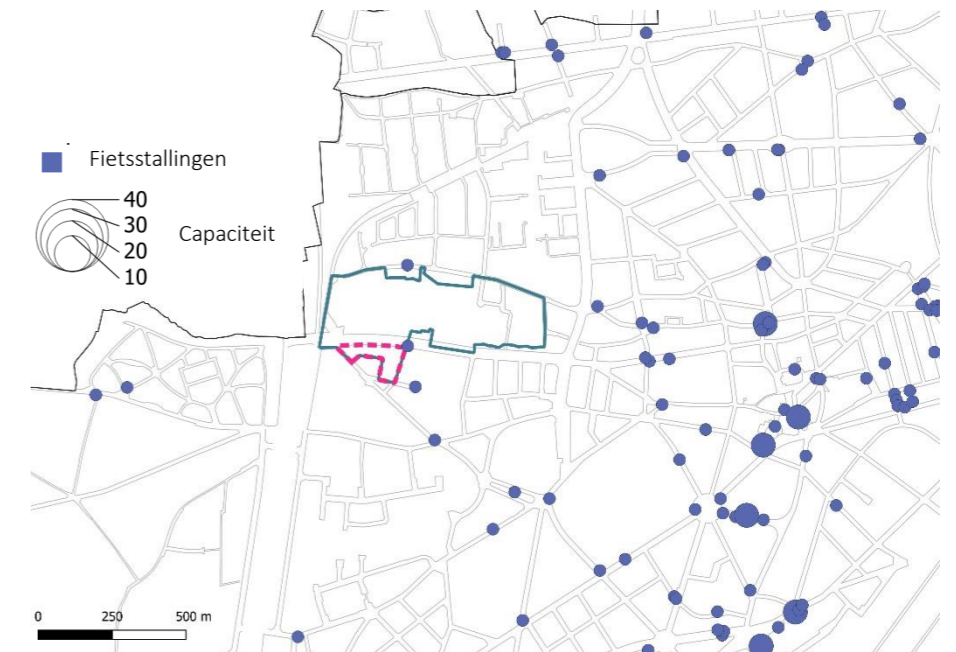


Uitvoering van de MSW Fiets (Mobigis 2022).

Zoals blijkt uit de bovenstaande kaart van Brussel Mobiliteit moet de uitvoering van de MSW Fiets behalve in de Bracopslaan en het verlengde ervan, ten westen van de perimeter van het BBP, nog worden verbeterd.

Fietsparkeren

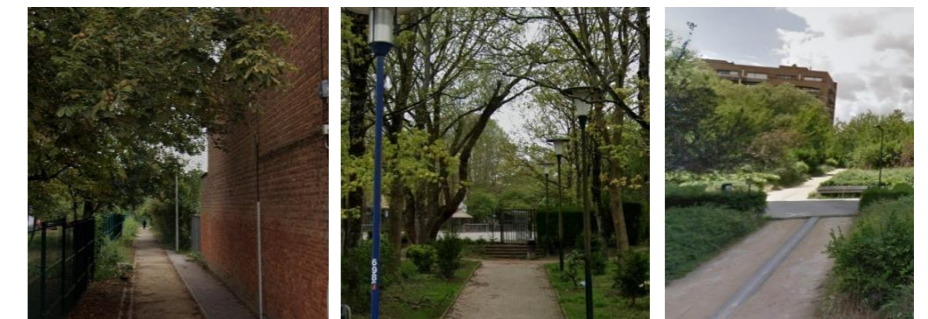
Noch in de op te heffen zone, noch in het volledige BBP is een fietsvoorziening aanwezig. In de Sylvain Dupuislaan, in de directe omgeving van de zone, bevindt zich een infrastructuur met 3 bogen op de rijweg. De andere fietsvoorzieningen in de buurt zijn gelegen tegenover de school "Les Peupliers" en ten noorden van het Westland Shopping Center. In de directe omgeving van de site zijn er slechts zeer weinig fietsvoorzieningen. Ten oosten van het studiegebied zijn ze groter in aantal. Ze zijn gelegen in de Bizetwijk, op de rotonde Meir en op het Dapperheidsplein.



Fietsvoorzieningen in Anderlecht (BRAT, 2021)

Voetgangers

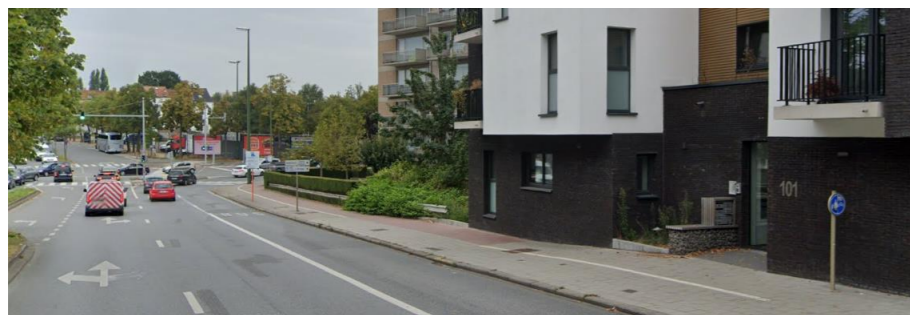
Naast de verschillende wegen zijn er ook tal van groene wandelpaden die de verschillende huizenblokken in en rond de perimeter van het BBP doorkruisen.



Wandelpaden: Camille Paulsensquare, Fruitstraat, Hof te Ophemhoek (BRAT 2022)



Sylvain Dupuislaan (Google Maps 2023)



Maria Groeninckx-De Maylaan (Google Maps 2023)

De Voorstraat, die de op te heffen zone begrenst in het zuiden, beschikt over een eenrichtings-fietsuggestiestrook in de tegengestelde rijrichting (BEV).



Trage wegen (Mobigis – stapas – 2022)

Twee ervan leiden naar de 2 wandelbruggen richting Westland Shopping Center.

De voetpaden van de Sylvain Dupuislaan aan de kant van het Westland Shopping Center zijn voldoende breed. Aan de overkant van de laan daarentegen zijn ze op sommige plaatsen te smal vanwege de paaltjes en parkeermeters die op de voetpaden staan. De Joseph Bracopslaan heeft een breed voetpad dat van de weg wordt gescheiden door beplanting.



In het deel van de Voorstraat tot deel uitmaakt van het COMFORT-net liggen twee voetpaden aan weerskanten van de rijweg. De wandelbrug tussen het Shopping Center en de zone waarop de opheffing van het BBP betrekking heeft is voldoende breed maar een deel ervan is bedekt met dolomiet.

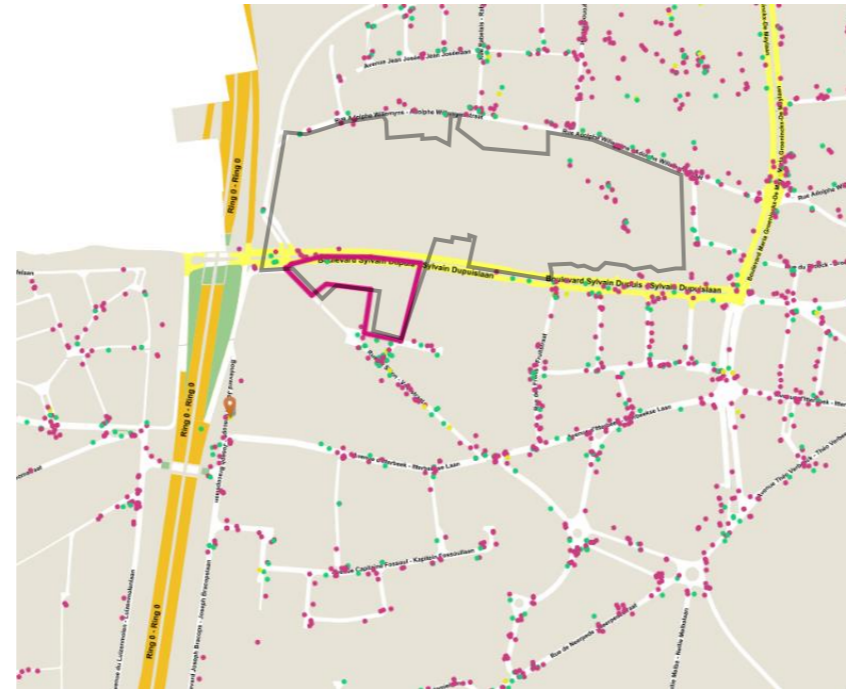


BRAT (2022)

Het betreft het deel langs de site Monumento dat de verplaatsingen voor PBM kan bemoeilijken.

Bovendien zijn er twee trappen waarlangs de voetgangers vanaf de wandelbrug de Sylvain Dupuislaan kunnen bereiken. Bij gebrek aan een helling moeten PBM een omweg maken via het Westland Shopping Center.

Er dient opgemerkt dat het plan van het BBP een tweede wandelbrug omvat over de laan, ter hoogte van de bestaande woningen in het deel waarop de opheffing betrekking heeft. Die tweede brug werd echter nooit gebouwd. De voetgangersvoorzieningen in de Willemynsstraat zijn conform het voetganger COMFORT-net.



Non-conformiteit met het PAVE in Anderlecht (Mobigis, 2023)

De zone waarop de gedeeltelijke opheffing van het BBP betrekking heeft omvat geen non-conformiteiten met het PAVE. In de buurt worden wel verschillende concentraties van non-conformiteiten met dit plan geteld. Ze situeren zich op de Camille Paulsensquare in het zuiden, in de Sylvain Dupuislaan en op het kruispunt van deze laan met de Joseph Bracopslaan.

Enkele voorbeelden van deze non-conformiteiten in de buurt van de Camille Paulsensquare en in de Sylvain Dupuislaan.



Camille Paulsensquare (Google Maps, 2022).



Sylvain Dupuislaan 356, 362, 310 (Google Maps, 2022)

Openbaar vervoer

Volgens de GSV wordt de wijk matig bediend door het openbaar vervoer. Slechts enkele buslijnen bedienen de wijk, maar wel met een vrij behoorlijke frequentie:

- Bus 46 rijdt tussen Moortebeek en het Noordstation, via het stadscentrum;
- Bus 75 verbindt Goede Lucht met de Heldensquare. Deze lijn passeert ook in de wijk Bizet, Ceria en meer algemeen het zuidwesten van de stad.
- Bus 53 verbindt het Westland Shopping Center met het Militair Ziekenhuis van Neder-Over-Heembeek. Deze lijn bedient het noordwesten van het Gewest en rijdt langs de Basiliek van Koekelberg, Bockstaal en De Wand?
- Bus 89 ten slotte rijdt van het stadscentrum naar het Westland Shopping Center.

Behalve door het MIVB-net wordt de wijk ook bediend door bussen van De Lijn: de bussen 116, 117, 118, 571, 572 en 810 rijden langs het Westland Shopping Center en zorgen voor de verbinding van Ternat, Dilbeek, Halle, Schepdaal en Sint-Pieters-Leeuw met het Brussels Gewest.

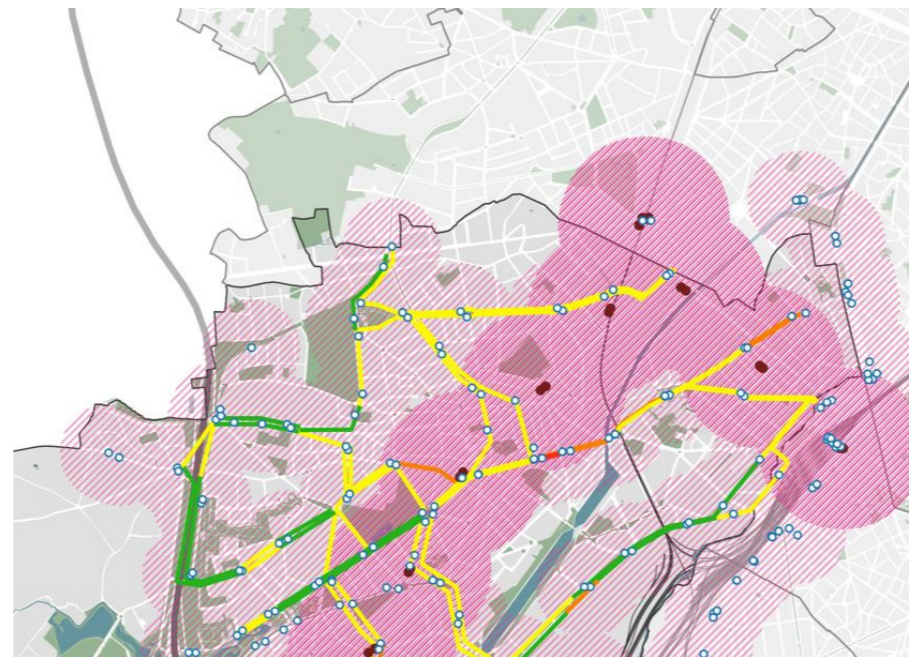
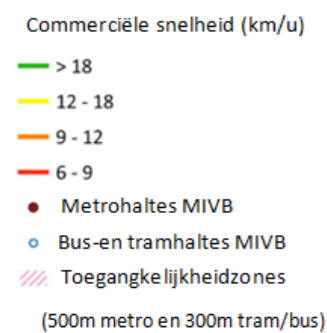
Volgens de toegankelijkheidskaart van de GSV liggen de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft en de directe omgeving ervan in toegankelijkheidszone C (de laagste toegankelijkheid).



OV-net (GPDO, 2023)

Het dichtstbijzijnde metrostation is dat van Sint-Guido op metrolijn 5. Het is toegankelijk via de lijnen 116, 117, 118 van De Lijn. De lijnen 46 en 89 rijden naar de metrolijnen 2 en 6.

Wat de frequenties van de verschillende lijnen van de MIVB betreft: de bussen 46 en 89 stoppen om de 5 à 10 minuten tijdens de spitsuren, bus 53 om de 7 à 15 minuten en bus 75 om de 12 minuten.



Toegankelijkheid en reissnelheid van de MIVB (BRAT, 2021, MER GemOP Anderlecht)

De reissnelheden van de buslijnen in de directe omgeving van de perimeter van de opheffing zijn matig tot goed. In de directe omgeving worden geen zwarte punten genoteerd.

Wat de inrichting betreft, is in het PLUS-net in de buurt van de zone waarop de opheffing betrekking heeft een busstrook aangelegd in het deel van de Maria Groeninckx-De Maylaan.

Het COMFORT-net in de Sylvain Dupuislaan omvat geen specifieke inrichtingen voor de bussen.

Voor de WIJK-verbindingen is de Joseph Bracopslaan enkel vanaf het tweede deel van de weg bestemd voor de bussen. De bussen 46 en 89 hebben er hun eindhalte en keren aan het einde van de laan.

De haltes van deze verschillende lijnen liggen in de directe omgeving van de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft, op de hoek Bracopslaan/Dupuislaan. De bushaltes en de directe omgeving ervan zijn in de buurt van de zone van de opheffing doorgaans van vrij behoorlijke kwaliteit en comfortabel. In de Joseph Bracopslaan, aan de halte van het Westland Shopping Center, staan 3 bushokjes met banken in de vertrek- en aankomstrichting van de bussen 46 en 89. Ook de haltes in de Sylvain Dupuislaan zijn voorzien van telkens 1 bushokje met een bank. Aan de halte van de bussen 53, 75, 89 en de vele lijnen van De Lijn is de verharding in de Sylvain Dupuislaan, ter hoogte van de wandelbrug (zie foto onderaan), echter van bedenkelijke kwaliteit.



Joseph Bracopslaan (Google Maps, 2021)



Sylvain Dupuislaan (Google Maps, 2022)

TOEKOMSTIGE REFERENTietoestand

Plannen, programma's en projecten:

- Volgens het **GPDO** is de zone waarop de gedeeltelijke opheffing van de BBP Broekdalwijk betrekking heeft een structurerende open ruimte. Bedoeling is om er de intergewestelijke open ruimten te consolideren om een kwaliteitsvolle grootstedelijke ontwikkeling te bevorderen. Een middel daarvoor is het vrijwaren van de functionele open ruimten voor ontspanning en actieve verplaatsingswijzen.
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “**Good Living**” genoemd, klaar zijn. Die stelt zich tot doel om de actieve verplaatsingswijzen te bevorderen, onder meer door bij de inrichting van de openbare ruimte het “STOP”-principe in te voeren: de voetgangers krijgen eerst voorrang, gevolgd door de fietsers en het openbaar vervoer. De openbare ruimte moet landschappelijk worden ingericht met veel groen en er moet een minimumaantal fietsparkeerplaatsen worden voorzien in de gebouwen. De nieuwe GSV wil ook de openbare ruimte bevrijden van stadsmeubilair dat de doorgangen belemmert of een onesthetische impact heeft.
- In 2014 heeft de gemeente Anderlecht een **ByPAD**-audit uitgevoerd en een fietsactieplan gelanceerd. Met deze beide instrumenten kan het fietsbeleid van de gemeente worden geëvalueerd en omkaderd. De acties kaderen in het ruimere Fietsplan 2020-2025 van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor de wegen in de buurt van de op te heffen perimeter voorzien deze plannen in de beveiliging van het kruispunt Groeninckx-De Maylaan (door het Gewest) en het autoluw maken van de A. Willemynsstraat (door het verkeer van en naar het Westland Shopping Center te verminderen) zodat er een fietssuggestiestrook kan worden aangelegd die is verbonden met de GemFR A4 Westland-Raadsplein.
- De gemeente Anderlecht beschikt ook over een toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte (**PAVE**) dat op het grondgebied de non-conformiteiten voor deze toegankelijkheid identificeert.
- Het **OPN** (Operationeel Plan voor Neerpede, van kracht sinds 2021) voorziet in verschillende inrichtingen in de zone van de Neerpedebeek. Worden voorzien: de ontwikkeling van weglussen verbonden met de gewestelijke Groene Wandeling en de herwaardering van de vijvers van de Pede met aanleg van fiets-voetgangersverbindingen (verbonden met het fiets-GEN). Deze zones zullen daardoor beter toegankelijk worden.
- Volgens het **Busrichtplan van de MIVB** werden recent een aantal buslijnen in Anderlecht verbeterd, zodat het openbaarvervoersaanbod in de gemeente positief zal evolueren. Een groot deel van dit Busrichtplan werd al uitgevoerd. Met name voor buslijn 46 werden gelede bussen in gebruik genomen en werd een nieuwe verbinding gecreëerd met het stadscentrum en Thurn&Taxis.
Bovendien werden heel wat bovengrondse haltes van de MIVB opgenomen in het programma voor een betere toegankelijkheid van de omgeving van de haltes die de MIVB prioritair acht op het Anderlechtse grondgebied. Ook de voetpaden naar deze haltes zullen vanaf de kruispunten ervoor en erna

toegankelijk worden gemaakt door de in het PAVE geïdentificeerde non-conformiteiten te corrigeren.

- Er waren plannen voor de verlenging van tram 81 tussen Marius Renard en het Westland Shopping Center langs de Ring aan de kant van Neerpede (zie GemOP 2013), maar dat project werd opgegeven.
- Wat de **projecten** betreft, zullen in 2023 de werken worden gestart voor de bouw van 170 woningen voor de Anderlechtse Haard op het kruispunt van de Adolphe Willemynsstraat en de Prinsstraat. Dat project zal een impact hebben op de bevolking in de wijk.
- In het kader van het Duurzaam Wijkcontract Peterbos werd ook een Masterplan uitgewerkt. Dat Materplan wil met name de openbare ruimte aanpakken en de wijk verbinden met de naburige wijken, met name door de voetgangerstrajecten te verbeteren.

Behoud van het BBP

Het BBP bevat geen bepalingen inzake mobiliteit en de aanleg van wegen. Met het behoud van het BBP zal de bestaande toestand dus niet wezenlijk veranderen, te meer omdat het BBP bijna volledig werd uitgevoerd.

UITDAGINGEN

- Zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties (bushaltes, scholen, speelpleinen, handelszaken ...) en de op te heffen perimeter.
- De problematiek van de verplaatsingen voor PBM oplossen in de zone van het pad tussen de C. Paulsensquare (en de omliggende wijk) en het Westland, vooral in de buurt van de wandelbrug.
- Van de nabijheid van verschillende fietsroutes (gerealiseerd, te verbeteren of nog te realiseren) in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR en de GemFR, en van de nabijheid van de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto.
- De dichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen.

INDICATOREN

Aantal fietsparkeerplaatsen op de openbare weg:

- Aan de rand van het BBP: 6
- Binnen het BBP: 0

Aantal fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg: (niet bekend)

Aantal MIVB-lijnen die stoppen aan de halte Westland: 4 buslijnen

AUTO'S & VRACHTVERKEER

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Wegbeheerders

De gewestwegen in de buurt van het studiegebied zijn de Ring ten westen van de op te heffen zone, de Sylvain Dupuislaan ten noorden ervan en ten slotte de verbinding Maria Groeninckx-De Maylaan/Mededingingstraat/René Henrystraat. De andere wegen in de buurt van het studiegebied worden beheerd door de gemeente.



Administratieve indeling van de wegen (Mobigis, 2023)

GBP



Structureerende as volgens het GBP (Brugis, 2023)

Bovenstaande kaart toont de structurerende assen volgens het GBP. De Ring en de Sylvain Dupuislaan, in de buurt van de zone, worden aangemerkt als structurerende assen.

BBP

Volgens de schriftelijke voorschriften van het BBP Broekdalwijk moet per woning minstens één parkeerplaats worden voorzien en twee parkeerplaatsen als de woningoppervlakte groter is dan 200 m².

GSV

Titel VIII van de GSV bepaalt het te voorziene aantal parkeerplaatsen naargelang de toegankelijkheidszone en het type functie.

In de gemeente is sinds 2022 een nieuw **gemeentelijk parkeerreglement** van toepassing.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De Sylvain Dupuislaan bevat twee rijstroken met een breedte van ongeveer 20m. Ter hoogte van het BBP bevat de Maria Groeninckx-De Maylaan twee rijstroken voor auto's/vrachtwagens in de ene richting en één rijstrook in de andere richting van ongeveer 15 m breed. De Voorstraat is een eenrichtingstraat met slechts één rijstrook. De Westelijke Ring in de buurt van de zone bestaat uit tweemaal drie rijstroken, excl. de twee pechstroken, met een totale breedte van gemiddeld 35m.

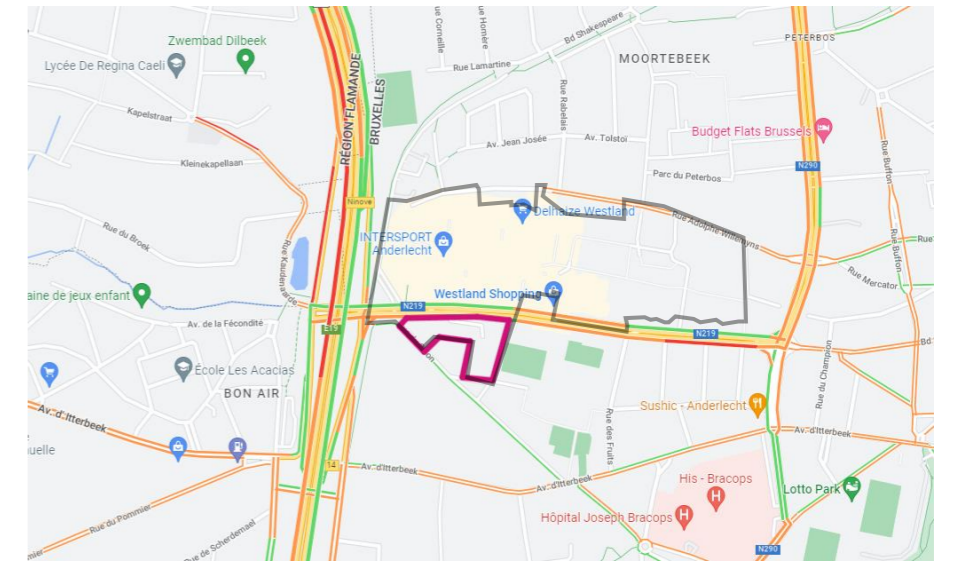
In de Sylvain Dupuislaan is de snelheid beperkt tot 50 km/u. De andere wegen in de buurt van de zone waarop de opheffing betrekking heeft zijn zone 30.



Voorstraat (Google Maps, 2022)

Files en verkeer

Ochtendspits:

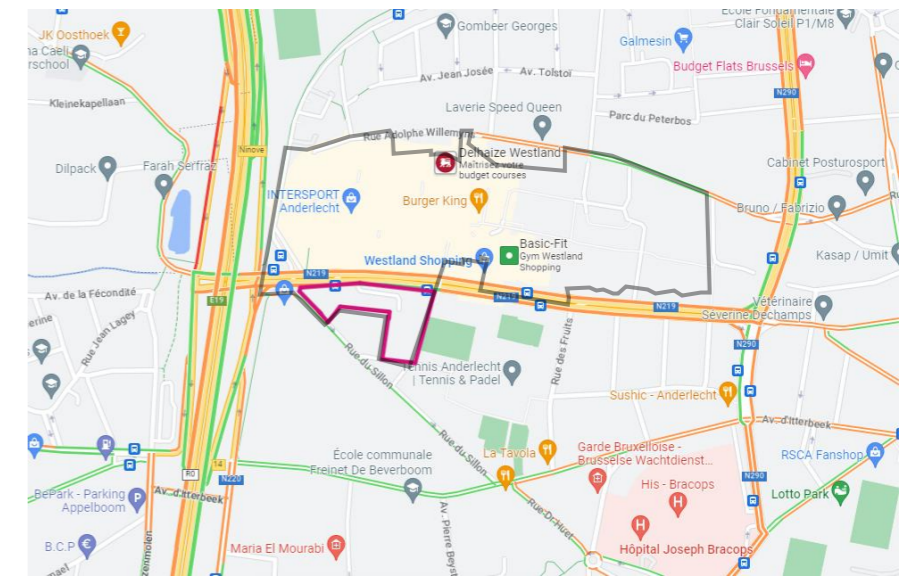


Verkeer om 8 uur 's morgens (Google Traffic, 2023)

De meeste files in de buurt van de zone tijdens de ochtendspits situeren zich in enkele delen van de Westelijke Ring en een deel van de Sylvain Dupuislaan. In de Itterbeekse laan, de rest van de Sylvain Dupuislaan en de Maria Groeninckx-De Maylaan is het fileprobleem matig.

Volgens een telling uit 2017, uitgevoerd in de Sylvain Dupuislaan tussen 8 en 9 uur 's morgens (BM,2017), bedraagt de totale verkeerslast van voertuigen op deze as (in de 2 richtingen samen) gemiddeld ongeveer ~1100 voertuigen op weekdays in de richting van de Ring en gemiddeld ~1300 voertuigen in de richting van de stad.

Avondspits:



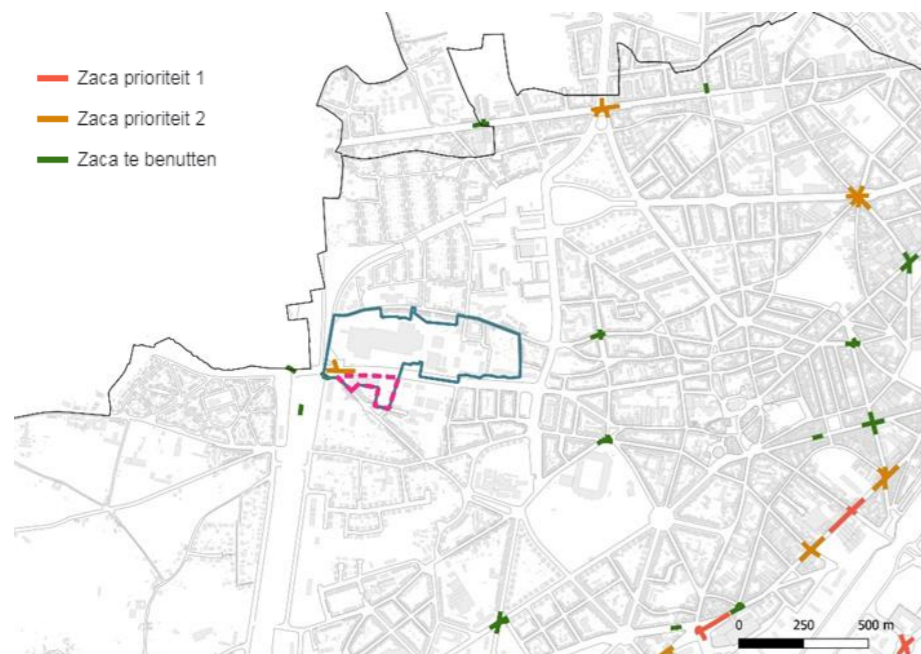
Verkeer om 18 uur 's avonds (Google Traffic, 2023)

Op schaal van de wijk is het verkeer tijdens de avondspits minder druk dan tijdens de ochtendspits. De meeste verkeersstromen komen uit de stad en rijden rechtstreeks naar de Ring (terwijl ze 's morgens de stad inrijden).

Volgens dezelfde telling uit 2017 (BM), uitgevoerd in de Sylvain Dupuislaan tussen 17 en 18 uur 's avonds, bedraagt de totale verkeerslast van voertuigen gemiddeld ~1500 voertuigen op weekdays in de richting van de Ring en gemiddeld ~1000 voertuigen in de richting van de stad.

Ongevalgevoelige zones

In de buurt van de zone waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, is het kruispunt Sylvain Dupuislaan/Joseph Bracopslaan een ongevalgevoelige zone. Het is een zone met prioriteit 2 die werd geïdentificeerd in de studie uit 2014.



Ongevalgevoelige zone (Brussel Mobiliteit 2014).

Belangrijk: volgens de recentste studie (2022) zijn er geen ongevalgevoelige zones in de directe omgeving van de zone (de dichtstbijzijnde is de Ninoofsesteenweg). Nochtans werd de inrichting van het in de studie van 2014 geïdentificeerde kruispunt de afgelopen jaren niet gewijzigd.

Vrachtverkeer

Het Westland Shopping Center genereert het gros van het vrachtverkeer in de wijk.

Tijdens de telling van 2017 (BM) werd ook het aantal vrachtwagens in de Sylvain Dupuislaan geteld. Op weekdays gaat het gemiddeld om:

- tussen 8 en 9 uur: 63 vrachtwagens in de richting van de Ring en 77 in de richting van de stad;
- tussen 17 en 18 uur: 59 vrachtwagens in de richting van de Ring en 42 in de richting van de stad.

Volgens de Viapass-gegevens van Brussel Mobiliteit over het dagelijkse vrachtwagenverkeer rijden de vrachtwagens in de wijk behalve op de Ring vooral in de Sylvain Dupuislaan en de Groeninckx-De Maylaan.

Parkeren

Onderstaande kaarten tonen de bezetting van de parkeerplaatsen op verschillende momenten van de dag (Mobigis 2023, bezettingsgraad 2019).

De bezettingsgraad is in de buurt van het studiegebied het hoogst 's morgens en 's avonds. De parkeerzone tegenover het Westland Shopping Center in de Sylvain Dupuislaan is overdag overbezet. Dat is dus tijdens de openingsuren van het Shopping Center. In de Voorstraat is de parkeerdruk groter dan in de nabijgelegen straten. De wijken ten oosten van de zone waarop de opheffing betrekking heeft, kennen in het algemeen een hogere bezettingsgraad dan de andere ruimten. De wijk waarin de op te heffen zone gelegen is, lijkt over voldoende parkeerplaatsen te beschikken.

5u-7u



10u- 12u



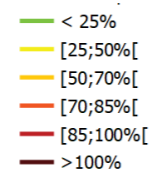
15u- 17u



20u-22u



Bezettingsgraad (Mobigis 2023, cijfers 2019)



TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

De goederenstromen zouden tegen 2050 met 80% toenemen (GPCE)

Plannen, programma's en projecten:

- Het **GPCE** (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie) omvat een strategisch territoriaal gedeelte dat ernaar streeft om alle actoren op het grondgebied te mobiliseren. Het bepaalt 11 maatregelen om: de milieudoelstellingen om te vormen tot economische kansen; de economie in Brussel te verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde te creëren voor de Brusselaars; bij te dragen aan jobcreatie.

Op het vlak van mobiliteit wil het GNPE het beheer van de stromen van de bedrijven optimaliseren door hergebruik en recyclage ter plaatse te ontwikkelen en zo met name de verplaatsingen te verminderen; de verschillende dimensies van de circulariteit, waaronder mobiliteit, opnemen in de bestekken van de overheidsopdrachten; verschillende specifieke acties op het vlak van logistiek (die 14% van het verkeer in Brussel vertegenwoordigt)

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “**Good Living**” genoemd, klaar zijn. Die stelt zich tot doel om de actieve verplaatsingswijzen te bevorderen, onder meer door bij de inrichting van de openbare ruimte het “STOP”-principe in te voeren: de personenwagens krijgen daarbij de laagste prioriteit. De nieuwe GSV omvat ook bepalingen voor het parkeren, met name beperking van het aantal parkeerplaatsen in de open lucht en rationalisering en gedeeld gebruik van de parkings. De tekst bevat ook voorschriften betreffende de leveringszones.

- Het **GPBP**, Gewestelijk Parkeerbeleidsplan, streeft naar een coherent parkeerbeleid met geharmoniseerde regels in de 19 gemeenten. De strategie mikt op alle soorten voertuigen en behandelt ook de problematiek van de leveringszones. Het behandelt het verplichte aantal parkeerplaatsen langs de openbare weg, maar ook buiten de openbare weg.

- Een **GemMP** (Gemeentelijk Mobiliteitsplan) is momenteel in opmaak.

- De werken voor een **project** van 170 woningen voor de Anderlechtse Haard op het kruispunt van de Adolphe Willemynsstraat en de Prinsstraat zullen in 2023 van start gaan. Dit project zal een impact hebben op de bevolking in de wijk en dus op het autoverkeer en de fileproblemen in de wijk. De gemeentelijke crèche die eveneens deel uitmaakt van het project zal het aantal autoverplaatsingen in de wijk tijdens de spitsuren verhogen.

- In het kader van het Duurzaam Wijkcontract **Peterbos** werd een Masterplan uitgewerkt. Het wil een nieuwe dynamiek creëren in de wijk, de Peterboswijk beter verbinden met de omliggende wijken en het verkeer en parkeren in het park opnieuw uitdenken. Het project koestert de ambitie om een betere toegang (betere toegang en zichtbaarheid) te creëren tussen de toekomstige sportzaal en de buurt via een gepaste oversteekplaats in de Maria Groeninckx-De Maylaan ter hoogte van de R. Berrewaertsstraat.

Behoud van het BBB

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- Zorgen voor een betere verdeling van de openbare ruimte tussen de verplaatsingswijzen, in samenhang met het Plan Good Move en de MSW.
- De parkeerzones buiten de openbare weg optimaliseren (gedeeld gebruik, diversificatie van de soorten parkeerplaatsen/andere gebruiksdoelen), rekening houdend met het huidige en het toekomstige gebruik
- De hinder veroorzaakt door vrachtwagens en bestelwagens in de openbare ruimte (verkeersstromen en parkeren) verminderen, maar de levering van goederen blijven garanderen (minder leveringen, maar geoptimaliseerd).

INDICATOREN

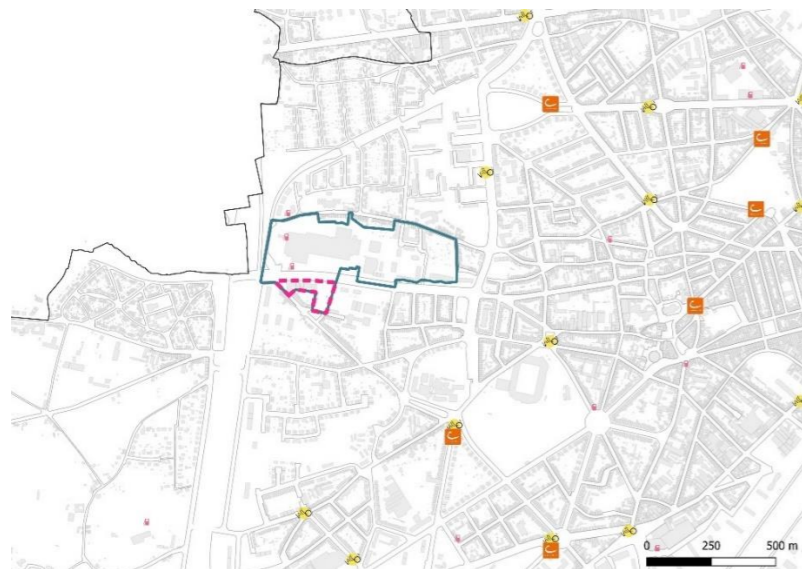
/

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

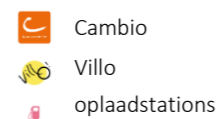
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De zone waarop de opheffing betrekking heeft bevat geen enkele voorziening voor gedeelde mobiliteit. Het aanbod aan gedeelde mobiliteit is in de wijk in het algemeen zwak. De dichtstbij gelegen Villo!-stations situeren zich in de buurt van het Astridpark in de Sint-Guidolaan ten zuidoosten van het gebied en in Peterbos. Al deze stations liggen op meer dan 700m van de zone van de opheffing. De dichtstbij gelegen Cambio-stations bevinden zich in het Astridpark en in de Commandant Vander Meerenlaan.

