

# MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG « NINOOFSEPOORT »

*November 2018*

## Niet-Technische Samenvatting





## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>BESCHRIJVING VAN DE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>INHOUD VAN HET PLAN</b>	<b>8</b>
2.1	PLAATSBEPALING OP SCHAAL VAN HET GEWEST	8
2.2	BEGRENZING VAN DE OPERATIONELE PERIMETER VAN HET RPA	9
2.3	WETTELIJK REFERENTIEKADER	9
2.4	INTERVENIËRENDE PARTIJEN	11
2.4.1	<i>Aanbestedende macht</i>	11
2.4.2	<i>Auteur van het RPA</i>	11
2.4.3	<i>Auteur van het MER</i>	11
2.4.1	<i>Begeleidingscomité</i>	11
2.4.2	<i>Doelstellingen van het RPA Ninoofsepoort en het MER</i>	11
<b>3</b>	<b>VOORSTELLING VAN HET RPA EN VAN DE ALTERNATIEVEN</b>	<b>12</b>
3.1	HET RPA	12
3.1.1	<i>Preambule</i>	12
3.1.2	<i>Belangrijkste doelstellingen en ambities van het RPA</i>	12
3.1.3	<i>Strategische lijnen</i>	13
3.1.4	<i>Strategische opties per sector</i>	14
3.1.5	<i>Alternatieven per sector en invarianten</i>	17
3.2	VOORSTELLING VAN HET VERORDENENDE GEDEELTE	21
3.2.1	<i>Contextualisering</i>	21
3.2.2	<i>De grafische voorschriften</i>	21
3.2.3	<i>De algemene en bijzondere schriftelijke voorschriften</i>	21
<b>4</b>	<b>TE VERWACHTEN TOESTAND</b>	<b>22</b>
4.1	PROJECTEN BINNEN DE PERIMETER	22
4.2	IN DE NAASTE OMTREK VAN DE PERIMETER	23
<b>5</b>	<b>VERBANDEN EN COHERENTIE MET ANDERE PLANNEN EN PROGRAMMA'S</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>BESTAANDE TOESTAND</b>	<b>25</b>
6.1	PREAMBULE	25
6.1	BEBOUWDE OMGEVING	26
6.1.1	<i>Ruimtelijke ordening /stedenbouw</i>	26
6.1.2	<i>Microklimaat</i>	28
6.2	MENSELIJKE OMGEVING	29
6.2.1	<i>Mobiliteit</i>	29
6.2.2	<i>Sociaal en economisch gebied</i>	30
6.2.3	<i>Geluids- en trillingsomgeving</i>	32
6.2.4	<i>Energie</i>	32
6.2.5	<i>Kwaliteit van de lucht</i>	32
6.2.6	<i>Afvalstoffen</i>	33
6.2.7	<i>De Mens</i>	33
6.3	NATUURLIJKE OMGEVING	33
6.3.1	<i>Fauna &amp; Flora</i>	33
6.3.2	<i>Bodem, ondergrond, grondwater en oppervlaktewater</i>	34
6.3.3	<i>Afvalwater, regen- en leidingwater</i>	36

6.4	DE GROTE PUNTEN VAN INZET VOOR DE NINOOFSEPOORT : OPERATIEPERIMETER.....	37
<b>7</b>	<b>WAARSCHIJNLIJKE EVOLUTIE VAN DE PERIMETER BIJ ONGEWIJZIGDE PLANOLOGISCHE TOESTAND EN ZONDER UITVOERING VAN HET GEËVALUEERDE PLAN .....</b>	<b>38</b>
<b>8</b>	<b>EFFECTEN OP DE ALTERNATIEVEN PER LOCATIE .....</b>	<b>39</b>
8.1	METHODOLOGIE .....	39
8.2	SECTOR A. "DRIEHOEK".....	40
8.2.1	<i>De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling .....</i>	<i>40</i>
8.2.1	<i>Bebouwde omgeving.....</i>	<i>41</i>
8.2.2	<i>Mobiliteit .....</i>	<i>46</i>
8.2.1	<i>Sociaal en economisch gebied .....</i>	<i>47</i>
8.2.2	<i>Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht&amp;klimaat – afvalstoffen en de mens .....</i>	<i>49</i>
8.2.3	<i>Natuurlijke omgeving : fauna &amp; flora – water en bodem/ondergrond.....</i>	<i>50</i>
8.2.4	<i>Besluit in verband met de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling</i> <i>51</i>	
8.3	SECTOR B, "TANKSTATION".....	53
8.3.1	<i>De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling .....</i>	<i>53</i>
8.3.2	<i>Bebouwde omgeving.....</i>	<i>55</i>
8.3.3	<i>Mobiliteit .....</i>	<i>56</i>
8.3.4	<i>Sociaal en economisch gebied .....</i>	<i>57</i>
8.3.5	<i>Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht &amp; klimaat – afvalstoffen en de Mens ....</i>	<i>58</i>
8.3.6	<i>Natuurlijke omgeving : fauna &amp; flora – water en bodem/ondergrond.....</i>	<i>59</i>
8.3.7	<i>Besluit in verband met de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling</i> <i>60</i>	
8.4	SECTOR C, "PIERONPLEIN" .....	61
8.4.1	<i>De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling .....</i>	<i>61</i>
8.4.2	<i>Bebouwde omgeving.....</i>	<i>63</i>
8.4.1	<i>Mobiliteit .....</i>	<i>64</i>
8.4.2	<i>Het sociaal en economisch gebied .....</i>	<i>65</i>
8.4.3	<i>Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht &amp; klimaat – afvalstoffen en de Mens ....</i>	<i>66</i>
8.4.4	<i>Natuurlijke omgeving : fauna &amp; flora – water en bodem/ondergrond.....</i>	<i>67</i>
8.4.1	<i>Besluit in verband met de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling</i> <i>68</i>	
8.5	SECTOR D, "VANDER PUTTEN – BGHM" .....	70
8.5.1	<i>De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling .....</i>	<i>70</i>
8.5.1	<i>Bebouwde omgeving.....</i>	<i>74</i>
8.5.2	<i>Mobiliteit .....</i>	<i>75</i>
8.5.1	<i>Sociaal en economisch gebied .....</i>	<i>76</i>
8.5.2	<i>Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht &amp; klimaat – afvalstoffen en de Mens ....</i>	<i>77</i>
8.5.3	<i>Natuurlijke omgeving : fauna &amp; flora – water en bodem/ondergrond.....</i>	<i>78</i>
8.5.4	<i>Besluit in verband de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling van het plan .....</i>	<i>79</i>
8.6	HET VOORKEURSCENARIO.....	81
<b>9</b>	<b>VERORDENEND GEDEELTE.....</b>	<b>83</b>
9.1	GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN .....	84
9.2	DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN.....	85
<b>10</b>	<b>AANBEVELINGEN .....</b>	<b>86</b>
10.1	DE AANBEVELINGEN VOOR DE PROGRAMMATIE EN DE RUIMTELIJKE SITUERING .....	86
10.1.1	<i>Op het vlak van de bebouwde omgeving.....</i>	<i>86</i>
10.1.2	<i>Mobiliteit .....</i>	<i>88</i>

10.1.3	<i>Het sociaal en economisch domein</i> .....	89
10.1.4	<i>De menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht &amp; klimaat – afvalstoffen en de Mens</i> 90	
10.1.5	<i>De natuurlijke omgeving</i> .....	92
3.2	PRESENTATIE VAN HET VERORDENENDE LUIK.....	95
9.1	DE GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN .....	96
9.2	DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN.....	97
10.2	AANBEVELINGEN VOOR DE VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN .....	98
10.2.1	<i>Voor de algemene voorschriften</i> .....	98
10.2.2	<i>Voor de bijzondere voorschriften</i> .....	98

## **LIJST MET AFBEELDINGEN**

### **FIGUREN**

Figuur 1:	Plaatsbepaling van het Richtplan van Aanleg « Ninoofsepoort » op schaal van het Gewest .	8
Figuur 2 :	<i>Perimeter van het RPA – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA )</i> .....	9
Figuur 3:	Principe van het RPA (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 –MSA).....	12
Figuur 4 :	Totaalstrategie van het RPA - (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA).....	14
Figuur 5 :	Ligging van de verschillende sectoren van het RPA - (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA).....	15
Figuur6:	Lokalisatie van de verschillende sites van het RPA (Bron: Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA).....	17
Figuur 7 :	<i>Ligging van de verschillende locaties &amp; sectoren – (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA &amp; Agora)</i> .....	17
Figuur 8 :	De invariante/constante elementen van de perimeter van het RPA - (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA & aanmerkingen Agora) .....	18
Figuur 9 :	De alternatieven voor sector A. "Driehoek" .....	19
Figuur 10 :	De alternatieven voor sector B. "Tankstation" .....	20
Figuur 11 :	De alternatieven voor sector D. "Pierronplein" .....	20
Figuur 12 :	De alternatieven voor sector D. "Vander Putten - BGHM".....	20
Figuur 13 :	Lopende projecten binnen en in de naaste omgeving van de perimeter – (Bron: Uittreksel uit het RPA, MSA, oktober 2017 & Agora) .....	22
Figuur 14 :	<i>Territoriale Observatieperimeter - (Uittreksel uit de Brugis-site)</i> .....	25
Figuur15 :	Kaart van de bestemmingen van het GBP- (Bron: Uittreksel van de Brugis-site) .....	26
Figuur 16 :	Vergezichten naar de perimeter .....	28
Figuur 17:	<i>De Ninoofsepoort op de schaal van het gewest</i> .....	29
Figuur18 :	De voorzieningen en de diensten aan de bevolking - (Bron: Inventaris van de voorzieningen en de openbare diensten, ATO 2010 en PEPS Sport, 2012 - Uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels) .....	31
Figuur 19 :	<i>Inventaris van de bodemtoestand voor de perimeter - (Bron: Leefmilieu Brussel)</i> .....	34
Figuur 20 :	Affectations PAD – (Source : Extrait du PAD d’octobre 2017 – MSA).....	84
Figuur 21 :	Uittreksel uit het GBP - huidige toestand – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA).....	84
Figuur 22 :	Bestemmingen RPA – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA) .....	96
Figuur 23 :	Uittreksel uit het GBP - huidige toestand – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA).....	96



# 1 Beschrijving van de strategische doelstellingen van het Richtplan van Aanleg

Het ontwerp van richtplan van aanleg sluit aan bij de oriëntaties van het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) dat de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 12 juli 2018 heeft goedgekeurd<sup>1</sup>.

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

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

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

– het **kanaalgebied**:

- *"de schotten tussen de stedelijke subgehelen neerhalen en de samenleving tussen die subgehelen bevorderen in een globale territoriale dynamiek;*
- *de woonfunctie en de voorzieningen versterken ten voordele van allen;*
- *garanties bieden voor een betere stedelijke integratie van de economische activiteit en voor de tewerkstelling van de Brusselaars, meer bepaald van hen die in het kanaalgebied wonen;*
- *de levenskwaliteit van de bewoners van de wijk verbeteren, in een context van gewestelijke bevolkingsgroei, en tegelijk zorgen voor stedelijke ontwikkeling op verschillende niveaus (waaronder het grootstedelijk niveau);*
- het potentieel en de aantrekkingskracht vergroten van de gebieden die deel uitmaken van het kanaalgebied<sup>4</sup>."

– de **Ninoofsepoort**:

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

---

<sup>1</sup> B.S.,05/11/2018. [www.gpdo.be](http://www.gpdo.be)

<sup>2</sup> Link: [http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo\\_2018\\_nl.pdf](http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/gpdo_2018_nl.pdf), p. 41

<sup>3</sup> Link: <http://canal.brussels/nl/kanaalplan>

<sup>4</sup> Elementen uit het RPA van oktober 2017 – MSA.

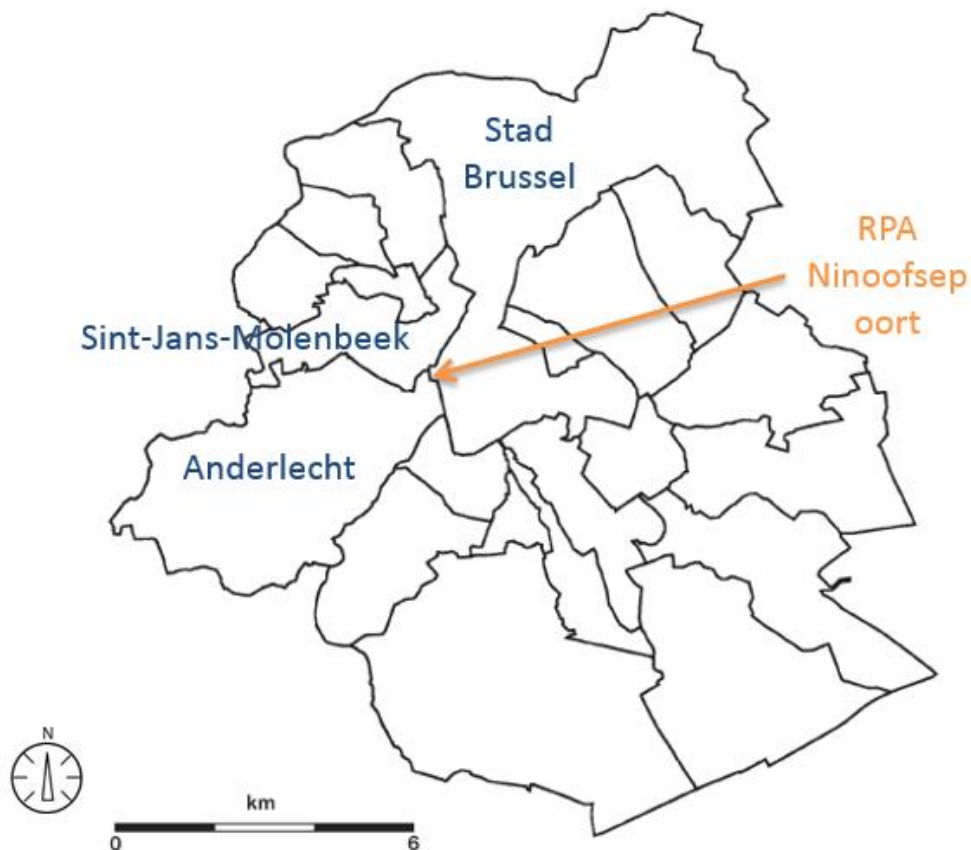
<sup>5</sup> Link: [http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd\\_total\\_fr\\_2018.pdf](http://perspective.brussels/sites/default/files/documents/prdd_total_fr_2018.pdf), p. 41

<sup>6</sup> Ibidem

## 2 Inhoud van het plan

### 2.1 Plaatsbepaling op schaal van het Gewest

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



Figuur 1: Plaatsbepaling van het Richtplan van Aanleg « Ninoofsepoort » op schaal van het Gewest



## 2.2 Begrenzing van de operationele perimeter van het RPA

De operationele perimeter<sup>7</sup> (RPA-referentieperimeter) wordt begrensd door de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de Kleine ring, het Ninoofseplein, het *Institut des Arts et Métiers*, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat.



Figuur 2 : Perimeter van het RPA – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA )

## 2.3 Wettelijk referentiekader

Het RPA wordt bepaald door artikel 30/2 van het BWRO<sup>8</sup>:

" het **richtplan van aanleg** gaat uit van de **richtsnoeren** van het **gewestelijk ontwikkelingsplan** dat van kracht is op de dag dat het wordt goedgekeurd en geeft de grote principes aan voor de inrichting of herinrichting van het grondgebied waarop het betrekking heeft, met name op het vlak van:

- de **programmering** van de **bestemmingen**;
- de **structurering** van de **wegen**, de **openbare ruimten** en het **landschap**;
- de **kenmerken** van de **constructies**;
- de **bescherming** van het **erfgoed**;
- **mobiliteit en parkeren**<sup>9</sup>.

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

<sup>8</sup> Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

<sup>9</sup> Link: [http://www.etaamb.be/nl/beschikking-van-30-november-2017\\_n2017031697.html](http://www.etaamb.be/nl/beschikking-van-30-november-2017_n2017031697.html)

Het RPA bezit dus indicatieve waarde, maar kan een deel bevatten met bindende kracht en verordenende waarde (artikel 30/9 van het BWRO). Het RPA is een plan in de zin van Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

Artikel 30/3 van het BWRO bepaalt met name wat volgt:

"§ 1. De Regering maakt het ontwerp van richtplan van aanleg op, evenals, onder voorbehoud van § 2, het milieueffectenrapport.

Vooraleer de Regering het ontwerp van richtplan van aanleg goedkeurt, organiseert het bestuur dat belast is met territoriale planning voor het betrokken publiek de nodige voorlichtings- en participatiemomenten. De Regering legt de regels voor de toepassing van dit artikel vast;

§ 2. Onder voorbehoud van het hierna volgende lid kan de Regering, indien zij op basis van de criteria genoemd in bijlage D van onderhavig Wetboek meent dat het ontwerp van richtplan van aanleg niet van die aard is dat het noemenswaardige gevolgen kan hebben voor het leefmilieu, overeenkomstig de procedure bepaald in artikel 30/4 beslissen dat het ontwerp van richtplan van aanleg niet moet worden onderworpen aan een milieueffectenrapport."

Bijgevolg moet er voorafgaand aan het RPA in principe een milieueffectenrapport worden opgemaakt. Bijlage D van het BWRO bepaalt de criteria die toelaten de mogelijke aanzienlijke effecten van de plannen vast te stellen.

" 1. De kenmerken van plannen, in het bijzonder:

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

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed, in het bijzonder:

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

Tot op heden is het MER-besluit betreffende de opmaak van de RPA's nog niet aangenomen. De studiegelastigde heeft zich dus gebaseerd op de richtlijn 2001/42/EG die informatie bepaalt dat een evaluatie van de effecten van een plan moet bevatten. Ten aanzien van de inhoud die is bepaald in bijlage C zal dit MER ook de effecten beoordelen van het ontwerpplan op de eigendom en het beheer van de afvalstoffen en op de geluids- en trillingsomgeving.

## **2.4 Intervenierende partijen**

---

### **2.4.1 Aanbestedende macht**

De aanbestedende overheid is het Brussels Planningsbureau, Perspective.brussels genaamd, die werd aangesteld voor de administratieve en technische coördinatie van onderhavige opdracht.

### **2.4.2 Auteur van het RPA**

De auteur van het Richtplan van Aanleg is de bvba MSA, vertegenwoordigd door de Heer Benoit MORITZ.

### **2.4.3 Auteur van het MER**

De auteur van het Milieueffectenrapport is de nv. AGORA, vertegenwoordigd door de Heer Serge PEETERS.

### **2.4.1 Begeleidingscomité**

Het Begeleidingscomité voor het MER is samengesteld uit :

- de Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, voorzitter
- de Minister bevoegd voor het Leefmilieu;
- de Minister bevoegd voor Mobiliteit;
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO) - Directie Stedenbouw (BSO-DS);
- het Brussels Planningsbureau (BPB);
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- de Gemeente Molenbeek en de Stad Brussel;
- Mobiel Brussel;
- Leefmilieu Brussel;
- de bouwmeester (bMa) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- MSA sprl.

De rol van dit Comité is :

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

### **2.4.2 Doelstellingen van het RPA Ninoofsepoort en het MER**

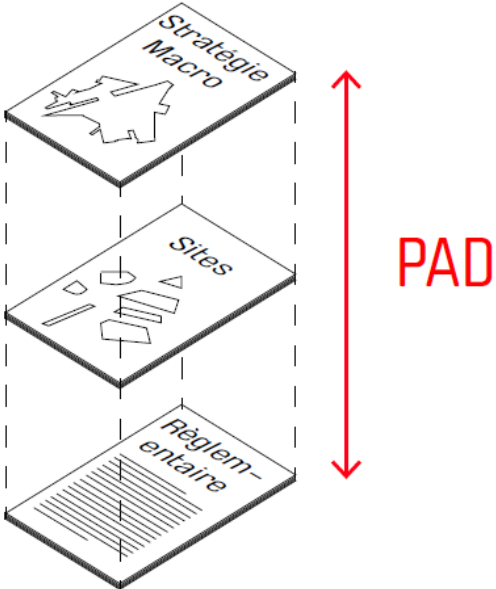
Het MER is erop gericht de voornaamste effecten te identificeren en te evalueren, die de inwerkingstelling van het RPA zou kunnen hebben op de menselijke bebouwde, en natuurlijke omgeving van de operatieperimeter en, indien nodig, maatregelen ter verbetering/compensatie voor te stellen om de negatieve effecten, die bij de milieu-analyse aan het licht zijn gebracht, te verminderen of zelfs weg te nemen.

→ De uiteindelijke doelstelling van het MER bestaat erin om alle nodige informatie aan te reiken voor de bijwerking van het RPA (voorkeurscenario) teneinde rekening te houden met de eventuele veroorzaakte effecten.

### 3 Voorstelling van het RPA en van de alternatieven

#### 3.1 Het RPA

##### 3.1.1 Preambule

 <p><i>Figuur 3: Principe van het RPA (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2107 –MSA)</i></p>	<p>Volgens de ontwerper van het RPA bestaat dit instrument uit twee componenten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• een strategisch luik;</li><li>• en een verordenend luik (schriftelijke en grafische voorschriften).</li></ul> <p>In beide componenten worden de opties binnen in de perimeter van het RPA verruimteliĳkt. Daarnaast is dit RPA gekenmerkt door een specifieke wisselwerking tussen de strategische opties voor de volledige perimeter en de strategische opties voor de specifiek geïdentificeerde sites.</p> <p>Om de exacte bestemming van een site binnen de perimeter te bepalen dient te worden begrepen door een transversale lezing van de strategische opties op het niveau van de perimeter, op het niveau de sites en het verordenende gedeelte</p> <p>De lezing van een van deze onderdelen geeft alleen een gedeeltelijk lezing van de opties van het RPA.</p>
--	---

##### 3.1.2 Belangrijkste doelstellingen en ambities van het RPA

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

- « het ontwerpen van een algemeen stedenbouwkundig geheel om van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare convergentieruimte te maken voor de verschillende mobiliteitsvormen en gebruiken;
- het organiseren van een uitgestrekte open ruimte, met een cluster aan hoge iconische gebouwen;
- het optrekken van actieve straatgevels rond deze open ruimte om aldus het Kanaal op te nemen in een openbare ruimte van bovenlokale draagwijdte;
- het plannen van een gewestelijke openbare ruimte programmeren die aan sociale mix en een divers gebruik bevordert;
- het benadrukken van verbanden tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (promenade langs het Kanaal, Sennettepark);
- Het reduceren de oost-westelijk fysieke breuk van het Kanaal door de waterloop te integreren in een openbare ruimte, die een eenheid vormt en die wordt bepaald door de inrichting van haar centrum en haar perifere delen »<sup>10</sup>.

Concreet wordt de gewestelijke ambitie op verschillende manieren vertaald:

- « de omvang van de uitgestrekte open ruimte van gewestelijke niveau en de aansluiting ervan met het Kanaal;
  - de aard van de openbare programma's, zowel in de open ruimte als in de sokkel van de cluster iconische hoge gebouwen;
  - de articulatie tussen een bebouwd kader, dat aan de basis staat van de enscenering van de cluster hoge iconische gebouwen;
  - de bovenlokale opleving van het Vander Puttenstadion en zijn aansluiting met de open ruimte van het nieuwe gewestelijke Park;
- het tot stand brengen van openbare en betaalbare woningen;
- de Ninoofsepoort als kruis- en aansluitingspunt tussen verschillende mobiliteitswijzen »<sup>11</sup>.

### **3.1.3 Strategische lijnen**

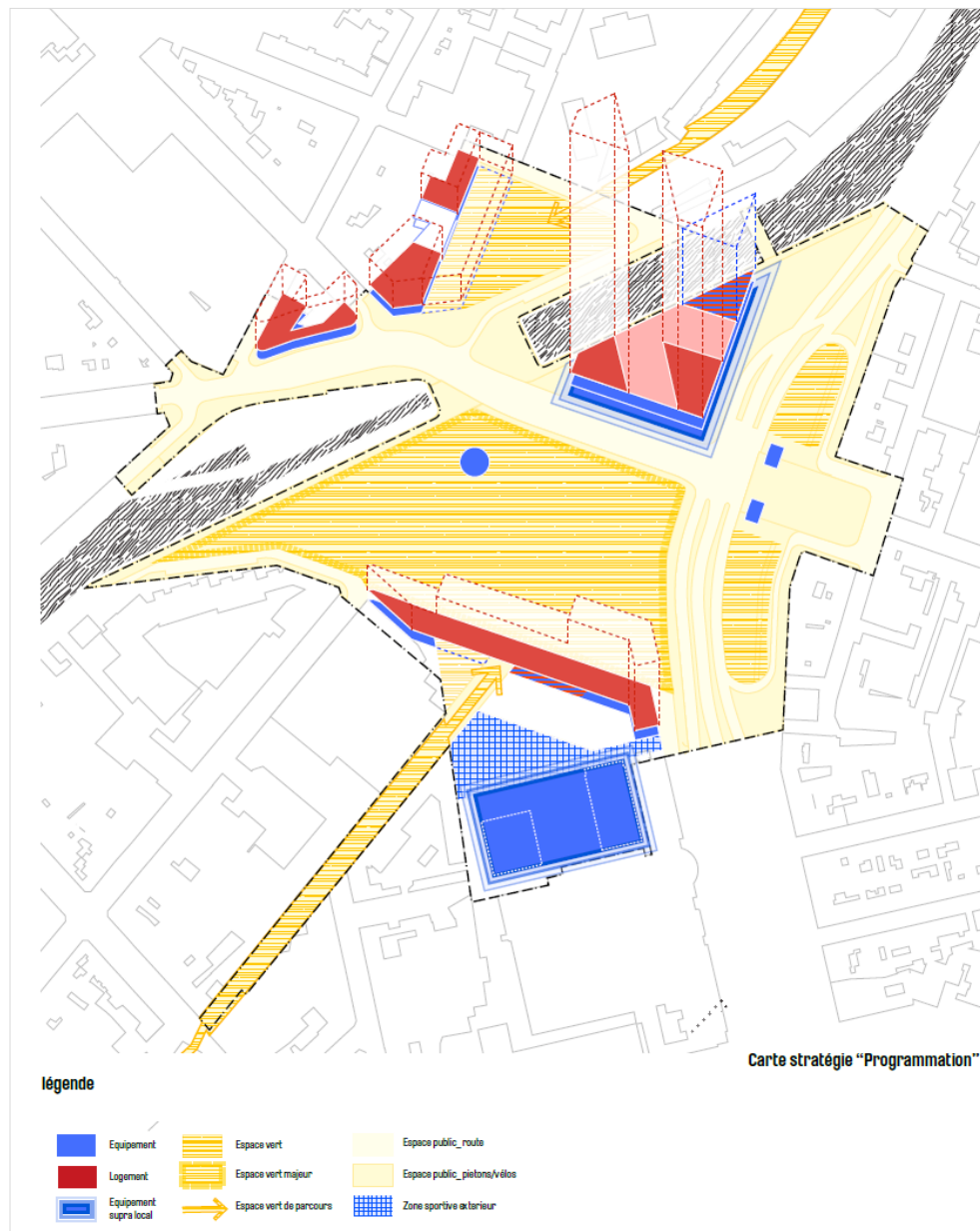
De ontwerper van het RPA omschrijft 6 strategische lijnen die de herinrichting van de Ninoofsepoort regelen :

- ➔ **Natuurlijk landschap ;**
- ➔ **Bebouwd landschap en de afzonderlijke elementen ;**
- ➔ **Programmering ;**
- ➔ **Actieve vervoersmodi en openbaar vervoer ;**

<sup>10</sup> Elementen afkomstig uit het RPA van Oktober 2017 – MSA.

<sup>11</sup> Ibidem

- **Verkeer en parkeerbeleid ;**
- **Sociaal leven.**



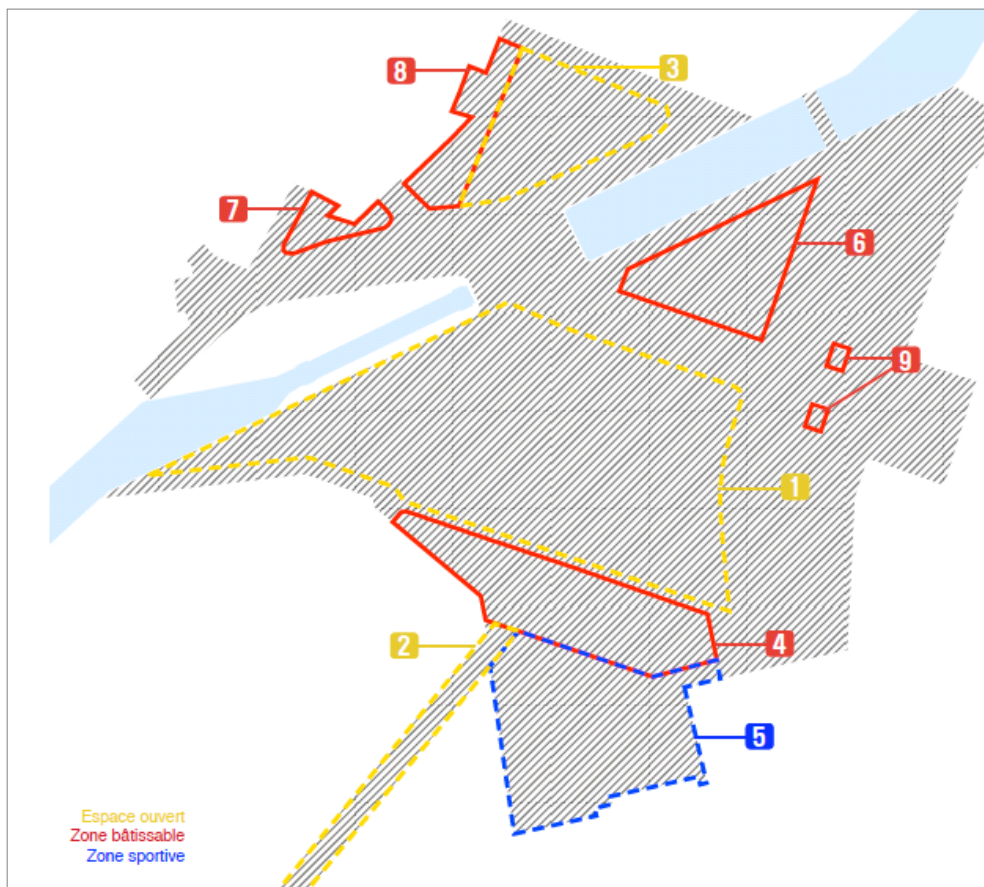
Figuur 4 : Totaalstrategie van het RPA - (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA)

Het betreft een prinsipeschets.

### **3.1.4 Strategische opties per sector**

De auteur van het RPA gaf een overzicht per sector om het toekomstbeeld over de verschillende sectoren van het project te kunnen preciseren. Volgens hem "wordt het op deze manier mogelijk om de strategische aspecten voor elke sector nauwkeuriger te gaan beschrijven. Aldus wordt het toekomstbeeld sector per sector voorgesteld, wat betreft zowel de aspecten in verband met de openbare ruimten als de aspecten die betrekking hebben op de constructie van nieuwe gebouwen".

Aldus worden 9 sectoren geïdentificeerd:



Figuur 5 : Ligging van de verschillende sectoren van het RPA - (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA)

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

Nr.	sectoren	Bestemming van de sectoren
1	Ninoofsepoortpark	"het is een van de hoofdzaken van het RPA. Het betreft een park met gewestelijke roeping en verbonden is met het Kanaal en de aangrenzende

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

<sup>12</sup> Bron: Strategische opties per locatie, oktober 2017 – MSA.



*Figuur6: Lokalisatie van de verschillende sites van het RPA (Bron: Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA)*

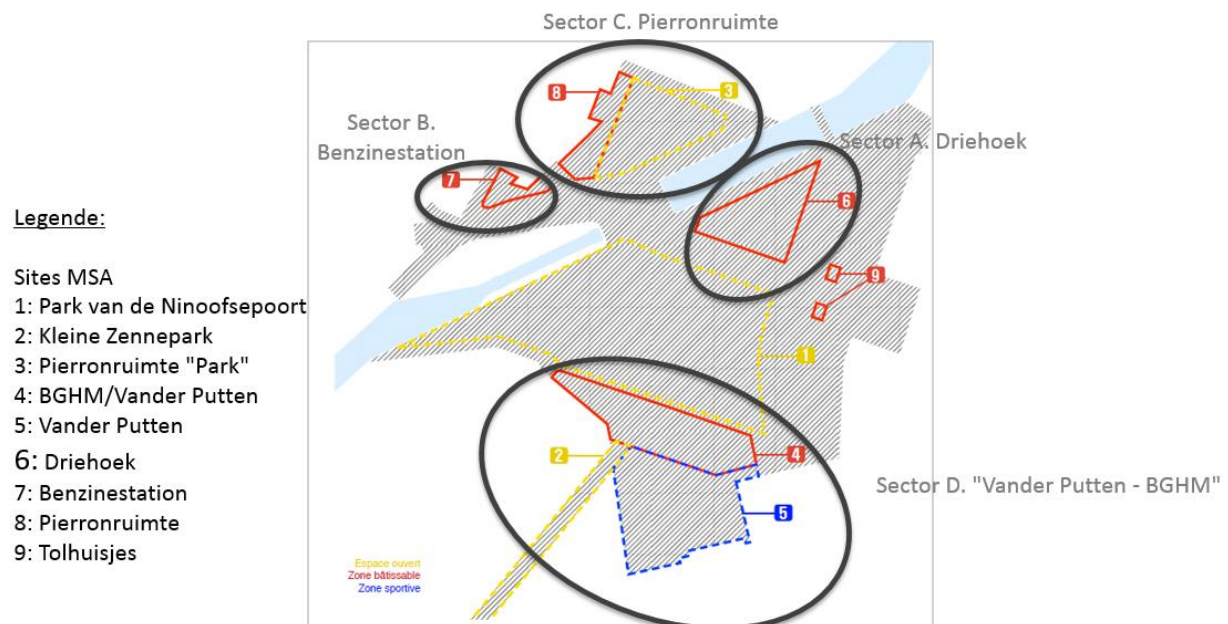
### 3.1.5 Alternatieven per sector en invarianten

Vooraleer te komen tot een finaal voorkeurscenario, werden er verschillende alternatieven onderzocht op het vlak van programmatie<sup>13</sup> en ruimtelijke situering<sup>14</sup>.

Voor het uitwerken van de alternatieven werden verschillende gegevensbronnen gekruist:

- het Richtplan van Aanleg van MSA<sup>15</sup> van oktober 2017 dat verschillende locaties bepaalt en voor elke locatie strategische opties voorstelt (zie de voorgaande §);
- de huidige of geplande projecten die zijn genoemd in § 4 (verwachte toestand). Deze projecten leggen gewenste ontwikkelingsvolumes en een programmering en spatialisering per locaties vast;
- uitwisselingen met de ontwerper van het RPA, de aanvrager en uiteraard het Begeleidingscomité.

Deze alternatieven vormen de spil voor de organisatie van de perimeter. De studiegelastigde wil de eerste oriëntaties per site bijstellen<sup>16</sup> om te komen tot een voorkeurscenario.



*Figuur 7 : Ligging van de verschillende locaties & sectoren – (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA & Agora)*

De eerste strategische richtlijnen werden bijgesteld voor de volgende sectoren:

- A. "Driehoek", komt overeen met locatie nr. 6;
- B. "Tankstation", komt overeen met locatie nr. 7;
- C. "Pierronplein", komt overeen met locatie nr. 3 en 8;
- D. "Vander Putten-BGHW", komt overeen met locatie nr. 2 - 4 en 5.

<sup>13</sup> Daarbij werd rekening gehouden met verschillende soorten functies en oppervlakken.

<sup>14</sup> En met verschillende mogelijke verstedelijkingsvormen.

<sup>15</sup> Architect.

<sup>16</sup> Hierna zullen we de benaming 'sector' gebruiken.

Deze sectoren zijn gelegen rond onveranderlijke locaties. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte die zijn heraangelegd in het kader van het Belirisproject, het "Park van de Ninoofsepoort" en de "Tolhuisjes" vormen invarianten. Het zijn dus elementen waarop het RPA nauwelijks invloed heeft.

Deze bijzondere analyse vormt een goede methode voor het globale begrip van het RPA, want ze maakt het mogelijk om:

- rekening te houden met de versnippering van de perimeter;
- te zorgen voor overgangen en verbindingen tussen de sectoren onderling en tussen de onveranderlijke ruimten en de sectoren;
- de programmering en de spatialisering aan te passen aan de lokale context;
- een denkoefening te houden op het niveau van de sectoren, en vervolgens op het niveau van de hele perimeter;
- ervoor te zorgen dat de projecten van het RPA en de invarianten (park enz.) op elkaar worden afgestemd.



Figuur 8 : De invariante/constante elementen van de perimeter van het RPA - (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA & aanmerkingen Agora)

### 3.1.5.1 Welke zijn de alternatieven ?

Eerst en vooral willen we benadrukken dat "de ontwikkelde alternatieven redelijk moeten zijn, rekening houdend met de strategische doelstellingen die het ontwerpplan hebben gerechtvaardigd (...)"<sup>17</sup>.

#### 3.1.5.1.1 Sector A. "Driehoek"

<b>Alternatief Hypothese 0</b>	<b>Gemengd Mediaanalternatief</b>	<b>Intermediair Alternatief Woningen</b>	<b>Maximalistisch Alternatief Kantoren</b>
Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand. Het is dus conform de huidige bestemming. Deze sector ontwikkelt zich naar administratieve ruimten (kantoren).	Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand. Dit alternatief is conform de thans bestaande bestemming. Deze sector evolueert naar woningen met handelszaken/voorzieningen.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich naar woningen, handelszaken en voorzieningen binnen de drie iconische eenheden die op een sokkel zijn opgericht.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand (wat de bouwprofielen betreft). Deze sector ontwikkelt zich naar administratieve ruimten (kantoren) die zijn ingericht binnen een iconisch gebouw.

Figuur 9 : De alternatieven voor sector A. "Driehoek"

#### 3.1.5.1.2 Sector B. "Tankstation"

<b>Alternatief Hypothese 0</b>	<b>Gemengd Mediaanalternatief</b>	<b>Maximalistisch Alternatief</b>
Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand. De gebouwen-samenstelling en het tankstation worden in stand gehouden. De sector kan evolueren in functie van de van kracht zijnde bepalingen. Er wordt geen bijkomende oppervlakte beoogd.	Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok. Er worden oppervlakten voor huisvesting en handelszaken/voorzieningen voorgesteld. Ook de bouwprofielen veranderen. Het tankstation wordt afgeschaft.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok. Er worden grotere oppervlakten voor huisvesting en handelszaken/voorzieningen voorgesteld dan in het mediaanalternatief. Ook de bouwprofielen veranderen. Ze zijn hoger dan de profielen die in het mediaanalternatief worden voorgesteld. Het tankstation wordt afgeschaft.

<sup>17</sup> Bijlage 1 – Structuur van het milieueffectenrapport dat is bedoeld in de artikelen 15/1 en 87/1 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening.

*Figuur 10 : De alternatieven voor sector B. "Tankstation"*

3.1.5.1.1 Sector D. "Pierronplein"

<b>Alternatief Hypothese 0</b>	<b>Gemengd Mediaanalternatief</b>	<b>Maximalistisch Alternatief</b>
<p>Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand.</p> <p>De speeltuin en het gemeenschapshuis Pierron blijven behouden. De sector kan evolueren volgens de geldende bepalingen.</p> <p>Er wordt geen enkele bijkomende oppervlakte beoogd.</p>	<p>Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand.</p> <p>Deze sector ontwikkelt zich door een sluiting van het huizenblok en door voorzieningen.</p>	<p>Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand.</p> <p>Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok en door voorzieningen.</p> <p>De oppervlakten voor voorzieningen zijn hoger dan die in het mediaanalternatief. De bouwprofielen zijn ook hoger.</p>

*Figuur 11 : De alternatieven voor sector D. "Pierronplein"*

3.1.5.1.2 Sector D. "Vander Putten/BGHM"

<b>Alternatief Hypothese 0</b>	<b>Gemengd Mediaanalternatief</b>	<b>Maximalistisch Alternatief</b>
<p>Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van de huizenblokken, woningen en sportvoorzieningen.</p>	<p>Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van huizenblokken, woningen en sportvoorzieningen.</p>	<p>Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het profiel van de huizenblokken, de woningen en sportvoorzieningen. In vergelijking met het mediaanalternatief zijn de oppervlakten voor sportvoorzieningen groter.</p>
<p>De oppervlakte voor huisvesting is in de drie alternatieven identiek. De beoogde oppervlakte voor de sportvoorzieningen loopt sterk uiteen.</p>		

*Figuur 12 : De alternatieven voor sector D. "Vander Putten - BGHM"*

## **3.2 Voorstelling van het verordenende gedeelte**

---

### **3.2.1 Contextualisering**

Naast het strategische luik omvat het RPA ook een verordenend luik. Volgens de auteur van het RPA: *"de verhouding tussen de verordenende voorschriften van enerzijds het RPA en anderzijds het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen draait dus rond het principe van impliciete opheffing en niet rond het principe van wijziging.*

*Het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen blijven dus van toepassing maar bepaalde bepalingen worden impliciet opgeheven en zijn dus niet van toepassing zijn."*

De verordenende voorschriften gelden voor de hele perimeter van het RPA.

De auteur van het RPA benadrukt tevens dat *"voor de voorschriften betreffende het bouwvolume, de plaatsing, enz. steeds de verordeningen moeten worden geraadpleegd. Van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening kan worden afgeweken, van de voorschriften van een RPA niet."*

De voorschriften omvatten enerzijds bijzondere grafische voorschriften en anderzijds algemene en bijzondere schriftelijke voorschriften.