De zone van het BBP beschikt ook twee elektrische laadpalen in de buurt van het Westland Shopping Center.



Gedeelde mobiliteitsdiensten in Anderlecht (Mobigis, 2023)



Het dichtstbij gelegen Fietspunt (fietsreparatie-atelier) bevindt zich in het Zuidstation.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het plan **Good Move** promoot "Mobility as a service" (Maas): integratie en combinatie van verschillende openbare en private verplaatsingswijzen binnen een technologisch platform. De uitvoering van de MSW zou bovendien de mobiliteitsdiensten bevorderen.

Behoud van het BBP

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

De intermodaliteitsvoorwaarden verbeteren met onder meer het beheer van de interacties openbaar vervoer / zachte verplaatsingswijzen.

INDICATOREN

/

MICROKLIMAAT

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Titel I van de **GSV** bepaalt dat de bouwwerken niet hoger mogen zijn dan de gemiddelde hoogte van de aanpalende gebouwen en op gepaste afstand van de terreingrenzen moeten worden geplaatst, rekening houdend met de vrijwaring van de bezonning van de naastliggende terreinen.

Volgens het **GBP** ligt de perimeter van de opheffing volledig in typisch woongebied en is hij dus volledig bebouwbaar.

Het **BBP Broekdalwijk** omvat "vrij uitzichtzones" waarvan de voorschriften als volgt luiden: "Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begrast worden, worden erin voorzien: wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveaoverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten ...". De zone "bestaand park" die is aangeduid op het plan (en overeenstemt met de site Monumento) ligt in deze vrij uitzichtzone.

Buiten de perimeter van de opheffing omvat het **BBP** "zones voor wandelingen en perspectieven" bestemd om het perspectief op de Sint-Guidotoren te vrijwaren en wandelingen te verwezenlijken naar de naburige wijken.

Krachtens de **GemSV** is het planten van hoogstammige bomen verboden in de achteruitbouwstrook en in de zijdelingse inspringstrook, behalve in gebieden voor stedelijke industrie en gebieden voor ondernemingen in een stedelijke omgeving (**GBP**) en in de tuinvijken. Eveneens volgens de **GemSV** worden de keuze, de plaatsing en de dichtheid van de plantensoorten bepaald: met inachtneming van de naastliggende terreinen (om slagschaduw te voorkomen, enz.) om geen afbreuk te doen aan de residentiële eigenschappen van de buurt.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Hitte-eiland: De wijk is gelegen in een zone die matig onderhevig is aan het stedelijke hitte-eilandeffect. In het Brussels Gewest zijn de hoogste waarden op het vlak van stedelijk hitte-eiland (tot 3°C, op de kaart aangegeven in het rood) geconcentreerd in het stadscentrum. De perimeter ligt aan de rand van het Brussels Gewest, in de buurt van een landelijke omgeving.



Kaart van de hitte-eilanden in het BHG, 2016

In de stad zorgen evotranspiratie van de beplanting, de schaduw van de bomen en de doorlatendheid van de bodem voor koelte. In de zone van het **BBP** zien we het positieve effect van het groene park Monumento en het negatieve effect van de zone van het Westland Shopping Center en haar parkings die zeer sterk verhard is en een hoog weerkaatsingseffect creëert. Ook de bomen op het binnenterrein van het huizenblok en rond de appartementsgebouwen en de laanbomen in de Sylvain Dupuislaan creëren echte koeltezones.

Wind:

In de perimeter van het **BBP** staan enkele vrij hoge gebouwen. Het hoogste gebouw van de perimeter heeft GLV+12 verdiepingen, het hoogste gebouw in de zone van de opheffing GLV+9,5 verdiepingen. De oriëntatie en de relatieve positie van deze gebouwen ten opzichte van de andere is zodanig dat de luchtstroming op de site niet verstoord lijkt. Er werden immers geen ongemakken als gevolg van de wind waargenomen.

Bezonning:

De aanwezigheid van vrij hoge gebouwen in de perimeter van het **BBP** veroorzaakt veel schaduw in bepaalde zones. In de perimeter van de opheffing situeert de meeste schaduw zich aan de kant van de Sylvain Dupuislaan. Andere gebouwen worden er niet door gestoord. De openbare ruimte (de laan) en de achteruitbouwstroken zijn echter onderhevig aan slagschaduw.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Voorspelbare verhoging van de temperaturen als gevolg van de huidige globale klimaatopwarming.

Plannen, programma's en projecten:

- De **Klimaatordonnantie** bepaalt de doelstellingen van het Gewest inzake de vermindering van de broeikasgasemissies, namelijk minstens: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP)), -67% in 2040 en - 90% in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het Gewest). De verschillende beleidslijnen en maatregelen nodig om het streefdoel 2030 te bereiken, zijn vastgelegd in het NEKP). Het huidige Gewestelijk Lucht-, Klimaat- en Energieplan (LKEP) voorziet overigens maatregelen om zich aan te passen aan de klimaatverandering, zoals de verbetering van het stedelijk hitte-eilandeffect.
- Verschillende plannen en programma's van het BHG dragen bij tot de beperking van het stedelijke hitte-eilandeffect: WBP, PLAGE, blauw netwerk, groen netwerk en regennetwerk, GNP...
- In het **GPDO** ligt de perimeter van het **BBP** in een "zone voor de bescherming van de groene stad in de tweede kroon". In het westen loopt de Groene Wandeling langs de perimeter. De site Monumento wordt op de kaart van het Groene Netwerk aangeduid als "groene ruimte (BHG: groengebieden van het GBP)"

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “**Good Living**” genoemd, klaar zijn. Beplanting neemt er een belangrijke plaats in, met name om koelte te creëren in de open ruimten.
- De gemeente werkt momenteel aan een **Klimaatplan**.
- Voor de Anderlechtse Haard zullen 170 woningen en een gemeentelijke crèche worden gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemysstraat. Dit perceel wordt momenteel ingenomen door moestuinen. De werken zullen een aanvang nemen in 2023.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de bestaande toestand:

- Vrijwaring van de beplanting van de site Monumento.
- Geen mogelijkheid om meer te bouwen, behalve eventueel in het parkje op de hoek van de Voorstraat/Sylvain Dupuislaan - zonder dat dit een significante impact heeft op het microklimaat (enkel schaduw op de bestaande gebouwen op de hoek), maar die mogelijkheid bestaat ook in geval van opheffing.

UITDAGINGEN

- De bestaande beplanting behouden:
 - koelte-eiland dankzij de site Monumento en haar bomen
 - het beplante parkje met bomen op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan
 - de laanbomen in de Sylvain Dupuislaan
 - de bomen in de naaste omgeving van de appartementsgebouwen
- De verharding aan de woningen in de perimeter van de opheffing verminderen, zowel achter als in de S. Dupuislaan en ter hoogte van het Westland Shopping Center,
- Oppervlakken met een hoog weerkaatsingseffect aanmoedigen,
- Zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval in alle gebouwen.

INDICATOREN

Op schaal van de perimeter van de opheffing:

- Verhouding niet-verharde oppervlakten: 59,5%
- Aantal bomen: 74
- Aantal grote bomen (diameter >2,5m op 1,5m hoogte): 10 (Monumento)

ECOLOGISCH NETWERK EN MILIEUNETWERKEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Titel I van de GSV bepaalt de maximumdiepte van de boven- en ondergrondse bouwwerken en de uitvoeringsmodaliteiten boven de ondergrondse bouwwerken (60 cm teelaarde of terras) en legt op dat de achteruitbouwstroken en de gebieden voor koeren en tuinen moeten worden ingericht met beplanting in volle grond. Deze titel verplicht bovendien de inrichting van groendaken op alle niet-toegankelijke platte daken van meer dan 100 m. Titel VI bevat eisen voor hoogstammige bomen langs de openbare weg, de minimumafstand tussen de bomen en de gevels en de verkeerszones, de minimumafmetingen van de plantput en de doorlatende oppervlakte die minstens moet worden voorzien aan de voet van de boom.

Titel I van de GemSV beoogt met name het behoud van doorlatende oppervlakten in de achteruitbouwstroken en de gebieden voor koeren en tuinen. Qua beplanting moet bij voorkeur worden gekozen voor inheemse soorten.

Het BBP Broekdalwijk omvat "vrij uitzichtzones" waarvan de voorschriften als volgt luiden: "Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begrast worden, worden erin voorzien: wandelingen, speel- of lectuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveaoverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten ...". De zone "bestaand park" die is aangeduid op het plan (en overeenstemt met de site Monumento) ligt in deze vrij uitzichtzone.

Buiten de perimeter van de opheffing omvat het BBP "zones voor wandelingen en perspectieven" bestemd om het perspectief op de Sint-Guidatoren te vrijwaren en wandelingen te verwezenlijken naar de naburige wijken.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND



De kaart van het Brusselse ecologische netwerk (Leefmilieu Brussel, 2021)

Volgens de kaart van het Brusselse ecologische netwerk (BEN) ligt de perimeter in een belangrijk verbingsgebied. Verder van de perimeter in zuidwestelijke richting ligt de wijk Neerpede met tal van ontwikkelingsgebieden waaronder de gebieden met hoge en zeer hoge biologische waarde, met name het natuurreservaat Koevijverdal en het rietveld van Neerpede. De vijvers Pede en Marius Renard die langs de Neerpedebeek lopen, maken deel uit van dit complex.

In het westen, voorbij de grens tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Vlaams Gewest, stroomt de Broekbeek (waar de zone van het Westland Shopping Center ligt) in de open lucht. Een intergewestelijk richtplan heeft er prioritaire gebieden voor de versterking van het groene/blauwe netwerk bepaald met het doel de ecologische ontwikkeling te bevorderen (natte weides, overstromingsgebieden) en de landschappelijke structuur van de vallei te versterken.

De Groene Wandeling loopt door het landschap van Neerpede langs de perimeter, tussen de Ring en het Westland Shopping Center.

Ook dichterbij de perimeter liggen ontwikkelingsgebieden: in het noorden het Peterbospark, de Shakespearelaan en de vlaktes Moortebeek en Willemyns; in het westen de taluds van de Ring, op de kaart van Leefmilieu Brussel aangeduid als gebied met een hoge biologische waarde; in het zuiden het Scherdemaalpark en het Astridpark.

De perimeter van het BBP, met de sterk verharde zone van het Westland Shopping Center, vormt een breuk tussen al deze elementen van het netwerk.

Op schaal van het BBP is het belangrijkste element dat actief moet bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit de site Monumento die wordt beschouwd als een verbingsgebied. Ook de bomenrijen in de Sylvain Dupuislaan die de site begrenzen ter hoogte van de perimeter staan in verbingsgebied.



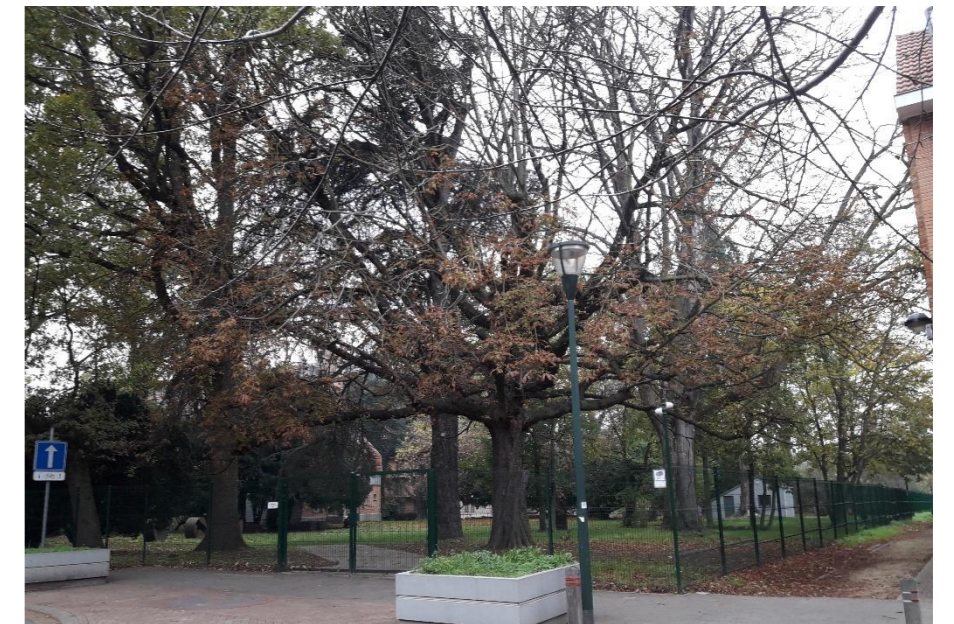
De kaart van het Brusselse ecologische netwerk (Leefmilieu Brussel, 2021)

De ecologische context binnen de perimeter is ongelijk. De biologische waarderingskaart geeft de hele perimeter een score C (belangrijke biologische waarde). Volgens de BAF+-ramingen per huizenblok, verricht door Leefmilieu

Brussel, heeft het huizenblok met het Westland Shopping Center waarde 0,31 en het huizenblok met de perimeter van de opheffing waarde 0,39.

Binnen de perimeter vinden we op meerdere plaatsen **beplanting in volle grond**:

- Ter hoogte van het "bestaande park" dat is aangeduid in het BBP (de site Monumento): een beboomde oppervlakte van ongeveer 70 are bestemd voor monumentale kunst en land art.

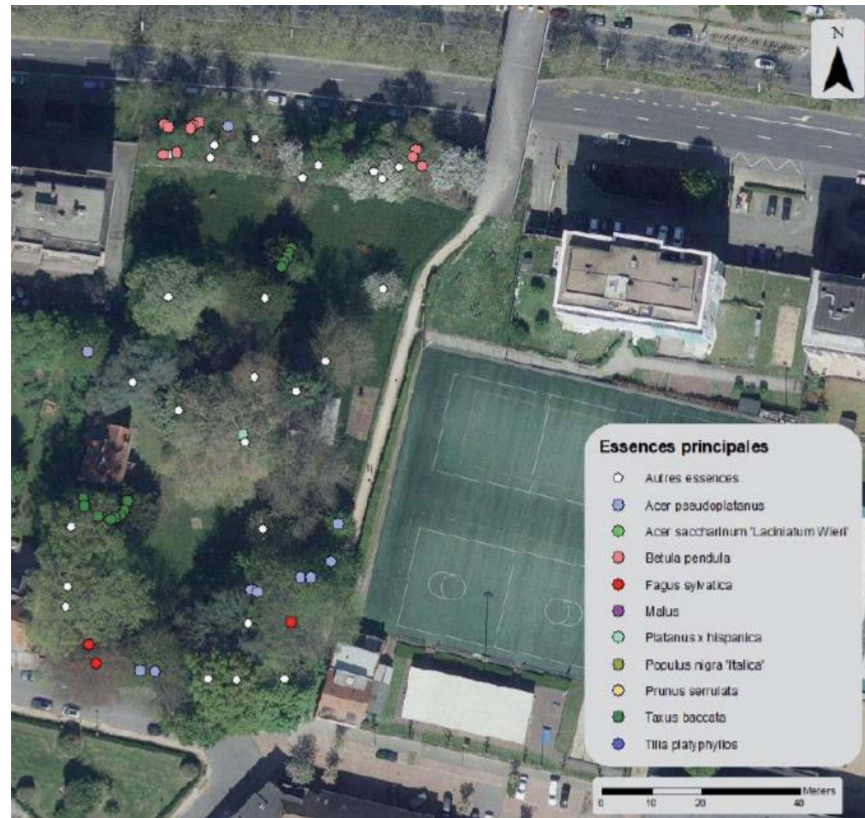


Site Monumento, zicht vanaf de Camille Paulsenssquare, 2022



Site Monumento, zicht vanaf het binnenterrein van het park op de school P16, 2022

In 2019 maakte het bureau Eurosense een bomeninventaris op in opdracht van de gemeente Anderlecht. Er werden een zestigtal bomen geïnventariseerd en getagd en er werd een beheersplan uitgewerkt (9 zieke bomen moesten worden geveld).



Verdeling van de 10 meest voorkomende soorten op de site Monumento (Eurosense, 2019)

Van de geïnventariseerde bomen werden er 10 aangemerkt als bijzonder groot. Hun stamomtrek op een hoogte van 1,5 m gaat van 309cm tot 505cm! :

- 5875 Sequoiadendron giganteum (505cm)
- 5877 Platanus x hispanica (473cm)
- 5886 Fagus sylvatica (414cm)
- 5832 Quercus rubra (388cm)
- 5888 Cedrus atlantica 'Glauc' (382cm)
- 5892 Acer pseudoplatanus (374cm)
- 5846 Tilia tomentosa (355cm)
- 5844 Cedrus atlantica 'Glauc' (352cm)
- 5830 Fagus sylvatica (337cm)
- 5887 Aesculus hippocastanum (309cm)

- In het parkje op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan: dit parkje bevat verschillende plantlagen: gazon, struiken, hagen (niet gediversifieerd) en 10 bomen.
- De "achteruitbouwstrook" van het rusthuis is aanzienlijk beplant. Ze wordt afgebakend door een (niet-gediversifieerde) haag en omvat 4 bomen. Een gazonzone scheidt deze achteruitbouwstrook van het voetpad.

- in mindere mate, ter hoogte van de 'achteruitbouwstrook' van de andere aanpalende gebouwen die slechts weinig planten bevat (verspreide stukken niet-gediversifieerde haag en enkele uniforme bloemperken).
- aan de noordkant van de Voorstraat: een rij acacia's waarvan er 7 binnen de perimeter van de opheffing staan;
- in de Sylvain Dupuislaan: volwassen platanen op de middenberm en aan de noordkant van de laan, op een gazonperk; 89 van deze bomen staan binnen de perimeter van het BBP;
- in de tuinen rond de andere woongebouwen van het BBP: enerzijds gestructureerde tuinen met gazonperken en struiken en hagen, anderzijds iets wildere zones, met name langs de doorsteek/het perspectief op de toren van de collegiale Sint-Guidokerk.
- in de collectieve moestuinen (hoek Adolphe Prinsstraat/Willemysstraat): beplanting op een braakliggend terrein waar binnenkort woningen zullen worden gebouwd;
- rond het Westland Shopping Center staan nog enkele bomen maar bij recente bouwwerken werd een aanzienlijk aantal bomen geveld (meer dan een veertigtal).

In de buurt van de perimeter liggen ook enkele groene wandelpaden die naar het Westland Shopping Center leiden. De site Monumento ligt langs een van deze paden.

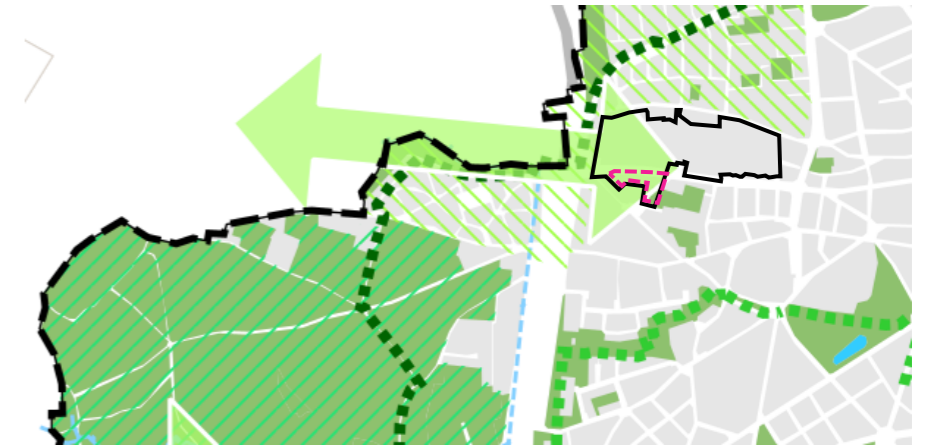
De **avifauna** binnen de perimeter is beperkt. Er worden vooral huismussen geteld. Verder van de perimeter, richting Neerpede, worden veel meer soorten aangetroffen, met name gierzwaluwen, slechtvalken, boerenzwaluwen, wespdenieven, grasmussen en braamsluipers, kleine karekieten en bosrietzangers, sprinkhaanzangers, houtsnippen, haviken, ijsvogels, waterrallen. In het gebied Neerpede leven ook dwergvleermuizen, rosse vleermuizen, sleedoornpages, steenmarters, watersalamanders (Natura 2000 doelsoorten).

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Heel wat gewestelijke plannen en programma's (Natuurplan, Groen en Blauw Netwerk, GPDO, Waterbeheersplan, Lucht-, Klimaat- en Energieplan) bepalen doelstellingen en maatregelen ten gunste van de ontwikkeling en bescherming van de natuur.
- Wat het groene netwerk betreft, ligt in het noorden en het westen van de perimeter een gebied voor de versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk volgens het **GPDO** (op onderstaande kaart groen gearceerd).
- De perimeter ligt volgens het GPDO ook in het verlengde van een "structurende open ruimte" aan de rand van het BHG, een prioritair gebied voor de consolidatie van de intergewestelijke open ruimten. In deze "Metropolitan Landscapes" moet een doorlopend netwerk van open ruimten tussen het Gewest en de Rand worden gerealiseerd. Dat impliceert het milderen van de impact van de fysieke en administratieve

grenzen door te helpen bij het formuleren van een gemeenschappelijk beleid om evenwichtige ecosystemen tot stand te brengen die het mogelijk maken om de biodiversiteit te handhaven, het natuurlijke karakter en de verbinding van de ecologische netwerken zoveel mogelijk te vrijwaren.



Kaart van het GPDO: Groene Netwerk, versterking van de open ruimten op grootstedelijke schaal en bescherming van de biodiversiteit

- De Groene Wandeling loopt ten westen van de perimeter. Deze ecologische corridor zou volgens het GPDO moeten worden versterkt.
- In het GPDO is de site van het Westland Shopping Center geïdentificeerd als een intergemeentelijke en lokale pool waar de stedelijke intensiteit zal toenemen en het potentieel moet worden gemobiliseerd door onder meer groene ruimten en vrijetijdruimten te ontwikkelen.
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Die wil bijdragen tot de ontwikkeling van de biodiversiteit, met name door continuïteit te creëren in de open ruimte en bij de inrichting van de openbare open ruimten de BAF+ te maximaliseren.
- De gemeente werkt momenteel aan een **Klimaatplan**.
- Voor de Anderlechtse Haard zullen 170 woningen en een gemeentelijke crèche worden gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemysstraat. Dit perceel wordt momenteel ingenomen door moestuinen. De werken zullen een aanvang nemen in 2023.

Behoud van het BBP:

De grondinname van de bouwwerken wordt bepaald door het BBP dat in de perimeter van de opheffing bijna volledig gerealiseerd is. Er zal in de toekomst dus nog weinig veranderen, hoewel het BBP de inplanting geeft ten figuurlijke titel en afwijkingen zijn toegelaten.

De aanwezigheid van beplanting wordt door het BBP omkaderd in de vrij uitzichtzone ("ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden"). Grote wijzigingen moeten niet worden verwacht.

UITDAGINGEN

- Het groene en ecologische netwerk vormen met de omliggende groene ruimten.
- De bestaande beplante zones behouden,
 - meer in het bijzonder de beplante zone van het bestaande park (Monumento) behouden dat een verbindingsgebied is.
 - Met name de minimumverhouding van 25% beplanting garanderen die het BBP oplegt in de vrij uitzichtzones: in alle nog bestaande vrij uitzichtzones van het BBP bedraagt die verhouding 29%.

INDICATOREN

Op schaal van de perimeter van de opheffing:

- Aantal bomen: 74
- Aantal grote bomen: 10
- Beplante oppervlakte in volle grond: $8.140\text{m}^2 = 70\%$ van de vrij uitzichtzone van de perimeter van de opheffing.

BODEM

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

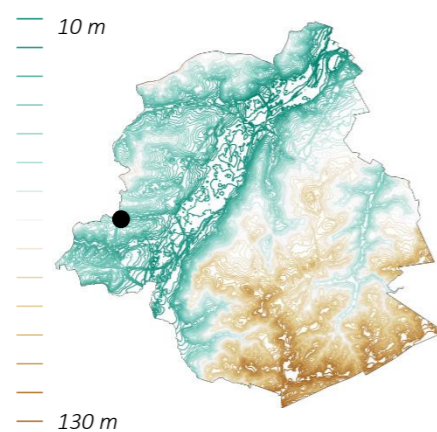
Volgens het **GBP** ligt de perimeter van de opheffing volledig in typisch woongebied en is hij dus volledig bebouwbaar.

Titel I van de **GSV** bepaalt de maximumdiepte van de boven- en ondergrondse bouwwerken en de uitvoeringsmodaliteiten boven de ondergrondse bouwwerken (60 cm teelaarde of terras). Ze legt ook de aanwezigheid van volle grond op in de achteruitbouwstroken en de gebieden voor koeren en tuinen.

Het **BBP Broekdalwijk** omvat "vrij uitzichtzones" waarvan de voorschriften als volgt luiden: "Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien: wandelingen, speel- of lectruurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassenaanleg die de niveauverschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten ... ". De zone "bestaand park" die is aangeduid op het plan (en overeenstemt met de site Monumento) ligt in deze vrij uitzichtzone.

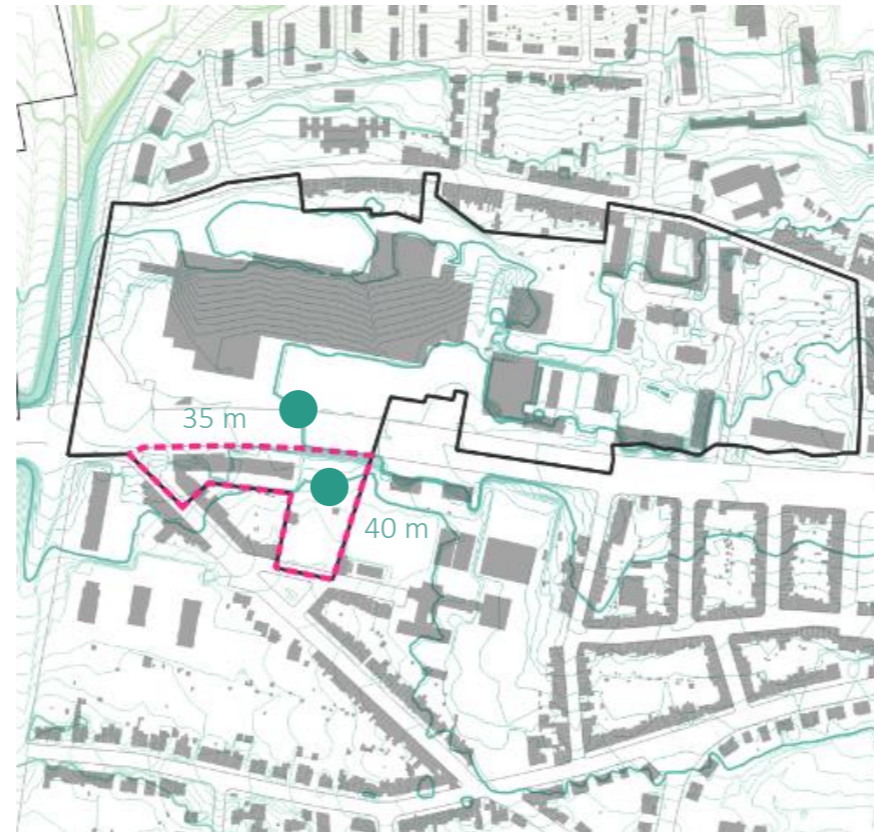
BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

In **geologisch** opzicht ligt het BBP in de stratigrafische eenheid 72, zand en klei van Kortrijk (lid van Moen) en in de hydrogeologische eenheid 7b, and en klei van Moen aquitard. De ondergrond bestaat tot op ongeveer 75 m uit een afwisseling van zand, silt en klei (of tertiaire afzettingen). Deze formatie is weinig doorlatend. Onder deze diepte bestaat de ondergrond uit rotsachtige sokkel bestaande uit schisten en/of gres (of kwartsiet).



Reliëf van het Brussels Gewest

De **bodem** werd in de hele zone van het BBP gewijzigd. De perimeter beslaat immers de oude bedding van de Broekbeek. In de perimeter van de opheffing ontstond door de aanleg van de Sylvain Dupuislaan op een hoogte van 35m een talud van +5m om het niveau van de Voorstraat - op ongeveer 40 m - te bereiken.



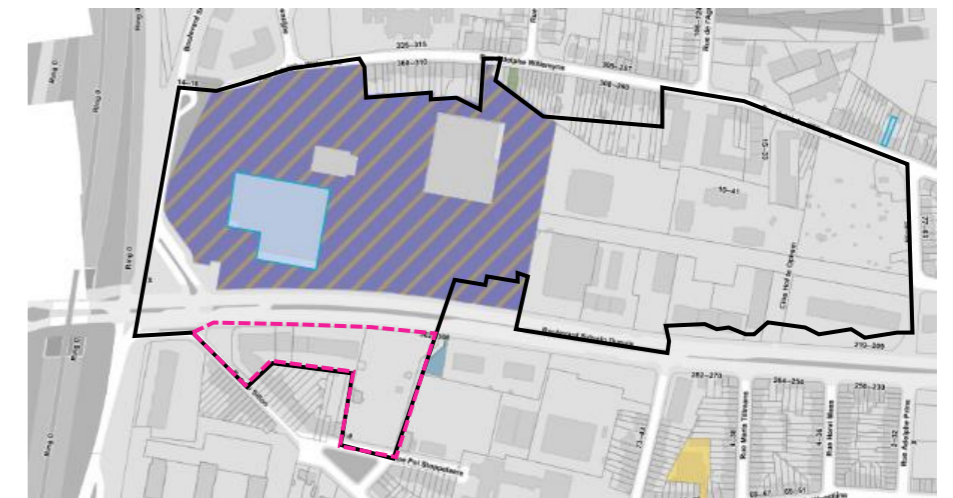
Reliëf - zoom op het BBP "Broekdalwijk"

In de perimeter van de opheffing werd bij heel wat gebouwen deze morfologie benut om in de laan halfondergrondse parkings aan te leggen met daarboven woningen. Dat heeft een negatieve impact op de activering van de laan.

Buiten de perimeter van het BBP hebben de weginfrastructuren het **reliëf** aanzienlijk veranderd. De aanleg van de Ring in het westen en van de Maria Groeninckx-De Maylaan in het oosten creëerde aanzienlijke niveauverschillen.

De zone van het Westland Shopping Center is zeer sterk verhard. In de perimeter van de opheffing bedraagt de ondoorlatendheid ongeveer 40%, in de hele perimeter van het BBP ongeveer 72%.

Wat de **bodemgezondheid** betreft omvat de zone van het Westland Shopping Center een verontreinigde zone van categorie 4 ("in onderzoek of behandeling"), met name vanwege de aanwezigheid van het benzinstation. Voor de zone werden gebruiksbeperkingen opgelegd. Er is ook nog een andere verontreinigde zone, van categorie 3 ("zonder risico"). Het kleine perceel ten oosten van de site Monumento tegenover de wandelbrug naar het Shopping Center, is eveneens verontreinigd en behoort eveneens tot categorie 3.



Bodemtoestand (Leefmilieu Brussel 2022)

De ondergrond van de site heeft een **geothermisch potentieel** dat ter hoogte van het Westland Shopping Center wordt benut voor verwarming en koeling, dit via een gesloten systeem bestaande uit 190 sondes tot een diepte van 78m.

De **geothermische kenmerken** van het complex waarin de onderzochte perimeter zich bevindt, zijn zeer ruim gesproken niet nadelig voor bebouwing, maar het kan nodig zijn om nieuwe gebouwen op palen te plaatsen.

TOEKOMSTIGE REFERENTIETOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Verschillende plannen en programma's van het BHG willen de ondoorlatendheidsgraad van de bodem beïnvloeden: WBP, PLAGE, blauw netwerk, groen netwerk en regennetwerk, GNP, Good Soil ...
- De **Good Soil** -strategie die momenteel wordt uitgewerkt bij Leefmilieu Brussel stelt zich tot doel om de ecosysteemdiensten die worden verleend door de bodem te evalueren en herwaarderen en om de bodems in het BHG beter te beheren en te beschermen, rekening houdend met hun chemische, fysische maar vooral biologische kenmerken. De Good Soil-uitdagingen in dit BBP betreffen vooral de noodzaak om gronden zoveel mogelijk te ontharden zodat de bodem een hele reeks ecosystemische diensten kan leveren (beheer van het water, natuur/biodiversiteit, koel-eilanden ...).
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "**Good Living**" genoemd, klaar zijn. Dat wil bijdragen tot de verbetering van de bodemkwaliteit door met name de continuïteit van de volle grond na te streven.
- Voor de Anderlechtse Haard zullen 170 woningen en een gemeentelijke crèche worden gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemysstraat. Dit perceel wordt momenteel ingenomen door moestuinen. De werken zullen een aanvang nemen in 2023.

Behoud van het BBP:

Omdat het BBP bijna volledig gerealiseerd is, wordt geen wijziging van de bebouwde oppervlakte verwacht.

UITDAGINGEN

- De bestaande doorlatende oppervlakten behouden.
- Het niveauverschil tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat op een kwaliteitsvolle manier behandelen en de benedenverdiepingen activeren.

INDICATOREN

Ondoorlatendheid

- perimeter van de opheffing: 40%
- perimeter van het BBP: 72%

WATER

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Titel I van de **GSV** legt op om ontoegankelijke daken van meer dan 100 m² in te richten als groendaken. Regenwater moet bij voorrang worden opgevangen in een regenwaterput (min. 33 L/m² dakoppervlakte in horizontale projectie). Titel I van de **GemSV** beoogt onder meer het behoud van doorlatende oppervlakten in de achteruitbouwstroken en in de gebieden voor koeren en tuinen en het beheer van het regenwater. Als het buffer-/opslagsysteem een reservoir is, moeten er met name meerdere spoelbakken of wasmachines of een of meerdere waterpunten op worden aangesloten.

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Lokale hydrogeologie

Het BBP is gelegen in de hydrogeologische eenheid 7b (Zand en klei van Moen aquitard). De grondwaterlaag ligt op 2 m diepte ter hoogte van de Sylvain Dupuislaan en op meer dan 8 m diepte ter hoogte van de Camille Paulsensquare.

Binnen de perimeter van het BBP wordt geen enkele grondwateropvang geëxploiteerd waarvoor een vergunning is vereist.

Oppervlaktewater

De dichtstbijzijnde watervlakte is het stormbekken van de Broekbeek aan de andere kant van de Ring, op minder dan 150 m van de perimeter van het BBP.

De Broekbeek ontspringt in Dilbeek (en op de bedding die wordt gedekt door het BBP) en verdwijnt zodra ze de Ring kruist. Aan de ene kant stort ze dus uit in een bekken, aan de andere kant in een ondergrondse buis die langs de Ring loopt in zuidelijke richting om uit te monden in de Neerpedebeek. Er zou ook een overloop van het stormbekken bestaan in de richting van de afvalwatercollector onder de S. Dupuislaan.

Regenwater

De topografie vertoont een natuurlijke helling naar de oude Broekbeek. Het regenwater vloeit af in die richting. In de perimeter van de opheffing betekent dit dat het water naar de S. Dupuislaan stroomt.

De perimeter van het BBP ligt voor de helft van zijn oppervlakte in een gebied met laag tot matig overstromingsgevaar. In de perimeter van de opheffing dekt de zone met (vooral laag) overstromingsgevaar een sleuf langs de S. Dupuislaan.

Ten westen van de Ring ontvangt het stormbekken het water van de Broekbeek.



Overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019)

De ondoorlatendheidsgraad van de site van het BBP is vrij hoog (72 % voor het BBP en 40 % voor de perimeter van de opheffing). De wegen zijn voorzien van afvoercolken die zijn verbonden met het rioleringsnet. In het deel van de perimeter van het BBP dat ten noorden van de laan is gelegen, kunnen we gezien het feit dat het freatisch grondwateroppervlak op lage diepte is gelegen, gekoppeld aan het feit dat de bodem door de verstedelijking werd gewijzigd, veronderstellen dat de infiltratie langzaam verloopt.

Afvalwater

Het openbare rioleringsnet is van het unitaire type (vermenging van regenwater en afvalwater). Op de site wordt hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater geproduceerd dat in de collector onder de S. Dupuislaan wordt geloosd. De Broekdalwijk is gelegen in het bekken voor de opvang van afvalwater van het waterzuiveringsstation (RWZI) Noord.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

De klimaatopwarming induceert een verhoogd overstromingsgevaar vanwege de heviger en frequentere regenval en onweders.

Plannen, programma's en projecten:

- De verschillende gewestelijke doelstellingen van de gewestelijke plannen en programma's beogen een verbetering van de overstromingspreventie, de waterkwaliteit, de hoeveelheid grondwater, rationeel watergebruik: het Waterbeheersplan, het Lucht-, Klimaat- en Energieplan, de programma's Blauw Netwerk, Groen Netwerk, Gewestelijk Natuurplan, Good Soil
- De perimeter ligt volgens het GPDO in het verlengde van een "structurende open ruimte" aan de rand van het BHG, een prioritair gebied voor de consolidatie van de intergewestelijke open ruimten. In deze "Metropolitan Landscapes" moet een doorlopend netwerk van open ruimten tussen het Gewest en de Rand worden gerealiseerd. Dat impliceert het milderen van de impact van de fysieke en administratieve grenzen door te helpen bij het formuleren van een gemeenschappelijk

beleid om met name bij te dragen tot de verbetering van de watercyclus op grootstedelijke schaal.

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “**Good Living**” genoemd, klaar zijn. Die beoogt een geïntegreerd beheer en het hergebruik van het regenwater, bijvoorbeeld door de inrichting van groendaken te verplichten op alle daken met een oppervlakte van meer dan 20m².
- De gemeente werkt momenteel aan een **Klimaatplan**.
- Voor de Anderlechtse Haard zullen **170 woningen** en een gemeentelijke crèche worden gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemysstraat. Dit perceel wordt momenteel ingenomen door moestuinen. De werken zullen een aanvang nemen in 2023. De bodem wordt daardoor ondoorlatend en er zal afvalwater worden geproduceerd.

ENERGIE

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Verbruik

In Brussel zijn de directe BKG-uitstoten (vooral CO₂) hoofdzakelijk afkomstig van de verbrandingsprocessen die fossiele brandstoffen gebruiken. De verwarming van de gebouwen voert de ranglijst aan, gevolgd door het wegverkeer. De meeste gebouwen in de perimeter dateren uit de jaren 80 of 90. Dat betekent dat ze waarschijnlijk matige energieprestaties neerzetten. Ook het verbruik van de verlichting en airconditioning van de kantoren en het Westland Shopping Center is niet te verwaarlozen. Op de site van het Westland Shopping Center ligt een gesloten geothermisch systeem.

In de perimeter van de opheffing zorgen de gebouwen in de laan voor passieve zanaanvoer in de winter dankzij een zuidelijk georiënteerde gevel. De bezonning wordt niet verstoord door grote slagschaduw. Een deel van het gebouw op de hoek van de Voorstraat/Sylvain Dupuislaan geniet minder zon vanwege de scherpe hoek.

In de rest van de perimeter zijn enkele hoge gebouwen vrij ongunstig gelegen ten opzichte van de andere gebouwen. Enkele delen zijn aanzienlijk veel slagschaduw onderhevig.

Productie

In de perimeter zijn momenteel zeer weinig zonnepanelen geïnstalleerd (als we afgaan op Google Earth is slechts één gebouw ervan voorzien). Er is dus nog een aanzienlijk zonpotentieel te benutten, zeker gezien de vele platte daken van grote omvang.

De bodem biedt een geothermisch potentieel.

Behoud van het BBP:

Als het BBP wordt behouden, zal het waterbeheer niet worden gewijzigd.

UITDAGINGEN

- De bestaande doorlatende oppervlakten behouden.
- Rekening houden met het overstromingsgevaar en het waterbeheer op schaal van de percelen bevorderen: opslag, buffering, hergebruik (grijs water, regenwater).

INDICATOREN

- Ondoorlatendheid:
 - perimeter van het BBP: 72%
 - perimeter van de opheffing: 40%
- Percentage van de perimeter van de opheffing dat in een zone met overstromingsgevaar ligt:
 - matig: 29%
 - sterk: 3%

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Voorspelbare verhoging van de temperaturen als gevolg van de globale klimaatopwarming

Plannen, programma's en projecten:

- Een van de doelstellingen van het **GPDO** (Pijler 2 strategie 6) is: "De energievraag beheersen en hernieuwbare energie ontwikkelen".
- De Klimaatordonnantie bepaalt de doelstellingen van het Gewest inzake de vermindering van broeikasgassen, namelijk minstens: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP)), -67% in 2040 en - 90% in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het Gewest). Ze bepaalt de volgende doelstellingen van de Brusselse renovatiestrategie tegen 2050: Het gemiddelde verbruik van primaire energie voor de residentiële gebouwen op het gewestelijke grondgebied bedraagt 100 kWh/m²/jaar; de tertiaire gebouwen op het gewestelijke grondgebied streven naar energieneutraliteit voor verwarming, sanitaire warmwaterproductie, koeling, verlichting en elektriciteit. De verschillende beleidslijnen en maatregelen nodig om het streefdoel 2030 en de doelstellingen van de renovatiestrategie te bereiken, zijn vastgelegd in het NEKP. Dat mikt op de sectoren die de meeste broeikasgassen en vervuilende stoffen uitstoten (bouw, transport, enz.) en moedigt aan tot de productie van hernieuwbare energie. Ook het Lokaal Actieplan voor Energiebeheer (PLAGE) is een hefboom waarmee het Gewest zijn verbintenissen zal kunnen respecteren. De eigenaars van grote vastgoedparken worden aangemoedigd om het energieverbruik van hun gebouwen te verminderen.
- Voor de openbare ruimte is ook het gewestelijk **Lichtplan** ontworpen als een voluntaristisch referentiemiddel om de technologische doorbraken te introduceren op het vlak van verlichting, met het doel het energieverbruik te verminderen en de beheerstechnieken te optimaliseren.
-
-

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, “**Good Living**” genoemd, klaar zijn. Die wil de ontwikkeling van hernieuwbare energiebronnen bevorderen door bijvoorbeeld de daken te voorzien van zonnepanelen.
- De gemeente werkt momenteel aan een **Klimaatplan**.
- Er zullen **170 woningen** en een gemeentelijke crèche worden gebouwd op het perceel op de hoek van de Adolphe Prinsstraat en de Adolphe Willemysstraat. Dit perceel, dat momenteel wordt ingenomen door moestuinen, is eigendom van de Anderlechtse Haard. De werken zullen een aanvang nemen in 2023.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand

UITDAGINGEN

- Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050:
 - De renovatie van de bestaande bebouwing stimuleren
 - Warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen bevorderen in de bebouwing, wanneer dat de energieprestaties verbetert
- Het energieverbruik verminderen
 - door het gebruik van de zachte verplaatsingswijzen te stimuleren ten koste van de auto (zie thema Mobiliteit);
 - door bij de organisatie van de bebouwing rekening te houden met de oriëntatie en de compactheid van de gebouwen;
 - door bij de renovatie/bouw (gebouwschillen, voorzieningen) de huidige energiestandaards te respecteren of beter te doen dan deze standaards.

INDICATOREN

geproduceerde kW binnen de perimeter van de opheffing: 0

CIRCULARITEIT

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Materialen en afvalstoffen

De gemeente Anderlecht ontwikkelde enkele projecten voor de recuperatie en het hergebruik van materialen, zoals blauwe steen voor de trottoirbanden en straatstenen bij de opknapping of de aanleg van wegen.

Het project "Circularium" (opgestart door D'Ieteren Immo) is een lokaal centrum van innovatie en circulaire productie gewijd aan de stad. Het wordt ontwikkeld op een voormalig industrieterrein van 20.000m², gelegen tussen het kanaal en de Bergensesteenweg ter hoogte van Delacroix. Het is zowel bestemd voor culturele actoren als voor het buurtleven en het gebruik ervan zal variëren in de tijd (minimumduur: van 2020 tot 2025).

Het huishoudelijk afval wordt ingezameld door Net Brussel.

Op 4 plaatsen in de perimeter van het BBP of in de directe buurt ervan staan glascontainers (op de hoek van de Voorstraat en de S. Dupuislaan, op de parking van het Westland Shopping Center, op het kruispunt tussen de Voorstraat en de Camille Paulsenssquare en in de Adolphe Willemysstraat). Op de site van het Westland Shopping Center bevindt zich ook een "ProxyChimik" inzamelpunt.

De openbare en private groene ruimten van de perimeter genereren groenafval dat, voor zover wij weten, vandaag niet circulair wordt behandeld.

Water en energie

Binnen het BBP zijn geen inrichtingen bekend voor het hergebruik van het afval- of regenwater, noch systemen voor de energie-uitwisseling tussen functies van de gebouwen in het BBP of met de directe omgeving ervan.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Steeds meer platformen bevorderen het hergebruik van de materialen en structuren (werflink, rotordc, opalis...). Steeds meer actoren doen hun intrede in het domein van de recuperatie en creëren steeds meer samenwerkingsmogelijkheden (Ressourcefull, BC Materials, KULeuven, ...).

Plannen, programma's en projecten:

- Het **GPCE** (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie) omvat een strategisch territoriaal gedeelte dat ernaar streeft om alle actoren op het grondgebied te mobiliseren. Het bepaalt 111 maatregelen om: de milieudoelstellingen om te vormen tot economische kansen; de economie in Brussel te verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde te creëren voor de Brusselaars; bij te dragen aan jobcreatie.
- De **Klimaatordonnantie** bepaalt de doelstellingen van het Gewest inzake de vermindering van de broeikasgasemissies, namelijk minstens: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (NEKP)), -67% in 2040 en - 90% in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het Gewest). Ze bepaalt de volgende doelstellingen van de Brusselse renovatiestrategie tegen 2050: het gemiddelde verbruik van primaire energie voor de residentiële gebouwen op het gewestelijke grondgebied bedraagt 100 kWh/m²/jaar; de tertiaire gebouwen op het gewestelijke grondgebied streven naar energieneutraliteit voor verwarming, sanitaire warmwaterproductie, koeling, verlichting en elektriciteit. Om de reële koolstofvoetafdruk van het Gewest te verkleinen, voorziet de Klimaatordonnantie in een methodologisch kader voor de vermindering van de indirecte emissies van broeikasgassen tegen 2050, volgens een traject dat - qua doelstellingen - vergelijkbaar is met dat van de directe emissies. Dit kader zal zorgen voor meer samenhang in de strijd tegen de klimaatverandering en voor solidariteit met de andere gewesten en gebieden waarvan we afhankelijk zijn. In het verlengde van de keuzes die het Gewest reeds heeft gemaakt door middel van zijn actieplan voor de **circulaire economie**, breidt de renovatiestrategie bewust haar toepassingsgebied uit van energie en directe uitstoot van broeikasgassen naar alle aspecten van duurzaamheid, om zo de samenhang met het mondiale karakter van de klimaatuitdaging te verzekeren. De verschillende beleidslijnen en maatregelen nodig om het streefdoel 2030 - vermindering van de directe emissies - en de doelstellingen van de renovatiestrategie te bereiken, zijn vastgelegd in het NEKP.
- De gemeente werkt momenteel aan een **Klimaatplan**.
- Net Brussel bereidt de bouw voor van een nieuw recypark. Fernand Demetskaai Het betreft een containerpark met vlak ernaast een gemengde openbare ruimte (met name skatepark en groene ruimte). Aangezien de containerparken in het BHG niet erg talrijk zijn, zal deze site waarschijnlijk niet alleen de lokale bevolking aantrekken maar ook mensen uit de buurgemeenten.

- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "**Good Living**" genoemd, klaar zijn. Die promoot met name de circulariteit van de bebouwing, de vrijwaring en renovatie van de bestaande gebouwen en/of de recuperatie van de materialen waaruit ze zijn opgetrokken.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050:
 - Zoveel mogelijk het behoud en de renovatie van de bestaande gebouwen bevorderen
 - De milieu-impact van de afbraakwerken beperken.
- Zoveel mogelijk het ontwerp en de bouw bevorderen van gebouwen die transformeerbaar, demonteerbaar en herbruikbaar zijn, met toepassing van de principes van de circulaire economie op de volgende drie niveaus: het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), de bouwsystemen en bouwproducten (omkeerbaarheid) en de materialen (lage milieu-impact, herbruikbaar, enz.).
- Zoveel mogelijk aanmoedigen dat rekening wordt gehouden met alle impacten op de levenscyclus (milieu- en financiële impact) van de inkomende materialen bij bouw/renovatieprojecten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, levenseinde, enz.), met gebruik van de tool Totem om de verschillende varianten voor het behoud van het bestaande te kunnen vergelijken.
- Het hergebruik van regenwater en grijs water verhogen.
- De energie-uitwisselingen aanmoedigen tussen de verschillende functies, onder meer via gemengdheid van functies om mogelijke synergieën te bevorderen.

INDICATOREN

Een aantal indicatoren maken het mogelijk om dit criterium op te volgen op schaal van het project en niet op schaal van het BBP (% hergebruikte uitgaande materialen / inkomende materialen die worden hergebruikt/gerecycleerd/gelabeld/C2C-gecertificeerd, enz.).

MODULARITEIT VAN DE RUIMTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

/

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De wijk van het Westland Shopping Center en de directe omgeving daarvan is een gemengde wijk die werd gebouwd van de jaren 70 tot 90. Bij de bouw werd er niets specifiek voorzien om een latere reconversie mogelijk te maken.

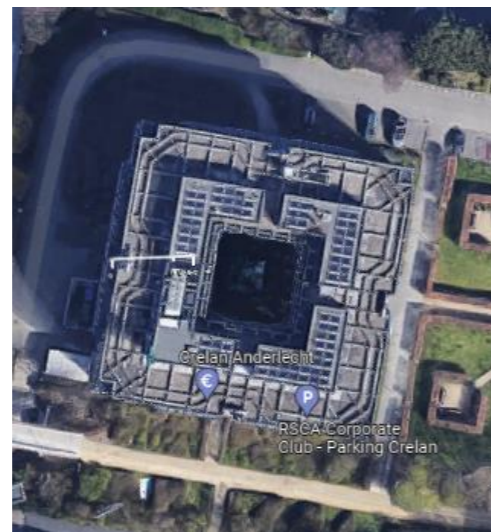
De verdiepingen van de appartementsgebouwen in de zone van de opheffing hebben beperkte hoogtes, met name de halfondergrondse benedenverdiepingen waar parkeerplaatsen worden ingericht. Dat brengt de reconversie van deze ruimten in het gedrang.



Benedenverdieping Sylvain Dupuislaan 358 (Google Maps)

Een van de kantoorgebouwen in de perimeter heeft een kubusvorm die zich bijzonder moeilijk leent voor reconversie. Een groot deel van de vloeroppervlakten ligt immers in de hoeken waar geen licht binnenvalt en de vrij smalle centrale patio is onderhevig aan veel inkijk. Toch zijn de benedenverdiepingen hoger dan in de voorgaande woongebouwen.

Sylvain Dupuislaan 251 (Google Maps)



De eengezinswoningen langs de perimeter zijn vrij klein en kunnen moeilijk worden verdeeld of gereconverteerd.

TOEKOMSTIGE REFERENTIE TOESTAND

Plannen, programma's en projecten:

- Het **GPCE** (Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie) omvat een strategisch territoriaal gedeelte dat ernaar streeft om alle actoren op het grondgebied te mobiliseren. Het GPCE bepaalt 111 maatregelen om: de milieudoelstellingen om te vormen tot economische kansen; de economie in Brussel te verankeren om lokaal te produceren wanneer dat mogelijk is, de verplaatsingen te verminderen, het gebruik van het grondgebied te optimaliseren en toegevoegde waarde te creëren voor de Brusselaars; bij te dragen aan jobcreatie. De modulariteit van de ruimten houdt onrechtstreeks verband met dit programma.
- De gemeente werkt momenteel aan een **Klimaatplan**.
- Over afzienbare tijd zal de nieuwe GSV, "Good Living" genoemd, klaar zijn. Die omvat maatregelen om de reconversie, omkeerbaarheid en aanpasbaarheid van de bouwwerken en de manier van wonen te bevorderen. De reconversiemogelijkheid wordt met name beoordeeld op basis van de dimensionering en de lichtdoorlatende oppervlakten van de ruimten verwant met de draagstructuur van het gebouw en op basis van de positie van de circulatiekernen en de technische schachten. Ook de opgelegde hoogte van de benedenverdieping van minstens 4m onder het plafond voor nieuwe bouwwerken met een vloeroppervlakte van meer dan 1000m² behoort tot de maatregelen die bijdragen tot deze omkeerbaarheid.

Behoud van het BBP:

Geen verandering van de toestand.

UITDAGINGEN

- De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten bevorderen.
- Gebouwen optrekken die kunnen worden aangepast aan verschillende functies.

INDICATOREN

Een aantal indicatoren maken het mogelijk om dit criterium op te volgen op schaal van het project en niet op schaal van het BBP (percentage hergebruikte uitgaande materialen / inkomende materialen die worden hergebruikt/gerecycleerd/gelabeld/C2C-gecertificeerd, CO₂/m² voor bouw/renovatiewerken ...)

II.2.4 CONCLUSIE- BEOORDELING PER CRITERIUM VAN HET MER EN SAMENVATTING VAN DE UITDAGINGEN

Gekleurd barema van de huidige toestand

	Negatieve beoordeling van het criterium
	Aandachtspunt
	Positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium
	Onvoldoende gegevens om het criterium te kunnen beoordelen / niet-relevante beoordeling

Mathematische beoordeling van de evolutie voor de toekomstige referentietoestand

+	Verbetering van het criterium
=	Status-quo
-	Verslechtering van het criterium
?	Onvoldoende elementen om te evalueren

Thema	Criterium	Huidige situatie	Toekomstige referentietoestand	Belangrijke uitdagingen en opportuniteiten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten		=	Bebouwbaarheid van het "bestaande park" Monumento Bebouwbaarheid van de hoek Voorstraat/Dupuislaan
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten		=	Vrijwaring van de perspectieven op de toren van de Collegiale Sint-Guidokerk. Vrijwaring van de grote bomen met landschappelijke waarde.
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting		=	De toename van de bevolkingsdichtheid bevorderen, maar uitsluitend op een houdbare en beheerste manier: met openbaar vervoer, groene ruimten, openbare ruimten, aangepaste voorzieningen; De huisvestingsfunctie zichtbaar maken: toegang tot de woningen vanaf de straat, strategische plaatsing van de woningen om uitzichten te creëren op bewoonde gevels, met name in de zones waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center).
	Voorzieningen en handelszaken		+	Een voorziening voor kinderopvang ontwikkelen om het tekort aan beschikbare plaatsen in de wijk op te vangen. Een cultureel aanbod behouden rond kunst in situ en land art. De wijk telt slechts weinig culturele ruimten. Bovendien is de site Monumento een originele ruimte van een type dat in het Gewest weinig vertegenwoordigd is. Handelszaken ontwikkelen op de benedenverdiepingen van de gebouwen, bestemd voor buurtwinkels, de typologie van de handelszaken buiten het Westland Shopping Center diversifiëren. Beantwoorden aan het tekort aan groene ruimten in de wijk. Een groene ruimte behouden en ervoor zorgen dat ze toegankelijk is voor het publiek. Handelszaken en voorzieningen laten bijdragen tot de dynamiek in de wijk door een dialoog te creëren tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte.
	Economische activiteiten en transitie			/
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen		=	In een context van meer functionele gemengdheid de ontwikkeling van het betrokken huizenblok en van de menselijke activiteiten die daarmee gepaard gaan met elkaar verzoenen en daarbij een bevredigende levens- en gezondheidskwaliteit bieden aan de gebruikers. Geen nieuwe conflictzones creëren tussen de geluidsbronnen - de laan en de Ring - en de gevoelige activiteiten (met name huisvesting en voor het publiek toegankelijke groene ruimten)

				Q-zones (akoestische comfortzones) en het binnenterrein van het huizenblok ontwikkelen / verbeteren.
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen		=	> Meer in het bijzonder op de interface tussen de perimeter van de opheffing en de Sylvain Dupuislaan: De visuele kwaliteit en het gebruikscomfort van de openbare ruimte verbeteren (meer groen, minder geluidshinder, inrichting ...), De gebouwen laten bijdragen tot de gezelligheid van de openbare ruimte: - Actieve benedenverdiepingen ter hoogte van de openbare ruimte - De gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimten verbeteren voor verschillende gebruikers De verbinding verbeteren tussen de zone van de opheffing en de rest van het BBP en de rest van de aanpalende wijk
	Luchtkwaliteit		+	De emissie van verontreinigende stoffen aanpakken aan de bron door de energiebehoeften van de infrastructuur en de vraag naar warmte en koude verbonden aan de bebouwing te verminderen en minder fossiele brandstoffen te verbruiken (de residuele energievraag dekken met hernieuwbare energiebronnen, zachte verplaatsingswijzen...) De vergroening van de perimeter bevorderen
	Veiligheid		=	> Meer in het bijzonder op de interface tussen de perimeter van de opheffing en de Sylvain Dupuislaan: De openbare ruimte op ieder ogenblik activeren door gemengde bestemmingen te voorzien. Zorgen voor een kwaliteitsvolle inrichting van de openbare ruimte (voetpaden, paden, wandelbrug) om het veiligheidsgevoel te versterken.
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	/	/	/
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer		+	Zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties (bushaltes, scholen, speelpleinen, handelszaken ...) en de op te heffen perimeter De problematiek van de verplaatsingen voor PBM oplossen in de zone van het pad tussen de C. Paulsensquare (en de omliggende wijk) en het Westland, vooral in de buurt van de wandelbrug Van de nabijheid van verschillende fietsroutes (gerealiseerd, te verbeteren of nog te realiseren) in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR en de GemFR, en van de nabijheid van de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto De dichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen
	Auto's, vrachtwagens en parkeren		=	Zorgen voor een betere verdeling van de openbare ruimte tussen de verplaatsingswijzen, in samenhang met het Plan Good Move en de MSW. De parkeerzones buiten de openbare weg optimaliseren (gedeeld gebruik, diversificatie van de soorten parkeerplaatsen/andere gebruiksdoelen), rekening houdend met het huidige en het toekomstige gebruik De hinder veroorzaakt door vrachtwagens en bestelwagens in de openbare ruimte (verkeersstromen en parkeren) verminderen, maar de levering van goederen blijven garanderen (minder leveringen, maar geoptimaliseerd)
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten		+	De intermodaliteitsvoorwaarden verbeteren met onder meer het beheer van de interacties openbaar vervoer / zachte verplaatsingswijzen.
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat		=	De bestaande beplanting behouden: - koelte-eiland dankzij de site Monumento en haar bomen - het beplante parkje met bomen op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan - de laanbomen in de Sylvain Dupuislaan - de bomen in de naaste omgeving van de appartementsgebouwen De verharding aan de woningen in de perimeter van de opheffing verminderen, zowel achter als in de S. Dupuislaan en ter hoogte van het Westland Shopping Center Oppervlakken met een hoog weerkaatsingseffect aanmoedigen Zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval in alle gebouwen.
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken		=	Het groene en ecologische netwerk vormen met de omliggende groene ruimten.

				De bestaande beplante zones behouden, <ul style="list-style-type: none"> - meer in het bijzonder de beplante zone van het bestaande park (Monumento) behouden dat een verbindingsgebied is - met name de minimumverhouding van 25% beplanting garanderen die het BBP oplegt in de vrij uitzichtzones (in alle nog bestaande vrij uitzichtzones van het BBP bedraagt die verhouding 29%.)
	Bodem		=	De bestaande doorlatende oppervlakten behouden Het niveauverschil tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat op een kwaliteitsvolle manier behandelen en de benedenverdiepingen activeren.
	Water		=	De bestaande doorlatende oppervlakten behouden. Rekening houden met het overstromingsgevaar en het waterbeheer op schaal van de percelen bevorderen: opslag, buffering, hergebruik (grijs water, regenwater, drainagewater)
	Energie		+	Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050: <ul style="list-style-type: none"> - De renovatie van de bestaande bebouwing stimuleren - Warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen bevorderen in de bebouwing, wanneer dat de energieprestaties verbetert Het energieverbruik verminderen: <ul style="list-style-type: none"> - door het gebruik van de zachte verplaatsingswijzen te stimuleren ten koste van de auto (zie thema Mobiliteit); - door bij de organisatie van de bebouwing rekening te houden met de oriëntatie en de compactheid van de gebouwen; - door bij de renovatie/bouw (gebouwschillen, voorzieningen) de huidige energiestandaards te respecteren of beter te doen dan deze standaards.
CIRCULARITEIT	Circulariteit		=	Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050: <ul style="list-style-type: none"> - Zoveel mogelijk het behoud en de renovatie van de bestaande gebouwen bevorderen - De milieu-impact van de afbraakwerken beperken Zoveel mogelijk het ontwerp en de bouw bevorderen van gebouwen die transformeerbaar, demonteerbaar en herbruikbaar zijn, met toepassing van de principes van de circulaire economie op de volgende drie niveaus: het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), de bouwsystemen en bouwproducten (omkeerbaarheid) en de materialen (lage milieu-impact, herbruikbaar, enz.). <ul style="list-style-type: none"> - Zoveel mogelijk aanmoedigen dat rekening wordt gehouden met alle impacten op de levenscyclus (milieu- en financiële impact) van de inkomende materialen bij bouw/renovatieprojecten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, levenseinde, enz.), met gebruik van de tool Totem om de verschillende varianten voor het behoud van het bestaande te kunnen vergelijken. - Het hergebruik van regenwater en grijs water verhogen. De energie-uitwisselingen aanmoedigen tussen de verschillende functies, onder meer via gemengdheid van functies om mogelijke synergieën te bevorderen
	Modulariteit van de ruimten		=	De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten bevorderen. Gebouwen optrekken die kunnen worden aangepast aan verschillende functies.

II.2.5 CONCLUSIE - INTERACTIES TUSSEN DE CRITERIA

Onderstaande tabel identificeert de potentiële interacties tussen de verschillende onderzochte criteria. De eventuele interacties tussen twee criteria wordt in de tabel aangeduid met een kruisje.

Het betreft een geheugensteuntje om zich bewust te worden van de wederzijdse invloed van de criteria en ze in het oog te houden in het kader van later vooropgestelde alternatieven.

De aandacht van de lezer wordt gevestigd op het systemische aspect van planologische wijzigingen.

Thema	Criterium	Structuur van de beboude en open	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen en handelszaken	Economische activiteiten en transitie	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimten ...	Luchtkwaliteit	Veiligheid	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	Actieve verplaatsingswijzen en	Auto's, vrachtwagens en	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	Microklimaat	Bodem	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Water	Energie	Circulariteit	Modulariteit van de ruimten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de beboude en open ruimten		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	X						X				X					X				
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	X			X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Voorzieningen en handelszaken	X		X		X	X	X		X		X	X	X					X	X	X
	Economische activiteiten en transitie	X		X	X		X	X	X				X	X					X	X	X
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	X		X	X	X		X				X	X						X		
	Kwaliteit van de openbare ruimten	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	
	Luchtkwaliteit	X		X		X		X			X	X	X	X	X		X		X	X	
	Veiligheid	X		X	X			X			X	X	X	X							
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	X						X	X	X		X	X	X							
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X		X		X		
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X					X	X	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	X		X	X	X		X	X	X	X	X	X								X
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	X		X				X	X			X				X	X	X	X		
	Bodem	X													X		X	X	X		
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	X	X	X				X	X			X			X	X	X	X			
	Water			X				X							X	X	X				
	Energie	X		X	X	X	X		X			X	X		X	X				X	
CIRCULARITEIT	Circulariteit	X		X	X	X		X	X				X						X		
	Modulariteit van de ruimten	X		X	X	X								X							

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN
“BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Gemeente Anderlecht
01/06/2023

Inhoud van het MER

HOODSTUK I – PRESENTATIE VAN HET BBP EN VAN HET ONTWERP TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BBP

Deel 0. Algemene methodologie

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

Deel 2.-Beschrijving van de gedeeltelijke opheffing van het BBP

HOOFDSTUK II – DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

Delen 2-3-4. Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

HOOFDSTUK III – IDENTIFICATIE VAN DE MILIEUEFFECTEN

Deel 1. Methodologie

Deel 2. Presentatie van de redelijke alternatieven en van de gekozen evaluatiemethode

Deel 3. Effectenbeoordeling

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

Deel 1. Presentatie van de gekozen oplossingen

Deel 2. Aanbevelingen

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

Inhoud van hoofdstuk III

Identificatie van de milieueffecten

HOOFDSTUK III.....	76
Deel 1. Methodologie voor de identificatie van de milieueffecten	80
Methodologie.....	81
Deel 2. Presentatie van de alternatieven	83
Redelijke alternatieven	83
Deel 3. Effectenbeoordeling.....	85
III.3.1 Methodologische toelichting	86
III.3.2 Hypothesen voor de beoordeling van de effecten van de alternatieven	88
III.3.3 Vergelijking van het ontwerp tot opheffing en van de alternatieven ten aanzien van de criteria van het MER:.....	92
FASE A: Beoordeling van de opheffing per uitdaging	93
UITDAGING 1: Bebouwbaarheid van de vrij uitzichtzone.....	94
Ruimtelijke organisatie.....	95
Stedelijke dynamiek	98
Menselijke omgeving	104
Verplaatsingen	109
Leefmilieu en klimaat	117
UITDAGING 2: Bebouwbaarheid van het openbaar park op de hoek van de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat	125
Ruimtelijke organisatie.....	126
Stedelijke dynamiek	128
Menselijke omgeving	130
Verplaatsingen	132
Leefmilieu en klimaat	134
Circulariteit	137
UITDAGING 3: Verhoging van de gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen.....	138
Ruimtelijke organisatie.....	139
Stedelijke dynamiek	140
Menselijke omgeving	142
Verplaatsingen	144
Leefmilieu en klimaat	146
Circulariteit	147

UITDAGING 4: Toepassing van de huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving	148
Ruimtelijke organisatie.....	149
Stedelijke dynamiek	150
Menselijke omgeving	151
Verplaatsingen	153
Leefmilieu en klimaat.....	154
FASE B: Beoordeling per.....	156
thema van het MER.....	156
Ruimtelijke organisatie.....	158
Stedelijke dynamiek	160
Menselijke omgeving	162
Verplaatsingen	165
Leefmilieu en klimaat.....	167
Circulariteit	170
Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten	171

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Deel 1. Methodologie voor de identificatie van de milieueffecten

II.1.1 METHODOLOGIE

Dit hoofdstuk identificeert de milieueffecten van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP en van de onderzochte redelijke alternatieven. De basisuitdagingen zijn deze die werden geïdentificeerd bij de opmaak van het rapport van de opheffing van het BBP en bij de diagnose van de bestaande feitelijke toestand en van de rechtstoestand (hoofdstuk II).

Deel 2 stelt de alternatieven voor.

Deel 3 is gewijd aan de beoordeling van de effecten. Die geschiedt in 2 opeenvolgende fasen.

- **“Fase A”** vergelijkt de effecten van de gedeeltelijke opheffing van het BBP met de effecten van de alternatieven, **voor de grote uitdagingen** die zijn verbonden aan de gedeeltelijke opheffing. De relevante criteria voor elke uitdaging worden besproken in het licht van de desbetreffende milieueffecten.

De 3 volgende planningsmogelijkheden worden vergeleken:

- het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP, met vermelding of het thema ten laste kan worden genomen door andere plannen, programma's en verordeningen en of eraan moet worden verwezen voor de goede plaatselijke aanleg;
- het alternatief behoud van het BBP, in samenhang met de toekomstige referentietoestand;
- het alternatief wijziging van het BBP.

Deze globale effectenbeoordeling gebeurt volgens de volgende dimensies:

- Relevantie ten aanzien van de gewestelijke en gemeentelijke uitdagingen en doelstellingen;
- Effect op het leefmilieu: positief, neutraal of negatief;
- Draagwijdte: globaal als de maatregel een impact heeft op de hele bevolking van de wijk of beperkt als ze slechts een impact heeft op een deel van de wijkbevolking (bv: een openbare ruimte, een groep van gebouwen, een bevolkingsgroep, ...).
- Duur: permanent of tijdelijk, omkeerbaar of onomkeerbaar.

Voor elke onderzochte uitdaging en tot besluit van elk thema volgt een 'vereenvoudigde' beoordeling van de effecten: positief, neutraal of afwezig, waakzaamheid geboden, negatief. Het beknopte formaat vergemakkelijkt de vergelijking tussen de verschillende beoordeelde alternatieven.

- **“Fase B”** geeft een gekruiste analyse van de uitdagingen per thema en **per criterium**. Dat schetst een beeld van de criteria en thema's die de grootste impact ondergaan evenals, per thema, van het meest gunstige alternatief. Deze fase maakt het ook mogelijk om aanbevelingen te formuleren per criterium en per thema (voor alle uitdagingen samen).

De beoogde thema's en criteria zijn dezelfde als in de diagnosefase. Deze criteria zullen bij de hele opmaak van het MER worden gebruikt als leesrooster: opbouw van de beknopte diagnose, vergelijking van de criteria voor de alternatieven en varianten, formulering van aanbevelingen en kadering van de effectenanalyse van het voorkeurscenario.

De milieuthema's die zijn aangegeven in punt 7° van bijlage C van het BWRO worden dus in een andere volgorde behandeld dan in het BWRO en er werden 20 analysecriteria bepaald die zijn verdeeld in 6 grote "thema's".

Onderstaande tabel bevat de 20 voorgestelde criteria en geeft aan in hoeverre ze overeenstemmen met de klassieke criteria:

Thema	Analysecriterium	Overeenstemmende 'klassieke' criteria
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten	Bebouwde omgeving, cultureel erfgoed, landschappen
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	Sociaaleconomisch domein
	Voorzieningen en handelszaken	
	Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	Natuurlijke omgeving
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	Mobiliteit
	Luchtkwaliteit	Natuurlijke omgeving
	Veiligheid	Menselijke gezondheid
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	Mobiliteit
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	Natuurlijke omgeving
	Bodem	Natuurlijke omgeving
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Natuurlijke omgeving
	Water	Natuurlijke omgeving
	Energie	Beheer van de hulpbronnen
CIRCULARITEIT	Circulariteit	Beheer van de hulpbronnen
	Modulariteit van de ruimten	Bebouwde omgeving

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Deel 2. Presentatie van de alternatieven

III.2.1 REDELIJKE ALTERNATIEVEN

Zoals is voorzien in het besluit (bijlage 1) moet in een ontwerp tot opheffing een van de alternatieven betrekking hebben op de beoordeling van de wijziging van het BBP in plaats van de gedeeltelijke opheffing ervan.

Het andere alternatief betreft het behoud van het BBP, in feite de toekomstige referentietoestand die al werd aangegeven in de diagnosefase.

In deze studie over de gedeeltelijke opheffing van het BBP lijkt het niet relevant om andere alternatieven te onderzoeken, vooral niet met betrekking tot de lokalisatie aangezien het voorwerp van de studie nauw verbonden is met de plaats. Gezien het uiterst planologische karakter van het voorwerp van dit MER werd bovendien geen ander relevant alternatief geïdentificeerd.

In het licht van de criteria van het MER zullen dus de volgende alternatieven worden onderzocht:

TENDENTIEEL ALTERNATIEF BEHOUD VAN HET BBP

In dit alternatief wordt de hele perimeter, ook de zone ten zuiden van de Sylvain Dupuislaan waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, nog steeds gedekt door het huidige BBP.

Krachtens dit BBP blijft de onbebouwde zone tussen de Camille Paulsensquare en de Sylvain Dupuislaan onbebouwbaar. De bebouwde zones zullen geen of weinig wijzigingen ondergaan aangezien het BBP nagenoeg volledig is gerealiseerd.

ALTERNATIEF WIJZIGING VAN HET BBP

In dit alternatief wordt het BBP zodanig gewijzigd dat een project kan worden gerealiseerd om de continuïteit van de bouwlijn in de Sylvain Dupuislaan te garanderen, met behoud van een parkgebied achteraan dat uitgaat op de Camille Paulsensquare.

Voor de beoordeling van de milieueffecten werden voor deze alternatieven en voor het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP ruimtelijke en programmatorische hypothesen uitgewerkt. Die worden toegelicht in deel 3.

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Deel 3. Effectenbeoordeling

III.3.1 METHODOLOGISCHE TOELICHTING

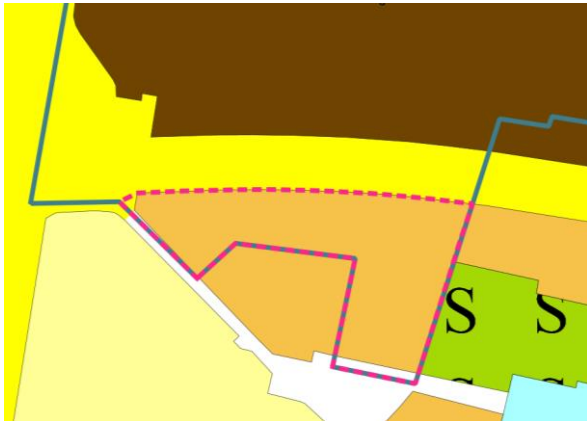
Zoals reeds gezegd in deel 1 omvat dit deel 2 opeenvolgende fasen:

- Fase A die de alternatieven vergelijkt **per grote uitdaging** van de gedeeltelijke opheffing,
- En fase B die een gekruiste analyse geeft **per thema** en per criterium van de verschillende uitdagingen.