### **3.2.2 De grafische voorschriften**

Er wordt benadrukt dat *"de bestemmingsvoorschriften van het RPA voor de duidelijkheid worden opgesteld met dezelfde bewoordingen als de voorschriften van het GBP (gelijkaardige paragrafen, zinnen, woorden, enz.), met de nodige aanpassingen om de doelstellingen van het RPA te bereiken."*

### **3.2.3 De algemene en bijzondere schriftelijke voorschriften**

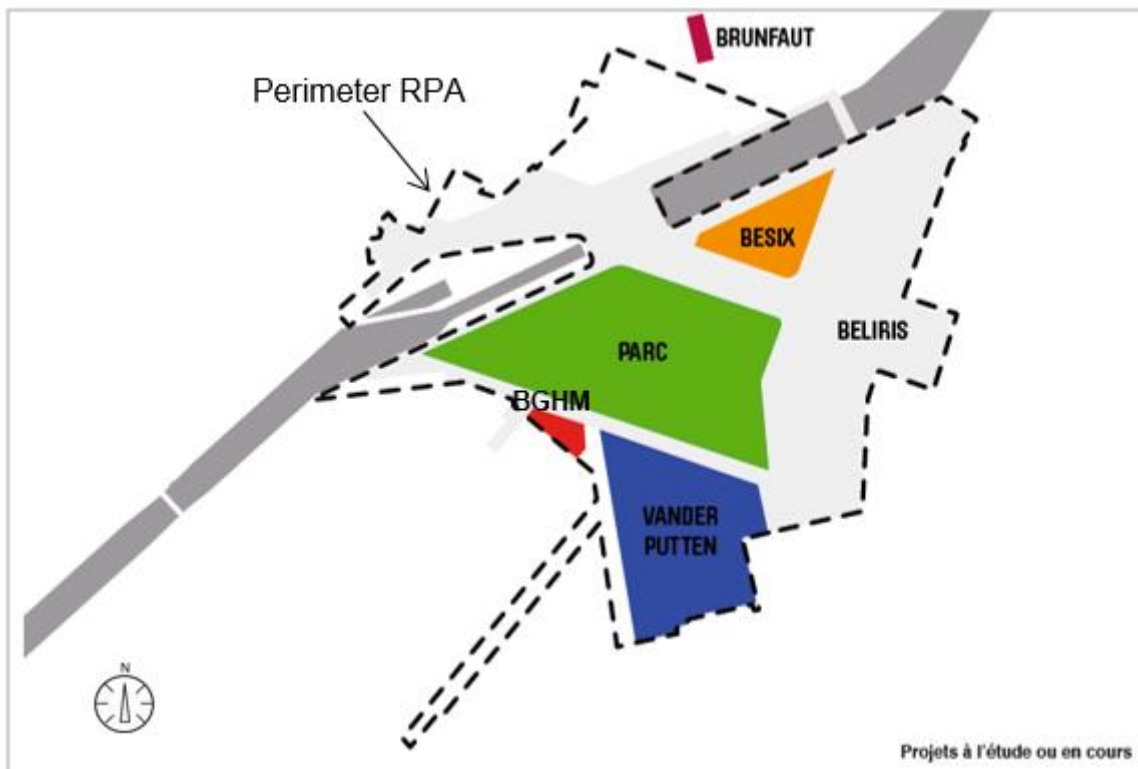
De auteur van het RPA zegt dat *"de verordenende voorschriften van het RPA gemakkelijks halve worden opgemaakt voor de hele perimeter van het RPA zodat slechts één document moet worden geraadpleegd (het RPA). Voor de voorschriften betreffende het bouwvolume, de plaatsing, enz. moeten echter steeds de verordeningen worden geraadpleegd.*

*Van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening kan worden afgeweken, van de voorschriften van een RPA niet.. Om een zo groot mogelijke soepelheid te behouden bij het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen, werden in het verordenende luik van het RPA enkel de belangrijkste voorschriften inzake bouwvolume en plaatsing opgenomen."*

## 4 Te verwachten toestand

### 4.1 Projecten binnen de perimeter

Op het moment zijn er verschillende projecten die worden gedragen door investeerders en de overheid.



Figuur 13 : Lopende projecten binnen en in de naaste omgeving van de perimeter – (Bron: Uittreksel uit het RPA, MSA, oktober 2017 & Agora)

#### **- Herinrichting van de wegen en van de openbare ruimte<sup>18</sup> van de Ninoofsepoort:**

Deze werken lopen op hun einde (november 2018 - Beliris). Het lokale verkeer werd gescheiden van het verkeer op de Kleine Ring. Volgens Beliris<sup>19</sup> werd de parking aan het Vander Puttenstadion heringericht, de fietspaden geasfalteerd en de voetpaden afgewerkt.

#### **Gewestelijk Park van de Ninoofsepoort:**

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

<sup>18</sup> Link: <http://www.beliris.be/projets/porte-de-ninove-1.html>.

<sup>19</sup> Link: [http://www.vivreici.be/article/detail\\_les-travaux-de-reamenagement-de-la-porte-de-ninove-touchent-a-leur-fin-avant-la-creation-d-un-parc-de-20-000-m?id=187188](http://www.vivreici.be/article/detail_les-travaux-de-reamenagement-de-la-porte-de-ninove-touchent-a-leur-fin-avant-la-creation-d-un-parc-de-20-000-m?id=187188)

- **Projecten Besix Red<sup>20</sup> en BGHM<sup>21</sup>:**

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

Bedoeling was om de harmonieuze ontwikkeling van de bebouwbare percelen te garanderen ten gunste van huisvesting. De Regering gaf ook haar goedkeuring aan een verdichting van deze site. Er zullen 20.000 à 30.000 m<sup>2</sup> woningen worden voorzien, verspreid over verschillende hoge gebouwen. De basis van de torens wordt behandeld als een voor het publiek toegankelijke benedenverdieping waar verschillende activiteiten worden gevestigd.

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

- 11.500 m<sup>2</sup> woningen;
- 1.200 m<sup>2</sup> voorzieningen voor de Stad Brussel;
- 350 m<sup>2</sup> voorzieningen voor Leefmilieu Brussel, verbonden aan het beheer van het park.

- **Renovatie van het Vander Puttenstadion:**

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

- **Het Duurzaam Wijkcontract "Kleine Zenne" 2014-2018 en het Stadsvernieuwingscontract "Heyvaert-Poincaré" - 2017-2024**

De perimeter van het RPA valt binnen het DWC "Kleine Zenne" en het SVC "Heyvaert-Poincaré".

Hierbij wordt onder meer gestreefd naar de herinrichting van de openbare ruimte of naar het voorstellen van nieuwe stadsfuncties.

## **4.2 In de naaste omtrek van de perimeter**

Renovatie en verhoging van de Brunfaut-toren. De 17 verdiepingen van de toren worden omgevormd tot 21 verdiepingen plus een dak dat toegankelijk is voor het publiek<sup>22</sup>.

---

<sup>20</sup> Vastgoedontwikkelaar.

<sup>21</sup> Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

<sup>22</sup> Link: <https://www.lesoir.be/114071/article/2017-09-14/la-tour-brunfaut-symbole-du-durable>

## 5 Verbanden en coherentie met andere plannen en programma's

De studiegelastigde heeft de coherentie van het project ten aanzien van andere geldende plannen en programma's onderzocht. Het betrof:

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



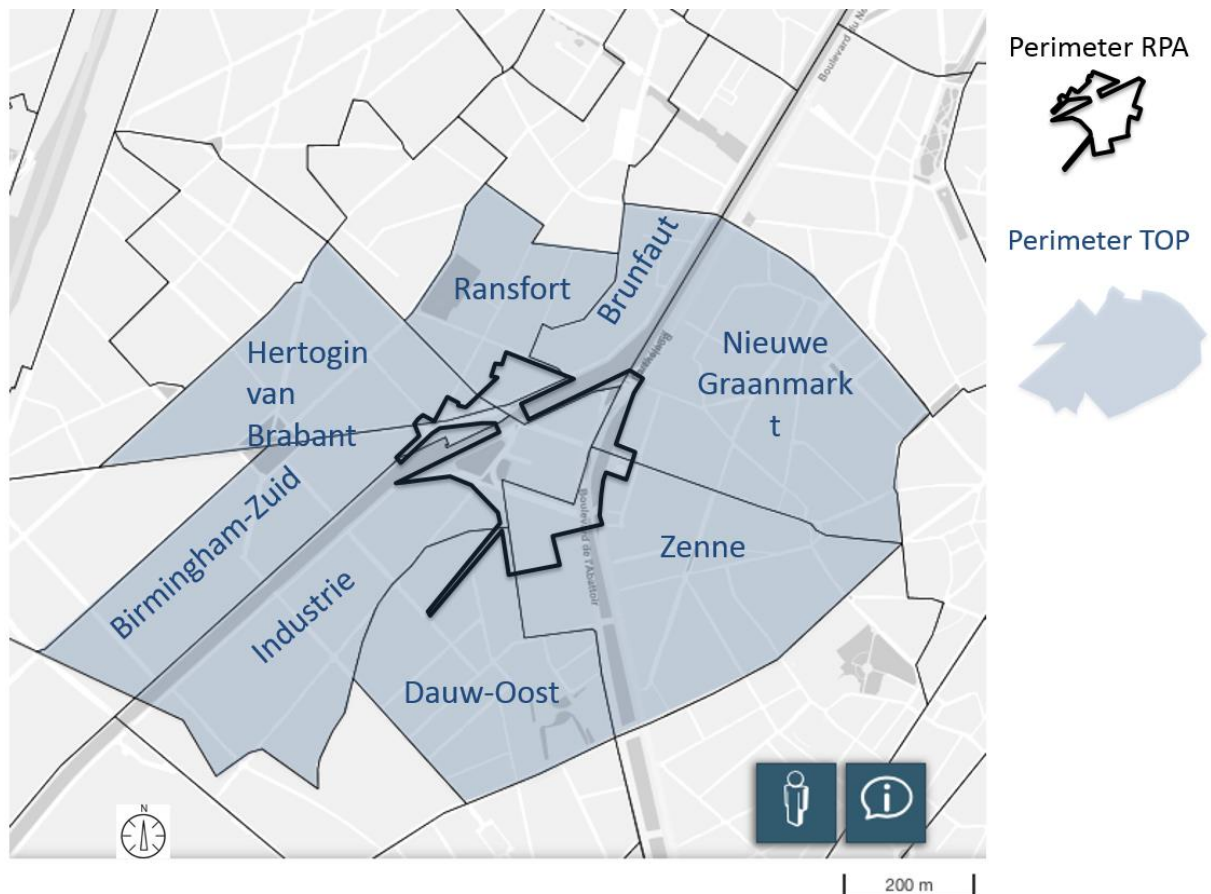
## 6 Bestaande toestand

### 6.1 Preambule

In de bestaande toestand is opgenomen :

- De herinrichting van wegen en openbare ruimte (Beliris-project) ;
- Het gewestelijke Park van de Ninoofsepoort.

Behalve de perimeter van het RPA werd ook een **territoriale observatieperimeter** "TOP" bepaald. Deze is veel ruimer en werd gedefinieerd om de perimeter van de diagnose af te bakenen en om de verschillende uitdagingen van dit deel van het Gewest te bepalen. Hij omvat 8 statistische sectoren: "Hertogin van Brabant", "Birmingham-Zuid", "Industrie", "Dauw-Oost", "Zenne", "Nieuwe Graanmarkt", "Ransfort" en "Brunfaut".



Figuur 14 : Territoriale Observatieperimeter - (Uittreksel uit de Brugis-site)

## 6.1 Bebouwde omgeving

### 6.1.1 Ruimtelijke ordening /stedenbouw

#### 6.1.1.1 Rechtstoestand

##### Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

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



Figuur15 : Kaart van de bestemmingen van het GBP- (Bron: Uittreksel van de Brugis-site)

##### Rooilijnplannen:

Bij de rooilijnplannen gaat het aan de ene kant om een deel van de Slachthuislaan en aan de andere kant om het Ninoofseplein kant nr. 1 t/m 5.

Naast de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) zijn er ook Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordeningen (- Stad Brussel – Gemeente Sint-Jans-Molenbeek en gemeente Anderlecht).

### **De erfgoedelementen:**

Binnen de perimeter:

1. De oude tolhuisjes die zijn omringd door een vrijwaringszone;
2. Een deel van het voormalige elektrische onderstation dat wordt omringd door een vrijwaringszone; Zij bevinden zich aan de kant van het Ninoofseplein.

Zoals aangegeven in Figuur15 is een deel van de perimeter bestemd als "Gebied van Culturele, Historische, Esthetische Waarde of voor Stadsverfraaiing".

Binnen de perimeter en in de naaste omgeving ervan bevinden zich nog andere erfgoedelementen/gebouwen. We denken meer bepaald aan het gebouw van het Instituut voor Kunsten en Ambachten of aan de voormalige brouwerij Bellevue.

#### **6.1.1.2 Feitelijke toestand**

##### *6.1.1.2.1 Bebouwde omgeving*

Momenteel geeft de bebouwde omgeving weinig kwaliteit te zien. De opeenvolgende stedenbouwkundige en architectonische verbouwingsoperaties, waarbij vaak nauwelijks sprake was van coördinatie, hadden als effect, dat er een behoorlijk gevarieerd gamma aan vormen, bouwformaten en architectonische stijlen oprees. Daarbij voegen zich dan nog open ruimten, lanen, het kanaal, restruimten<sup>23</sup>, of nog openbare pleinen. Binnen en in de naaste omtrek van de perimeter schommelen de bouwformaten tussen BenV +3 en BenV+17 (Brunfauttoren – vóór renovatie).

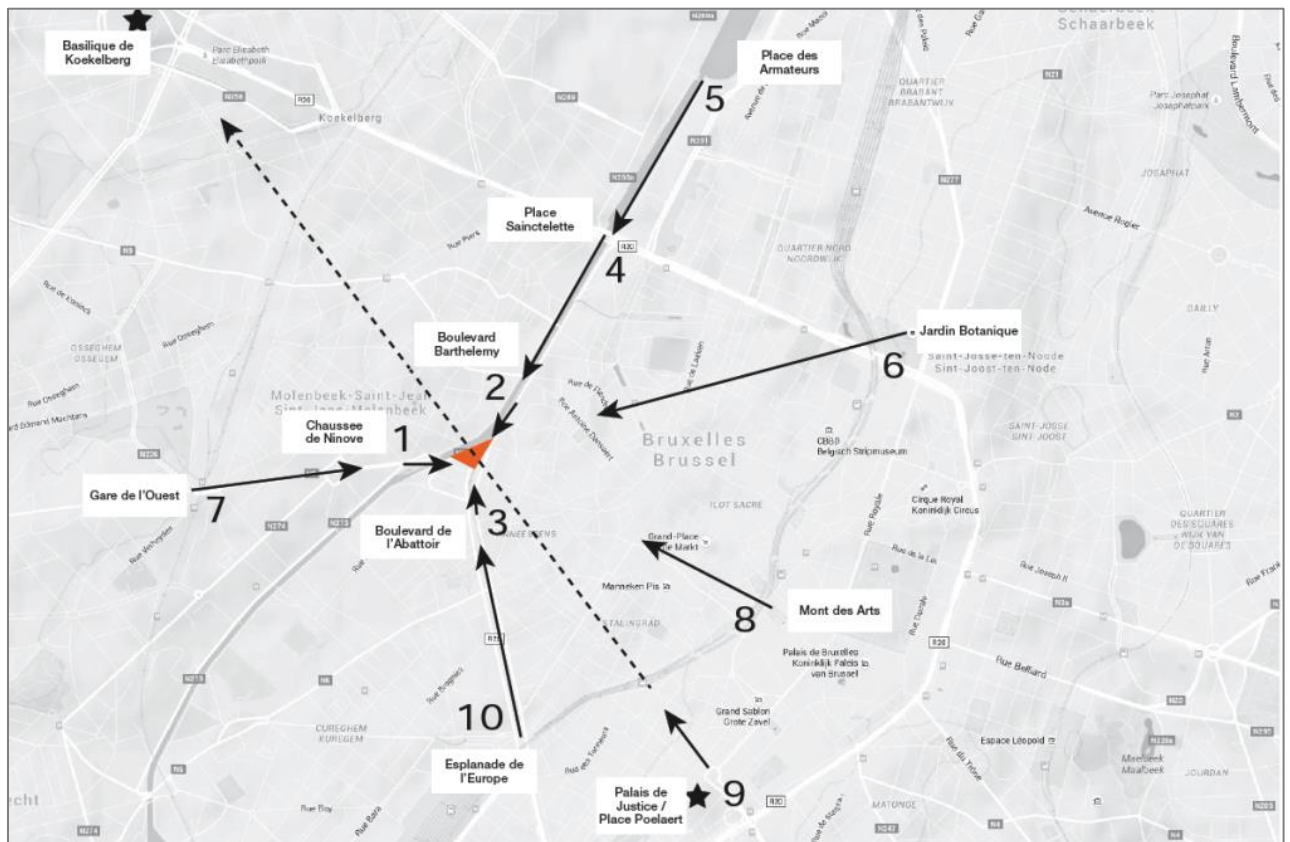


Foto 1 : Zicht op de torens in de Noordwijk de toren van het Stadhuis van Brussel, de Loodtoren, The Hotel (Bron : Agora februari 2017)

<sup>23</sup> Pierronplein, onder meer locatie « Driehoek ».

### 6.1.1.2.1 Stedelijk landschap en vergezichten

Rekening houdend met de vestiging en de plaatsbepaling ervan zien er verschillende vergezichten uit naar en op de perimeter.



Figuur 16 : Vergezichten naar de perimeter

### 6.1.2 Microklimaat

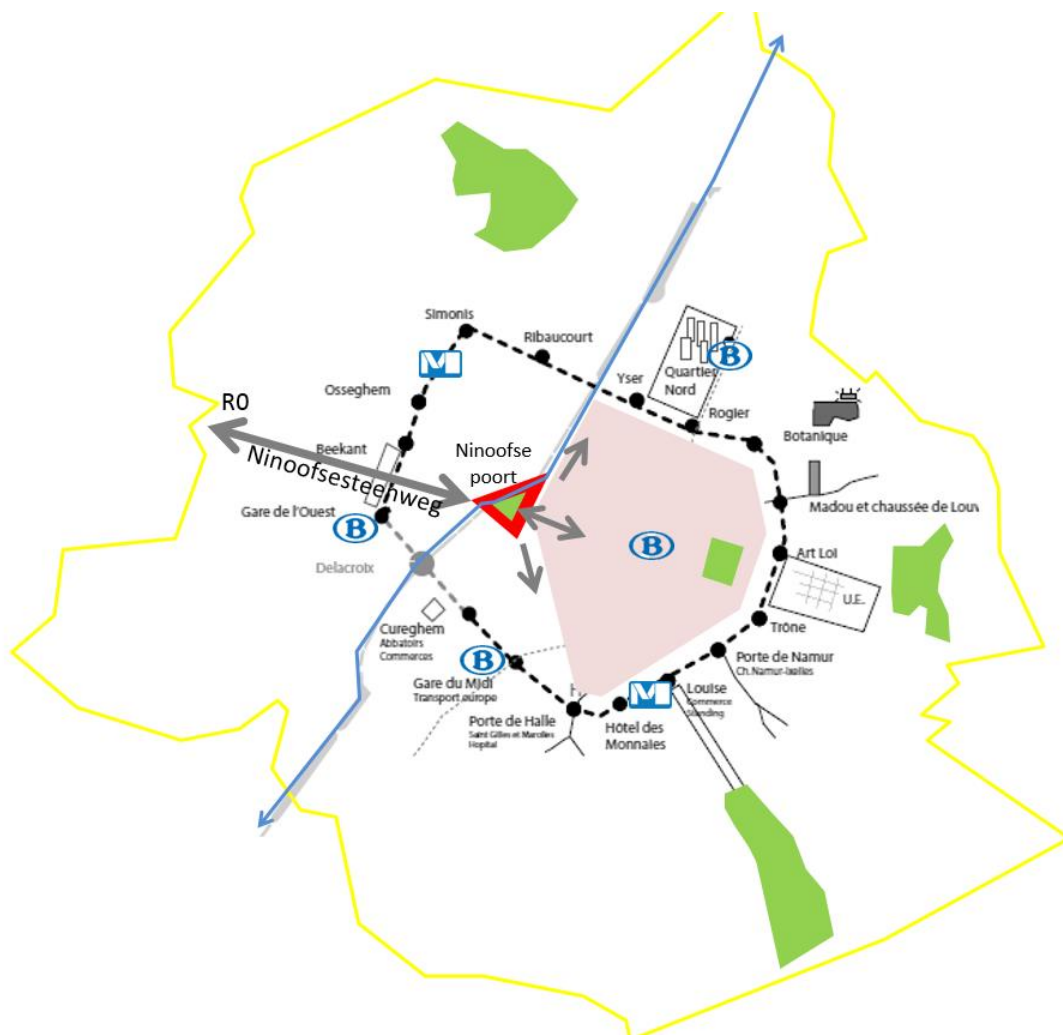
Het Kanaal vormt een gang die de windsnelheid wijzigt. De dominerende windrichting is het zuidwesten. Na recente afbraakwerken staan er slechts weinig gebouwen zodat we geen grote slagschaduwzones hebben gezien.

## 6.2 Menselijke omgeving

### 6.2.1 Mobiliteit

#### 6.2.1.1 Contextualisering

De Ninoofsepoort verzorgt vandaag de dag nog zijn historische rol als toegangspunt tot de Kleine Ring en naar het Stadcentrum van Brussel. Het betreft hier een « multimodaal » kruispunt in wording (wagens, openbaar vervoer, fietsen, voetgangers, of verder nog als waterweg).



Figuur 17: De Ninoofsepoort op de schaal van het gewest

#### 6.2.1.2 Bereikbaarheid en verkeersomstandigheden voor gemotoriseerde voertuigen

Wat de bereikbaarheid voor auto's betreft, wordt de Ninoofsepoort door talrijke gebruikers feitelijk - gebruikt als in- en uitvalsweg van de stad. Ze vormt de verbinding met de andere Brusselse polen/assen via de Kleine Ring, de Ring 0 via de Ninoofsesteenweg of de interwijkwegen (Mariemontkaai, Koolmijnenkaai, enz.) Dat impliceert een vrij druk verkeer binnen de operationele perimeter, meer bepaald op het kruispunt van de Ninoofsepoort waar vaak files staan.

### **6.2.1.3 Met betrekking tot het openbaar vervoer**

De perimeter wordt bediend door verschillende trams en bussen van de *MIVB* en *De Lijn*. Er zijn twee OV-haltes: "Ninoofsepoort" en "Driehoek". Met het Beliris-project kunnen de verkeersomstandigheden voor trams-bussen en de oversteekbewegingen voor voetgangers verbeterd worden.

### **6.2.1.4 Met betrekking tot parkeergelegenheid**

Het Beliris-project laat zich vertalen in een verlaging van het aanbod aan parkeergelegenheid op de openbare weg ten behoeve van kwalitatief hoogwaardige inrichtingsvormen. Momenteel bestaat er een omvangrijke vraag naar parkeergelegenheid binnen de perimeter, waar talrijke voertuigen van het type gebruiksvoertuig geparkeerd worden. Er bestaat een vraag naar parkeergelegenheid voor zware vrachtwagens. De dichtstbijzijnde openbare parkeerplaatsen zijn de Brunfautparkeerplaats (150 plaatsen), die zich bevindt op +/- 500 meter van het hart van de perimeter, alsook de parkeergarages Dansaert 1 (230 plaatsen), Dansaert 2 (150 plaatsen) en Lepage (610 plaatsen), die op ongeveer 900 meter afstand liggen.