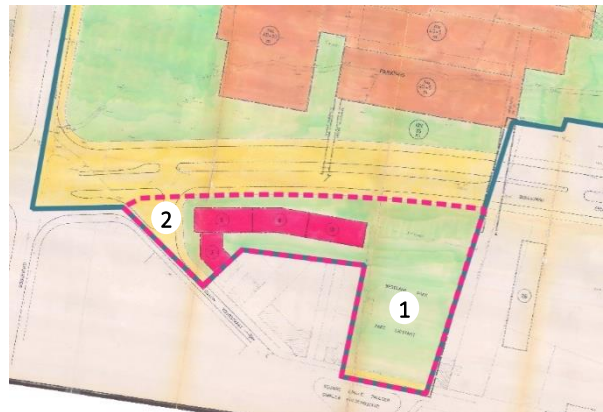
Er dient dus worden gepreciseerd welke van de uitdagingen die in de vorige fasen werden geïdentificeerd als belangrijk worden beschouwd voor deze analyse.

DE GROTE UITDAGINGEN DIE WERDEN GEÏDENTIFICEERD:

ter herinnering: onderstaande plannen situeren de geïdentificeerde uitdagingen in de planologische context, d.w.z. ten opzichte van het GBP en het BBP.



Plan van het GBP



Plan van het BBP en lokalisatie van de uitdagingen 1 en 2

UITDAGING 1- Bebouwbaarheid van de vrij uitzichtzone:

De grootste uitdaging van de gedeeltelijke opheffing van het BBP ligt in de mogelijkheid om te kunnen bouwen in het gebied. Het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP maakt de hele 'non aedificandi'-zone immers bebouwbaar.

UITDAGING 2 - Bebouwbaarheid van het openbaar park op de hoek van de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat:

Het BBP bestemt het parkje op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan als gebied voor wegenissen, terwijl het GBP het bestemt als typisch woongebied en dit gebied dus als bebouwbaar beschouwt.

UITDAGING 3: Verhoging van de gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen:

Het BBP bepaalt de bestemmingen van de benedenverdiepingen, verbiedt er huisvesting (met uitzondering van conciërgewoningen) maar ook de secundaire bestemmingen die zijn toegelaten door het GBP (hotels, voorzieningen, bepaalde types handelszaken, productieactiviteiten en kantoren).

UITDAGING 4: - Toepassing van de huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving

Het BBP legt voor de inrichting van de directe omgeving minder eisen op dan de GSV en de GEmSV (beplanting in volle grond, doorlatendheid, aanleg van de achteruitbouwstrook als tuintje, parkeerverbod).

DE UITDAGINGEN DIE IN VOLDOENDE MATE TEN LASTE WORDEN GENOMEN DOOR ANDERE PLANNEN OF VERORDENINGEN:

Deze uitdagingen zullen hier niet worden bestudeerd. Het betreft:

- De inplantingen en volumes die in het BBP “ten figuurlijke titel” zijn aangegeven. Omdat het BBP werd uitgevoerd en het gebied verstedelijkt is, kunnen de GSV en de GemSV de toekomstige projecten omkaderen.
- De gevels en afsluitingen worden omkaderd door bepalingen van het BBP. Ze worden echter ook behandeld in de GSV en de GemSV, volgens principes die beantwoorden aan de gemeentelijke en gewestelijke doelstellingen in dat domein.
- Het aantal parkeerplaatsen per woning is vastgelegd in het BBP. Deze kwesties komen echter ook aan bod in de GSV die de toekomstige projecten kan omkaderen in dat domein.

De voorschriften van de GSV, de GemSV en het GBP en de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg, zoals het respect voor de omgevende bebouwing, kunnen dus op harmonieuze wijze de ontwikkelingsprojecten omkaderen.

HERHALING VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE AL IMPLICIET WERDEN OPGEHEVEN:

De voorschriften van het BBP die de drempel van de secundaire bestemmingen niet beperken, worden impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal de planologische context dus vereenvoudigen, te meer omdat verschillende elementen aantonen dat het BBP weinig omkadert.

Er werden afwijkingen toegelaten voor de bebouwing, wat bewijst dat een aantal voorschriften van het BBP voorbijgestreefd zijn en niet meer overeenstemmen met de huidige stedenbouwkundige visie”.

III.3.2 HYPOTHESEN VOOR DE BEOORDELING VAN DE EFFECTEN VAN DE ALTERNATIEVEN

Hierna volgen de verschillende hypothesen die we in aanmerking nemen bij de vergelijking van de effecten van de verschillende alternatieven en van het ontwerp-BBP. Deze hypothesen werden uitgewerkt in samenhang met de grote uitdagingen die zijn verbonden aan de opheffing. Ze hebben hoofdzakelijk betrekking op de potentieel gebouwde volumes en op de functies die eraan worden verbonden.

ONTWERP TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BBP

Door de gedeeltelijke opheffing van het BBP wordt de vrij uitzichtzone bebouwbaar. Voor de beoordeling van de mogelijke effecten van toekomstige bouwwerken hielden we rekening met de verlenging van de bouwlijn aan zowel de kant van de Sylvain Dupuislaan als aan de kant van de Camille Paulsensquare en met het vrijstaande en mandelige karakter van de gebouwen aan de beide kanten.

Aan de kant van de Paulsensquare is het gebied verstedelijkt met doorlopende bouwlijnen. Bij de plaatsing van de nieuwe gebouwen zal de bestaande bouwlijn worden gerespecteerd (overeenkomstig artikel 3 of artikel 7 van de huidige GSV). De voorschriften van de GSV zullen ook deels de toekomstige bouwdiepte en de hoogte van de bouwwerken omkaderen. Er werd rekening gehouden met een bouwdiepte van 17m, volgens de tendens die wordt aangegeven in het ontwerp van de nieuwe GSV. Op ruimtelijk vlak voorziet het alternatief in de mogelijkheid om boven het pad te bouwen.

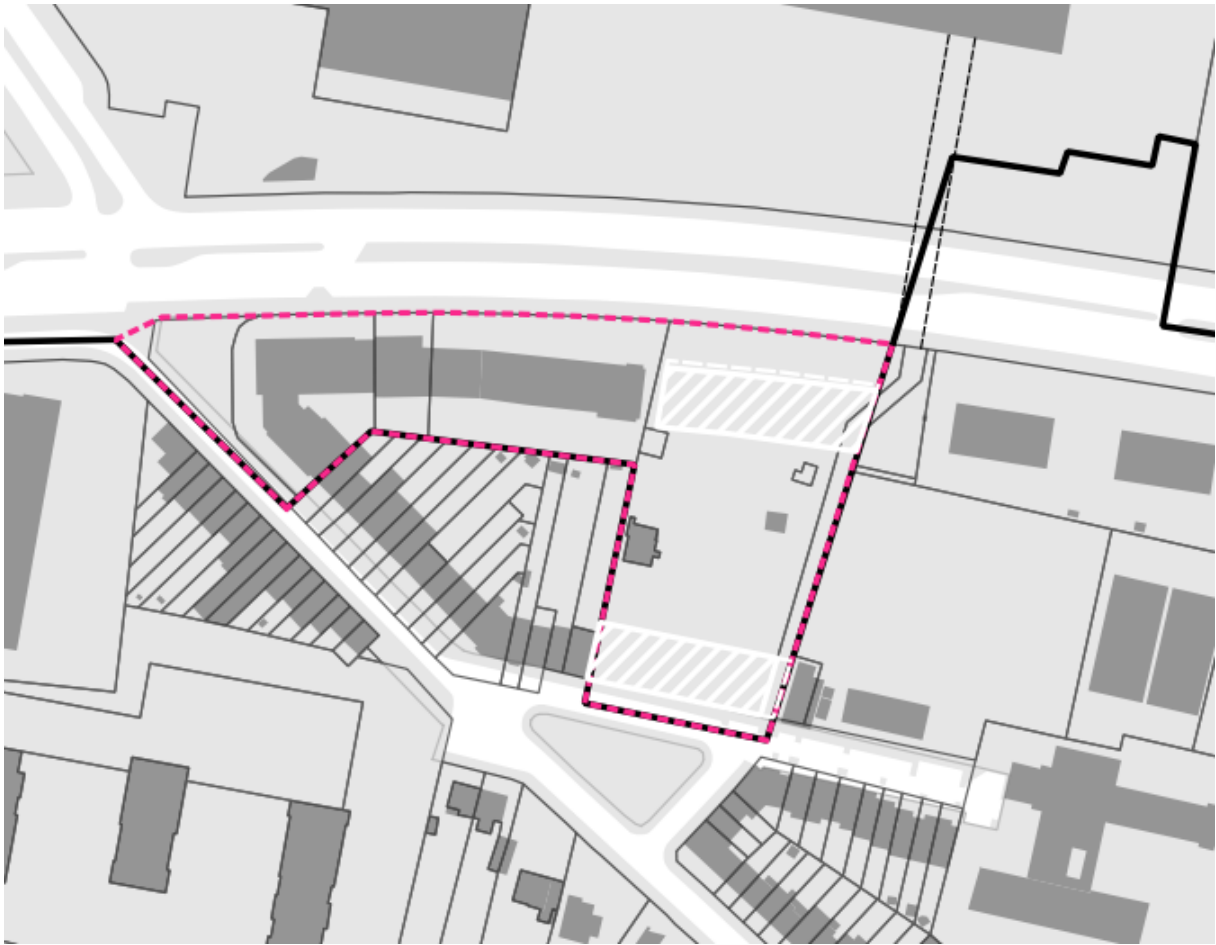
Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan, bij ontstentenis van een rooilijnplan en gezien het 'vrijstaande' karakter van de naburige bouwwerken, wordt beschouwd dat het bouwwerk "op een passende afstand van de grenzen van het terrein" kan worden geplaatst, zoals voorzien in het ontwerp tot wijziging van de GSV - "Good Living". Het alternatief voorziet in de mogelijkheid om de bestaande feitelijke rooilijn op de aanpalende percelen licht te overschrijden. Aan de zijkant wordt een afstand van 2 m ten opzichte van de perceelgrens voorzien aan de kant van het dichtstbijzijnde aanpalende gebouw. Aan de andere kant wordt beschouwd dat het bouwwerk mag reiken tot aan de grens van het BBP (en van het perceel), zodat het over het pad naar de wandelbrug staat. Ook hier werd rekening gehouden met een bouwdiepte van 17 m.

Wat de bouwprofielen betreft, menen wij dat de gebouwen zowel aan de kant van de Paulsensquare als aan de kant van de Dupuislaan één verdieping hoger zijn dan het hoogste naburige gebouw, in overeenstemming met de tendens die het project Good Living voorstaat. Aan de kant van de Camille Paulsensquare betreft het woningen of kleine collectieve gebouwen, mandelig met bouwprofiel GLV+4+D, en aan de kant van de Sylvain Dupuislaan een appartementsgebouw GLV+9,5 waarbij de benedenverdieping respectievelijk beschouwd wordt als het wegniveau.

Met bouwwerken tussen deze 2 bouwlijnen werd geen rekening gehouden. Dat scenario is immers weinig waarschijnlijk aangezien het Gewest de binnenterreinen van huizenblokken wil beschermen en ontharden.

Er dient opgemerkt dat deze hypothesen opzettelijk maximalistisch zijn om de maximumimpact van het alternatief te kunnen inschatten.

De beschouwde bouwwerken zijn wit gearceerd op de onderstaande plannen en in het wit aangegeven op de luchtfoto's:



Schema's van de hypotheses inzake bebouwing bij een gedeeltelijke opheffing van het BBP

De beschouwde volumes hebben de volgende kenmerken:

	Sylvain Dupuislaan	Camille Paulsensquare
Vloeroppervlakte:	11.915 m ²	5145 m ²
Huisvesting (excl. ondergrondse parking)	10.780m ² (85 huishoudens*)	5145m ² (40 huishoudens*)
Handelszaken en voorzieningen	1.135m ² (R)**	0 m ²
Parking	1.135m ² (-1)	935m ² (-1)
Grondinname	1.135 m ²	935 m ²
Bouwdiepte	17 m	17 m
Bouwprofielen	GLV+9,5 **	GLV+4+D***

*~125 m² bruto/woning dus per huishouden

** referentieniveau GLV = Dupuislaan

*** referentieniveau GLV = Voorstraat

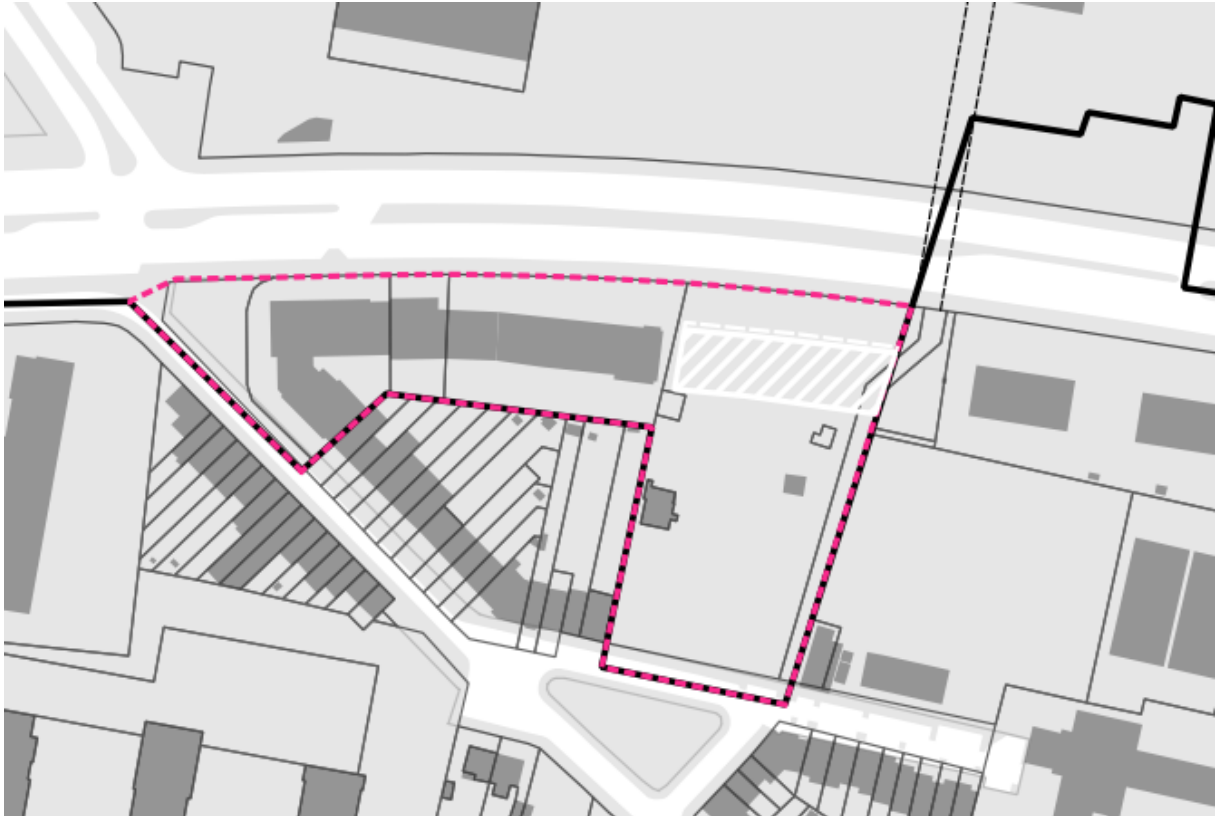
Programmatorisch gezien hebben we rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen op alle vloeroppervlakten, met uitzondering van 1 verdieping van het volume aan de kant van de Sylvain Dupuislaan waar handelszaken en voorzieningen zijn gevestigd.

ALTERNATIEF BEHOUD VAN HET BBP

Op het vlak van ruimtelijke indeling is de bestaande toestand identiek met de bestaande feitelijke toestand. Het BBP werd immers nagenoeg volledig gerealiseerd en de verlenging van de bouwlijnen aan de kant van de laan en aan de kant van de Camille Paulsensquare is niet toegelaten.

ALTERNATIEF WIJZIGING VAN HET BBP

Wij veronderstellen dat het BBP zou worden gewijzigd om nieuwe bebouwing mogelijk te maken aan de kant van de Sylvain Dupuislaan, met behoud van het achterliggende park en in samenhang met de Camille Paulsensquare, en om de openbare ruimte aan de kant van de Sylvain Dupuislaan te activeren.



Schema's van de hypotheses inzake bebouwing bij een gedeeltelijke wijziging van het BBP

Het toegelaten volume aan de kant van de Sylvain Dupuislaan heeft dezelfde kenmerken als deze die worden voorgesteld bij een gedeeltelijke opheffing van het BBP. Net als bij de opheffing dient opgemerkt dat deze hypothese opzettelijk maximalistisch is om de maximumimpact van het alternatief te kunnen inschatten.

	Sylvain Dupuislaan
Vloeroppervlakte:	11.915 m ²
Huisvesting (excl. ondergrondse parking)	10.780m ² (85 huishoudens*)
Handelszaken en voorzieningen	1.135m ² (R)**
Parking	1.135m ² (-1)
Grondinname	1.135 m ²
Bouwdiepte	17 m
Bouwprofielen	GLV+9,5 **

*~125 m² bruto/woning dus per huishouden

**referentieniveau GLV = Dupuislaan

III.3.3 VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER:

FASE A: BEOORDELING VAN DE OPHEFFING PER UITDAGING

UITDAGING 1: BEBOUWBAARHEID VAN DE VRIJ UITZICHTZONE

INLEIDING EN RELEVANTE CRITERIA

De belangrijkste uitdaging van de gedeeltelijke opheffing van het BBP ligt in de mogelijkheid om te bouwen in de Sylvain Dupuislaan, met verlenging van de bouwlijn, en om in dit deel een gemengdheid van functies te creëren op een plaats waar de activering van de openbare ruimte en de inpassing van de wandelbrug in haar omgeving worden bemoeilijkt door het niveauverschil tussen de laan en de Camille Paulsenssquare. De gedeeltelijke opheffing van het BBP impliceert immers dat momenteel onbebouwd terrein bebouwbaar wordt. De site Monumento is volledig eigendom van de gemeente, wat het openbare gebruik ervan kan garanderen.

Ten aanzien van deze uitdaging worden de volgende criteria relevant geacht en nader toegelicht:

Structuur van de bebouwde en open ruimten
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten
Bevolking en huisvesting
Voorzieningen en handelszaken
Geluid en trillingen
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen
Luchtkwaliteit
Veiligheid
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer
Auto's, vrachtwagens en parkeren
Microklimaat
Ecologisch netwerk en milieunetwerken
Bodem
Water
Energie

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER:

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De niet-bebouwbaarheid van het “bestaande park” Monumento wordt door de gedeeltelijke opheffing van het BBP rechtstreeks bedreigd. Een groot deel van deze groene open ruimte zou kunnen verdwijnen, en daardoor ook een element dat deel uitmaakt van de wandeltrajecten (het pad is inbegrepen in dit gebied) en bijdraagt tot het groene karakter van de wandelpaden. Er dient benadrukt dat de perimeter van de opheffing is gelegen in een gebied met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten en in een ecologisch verbindingsgebied. Zowel het terrein van de site Monumento als het pad en het aanpalende restperceel zijn gemeentelijke eigendom. Dat kan het openbare gebruik ervan garanderen als dat de visie is van de gemeente, vandaag en in de toekomst.

De verstedelijking van de laan met verlenging van de bestaande bouwlijn creëert een nieuw verbindingselement tussen de 2 vrijstaande gebouwen in het oosten en de vrijstaande gebouwen in het westen. Dat versterkt de coherentie van het geheel dat bijdraagt tot de bebouwing van een stadslaan die een ingangspoort is van de stad. De wijze van bebouwing aan de kant van de Sylvain Dupuislaan zal een invloed hebben op het al dan niet residuele karakter van het kleine perceel aan de andere kant van het pad en op de verbinding tussen de hoger en lager gelegen openbare ruimten door de wandelbrug. Dit impliceert een mogelijke impact op het netwerk van open ruimten en op de gezelligheid van de openbare ruimten.

Aan de kant van de Camille Paulsensquare kunnen mandelige bouwwerken worden opgetrokken; De toegang tot het park kan daardoor volledig worden afgesloten en wandelaars zouden een poort moeten binnengaan, als het park wordt behouden, om het pad te bereiken.

In totaal zal ongeveer 2 070 m² grondoppervlakte kunnen worden bebouwd in zones die vandaag onbebouwd zijn.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Het “bestaande parkgebied” blijft krachtens het BBP onbebouwbaar. Dit parkgebied zal waarschijnlijk blijven bestaan uit een bebost talud in de Sylvain Dupuislaan en een park aan de kant van de Camille Paulsensquare. In de Franse versie gebruiken het plan en de voorschriften een verschillende terminologie waardoor de niet-aedificandizone niet zo duidelijk is.

Alternatief wijziging van het BBP

De wijziging van het BBP waarbij alleen een bouwlijn aan de kant van de Sylvain Dupuislaan kan worden bebouwd, maakt een project mogelijk dat voldoet aan de voorschriften. Een deel van de vrij uitzichtzone die in het BBP wordt aangeduid als “bestaand park” zou immers worden beschermd en dus ook de onbebouwbaarheid van het groengebied aan de kant van de Camille Paulsensquare.

De opmerkingen over de bebouwbaarheid aan de kant van de laan als het BBP zou worden opgeheven, zijn ook hier van toepassing.

Bij een wijziging zouden de open ruimten in het algemeen kunnen worden geherwaardeerd en kan rekening worden gehouden met de hierna geformuleerde aanbevelingen.

In totaal zal ongeveer 1 135 m² grondoppervlakte kunnen worden bebouwd in zones die vandaag onbebouwd zijn.

AANBEVELINGEN

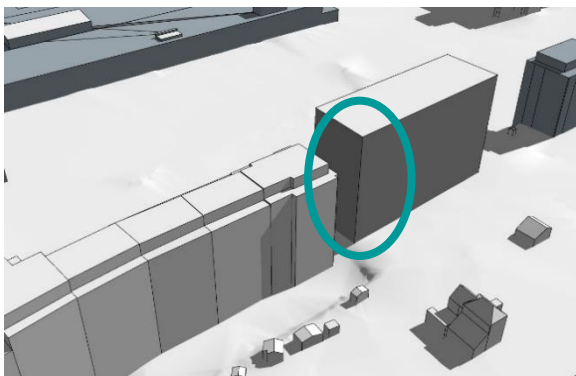
- Het behoud van het grootste deel van het park garanderen.
- Een pad behouden dat is verbonden met de andere bestaande wandelpaden.
- Het park doorsteekbaar maken, het laten bijdragen tot het netwerk van openbare open ruimten.
- Ervoor zorgen dat het park zichtbaar is vanaf de laan en de square, minstens punctueel om een uitnodigend effect te creëren.
- Een globale inrichting garanderen: het park, het pad, de toegang tot de wandelbrug, het residuele perceel ten westen van het pad en de eventuele bebouwing bekijken als een geheel.
- Duidelijker en meer ambitieuze regels uitvaardigen voor de plaatsing en de volumetrie van de bebouwing, met name door een standpunt in te nemen over de behandeling van het grote niveauverschil tussen de laan en de Paulsensquare en door de dialoog te bevorderen tussen de bebouwing en de laan.

STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

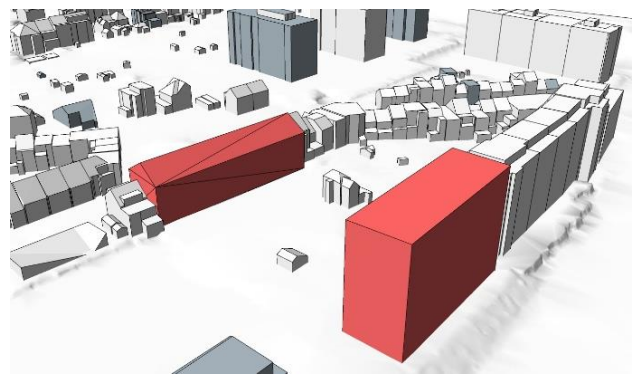
VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De site Monumento vervult een landschappelijke rol in de omliggende wijk en meer bepaald ten aanzien van de Camille Paulsensquare en de promenade tussen de tennisvelden en het Westland Shopping Center. Het bebouwbaar maken van dit bestaande park heeft lokaal, voor de wijk en voor de promenade, een negatieve landschappelijke impact. De woningen waarvan de ramen uitgeven op het park zullen een vrij uitzicht verliezen op het groen aangezien er tegenover deze woningen zal worden gebouwd.



Zicht vanaf het binnenterrein van het huizenblok in de richting van de S. Dupuislaan (SketchUp, BRAT 2023)



Zicht vanaf de S. Dupuislaan (SketchUp, BRAT 2023).

Ook de manier waarop het talud wordt behandeld vanaf de S. Dupuislaan zal een landschappelijke impact hebben, vanaf de laan maar ook vanaf de wandelbrug. Langs de verstedelijkbare delen staan

grote bomen. De bebouwing zal een impact hebben op het groene kader en het natuurlijke erfgoed van de wijk.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Bij de wijziging van het BBP zal minstens de landschappelijke rol van het beboomde park Monumento kunnen worden behouden aan de kant van de square. Het kan ook een gelegenheid zijn om de link tussen dit park en de omliggende openbare open ruimten beter af te bakenen en om rekening te houden met de hierna volgende aanbevelingen.

AANBEVELINGEN

- Het pad en een groot deel van het park behouden.
- De grote bomen van het park vrijwaren.
- Ervoor zorgen dat het park zichtbaar is vanaf de laan en de square, minstens punctueel om een uitnodigend effect te creëren.
- Ervoor zorgen dat de mogelijkheid om tegenover de woningen te bouwen het uitzicht voor deze woningen niet te veel beperkt.
- Grote bomen signaleren aan erfgoed.brussels via het daartoe voorziene [formulier](#)

BEVOLKING EN HUISVESTING

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Met de bouw van 125 nieuwe woningen in de perimeter zullen er nieuwe bewoners bijkomen. Afgaande op een gemiddelde gezinsgrootte van 2.2 bew./huishouden kan hun aantal worden geschat op $\sim 275^2$. Het gaat dus van ~ 120 bestaande woningen in de op te heffen perimeter naar 245 woningen, d.i. van ~ 265 bewoners naar ~ 540 bewoners. De bevolking zal in de perimeter dus worden verdubbeld. Daarmee wordt de bouwdichtheid aan woningen (V_{won}/G) die de technische fiche van het BBP voorziet voor typisch woongebied overschreden. Die bouwdichtheid bedraagt 1.65 maar wordt hier 1.95. De verdichting gaat bovendien ten koste van een bestaande open ruimte. Er dient opgemerkt dat een project van de Anderlechtse Haard voorziet in de ontwikkeling van 170 woningen in de perimeter van het BBP (buiten de opheffing), dat betekent dat er in de referentietoestand ~ 400 nieuwe bewoners bijkomen.

De bevolkingsdichtheid in de perimeter van de opheffing zal dus zeer hoog worden en weinig houdbaar gezien de toegankelijkheid van de wijk met het openbaar vervoer (C, zie thema verplaatsingen) en het tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten (gebied met een tekort aan deze ruimten dat door de verhoging van het aantal inwoners nog groter zal worden).

De mogelijke verstedelijking van de bouwlijn in de S. Dupuislaan zal de huisvestingsfunctie beter zichtbaar maken: toegang tot de woningen vanaf de straat, strategische plaatsing van de woningen om uitzichten te creëren op bewoonde gevels, met name in een zone waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center)..

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

De toestand in de perimeter van de opheffing van het BBP blijft ongewijzigd. Er dient opgemerkt dat door het huisvestingsproject van de Anderlechtse Haard (170 woningen of ~ 400 bewoners) het aantal bewoners in de wijk zal toenemen.

Alternatief wijziging van het BBP

Met de bouw van 85 nieuwe woningen in de perimeter zullen er nieuwe bewoners bijkomen. Afgaande op een gemiddelde gezinsgrootte van 2.2 bew./huishouden kan hun aantal worden geschat op ~ 212 . Het gaat dus van ~ 120 bestaande woningen in de op te heffen perimeter naar 205 woningen, d.i. van ~ 265 bewoners naar ~ 450 bewoners. Met 1.63 blijft men onder de woningbouwdichtheid (V_{won}/G) die de technische fiche van het BBP voorziet voor typisch woongebied (1.65), maar de bevolkingsdichtheid blijft in de perimeter van de opheffing zeer hoog, vooral ten aanzien van de toegankelijkheid van de wijk met het openbaar vervoer, de omgevende dichtheid en het gebrek aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten. De verdichting gaat bovendien ten koste van de bestaande open ruimte. De wijziging van het BBP maakt het echter mogelijk om een grotere oppervlakte van deze ruimte te behouden.

² plafond hoger dan de gemiddelde grootte in de statistische sector Scherdegemaal en lager dan de deze in de statistische sector Moortebeek – Peterbos (op Brussels niveau is de gemiddelde grootte 2.19 bew./huishouden)

De mogelijke verstedelijking van de bouwlijn in de S. Dupuislaan zal ook de zichtbaarheid van de huisvestingsfunctie verhogen in deze zone waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center).

AANBEVELINGEN

- Zorgen voor adequatie tussen de bevolkingsdichtheid en de voorzieningen op het vlak van voor het publiek toegankelijke open ruimten (het park toegankelijk maken) en buurtdiensten.
- Zorgen voor een zekere verhouding sociale woningen in de nieuwe gebouwen aangezien er in dit deel van de wijk weinig sociale woningen bestaan (4,73%).

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Op basis van de volgende hypothesen konden de behoeften aan voorzieningen en handelszaken worden geraamd in het licht van de komst van nieuwe bewoners die de opheffing/wijziging van het BBP mogelijk maakt:

- 0,33 plaatsen per kind jonger dan 3 jaar (Europese dekkingsnorm)
- 12 m² per kind in de crèche
- 0,077 plaatsen per persoon ouder dan 65 jaar (Brulocalis, 2013)
- Plaatsen in het kleuteronderwijs: totaal aantal kinderen van 3 tot 5 jaar
- Plaatsen in het lager onderwijs: totaal aantal kinderen van 6 tot 11 jaar
- Plaatsen in het middelbaar onderwijs: totaal aantal jongeren van 12 tot 17 jaar
- 1,23 huisartsen per 1000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017, Brussels gemiddelde). Streefdoel = 1 huisarts/1000 inwoners.

Zonder verdere gegevens in dit stadium over het type woningen dat wordt verwacht, worden de Brusselse gemiddelden van de leeftijds piramide toegepast:

Leeftijdsgroepen	0-2	3-5	6-11	12-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 en +
BHG (BISA, 2020)	4,11%	4,05%	7,80%	6,77%	17,17%	23,84%	23,16%	9,06%	4,04%

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Volgens de hypothesen (zie hiervoor) kan de nieuwe vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken en voorzieningen worden geraamd op 1.135 m².

De behoefte aan **handelszaken** voor de 275 extra inwoners die in het gebied kunnen worden verwacht bedraagt:

- Minstens 523m² als we uitgaan van een behoefte aan 15,2 verkooppunten per inwoner, met elk een oppervlakte van 125m²³
- Maximaal 610m² als we uitgaan van een behoefte aan 35,8 verkooppunten per inwoner, met elk een oppervlakte van 146m²³

Het alternatief voorziet in een oppervlakte voor “handelszaken en voorzieningen” van 1.135m² waar deze verkooppunten kunnen worden ondergebracht.

Er dient opgemerkt dat het zeer nabijgelegen Westland Shopping Center 50.000 m² aan handelszaken biedt. Het aantal verkooppunten in de wijk Scherdemaal is echter vrij beperkt vergeleken met de ratio van de grote steden: er zijn ongeveer 6 verkooppunten /1000 inwoners, tegenover 18,5 handelszaken/1000 inwoners voor het Brussels Gewest en 19,5 voor de wijk Moortebeek-Peterbos waar het Shopping Center is gelegen. Bijkomende handelszaken zijn welkom maar zouden beter meer lokaal worden verspreid in de wijken dan in de Sylvain Dupuislaan en bij voorkeur meer gericht zijn op een lokaal publiek (geen grote ketens en/of persoonsuitrusting, maar eerder buurtwinkels zoals kruidenierszaken, boekhandels, ...).

Op het vlak van **crèches** zal de bouw van de 125 nieuwe woningen zoals voorzien in het beoogde scenario een bijkomende nood aan ongeveer 12 plaatsen genereren, rekening houdend met een dekkingsgraad van 0,33 plaatsen/kind jonger dan 3 jaar (de Europese norm). Er zou ongeveer 145m² nodig zijn om aan die behoefte te voldoen, wat in het kader van het alternatief perfect mogelijk is.

Het tekort aan crèches is in de wijk zeer groot. Afgaande op het huidige aantal bewoners wordt het aantal ontbrekende plaatsen geraamd op 120 in de wijk Scherdemaal en 48 in de wijk Moortebeek-Peterbos. De crèche voor 49 kinderen die zal worden gebouwd in de perimeter van het BBP (Prinsstraat) zal voldoen aan de behoefte van de 170 woningen die zijn gepland in het kader van datzelfde project. De resterende plaatsen kunnen het tekort aan crèche verminderen, maar zullen niet volstaan. De 145 m² zijn dus een minimum om te voldoen aan de behoeften van de wijk.

Op het vlak van **scholen** zal het nieuwe bouwwerk een behoefte genereren van 11 plaatsen in de kleuterschool en 21 plaatsen in de lagere school. Aan die behoefte kan makkelijk worden voldaan door de bestaande opvangcapaciteit van de scholen in de wijken Scherdemaal en Moortebeek-Peterbos die hoger ligt dan het gewestelijke gemiddelde. In de middelbare scholen zullen er 19 plaatsen nodig zijn. In de hoofdstad heerst een globaal tekort aan middelbare scholen en om aan de huidige en toekomstige behoeften te voldoen, zullen er onvermijdelijk nieuwe scholen moeten worden gebouwd. In de gemeente Anderlecht zijn verschillende projecten gepland (Ceria, Biestebroek, Walcourt), met name in samenhang met de vele huisvestingsprojecten die er worden ontwikkeld.

Op het vlak van **rusthuizen** genereert het alternatief een behoefte aan ongeveer 3 plaatsen. Vandaag heerst er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geen tekort aan rusthuisplaatsen en er staat al een rusthuis in de perimeter. Op langere termijn echter kan er door de vergrijzing van de bevolking wel een tekort ontstaan.

³ Une macro-géographie du commerce de détail en Belgique, Jean-Pierre Grimmeau, Benjamin Wayens and Emilie Hanson, EchoGéo [Online], 15 | 2011, Online since 12 April 2011, connection on 28 February 2022. URL : <https://journals.openedition.org/echogeo/pdf/12330>

Op het vlak van **huisartsen** zal de komst van 275 bewoners een bijkomende nood genereren (van ongeveer “0,28 huisarts” als we rekening houden met het streefdoel van 1 huisarts/1000 inwoners). In 2017 lag het aantal huisartsen per 1000 inwoners in de wijken Scherdemaal en Moortebeek-Peterbos onder het Brusselse gemiddelde (0,96 en 0,91 tegenover een Brussels gemiddelde van 1,23 volgens de Wijkmonitoring) en onder het streefdoel van 1 huisarts/1000 inwoners. Het is dus interessant om ruimten te voorzien voor vrije beroepen.

Het alternatief voorziet in een oppervlakte voor “handelszaken en voorzieningen” van 1.135m² waar deze ruimten kunnen worden ondergebracht. Daarmee kan ook worden beantwoord aan een grotere behoefte dan de geïnduceerde behoefte.

Met de ontwikkeling van handelszaken en voorzieningen kunnen ook nieuwe stadsfuncties worden ontwikkeld en kan worden bijgedragen tot de animatie in de S. Dupuislaan door een dialoog tot stand te brengen tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte (vs het huidige talud).

De wijk is vrij arm aan culturele voorzieningen, maar op de site is wel een specifieke voorziening aanwezig: Monumento. Dat is een originele ruimte zoals er weinig zijn in het Gewest (cultureel aanbod rond In Situ en Land Art). Het bestaande gebouw kan in geval van opheffing worden behouden, maar de naaste omgeving dreigt veel kleiner te worden (meer dan de helft kleiner) als aan beide kanten van het park wordt verstedelijkt. Bovendien zal de ruimte geen ‘etalage-effect’ meer hebben voor de voorziening aangezien ze niet meer zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg (square). Er moet met de beheerders van deze voorziening een akkoord worden gevonden om het park in de toekomstige gebouwen te herwaarderen.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Het tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten blijft bestaan.