### **6.2.1.5 Met betrekking tot de actieve vervoerswijzen**

De Ninoofsepoort is echt een 'poort' voor de fietsers die langs het Kanaal rijden. Het gebrek aan reliëf moedigt de zachte mobiliteit van en naar de Ninoofsepoort aan. Toch zijn de verplaatsingsvoorwaarden voor de gebruikers van de zachte vervoerswijzen nog niet ideaal. Bovendien is er binnen de perimeter geen enkele fietsparkeerplaats voorzien.

## ***6.2.2 Sociaal en economisch gebied***

### **6.2.2.1 Sociaaleconomisch portret**

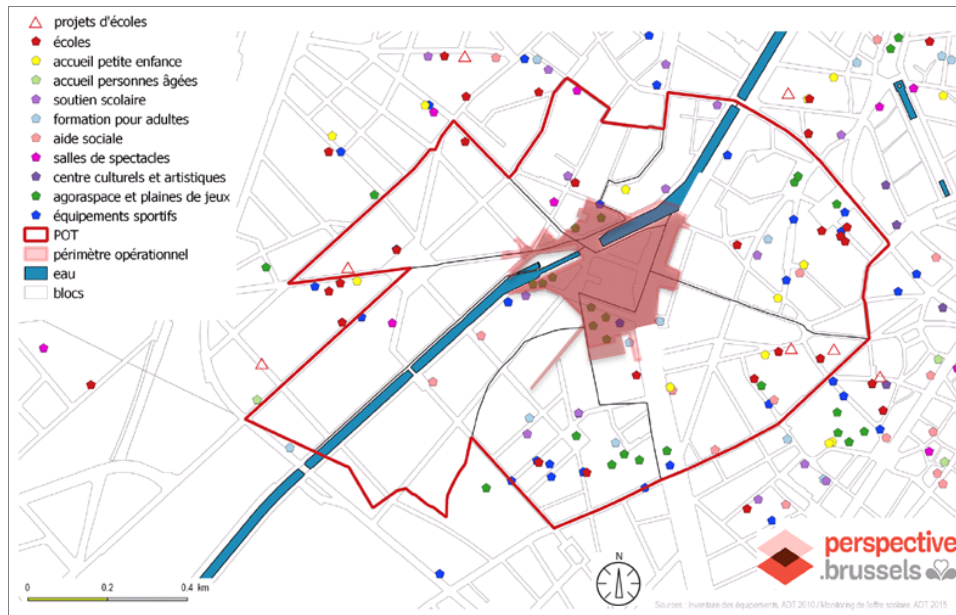
De territoriale observatieperimeter situeert zich in de demografische dynamiek van het Kanaalgebied. Deze zou zich in de komende jaren nog moeten voortzetten. In het algemeen bestaat de bevolking hoofdzakelijk uit jongeren<sup>24</sup>. Daar staat tegenover, dat de groep bejaarden betrekkelijk gering vertegenwoordigd is. De bevolking is een van de meest kwetsbare groepen van het Brussels Gewest, met een gemarkeerd contrast tussen het oosten en het westen van de territoriale waarnemingsperimeter.

De ontwikkeling van privé immobiliënprojecten had en heeft de neiging het profiel van de inwoners te veranderen. Het gaat hier namelijk hoofdzakelijk om een bevolking van dertigers, die afkomstig zijn uit de middenklasse, of zelfs hoger met een grotere koopkracht die leidt tot een zekere sociale verscheidenheid. De komst van deze groep leidt en zou moeten leiden tot een stijging van de huurprijzen, aangezien de vraag naar woningen steeds omvangrijker is en dat ook zal blijven, waardoor de druk op de huurprijzen blijft toenemen.

---

<sup>24</sup> Jongeren van minder dan 18 jaar vertegenwoordigen bijna een derde van de bevolking.

### 6.2.2.2 Voorzieningen en diensten aan de bevolking



Figuur18 : De voorzieningen en de diensten aan de bevolking - (Bron: Inventaris van de voorzieningen en de openbare diensten, ATO 2010 en PEPS Sport, 2012 - Uittreksel uit het rapport Ninoofsepoort, diagnose, november 2016, Perspective.brussels)

### **- Sport- en vrijetijdsvoorzieningen :**

Het aanbod met « plaatselijke uitstraling » is binnen de territoriale waarnemingsperimeter het best ontwikkeld, met een dertigtal infrastructures. Het gaat hierbij voor het merendeel om indoor sporthallen.

Ten aanzien van de operatieperimeter worden de voorzieningen voor het grootste deel aangetroffen op de sector van het Vander Puttenstadion<sup>25</sup>. Aan de andere kant van het kanaal heeft het speelplein « Henegouwenkaai-Pierron » in 2013 het voorwerp uitgemaakt van een herinrichtingsoperatie. Er is een tweede speelplein aangelegd bij de Nijverheidskaai.

### **- De scholen en opvangplaatsen voor jonge kinderen:**

Binnen de territoriale observatieperimeter worden 16 scholen geteld, (11 Franstalige en 5 Nederlandstalige), waarvan 6 van het secundaire niveau. Binnen de operatieperimeter wordt geen enkele school geteld. Het Instituut voor Kunsten en Ambachten grenst aan deze laatste perimeter.

Vergeleken met het gewestelijke gemiddelde en gelet op het aantal jonge kinderen die wonen binnen de territoriale observatieperimeter, is er een tekort aan opvangplaatsen voor jonge kinderen. Het betreft vooral een tekort aan openbare plaatsen. Het gemiddelde van de beschikbare plaatsen bedraagt 0,13, tegenover 0,33 op gewestelijk niveau.

### **- Culturele voorzieningen:**

Er zijn drie zalen voor schouwspelen en tentoonstellingen gevestigd binnen de territoriale observatieperimeter. Op de Nijverheidskaai 32 is het gemeentelijke wijkhuis Heyvaert gevestigd.

#### **6.2.2.3 Economische activiteiten**

Volgens de Barometer van Atrium waren er in 2016 280 handelszaken gevestigd binnen de territoriale observatieperimeter. Er is een groot verschil tussen het westen, waar het aanbod vrij beperkt is, en het oosten, dat profiteert van de dynamiek van het centrum van Brussel. De handelsactiviteit bestrijkt globaal gezien drie grote 'domeinen': autohandel, horeca en voeding/persoonsuitrusting.

De Ninoofsepoort ligt op geruime afstand van de grote kantoorgebieden van het Gewest.

### ***6.2.3 Geluids- en trillingsomgeving***

Volgens de kaart voor multi-blootstelling van het geluidkadaster van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het geluid dat binnen de operatieperimeter overheerst dat van het verkeer. De dichtheid van het wegennetwerk, alsook de omvang van het verkeer vormen de verklaring voor deze constatering. Overdag is het aantal rustige plaatsen beperkt. De werkzaamheden zouden de lokale geluidscontext moeten verbeteren.

### ***6.2.4 Energie***

In de hele operationele perimeter zijn de nodige voorzieningen voor verstedelijking aanwezig (elektriciteits- en gasdistributienet).

### ***6.2.5 Kwaliteit van de lucht***

Er is binnen de operationele perimeter een meetpunt voor de luchtkwaliteit opgesteld. Het betreft hier station nr. 41R001, dat zich bevindt in de nabijheid van de sluis. Globaal genomen verminderen de

---

<sup>25</sup> Het Vander Puttenstadion is het hele jaar open, met voorrang voor groepen leerlingen van de scholen van het netwerk van de Stad Brussel. De installaties zijn toegankelijk van 08u00 tot 22u30.



gemiddelde jaarconcentraties van de meeste verontreinigende stoffen in het Gewest en voor dit station. Er wordt binnen de perimeter geen enkele risico dragende activiteit aangetroffen.

### **6.2.6 Afvalstoffen**

De openbare ruimte is voorzien van vuilnisbakken voor gemengd afval. Ze bevinden zich vooral in de recreatieruimten, op de squares en pleinen en aan de haltes van het openbaar vervoer.

### **6.2.7 De Mens**

#### **- Subjectieve veiligheid :**

Na de afbraak van de gebouwen aan de kant van de stad Brussel<sup>26</sup> vormt deze operatieperimeter een « uitgestrekt braakliggend terrein » in wording. Door de betrekkelijk geringe dichtheid aan woningen en aan commerciële/economische activiteiten kan er niet worden gezorgd voor sociale controle en dit draagt bij aan het op deze plaats ontstaan van een gevoel van onveiligheid.

#### **- Objectieve veiligheid :**

De operatieperimeter bevindt zich schrijlings op de Politiezone « *Brussel-West* » en de Politiezone « *Brussel Hoofdstad Elsene* ». Het Kleine Zennepark hoort bij de politiezone "*Zuid*". De dichtstbij zijnde commissariaten zijn het « *wijkcommissariaat, district 1 – 3<sup>e</sup> afdeling* » en « *commissariaat Liverpool* ».

## **6.3 Natuurlijke omgeving**

---

### **6.3.1 Fauna & Flora**

#### **6.3.1.1 Rechtstoestand**

In het GBP zijn twee parkgebieden aangeduid binnen de perimeter. Het betreft:

- het speelplein Henegouwenkaai-Pierron met een oppervlakte van 4.607 m<sup>2</sup>;
- en de driehoek die wordt gevormd door de Nijverheidskaai en de Rechthoekstraat.

#### **6.3.1.2 Biologische waarde en omschrijving van de omgeving**

De operationele perimeter is globaal gezien weinig aantrekkelijk voor de fauna. Behalve bomen vindt men binnen de perimeter hoofdzakelijk een ruderaal vegetatie zonder hoge biologische waarde.

---

<sup>26</sup> Ten opzichte van het kanaal van de Zenne.

### 6.3.2 *Bodem, ondergrond, grondwater en oppervlaktewater*

#### 6.3.2.1 Bodem en ondergrond

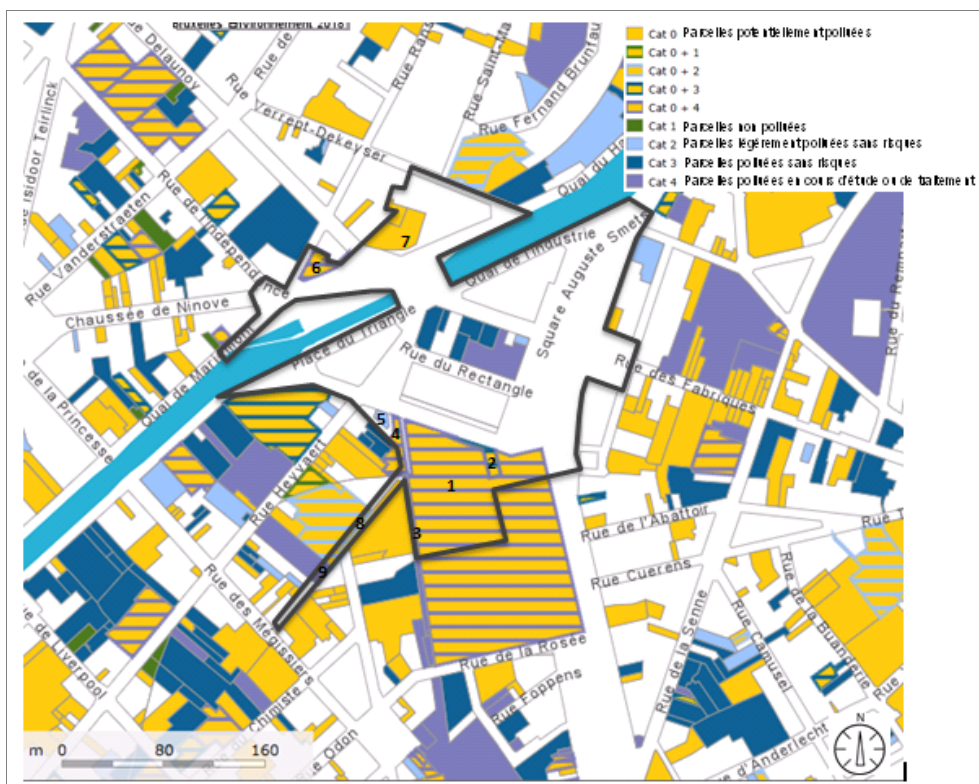
##### - Reliëf :

De eerdere verstedelijking van de perimeter leidde al tot een bodemreorganisatie en -nivellering.

De perimeter vertoont geen specifieke vereisten aan het algemeen vlakke reliëf. Wel dient te worden gewezen op de aanwezigheid van een uitgraving ter hoogte van de driehoekige locatie.

##### - Bodemverontreiniging:

Het betreft hier de percelen die staan opgetekend op de inventaris, voor een deel ervan door activiteiten in verband met auto's, die het gebied in een voorbije periode leken te kenmerken. De meerderheid van deze werkplaatsen en opslagruimten is vandaag de dag niet meer actief. Volgens de inventaris van de staat van de bodem van Leefmilieu Brussel staat het perceel (waarop de woningen van de BGHM zouden moeten worden opgetrokken, ingeschreven in categorie 4+0, dat wil zeggen, dat op dit perceel de interventienormen niet worden nageleefd en het moet dus worden behandeld of ondergaat momenteel een behandeling, maar dat er sprake is van een nieuw vermoeden van vervuiling en dat er opnieuw een verkenning van de staat van de bodem zal moeten worden verricht om na te gaan of de bodem al dan niet vervuild is. De op dit perceel geïnventariseerde activiteiten hebben vooral te maken met de locatie van kunsten en ambachten en niet met de binnen de perimeter gelegen installaties van het stadion.



Figuur 19 : Inventaris van de bodemtoestand voor de perimeter - (Bron: Leefmilieu Brussel)

Aan de overzijde van het kanaal werd ook het perceel van het **ESSO tankstation** (nr. 6 op de kaart) in categorie **4+0** ingedeeld. Hier werden twee risicoactiviteiten vastgesteld; het terrein vormde eerder al

het voorwerp van bodemstudies; de laatste was een nieuw verkennend bodemonderzoek in 2016. Het tankstation lijkt ook vandaag nog te werken. De bodemkwaliteit van het driehoekig terrein langs de Nijverheidskaai is in dit stadium nog niet gekend. Dit is niet opgenomen in de inventaris.

#### 6.3.2.2 Grondwater

Op de rechteroever van het kanaal situeert het niveau van de grondwaterspiegel zich bij benadering op 13,80 m (Bron : effectenrapport Ninoofsepoort).

#### 6.3.2.3 Oppervlaktewater

Het **kanaal** loopt door de Zennevallei **en vormt** het enige grote watervlak aan de oppervlakte dat door de perimeter loopt De Zenne is er overkapst. Ze dient zich in de vorm van een dubbele koker aan en stroomt onder de kleine ring op een diepte van  $\pm 5$  tot 6 m. Vanaf de Ninoofsepoort stroomt. Vanaf de Ninoofsepoort stroomt de Zenne langs het kanaal. Volgens de gegevens van Leefmilieu Brussel is de algemene chemische toestand van het water van het kanaal en van de Zenne niet goed.

### 6.3.3 Afvalwater, regen- en leidingwater

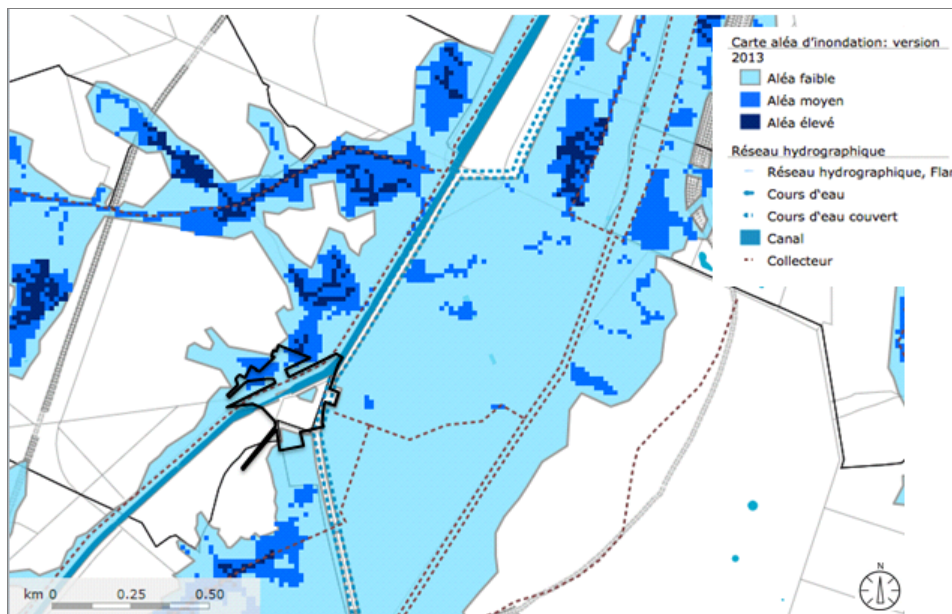
#### 6.3.3.1 Afvoernetwerk voor afvalwater

Het rioolstelsel behoort tot het **unitaire** type (afvalwater en regenwater worden gemengd afgevoerd).

#### 6.3.3.2 Overstromingsrisico

Uit onderstaand uittreksel van de overstromingskaart blijkt:

- op de recheroever van het kanaal: de perimeter blijft relatief gespaard van overstromingsgevaar. Het betreft meer bepaald de wijken binnen de vijfhoek of ten zuiden van de Nijverheidskaai. Als er al overstromingsgevaar bestaat is de kans heel klein.
- op de linkeroever van het kanaal: het overstromingsgevaar voor de perimeter is klein. In de nabije omgeving van de perimeter werden er gebieden afgebakend met een middelgrote tot grote kans op overstroming.



Figuur 20 : Overstromingsrisico (Bron : Leefmilieu Brussel)

## 6.4 De grote punten van inzet voor de Ninoofsepoort : operatieperimeter

Ten aanzien van de diagnose komen de volgende elementen naar voren:

<p><b>Inzetpunt 1</b></p> <p><i>Schakelverbinding tussen de drie aangrenzende gemeenten en tussen het oosten en het westen van het gewest</i></p>	<p><b>Inzetpunt 2</b></p> <p><i>Voorrang geven aan de bereikbaarheid van de zachte vervoerswijzen : grootstedelijke ontmoetingsruimte</i></p>	<p><b>Inzetpunt 3</b></p> <p><i>Beheer van de ruimte en van de (bebouwde en niet-bebouwde) ruimten versterken van de verbinding met het groene netwerk.</i></p>	<p><b>Inzetpunt 4</b></p> <p><i>Gebruik van het kanaal (water, lozingen, transport, visueel aspect, wind)</i></p>	<p><b>Inzetpunt 5</b></p> <p><i>Uitzichten (vanaf en naar de locatie)</i></p>
---	---	---	---	---

### Inzetpunt 6 : Een nieuw grondgebied voor de Brusselaars : SAMENHANG VAN DE OMGEVING

Bebouwde omgeving	Menselijke omgeving	Natuurlijke omgeving
<p><b>Voornaamste elementen die in aanmerking genomen moeten worden :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Herwaardering van de Ninoofsepoort</li> <li>→ Beheer van de ruimte en van de uitzichten</li> <li>→ Productief maken van het bestaande gebouwenbestand</li> <li>→ Vernieuwing van een stadsidentiteit rondom het kanaal</li> <li>→ Volumetrie en zonnighedsniveau van de locatie</li> <li>→ Invloed van de wind in de context van het kanaal</li> </ul>	<p><b>Voornaamste elementen die in aanmerking genomen moeten worden :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Vernieuwing van de functie van « ingang naar de stad »</li> <li>→ Bereikbaarheid, comfort voor en veiligheid van de zachte vervoerswijzen</li> <li>→ Gebruik en oversteken van het kanaal</li> <li>→ Beheer van het parkeergebeuren</li> <li>→ Sociaal en economisch evenwicht</li> </ul>	<p><b>Voornaamste elementen die in aanmerking genomen moeten worden :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Vernieuwing van een milieu</li> <li>→ Aanwezigheid van het Park</li> <li>→ Het Kanaal als « groene en blauwe doorgang »</li> <li>→ Beheer van het water in al zijn vormen</li> </ul>

## **7 Waarschijnlijke evolutie van de perimeter bij ongewijzigde planologische toestand en zonder uitvoering van het geëvalueerde plan**

- De grondige reorganisatie van de Ninoofsepoort zou complexer zijn (vernieuwing van het stedelijke landschap, herwaardering en ontwikkeling van de doorgangen, ontwikkeling van nieuwe functies, coördinatie en synergie tussen de verschillende projecten). Bovendien zou de uitvoering van een spaarzaam bodembeheer moeilijker zijn (gezien de versnippering van het gebied);
- Het GewBP, de GSV, enz. zouden nog van toepassing zijn binnen de perimeter. Er zouden dus nieuwe projecten kunnen worden ontwikkeld, maar zonder enige samenhang en harmonie. Vandaag zijn er aan de Ninoofsepoort al heel wat projecten in uitvoering of gepland;
- Er zou geen groot stadsproject kunnen worden gecreëerd (geen totaalvisie);
- De parkeerkwestie zou locatie per locatie worden aangepakt en niet op schaal van de perimeter;
- De perimeter zou worden onderbenut en zou geen doordacht en gepast antwoord bieden op de problematiek van het woningaanbod (in het gebied wordt een aanzienlijke bevolkingsgroei verwacht en is er nood aan verschillende woningtypologieën);
- De landschappelijke behandeling van de perimeter zou complexer zijn en een rem zetten op de mogelijke opportuniteiten (integratie van de perimeter in het Kanaalgebied, verbindingen met het toekomstige Kleine Zennepark, enz.).