Alternatief wijziging van het BBP

Bij een wijziging van het BBP zullen dezelfde behoeften ontstaan als bij de opheffing, maar in mindere mate aangezien het alternatief een kleiner aantal inwoners genereert. De tabel vergelijkt de cijfers van de behoeften die worden geïnduceerd door de 2 alternatieven, volgens dezelfde referentiehypothesen:

Handelszaken:

	inw.	Minimumbehoefte handelszaken (m ²)	Maximumbehoefte handelszaken (m ²)
Opheffing	275	523	610
Wijziging	187	355	415

Crèches:

	inw.	Behoefte (plaatsen)	Oppervlakte (m ²)
Opheffing	275	12	143
Wijziging	187	8	97

Scholen:

	inw.	Behoeft kleuterschool (plaatsen)	Behoeft lagere school (plaatsen)	Behoeft middelbare school (plaatsen)
Opheffing	275	11	21	19
Wijziging	187	8	15	13

Rusthuizen:

	inw.	Behoeft (plaatsen)
Opheffing	275	3
Wijziging	187	2

Huisartsen:

	inw.	Behoeft (plaatsen)
Opheffing	275	0,28
Wijziging	187	0,19

Het alternatief voorziet in een oppervlakte voor “handelszaken en voorzieningen” van 1.135m² waar deze ruimten kunnen worden ondergebracht. Daarmee kan ook worden beantwoord aan een grotere behoefte dan de geïnduceerde behoefte.

Met de ontwikkeling van handelszaken en voorzieningen kunnen ook nieuwe stadsfuncties worden ontwikkeld en kan worden bijgedragen tot de animatie in de S. Dupuislaan door een dialoog tot stand te brengen tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte (vs het huidige talud).

Het bestaande gebouw op de site Monumento (culturele voorziening) kan worden behouden, maar de naaste omgeving zal bij verstedelijking aan de kant van de laan ongeveer 1/3 kleiner worden. De ruimte zal echter het ‘etalage-effect’ voor de voorziening behouden aangezien ze zichtbaar blijft vanaf de square.

AANBEVELINGEN

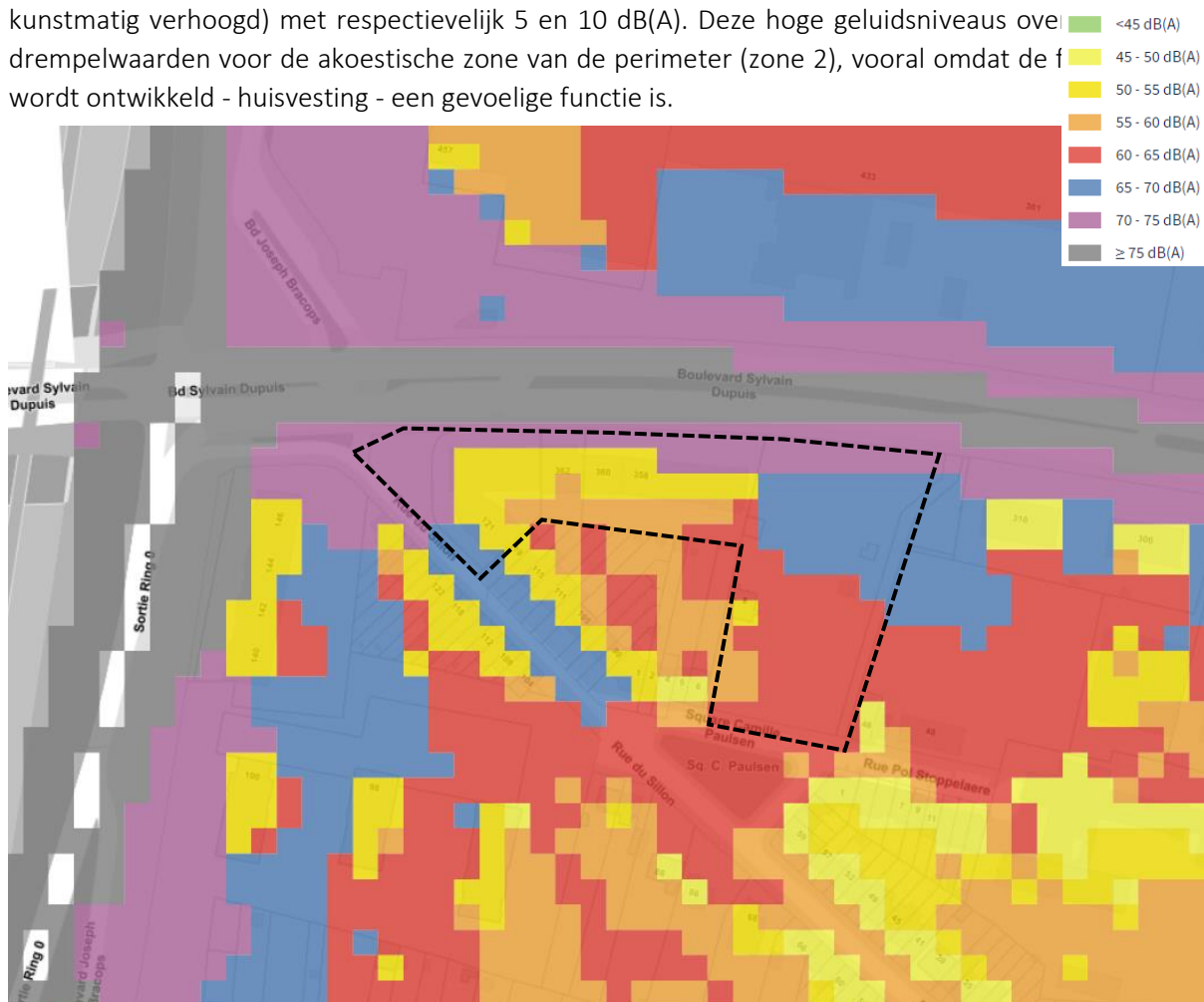
- De adequatie garanderen tussen het aantal inwoners en de aanwezigheid van voorzieningen, in het bijzonder de aanwezigheid van voor het publiek toegankelijke groene ruimten, crèches en rusthuizen.
- Handelszaken aanmoedigen die meer diversiteit bieden dan het Westland Shopping Center (buurtwinkels).
- De vestiging van huisartsen of gezondheidscentra mogelijk maken en aanmoedigen.
- Een cultureel aanbod rond In Situ en Land Art behouden of herwaarderen bij de ontwikkeling van gebouwen.

GELUID EN TRILLINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Als de onbebouwbaarheid van de vrij uitzichtzone niet meer van toepassing is, kunnen de bouwlijnen op de square en in de laan worden verlengd tot aan het pad. Aan de kant van de laan worden deze gebouwen blootgesteld aan een Lden-niveau van 70-75dB(A) (gecumuleerd geluid van de Ring en van de laan). De gebouwen aan de kant van de Paulensquare zullen worden blootgesteld aan een Lden-niveau van 60-65dB(A), vooral vanwege de nabijheid van de Ring. Ter herinnering: het niveau Lden (day-evening-night level) is een equivalent niveau, geëvalueerd over een observatieperiode van 24 uur, maar waarbij de ogenblikkelijke niveaus die 's avonds en 's nachts worden gemeten worden bestraft (d.w.z. kunstmatig verhoogd) met respectievelijk 5 en 10 dB(A). Deze hoge geluidsniveaus over de drempelwaarden voor de akoestische zone van de perimeter (zone 2), vooral omdat de f wordt ontwikkeld - huisvesting - een gevoelige functie is.



Multi-blootstelling geluid (2016) – Leefmilieu Brussel

Het geluidsniveau op het binnenterrein van het huizenblok zal lager zijn. De gebouwen vormen immers een scherm tegen het geluid van de Ring aan de ene kant en het geluid van de laan aan de andere kant. Het geluid van de Sylvain Dupuislaan zal echter nog steeds punctueel doordringen omdat de bouwlijn niet perfect doorlopend is (aanwezigheid van half vrijstaande gebouwen). Het bestaande niveauverschil zal dat probleem echter beperken.

Omdat het op het binnenterrein van het huizenblok rustiger wordt, kunnen de gebouwen langs de laan genieten van een stille gevel (55-60 dB vs 70-75 dB aan de straatkant, d.i. ~20dB verschil). Dat geldt niet voor de gebouwen aan de kant van de square die aan hun beide gevels aan eenzelfde geluidniveau onderhevig zijn.

De verbetering van het geluidsniveau op het binnenterrein van het huizenblok moet worden gerelativeerd. De Ring ligt immers hoger en de appartementen op de bovenste verdiepingen zullen weinig of geen schermeffect ondervinden.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Voor de woningen aan de kant van de Dupuislaan zijn de effecten hetzelfde als bij de opheffing van het BBP. Aan de kant van de square is het huizenblok open zodat het geluidsniveau in het huizenblok hoog blijft vanwege de Ring. De zuidelijke gevel van deze woningen zullen waarschijnlijk geen stille gevels zijn. Gezien de mogelijke hoogte van de gebouwen en gezien het feit dat de Ring hoger ligt, moeten dezelfde voorzorgsmaatregelen worden genomen.

Bij de wijziging van het BBP kan echter rekening worden gehouden met de aanbevelingen.

AANBEVELINGEN

- In de laan een gebouw optrekken aan de straatkant om een schermeffect te creëren en de rust op het binnenterrein van het huizenblok te verbeteren.
- Erop toezien dat er geen nieuwe conflictzones ontstaan tussen de geluidsbronnen en de gevoelige activiteiten, meer bepaald huisvesting: een stille gevel garanderen is een reële uitdaging in deze lawaaiëring omgeving.
 - o Het bouwprofiel en de oriëntatie en plaatsing van de gebouwen moeten worden onderzocht met het oog op de geluidsbronnen.
 - o Beplanting kan bijdragen tot het geluidcomfort, maar zal niet volstaan om aanvaardbare geluidsbronnen te verkrijgen. Daarom wordt aanbevolen om een maximale beplanting te behouden, meer in het bijzonder om de grote bomen niet te vellen.
 - o De functie handelszaken/voorzieningen moet verenigbaar zijn met de huisvestingsfunctie. Openingen naar het binnenterrein van het huizenblok moeten worden vermeden om de geluidshinder te beperken.
 - o In het te ontwikkelen gebouw moeten technische oplossingen (drievoudige beglazing ...) worden voorzien die de verspreiding van het geluid in het gebouw beperken zodat de geluidsnormen in en buiten de woningen kunnen worden gerespecteerd.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Als de vrij uitzichtzone bebouwbaar wordt, zullen de bouwlijnen in de Voorstraat en de laan worden verlengd. Een groot deel van de site Monumento zal verdwijnen (meer dan de helft). Er verdwijnt dus een element dat deel uitmaakt van de wandeltrajecten en bijdraagt tot het groene karakter van de voetgangerstrajecten. Het park zal noch aan de ene kant noch aan de andere niet meer te zien zijn vanaf de straat. Er dient benadrukt dat de perimeter van de opheffing is gelegen in een gebied met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten en in een ecologisch gebied. De komst van nieuwe bewoners zal dat tekort nog groter maken.

De gedeeltelijke opheffing dreigt ook de voetgangerstrajecten in de wijk negatief te beïnvloeden. Het pad tussen de C. Paulsensquare en de wandelbrug zal immers moeilijker bereikbaar zijn (visuele belemmering, langer traject, omleiding, ...).

Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan komt het geplande gebouw op een strategische plaats voor de articulatie van de open ruimten. Als bij het bouwproject onvoldoende rekening wordt gehouden met de elementen in de directe omgeving (het pad, de toegang tot de wandelbrug, het kleine naastliggende restperceel, het eventuele park, ...) als één coherent geheel, kan dit een aanzienlijke negatieve impact hebben op de kwaliteit van alle openbare ruimten die erbij betrokken zijn.

Het geplande gebouw zou handelszaken en/of voorzieningen omvatten in de Sylvain Dupuislaan. Dergelijke functies dragen bij tot een betere activering van de openbare ruimte in de laan, maar momenteel niet ter hoogte van de wandelbrug.

Zowel het terrein van de site Monumento als het pad en het aanpalende restperceel zijn gemeentelijke eigendom. Dat kan het openbare gebruik ervan garanderen als dat de visie is van de gemeente, vandaag en in de toekomst.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Het pad is niet opgenomen in het BBP en het bestaan ervan wordt er dus niet door beschermd. Het feit dat de zone niet-bebouwbaar is, gekoppeld aan het feit dat het pad openbare eigendom is, beperkt echter het risico dat het zal verdwijnen.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn nagenoeg dezelfde als bij de opheffing, met dat verschil dat het bestaande park aan de kant van de Camille Paulsensquare blijft en de aanwezigheid van groen in de straatruimte garandeert. Bij de wijziging van het BBP kan ook rekening worden gehouden met de aanbevelingen.

AANBEVELINGEN

- De gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimten garanderen voor verschillende gebruikers: aanwezigheid van een voldoende groot en rustig park dat toegankelijk is voor het publiek.
- De bestaande voetgangers/fietsersstrajecten behouden en van voldoende groen voorzien.
- De wandelbrug en de directe omgeving ervan behoorlijk aanleggen, met meer ambitie, zowel op het vlak van uitzicht als op het vlak van inclusiviteit.
- De activering van de benedenverdiepingen van de gebouwen in de Sylvain Dupuislaan garanderen door:
 - o er handelszaken en/of voorzieningen te vestigen,
 - o het aantal en de omvang van de opritten aan de gevels te beperken, vooral in de buurt van de wandelbrug
 - o de aanwezigheid van voetgangerspaden naar de woningen te garanderen

- Ter hoogte van de wandelbrug handelszaken/voorzieningen toelaten in het gebouw om de dialoog tussen de verschillende niveaus van de openbare ruimte te bevorderen
- Een groene link behouden tussen het park en de square
- De beheers- en eigendomsgrenzen verduidelijken in de ‘achteruitbouwstroken’ aan de kant van de Sylvain Dupuislaan.

LUCHTKWALITEIT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De niet-bebouwbaarheid van de site Monumento wordt door de gedeeltelijke opheffing van het BBP rechtstreeks bedreigd. Een groot deel van deze groene open ruimte, een positief element voor de luchtkwaliteit in de stad, zou kunnen verdwijnen. Er dient benadrukt dat de perimeter van de opheffing is gelegen in een gebied met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten en in een ecologisch verbindingsgebied.

De nieuwe gebouwen impliceren dat er bomen moeten worden geveld, waaronder enkele grote bomen met een stamomtrek van meer dan 300 cm op 1,5 m hoogte. Dat is vooral het geval aan de kant van de Camille Paulsensquare waar minstens 4 van de 10 grote bomen zouden moeten verdwijnen (of zelfs 5 voor de goede uitvoering van de werken). Ook aan de kant van de Sylvain Dupuislaan wordt een van deze bomen bedreigd aangezien hij heel dicht bij de grondinname van het bouwwerk staat. De bomen bevorderen een betere luchtkwaliteit: ze absorberen luchtvervuilende stoffen zoals koolstofdioxide (CO₂) en fijn stof en produceren zuurstof.

De ontwikkeling van nieuwe activiteiten en nieuwe woningen gaat gepaard met een grotere vraag naar verwarming en verplaatsingen, wat een negatieve impact heeft op de luchtkwaliteit. Het gaat echter om nieuwe gebouwen, wat betekent dat de energienormen de impact van de verwarming aanzienlijk kunnen beperken. Bovendien is de toename van het aantal gemotoriseerde verplaatsingen (zie verder) in verhouding heel beperkt ten opzichte van de wijk, maar ook ten opzichte van de bestaande toestand op het vlak van luchtkwaliteit (nabijheid van de laan en de Ring).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging. Het behoud van het parkgebied is gegarandeerd.

Alternatief wijziging van het BBP

Door de wijziging van het BBP kan een groot deel van het parkgebied met zijn grote bomen worden behouden. Er zal ook minder vraag zijn naar verwarming en gemotoriseerde verplaatsingen dan wanneer het BBP gedeeltelijk zou worden opgeheven.

De effecten op de luchtkwaliteit zijn dus minder ongunstig dan bij de opheffing.

AANBEVELINGEN

- Het park in de vrij uitzichtzone zoveel mogelijk behouden.
- De bestaande grote bomen zoveel mogelijk behouden.
- Aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken (aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen, de zachte verplaatsingswijzen bevorderen, ...).

VEILIGHEID

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Het gebouw in de laan zal bijdragen tot het veiligheidsgevoel. De gevels worden immers geactiveerd door verschillende functies die zowel overdag als 's avonds zullen worden gebruikt: ingangen van de woningen, ingangen van de handelszaken en/of voorzieningen.

Deze gebouwen worden geplaatst op de interface tussen de wandelbrug, het pad, het aanpalende restperceel en de laan. Ideaal zou zijn om al deze elementen op te nemen in een totaalproject om ze zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en een onderlinge dialoog tot stand te brengen. Als dat niet het geval is, kan een onveiligheidsgevoel ontstaan (bijvoorbeeld als er hoekjes, restruimten worden gecreëerd waarvan het beheer moeilijk verenigbaar is met de configuratie van de plaats, door de aanwezigheid van blinde muren ...).

De komst van nieuwe bewoners (125 woningen in dit geval) zal globaal gezien een hogere frequentatie tot gevolg hebben, zowel aan de kant van de Paulsensquare als aan de kant van de Dupuislaan. Dit zal de sociale controle verbeteren en dus ook een positieve impact hebben op het veiligheidsgevoel.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn nagenoeg dezelfde als bij de opheffing, met dat verschil dat het bestaande park aan de kant van de Camille Paulsenquare blijft. De sociale controle op de square wordt dus niet verbeterd.

Bij de wijziging van het BBP kan ook rekening worden gehouden met de aanbevelingen.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de activering van de benedenverdiepingen in de Sylvain Dupuis laan door er handelszaken en/of voorzieningen te vestigen, het aantal en de omvang van de opritten aan de gevels te beperken en voetgangerspaden te voorzien naar de woningen.
- Het traject via de wandelbrug moet zo aangenaam mogelijk zijn om het gebruik ervan aan te moedigen en wild oversteken in de laan te beperken (ter herinnering: de laan is volgens de MSW een Auto Plus-weg). Dat impliceert dat de woningen ook moeten beschikken over een kwaliteitsvol voetgangerstraject naar het pad en de wandelbrug, dat handelszaken/voorzieningen op deze plaats moeten worden toegelaten ...
- Zorgen voor een kwaliteitsvolle inrichting van de openbare ruimte (voetpaden, paden, wandelbrug) om het veiligheidsgevoel te versterken.

VERPLAATSINGEN- CIJFERS

Hierna volgt een overzicht van de cijfers die voor alle criteria in verband met verplaatsingen zullen worden gebruikt.

Het betreft de berekeningen van het **aantal verplaatsingen dat wordt geïnduceerd** door de alternatieven (per dag en tijdens de spitsuren):

Alternatief gedeeltelijke opheffing van het BBP:

	Verplaatsingen per dag ⁴			Verplaatsingen per uur, op het spitsuur ⁵		
	bewoners/ werknemers ⁶	bezoekers ⁷	TOTAAL	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL
Woningen	770	50	820	135	0	135
Handelszaken en voorzieningen	64	454	518	13	6	18
TOTAAL	834	504	1338	147	6	153

Alternatief wijziging van het BBP:

	Per dag			Per uur, tijdens het spitsuur		
	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL	bewoners/ werknemers	bezoekers	TOTAAL
Woningen	524	34	558	92	0	92
Handelszaken en voorzieningen	64	454	518	13	6	18
TOTAAL	587	488	1075	104	6	110

⁴ We rekenen 2,8 verplaatsingen/dag/bewoner, 2,8 verpl./dag per werknemer en 2 verplaatsingen/dag per bezoeker

⁵ We rekenen 35% dagelijkse verplaatsingen tijdens de ochtendspits gedurende 2 uur. Deze basis geldt als referentie omdat ze de grootste impact heeft en de ochtendspits het meest compact is; de avondspits duurt 3 à 4 uur.

⁶ We rekenen 2 werknemers per schijf van 100 m² handelszaak of buurtvoorziening.

⁷ We rekenen 1 bezoeker per dag per 5 woningen en 20 bezoekers per dag per schijf van 100 m² handelszaak of buurtvoorziening.

Door de modale aandelen toe te passen op de geraamde verplaatsingen krijgen we de verdeling van de **verplaatsingen per dag en per vervoermiddel** (incl. de werknemers, de bewoners en de bezoekers van de verschillende functies). Die wordt weergegeven in de onderstaande tabel. Een extra kolom (met de vermelding "2030") werd toegevoegd voor de cijfers die betrekking hebben op horizon 2030 als de doelstellingen van het plan Good Move voor de modale aandelen daadwerkelijk worden gehaald.

Alternatief gedeeltelijke opheffing van het BBP:

	OV	OV 2030	Fietser s	Fietser s 2030	Voetgan gers	Voetgan gers 2030	Auto's	Auto's 2030
Modale aandelen ⁸	30%	29%	5%	16%	22%	21%	32%	23%
Woningen	246	238	41	131	180	172	262	189
Handelszaken en voorzieningen	155	150	26	83	114	109	166	119
TOTAAL	401	388	67	214	294	281	428	308

Alternatief wijziging van het BBP:

	OV	OV 2030	Fietser s	Fietser s 2030	Voetgan gers	Voetgan gers 2030	Auto's	Auto's 2030
Modale aandelen ⁸	30%	29%	5%	16%	22%	21%	32%	23%
Woningen	167	162	28	89	123	117	178	128
Handelszaken en voorzieningen	155	150	26	83	114	109	166	119
TOTAAL	323	312	54	172	237	226	344	247

ACTIEVE VERPLAATSINGSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Als de vrij uitzichtzone bebouwbaar wordt, zullen de bouwlijnen op de square en in de laan worden verlengd tot aan het pad. Als de gebouwen de toegang tot het pad en de wandelbrug beperken, heeft dit een negatieve impact voor de actieve verplaatsingswijzen.

De komst van 275 nieuwe bewoners zal een hogere frequentatie tot gevolg hebben van zowel het voetgangerstraject naar het Westland Shopping Center als het voetgangerstraject naar de openbaarvervoershalthes.

⁸ Musti, 2018 en ramingen 2030 voor de maas Scherdemaal (Brussel Mobiliteit)

Volgende tabel toont de door de nieuwe gebouwen geïnduceerde toename in de vorm van een vork. De waarden werden berekend op basis van enerzijds de geraamde modale aandelen 2018 voor de maas Scherdemaal (Musti, 2018) en anderzijds de modale aandelen die tegen 2030 worden nagestreefd in overeenstemming met het plan Good Move⁹.

	MUSTI 2018	Horizon 2030 (Good Move)	
Toename van het aantal verplaatsingen/d met het OV	401	388	
Toename van het aantal verplaatsingen/d met de fiets	64	214	
Toename van het aantal verplaatsingen/d te voet	294	281	Volgens het plan Good

Move zouden de gedragingen moeten evolueren. Het plan mikt vooral op een modal shift naar de fiets. De Sylvain Dupuislaan is volgens de MSW een Fiets Comfort-weg en de verbetering van de laan is al gepland. Ze zal dus bij machte zijn om deze stromen te absorberen.

Volgens de modale aandelen die zijn aangegeven in de doelstellingen van Good Move, zal er geen modal shift gebeuren naar het openbaar vervoer. Het openbaarvervoersaanbod beïnvloedt echter de gedragingen. Het moet dus samen met de bevolkingsgroei evolueren om zijn modale aandeel te handhaven. De toename van het aantal bewoners (in absolute termen) zal een verhoogde vraag naar openbaar vervoer genereren, terwijl het aanbod vandaag al vrij beperkt is (toegankelijkheidszone C).

Naast de bedenkingen over het fietscomfort en de fietsveiligheid als het aantal fietsverplaatsingen zal toenemen, moeten er ook **fietsparkeerplaatsen** worden voorzien in zowel privé- als openbaar domein (binnen of buiten). Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen wordt als volgt geraamd:

	Minimumaantal fietsparkeerplaatsen	Maximumaantal fietsparkeerplaatsen
Woningen	125 ^(a)	250 ^(b)
Handelszaken en voorzieningen	2 ^(c)	4 ^(d)
Bezoekers ^(e) Woningen	2 ^(c)	5 ^(d)
Bezoekers ^(e) Handelszaken	13 ^(c)	41 ^(d)
TOTAAL	142	300
Oppervlakte	~284 m ²	~600 m ²

^(a) GSV: 1 werknemer/woning

^(b) Ontwerp tot herziening van de GSV: 1 werknemer/slaapkamer, met hypothese van gemiddeld 2 slaapkamers per appartement

^(c) Modale aandelen Musti 2018

^(d) Modale aandelen 2030 Good Move

^(e) Rotatie van 9 bezoekers/parkeerplaats

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

⁹ https://public.tableau.com/app/profile/de.keyzer/viz/RBC_parts_modales_2018_GM_2030_Mailles/Story1

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn nagenoeg dezelfde als bij de opheffing, maar er zullen minder bewoners bijkomen.

Onderstaande tabellen tonen de cijfers voor dit alternatief:

	MUSTI 2018	Horizon 2030 (Good Move)
Toename van het aantal verplaatsingen/d met het OV	323	312
Toename van het aantal verplaatsingen/d met de fiets	54	172
Toename van het aantal verplaatsingen/d te voet	237	226

Het benodigde aantal fietsparkeerplaatsen wordt als volgt geraamd:

	Minimumaantal fietsparkeerplaatsen	Maximumaantal fietsparkeerplaatsen
Woningen	85 ^(a)	170 ^(b)
Handelszaken en voorzieningen	2 ^(c)	4 ^(d)
Bezoekers ^(e) Woningen	1 ^(c)	3 ^(d)
Bezoekers ^(e) Handelszaken	13 ^(c)	41 ^(d)
TOTAAL	131	218
Oppervlakte	~262 m ²	~436 m ²

^(a) GSV: 1 werknemer/woning

^(b) Ontwerp tot herziening van de GSV: 1 werknemer/slaapkamer, met hypothese van gemiddeld 2 slaapkamers per appartement

^(c) Modale aandelen Musti 2018

^(d) Modale aandelen 2030 Good Move

^(e) Rotatie van 9 bezoekers/parkeerplaats

AANBEVELINGEN

- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer.
- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van fietsparkeerplaatsen.
- Toezien op het voortbestaan van het fiets-/wandelpad en de wandelbrug.
- Toezien op de universele toegankelijkheid van het pad en de wandelbrug.
- Het traject via de wandelbrug zo aangenaam mogelijk maken om het gebruik ervan aan te moedigen en wild oversteken in de laan te beperken (ter herinnering: de laan is volgens de MSW een Auto Plus-weg). Dat impliceert dat voor de woningen een kwaliteitsvol voetgangerstraject naar het pad en de wandelbrug wordt voorzien.
- Voor de (huidige en toekomstige woningen) in het deel waarop de opheffing betrekking heeft een voetgangerstraject naar de wandelbrug aanbieden via het park.

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De 275 nieuwe bewoners die er in het beoogde alternatief bijkomen, zullen meer autoverkeer genereren:

	MUSTI 2018	Horizon 2030 (Good Move)
Toename van het aantal verplaatsingen/d met de auto	428	308

Tijdens de ochtendspits vertegenwoordigt dit de volgende volumes:

	MUSTI 2018	Horizon 2030 (Good Move)
Toename van het aantal verplaatsingen/u met de auto	49	33
Kant Sylvain Dupuislaan	35	25
Kant Voorstraat	14	8

Deze volumes komen bij het al bestaande volume in de Sylvain Dupuislaan tijdens de spitsuren (ongeveer 1100 voertuigen/u). Ze vertegenwoordigen ongeveer 3-4% van het huidige verkeer tijdens de spitsuren.

Het verkeer dat wordt geïnduceerd door de 170 woningen die dit jaar zullen worden ontwikkeld in de perimeter van het BBP wordt in het milieueffectenrapport als beperkt beschouwd aangezien het project alternatieven voor het autogebruik aanmoedigt.

Aangezien de Sylvain Dupuislaan aan de stadstoegang is gelegen en het statuut heeft van Auto Comfortweg en aangezien het verkeer tegen 2030 slechts licht zal toenemen, zal het wegennet deze toename kunnen absorberen.

Het bijkomende **vrachtverkeer** hangt sterk af van het type handelszaken die in het project zullen worden ondergebracht. Als we ervan uitgaan dat de handelszaken de helft van de ruimte voor voorzieningen en handelszaken in beslag nemen en dat een gemiddelde handelszaak een oppervlakte heeft van 200 m², zullen de 3 handelszaken de aanwezigheid genereren van 4 bijkomende vrachtwagens/d, op basis van 7,41 leveringen per week (gemiddeld voor verschillende soorten handelszaken van minder dan 400 m²)¹⁰. De nabijheid van de Ring - volgens de MSW een vrachtverkeer PLUS-weg - beperkt de negatieve impact van deze toename.

Voor het **parkeren van bewoners** werden de volgende behoeften opgenomen in de onderstaande tabel:

¹⁰ Katern van de Gids van de Mobiliteit en de Verkeersveiligheid nr. 8 (Organisatie van leveringen langs de openbare weg in het BHG, 2012)

Parkeerbehoefte voor woningen	Minstens 73 - Max. 95	Minstens : 0,58 voertuigen/huishouden in het BHG Max. : 0,76 voertuigen/huishouden in de wijk Moortebeek-Peterbos
Parkeerbehoefte voor de bezoekers van de woningen	Minstens 5 – Max. 7	Minstens : modaal aandeel van de auto 22% tegen 2030 (Good Move) - Wijk Max. : modaal aandeel van de auto 32% volgens Musti, 2018 - Wijk
Totale parkeerbehoeften voor de woningen en de bezoekers	Minstens 78 – Max 102	
Aantal plaatsen opgelegd door de GSV	125	1 parkeerplaats per woning

Als we de motorisatiegraden bekijken, legt de GSV meer parkeerplaatsen op dan er daadwerkelijk vraag naar is. De vraag kan worden geraamd op 0,58 tot 0,76 parkeerplaatsen per woning. Er dient opgemerkt dat de herziening van de GSV als aanwijzing de volgende cijfers geeft:

- 0,1 parkeerplaats/slaapkamer voor de studentenwoningen;
- 0,3 parkeerplaats/woning voor studio's en appartementen met één slaapkamer;
- 0,5 parkeerplaats/ woning voor appartementen met twee slaapkamers;
- 0,75 parkeerplaats/ woning voor appartementen met vijf slaapkamers;
- 1 parkeerplaats/ woning voor appartementen met zes en meer slaapkamers

Volgens de geraamde minimumbehoefte zijn er 53 parkeerplaatsen nodig aan de kant van de Dupuislaan en 25 aan de kant van de Paulsensquare. Ze vragen een oppervlakte van respectievelijk ongeveer 1375m² en 640 m² waaraan nog de plaatsen voor handelszaken en voorzieningen en de fietsparkeerplaatsen moeten worden toegevoegd (zie het criterium “zachte mobiliteit”).

Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan is de gebouwoppervlakte te klein om met slechts één parkeerverdieping te voldoen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Dat impliceert dat ofwel een tweede ondergrondse verdieping moet worden gegraven (wat wordt bemoeilijkt door het feit dat de grondwaterlaag op beperkte diepte ligt), ofwel dat er parkeerplaatsen moeten worden voorzien op de benedenverdieping (wat niet bevorderlijk is voor de veiligheid, de activering en de kwaliteit van de openbare ruimte ...), ofwel dat een ondergrondse verdieping moet worden gegraven die groter is dan de gebouwoppervlakte (wat ongunstig is voor de bodem/ondergrond, dus het ecologisch netwerk en het waterbeheer), ofwel dat het programma naar beneden moet worden bijgesteld of dat een afwijking moet worden gevraagd (te rechtvaardigen naargelang het profiel van het beoogde publiek en de stimulansen die worden voorzien in een specifiek project).

Ook de werknemers en bezoekers van de **handelszaken en voorzieningen** zullen de vraag naar parkeerplaatsen beïnvloeden. Er dient opgemerkt dat het aantal bezoekers sterk varieert naargelang het type handelszaak en voorziening. Zonder verdere precisering in dit stadium zijn de gestelde hypothesen gemiddelden en zullen ze gemiddelde cijfers genereren. Afhankelijk van het type handelszaken en voorzieningen dat daadwerkelijk wordt voorgesteld in de projecten, zal deze vraag naar parkeerplaatsen onder- of overschat zijn.

Op basis van de modale aandelen en het aantal werknemers en bezoekers kunnen de parkeerbehoeften voor **handelszaken en voorzieningen** als volgt worden geraamd:

	Modale aandelen Musti 2018	Modale aandelen Horizon 2030 (Good Move)
Parkeerbehoefte voor de werknemers van de voorzieningen en handelszaken	7	5
Parkeerbehoefte voor de bezoekers van de voorzieningen en handelszaken	65	47
Totale parkeerbehoeften voor de voorzieningen en de handelszaken	72	52

Voor het parkeren van bezoekers en werknemers dient opgemerkt dat:

- de analyse van de andere criteria aanbeveelt om buurtvoorzieningen en buurtwinkels te ontwikkelen die zijn bestemd voor de buurtbewoners; dit zal het modale aandeel van de auto voor de toegang tot deze handelszaken/voorzieningen beperken
- de parking van het WSC zich aan de andere kant van de wandelbrug bevindt en via deze wandelbrug bereikbaar is en dat er vandaag tot vlak tegenover de site parkeerplaatsen liggen op de openbare weg.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn nagenoeg dezelfde als bij de opheffing, maar er zullen minder bewoners bijkomen.

Onderstaande tabellen tonen de cijfers voor dit alternatief:

De 85 nieuwe bewoners die er in het beoogde alternatief bijkomen zullen meer **autoverkeer** genereren.

	MUSTI 2018	Horizon 2030 (Good Move)
Toename van het aantal verplaatsingen/d met de auto	344	247

Tijdens de ochtendspits vertegenwoordigt dit de volgende volumes:

	MUSTI 2018	Horizon 2030 (Good Move)
Toename van het aantal verplaatsingen/u met de auto	35	25

Het bijkomende **vrachtverkeer** is hetzelfde als in het alternatief gedeeltelijke opheffing.

Voor het **parkeren van bewoners** werden de volgende behoeften opgenomen in de onderstaande tabel:

Parkeerbehoefte voor woningen	Minstens 49 - Max. 56	Minstens : 0,58 voertuigen/huishouden in het BHG Max. : 0,76 voertuigen/huishouden in de wijk Moortebeek-Peterbos
Parkeerbehoefte voor de bezoekers van de woningen	Minstens 4 – Max. 5	Minstens : modaal aandeel van de auto 22% tegen 2030 (Good Move) - Wijk Max. : modaal aandeel van de auto 32% volgens Musti, 2018 - Wijk
Totale parkeerbehoeften voor de woningen en de bezoekers	Minstens 53 – Max 61	
Aantal plaatsen opgelegd door de GSV	85	1 parkeerplaats per woning

De **parkeerbehoeften van handelszaken en voorzieningen** zijn dezelfde als in het alternatief gedeeltelijke opheffing; dat geldt ook voor de toekomstige behoeften.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer om het bijkomende autoverkeer te beperken
- De ontwikkeling bevorderen van buurtvoorzieningen of buurtwinkels voor een lokaal publiek zodat mensen minder gebruik moeten maken van gemotoriseerde verplaatsingswijzen
- De leveringen aan handelszaken/voorzieningen zo organiseren dat de hinder beperkt blijft
- De nodige middelen voorzien om het parkeren (woningen, leveringen, voorzieningen) zo goed mogelijk te organiseren, om te voldoen aan de behoeften maar om de hinder verbonden aan de leveringen te beperken en de openbare weg niet te blokkeren, om gedeeld gebruik mogelijk te maken en een actieve gevel te bieden aan de straatkant
- het programma van het gebouw en/of de behoeften aan individuele gemotoriseerde verplaatsingswijzen beperken (organisatie van autodelen, terbeschikkingstelling van een leveringspunt voor pakjes ...) om te vermijden dat de gebouwoppervlakte wordt overschreden, dat een tweede ondergrondse parkeerverdieping moet worden gegraven of dat er parkeerplaatsen moeten worden voorzien in de laan.

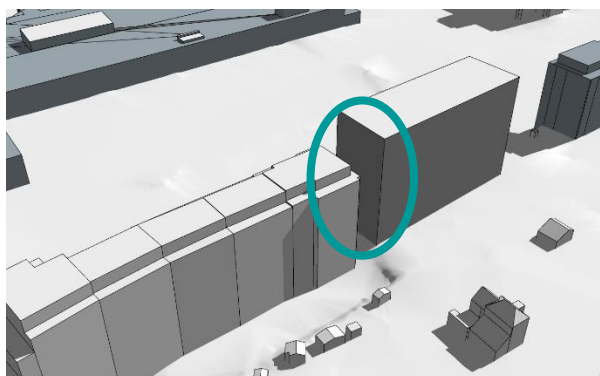
MICROKLIMAAT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

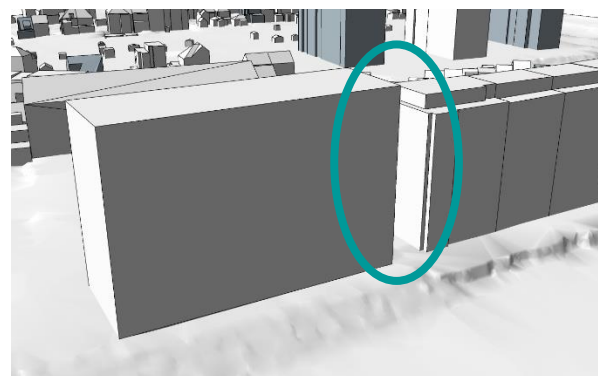
Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De niet-bebouwbaarheid van de site Monumento wordt door de gedeeltelijke opheffing van het BBP rechtstreeks bedreigd. Een groot deel van deze groene open ruimte met grote bomen zou kunnen verdwijnen, waarmee een essentieel element verdwijnt voor het milderen van het **stedelijke hitte-eilandeffect**. Bij de gedeeltelijke opheffing zal het bestaande park van 71 are 20,7 are kleiner worden; ook door de naaste omgeving, de terrassen en de opritten zal er echter groen gebied verdwijnen. De nieuwe gebouwen impliceren dat er tal van bomen, waaronder enkele grote, moeten worden geveld, zowel aan de kant van de laan als aan de kant van de square. Bomen vervullen zoals reeds gezegd een zeer belangrijke rol in de problematiek van de hitte-eilanden.