## 8 Effecten op de alternatieven per locatie

### 8.1 Methodologie

---

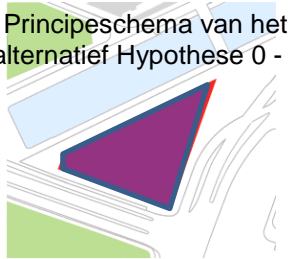

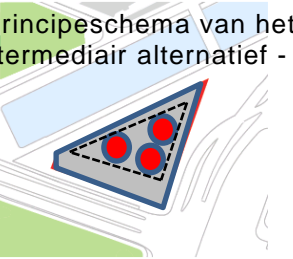
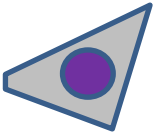
De vergelijkingscriteria zijn verduidelijkt toegelicht in functie van de verschillende milieuthema's, namelijk:

- a. **Bebouwde omgeving:** stedenbouw/ruimtelijke ordening – landschap en gebouwenbestand – microklimaat (afgeworpen schaduwpartijen en heersende winden);
- b. **Mobiliteit** (menselijke omgeving);
- c. **Leefklimaat en sociaal en economisch gebied** (menselijke omgeving);
- d. **Menselijke omgeving:** geluidsomgeving – lucht klimaat – afvalstoffen – energie en de Mens ;
- e. **Natuurlijke omgeving:** fauna & flora – water en bodem/ondergrond

Bedoeling is om de waarschijnlijke aanzienlijke effecten van de alternatieven te analyseren en om te komen tot een voorkeursscenario dat de programmatie en de ruimtelijke situering van het RPA vertaalt.

## 8.2 Sector A. "Driehoek"

### 8.2.1 De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling

	<b>Alternatief Hypothese 0</b> (Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening)	<b>Gemengd Mediaanalternatief</b>	<b>Intermediair alternatief Woningen</b>	<b>Maximalistisch alternatief Kantoren</b>
<b>Bouwprofiel</b>	Maximum bouwhoogte BenV+4	Maximum bouwhoogte BenV+4	Iconische gebouwen 3 afzonderlijke eenheden op een sokkel van 9 m Bouwhoogte : maximaal 90 m de hoogtes variëren tussen 50 et 90 m	Iconisch gebouw 1 eenheid Bouwhoogte : maximaal 140 m <sup>27</sup>
<b>Programma</b>	Minder dan 14.000 m <sup>2</sup> kantoren	- 12.000 m <sup>2</sup> woningen - 2.600 m <sup>2</sup> handelszaken en voorzieningen	- 30.000 m <sup>2</sup> woningen - 2.000 m <sup>2</sup> handelszaken en voorzieningen - 2.000 m <sup>2</sup> in het souterrain	- 30.000 m <sup>2</sup> kantoren - 2.000 m <sup>2</sup> in het souterrain
<b>Principeschema (Bron : MSA – AGORA)</b>	- Principeschema van het alternatief Hypothese 0 - 	- Principeschema van het Mediaanalternatief - 	- Principeschema van het intermediair alternatief -  Sokkel in stippellijn	- Principeschema van het maximalistisch Alternatief - 

<sup>27</sup> Wat overeenkomt met de bouwhoogte van de langs het kanaal gevestigde UP'sitetoren.











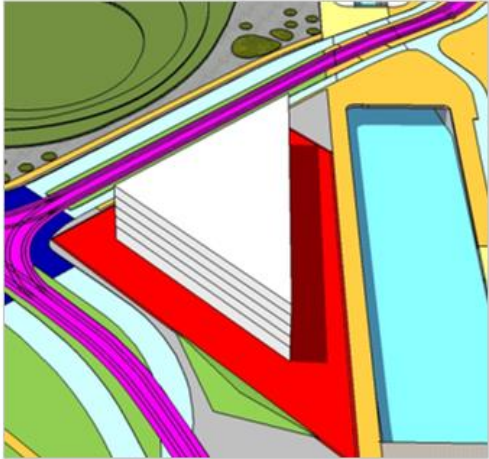

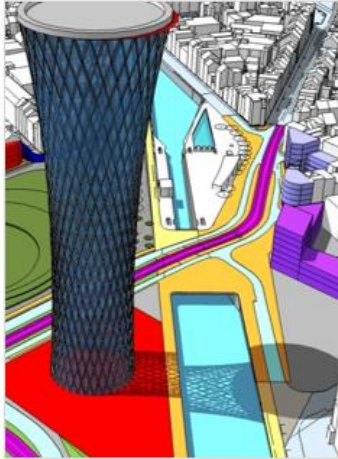
### 8.2.1 Bebouwde omgeving

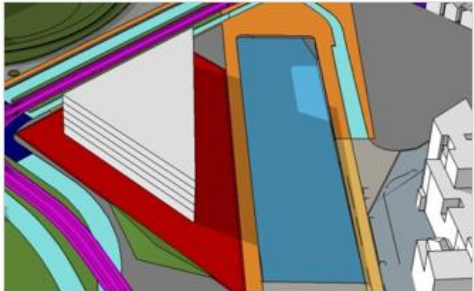
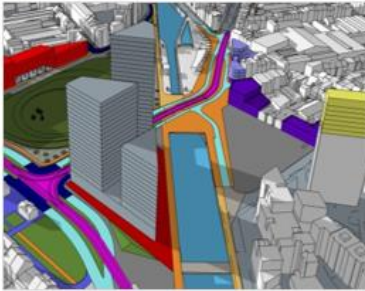
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd mediaanalternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
Regel- en richtinggevende context	De in aanmerking genomen documenten	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle alternatieven zijn verenigbaar met de omliggende gebouwen.</li> <li>• De alternatieven Hypothese 0, het mediaan- en het Intermediair Alternatief stellen een totale herindeling voor van het huizenblok door de herinvoering van een gevelsysteem. Daardoor ontstaat een nieuw gebouwenfront.</li> <li>• Dankzij het intermediair en het maximalistisch alternatief kan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren door de bouw van een of meer "hoge gebouwen" worden bereikt. Dat ene of de meerdere gebouwen zijn zichtbaar van buiten de perimeter van het RPA.</li> <li>• Het intermediair alternatief voorziet in een progressiviteit van de toekomstige iconische gebouwen.</li> <li>• Het maximalistisch alternatief voorziet in één enkel iconisch gebouw dat inspeelt op UP-site. Dit vormt een nieuw herkenningspunt in het kanaalgebied.</li> <li>• Door de sokkel van het mediaanalternatief te activeren kan de impact onderaan de hoge gebouwen en op het park worden ingeperkt; daarmee past dit alternatief zich aan de voetgangers aan. . Voordelen op het vlak van microklimaat (windhinder) vallen te verwachten.</li> <li>• Het intermediair en het maximalistisch alternatief streven naar het behoud van bepaalde vergezichten.</li> <li>• Het mediaan- en het maximalistisch alternatief gaan in de richting van een versterking van de "open ruimte" door een beperking van hun grondinname.</li> <li>• Het intermediair en het maximalistisch alternatief opteren voor hoogbouw. Gezien van buitenaf vormen ze herkennings- en identificatiepunten van de wijk.</li> <li>• De vrijgekomen ruimte is groter in het maximalistisch alternatief gezien de inrichting van één enkel iconisch gebouw.</li> <li>• Het bouwprofiel van het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief zal de huidige vergezichten (van buitenaf) niet in gevaar brengen/belemmeren.</li> </ul>			
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen				
	Impact op het vlak van bouwprofielen				
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen				

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd mediaanalternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
	Impact door ruimtegebruik	<p><b>De -effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief voldoen niet aan de doelstelling die beoogt de toegang tot de stad te markeren (lage gebouwen).</li> <li>Het intermediair en het maximalistisch alternatief zorgen voor een abrupte hoogteverandering in een relatief laag stedelijk weefsel.</li> <li>In het maximalistisch alternatief is er geen sokkel (verband houdend met het microklimaat – windhinder).</li> <li>Alle alternatieven werpen schaduwen af op de kanaaloevers. Die schaduwen kunnen afhankelijk van het alternatief ± aanzienlijk zijn en ook variëren volgens het tijdstip van de dag/de maand van het jaar. Wat het Mediaanalternatief en het Maximalistisch alternatief betreft, wordt de hinder meer bepaald verwacht langs het kanaal of voor de Pierronplein.</li> <li>Het intermediair en het maximalistisch alternatief leiden tot meer overlast, zoals slagschaduwen of windhinder aan de voet van het gebouw/de gebouwen, dan de andere alternatieven. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).</li> <li>Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief nemen een groot stuk van het perceel in en ontwikkelen hoogtes die de vergezichten op manshoogte kunnen afsluiten. Dit heeft een negatieve invloed op de ontwikkeling van een centrale "open ruimte". Die wordt onmogelijk gemaakt door het sluiten van de bouwlijn op de rooilijn, onder voorbehoud van de aanleg van een geïsoleerde constructie (die de sloop van bestaande constructies impliceert) in plaats van het sluiten van de bouwlijn</li> <li>Het alternatief Mediaanalternatief heeft door de beoogde inplanting en de in aanmerking genomen maximale hoogte dan weer gevolgen voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg. Het alternatief Maximalist belemmert dan weer bepaalde uitzichten over het westen van de stad (waaronder de basiliek van Koekelberg).</li> <li>Voor alle alternatieven geldt dat ze een impact kunnen hebben op het beschermd gebied van de Octrooipaviljoenen, omdat ze bepaalde vergezichten verhinderen</li> </ul> <p><b>Andere effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het mediaan- en het intermediair alternatief willen zich onderscheiden van het GBP (op het vlak van functies), terwijl het intermediair en het maximalistisch alternatief zich willen onderscheiden van de GSV (op het vlak van bouwprofielen).</li> </ul>			
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)				
	Impact op het erfgoed				
	Microklimaat				

Hierna volgen enkele illustraties van de gelnagrijke vergezichten en de slagschaduwen:

Criteria		Alternatief Hypothese 0	<u>Middenalternatief</u> Gemengd	Tussenalternatief Woningen	<u>Maximalistisch alternatief</u> Kantoren
Stedelijk landschap	Grote perspectieven (in & out)	Uitzicht 1 vanaf het Justitiepaleis richting Basiliek van Koekelberg (Bron: Agora°)	Uitzicht 1 vanaf het Justitiepaleis richting Basiliek van Koekelberg	Uitzicht 1 vanaf het Justitiepaleis richting Basiliek van Koekelberg	Uitzicht 1 vanaf het Justitiepaleis richting Basiliek van Koekelberg
		 <p>Zoom uitzicht 1 vanaf                      het Justitiepaleis richting                      Basiliek van Koekelberg</p>  <p>Nb: in het geel → de                      geplande toren <u>Brunfaut</u>.</p>	 <p>Zoom uitzicht 1 vanaf het                      Justitiepaleis richting                      Basiliek van Koekelberg</p> 	 <p>Zoom uitzicht 1 vanaf het                      Justitiepaleis richting Basiliek                      van Koekelberg</p> 	 <p>Zoom uitzicht 1 vanaf het                      Justitiepaleis richting                      Basiliek van Koekelberg</p> 

	<p><b>Grote perspectieven (in &amp; out)</b></p>	<p>Dit alternatief voldoet niet aan de doelstelling om de stadstoegang te markeren.</p>	<p>Dit alternatief voldoet niet aan de doelstelling om de stadstoegang te markeren.</p>	<p>Er wordt voldaan aan de doelstelling om de stadstoegang te markeren.</p>	<p>Er wordt voldaan aan de doelstelling om de stadstoegang te markeren.</p>
	<p><b>Microklimaat</b></p>	<p>De slagschaduw op 21/06 om 13 uur, <u>zomerwende</u>                  (Bron: Agora)</p> 	<p>De slagschaduw op 21/06 om 13 uur, <u>zomerwende</u></p> 	<p>De slagschaduw op 21/06 om 13 uur, <u>zomerwende</u></p> 	

		<p>De slagschaduw op 21/12 om 13 uur, <u>winterwende</u></p> 	<p>De slagschaduw op 21/12 om 13 uur, <u>winterwende</u></p> 	<p>De slagschaduw op 21/12 om 13 uur, <u>winterwende</u></p> 
--	--	---	--	--

## 8.2.2 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
Regelgevende context	Wegenhiërarchie		<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle alternatieven gaan in de richting van een herdefiniëring van de openbare ruimte die grenst aan de sector en van een opwaardering van de kanaaloevers voor de actieve vervoersmodi.</li> <li>• De alternatieven die voorrang geven aan de huisvestingsbestemming, hebben de meest positieve weerslag op alternatieve verplaatsingen ter vervanging van de auto.</li> <li>• Mits de handelsbestemmingen afstralen op de wijk kunnen zij het gebruik van de zachte verkeersmodi in de hand werken.</li> <li>• Het huizenblok ligt erg goed ten aanzien van de haltes van het openbaar vervoer.</li> <li>• Het huizenblok is goed bereikbaar met fietspaden, wat gunstig is voor een versterking van de aantrekkelijkheid van verplaatsingen per fiets.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De alternatieven zullen in verschillende mate van invloed zijn op de vraag naar gemotoriseerde verplaatsingen. Het alternatief hypothese 0 en het maximalistisch alternatief stellen een parkeeraanbod voor dat zonder een aanzienlijke verandering van het modaal gedrag niet zal volstaan voor de geraamde voorzienbare behoeften, met als gevolg een algemeen erkend risico van een verschuiving naar parkeren langs de openbare weg, wat niet kan worden opgevangen binnen het RPA en dus dreigt zich te verspreiden naar de naburige wijken en de kwaliteit van de openbare ruimte aan te tasten</li> <li>• Voor het Intermediair Alternatief zijn 300 parkeerplaatsen vereist. Slechts 100 van deze plaatsen zijn redelijkerwijze uitvoerbaar op basis van een klassieke optimale configuratie met 1pl/20m<sup>2</sup>, of een verhouding van 0.3 plaats/woning. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de nood aan technische lokalen, die de beschikbare ondergrondse oppervlakte nog beperkt, met meer bepaald de noodzaak om 300 fietsplaatsen van minstens 1,2 m<sup>2</sup> of minimum 360 m<sup>2</sup> te voorzien.</li> </ul> <p>De programma's die worden aangekondigd in het kader van de verschillende alternatieven, en meer bepaald van het intermediair en het maximalistisch alternatief, kunnen redelijkerwijs</p>		
	De documenten die het parkeerbeleid regelen				
Openbare ruimte	Impact op de bestaande en geplande netwerken				
	Impact op het comfort van de weggebruikers				
Toegangswegen en verkeer	Impact in iedere hypothese op de vraag naar verkeer in privé voertuigen				
	Impact op het openbaar vervoer				
	Impact op het zware voertuigen				
	Impact op de zachte vervoersmodi				
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Auto's			
		Fietsen			
		Leveranciers			
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Wagens			
		Auto's			
		Leveranciers			

Criteria			Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
			maar worden overwogen door telkens een aanvullend parkeeraanbod voor te stellen als antwoord op de geraamde behoeften, of door de in aanmerking genomen opties naar beneden bij te stellen.			

### 8.2.1 Sociaal en economisch gebied

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaan alternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
<b>Voorgesteld aanbod aan woningen : aard, types woningen</b>	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het Gemengd Mediaan- en het Intermediair Alternatief wordt een aanbod aan woningen voorgesteld. Hiermee kan worden beantwoord aan het deficit, dat op de schaal van de wijk en van het gewest wordt waargenomen.</li> <li>De alternatieven gaan in de richting van herkwalificering en herontwikkeling van de economische activiteiten. Dit leidt tot een verhoogde aantrekkingskracht voor de Ninoofsepoort.</li> <li>Het Intermediair Alternatief zal de komst van ± 690 extra inwoners mogelijk maken, tegenover ± 180 voor het Mediaanalternatief. Dat zal een uitermate positieve impact hebben op de heropleving van deze sector. Er worden echter vragen naar diensten/voorzieningen verwacht.</li> <li>De Mediane en Intermediaire alternatieven bieden functionele diversiteit. Dit leidt tot een dialoog tussen de gebouwen en de stad (met name in wijk van Ninoofsepoort). Op de begane grond zijn winkels en voorzieningen gepland.</li> <li>In het Intermediair- en het Maximalistisch alternatief worden gelet op de voorgestelde oppervlakten, ambitieuze programma's van plaatselijke en hoofdstedelijke omvang voorgesteld.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het Intermediair Alternatief zal omvangrijke behoeften op het gebied van voorzieningen en diensten, etc. teweegbrengen. Dit dreigt, bij wijze van voorbeeld, het deficit aan beschikbare plaatsen in de scholen die in de aanliggende wijken liggen te verscherpen, als er geen bijkomend</li> </ul>			
<b>Impact op de bevolking : verwacht aantal inwoners, profiel van de nieuwkomers</b>				
<b>Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten</b>				
<b>Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid</b>				
<b>Aard van de werkgelegenheid: niet-geschoolden/geschoolden</b>				
<b>Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan</b>				

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaan alternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
<p><b>Verenigbaarheid van de functie(s) zoals overwogen op het niveau van het RPA, met inbegrip van de impact op het leefklimaat</b></p>	<p>aanbod wordt geschapen. Hetzelfde geldt voor het Mediaanalternatief, maar in geringere proporties. De behoeften zijn beperkter wat de kantooralternatieven betreft.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Intermediair Alternatief draagt bij aan het exclusiever worden van de sector, want de huurprijzen in de gebouwen van grote hoogte zijn hoger.</li> <li>• Het alternatief hypothese 0 en het Maximalistisch alternatief zijn monofunctioneel. Bovendien functioneert het op autarkische wijze. Het heeft de neiging zich volledig los te maken van het functioneren van de andere sectoren ("Tankstation", "Pierronplein" en "Vander Putten – BGHM") en van de wijk in het algemeen. Dat breekt de algemene samenhang van het RPA.</li> <li>• Het Maximalistisch alternatief dreigt een impact te hebben op het aanbod aan woningen in de sector. Momenteel is dit aanbod ruimschoots ontoereikend. Hierdoor ontstaat er dus een verscherping van het deficit.</li> <li>• Het Maximalistisch alternatief dreigt een impact te hebben op het aanbod aan kantoren in andere sectoren van Brussel (Noordwijk, etc.). In mindere mate geldt hetzelfde voor het alternatief hypothese 0</li> </ul>			



### 8.2.2 Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht&klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
<b>Geluidsomgeving</b>	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle alternatieven dragen bij aan de verbetering van de sociale controle overdag. Het mediaan- en het intermediair alternatief verbeteren ook de sociale controle 's avonds en 's nachts.</li> <li>• Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief stellen de bouw van compacte gebouwen voor, wat gunstig is op het vlak van energie.</li> <li>• Wat de geplande bestemmingen betreft, zouden de alternatieven geen aanzienlijke gevolgen mogen hebben voor de akoestische sfeer gezien de stedelijke context.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle alternatieven doen mee aan het produceren van huishoudelijk afval, dat moet worden opgeslagen en verwerkt ; het Maximalistisch alternatief brengt de grootste hoeveelheid afval met zich mee en het Mediaanalternatief geeft de minst omvangrijke hoeveelheid huishoudelijk afval.</li> <li>• Alle alternatieven leiden in min of meerdere mate (naargelang het alternatief) tot energieverbruik en uitstoot in de lucht.</li> <li>• Wat het mediaan- en het maximalistisch alternatief betreft, is het potentieel voor de installatie van zonnepanelen lager door de verhouding tussen dakoppervlakten en vloeroppervlakten.</li> <li>• De technische uitrustingen van gebouwen kunnen ook mogelijke bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen als ze op het dak zijn geplaatst (wat gelet op de geplande bouwprofielen echter weinig waarschijnlijk is voor het intermediair en het maximalistisch alternatief). Ter herinnering: in de nabijheid van de sector zijn er maar een beperkt aantal bouwelementen.</li> </ul>			
<b>Lucht &amp; klimaat</b>				
<b>Afvalstoffen</b>				
<b>De Mens</b>				

### 8.2.3 Natuurlijke omgeving : fauna & flora – water en bodem/ondergrond

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaan alternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch Alternatief Kantoren
Fauna & Flora	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Afhankelijk van het alternatief heeft de toekomstige inrichting een min of meer aanzienlijk potentieel voor de ontwikkeling van begroeide oppervlakken (ruimte rondom, binnenzijde van het huizenblok, daken).</li> <li>Het mediaanalternatief maakt een vergroening van het binnenterrein van huizenblokken mogelijk. Het intermediair alternatief kan beschikken over een begroeide sokkel.</li> <li>De door de alternatieven voorziene bestemmingen houden geen grote risico's in voor bodemverontreiniging en/of verontreiniging van het grondwater.</li> <li>De sector is niet gecategoriseerd in de bodeminventaris. De overwogen bestemmingen zullen geen aanzienlijke risico's op verontreiniging van de bodem en/of het grondwater met zich meebrengen.</li> <li>De sector beschikt reeds over een uitgraving tot een diepte die overeenkomt met twee verdiepingen voor de inrichting van ondergrondse parkeergarages.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De verschillende alternatieven leiden tot ondoordringbaarheid van de bodem, met als consequentie afname van de doordringbare oppervlakken in volle grond.</li> <li>Alle alternatieven impliceren het lozen van afvloeiings- en afvalwater. Het intermediair alternatief leidt tot het hoogste waterverbruik en dus ook tot de grootste afvalwaterdebieten.</li> <li>De huidige diepte van de uitgraving volstaat echter misschien niet om tegemoet te komen aan de behoeften van het intermediair en het maximalistisch alternatief (zie mobiliteit – parkeren).</li> </ul>			
Water				
Bodem/ondergrond				

### **8.2.4 Besluit in verband met de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling**

Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van nieuwe wooneenheden voor de Ninoofsepoort te stimuleren, leidt ertoe dat afstand wordt genomen van de kantoorbestemming (en dus van het alternatief hypothese 0 en van het maximalistisch alternatief). Hieruit vloeit voor deze sector een wijziging voort van de door het GBP voorziene bestemming (overgang van een administratief gebied naar een gebied dat hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting). Bovendien zou een kantoorbestemming het resterende saldo van de mazen BRU-08 en MOL-01 geheel of volledig opgebruiken (zie KaTKS).