De nieuwe gebouwen vormen een nieuwe bron van slagschaduw. Met een breedte van maximaal 17m en een hoogte tot één verdieping meer dan de aanpalende bebouwing (GLV+9,5 aan de kant van de Dupuislaan en GLV+4+D aan de kant van de Paulsensquare) zullen de mogelijke nieuwe gebouwen een impact hebben op de **bezinning**. Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan zal de oostelijke gevel van het aanpalende gebouw 's morgens waarschijnlijk slagschaduw ondergaan vanwege de nabijheid van het nieuwe gebouw. Net als de bestaande achteruitbouwstroken op de aanpalende percelen zal de nieuwe achteruitbouwstrook grotendeels in de schaduw liggen.



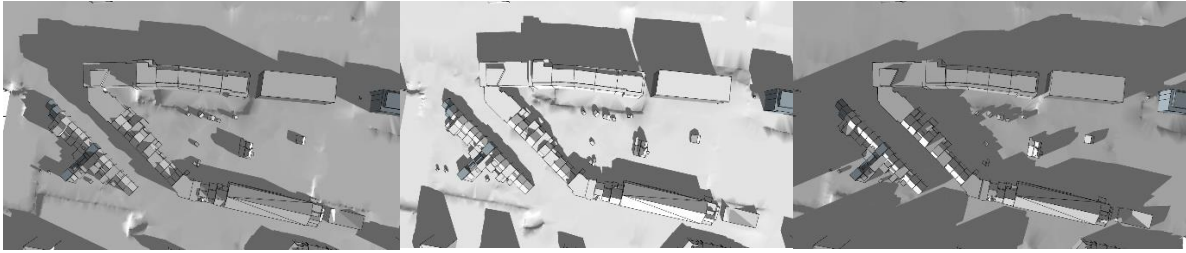
Zicht vanaf het binnenterrein van het huizenblok naar binnenterrein van het huizenblok de Sylvain Dupuislaan



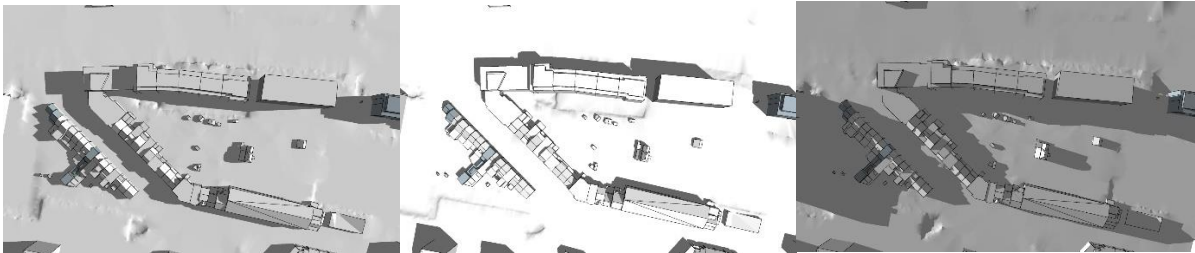
Zicht vanaf de Sylvain Dupuislaan naar het

(SketchUp, BRAT 2023).

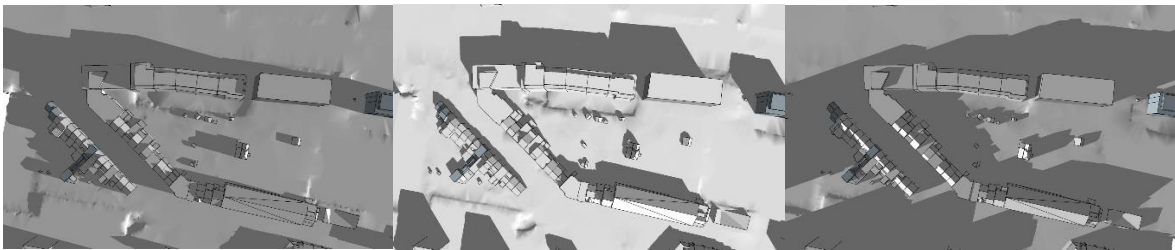
21 maart om 9, 12 en 17 u (UTC+1)



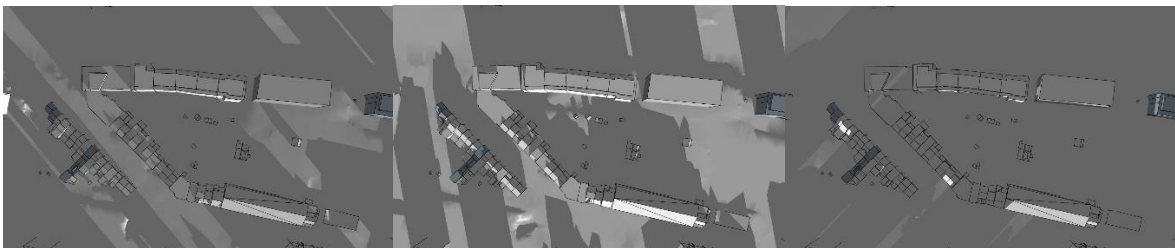
21 juni om 9, 12 en 20 u (UTC+ 2)



21 september om 9, 12 en 18 u (UTC+ 2)



21 december om 9, 12 en 16 u (UTC+ 1)



Aan de kant van de Camille Paulsensquare zijn de straatgevels naar het zuiden gericht en de achtergevels naar het noorden. De achterliggende groenzone zal in de schaduw van de gebouwen komen te liggen. De nieuwe gebouwen worden optimaal georiënteerd (hoofdgevels naar het volle zuiden) zodat ze voldoende natuurlijke lichtinval zullen genieten. De ontwikkelde gebouwen zullen geen impact hebben op elkaar.

Ze zullen dus vooral slagschaduw veroorzaken op de aanpalende gebouwen, in de Sylvain Dupuislaan en in het park.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging. Het behoud van het parkgebied is gegarandeerd.

Alternatief wijziging van het BBP

Door de wijziging van het BBP kan een groter deel van de site Monumento met haar grote bomen worden behouden. Door de gebouwoppervlakte zal het bestaande park van 71 are 11,3 re kleiner worden.

De gegenereerde slagschaduw zal beperkt blijven tot de aanpalende gebouwen in de laan en tot deze laan (en achteruitbouwstroken) en geen impact hebben op het park.

AANBEVELINGEN

- Het park in de vrij uitzichtzone zoveel mogelijk behouden.
- De bestaande grote bomen zoveel mogelijk behouden.
- Niet bouwen aan de noordkant van het park.
- De beplanting van de achteruitbouwstroken aanpassen aan de slagschaduw.
- Oppervlakken met een hoog weerkaatsingseffect aanmoedigen
- Een tochtstudie opleggen als er op het perceel hoge gebouwen worden ontwikkeld en de eventuele aanbevelingen volgen om de mogelijke impact van de windeffecten onderaan en op de wandelbrug te beperken (om de gebruikskwaliteit van de wandelbrug niet aan te tasten).

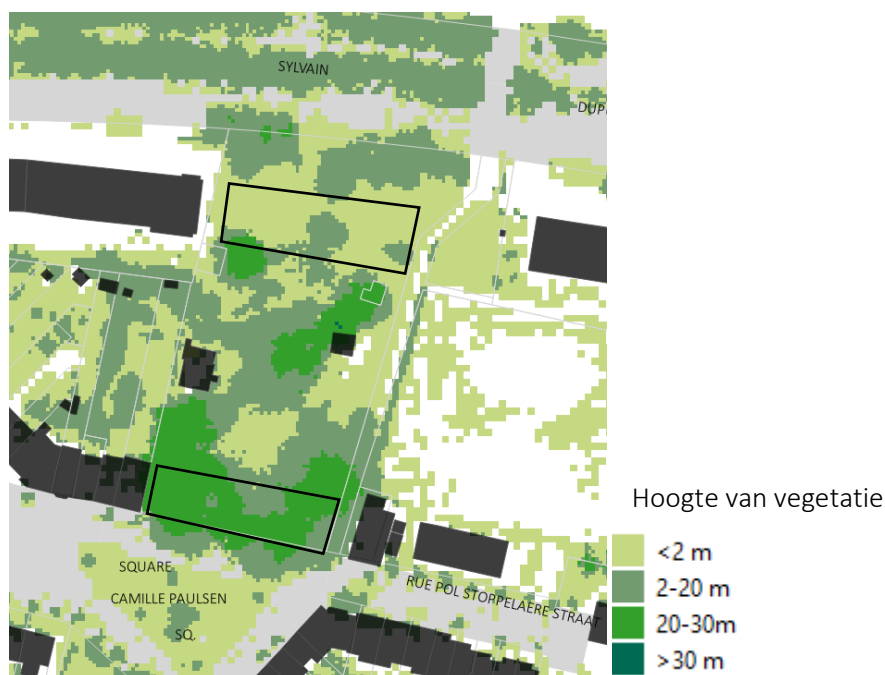
ECOLOGISCH NETWERK EN MILIEUNETWERKEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Een deel van de bestaande site Monumento zal worden vervangen door gebouwen. Daardoor verdwijnt een groen gebied bestaande uit gevarieerde plantlagen die bijdragen tot het Brusselse ecologische netwerk. Het betrokken perceel is gelegen in een ecologisch gebied. Door de nieuwe gebouwen zal een groot deel van het groen gebied verdwijnen (20,7 van de bestaande 71 are voor de gebouwen, plus de buitenomgevingen, terrassen en toegangen). Bovendien vormen ze een barrière tussen de resterende beplanting in het huizenblok en die van de laan en de square, wat de functie van ecologische verbinding van deze interessante ruimte in het gedrang brengt.

De nieuwe gebouwen impliceren met name dat er bomen moeten worden geveld, waaronder enkele grote bomen met een stamomtrek van meer dan 300 cm op 1,5 m hoogte en een hoge kruin (>25m). Dat is vooral het geval aan de kant van de Camille Paulsensquare waar minstens 4 van de 10 grote bomen zouden moeten verdwijnen (of zelfs 5 voor de goede uitvoering van de werken). Ook aan de kant van de Sylvain Dupuislaan wordt een van deze bomen bedreigd aangezien hij heel dicht bij de grondinname van het bouwwerk staat.



Lokalisatie van de gebouwen ten opzichte van de grote bomen

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Het BBP garandeert het behoud van een onbebouwbare groene ruimte. De gegarandeerde graad van vergroening is echter vrij vaag aangezien ondergrondse bouwwerken, terrassen en gebouwsokkels met name zijn toegelaten in de vrij uitzichtzone en niet duidelijk is of de ratio beplante zone in de vrij uitzichtzone betrekking heeft op het geheel van de vrij uitzichtzones van het BBP of op elk van de vrij uitzichtzones afzonderlijk.

Alternatief wijziging van het BBP

In dit alternatief zal een kleiner deel van het park verdwijnen dan bij de gedeeltelijke opheffing en kunnen de grootste bomen worden behouden.

Er dient opgemerkt dat de ontwikkeling van een gebouw evenwijdig met de Dupuislaan over de hele breedte van het perceel evenwel een barrière vormt die de milieus fragmenteert en de ecologische verbindingzone tussen het binnenterrein van het huizenblok en de S. Dupuislaan in het gedrang brengt.

AANBEVELINGEN

- Zoveel mogelijk beplanting in volle grond behouden
 - o De grondinname van de ondergrondse verdiepingen beperken tot die van de bovengrondse gebouwen (dus niet in de vrij uitzichtzone)
 - o De referentie verduidelijken voor de berekening van de minimumverhouding volle grond in de vrij uitzichtzone
- De grote bomen signaleren aan erfgoed.brussels via het daartoe voorziene [formulier](#)
- Opleggen dat de bestaande grote bomen of de bomen in het algemeen moeten worden behouden
- Een geïntegreerd en gedifferentieerd extensief beheer opleggen van de beplante zone en de zone met volle grond maximaliseren
- Verplichten dat voor het gebouw in de laan beplanting moet worden ontwikkeld in samenhang met de bebouwing (intensief groendak, beplanting aan de gevels, op de terrassen, ...).

BODEM EN WATER

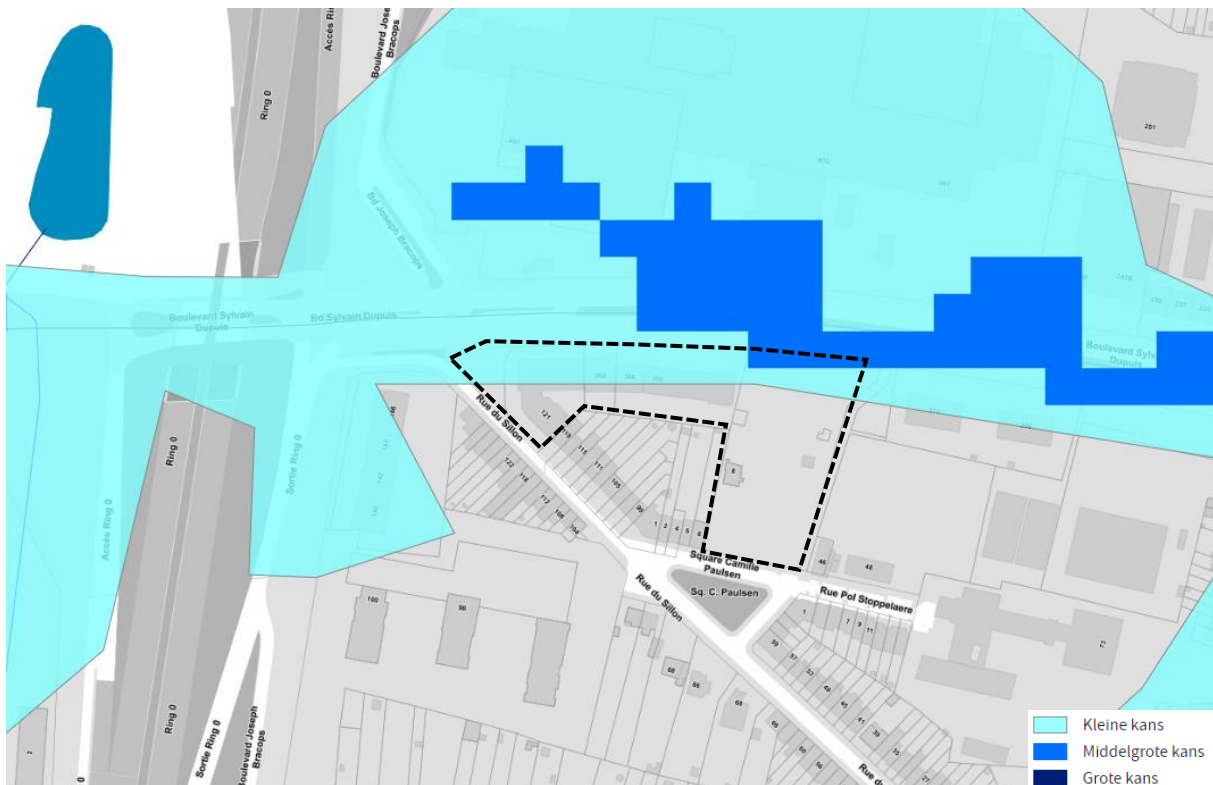
VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Een groot deel van de site Monumento kan verdwijnen om plaats te maken voor de bouwwerken en hun naaste omgeving. Dit resulteert onder meer in een hogere ondoorlatendheid: de gebouwoppervlakte is 20,7 are (van de 71 bestaande are groen gebied) waaraan nog de buitenomgevingen, terrassen en toegangen moeten worden toegevoegd. In totaal zal naar schatting 1/3 van de vrij uitzichtzone - vandaag een kwaliteitsvolle levende bodem - ondoorlatend worden.

Er zullen graafwerken moeten worden uitgevoerd, met name voor de bouw van de ondergrondse parkings aan zowel de kant van de Paulsensquare als de kant van de Dupuislaan. Voor een ondergrondse verdieping moet bijna 4000 m² grond worden uitgegraven aan de kant van de square en bijna 7500 m² aan de kant van de laan (gezien het bestaande niveauverschil moet 1,5 verdieping worden gegraven; de benedenverdieping in de laan is een halfondergrondse verdieping).

Omdat de S. Dupuislaan lager ligt, is ze onderhevig aan een (laag tot matig) overstromingsgevaar. Het evenwijdig geplaatste gebouw zal een grote impact hebben op de natuurlijke afvloeiing van het hemelwater (dat nu op het talud vloeit en deels wordt tegengehouden door de beplanting). Met een specifieke behandeling om te profiteren van het barrière-effect kan deze afvloeiing worden beperkt (opvang en hergebruik van het water).



Overstromingsgevaar (2019) – Leefmilieu Brussel

De grondwaterlaag ligt vrij hoog (in de laan 2 tot 4 m). Er moeten dus technische oplossingen worden gezocht om de impact van het gebouw te beperken, met behoud van de mogelijkheid om de parking in het gebouw onder te brengen.

Met de komst van nieuwe bewoners zullen ook het waterverbruik en de lozing van afvalwater toenemen zoals blijkt uit de volgende tabel:

	inw.	werknemers	bezoekers	Waterverbruik (m ³ /jaar)	Lozing afvalwater (m ³ /jaar)	
					grijs water	zwart water
Opheffing	275	23	252	10574	7255	3300

Deze toename is echter verwaarloosbaar gezien de hoeveelheid water die wordt behandeld door de Brusselse waterzuiveringsstations.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging. Het parkgebied zal krachtens het BBP behouden blijven. De gegarandeerde graad van ondoorlatendheid is echter relatief aangezien ondergrondse bouwwerken met name zijn toegelaten in de vrij uitzichtzone en niet duidelijk is of de ratio beplante zone in de vrij uitzichtzone betrekking heeft op het geheel van de vrij uitzichtzones van het BBP of op elk van de vrij uitzichtzones afzonderlijk. Het BBP bevat ook geen voorschriften die geïntegreerd regenwaterbeheer bevorderen.

Alternatief wijziging van het BBP

Er zal een kleiner deel van de site Monumento verdwijnen dan bij de gedeeltelijke opheffing. De ondoorlatendheid is dus minder en er moet ook minder grond worden uitgegraven: 'slechts' ~11,3 are zou worden bebouwd (+ toegangen, terrassen enz. die worden verhard, dus in totaal minstens 20% van

de vrij uitzichtzone) en voor de ondergrondse parking moet naar schatting ongeveer 7500 m² grond worden uitgegraven.

Het waterverbruik en de lozing van afvalwater zal toenemen maar in beperktere mate:

	inw.	werknemers	bezoekers	Waterverbruik (m ³ /jaar)	Lozing afvalwater (m ³ /jaar)	
					grijs water	zwart water
Wijziging	187	23	244	7325	4982	2323

Wat de positie van de gebouwen en de natuurlijke afvloeiing van het water betreft, gelden dezelfde opmerkingen.

AANBEVELINGEN

- De ondoorlatendheid beperken, zoveel mogelijk volle grond behouden.
 - o De grondinname van de ondergrondse verdiepingen beperken tot die van de bovengrondse gebouwen (dus niet in de vrij uitzichtzone)
 - o De referentie verduidelijken voor de berekening van de minimumverhouding volle grond in de vrij uitzichtzone
- De ontwikkeling van geïntegreerd bodembeheer in de perimeter aanmoedigen (via voorschriften) en de ontwikkeling van levende bodems bevorderen in overeenstemming met de gewestelijke strategie Good Soil.
- De ontwikkeling van geïntegreerd regenwaterbeheer in de perimeter aanmoedigen (via voorschriften), zowel op het niveau van het perceel (landschappelijk beheer) als op het niveau van het gebouw (rekening houden met de barrièrefunctie en vermijden dat het water naar beneden afvloeit).

ENERGIE

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De verhoging van de vloeroppervlakte met 18.000 m² impliceert een stijging van het energieverbruik in de perimeter. De jaarlijkse CO₂-productie zou 280T bedragen. De ontwikkelde gebouwen moeten beantwoorden aan de normen inzake de energieprestatie van de gebouwen, wat betekent dat de uitstoot tot een minimum wordt beperkt.

Door het verdwijnen van een deel van de site Monumento zullen beplanting en grote bomen verdwijnen uit de wijk. Dat heeft een negatieve impact op het microklimaat (zie eerder) en er zal meer klimaatregeling (warmte/koude) nodig zijn.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De verhoging van de vloeroppervlakte met 13.000 m² impliceert een stijging van het energieverbruik in de perimeter. De jaarlijkse CO₂-productie zou 205T bedragen. De ontwikkelde gebouwen moeten

beantwoorden aan de normen inzake de energieprestatie van de gebouwen, wat betekent dat de uitstoot tot een minimum wordt beperkt.

AANBEVELINGEN

/

UITDAGING 2: BEBOUWBAARHEID VAN HET OPENBAAR PARK OP DE HOEK VAN DE SYLVAIN DUPUISLAAN EN DE VOORSTRAAT

INLEIDING EN RELEVANTE CRITERIA

Het BBP bestemt de openbare square op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan als wegenis, terwijl het GBP het bestemt als typisch woongebied en dit gebied dus als bebouwbaar beschouwt. Gezien de huidige inrichting van de zone en haar directe omgeving (bebouwde hoek en park) en de beperkte breedte van de betreffende hoek - geaccentueerd door de aanwezigheid van achteruitbouwstroken in zowel de Voorstraat als de Dupuislaan, plus het feit dat het terrein eigendom is van de gemeente, is het echter weinig waarschijnlijk dat er op deze plaats zal worden gebouwd.

Ten aanzien van deze uitdaging worden de volgende criteria relevant geacht:

Structuur van de bebouwde en open ruimten
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten
Bevolking en huisvesting
Voorzieningen en handelszaken
Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)
Geluid en trillingen
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen
Luchtkwaliteit
Actieve verplaatsingswijzen
Openbaar vervoer
Auto's, vrachtwagens en parkeren
Microklimaat
Ecologisch netwerk en milieunetwerken
Bodem
Water
Energie
Modulariteit van de ruimten

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Het parkje op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan ligt volgens het BBP in gebied voor wegenissen en volgens het GBP in typisch woongebied. De rooilijnen van de gebouwen worden bepaald door het BBP. Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP kan dit gebied dus worden bebouwd en verdwijnt een open ruimte. Ook in het kader van het BBP is het voortbestaan van het groen en de verblijfsruimte in deze open ruimte echter niet gegarandeerd aangezien ze volgens het plan van het BBP in gebied voor wegenissen ligt. Het betrokken terrein is zoals reeds gezegd eigendom van de gemeente en wordt momenteel gebruikt als tuin van het aangrenzende rusthuis.

Bij de bebouwing van een scherpe hoek moet bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de gegenereerde ruimten, zowel binnen als buiten: behandeling van de achtergevel, inijk, lichtinval, ... Het evenwicht tussen de bebouwde en de open ruimten is hier bijzonder delicaat.

Het risico dat deze ruimte zal worden bebouwd is klein, maar de mogelijkheid bestaat. Dat heeft een negatieve impact op de beschikbaarheid van voor het publiek toegankelijke open ruimten.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

De hoek tussen de S. Dupuislaan en de Voorstraat zou zijn statuut van park verliezen aangezien hij volgens het BBP in gebied voor wegenissen ligt. Krachtens het BBP blijft deze ruimte echter onbebouwbaar. De kwaliteit van deze open ruimte (klein park) is niet gegarandeerd. Voor deze plaats werd echter geen behoefte aan wegenis geïdentificeerd.

Alternatief wijziging van het BBP

De wijziging van het BBP is enkel bedoeld om de bebouwing mogelijk te maken van een bouwlijn in de Sylvain Dupuislaan ter hoogte van de site Monumento. Ze zou dus geen impact hebben op de hoek tussen de Voorstraat en de Dupuislaan. Op die plaats blijft het BBP als dusdanig behouden. Er gelden dus dezelfde conclusies als bij het behoud van het BBP.

Bij de wijziging zou echter het behoud van het groene karakter van dit gebied kunnen worden gegarandeerd en zouden de rooilijnen kunnen worden vastgelegd.

AANBEVELINGEN

- Een rooilijnplan opmaken of een andere oplossing voorzien om de onbebouwbaarheid van dit driehoekige terrein te garanderen, ook bij een gedeeltelijke opheffing.

STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Het mogelijk maken van de verstedelijking van deze kleine, groene square zou een beperkte maar negatieve landschappelijke impact hebben voor de directe omgeving. De enkele huizen in de Voorstraat en het appartementsgebouw langs de Ring zouden hun uitzicht op groen verliezen.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen impact.

Bij de wijziging zou echter het behoud van het groene karakter van dit gebied kunnen worden gegarandeerd en zouden de rooilijnen kunnen worden vastgelegd.

AANBEVELINGEN

- Een rooilijnplan opmaken om de onbebouwbaarheid van de square te garanderen.

BEVOLKING EN HUISVESTING

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De gedeeltelijke opheffing van het BBP zou op het hoekterrein tussen de Voorstraat en de Dupuislaan eventuele bebouwing mogelijk maken, maar nieuwe woningen zijn er weinig waarschijnlijk. De bebouwing zou dezelfde gevolgen hebben als deze beschreven bij de bebouwing van de site Monumento (zie uitdaging 1), maar in veel beperktere mate (minder dan 10 huishoudens), namelijk meer bewoners en minder voor het publiek toegankelijke groene ruimten.

Het rusthuis naast het park zou lijden onder een problematische inkijk van de nieuwe woningen (die op 7m staan) en zou de toegang tot een buitenruimte verliezen voor de bewoners. Dat vermindert ook de kwaliteit van de voorgestelde woningen.

De ontwikkelde woningen zouden a priori van zeer beperkte kwaliteit zijn vanwege de nabijheid van het rusthuis, de beperkte breedte van de bebouwing (met een impact op de kwaliteit van de binnenruimten) en de onmogelijkheid om stille gevels te ontwikkelen voor deze gevoelige functie in een zeer lawaaierige stedelijke omgeving.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen impact.

AANBEVELINGEN

Geen woningen ontwikkelen op deze plaats (de voorkeur geven aan kantoren of andere economische activiteiten die verenigbaar zijn met de buurt).

VOORZIENINGEN, HANDELSZAKEN EN ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De beperkte beschikbare oppervlakte bemoeilijkt de ontwikkeling van handelszaken en/of voorzieningen.

Er kunnen kantoren of een andere economische activiteit worden ontwikkeld gezien de goede bereikbaarheid van de site via de weg.

De impact zou in voorkomend geval verwaarloosbaar zijn.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen wijziging.

AANBEVELINGEN

Toezien op de verenigbaarheid van de activiteiten met de omliggende woonfuncties waaronder het aanpalende rusthuis.

GELUID EN TRILLINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Als de onbebouwbaarheid van de vrij uitzichtzone niet meer van toepassing is, kunnen de bouwlijnen in de Voorstraat en de laan worden verlengd tot aan de hoek Voorstraat/Dupuis, maar dat is weinig waarschijnlijk. Deze gebouwen zouden zijn blootgesteld aan een Lden van meer dan 70dB(A) (geluid van de Ring en de laan samen), dus boven de drempelwaarden voor de akoestische zone van de perimeter (zone 2). Het hypothetische gebouw zou niet kunnen worden voorzien van een stille gevel gezien de configuratie in een scherpe hoek en de beperkte oppervlakte van het perceel. De huisvestingsfunctie moet dus in vraag worden gesteld.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen wijziging.

AANBEVELINGEN

Erop toezien dat er geen nieuwe conflictzones ontstaan tussen de geluidsbronnen en de gevoelige activiteiten, meer in het bijzonder huisvesting. Aangezien een stille gevel op de hoek Voorstraat/Dupuislaan niet mogelijk is, de onbebouwbaarheid van deze hoek garanderen, bijvoorbeeld via een rooilijnplan of de wijziging van het BBP of via de ontwikkeling van kantoren of economische activiteiten.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Bij bebouwing van de hoek Voorstraat/Dupuislaan zou de kleine beplante square verdwijnen. Er verdwijnt dus een element dat bijdraagt tot het groene karakter van de wijk. Er dient benadrukt dat de perimeter van de opheffing is gelegen in een ecologisch verbindingsgebied.

Het park is zoals gezegd eigendom van de gemeente. Het zou dus een gebruik van openbaar belang behouden volgens de visie van de gemeente, wetende dat het park vandaag wordt gebruikt als tuin van het rusthuis.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen wijziging.

Bij de wijziging van het BBP zou het groengebied van het beplante park kunnen worden vastgelegd.

AANBEVELINGEN

- Het behoud van het beplante park garanderen en de toegankelijkheid voor het publiek ontwikkelen.

LUCHTKWALITEIT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De onbebouwbaarheid van het park wordt door de gedeeltelijke opheffing van het BBP bedreigd. Er dient benadrukt dat de perimeter van de opheffing is gelegen in een ecologisch verbindingsgebied. Op de square staan bomen (max. ~17m hoog) die gunstig zijn voor een betere luchtkwaliteit. Deze bomen zouden in geval van bebouwing verdwijnen.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen wijziging.

Bij de wijziging van het BBP zou het groengebied van het beplante park kunnen worden vastgelegd.

AANBEVELINGEN

- Het behoud van het beplante park garanderen.

ACTIEVE VERPLAATSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De onbebouwbaarheid van de square wordt door de gedeeltelijke opheffing van het BBP bedreigd. Nieuwe bebouwing op deze plaats zou nieuwe bewoners en/of werknemers aantrekken en dus een hogere frequentatie genereren met onder meer actieve verplaatsingswijzen en het openbaar vervoer. Het plan Good Move mikt op een aanzienlijke modal shift naar de fiets tegen 2030. De Sylvain Dupuislaan, een Comfort-weg volgens de MSW die binnenkort zal worden verbeterd, zou deze stromen kunnen absorberen.

De toename van het aantal bewoners/werknemers zal, net als in geval van bebouwing van de site Monumento maar dan in beperktere mate, de vraag naar openbaar vervoer doen stijgen terwijl het aanbod vandaag vrij beperkt is (toegankelijkheidszone C).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen impact.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer.
- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van fietsparkeerplaatsen

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De mogelijke komst van nieuwe bewoners/werknemers kan het autoverkeer doen toenemen, echter in beperkte mate gezien het perceel slechts weinig ruimte biedt voor nieuwe activiteiten.

Aangezien de Sylvain Dupuislaan aan de stadstoegang is gelegen en het statuut heeft van Auto Comfortweg en aangezien het verkeer tegen 2030 slechts licht zal toenemen, zal het wegennet deze toename kunnen absorberen.

Het bijkomend vrachtverkeer is verwaarloosbaar gezien de beperkte configuratie van het perceel en de beperkte ruimte die het biedt voor activiteiten.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen impact.

AANBEVELINGEN

/

MICROKLIMAAT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De onbebouwbaarheid van de square op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan wordt door de gedeeltelijke opheffing van het BBP bedreigd. In geval van bebouwing zal deze groene open ruimte verdwijnen en dus ook het heilzame effect ervan voor het milderen van het stedelijke hitte-eilandeffect. Zoals reeds gezegd garandeert het BBP noch het groene noch het doorlatende karakter van de square aangezien die op het plan van het BBP in gebied voor wegenissen is gelegen.

De potentiële nieuwe gebouwen vormen een nieuwe bron van slagschaduw op de bestaande gebouwen op de hoek, afhankelijk van het manier waarop het project de verbinding met de bestaande bebouwing vooropstelt (plaatsingsafstand).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging. Het BBP garandeert het groene karakter van het park niet maar er is geen behoefte aan wegnis waardoor de toestand in de toekomst zou kunnen veranderen.

Alternatief wijziging van het BBP

De beoogde wijziging van het BBP heeft geen betrekking op de parkzone. Er zal daar dus niets veranderen. Bij de wijziging van het BBP zou echter het groene karakter van het park kunnen worden vastgelegd.

AANBEVELINGEN

- Het behoud van het groene karakter en de volle grond van het park garanderen.

ECOLOGISCH NETWERK EN MILIEUNETWERKEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Het groene park zou kunnen worden vervangen door gebouwen waardoor een groengebied met verschillende plantlagen zou verdwijnen. Zoals reeds gezegd garandeert het BBP het groene karakter van het park niet aangezien het op het plan van het BBP in gebied voor wegenissen is gelegen.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging. Het BBP garandeert het groene karakter van het park niet maar er is geen behoefte aan wegnis waardoor de toestand in de toekomst zou kunnen veranderen.

Alternatief wijziging van het BBP

De beoogde wijziging van het BBP heeft geen betrekking op de parkzone. Er zal daar dus niets veranderen. Bij de wijziging van het BBP zou echter het groene karakter van het park kunnen worden vastgelegd en zouden aanbevelingen kunnen worden geformuleerd aangaande de biodiversiteit.

AANBEVELINGEN

- Het behoud van het groene karakter en de volle grond van de square garanderen.
- Aanbevelingen formuleren aangaande de biodiversiteit om de waarde van het park te verhogen die vandaag vrij beperkt is: gemengde en hogere hagen voorzien, de ontwikkeling van bloemenweides bevorderen, geïntegreerd en landschappelijk waterbeheer ...

BODEM EN WATER

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Door de vervanging van het park op de hoek van de Voorstraat en de S. Dupuislaan door gebouwen neemt de ondoorlatendheid toe en gaat 300 à 650m² volle grond verloren (naargelang de achteruitbouwstroken in de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat al dan niet worden verlengd).

Deze ondoorlatendheid zou toenemen in een context van beperkt overstromingsgevaar en de risico's voor de stroomafwaarts gelegen Dupuislaan verhogen.

De ontwikkeling van menselijke activiteiten (huisvesting, kantoren) zou dezelfde gevolgen hebben als deze beschreven bij de bebouwing van de site Monumento (zie uitdaging 1), maar in veel beperktere mate (minder dan 10 huishoudens), namelijk meer bewoners en dus meer waterverbruik en lozing van afvalwater.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging. Het BBP garandeert de doorlatendheid (volle grond) van het park niet, maar er is geen behoefte aan wegenis waardoor de toestand in de toekomst zou kunnen veranderen.

Alternatief wijziging van het BBP

De beoogde wijziging van het BBP heeft geen betrekking op de parkzone. Er zal daar dus niets veranderen. Bij de wijziging van het BBP zou echter het doorlatende karakter van het park kunnen worden vastgelegd.

AANBEVELINGEN

- De ondoorlatendheid beperken, zoveel mogelijk volle grond behouden.
- De ontwikkeling van geïntegreerd bodembeheer in de perimeter aanmoedigen, in samenhang met de gewestelijke strategie Good Soil.
- De ontwikkeling aanmoedigen van een landschappelijk geïntegreerd regenwaterbeheer.

ENERGIE

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De ontwikkeling van menselijke activiteiten (huisvesting, kantoren) zou dezelfde gevolgen hebben als deze beschreven bij de bebouwing van de site Monumento (zie uitdaging 1), maar in veel beperktere mate (minder dan 10 huishoudens), namelijk meer bewoners en dus meer waterverbruik.

Door het verdwijnen van dit park zullen er minder beplanting en minder grote bomen zijn in de wijk. Dat heeft een negatieve impact op het microklimaat (zie eerder) en er zal meer klimaatregeling (warmte/koude) nodig zijn.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen impact.

AANBEVELINGEN

/

MODULARITEIT VAN DE RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Als het park - een driehoekig perceel - bebouwbaar wordt, kan er een gebouw op worden opgetrokken. Bebouwing op een scherpe hoek impliceert vaak specifieke oplossingen die niet in alle contexten kunnen worden gebruikt.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

Geen impact.

AANBEVELINGEN

/

UITDAGING 3: VERHOGING VAN DE GEMENGDHEID VAN FUNCTIES OP DE BENEDENVERDIEPINGEN

INLEIDING EN RELEVANTE CRITERIA

Ten aanzien van deze uitdaging worden de volgende criteria relevant geacht:

Structuur van de bebouwde en open ruimten
Bevolking en huisvesting
Voorzieningen en handelszaken
Geluid en trillingen
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen
Veiligheid
Actieve verplaatsingswijzen
Openbaar vervoer
Auto's, vrachtwagens en parkeren
Energie
Circulariteit

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER :

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Met een grotere gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen kan de dialoog tussen bebouwde en open ruimte worden verbeterd, onder meer in samenhang met de bestaande voetgangerstrajecten (wandelbrug).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing.

AANBEVELINGEN

- Het begrip 'benedenverdieping' verduidelijken voor gebouwen in de laan. Vanwege het niveauverschil tussen voor- en achterkant zijn er immers 2 niveaus van benedenverdieping. De respectieve verhouding tot de open ruimten moet worden verduidelijkt.

BEVOLKING EN HUISVESTING

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De grotere gemengdheid die door de voorschriften van het BBP wordt toegelaten is gunstig voor de (huidige en toekomstige) wijkbewoners. Die zullen immers makkelijker toegang krijgen tot buurtdiensten. Deze evolutie strookt met de gewestelijke strategieën en met het GPDO dat de site van het Westland Shopping Center identificeert als een intergewestelijke en lokale schaal waar de stedelijke intensiteit zal toenemen.

Verdichting aan de kant van de Sylvain Dupuislaan ligt in de lijn van de doelstellingen van het GPDO, maar dat geldt niet voor verdichting aan de kant van de Voorstraat en de Camille Paulsensquare. Die hebben immers een bevestigd residentieel karakter en de toegelaten gemengdheid moet aangepast zijn en mag geen hinder veroorzaken voor de bewoners. De typologie van de bestaande bebouwing in de Voorstraat beperkt de ontwikkeling van activiteiten. Deze zone in de perimeter is immers 'rustiger'. De potentiële impact blijft dus beperkt.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing. Bij een wijziging van het BBP kan echter het type mogelijke activiteiten meer specifiek worden gedefinieerd en gelokaliseerd om de mogelijke negatieve effecten te vermijden.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de adequatie tussen de bevolkingsdichtheid en de functies op de benedenverdiepingen.
- De gemengdheid aanpassen aan de omgevende context (Voorstraat vs Sylvain Dupuislaan).

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Door de gedeeltelijke opheffing van het BBP kan de gemengdheid van functies ook worden verhoogd in de bestaande gebouwen. De voorschriften van het BBP zijn immers vrij streng. Dit komt vooral ten goede aan de handelszaken. Voorzieningen zijn immers al toegelaten volgens het algemeen voorschrift van het GBP.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing. Bij een wijziging van het BBP kan echter het type mogelijke activiteiten meer specifiek worden gedefinieerd of gelokaliseerd.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de adequatie tussen het aantal bewoners en de aanwezigheid van voorzieningen, in het bijzonder van crèches en artsen.

GELUID EN TRILLINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De komst van nieuwe functies kan nieuwe bronnen van geluidshinder met zich meebrengen die in conflict kunnen treden met huisvesting. Volgens het GBP moeten de bestemmingen echter verenigbaar zijn met huisvesting. Bovendien is de omgeving globaal gezien vrij lawaaierig.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP.

AANBEVELINGEN

- Erop toezien dat de bestemmingen verenigbaar zijn met huisvesting.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN EN VEILIGHEID

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De opheffing van het BBP maakt een grotere verscheidenheid van functies mogelijk aangezien ook handelszaken zouden zijn toegelaten. Het alternatief voorziet behalve woningen ook handelszaken en voorzieningen op de benedenverdiepingen die de openbare ruimte in de Sylvain Dupuislaan activeren. Deze verschillende functies garanderen een frequentatie zowel overdag als 's avonds: ingang van de woningen, ingang en etalages van de handelszaken en/of de voorzieningen. Dit heeft ook een positieve impact op het veiligheidsgevoel, met name ter hoogte van de wandelbrug.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de activering van de benedenverdiepingen in de Sylvain Dupuislaan door er handelszaken en/of voorzieningen te vestigen, het aantal en de omvang van de opritten aan de gevels te beperken en voetgangerspaden te voorzien naar de woningen.

ACTIEVE VERPLAATSINGSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal meer gemengdheid mogelijk maken. De aanwezigheid van handelszaken en voorzieningen op de benedenverdiepingen zal globaal gezien zorgen voor een hogere frequentatie van deze zone, voor alle verplaatsingswijzen.

Volgens het plan Good Move zouden de gedragingen moeten evolueren. Het plan mikt vooral op een modal shift naar de fiets. In de buurt van de voorzieningen en de handelszaken moeten bijgevolg fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP.

AANBEVELINGEN

- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer.
- Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van fietsparkeerplaatsen
- De universele toegankelijkheid van de zone garanderen.

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal meer gemengdheid mogelijk maken. De aanwezigheid van handelszaken en voorzieningen op de benedenverdiepingen zal globaal gezien zorgen voor een hogere frequentatie van deze zone, voor alle verplaatsingswijzen.

Aangezien de Sylvain Dupuislaan aan de stadstoegang is gelegen en het statuut heeft van Auto Comfortweg, en aangezien het verkeer tegen 2030 slechts licht zal toenemen, zal het wegennet deze toename kunnen absorberen.

Door de aanwezigheid van handelsfuncties of voorzieningen op de benedenverdiepingen zijn opake en monofunctionele gevels die uitsluitend dienen als inritten van parkings, zoals in de bestaande toestand het geval is, uitgesloten (op voorwaarde dat wordt verduidelijkt dat het niveau van de Sylvain Dupuislaan het referentieniveau is).

Het parkeeraanbod moet zich richten tot een meer gediversifieerd publiek: bewoners, werknemers en bezoekers van de handelszaken en voorzieningen zullen de parkeervragen beïnvloeden waaraan moet worden voldaan, eventueel door een wederzijds gebruik van parkeerplaatsen in te voeren.

Door de ligging van de laan ten opzichte van de Ring en door de conformatie van de laan zal de mogelijke toename van het vrachtverkeer voor de leveringen aan de ontwikkelde handelszaken/voorzieningen weinig impact hebben.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP.

AANBEVELINGEN

- De nodige middelen voorzien om het parkeren (woningen, leveringen, voorzieningen) zo goed mogelijk te organiseren, om te voldoen aan de behoeften maar om de hinder verbonden aan de leveringen te beperken en de openbare weg niet te blokkeren, om gedeeld gebruik mogelijk te maken en een actieve gevel te bieden aan de straatkant

ENERGIE

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De grotere gemengdheid van functies die door de opheffing van het BBP mogelijk wordt, zal eventuele synergieën tussen de functies bevorderen: 'kosteloze uitwisseling van warmte en koude', optimaal gebruik van de energie op het ogenblik dat die lokaal wordt geproduceerd.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als is beschreven bij de opheffing.

AANBEVELINGEN

/

CIRCULARITEIT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Een grotere gemengdheid van functies bevordert globaal gezien het gedeelde gebruik. In het bijzonder maakt ze energie-uitwisselingen mogelijk tussen de verschillende functies.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP.

AANBEVELINGEN

/

UITDAGING 4: TOEPASSING VAN DE HUIDIGE REGELGEVING VOOR DE INRICHTING VAN DE NAASTE OMGEVING

INLEIDING EN RELEVANTE CRITERIA

In geval van gedeeltelijke opheffing van het BBP zullen de regels voor de aanleg van de naaste omgeving in het opgeheven gedeelte (vrij uitzichtzone volgens het BBP) worden uitgevaardigd door de GSV en de GemSV.

In de achteruitbouwstroken van de GSV zullen tussen de bouwlijn en de weg geen ondergrondse bouwwerken meer mogelijk zijn, noch uitsprongen van de sokkels van de gebouwen en van de parking. De minimale beplante zone zal niet meer bedragen dan een kwart bezaaiing. Ze zal wel worden ingericht als tuintje met beplanting in volle grond, de opritten, omheiningen en muurtjes niet meegerekend.

In het gebied voor koeren en tuinen zijn eisen aangaande de doorlatendheid en de volle grond van toepassing:

- Minstens 50% van de oppervlakte van het gebied voor koeren en tuinen moet volgens de GSV doorlatend zijn, uit volle grond bestaan en worden beplant;
- volgens de GemSV moet een oppervlakte > 60m² voor minstens 2/3 worden beplant in volle grond.

Het gebied voor koeren en tuinen moet bovendien het groen uitzicht verbeteren, kwantitatief en kwalitatief (GSV).

Ten aanzien van deze uitdaging worden de volgende criteria relevant geacht:

Structuur van de bebouwde en open ruimten
Bevolking en huisvesting
Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen
Luchtkwaliteit
Auto's, vrachtwagens en parkeren
Microklimaat / Ecologisch netwerk en milieunetwerken / bodem / water
Energie

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER :

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Uitsprongen van gebouwsokkels en ondergrondse bouwwerken tussen de bouwlijn en de openbare weg zullen niet meer mogelijk zijn.

Met de opheffing kan bovendien de situatie met de verschillen ten opzichte van de GSV worden opgehelderd.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen impact: ondergrondse bouwwerken tussen de bouwlijn en de openbare weg en uitsprongen van de sokkels van gebouwen en parkings zullen nog steeds toegelaten zijn (de GSV is in dit opzicht dus niet van toepassing).

Ter herinnering: volgens het BBP moet 1/4 van de vrij uitzichtzone worden bezaaid, maar ze preciseert niet of dit voorschrift van toepassing is op de hele zone of per perceel. In de huidige toestand zijn de achteruitbouwstroken en de gebieden voor koeren en tuinen in de laan helemaal niet beplant (ze worden ingenomen door parkeerplaatsen). Dit impliceert dat het voorschrift geldt voor de hele vrij uitzichtzone (de beplanting van de site Monumento wordt dus aangewend om de andere zones niet te moeten beplanten).

Wat het gebied voor koeren en tuinen betreft, is het BBP aangaande de doorlatendheid minder streng dan de GSV, zonder deze echter tegen te spreken. De GSV blijft er van toepassing (50% van het gebied voor koeren en tuinen doorlatend in volle grond en beplant).

Alternatief wijziging van het BBP

Bij de wijziging van het BBP kunnen de bepalingen van het BBP aangaande de naaste omgeving worden gecoördineerd met die van de GSV. Ook de te respecteren rooilijn kan worden vastgelegd, en dus tevens de grondinname van de achteruitbouwstrook. Zo kunnen de ambities op het vlak van doorlatendheid worden opgevoerd, met name aangaande de onbebouwbaarheid van de ondergrond en van het gebied voor koeren en tuinen, en kan een rooilijn worden vastgelegd die niet te bindend is, d.w.z. dat ze strookt met de kwaliteiten en verhoudingen van de openbare ruimte die op het binnenterrein van het huizenblok wordt geambieerd en een reële dialoog tussen het gebouw en de openbare ruimte tot stand kan worden gebracht, zowel op het niveau van de laan als op het niveau van de bovenliggende voetgangerstrajecten.

Bovendien kunnen bij de wijziging bijzondere beschouwingen aangaande het grote niveauverschil tussen de Dupuislaan en de Voorstraat worden geïntegreerd.

AANBEVELINGEN

Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP via een rooilijnplan het statuut van 'achteruitbouwstrook' bevestigen voor de zones tussen de bouwlijn en de openbare weg, om te verduidelijken dat ze worden omkaderd door de GSV. Ter herinnering: de bestaande achteruitbouwstrook ligt zowel op de openbare weg als op de privépercelen, wat niet bevorderlijk is voor een kwaliteitsvolle inrichting.

BEVOLKING EN HUISVESTING

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De gedeeltelijke opheffing van het BBP impliceert dat de voorschriften van de GSV worden toegepast. Dat bevordert globaal gezien het behoud van meer volle grond en beplanting in de naaste omgevingen. Deze eisen zijn niet gunstig voor het behoud van de huidige parkings in de open lucht op het binnenterrein van het huizenblok. Dit punt garandeert niet de toegang tot een groene ruimte voor de bewoners, maar draagt bij tot een gunstiger leefkader voor de huidige en toekomstige bewoners (beplanting, bestrijding van hitte-eilanden en overstromingen, ...).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als is beschreven bij de opheffing.

AANBEVELINGEN

- De verplichting opleggen om de gebieden voor koeren en tuinen en de achteruitbouwstroken te beplanten, hetzij via opheffing van het BBP (waardoor de GSV en de GemSV van toepassing worden), hetzij via de wijziging van het BBP (door de voorschriften te verstrengen).

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

In de achteruitbouwstroken van de GSV zullen tussen de bouwlijn en de weg geen ondergrondse bouwwerken meer mogelijk zijn, noch uitsprongen van de sokkels van de gebouwen en van de parking. De achteruitbouwstroken moeten worden ingericht als tuintje met beplanting in volle grond, opritten, omheiningen en muurtjes niet meegerekend. Dat heeft een positieve impact op de kwaliteit van de openbare ruimte in die zin dat zones die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden beplant en geherwaardeerd. Deze impact moet worden gerelativeerd aangezien de zone al bebouwd is. Er zullen dus enkel wijzigingen worden aangebracht bij een aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarbij waarschijnlijk afwijkingen zouden worden gevraagd om de bestaande ruimten minstens deels te kunnen behouden (geen afbraak van de uitsprongen van sokkels ...).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Bij wijziging van het BBP zouden regels kunnen worden uitgevaardigd voor de naaste omgeving. Bovendien zouden de bepalingen van het BBP kunnen worden gecoördineerd met die van de GSV en kunnen eventueel bepaalde aspecten worden gepreciseerd. Er zou geen tegenspraak meer zijn tussen het BBP en de GSV en de ambities aangaande de onbebouwbaarheid van de ondergrond in de achteruitbouwstroken zouden kunnen worden verhoogd. Bovendien kunnen bij de wijziging bijzondere beschouwingen aangaande het grote niveauverschil tussen de Dupuislaan en de Voorstraat worden geïntegreerd.

AANBEVELINGEN

- Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP eventueel via een rooilijnplan het statuut van 'achteruitbouwstrook' bevestigen voor de zones tussen de bouwlijn en de openbare weg, om te verduidelijken dat ze worden omkaderd door de GSV. Ter herinnering: de bestaande achteruitbouwstrook ligt zowel op de openbare weg als op de privépercelen, wat niet bevorderlijk is voor een kwaliteitsvolle inrichting.
- Bij wijziging van het BBP de onbebouwbaarheid van zowel de ondergrond als de bovengrond van de achteruitbouwstrook garanderen en beschouwingen integreren aangaande het grote niveauverschil tussen de Dupuislaan en de Voorstraat. De behandeling daarvan heeft een grote invloed op de kwaliteit en de activering van de openbare ruimten.

LUCHTKWALITEIT

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De huidige regelgeving aangaande de inrichting van de naaste omgeving is gunstiger voor het behoud van doorlatende bodems en de ontwikkeling van beplanting dan de voorschriften van het BBP voor de vrij uitzichtzone. De huidige regelgeving is hierdoor ook gunstiger voor een betere luchtkwaliteit aangezien de beplanting bepaalde luchtverontreinigende stoffen kan absorberen en zuurstof kan produceren.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Bij behoud van het BBP blijven de artikelen aangaande de naaste omgeving van toepassing. De voorschriften zijn minder gunstig voor de doorlatendheid van de bodems en de ontwikkeling van beplanting, en dus minder gunstig voor de verbetering van de luchtkwaliteit.

Alternatief wijziging van het BBP

Bij de wijziging van het BBP kunnen de bepalingen worden gecoördineerd met die van de GSV en kunnen de ambities aangaande doorlatendheid en beplanting worden opgevoerd, wat gunstig zou zijn voor de verbetering van de luchtkwaliteit.

AANBEVELINGEN

- De bepalingen betreffende de beplanting en doorlatendheid van de naaste omgevingen afstemmen op die van de GSV en de GemSV.

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

Deze eisen zijn niet gunstig voor het behoud van de huidige parkings in de open lucht op het binnenterrein van het huizenblok, dus impact op het parkeren van gemotoriseerde voertuigen (23 parkeerplaatsen).

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

De effecten zijn dezelfde als bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP, tenzij er bij de wijziging van het BBP voorschriften zouden worden voorzien voor het behoud van de parking op het binnenterrein van het huizenblok.

AANBEVELINGEN

Het behoud van de parkings op het binnenterrein van het huizenblok niet aanmoedigen (vermindering van het aandeel van de auto tegen 2030/gedeeld gebruik van parkeerplaatsen).

MICROKLIMAAT / ECOLOGISCH NETWERK EN MILIEUNETWERKEN / BODEM / WATER

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De eisen van de GSV/GemSV zouden niet gunstig zijn voor het behoud van de huidige parkings in de open lucht op het binnenterrein van het huizenblok. In het algemeen is de huidige regelgeving aangaande de inrichting van de naaste omgeving gunstiger voor het behoud van doorlatende bodems en de ontwikkeling van beplanting dan de voorschriften van het BBP voor de vrij uitzichtzone. De huidige regelgeving is daardoor ook gunstiger voor het milderen van het hitte-eilandeffect, de bijdrage van de naaste omgeving tot het Brusselse ecologische netwerk, de regenwaterinfiltratie en de constructie van een levende bodem.

Ter hoogte van de site Monumento vertegenwoordigt het gebied voor koeren en tuinen tussen de achtergevels van de 2 bouwlijnen die het alternatief beoogt een oppervlakte van 38,8 are. Volgens de GSV zou 19,5 are van deze oppervlakte doorlatend moeten zijn. Volgens de GemSV moet 25,8 are beplant zijn in volle grond. Deze laatste eis, die ambitieuzer is dan die van de GSV, zal van toepassing zijn.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Bij wijziging van het BBP zouden de regels voor de naaste omgeving kunnen worden herbekeken. Bovendien zouden de bepalingen van het BBP kunnen worden gecoördineerd met die van de GSV en kunnen eventueel bepaalde aspecten worden gepreciseerd. De tegenspraak tussen het BBP en de GSV zou kunnen worden weggewerkt en de ambities op het vlak van doorlatendheid en beplanting worden verhoogd, met name aangaande de onbebouwbaarheid van de ondergrond van de achteruitbouwstrook en het gebied voor koeren en tuinen. Dat zou gunstig zijn voor het milderen van het hitte-eilandeffect, de bijdrage van de naaste omgeving tot het Brusselse ecologische netwerk, de regenwaterinfiltratie en het behoud van een levende bodem.

AANBEVELINGEN

- Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP via een rooilijnplan het statuut van 'achteruitbouwstrook' bevestigen voor de zones tussen de bouwlijn en de openbare weg, om te verduidelijken dat ze worden omkaderd door de GSV. Ter herinnering: de bestaande achteruitbouwstrook ligt zowel op de openbare weg als op de privépercelen, wat niet bevorderlijk is voor een kwaliteitsvolle inrichting.
- De naaste omgeving zoveel mogelijk beplanten en doorlatend maken,
- Aanbevelingen formuleren aangaande de biodiversiteit om de waarde van de achteruitbouwstrook/het gebied voor koeren en tuinen te verhogen die vandaag vrij beperkt/onbestaande is: ontwikkeling van bloemenweides bevorderen, geïntegreerd en landschappelijk waterbeheer ...

ENERGIE

VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN

Ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

De voorgaande beschouwingen over het microklimaat gelden in verschillende opzichten ook voor het criterium 'energie'. De huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving is gunstiger voor het milderen van het stedelijke hitte-eilandeffect en de ontwikkeling van de beplanting. Dat kan ook de behoefte aan koeling beperken in de zomer dankzij de globale temperatuurverlaging in de buurt van de beplante zones, maar ook dankzij de schaduw van de eventuele bomen.

Tendentieel alternatief: Behoud van het BBP

Geen wijziging.

Alternatief wijziging van het BBP

Bij wijziging van het BBP zouden de regels voor de naaste omgeving kunnen worden herbekeken om de bepalingen van het BBP te coördineren met die van de GSV. Bij de wijziging kunnen de ambities op het vlak van doorlatendheid en beplanting worden verhoogd, wat gunstig is voor het milderen van het hitte-eilandeffect en dus voor de behoefte aan koeling.

AANBEVELINGEN

- De bepalingen betreffende de beplanting en doorlatendheid van de naaste omgeving afstemmen op die van de GSV.

FASE B: BEOORDELING PER THEMA VAN HET MER

Dit hoofdstuk geeft een gekruiste samenvatting van de verschillende uitdagingen **per thema** zodat de belangrijkste effecten van de gedeeltelijke opheffing van het BBP naar voor komen.

De effecten zijn vooral verbonden aan het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP. Immers:

- Het alternatief behoud van het BBP werd al uitvoerig toegelicht in de diagnose;
- Het alternatief wijziging van het BBP houdt tal van mogelijkheden in om de negatieve effecten van de opheffing te verbeteren. In die zin kan het gunstiger lijken voor wat de impact betreft.

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

Positieve punten:

- Een grotere gemengdheid die door de gedeeltelijke opheffing van het BBP mogelijk wordt, bevordert de activering van de benedenverdiepingen en de dialogoog tussen de bebouwde en de open ruimten.
- De mogelijke verstedelijking van de bouwlijn in de Sylvain Dupuislaan (zowel bij de gedeeltelijke opheffing als bij de wijziging van het BBP) versterkt het karakter van stadslaan en stadstoegang.
- Bij de gedeeltelijke opheffing of de wijziging van het BBP kan de ondergrondse en bovengrondse bebouwing van de achteruitbouwstrook respectievelijk worden verboden en beperkt. Ook ondergrondse garages en uitsprongen van gebouwsokkels kunnen worden verboden/beperkt. Dat is niet het geval in het huidige BBP en in de bestaande toestand, wat niet bevorderlijk is voor de kwaliteit van de interface tussen de open en de bebouwde ruimten.
- Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP kunnen de regels inzake de inrichting van de naaste omgeving worden vereenvoudigd. De GSV en de GemSV zijn de enige referenties.

Negatieve punten:

- Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP wordt de zone die in het BBP is aangeduid als onbebouwbaar park bebouwbaar, evenals een zone die in het BBP is aangeduid als wegenis (het parkje op de hoek van de Dupuislaan en de Voorstraat). De site Monumento, eigendom van de gemeente Anderlecht, grenst aan een van de wandelpaden in de perimeter en draagt bij tot het groene karakter daarvan. Het park is een rechtstreekse voetgangersverbinding met het kleine openbaar park in de Itterbeekselaan. In dit opzicht heeft de opheffing een negatieve invloed op het lokale netwerk van de open ruimten. Bij de wijziging van het BBP kunnen deze 2 open ruimten minstens deels worden beschermd.
- De nieuwe bouwwerken die in geval van opheffing of wijziging kunnen worden toegelaten, kunnen een inkijk creëren voor de bestaande gebouwen.

Aandachtspunten:

- In geval van opheffing kan de verbinding tussen de wandelbrug en haar omgeving worden verbeterd. Ze kan worden geïntegreerd in de structuur van de nieuwe bebouwde ruimten om de verbinding met de twee gelijkvloerse niveaus te vergemakkelijken.
- De wijze van bebouwing aan de kant van de Sylvain Dupuislaan zal een invloed hebben op het al dan niet residuele karakter van het kleine perceel aan de andere kant van het pad en op de verbinding tussen de hoger en lager gelegen openbare ruimten door de wandelbrug. Dit impliceert een mogelijke impact op het netwerk van open ruimten en op de gezelligheid van de openbare ruimten.
- Bij de bebouwing van een scherpe hoek moet bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de gegenereerde ruimten, zowel binnen als buiten: behandeling van de achtergevel, inkijk, lichtinval, ... Het evenwicht tussen de bebouwde en de open ruimten is hier bijzonder delicaat.
- De achteruitbouwstrook is per definitie de zone gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. In geval van gedeeltelijke opheffing van het BBP zal de GSV/GemSV van toepassing worden en zal de aldus gedefinieerde 'achteruitbouwstrook' noch onder- noch bovengronds bebouwbaar zijn. Dat kan een nadeel zijn dat weinig flexibiliteit biedt voor de plaatsing van de toekomstige gebouwen. Bij de wijziging van het BBP kunnen de rooilijnen worden vastgelegd (verplicht of met een maximum).

- Aan de kant van de Camille Paulsensquare kunnen mandelige bouwwerken worden opgetrokken; De toegang tot het park kan daardoor volledig worden afgesloten en wandelaars zouden een poort moeten binnengaan, als het park wordt behouden, om het pad te bereiken.

STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

Positieve punten:

Negatieve punten:

- De site Monumento vervult een landschappelijke rol in de omliggende wijk en meer bepaald ten aanzien van de Camille Paulsensquare en de promenade tussen de tennisvelden en het Westland Shopping Center. Door de gedeeltelijke opheffing van het BBP wordt dit bestaande park aan de kant van de square bebouwbaar (bebouwbare zone volgens het GBP), wat een lokale negatieve landschappelijke impact heeft voor de wijk en de wandelpaden. Bij een wijziging van het BBP kan het park aan de kant van de Paulsensquare worden behouden.
- De bebouwbaarheid van de site Monumento (zowel bij de gedeeltelijke opheffing als bij de wijziging van het BBP) dreigt tot gevolg te hebben dat grote bomen moeten worden geveld die een belangrijke landschappelijke rol vervullen (meer in het bijzonder aan de kant van de Camille Paulsensquare).
- Ook de manier waarop het talud wordt behandeld vanaf de S. Dupuislaan zal een landschappelijke impact hebben, vanaf de laan maar ook vanaf de wandelbrug. Langs de verstedelijkbare delen staan grote bomen. De bebouwing zal een impact hebben op het groene kader en het natuurlijke erfgoed van de wijk.
- Het mogelijk maken van de verstedelijking van deze kleine, groene square zou een beperkte maar negatieve landschappelijke impact hebben voor de directe omgeving. De enkele huizen in de Voorstraat en het appartementsgebouw langs de Ring zouden hun uitzicht op groen verliezen.

BEVOLKING EN HUISVESTING

Positieve punten:

- De mogelijke verstedelijking van de bouwlijn in de S. Dupuislaan zal (zowel bij de opheffing als bij de wijziging van het BBP) de huisvestingsfunctie beter zichtbaar maken: toegang tot de woningen vanaf de straat, strategische plaatsing van de woningen om uitzichten te creëren op bewoonde gevels, met name in een zone waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center)..
- De grotere gemengdheid van functies die bij de opheffing of wijziging wordt toegelaten is gunstig voor de (huidige en toekomstige) wijkbewoners. Die zullen immers makkelijker toegang krijgen tot buurtdiensten.
- Wat de inrichting van de naaste omgeving van de bouwwerken betreft, bevordert de opheffing en/of wijziging van het BBP globaal gezien meer volle grond en beplanting, wat bijdraagt tot een gunstige leefomgeving voor de bewoners (bepanting, bestrijding van hitte-eilanden en overstromingen, ...).

Negatieve punten:

- Door de opheffing van het BBP kan de dichtheid van de perimeter aanzienlijk worden verhoogd: de bevolkingsdichtheid in de perimeter van de opheffing zal dus zeer hoog worden (de verdichting verbonden aan de opheffing of wijziging komt bovenop de al geplande verdichtingsprojecten) en weinig houdbaar gezien de toegankelijkheid van de wijk met het openbaar vervoer (C, zie thema verplaatsingen) en het tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten (gebied met een tekort aan deze ruimten dat door de verhoging van het aantal inwoners nog groter zal worden).
- De verdichting van de perimeter als gevolg van de gedeeltelijke opheffing van het BBP gaat ten koste van open ruimten (verlies van een deel van het park Monumento) die vandaag echter niet toegankelijk zijn voor het publiek.
- De verdichting van de bebouwing in de plaats van een intens beplante groene ruimte heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het leefkader.
- De bouw van een gebouw in de plaats van het park op het kruispunt Dupuislaan/Voorstraat zou problematische inkijk genereren (7m) voor het rusthuis, dat bovendien zijn toegang tot een buitenruimte zou verliezen voor zijn bewoners. Dat vermindert de kwaliteit van deze woningen. Als er in de gebouwen woningen worden ontwikkeld, zouden die a priori van zeer beperkte kwaliteit zijn vanwege de nabijheid van het rusthuis, de beperkte breedte van de bebouwing (met een impact op de kwaliteit van de binnenruimten) en de onmogelijkheid om rustige gevels te ontwikkelen voor deze gevoelige functie in een zeer lawaaierige stedelijke omgeving.
- Voor het nieuwe gebouw in de laan impliceert de mogelijke nabijheid van het bestaande gebouw in het westen dat er inkijk en slagschaduw worden gecreëerd die de kwaliteit van de bestaande en toekomstige woningen aantasten.

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

Positieve punten:

- Met de opheffing en wijziging van het BBP kan potentieel worden beantwoord aan de nood aan opvangplaatsen voor jonge kinderen. Het tekort aan beschikbare plaatsen in de wijk kan deels worden weggewerkt.
- Als het BBP wordt opgeheven of gewijzigd, kunnen er in de wijk ook buurtwinkels worden ontwikkeld.
- De opheffing en wijziging van het BBP maken de vestiging mogelijk van huisartsen en vrije beroepen (die zijn ook toegelaten als het BBP wordt behouden).
- Met de ontwikkeling van handelszaken en voorzieningen kunnen ook nieuwe stadsfuncties worden ontwikkeld en kan worden bijgedragen tot de animatie in de S. Dupuislaan door een dialoog tot stand te brengen tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte (vs het huidige talud).

Aandachtspunten:

- De wijk is vrij arm aan culturele voorzieningen, maar op de site is wel een specifieke voorziening aanwezig: Monumento. Dat is een originele ruimte zoals er weinig zijn in het Gewest (cultureel aanbod rond In Situ en Land Art). Het bestaande gebouw kan in geval van opheffing of wijziging worden behouden, maar de naaste omgeving dreigt met meer dan de helft kleiner te worden bij verstedelijking aan de beide kanten van het park en met ongeveer 1/3 bij enkel verstedelijking aan de kant van de laan. Bovendien zal de ruimte in geval van opheffing geen 'etalage-effect' meer hebben voor de voorziening aangezien ze potentieel niet meer zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg (square). Er moet met de beheerders van deze voorziening een akkoord worden gevonden om het park in de toekomstige gebouwen te herwaarderen.

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

De economische activiteiten (kantoren en industrie) vormen geen echte uitdaging in de wijk (zie diagnose). Gezien de stedelijke context werden ze in de hypothesen niet opgenomen als te ontwikkelen oppervlakten/activiteiten. De verstedelijking van het parkje op de hoek van de Dupuislaan/Voorstraat is niet geschikt voor kwaliteitsvolle huisvesting. Er kunnen kantoren of een andere economische activiteit worden ontwikkeld gezien de goede bereikbaarheid van de site via de weg. De activiteiten moeten wel verenigbaar zijn met huisvesting. Hoe dan ook heeft noch de opheffing, noch het behoud of de wijziging van het BBP een significante invloed op dit criterium.

GELUID EN TRILLINGEN

Positieve punten:

- Het geluidsniveau op het binnenterrein van het huizenblok (site Monumento) zal bij opheffing/wijziging van het BBP lager zijn. De gebouwen vormen immers een scherm tegen het geluid van de Ring aan de ene kant en het geluid van de laan aan de andere kant. De verbetering van het geluidsniveau moet echter worden gerelativeerd. De Ring ligt immers hoger en de appartementen op de bovenste verdiepingen zullen weinig of geen schermeffect ondervinden.

Negatieve punten:

- De toekomstige gebouwen die mogelijk worden door de opheffing/wijziging van het BBP zullen worden blootgesteld aan een geluidsniveau boven de drempelwaarden voor de akoestische zone van de perimeter (zone 2), vooral in de S. Dupuislaan (>70 dB(A)), terwijl de ontwikkelde functie - huisvesting - een gevoelige functie is.
- Ter hoogte van het parkje op de hoek van de Dupuislaan en de Voorstaat brengen de geluidsniveaus aan alle gevels de huisvestingsfunctie in het gedrang.

Aandachtspunten:

- De komst van nieuwe functies die mogelijk worden door de opheffing/wijziging van het BBP kan nieuwe bronnen van geluidshinder veroorzaken die in conflict treden met huisvesting. Volgens het GBP moeten de bestemmingen echter verenigbaar zijn met huisvesting. Bovendien is de omgeving globaal gezien vrij lawaaiërig. Bij de wijziging van het BBP kunnen deze kwesties worden omkaderd.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

Positieve punten:

- De geplande bebouwing bij de gedeeltelijke opheffing/wijziging van het BBP omvat handelszaken en/of voorzieningen, met name in de Sylvain Dupuislaan. Die functies dragen bij tot een betere activering en animatie van de openbare ruimte in de laan (ze vermijden opake en monofunctionele gevels die uitsluitend bestemd zijn voor parkinginritten zoals het geval is in de bestaande toestand).
- In de naaste omgeving zal de beplanting die wordt opgelegd in de achteruitbouwstroken een positieve impact hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze impact moet echter worden gerelativeerd. De zone is immers al bebouwd en er zullen enkel wijzigingen worden aangebracht als stedenbouwkundige vergunningen worden aangevraagd.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing/wijziging van het BBP zal een negatieve impact hebben op de kwaliteit van de voetgangerstrajecten in de wijk. Open ruimten die vandaag beplant zijn en langs verschillende voetgangerstrajecten zijn gelegen, kunnen verdwijnen (deel van de site Monumento en de hoek Voorstraat/Dupuislaan).
- Bij de opheffing van het BBP kan het parkje op de hoek Voorstraat/Dupuislaan worden verstedelijkt, waardoor een element verdwijnt dat bijdraagt tot het groene karakter van de wijk. Aangezien het parkje eigendom is van de gemeente en gezien de configuratie van de site, kan dat risico worden genuanceerd. Door een wijziging van het BBP of de invoering van een rooilijnplan kan deze ruimte onbebouwbaar worden gemaakt.
- De gedeeltelijke opheffing van het BBP dreigt ook de voetgangerstrajecten in de wijk negatief te beïnvloeden. Het pad tussen de C. Paulsensquare en de wandelbrug zal immers moeilijker bereikbaar zijn (visuele belemmering, langer traject, omleiding, ...). Als het BBP wordt gewijzigd, kan dit traject worden vastgelegd.

Aandachtspunten:

- Bij de opheffing/wijziging van het BBP moet worden toegezien op de articulatie tussen het pad, de wandelbrug en de laan. Ze moeten worden beschouwd als een coherent geheel en het comfort en de veiligheid van de verplaatsingen van voetgangers en PBM moeten worden gegarandeerd.

LUCHTKWALITEIT

Positieve punten:

- De huidige regelgeving aangaande de inrichting van de naaste omgeving is gunstiger voor het behoud van doorlatende bodems en de ontwikkeling van beplanting dan de voorschriften van het BBP voor de vrij uitzichtzone. De huidige regelgeving is hierdoor ook gunstiger voor een betere luchtkwaliteit aangezien de beplanting bepaalde luchtverontreinigende stoffen kan absorberen en zuurstof kan produceren. Die impact moet echter worden genuanceerd aangezien het slechts om een zeer kleine oppervlakte gaat.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal leiden tot minder beplante oppervlakte in de perimeter (Monumento en hoek Voorstraat/Dupuislaan). Verschillende hoogstammige bomen zouden kunnen worden geveld, wat een impact heeft op de luchtkwaliteit in de stad. Een wijziging van het BBP zou deze impact kunnen beperken (behoud van een grotere oppervlakte van de groene ruimte en behoud van de meeste hoogstammige bomen).
- Meer emissie van verontreinigende stoffen gezien de toename van de bevolking en van de activiteiten. De wijziging kan aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken (aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen, de zachte verplaatsingswijzen bevorderen, ...).

VEILIGHEID

Positieve punten:

- In geval van opheffing/wijziging van het BBP zullen de bebouwing in de laan en de activering van de benedenverdiepingen bijdragen tot de verbetering van het veiligheidsgevoel, zowel overdag als 's avonds, vooral ter hoogte van de wandelbrug: ingangen van de woningen, handelszaken en/of voorzieningen.
- De komst van nieuwe bewoners die door de wijziging en opheffing van het BBP mogelijk wordt zal een hogere frequentatie tot gevolg hebben. Dit zal de sociale controle verbeteren en dus ook een positieve impact hebben op het veiligheidsgevoel. Bij de wijziging is deze impact kleiner aan de kant van de Paulsensquare.

Negatieve punten: /

Aandachtspunten:

- Deze gebouwen worden geplaatst op de interface tussen de wandelbrug, het pad, het aanpalende restperceel en de laan. Een totaalproject zou al deze elementen moeten dekken om ze zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en een onderlinge dialoog tot stand te brengen. Als dat niet het geval is, kan een onveiligheidsgevoel ontstaan (bijvoorbeeld als er hoekjes, restruimten worden gecreëerd waarvan het beheer moeilijk verenigbaar is met de configuratie van de plaats, door de aanwezigheid van blinde muren ...).

De belangrijkste effecten van het project op de mobiliteit zijn verbonden aan de toename van het aantal bewoners in het studiegebied. De perimeter omvat immers geen wegenis waardoor de invloed op de mobiliteit vrij beperkt blijft.