Om het vastgestelde tekort op het niveau van de wijk en van het Gewest op te vangen, kan worden gebruikgemaakt van hoogbouw voor de bouw van wooneenheden. Het mediaanalternatief - dat de herindeling van een traditioneel gesloten huizenblok met een gematigd bouwprofiel van maximaal GLV+4 voorstelt - maakt slechts de bouw van 120 wooneenheden mogelijk. De drie iconische torens ontwikkelen daarentegen 300 wooneenheden. De drie torens komen zich op een heel eigen wijze nestelen binnen een divers stedelijk weefsel. Op voorwaarde dat hun integratie binnen het landschap goed wordt uitgetekend, kunnen ze passen binnen de volle en de lege stukken – de lage en de "hoge" gebouwen van de wijk. Deze abrupte hoogteverandering in een relatief laag stedelijk weefsel zal echter overlast veroorzaken. Dit leidt tot:

- algemeen ongemak door de wind. Dit zou nog kunnen worden versterkt door de ligging langs het kanaal (corridoreffect). Zoals werd aangetoond in simulaties met behulp van de software "virtuele windtunnel", maakt de realisatie van een sokkel het mogelijk om een inspringstrook in de toren te ontwikkelen. Dit resulteert in een beter voetgangerscomfort. Deze inrichting is echter geen optimale oplossing. De sokkel vermindert dus het rechtstreekse effect, zonder het ooit helemaal te laten verdwijnen. Zonder sokkel zouden er wel wervelwindeffecten optreden tussen de verschillende hoge gebouwen;

- Aanzienlijke slagschaduw die soms tot buiten de perimeter van het RPA worden geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen). Ze evolueren in functie van het tijdstip van de dag en de seizoenen;

- Het verlies van bepaalde vergezichten. Daardoor zullen het intermediair en het maximalistisch alternatief met name bepaalde vergezichten die uitkijken op het westen van de stad (Basiliek van Koekelberg vanaf het balkon van het Justitiepaleis) aantasten. De gebouwen kunnen daarentegen worden beschouwd als stedelijke herkenningspunten.

De hoge gebouwen onderscheiden zich van de GSV op het vlak van de bouwprofielen. De "hoge" gebouwen maken het wel mogelijk om de toegang tot de stad te markeren. Het streven om "hoge" gebouwen op te richten leidt er ook toe dat *"de aanbevelingen die voortvloeien uit het richtschema van de Ninoofsepoort van mei 2013, meer bepaald het idee om geen unieke toren, maar wel een cluster van drie torens op te richten"*<sup>28</sup> in aanmerking worden genomen.

---

<sup>28</sup> RPA van oktober 2017, MSA.

Mono functionaliteit is niet wenselijk en daarom is de ontwikkeling van economische en commerciële activiteiten op de benedenverdiepingen gewenst. In dit verband kan de basis de verbindingen tussen de gebouwen en de openbare ruimte zeker bevorderen. We hebben trouwens gezien dat het intermediair en het maximalistisch alternatief ambitieuze programma's met lokale en grootstedelijke reikwijdte voorstellen, gelet op de voorgestelde oppervlakten. Daartegenover staat dat ze aanzienlijke behoeften op het vlak van voorzieningen en diensten zullen creëren.

De programma's die worden aangekondigd in het kader van de verschillende alternatieven, en meer bepaald van het intermediair en het maximalistisch alternatief, kunnen redelijkerwijs maar worden overwogen door telkens een aanvullend parkeeraanbod voor te stellen als antwoord op de geraamde behoeften, of door de in aanmerking genomen oppervlakten naar beneden bij te stellen. De alternatieven die voorrang geven aan de huisvestingsbestemming, hebben de meest positieve weerslag op alternatieve verplaatsingen ter vervanging van de auto.

Wat de geplande bestemmingen betreft, zouden de alternatieven geen aanzienlijke gevolgen mogen hebben voor de akoestische sfeer gezien de stedelijke context. Alle alternatieven impliceren het lozen van afvloeiings- en afvalwater. Het intermediair alternatief leidt tot het hoogste waterverbruik en dus ook tot de grootste afvalwaterdebieten (in samenhang met het aantal inwoners).

De toekomstige inrichtingen bieden, in verschillende mate naargelang het alternatief, een ontwikkelingspotentieel voor min of meer aanzienlijke beplante oppervlakten (perifere ruimten, binnenterreinen van huizenblokken, daken).




De sector beschikt reeds over een uitgraving tot een diepte die overeenkomt met twee verdiepingen voor de inrichting van ondergrondse parkeergarages. De huidige diepte van de uitgraving volstaat echter misschien niet om tegemoet te komen aan de behoeften van het intermediair en het maximalistisch alternatief.

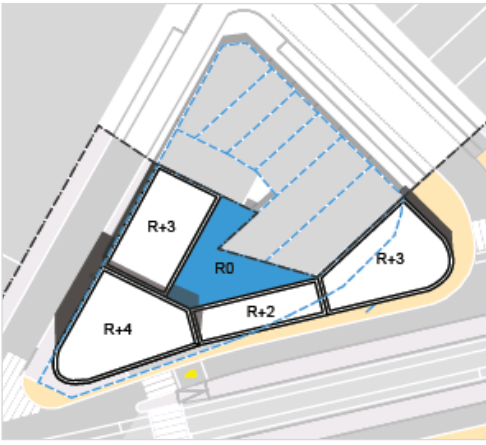
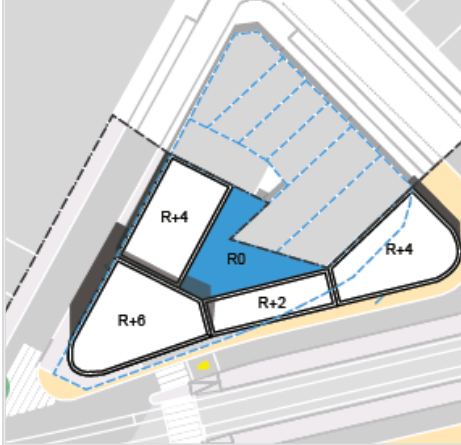
Op het vlak van programmering en spatialisering zou het wenselijk zijn dat deze sector zou beschikken over:

- bestemmingen waarbij de functie huisvesting domineert (+/- 30.000 m<sup>2</sup>). Daarbij komen verwante functies (voorzieningen en handelszaken → +/- 2.000 m<sup>2</sup>);
- 3 "hoge" gebouwen. Progressiviteit op het vlak van bouwprofielen is wenselijk, met een maximaal bouwprofiel van 90 m.

## 8.3 Sector B, "Tankstation"

### 8.3.1 De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling

	<b>Alternatief Hypothese 0</b>	<b>mediaanalternatief</b>	<b>Maximalistisch Alternatief</b>
<b>Bouwprofiel</b>	Bouwhoogte BenV+3	Bouwhoogte BenV0 t/m BenV+4	Bouwhoogte BenV0 t/m BenV+6
<b>Programma</b>	/	- 2.000 m <sup>2</sup> woningen - 900 m <sup>2</sup> handelszaken en voorzieningen	- 3.000 m <sup>2</sup> woningen - 900 m <sup>2</sup> handelszaken en voorzieningen
<b>Principeschema (Bron : MSA – AGORA)</b>	<p>- Instandhouding van het huizenblok –</p>  <p>- Principeschema van Alternatief Hypothese 0 -</p>	<p>- Nieuwe samenstelling van het huizenblok en wijzigingen in de perceelaspecten -</p>  <p>- Principeschema van het mediaanalternatief -</p>	<p>- Nieuwe samenstelling van het huizenblok en wijzigingen in de perceelaspecten –</p>  <p>- Principeschema van het maximalistisch Alternatief -</p>

	Alternatief Hypothese 0	mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<b>Gedetailleerd schema (Bron : MSA – AGORA)</b>		 <p>- Bouwhoogten van het mediaanalternatief -</p>	 <p>Bouwhoogten van het maximalistisch alternatief -</p>

### 8.3.2 *Bebouwde omgeving*

Alternatief Hypothese 0		Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Regelgevende context	In aanmerking genomen documenten	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omstaande gebouwen, gelet op het feit dat ze een volledige nieuwe samenstelling van het huizenblok en afschaffing van het tankstation voorstellen. Verder dragen ze ook bij aan de verbetering van het bouwfront, doordat ze handelszaken en/of voorzieningen voor de benedenverdiepingen voorstellen, alsook samenhangende bouwhoogteniveaus.</li> <li>Met het Maximalistisch alternatief zullen de hoogteniveaus hier en daar uitgebreid worden, , meer bepaald op de hoek met de Ninoofsesteenweg.</li> <li>Het Maximalistisch alternatief verstrekt een actieve gevel in de richting van de sector van het kanaal.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het alternatief hypothese 0 blijft het tankstation behouden. Het valt uit de toon in het stedelijk landschap, minstens stedenbouwkundig (de opheffing van het tankstation door een weigering van een verlenging van de milieuvergunning blijft mogelijk en kan wettelijk worden overwogen).</li> <li>De nieuw gebouwde volumes en de verhoogde verdiepingen van het maximalistisch alternatief hebben tot gevolg dat een aantal doorkijken verdwijnt.</li> </ul>	
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen		
	Impact op het vlak van bouwprofielen		
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen		
	Impact door ruimtegebruik		
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)		
	Impact op het erfgoed		
	Microklimaat		

### 8.3.3 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief	
Regelgevende context	Wegenhiërarchie	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Met uitzondering van het Alternatief Hypothese 0 gaan de alternatieven in hun geheel in de richting van de herkwalificering van de openbare ruimte en van comfort voor de weggebruikers.</li> <li>In het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief wordt het tankstation afgeschaft, evenals de ermee samenhangende vormen van functionele overlast.</li> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt er parkeergelegenheid ontwikkeld met enkele extra plaatsen voor de inwoners van de wijk.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In Alternatief Hypothese 0 blijft het tankstation behouden, dat aan de basis staat van verkeersbewegingen, waarvan er sommige niet in verband staan met de wijk.</li> <li>In het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief wordt een vraag naar verkeersbewegingen in privé voertuigen ontwikkeld als gevolg van de komst van de toekomstige inwoners alsook een lichte vraag naar parkeergelegenheid op de openbare weg, terwijl het RPA het aanbod niet vervult.</li> </ul>			
	De documenten die het parkeerbeleid regelen				
Openbare ruimte	Impact op de bestaande en geplande netwerken				
	Impact op het comfort van de weggebruikers				
Toegangswegen en verkeer	Impact op de vraag inzake verkeer met personenauto's				
	Impact op het openbaar vervoer				
	Impact op het zware voertuigen				
	Impact op de zachte vervoersmodi				
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes				Auto's
					Zacht modi
		Leveranciers			
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Auto's			
		Zachte modi			
		Leveranciers			



### 8.3.4 Sociaal en economisch gebied

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Voorgesteld aanbod aan woningen : aard, types woningen	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief opteren voor de herkwalificatie en herinvoering van economische en handelsactiviteiten.</li> <li>• Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief stellen een woonaanbod voor. Dat lijkt enigszins tegemoet te komen aan het vastgesteld tekort waarmee de wijk op dit vlak kampt. Het aantal wooneenheden is immers beperkt (20 in het mediaanalternatief, tegenover 30 in het maximalistisch alternatief).</li> <li>• Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief bevorderen de sociale controle.</li> <li>• Het alternatief Maximalist stelt een ambitieus programma voor om de wijk zowel economisch als sociaal te doen opleven.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het mediaan- en het maximalistisch alternatief zullen leiden tot een vraag naar en behoefte aan diensten/voorzieningen (in verhouding tot het aantal bewoners van de sector).</li> <li>• Het mediaan- en het maximalistisch alternatief zullen leiden tot de afbraak/overplaatsing van het tankstation, of tot het opheffen en stopzetten van deze activiteit.</li> </ul>		
Impact op de bevolking : verwacht aantal inwoners, profiel van de nieuwkomers			
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten			
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid			
Aard van de werkgelegenheid: niet-geschoolden/geschoolden			
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan			
Verenigbaarheid van de functie(s) zoals overwogen op het niveau van het RPA, met inbegrip van de impact op het leefklimaat			

### 8.3.5 Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht & klimaat – afvalstoffen en de Mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Medianalternatief	Maximalistisch Alternatief
Geluidsomgeving	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt de (geluids-, geur-, etc.) overlast, die wordt veroorzaakt door het tankstation en het verkeer van voertuigen dat het teweegbrengt, afgeschaft. Deze alternatieven dragen bij aan de verbetering van de veiligheid op de sector en in de naaste omtrek ervan.</li> <li>De aanwezigheid van nieuwe bewoners en activiteiten op de benedenverdiepingen in het mediaan- en het maximalistisch alternatief verbetert de sociale controle in de omgeving van het huizenblok (geen blinde muren).</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het alternatief Hypothese 0 laat toe het tankstation in stand te houden. Dit alternatief houdt in dat de bestaande geluidsemissies/geluidshinder (vooral het wegverkeerslawaaï op de Ninoofsesteenweg en het geluid verbonden aan de exploitatie van het tankstation) blijven bestaan. Hetzelfde geldt voor de geurhinder. Dit alternatief houdt ook een risicovolle activiteit in stand en brengt veiligheidsrisico's met zich mee, met name op het vlak van brand- en voetgangersveiligheid..</li> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief hebben beperkte effecten op de bestaande context (productie van afvalstoffen, energieverbruik / uitstoot in de lucht).</li> <li>Het mediaan- en het maximalistisch alternatief leiden tot een toename van de hoeveelheid geproduceerd afvalstoffen als gevolg van de komst van nieuwe woningen en nieuwe handelszaken/voorzieningen.</li> </ul>		
Lucht & klimaat			
stoffen			
De Mens			

### 8.3.6 Natuurlijke omgeving : fauna & flora – water en bodem/ondergrond

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Fauna & Flora	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Met het Mediaan en het Maximalistisch alternatief kan het tankstation worden afgeschaft alsook de risico's op vervuiling, die het voor bodem en water kan veroorzaken. Met hun inwerkingstelling kan er worden gezorgd voor een goede kwaliteit van de bodem.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In Alternatief Hypothese 0 blijft het tankstation behouden, wat een risico dragende activiteit inhoudt voor bodem en water. Verder houdt het een sector in stand, die totaal geen natuurlijke kwaliteit te zien geeft.</li> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief houden uitgraving in van het terrein voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage.</li> </ul>		
Water			
Bodem/ondergrond			

### **8.3.7 Besluit in verband met de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling**

Gelet op de aanwezigheid van twee tankstations in de nabijheid van de perimeter van het RPA, de bevraging van de studiegelastigde omtrent de plaats van een tankstation in de stad en de noodzaak aan een herinrichting van het gebouwenblok, is het wenselijk om deze activiteit te schrappen. Bovendien vormt dit tankstation een risicoactiviteit voor de bodem, het water en de luchtkwaliteit.

Het mediaan- en het maximalistisch alternatief stellen een "vergelijkbare"<sup>29</sup> programmering en een nieuwe inrichting van het huizenblok voor. Ze gaan in de richting van een herdefiniëring en een herontwikkeling van economische en commerciële activiteiten. Het maximalistisch alternatief stelt bouwvolumes van het type GLV+6 voor, versus GLV+4 in het mediaanalternatief. Met name voor de bewoners van de Ransfortstraat resulteert dit in bijkomende effecten op het vlak van de visuele leefomgeving, gelet op de nieuw gebouwde volumes. Het lichte tekort aan woningen, 20 tegenover 30 in het maximalistisch alternatief, wordt gecompenseerd door de andere sectoren ("Driehoek" of "Vander Putten - BGHM"<sup>30</sup>).

Op het vlak van programmering en spatialisering zou het voor deze sector wenselijk zijn:

- om te beschikken over bestemmingen waarbij de functie huisvesting domineert (+/- 2.000 m<sup>2</sup>). Daarbij komen verwante functies op de benedenverdiepingen (voorzieningen en handelszaken → +/- 900 m<sup>2</sup>);
- om het huizenblok opnieuw in te richten met actieve gevels op de benedenverdiepingen;
- om het bouwprofiel te beperken tot GLV+4.

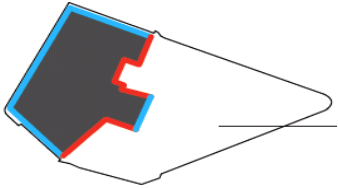
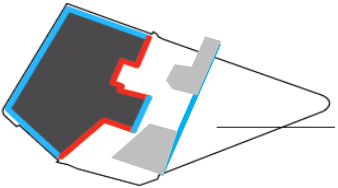
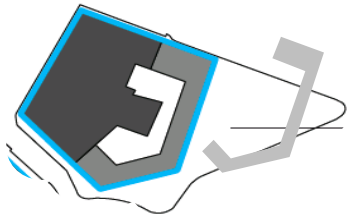
---

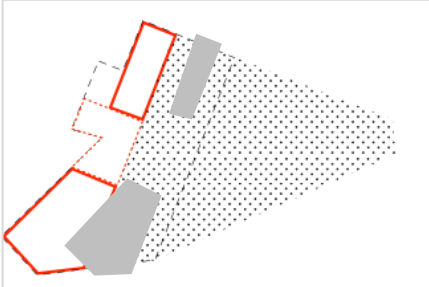
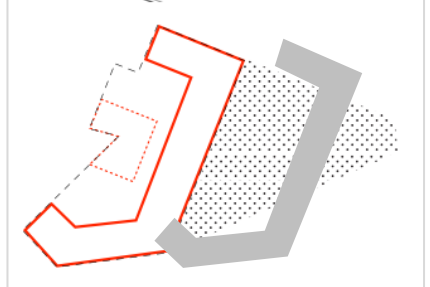


<sup>29</sup> 2.000 m<sup>2</sup> pour l'alternative Médiane contre 3.000 m<sup>2</sup> pour l'alternative Maximaliste.

<sup>30</sup> Les alternatives pour ce secteur sont étudiées par la suite.

## 8.4 Sector C, "Pierronplein"

### 8.4.1 De alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling

	<b>Alternatief Hypothese 0 (bestaande toestand)</b>	<b>Mediaanalternatief</b>	<b>Maximalistisch Alternatief</b>
<b>Bouwhoogte</b>	Bouwhoogte BenV+1 t/m BenV+3 (in het huizenblok)	Bouwhoogte BenV+1 t/m BenV+3	Bouwhoogte BenV+1 t/m BenV+6
<b>Programma</b>	/	- 4.000 m <sup>2</sup> voorzieningen	- 8.600 m <sup>2</sup> voorzieningen
<b>Principeschema (MSA – AGORA)</b>	<p>- Instandhouding van het huizenblok in de bestaande toestand ervan -</p>  <p>- Principeschema van Alternatief Hypothese 0 -</p>	<p>- Afsluiting van het huizenblok -</p>  <p>- Principeschema van het mediaanalternatief -</p>	<p>- Vergroting van het huizenblok + wijzigingen aan wegen en aan het openbare /privé perceelaspect-</p>  <p>- Principeschema van het maximalistisch alternatief -</p>

	Alternatief Hypothese 0 (bestaande toestand)	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<p>Gedetailleerd                      schema                      (MSA –                      AGORA)</p>	<p>/</p>	 <p>- Nieuwe gebouwde elementen -</p>	 <p>- Nieuwe gebouwde elementen -</p>
		 <p>- Bouwhoogteniveaus -</p>	 <p>- Bouwhoogteniveaus -</p>

### 8.4.2 Bebouwde omgeving

Alternatief Hypothese 0		Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Regelgevende context	In aanmerking genomen documenten	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omstaande gebouwen. Zij stellen een volledige nieuwe samenstelling van het bouwfront voor en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit.</li> <li>• In het Maximalistisch alternatief zullen de aangetroffen hoogteniveaus hier en daar vergroot worden, zonder een aanzienlijke visuele impact te veroorzaken.. In de richting van de omliggende ruimten blijven de afgeworpen schaduwpartijen beperkt.</li> <li>• Het Maximalistisch alternatief verstrekt een actieve gevel in de richting van het gebied van het kanaal dat op de andere oever open is.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Maximalistisch alternatief wordt voor een deel ingeplant in het parkgebied in de bestaande rechtstoestand. Niettemin kan er met de voorgestelde vormgeving beschikt worden over een groene ruimte tussen het nieuwe bouwfront en het jongerenhuis.</li> <li>• In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zullen er afgeworpen schaduwpartijen ontwikkeld worden, waarvan de impacts beperkt blijven. Ze zijn aanzienlijker in het maximalistisch alternatief. De schaduwen kunnen hier vallen op een deel van het tuingebied op het binnenterrein van het huizenblok en ook op de Pierronplein.</li> </ul>	
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen		
	Impact op het vlak van bouwprofielen		
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen		
	Impact door ruimtegebruik		
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)		
	Impact op het erfgoed		
	Microklimaat		

### 8.4.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief	
Verordenende context	Wegenhiërarchie	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De alternatieven gaan in de richting van herkwalificering van de openbare ruimte en van comfort van de weggebruikers.</li> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt parkeergelegenheid ontwikkeld door het reserveren van enkele bijkomende plaatsen voor de inwoners van de wijk.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wat het mediaanalternatief betreft, is het parkeeraanbod voldoende groot met het oog op de lokale aantrekkelijkheid, maar onvoldoende groot in het geval van een activiteit met een bovenlokale of gewestelijke uitstraling.</li> <li>Als bij het mediaan- en het maximalistisch alternatief niet wordt voldaan aan de aangekondigde parkeercapaciteit binnen de projecten, is er een reëel risico op een verschuiving van het parkeren naar de openbare weg.</li> <li>Bij gebrek aan organisatie zoals die in geval van evenementen moet worden voorzien (gebruik van openbare parkeerplaatsen of ontrading met principe van pendeldiensten met bussen), zal er op de schaal van de wijk niet kunnen worden tegemoetgekomen aan de vraag naar parkeergelegenheid.</li> </ul>			
	De documenten die het parkeerbeleid regelen				
Openbare ruimte	Impact op de bestaande en geplande netwerken				
	Impact op het comfort van de weggebruikers				
Toegangswegen en verkeer	Impact op het comfort van de weggebruikers				
	Impact op het openbaar vervoer				
	Impact op het zware voertuigen				
	Impact op de actieve verkeersmodi				
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes				Auto's
					Zachte modi
		Leveringen			
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Auto's			
		Zachte modi			
		Leveringen			