ACTIEVE VERPLAATSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

Positieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal meer gemengdheid mogelijk maken. De aanwezigheid van handelszaken en voorzieningen bevordert verplaatsingen te voet naar deze nabijgelegen functies. Dat ondersteunt het concept van de "10-minutenstad".

Negatieve punten:

- De toename van het aantal bewoners (in absolute termen) zal een verhoogde vraag naar openbaar vervoer genereren, terwijl het aanbod vandaag al vrij beperkt is (toegankelijkheidszone C).

Aandachtspunten:

- Als de gebouwen de toegang tot het pad en de wandelbrug beperken, heeft dit een negatieve impact voor de actieve verplaatsingswijzen.
- Naast de bedenkingen over het fietscomfort en de fietsveiligheid als het aantal fietsverplaatsingen zal toenemen, moeten er ook **fietsparkeerplaatsen** worden voorzien in zowel privé- als openbaar domein (binnen of buiten).

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

Positieve punten: /

Negatieve punten:

- De komst van nieuwe bewoners zal zowel bij de opheffing als bij de wijziging van het BBP meer autoverkeer genereren. Aangezien de Sylvain Dupuislaan echter het statuut heeft van Auto Comfortweg en het verkeer slechts licht zal toenemen in vergelijking met de bestaande toestand zal het wegnen deze toename kunnen absorberen.
- Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan is de gebouwooppervlakte te klein om met slechts één parkeerverdieping te voldoen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Dat impliceert dat ofwel een tweede ondergrondse verdieping moet worden gegraven (wat wordt bemoeilijkt door het feit dat de grondwaterlaag op beperkte diepte ligt), ofwel dat er parkeerplaatsen moeten worden voorzien op de benedenverdieping (wat niet bevorderlijk is voor de veiligheid, de activering en de kwaliteit van de openbare ruimte ...), ofwel dat een ondergrondse verdieping moet worden gegraven die groter is dan de gebouwooppervlakte (wat ongunstig is voor de bodem/ondergrond, dus het ecologisch netwerk en het waterbeheer), ofwel dat het programma naar beneden moet worden

bijgesteld of dat een afwijking moet worden gevraagd (te rechtvaardigen naargelang het profiel van het beoogde publiek en de stimulansen die worden voorzien in een specifieke project).

- De eisen van de huidige regelgeving aangaande de naaste omgeving (GSV/GemSV in geval van opheffing) zijn niet gunstig voor het behoud van de huidige parkings in de open lucht op het binnenterrein van het huizenblok., dus impact op het parkeren van gemotoriseerde voertuigen (23 parkeerplaatsen).

Aandachtspunten:

- Het bijkomende vrachtverkeer hangt sterk af van het type handelszaken die in het project zullen worden ondergebracht. De nabijheid van de Ring - volgens de MSW een vrachtverkeer PLUS-weg, beperkt de negatieve impact van deze toename.
- Ook de werknemers en bezoekers van de handelszaken en voorzieningen zullen de vraag naar parkeerplaatsen beïnvloeden. Er dient opgemerkt dat het aantal bezoekers sterk varieert naargelang het type handelszaak en voorziening. Voor het parkeren (van bezoekers en werknemers van de handelszaken en voorzieningen) dient opgemerkt dat:
 - de analyse van de andere criteria aanbeveelt om buurtvoorzieningen en buurtwinkels te ontwikkelen die zijn bestemd voor de buurtbewoners; dit zal het modale aandeel van de auto voor de toegang tot deze handelszaken/voorzieningen beperken
 - de parking van het WSC zich aan de andere kant van de wandelbrug bevindt en via deze wandelbrug bereikbaar is en dat er vandaag tot vlak tegenover de site parkeerplaatsen liggen op de openbare weg.
- Het parkeeraanbod moet zich richten tot een meer gediversifieerd publiek: bewoners, werknemers en bezoekers van de handelszaken en voorzieningen zullen de parkeervragen beïnvloeden waaraan moet worden voldaan, eventueel door een wederzijds gebruik van parkeerplaatsen in te voeren.

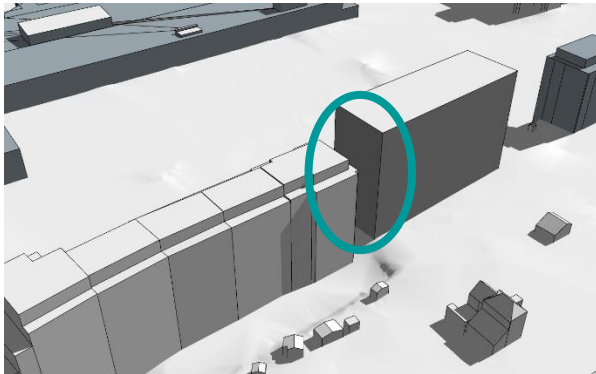
MICROKLIMAAT

Positieve punten:

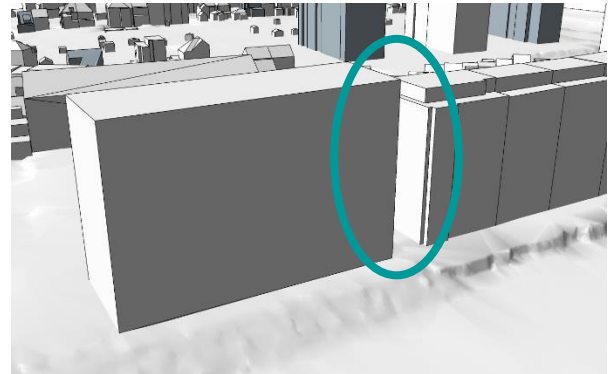
- Als de GSV en de GemSV van toepassing worden op de inrichting van de naaste omgeving, is dat gunstiger voor de bestrijding van hitte-eilanden. Ze moedigen immers beter beplanting en doorlatendheid aan dan het BBP. Dit positieve punt moet echter worden gerelativeerd. Het gaat immers om kleine zones, dus de positieve impact is (zeer) klein. Bovendien zou de beplante ruimte van de site Monumento kunnen worden bebouwd, wat een zeer negatieve impact heeft.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing impliceert een vermindering van de beplante en doorlatende ruimten en het vellen van hoogstammige bomen (Monumento en de hoek Voorstraat/Dupuislaan. Dit accentueert het hitte-eilandeffect in de wijk aangezien deze elementen aanzienlijk helpen om het te bestrijden. De wijziging heeft dezelfde effecten, maar minder uitgesproken (behoud van de hoek Voorstraat/Dupuislaan, beperkt vellen van bomen, behoud van een groter deel van de site Monumento).
- De nieuwe gebouwen die bij de opheffing/wijziging van het BBP worden toegelaten, zijn nieuwe bronnen van schaduwvorming. Het toekomstige gebouw in de Sylvain Dupuislaan zal zeer dicht bij het gebouw ten westen van de bouwlijn worden geplaatst. Behalve de inkijk tussen beide gebouwen (ze staan mogelijk een tiental meter van elkaar) zal het toekomstige gebouw vooral 's morgens slagschaduw genereren op de zijkant van het aanpalende gebouw. De twee toekomstige gebouwen hebben een gevel die naar het noorden is gericht en die praktisch op geen enkel moment van de dag zon geniet. Doorlopende appartementen moeten dus worden bevorderd opdat geen enkel appartement permanent in de schaduw zou liggen.



Zicht vanaf het binnenterrein van het huizenblok naar binnenterrein van het huizenblok de Sylvain Dupuislaan



Zicht vanaf de Sylvain Dupuislaan naar het binnenterrein van het huizenblok (SketchUp, BRAT 2023).

- In geval van opheffing zal het nieuwe gebouw ten zuiden van de site Monumento ook een impact hebben op de schaduw in de open ruimte. Dat is niet het geval bij een wijziging van het BBP aangezien die geen bebouwing zou toelaten aan de kant van de Paulsensquare.

ECOLOGISCH NETWERK EN MILIEUNETWERKEN

Positieve punten:

- Als de GSV en de GemSV van toepassing worden op de inrichting van de naaste omgeving, is dat gunstiger voor de ontwikkeling van het ecologische netwerk. Ze moedigen immers beter beplanting en doorlatendheid aan dan het BBP. Dit positieve punt moet echter worden gerelativeerd. Het gaat immers om kleine zones, dus de positieve impact is (zeer) klein. Bovendien zou de beplante ruimte van de site Monumento kunnen worden bebouwd, wat een zeer negatieve impact heeft.

Negatieve punten:

- De nieuwe gebouwen die door de opheffing (en in mindere mate door de wijziging) mogelijk worden, impliceren dat er grote bomen moeten worden geveld, vooral aan de kant van de Camille Paulsensquare waar minstens 4 van de 10 grote bomen zouden verdwijnen (of zelfs 5 voor de goede uitvoering van de werken). Ook aan de kant van de Sylvain Dupuislaan wordt een van deze bomen bedreigd aangezien hij heel dicht bij de grondinname van het bouwwerk staat.
- De opheffing van het BBP heeft tot gevolg dat bestaande beplante ruimten verdwijnen: een deel van de site Monumento dat uit verschillende plantlagen bestaat en als verbindingszone bijdraagt tot het Brusselse ecologische netwerk en de square op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan. Dat geldt ook bij de wijziging van het BBP maar in mindere mate aangezien het deel van Monumento aan de kant van Paulsen en de hoek Voorstraat/Dupuislaan niet zouden worden gewijzigd. Er dient opgemerkt dat het BBP, dat de onbebouwbaarheid van de site Monumento en van de hoek Voorstraat/Dupuislaan garandeert, niets zegt over het behoud van de beplanting of over het behoud van de hoogstammige bomen.
- De gebouwen die door de opheffing en wijziging van het BBP mogelijk worden, vormen barrières tussen de resterende beplanting in het huizenblok en de beplanting van de laan en de square. De ecologische verbinding verdwijnt daardoor.
- Door de opheffing van het BBP zullen verschillende hoogstammige bomen worden geveld. De wijziging van het BBP is in dit opzicht gunstiger (behoud van de meeste grote bomen).

BODEM EN WATER

Positieve punten:

- Als de GSV en de GemSV van toepassing worden op de inrichting van de naaste omgeving, is dat gunstiger voor de beplanting en de doorlatendheid. Ze moedigen immers beter beplanting en doorlatendheid aan dan het BBP. Dit positieve punt moet echter worden gerelativeerd. Het gaat immers om kleine zones, dus de positieve impact is (zeer) klein. Bovendien zou de beplante ruimte van de site Monumento kunnen worden bebouwd, wat een zeer negatieve impact heeft.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing van het BBP betekent dat een deel van de site Monumento (minstens 1/3) en de hoek Voorstraat/Dupuislaan, die vandaag levende bodems hebben, ondoorlatend

worden. Dat geldt ook bij de wijziging van het BBP maar in mindere mate aangezien het deel van Monumento aan de kant van Paulsen (minstens 1/5) en de hoek Voorstraat/Dupuislaan niet zouden worden gewijzigd. Er dient opgemerkt dat het BBP, dat de onbebouwbaarheid van de site Monumento en van de hoek Voorstraat/Dupuislaan garandeert, niets zegt over het behoud van de doorlatendheid. Bij de wijziging van het BBP kunnen geïntegreerd en landschappelijk regenwaterbeheer en levende bodems op de site Monumento worden opgelegd om de impact stroomafwaarts, met overstromingsgevaar, te beperken.

- Er moeten graafwerken worden uitgevoerd, met name voor de bouw van ondergrondse parkings, zowel aan de kant van Paulsen als aan de kant van Dupuis. Bij de wijziging van het BBP kunnen de uit te graven en af te voeren volumes worden beperkt.

Aandachtspunten:

- Het gebouw dat evenwijdig met de laan wordt geplaatst zal een grote impact hebben op de natuurlijke afvloeiing van het hemelwater (dat nu op het talud vloeit en deels wordt tegengehouden door de beplanting). Met een specifieke behandeling om te profiteren van het barrière-effect kan deze afvloeiing worden beperkt (opvang en hergebruik van het water). De grondwaterlaag ligt vrij hoog (in de laan 2 tot 4 m). Er moeten dus technische oplossingen worden gezocht om de impact van het gebouw te beperken, met behoud van de mogelijkheid om de parking in het gebouw onder te brengen.

ENERGIE

Positieve punten:

- De huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving is gunstiger voor het milderen van het stedelijke hitte-eilandeffect en de ontwikkeling van de beplanting. Dat kan de behoefte aan koeling beperken in de zomer dankzij de globale temperatuurverlaging in de buurt van de beplante zones, maar ook dankzij de schaduw van de eventuele bomen.
- De grotere gemengdheid van functies die door de opheffing van het BBP mogelijk wordt, zal eventuele synergieën tussen de functies bevorderen: 'kosteloze uitwisseling van warmte en koude', optimaal gebruik van de energie op het ogenblik dat die lokaal wordt geproduceerd.

Negatieve punten:

- De verhoging van de dichtheid van woningen en functies impliceert een stijging van het energieverbruik, zowel bij de gedeeltelijke opheffing als bij de wijziging (maar in mindere mate). Bij de wijziging kunnen ook maatregelen worden genomen om dit energieverbruik te verminderen (warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen in de bebouwing, gebouwen die de EPB-standaards overschrijden, enz.).
- Door het verdwijnen van het parkje en van een deel van de site Monumento zullen beplanting en grote bomen verdwijnen uit de wijk. Dat heeft een negatieve impact op het microklimaat (zie eerder) en er zal meer klimaatregeling (warmte/koude) nodig zijn.

CIRCULARITEIT

Positieve punten:

- Een grotere gemengdheid van functies bevordert globaal gezien het gedeelde gebruik. In het bijzonder maakt ze energie-uitwisselingen mogelijk tussen de verschillende functies.

Negatieve punten: /

Aandachtspunten: /

MODULARITEIT VAN DE RUIMTEN

Positieve punten: /

Negatieve punten:

- Als het parkje op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan - een driehoekig perceel - bebouwbaar wordt, kan er een gebouw op worden opgetrokken. Bebouwing op een scherpe hoek impliceert vaak specifieke oplossingen die niet in alle contexten kunnen worden gebruikt.

Aandachtspunten: /

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

Er dienen geen effecten te worden gesignaleerd aangezien de site en het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP geen betrekking hebben op of in de directe buurt zijn gelegen van:

- gebieden die bijzonder belangrijk zijn voor het milieu zoals de gebieden die werden aangeduid overeenkomstig de richtlijnen 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 betreffende het behoud van de in het wild levende vogels en 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 betreffende het behoud van de natuurlijke habitat evenals van de ongerepte fauna en flora;

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

Er dient benadrukt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen in Dilbeek (Wolfspuiten), op ongeveer 2,5km van de perimeter. Het dichtstbijzijnde Seveso-gebied ligt op de Aa-kaai (Comfort Energy Anderlecht) op ongeveer 2km van de perimeter.

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BIJZONDER
BESTEMMINGSPAN “BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

HOOFDSTUK IV

Conclusies, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

Inhoud van het MER

HOODSTUK I – PRESENTATIE VAN HET BBP EN VAN HET ONTWERP TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BBP

Deel 0. Algemene methodologie

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

Deel 2.-Beschrijving van de gedeeltelijke opheffing van het BBP

HOOFDSTUK II – DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

Delen 2-3-4. Overzicht van de rechtstoestand en van de feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

HOOFDSTUK III – IDENTIFICATIE VAN DE MILIEUEFFECTEN

Deel 1. Methodologie

Deel 2. Presentatie van de redelijke alternatieven en van de gekozen evaluatiemethode

Deel 3. Effectenbeoordeling

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

Deel 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen

Deel 2. Aanbevelingen

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

HOOFDSTUK IV

Conclusies, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Deel 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen

Op basis van de analyse van de milieueffecten in fase A waarbij werd gefocust op de 4 eerder geïdentificeerde uitdagingen, konden we een aantal effecten van de gedeeltelijke opheffing identificeren die verband houden met deze specifieke uitdagingen. In fase B gaven we voor elk van de evaluatiecriteria de belangrijkste positieve en negatieve punten van hetzij de opheffing, hetzij het behoud, hetzij de wijziging van het BBP.

Onderstaande tabel¹¹ geeft met het oog op vergelijking een beknopte samenvatting van de impact van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP en van de onderzochte alternatieven. Het betreft een vereenvoudiging van de eerdere analyses die niet als enige lezing van het document kan worden gebruikt.

	Zeer negatieve beoordeling van het criterium
	Negatieve beoordeling van het criterium
	Aandachtspunt / te nuanceren impact
	Positieve beoordeling van het criterium
	Zeer positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium

	Gedeeltelijke opheffing	Behoud	Wijziging
Structuur van de bebouwde en open ruimten			
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten			
Bevolking en huisvesting	Mogelijkheid om te verdichten, maar te sterke verdichting is mogelijk gezien de toegankelijkheid van de site en het tekort aan voor het publiek toegankelijke open ruimten. Verdichting gaat bovendien ten koste van open ruimten.		
Voorzieningen en handelszaken	Mogelijkheid om aan de behoeften te voldoen, maar aandachtspunt voor de culturele voorziening.		
Economische activiteiten en transitie			
Geluid en trillingen	Verbetering van de rust op het binnenterrein van het huizenblok, maar toezien op de levenskwaliteit in de woningen.		Verbetering van de rust op het binnenterrein van het huizenblok, maar toezien op de

¹¹ Een globaal positieve impact wordt aangeduid in het groen, een negatieve impact in het rood. Hoe intenser de kleur, hoe groter de impact. De impact in het oranje moet worden genuanceerd, de tekst geeft daarover toelichting. Een neutrale impact wordt aangeduid in het grijs.

			levenskwaliteit in de woningen.
Kwaliteit van de openbare ruimten en activering van de benedenverdiepingen	Verbetering in de laan maar aandachtspunt gezien het verlies (van kwaliteit) van open ruimten en van toegang tot het pad.		
Luchtkwaliteit			
Veiligheid			
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Ontwikkeling van buurtwinkels/buurtvoorzieningen maar verhoogde vraag naar OV in een zone die matig wordt bediend en potentiële impact op de voetgangerstrajecten.		
Auto's, vrachtwagens en parkeren	Geen link tussen het programma en het parkeren, met mogelijke impact op het leefmilieu (water, bodem, beplanting, ...).		
Microklimaat			
Ecologisch netwerk en milieunetwerken			
Bodem en water			
Energie			
Circulariteit			
Modulariteit van de ruimten			

De gedeeltelijke opheffing genereert een aantal niet te verwaarlozen negatieve effecten, vooral vanwege de bebouwing van de site Monumento.

Uit de analyse van het alternatief wijziging van het BBP blijkt dat dit de effecten van de gedeeltelijke opheffing zou beperken (bebouwing van slechts een deel van de site Monumento). Bovendien zouden een aantal aanbevelingen kunnen worden geformuleerd om veel aandachtspunten weg te werken en de projecten beter te omkaderen dan de bestaande regelgevende documenten vandaag doen. Dit punt moet echter worden gerelativeerd aangezien aan de procedure tot wijziging van een BBP andere nadelen zijn verbonden, met name op het vlak van termijnen en kosten.

Er dient opgemerkt dat een aantal voorschriften van het BBP al impliciet zijn opgeheven door het GBP (bijvoorbeeld de drempel van secundaire activiteiten) en dat in het kader van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen afwijkingen van het BBP werden toegestaan. Dat bewijst dat het BBP verouderde voorschriften bevat die niet meer stroken met de huidige stedenbouwkundige visie.

In de stedenbouwkundige vergunning zouden minstens specifieke voorwaarden moeten worden opgenomen om het behoud van het resterende deel van het park Monumento (een beplante ruimte in volle grond die moet worden behouden en moet worden opengesteld voor het publiek) te garanderen.

Tussen de Paulsensquare en de wandelbrug zou ook een erfdienstbaarheid van doorgang voor de actieve verplaatsingswijzen moeten worden gegarandeerd, ongeacht de ontwikkeling (vrije toegang voor het publiek, op elk uur van de dag, ...).

De erkenning van de opmerkelijke bomen op het perceel zou het mogelijk maken om beter rekening te houden met hun waarde en ze een zekere bescherming te bieden, ongeacht de projecten die op de site worden voorzien.

HOOFDSTUK IV

Conclusies, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Deel 2. Aanbevelingen

Om de impact van de gedeeltelijke opheffing van het BBP op het leefmilieu te beperken, werden bij de analyse een aantal aanbevelingen geformuleerd. We geven ze per criterium weer in een samenvattende tabel. De eerste kolom bevat de aanbeveling. De tweede kolom geeft aan hoe de aanbeveling kan worden toegepast (opgenomen in de voorschriften van het gewijzigde BBP, aandachtspunten / controles bij het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen (SV), andere te nemen maatregel die niet rechtstreeks onder de voorschriften of de SV valt). De derde kolom ten slotte rangschikt de aanbevelingen volgens de mate waarin ze efficiënt zijn voor de bescherming van het leefmilieu (A is de grootste efficiëntie, C de kleinste efficiëntie).

Aanbeveling	Toepassingsmodaliteiten	Rangschikking
Het behoud van het grootste deel van het park garanderen.	Voorschriften	A
Een link behouden tussen beplanting in het park en de beplanting op de Paulsensquare (uitsluitend bebouwing aan de noordkant van het park en alleen indien nodig).	voorschriften	A
Als (een deel van) de site Monument zou bebouwbaar worden, duidelijke en ambitieuze regels uitvaardigen voor de plaatsing en de volumetrie van de gebouwen, met name voor de behandeling <ul style="list-style-type: none"> - de behandeling van het grote niveauverschil tussen de laan en de Paulsensquare en de dialoog tussen de bebouwing en de laan bevorderen; - de geluidsbarrière die wordt gecreëerd door het gebouw (verbetering van de rust op het binnenterrein van het huizenblok, keuze van het bouwprofiel, oriëntatie en plaatsing ten opzichte van de geluidsbronnen, ...). 	voorschriften	A
Opleggen dat de bestaande grote bomen of de bomen in het algemeen moeten worden behouden	voorschriften	A
De grote bomen signaleren aan erfgoed.brussels via het daartoe voorziene formulier	ander	A
De ontwikkeling van geïntegreerd bodembeheer in de perimeter aanmoedigen, levende bodems bevorderen, in samenhang met de gewestelijke strategie Good Soil.	voorschriften / SV	A
De ontwikkeling van geïntegreerd regenwaterbeheer in de perimeter aanmoedigen, zowel op het niveau van het perceel (landschappelijk beheer) als op het niveau van het gebouw (rekening houden met de barrièrefunctie en vermijden dat het water naar beneden afvloeit).	voorschriften / SV	A
Een rooilijnplan opmaken of een andere oplossing voorzien om de onbebouwbaarheid van dit driehoekige terrein op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan te garanderen, ook bij een gedeeltelijke opheffing.	voorschriften / ander	A

het programma van het gebouw en/of de behoeften aan individuele gemotoriseerde verplaatsingswijzen beperken (organisatie van autodelen, terbeschikkingstelling van een leveringspunt voor pakjes ...) om te vermijden dat de gebouwoppervlakte wordt overschreden, dat een tweede ondergrondse parkeerverdieping moet worden gegraven of dat er parkeerplaatsen moeten worden voorzien in de laan.	voorschriften / SV	A
Een tochtstudie opleggen als er op het perceel hoge gebouwen worden ontwikkeld en de eventuele aanbevelingen volgen om de mogelijke impact van de windeffecten onderaan en op de wandelbrug te beperken (om de gebruikskwaliteit van de wandelbrug niet aan te tasten).	voorschriften / SV	A
Zoveel mogelijk beplanting in volle grond behouden: - de grondinname van de ondergrondse verdiepingen beperken tot die van de bovengrondse gebouwen (dus niet in de vrij uitzichtzone) - de referentie verduidelijken voor de berekening van de minimumverhouding volle grond in de vrij uitzichtzone	voorschriften / SV	A
Een geïntegreerd en gedifferentieerd extensief beheer opleggen van de beplante zone	voorschriften / SV	A
In de stedenbouwkundige vergunning specifieke voorwaarden opnemen om het behoud van het resterende deel van het park Monumento (een beplante ruimte in volle grond die moet worden behouden en moet worden opengesteld voor het publiek) te garanderen.	SV	B
Het voetgangers/fietstraject en de wandelbrug behouden in het bestaande netwerk van trage wegen, toezien op het groene karakter en de universele bereikbaarheid van het pad.	Voorschrift / ander	B
Het park doorsteekbaar/openbaar maken, laten bijdragen tot het netwerk van de voor het publiek toegankelijke (open) groene ruimten: toegankelijk voor het publiek, voldoende groot en rustig	Voorschrift / ander	B
Een globale inrichting garanderen: het park, het pad, de toegang tot de wandelbrug, het residuele perceel ten westen van het pad en de eventuele bebouwing bekijken als een geheel.	SV	B
Toezien op de adequatie tussen de bevolkingsdichtheid en de voorzieningen, met name op het vlak van voor het publiek toegankelijke (open) groene ruimten (het park toegankelijk maken) en buurtdiensten en buurtvoorzieningen (met name crèches, huisartsen en	voorschriften / SV	B

rusthuizen), onder meer om een lokale bestemming te garanderen die goed bereikbaar is zonder gemotoriseerd verkeer		
Zorgen voor een zekere verhouding sociale woningen in de nieuwe gebouwen.	voorschriften / SV	B
Handelszaken aanmoedigen die meer gediversifieerd zijn dan de winkels in het Westland Shopping Center (buurtwinkels).	voorschriften / SV	B
Een cultureel aanbod rond In Situ en Land Art behouden	voorschriften / SV	B
Toezien op de verenigbaarheid tussen de huisvestingsfunctie en de andere functies die worden ontwikkeld (handelszaken/voorzieningen): de soorten handelszaken/voorzieningen in die zin kiezen, geen opening van het huizenblok toelaten om de hinder te beperken, de leveringen zo organiseren dat de hinder beperkt blijft.	voorschriften / SV	B
Technische oplossingen (drievoudige beglazing ...) veralgemenen die de verspreiding van het geluid in het gebouw beperken zodat de geluidsnormen in en buiten de woningen kunnen worden gerespecteerd.	voorschriften / SV	B
Met de beheerders van de culturele voorziening (site Monumento) een akkoord sluiten om ze te herwaarderen in de toekomstige gebouwen.	ander	B
De wandelbrug en de directe omgeving ervan behoorlijk aanleggen, met meer ambitie, zowel op het vlak van uitzicht als op het vlak van inclusiviteit.	voorschriften / SV	B
Toezien op de activering van de benedenverdiepingen in de Sylvain Dupuis laan door er handelszaken en/of voorzieningen te vestigen, het aantal en de omvang van de opritten aan de gevels te beperken en voetgangerstrajecten te voorzien naar de woningen..	voorschriften / SV	B
Ter hoogte van de wandelbrug (d.w.z. GLV+ 1 vanaf de laan): <ul style="list-style-type: none"> - de functie handelszaken/voorzieningen in het gebouw ontwikkelen om de dialoog tussen de verschillende niveaus van de openbare ruimte te bevorderen - toezien op een fiets/voetgangerstraject naar de woningen 	voorschriften / SV	B
Aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken (aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen, de zachte verplaatsingswijzen bevorderen, ...).	voorschriften / SV	B

Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer om het bijkomende autoverkeer te beperken	voorschriften / SV	B
Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van fietsparkeerplaatsen	voorschriften / SV	B
De nodige middelen voorzien om het parkeren (woningen, leveringen, voorzieningen) zo goed mogelijk te organiseren, om te voldoen aan de behoeften maar om de hinder verbonden aan de leveringen te beperken en de openbare weg niet te blokkeren, om gedeeld gebruik mogelijk te maken en een actieve gevel te bieden aan de straatkant	voorschriften / SV	B
Oppervlakken met een hoog weerkaatsingseffect aanmoedigen	voorschriften / SV	B
Verplichten dat voor het gebouw in de laan beplanting moet worden ontwikkeld in samenhang met de bebouwing (intensief groendak, beplanting aan de gevels, op de terrassen, ...).	voorschriften / SV	B
Het driehoekige terrein Voorstraat/Dupuis toegankelijk maken voor het publiek.	voorschriften / SV	B
In geval van bebouwing van het driehoekige terrein Voorstraat/Dupuislaan geen huisvesting ontwikkelen maar de voorkeur geven aan kantoren of andere economische activiteiten die verenigbaar zijn met de buurt, en toezien op de verenigbaarheid van de activiteiten met de omliggende woonfuncties waaronder het aanpalende rusthuis.	voorschriften / SV	B
Het behoud van de parkings op het binnenterrein van het huizenblok niet aanmoedigen (vermindering van het aandeel van de auto tegen 2030/gedeeld gebruik van parkeerplaatsen).	voorschriften / SV	B
Biodiversiteit bevorderen om de waarde van de achteruitbouwstrook/het gebied voor koeren en tuinen te verhogen die vandaag vrij beperkt/onbestaande is: ontwikkeling van bloemenweides, geïntegreerd en landschappelijk waterbeheer ...	voorschriften / SV	B
Ervoor zorgen dat het park zichtbaar is vanaf de laan en de square, minstens punctueel om een uitnodigend effect te creëren.	ander / SV	C
Het begrip 'benedenverdieping' verduidelijken voor gebouwen in de laan. Vanwege het niveauverschil tussen voor- en achterkant zijn er immers 2 niveaus van benedenverdieping. De respectieve verhouding tot de open ruimten moeten worden verduidelijkt.	voorschriften	C

Ervoor zorgen dat de mogelijkheid om tegenover de woningen te bouwen het uitzicht voor deze woningen niet te veel beperkt.	voorschriften / SV	C
De beheers- en eigendomsgrenzen verduidelijken in de 'achteruitbouwstroken' aan de kant van de Sylvain Dupuislaan.	voorschriften / ander	C
De beplanting van de achteruitbouwstroken aanpassen aan de slagschaduw.	voorschriften / SV	C

HOOFDSTUK IV

Conclusies, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

Aan de nauwkeurige evaluatie van de evolutie van een site met behulp van opvolgingsmaatregelen kunnen aanzienlijke middelen verbonden zijn. Een mogelijke opvolgingsmaatregel is de berekening van indicatoren. Afhankelijk van de keuze van de indicatoren, bijvoorbeeld indicatoren die worden bijgewerkt door de gewestelijke instanties en waarneembaar zijn op schaal van het plan, is dat minder complex en minder tijdrovend.

Ter herinnering: tijdens de diagnose werden een aantal indicatoren geïdentificeerd die voor enkele criteria becijferde referentiewaarden opleveren. Deze indicatoren gelden hier als mogelijk opvolgingsmiddel bij de gedeeltelijke opheffing of bij de wijziging van het BBP. Ze geven immers een beeld van de voornaamste effecten van de evolutie van de zone waarop het ontwerp tot opheffing van het BBP betrekking heeft en tot op zekere hoogte van de efficiëntie van de aanbevelingen die erin zijn opgenomen, en bovendien ook van eventuele effecten die in deze studie niet werden voorzien.

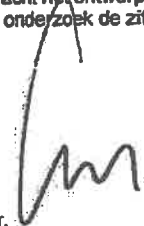
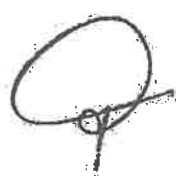

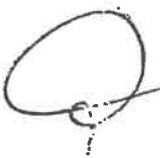




Zoals altijd als wordt gewerkt met indicatoren, moeten de resultaten voorzichtig worden geïnterpreteerd. Ze tonen immers slechts een deel van de werkelijkheid. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om becijferde indicatoren te bepalen voor criteria die betrekking hebben op kwaliteit. Voor een aantal van die criteria kunnen dus geen opvolgingsindicatoren worden bepaald. Voor andere criteria zijn enkele voorgestelde indicatoren niet becijferd, maar houden ze rekening met de kenmerken van bepaalde locaties of evalueren ze bijvoorbeeld die kenmerken.

Van sommige indicatoren zal de waarde evolueren zonder dat de opheffing of de wijziging van het BBP een reële impact heeft op de zone. Afhankelijk van de bron en de nauwkeurigheid van de gegevens kunnen ze immers betrekking hebben op een ruimere perimeter dan de zone die wordt gedekt door het BBP zelf, onder meer omdat het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing slechts een kleine oppervlakte bestrijkt (bv: dichtheid in de wijk). Andere projecten in de omgeving zullen dus een invloed hebben op bepaalde indicatoren en de gedeeltelijke opheffing of de wijziging van het BBP als dusdanig zal soms een beperkte impact hebben op deze indicatoren.

De hierna volgende tabel bevat de voorgestelde indicatoren, de criteria die eraan verbonden zijn, de berekende waarde in de bestaande toestand en de gegevensbronnen die moeten worden aangewend om de evolutie van de indicatoren te berekenen.

Geïmpacteerd/opgevolgd criterium	Indicator	Waarde in de bestaande toestand	Gegevensbron
Structuur van de bebouwde en open ruimten	Aandeel van de open ruimten	Perimeter van de opheffing: 16,6% Perimeter van het BBP: 26%	Urbis / Stedenbouwkundige vergunning
Bevolking en huisvesting	Aantal inwoners	Perimeter van de opheffing: 194 personen (en een rusthuis met 117 bewoners) Perimeter van het BBP: 1413 inwoners	BISA
Bevolking en huisvesting	Percentage sociale woningen	Wijk Scherdemaal 4,75%	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan 3 jaar	Wijk Scherdemaal 0,15 (2018)	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Relatieve opvangcapaciteit van de kleuterscholen op het grondgebied	Wijk Scherdemaal 2,40 leerlingen / kinderen (2018-2019)	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Relatieve opvangcapaciteit van de lagere scholen op het grondgebied	Wijk Scherdemaal 2,27 leerlingen / kinderen (2018-2019)	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Gebied met een tekort aan openbare groene ruimten	Perimeter van de opheffing: ja (2021)	Geodata van Leefmilieu Brussel
Voorzieningen en handelszaken	Gebied met een tekort aan speelruimte	Perimeter van de opheffing: nee (2022)	Leefmilieu Brussel
Voorzieningen en handelszaken	Aantal voor het publiek toegankelijke groene ruimten	Perimeter van de opheffing: 0 (2021)	Geodata van Leefmilieu Brussel
Voorzieningen en handelszaken	Aantal handelszaken	Perimeter van de opheffing: 0	Hub.brussels

Geluid en trillingen	Aantal woongebouwen waarin een stille gevel is gegarandeerd	Perimeter van de opheffing: 0	Berekeningen op basis van de geodata van Leefmilieu Brussel
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Aantal fietsparkeerplaatsen op de openbare weg	Perimeter van het BBP: 0 Wegen langs de perimeter van het BBP: 6	Mobigis
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Aantal fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg	Perimeter van het BBP: niet bekend	Stedenbouwkundige vergunning
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Aantal MIVB-lijnen die stoppen aan de halte Westland	4 buslijnen	Mobigis
Microklimaat, bodem	Verhouding niet-verharde oppervlakten	Perimeter van de opheffing: 59,5%	Luchtfoto's
Microklimaat, ecologisch netwerk en milieunetwerken	Aantal bomen	Perimeter van de opheffing: 74	Luchtfoto's / studie
Microklimaat, ecologisch netwerk en milieunetwerken	Aantal grote bomen (diameter >2,5m op 1,5m hoogte)	Perimeter van de opheffing: 10	Studie
Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Bepante oppervlakte in volle grond	Perimeter van de opheffing: 8 140 m ²	Luchtfoto's / studie
Bodem en water	Ondoorlatendheid	Perimeter van de opheffing: 40% Perimeter van het BBP: 72%	Luchtfoto's / studie
Water	Zone gelegen in gebied met overstromingsgevaar	Perimeter van de opheffing: - Laag risico: 29% - Matig risico: 3%	Geodata van Leefmilieu Brussel
Energie	geproduceerde kW	Perimeter van de opheffing: 0	Milieuvergunning

<p>BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN "BROEKDALWIJK" KB 08/06/1971 - GEDEELTELIJKE OPHEFFING Gemeentelijk nummer: PPAS_A9 Gewestelijk nummer: AND_0038_007</p>	<p>REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL « QUARTIER VALLÉE DU BROECK » AR 08/06/1971 - ABROGATION PARTIELLE Numéro communal : PPAS_A9 Numéro régional : AND_0038_007</p>
<p>PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: right;">PLAN Opgemaakt door de Projectauteur</p> <p style="text-align: center;">brat</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 de zitting van 28/09/2023</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 28/09/2023</p> <p>Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN</p> 
<p>Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 30/10/2023 tot 07/12/2023</p> <p>In opdracht, L'Échevine du Développement urbain, De Schepenen van Stedelijke ontwikkeling, Susanne MÖLLER-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 30/10/2023 au 07/12/2023</p> <p>Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN</p> 
<p>Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van 22/01/2024</p> <p>In opdracht, Le Bourgmestre, De Burgemeester, Fabrice CUMPS</p> 	<p>Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 22.01.2024</p> <p>Par Ordonnance : La Secrétaire communale f.f., De Gemeentesecretaris wnde, Nathalie COPPENS</p>  
<p>Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23/01/2024</p> <p>De Minister-President</p> 	<p>Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23.01.2024</p> <p>Le Ministre-Président</p> 