### 8.4.2 Het sociaal en economisch gebied

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Voorgesteld aanbod aan woningen : aard, types woningen	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief worden voorzieningen voor de wijk voorgesteld, waardoor met name geschoolde en ongeschoolde banen worden gecreëerd.</li> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt ernaar gestreefd aan de ene kant het huizenblok en aan de andere kant de wijk dynamisch te maken.</li> <li>In het Maximalistisch alternatief wordt er een ambitieuzer programma voor het huizenblok voorgesteld. De toekomstige voorzieningen bevinden zich naast een speelplein.</li> <li>Het Maximalistisch alternatief verstrekt een omvangrijke reserve, waarop voorzieningen kunnen worden gevestigd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid er een gemeentelijke pool te ontwikkelen.</li> <li>Het speelplein en het Pierrongemeenschapshuis worden in stand gehouden.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Een deel van het Maximalistisch alternatief staat opgetekend in een parkgebied in het GewBP. Daardoor is de bouw van nieuwe voorzieningen echter mogelijk.</li> </ul>		
Impact op de bevolking : verwacht aantal inwoners, profiel van de nieuwkomers			
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten			
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid			
Aard van de werkgelegenheid: niet-geschoolden/geschoolden			
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan			
Verenigbaarheid van de functie(s) zoals overwogen op het niveau van het RPA, met inbegrip van de impact op het leefklimaat			

### 8.4.3 Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht & klimaat – afvalstoffen en de Mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Geluidsomgeving	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Met het Mediaanalternatief kan, in tegenstelling tot het Maximalistisch alternatief, een behoorlijk deel van het thans bestaande speelplein behouden blijven, wat zowel voor de wijk als voor een eventueel te ontwikkelen onderwijsvoorziening een positief punt vormt.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Alle alternatieven blijven de geluiden die inherent zijn aan een speeltuin behouden.</li> <li>Het ontwikkelen van onderwijsvoorzieningen kan aan de oorsprong staan van geluidsoverlast voor de buurt.</li> <li>Met het Maximalistisch alternatief wordt de oppervlakte van het speelplein en van het parkgebied bestemd voor de inwoners van de wijk veel ingrijpender gereduceerd.</li> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief kunnen wijzigingen inhouden van de toegangsomstandigheden en het beheer van het speelplein en de nieuwe ruimten.</li> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zullen beperkte effecten teweegbrengen op de kwaliteit van de lucht en op het gebied van afval.</li> </ul>		
Lucht & klimaat			
Afval			
De Mens			

#### 8.4.4 Natuurlijke omgeving : fauna & flora – water en bodem/ondergrond

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Fauna & Flora	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het groene Pierronplein herbergt hoofdzakelijk een ruderaal vegetatie van beperkt biologisch belang (zie hoofdstuk 2). De toekomstige aanleg is gericht op een verbetering van de aanwezige vegetatie-elementen op de sector, ook al wordt het parkgebied verkleind.</li> <li>• De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het Maximalistisch alternatief reduceert het gebied voor groene ruimte zoals ingeschreven in het GewBP ingrijpender.</li> <li>• Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief houden de verdwijning in van de langs de Delaunoystraat groeiende bomen.</li> <li>• Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief houden het ontstaan in van nieuwe ondoordringbaar gemaakte oppervlakken.</li> <li>• Het Maximalistisch alternatief veroorzaakt een groter deel van de bodem dat kunstmatig wordt gemaakt alsook de verkleining van de groene ruimte Pierronplein.</li> <li>• De aanleg van parkeergarages in het souterrain houdt afgraving van het terrein in (grondopruiming) en een mogelijke verkleining van de oppervlakte aan volle grond.</li> </ul>		
Water			
Bodem/ondergrond			

### ***8.4.1 Besluit in verband met de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling***

Momenteel heeft deze groene buurtruimte een eerder "lokale" functie en wordt ze hoofdzakelijk gebruikt door wijkbewoners. Ze zal worden heraangelegd in het kader van het wijkcontract "Cinema/Belle-vue". In dit park bevindt zich trouwens ook het gemeenschapshuis Pierron. Deze voorziening heeft geen optimale stedelijke configuratie.

We merken dat de herschikking van de Pierronplein de mogelijkheid biedt om een of meer voorzieningen te creëren. Die moeten worden geïdentificeerd naargelang de vastgestelde behoeften. Het feit dat men een nieuwe bouwfront kan oprichten, maakt het mogelijk om het blok te sluiten, en tegelijk gevels die uitkijken op de groene ruimte aan te bieden. Het mediaan- en het maximalistisch alternatief gaan in deze richting.

Ook al stelt het maximalistisch alternatief extra oppervlakten voor voorzieningen voor, toch leidt het tot een vermindering van de groene ruimte die in het GBP is opgenomen in het parkgebied en wijkt het af van de GSV wat bepaalde bouwprofielen betreft (gebouw op de hoek van de Delaunoestraat). Het maximalistisch alternatief zal slagschaduw teweegbrengen op het tuingebied in het binnenhuizenblok. Af en toe en afhankelijk van het seizoen worden er slagschaduw waargenomen in de Pierronplein (vooral bij de zomerzonnwende en de winterequinox, en dit in de late namiddag rond 16.00 uur).

In tegenstelling tot het maximalistisch alternatief maakt het mediaanalternatief het mogelijk om een groot deel van het huidige speelplein te behouden, wat een pluspunt is, zowel voor de wijk als voor een eventuele schoolvoorziening. De openstelling op het speelplein blijft behouden.

Als niet wordt voldaan aan de aangekondigde parkeercapaciteit binnen de projecten, is er vanuit mobiliteits oogpunt een reëel risico op een verschuiving van het parkeren naar de openbare weg bij het mediaan- en het maximalistisch alternatief.

Op het vlak van programmering en spatialisering zou het voor deze sector wenselijk zijn om:

- te beschikken over een bestemming voor voorzieningen (+/- 4.000 m<sup>2</sup>);
- het huizenblok te sluiten met een bouwfront die op één lijn ligt met het huidige gebouw;
- de recreatieve functie van de Pierronplein te behouden;
- het bouwprofiel voor de hoekgebouwen te beperken tot GLV+3.



## 8.5 Sector D, "Vander Putten – BGHM"

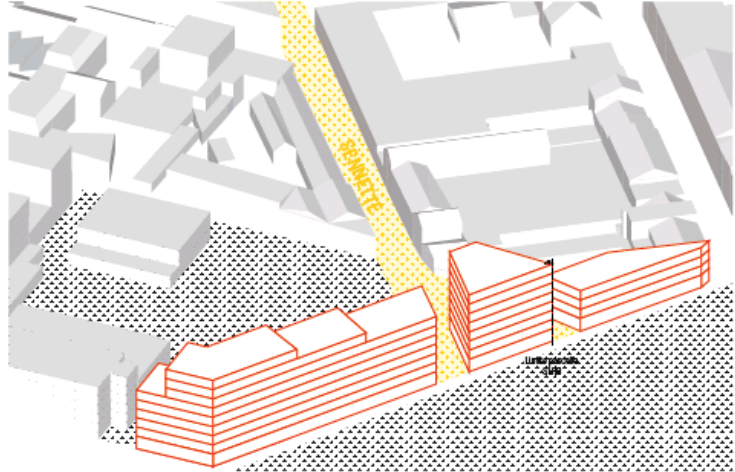
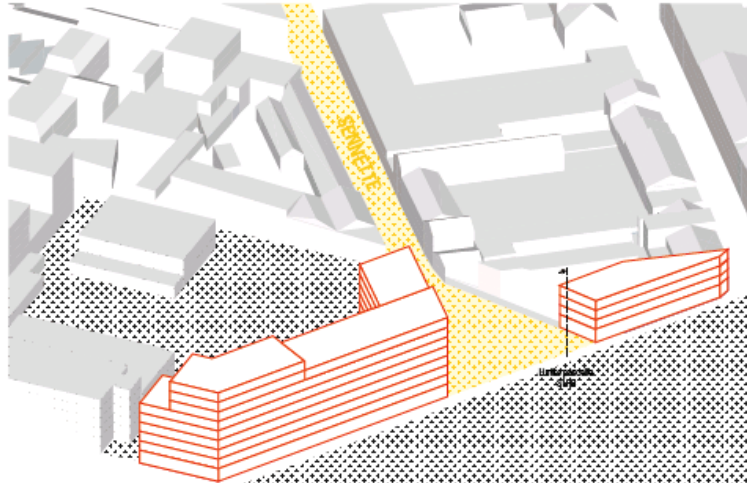
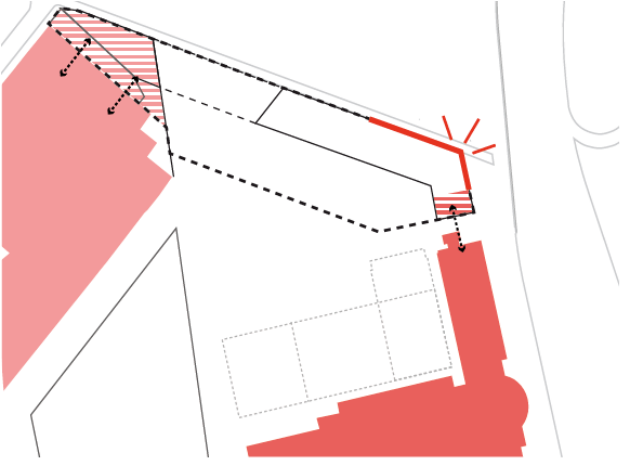
### 8.5.1 De alternatieven voor de programmering en de ruimetelijke invulling

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<b>Bouwprofiel<sup>31</sup></b>	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV+1 en BenV+8	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV0 en BenV+8	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV0 en BenVR+8
<b>Programma</b>	- 11.500 m <sup>2</sup> woningen <sup>32</sup> - 807 m <sup>2</sup> extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m <sup>2</sup> wordt ingevoegd in het project van BGHM	- 11.500 m <sup>2</sup> woningen - 3.960 m <sup>2</sup> extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m <sup>2</sup> wordt ingevoegd in het project van BGHM	- 11.500 m <sup>2</sup> woningen - 5.726 m <sup>2</sup> extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m <sup>2</sup> wordt ingevoegd in het project van BGHM
<b>Principeschema (Bron : MSA)</b>			

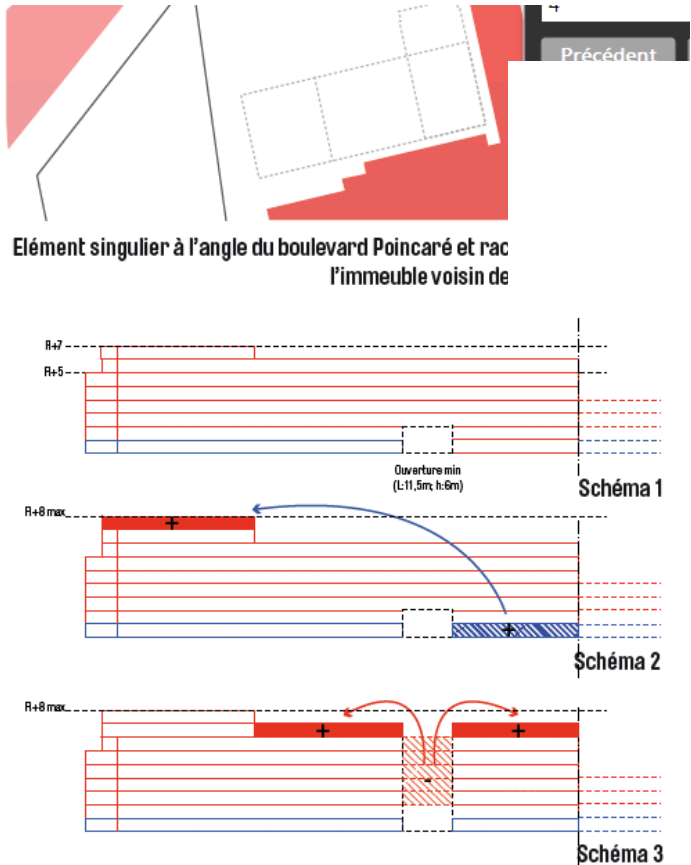
<sup>31</sup> In het RPA wordt voorgesteld een betrekkelijk soepel mechanisme in te voeren in verband met de organisatie van de bouwhoogteniveaus langs de hoofdgevel met front aan de Nijverheidskaai. Het betreft hier het principe van uitwisseling van de hoogten.

<sup>32</sup> In het RPA worden verschillende situaties op het niveau van de benedenverdiepingen van het woningengebouw overwogen : voorzieningen, specifieke woningen, etc. Momenteel is er nog geen enkele oppervlakte voor de voorzieningen vastgelegd.

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
	- Principeschema van 'Alternatief Hypothese 0 -	- Principeschema van het mediaanalternatief -	- Principeschema van het maximalistisch alternatief -
<b>Principeschema</b> (Bron: MSA - AGORA)	<p style="text-align: center;">- Vormen van inplanting -</p>		
<b>Principeschema</b> (Bron: MSA)	<p style="text-align: right;">Exemple 1</p>		<p style="text-align: right;">Exemple 2</p>

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
	- De hoogteniveaus variëren in functie van de vormen van inplanting -		
	 <p style="text-align: right;"><b>Exemple 3</b></p>	 <p style="text-align: right;"><b>Exemple 4</b></p>	
<p><b>Principe van uitwisseling van hoogteniveaus</b>                  (Bron: MSA)</p>	 <p style="text-align: center;"><b>Élément singulier à l'angle du boulevard Poincaré et raccord de gabarit à l'immeuble voisin des Arts et Métiers</b></p>		



	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
	<p>Le PAD propose de suivre les principes suivants.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. La gabarit de référence est défini à un équivalent R+6 étages continu (schéma 1) avec un accent à R+7 sur l'angle Industrie / Abattoirs. Une surface pour équipement de min. XX m<sup>2</sup> est localisée en rez-chaussée à l'angle du quai de l'Industrie et du boulevard Poincaré.</li> <li>2. Toute perte de surface logement par l'addition d'un programme autre est compensée en gabarit par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 2).</li> <li>3. Toute manipulation des surfaces résidentielles en vue par d'élargir l'espace au-dessus de l'aboutissement du Parc de la Sennette est compensée par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 3). Des manipulations locales de gabarits sont possibles à la condition de rester dans la masse de logements équivalent au schéma 1 et en contraignant les gabarits à une hauteur maximale équivalente à R+8 niveaux.</li> </ol> <p>Dans toutes les situations, le gabarit de raccord côté Heyvaert est un gabarit équivalent R+5.</p> <div data-bbox="1301 309 1989 1177">  <p>Élément singulier à l'angle du boulevard Poincaré et rac l'immeuble voisin de</p> <p>Schéma 1</p> <p>Schéma 2</p> <p>Schéma 3</p> </div>		

### 8.5.1 Bebouwde omgeving

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<b>Regelgevende context</b>	<b>In aanmerking genomen documenten</b>	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief staat het vroegere tracé van de Kleine Zenne opgetekend als groene ruimte. Deze nieuwe lineaire as is belangrijk in de stedelijke samenstelling van de wijk, doordat hij een verbinding biedt met het park van de Ninoofsepoort. Door de vormgeving ervan en de aanwezigheid van woningen kan er ingestaan worden voor sociale controle.</li> <li>De inplantingsvormen « <i>kleine</i> » en « <i>grote opening</i> » zijn bevorderlijk voor de zonnigheid van het park van de Ninoofsepoort in de winter.</li> <li>Aanwezigheid in alle alternatieven van een aansluitende bouwhoogte aan de kant van Heyvaert, maakt de integratie van dit nieuwe gebouwencomplex met de bestaande gebouwen mogelijk. De verschillende alternatieven zorgen voor een nieuwe bouwlijn langs de Industriekaai.</li> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omliggende activiteiten en gebouwen.</li> <li>In de drie alternatieven (Hypothese 0, Mediaan- en Maximalistisch) wordt een volledige nieuwe samenstelling van het huizenblok voorgesteld door de herinvoering van een gevelsysteem, waarbij een doorgang naar het Vander Puttenstadion echter wel gegarandeerd wordt.</li> <li>De heropening van het tracé van het lineaire Kleine Zennepark, dat de herwaardering van dit erfgoed mogelijk maakt.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zorgen voor een sterke inkrimping van de vrije ruimten aan de binnenkant van het huizenblok.</li> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief worden er hoogteniveaus ontwikkeld, die mogelijk sommige vergezichten beperken.</li> <li>Met Alternatief Hypothese 0 kan de aanleg van een recreatieve en de openbare veiligheid bevorderende as tussen de Slachthuizen en de Ninoofsepoort niet duurzaam worden verwezenlijkt gelet op het feit, dat deze in stand wordt gehouden in een gebied met een sterk gemengd karakter in het GewBP.</li> </ul>		
<b>Stadsmorfologie</b>	<b>Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen</b>			
	<b>Impact op het vlak van bouwprofielen</b>			
	<b>Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen</b>			
	<b>Impact door ruimtegebruik</b>			
<b>Stedelijk landschap</b>	<b>Belangrijke vergezichten (in &amp; out)</b>			
	<b>Impact op het erfgoed</b>			
	<b>Microklimaat</b>			

## 8.5.2 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Regelgevende context	Wegenhiërarchie		<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De alternatieven gaan in hun geheel in de richting van herkwalificering van de verbonden openbare ruimte en van de opwaardering van het Kleine Zennepark voor de actieve vervoerswijzen.</li> <li>In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt een aanbod aan parkeergelegenheid voorgesteld in antwoord op de mogelijke vraag, voor zover deze van het plaatselijke type is.</li> <li>Sportvoorzieningen, die op de schaal van de wijk functioneren, maken verkeersbewegingen over geringe afstand mogelijk zonder dat het nodig is beroep te doen op wagen en/of openbaar vervoer</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief kunnen een sterke impact hebben op de mobiliteit (verkeer en parkeergelegenheid) met een verschuiving naar de bestaande parkeerplaatsen in geval van sportevenementen met uitstraling tot buiten de gemeente, buiten het gewest.</li> <li>Het Maximalistisch alternatief zal, door het ontwikkelen van omvangrijkere programma's, bijdragen aan de toename van de druk van het verkeer en het parkeergebeuren op de schaal van het plan. Het zal meer bepaald leiden tot meer voertuigen (auto's en zware voertuigen) overdag en het zal het aantal gebruikers van het openbaar vervoer doen toenemen.</li> <li>Bij het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief is de aanleg voorzien van parkeerplaatsen binnen het bouwwerk. De parkeerbehoefte in verband met het bovenlokale aspect moet worden opgevangen binnen de bestaande openbare parkings, ook al liggen die verder weg. Openbaar vervoer in eigen bedding, ruimten gereserveerd voor zachte mobiliteit en de sterke toename van de toegangswegen voor voetgangers zullen de geringe hoeveelheid openbare en privé parkeergelegenheid moeten compenseren.</li> </ul>	
		De documenten die het parkeerbeleid regelen		
Openbare ruimte	Impact op de bestaande en geplande netwerken			
	Impact op het comfort van de weggebruikers			
Toegangswegen en verkeersstromen	Impact op de vraag inzake verkeer met personenauto's			
	Impact op het openbaar vervoer			
	Impact op het zware voertuigen			
	Impact op de actieve verkeersmodi			
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Auto's		
		Zachte modi		
		Leveranciers		
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Auto's		
		Zachte modi		
		Leveranciers		

--	--	--	--

### 8.5.1 Sociaal en economisch gebied

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Middiaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<b>Voorgesteld aanbod aan woningen : aard, types woningen</b>	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Met de alternatieven wordt de komst van ± 276 extra inwoners mogelijk gemaakt. Dit zal een uitermate positieve impact hebben op de heropleving van deze sector. Er worden dan echter vragen naar diensten/voorzieningen verwacht.</li> <li>• In de alternatieven wordt een gediversifieerd aanbod aan woningen voorgesteld. Het streven hiervan is in te spelen op het deficit, dat op de schaal van de wijk en van het gewest wordt waargenomen.</li> <li>• Het mediaanalternatief en het maximalistisch alternatief ontwikkelen een erg ambitieuze programmering op het vlak van sportvoorzieningen met lokale en bovenlokale uitstraling. Het Maximalistisch alternatief stelt de bouw van een zwembad voor. Op die manier zou een deel van het tekort aan dit soort voorziening in Brussel worden gedekt.</li> <li>• Het Maximalistisch alternatief zal een positieve invloed hebben op de vernieuwing van de Ninoofsepoort als bovengemeentelijke aantrekkingspool.</li> <li>• Ten aanzien van de beoogde inrichtingsvormen zal er sociale controle worden aangetroffen ter hoogte van het Kleine Zennepark (Mediaan- en Maximalistisch alternatief).</li> </ul>		
<b>Impact op de bevolking : verwacht aantal inwoners, profiel van de nieuwkomers</b>			
<b>Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten</b>			
<b>Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid</b>			
<b>Aard van de werkgelegenheid: niet-geschoolden/geschoolden</b>			
<b>Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en</b>			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Middiaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<p>culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan</p> <p>Verenigbaarheid van de functie(s) zoals overwogen op het niveau van het RPA, met inbegrip van de impact op het leefklimaat</p>	<p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De alternatieven zullen omvangrijke behoeften doen ontstaan op het gebied van voorzieningen en diensten.</li> <li>In Alternatief Hypothese 0 wordt er een weinig ambitieus aanbod aan sportvoorzieningen ontwikkeld, aangezien er geen enkele extra m<sup>2</sup> op dit vlak wordt voorgesteld.</li> </ul>		

### 8.5.2 Menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht & klimaat – afvalstoffen en de Mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<p>Geluidsomgeving</p> <p>Lucht &amp; klimaat</p> <p>Afvalstoffen</p> <p>De Mens</p>	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De alternatieven laten toe om de sociale controle van de wijk te vergroten.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De alternatieven zullen de te verwerken hoeveelheid afval bijkomend vergroten, die in het geval van het alternatief Maximalist het grootst zal zijn.</li> <li>De alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (in correlatie met de beoogde oppervlakte) en atmosferische uitstoot.</li> <li>De ontwikkeling van regionale sportvoorzieningen kan geluidshinder voor de wijk met zich meebrengen.</li> </ul>		

### 8.5.3 Natuurlijke omgeving : fauna & flora – water en bodem/ondergrond

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanaalternatief	Maximalistisch Alternatief
Fauna & Flora	<p><b>De + effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De verschillende alternatieven beogen een groene aansluiting tussen het park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark. De toekomstige aanlegvormen van het park zal de beplanting van de ruimte verbeteren en de groene ruimtes beter op elkaar doen aansluiten. Alleen het Mediaanaalternatief en Maximalistisch alternatief verzekeren de bestemming van parkgebied.</li> </ul> <p><b>De - effecten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het Maximalist alternatief zal het ondoordringbare gedeelte van de bodem sterk doen toenemen.</li> <li>De aanleg van de ondergrondse parking houdt in dat het terrein moet worden uitgegraven en desgevallend zal moeten worden gesaneerd.</li> <li>Alle alternatieven doen de vereiste hoeveelheid drinkwater en de geloosde hoeveelheid water stijgen, maar de grootste behoefte aan water gaat voor de sportvoorzieningen met regionale uitstraling.</li> </ul>		
Water			
Bodem/ondergrond			

#### **8.5.4 Besluit in verband de alternatieven voor de programmering en de ruimtelijke invulling van het plan**

Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van nieuwe woningen te bevorderen komt in alle alternatieven tot uiting. Deze nieuwe woningen sluiten aan bij de gebouwen van Arts & Métiers. Er wordt voorzien in een bouwprofiel dat voor aansluiting moet zorgen aan de kant van Heyvaert. De woongebouwen vervolledigen het huizenblok en bieden actieve gevels (er worden vier inplantingsopties voorgesteld). De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken een betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en interactie tussen het toekomstige park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark. De aanleg van het Kleine Zennepark zal leiden tot onteigeningen.

Door een ambitieuzer programma te ontwikkelen, zal het maximalistisch alternatief waarschijnlijk meer sportvoorzieningen ontwikkelen. De bouw van een zwembad bijvoorbeeld zou een deel van het tekort aan dit soort voorzieningen in Brussel kunnen opvangen. In deze context zou de vernieuwing van de Ninoofsepoort als bovenlokale aantrekkingspool worden bevorderd. Aan de andere kant zouden hierdoor de verkeers- en parkeerdruk, de energiebehoeften en de ondoordringbare oppervlakten toenemen. Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van "*diverse sportvoorzieningen*"<sup>33</sup> te ontwikkelen, wordt gerespecteerd. Momenteel heeft de sportpool "Vander Putten" een lokale uitstraling.

Op het vlak van programmering en spatialisering zou het voor deze sector wenselijk zijn om:

---

<sup>33</sup> Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 05.11.2018. Het werd definitief goedgekeurd op 12 juli 2018 door de Brusselse regering.

- te beschikken over bestemmingen waarbij de huisvestingsfunctie domineert (+/- 11.500 m<sup>2</sup>) en waar de oppervlakten bestemd voor sportvoorzieningen zouden worden ontwikkeld (+/- 5.726 m<sup>2</sup>);
- de bouwlijn opnieuw in te richten met actieve gevels op de benedenverdiepingen. De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken en betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en interactie tussen het toekomstig park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark;
- om te beschikken over bouwprofielen die schommelen tussen GLV+0 en GLV+8.



## 8.6 Het voorkeurscenario

---

Binnen de perimeter overheerst de woonfunctie. Ze beantwoordt aan de demografische groei en zal nieuwe bewoners aantrekken met verschillende profielen die onmiskenbaar een impact zullen hebben op de wijk. De inrichtingen zullen het imago verbeteren en op termijn nog evolueren naargelang de vastgestelde behoeften. De woonfunctie zal enerzijds meer dynamiek creëren binnen de perimeter van het RPA en anderzijds bijdragen tot het economische en sociale leven van de Ninoofsepoort. Dit voorkeurscenario stelt voor om meer dan 450 woningen te ontwikkelen. Die worden vooral geplaatst op de rechteroever van het kanaal, meer bepaald in de sector Driehoek (3 "hoge gebouwen"). In de sector "Vander Putten - GBHM" zullen er openbare woningen worden voorzien. Het woningaanbod op deze oever zal bijdragen tot de herstelling van het evenwicht tussen de beide oevers. Ten opzichte van het GPDO worden ongeveer 80 bijkomende woningen voorzien. Ten aanzien van de demografische groei in Brussel en in het Kanaalgebied, wordt hoogbouw beschouwd als een middel om een verdichting van de hoofdstad te bevorderen. Het GPDO preciseert als volgt: *"Hoogbouw kan in bepaalde omstandigheden een kwaliteitsvolle oplossing zijn om te voorzien in huisvesting en/of om het metropolitane karakter van sommige open ruimten die de stad structureren, te versterken"*. De perimeter ligt hier aan de stadstoegang en aan een poort die moet worden heringericht en geherstructureerd.

De voorgestelde bebouwde ruimten vormen gesloten huizenblokken met open actieve gevels: georiënteerd naar het park van de Ninoofsepoort en naar de sector "Driehoek". Voor de 3 hoge gebouwen onderscheidt het huizenblok zich door een vrijere vorm met progressieve hoogtes zoals wordt gesuggereerd in de tekening. Omdat wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling moet de verdichting van de bebouwde kernen worden bevorderd in plaats van de woningen te verspreiden. Dit zal de individuele mobiliteitsbehoeften verminderen, de buurtdiensten en de voorzieningen leefbaar maken dankzij een voldoende aantal inwoners, enz. en ademruimten creëren (hier de centrale groene ruimte). Dit deel van het Groene Netwerk (het oude tracé van de Kleine Zenne) kan worden hersteld en de functie 'groene ruimte' kan duurzaam worden bestendigd. De 3 gebouwen zullen aanzienlijk hoger zijn dan de bouwwerken binnen en in de naaste omgeving van de perimeter van het RPA. Het gevolg is:

- algemene windhinder Deze kan nog worden versterkt door de positie langs het Kanaal (gangeffect).
- Aanzienlijke slagschaduw die evolueren naargelang het tijdstip van de dag en naargelang het seizoen, met name in de openbare ruimte langs het kanaal;
- Het verlies van bepaalde vergezichten. Omgekeerd kunnen de gebouwen worden gezien als stadsbakens.

Om een leefbare mobiliteit te garanderen mag niet worden bespaard op bereikbare ruimten en parkings. Er moet echter ook rekening worden gehouden met de nabije toekomst, d.w.z. met de maturiteit van het project en met de modale verschuiving waarbij er minder gebruik zal worden gemaakt van de personenwagen. Hoewel er een zekere ambitie bestaat op het vlak van zachte mobiliteit, zal het modale gedrag van de gebruikers op korte termijn echter waarschijnlijk niet grondig veranderen. Ten eerste omdat het gaat om een proces dat vooralsnog aan een zekere inertie lijdt en ten tweede omdat de projecten die een reële modale verschuiving van de auto naar het openbaar vervoer of de fiets mogelijk maken nog niet volledig zijn gerealiseerd, al zijn enkele belangrijke doorbraken al gerealiseerd of nog in uitvoering (openbaar vervoer, fietspaden, beveiligde fietsparkeerplaatsen, enz.). Vanwege het grote tekort aan parkeerplaatsen buiten

de openbare weg moet ofwel de capaciteit van de parkings voor de woningen van het huizenblok "Driehoek" worden opgevoerd, ofwel moet het huisvestingsprogramma worden verdicht om een minimumratio te verkrijgen die zo dicht mogelijk bij 1 ligt.

Wat de menselijke omgeving betreft, zijn de voorzieningen voor onderwijs of voor opvang van jonge kinderen ondervertegenwoordigd. Met de geplande schoolprojecten op en in de buurt van de perimeter kan echter worden voldaan aan de behoeften. Daarom is het belangrijk om rekening te houden met de nieuwe projecten waarover wordt nagedacht binnen de aanpalende perimeters, met name in het kader van de wijkcontracten en de stadsvernieuwingscontracten. Er wordt voorgesteld om het Vander Puttenstadion om te vormen tot een bovenlokale structuur en om een groot deel van het speelplein van het Pierronplein te behouden. Er zou eventueel een schoolvoorziening kunnen worden ontwikkeld in het kader van de vernieuwing van de Ninoofsepoort.

Er wordt verwacht dat de mensen die de perimeter zullen frequenteren, occasioneel of permanent, verschillende profielen zullen hebben (vanwege de functies die worden voorgesteld). Om een te grote neiging tot gentrificatie, met name in de sector "Driehoek", te vermijden, moeten er voluntaristische maatregelen worden genomen, vooral in het woningaanbod. Er moet aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van de sokkel aangezien die rechtstreeks zal gericht zijn op de wijk.

De komst van nieuwe activiteiten zal onvermijdelijk leiden tot nieuwe vervuiling (lucht, geluid, afvalstoffen), maar het RPA kan trachten om die binnen de perken te houden.

Op het vlak van veiligheid zullen het park van de Ninoofsepoort, het Kleine Zennepark en de actieve gevels rond een deel van de perimeter onmiskenbaar een betere sociale controle bevorderen. Het Kleine Zennepark zal bovendien een groene verbinding vormen tussen de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht.

**Bij de herstructurering van het gebied mag niet worden voorbijgegaan aan bepaalde problematieken:**

- het beheer van de mobiliteit (verkeer, parkeren of actieve verplaatsingswijzen);
- het beheer van de uitzichten en van de vergezichten;
- het microklimaat (wind en bezonning) dat ontstaat door de gebouwen in de sector Driehoek en door de aanwezigheid van het kanaal;
- het sociaal en economisch evenwicht van de perimeter en de wijk;
- het waterbeheer.

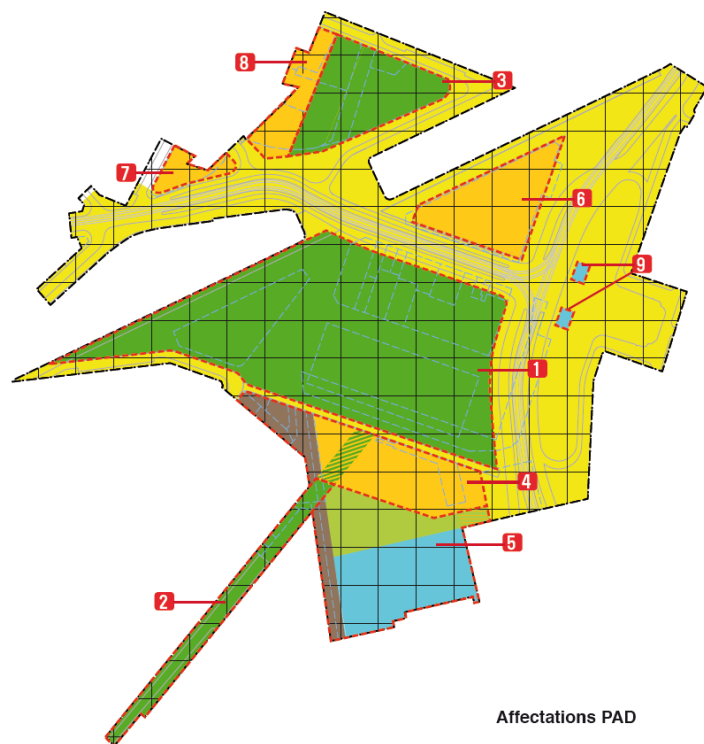
## 9 Verordenend gedeelte

Doel van het verordenende luik van het RPA is:

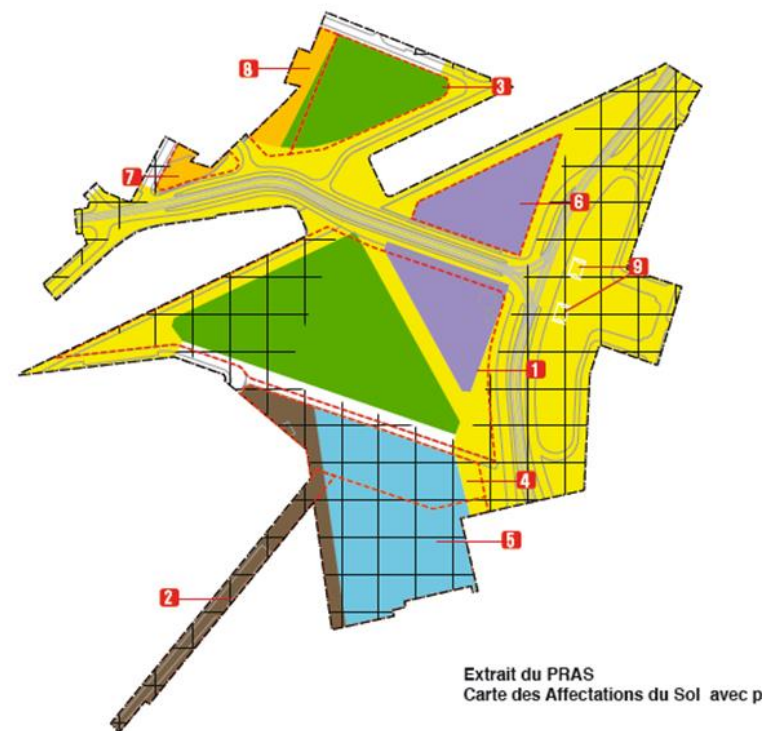
- *"De kwestie regelen van de bodembestemmingen die niet conform zijn met het project van het Gewestelijk Park, het project van het park van de Kleine Zenne en de programma's inzake huisvesting en voorzieningen;*
- *De totstandbrenging van de bedoelde voorzieningen verzekeren en de oppervlakte voor handel plafonneren;*
- *De beoogde bouwprofielen mogelijk maken en plafonneren (hoogbouw, gevels, constructies op het binnenterrein van het huizenblok voor het Vander Puttenstadion).*
- *Akte nemen van het streven naar de gewenste kwaliteit voor alle projecten door het GCHEWS uit te breiden tot de volledige perimeter" (Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA).*

## 9.1 Grafische voorschriften

Hierna volgende bestemmingen die zijn voorgesteld door het RPA.



Figuur 20 : Affectations PAD – (Source : Extrait du PAD d'octobre 2017 – MSA)



Figuur 21 : Uittreksel uit het GBP - huidige toestand – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA)

## 9.2 De schriftelijke voorschriften

---

De schriftelijke voorschriften bevatten:

- Algemene voorschriften.
- Bijzondere voorschriften per locatie :
  - Locatie 1: Park van de Ninoofsepoort ;
  - Locatie 2: Kleine Zennepark ;
  - Locatie 3: Pierronplein ;
  - Locatie 4: Nieuwe woningen op de zuidelijke helling van het Park van de Ninoofsepoort ;
  - Locatie 5: Gerenoveerd Vander Puttenstadion ;
  - Locatie 6: Gemengde afzonderlijke gebouwen op sokkel in het hart van de Ninoofsepoort ;
  - Locatie 7: Gebouw met woningen op een plint van handelszaken en/of plaatselijke voorzieningen ;
  - Locatie 8: Mogelijke openbare voorziening langs het Pierronplein ;
  - Locatie 9: Tolhuisjes.
- Structuur gevende ruimte.

De schriftelijke en grafische voorschriften stellen zich tot doel om een gestructureerde ontwikkeling mogelijk te maken door:

- Nieuwe oppervlakken aan te bieden voor woningen, voorzieningen/diensten (met name sport) en economische activiteiten;
- Te beantwoorden aan de behoeften die worden geïnduceerd door de nieuwe inwoners.

Ze worden opgemaakt op schaal van de sites en houden rekening met de bijzonderheden (functies, bouwprofielen, enz.).

De voorschriften behouden een zekere flexibiliteit in de toegelaten functies. Zo kan het project worden aangepast aan de vraag en de evoluties van de wijk. Deze beheerste flexibiliteit garandeert de duurzaamheid van het project. De schriftelijke en grafische voorschriften impliceren geen aanzienlijke negatieve effecten binnen de perimeter en in de naaste omgeving ervan.

## 10 Aanbevelingen

De aanbevelingen van de studiegelastigde behoren tot verschillende klassen. Er zijn algemene, strategische en verordenende aanbevelingen.

### 10.1 De aanbevelingen voor de programmatie en de ruimtelijke situering

---

#### **10.1.1** *Op het vlak van de bebouwde omgeving*

In het algemeen bevelen wij voor het toekomstige RPA de volgende oplossingen aan:

- Nadenken over de vernieuwing van de Ninoofsepoort door vanaf de ontwerpfase een denkoefening in te lassen over de programmering, de volumes, de bouwprincipes, of ook door te anticiperen op de toekomstige veranderingen van de opgetrokken huizenblokken;
- Zorgen voor sociale diversiteit binnen de gebouwen of toch minstens op het niveau van de huizenblokken;
- Het vergezicht op de Basiliek van Koekelberg vanaf het Justitiepaleis in stand houden;
- Rekening houden met de aspecten van convertibiliteit en sloop van (een) gebouw(en) op het einde van de levensduur;
- De tolhuisjes bij wijze van symbool een nieuw leven schenken als uitwisselingsknooppunten van het Gewest (nieuwe sokkel van iconische gebouwen);
- De relaties tussen het park van de Ninoofsepoort en het kanaal verder versterken;
- Vermijden dat de parken restruimten worden;
- Gebouwen en hun bestanddelen een langere gebruikscyclus geven door te anticiperen op hun aanpassingsvermogen en hun wisselende behoeften. We zijn van mening dat het strategische luik meer aandacht moet besteden aan dit concept van hergebruik en het moet hebben over kwesties zoals flexibiliteit, uitbreidings- en reconversiemogelijkheden van de gebieden uit het plan;
- Diversiteit aanbieden op het vlak van de appartementen (studio, één slaapkamer, twee slaapkamers enz.) naar het voorbeeld van de indeling die wordt voorgesteld door de BGHM (sector "Vander Putten-BGHM");
- De overwelfde Zenne weer zichtbaar maken door het creëren van meerdere openingen in de openbare ruimte;

- Zorgen voor een duidelijk onderscheid tussen openbare en private ruimten. Zo is het park een openbare ruimte en zijn de binnenterreinen van huizenblokken private ruimten. Binnen private ruimten kunnen collectieve ruimten tot stand komen<sup>34</sup>;
- De duurzaamheid en de toegankelijkheid van het toekomstige Kleine Zennepark verzekeren;
- Ervoor zorgen dat de toegangen tot openbare ruimten goed zichtbaar, uitnodigend en comfortabel zijn;
- Erfgoedelementen verwerken in de algemene voorschriften (0.8);
- De vergezichten op de Basiliek van Koekelberg respecteren en dit vanaf het balkon van het Justitiepaleis (in samenhang met de progressiviteit van de gebouwen).

**In dit stadium bevelen wij de volgende oplossingen aan:**

- ▶ **Het probleem van de heersende wind** die wordt veroorzaakt door de hoogbouw van de sector "Driehoek":
  - Zorgen voor poreuze elementen (vegetatie, doorlaatbare schermen enz.) in het hele gebied om de windsnelheden af te remmen;
  - Voorzien in de aanleg van aanplantingszones en de aanwezigheid van hoogstammen om de wind af te remmen voor hij de grond bereikt, via diepere plantputten (1 m 80) en specifieke windbestendige boomsoorten;
  - Binnen het strategische luik een principe van progressiviteit voor de gebouwen vastleggen;
  - De maximale hoogte voor de drie hoge gebouwen reglementeren.
- ▶ **De bezonning van het nieuwe park tijdens de winter**
  - Binnen de sector "Driehoek" oog hebben voor de weerkaatsing van de zonneschijn op de reflecterende oppervlakken van de hoge gebouwen;
  - Wat de woongebouwen van de sector "Vander Putten - BGHM" betreft, voorzien in een tamelijk laag bouwprofiel in het midden van het bebouwde gebied om de bezonning van het centrale deel van het park tijdens de wintermaanden te garanderen.
- ▶ **Het tracé van het lineaire Kleine Zennepark duurzaam maken**
  - De bebouwbaarheid van het nieuwe park beperken en zijn statuut als recreatieve groene ruimte bekrachtigen (→ bestemmingsplan);

---

<sup>34</sup> Nous entendons par espace collectif, un « lieu de vie » appartenant à la copropriété de « l'îlot ».

- Zich baseren op hoofdstuk 6 van het BWRO voor wat de onteigeningen in verband met de aanleg van het Kleine Zennepark betreft. De onteigenende overheid zal meer bepaald moeten beschikken over een onteigeningsplan enz.

### **10.1.2 Mobiliteit**

#### **In dit stadium bevelen wij de volgende compenserende oplossingen aan:**

- De uitvoering mogelijk maken van een realistisch programma als antwoord op de gewestelijke doelstellingen (creatie van woningen) en tegelijk het risico van een uit de hand lopende vraag naar parkeermogelijkheden vermijden;
- Ongewenste effecten (verschuiving van het parkeren naar de openbare ruimte) vermijden door een parkeeraanbod in verhouding tot het woningaanbod (benadering van de ratio 1);
- In de loop van de projecten zorgen voor een parkeeraanbod dat identiek is aan of minstens nauw aanleunt bij de door de GSV vastgelegde voorwaarden en vanaf nu al voorzien in de reconversiemogelijkheid van deze ruimten als op middellange/lange termijn de vraag naar parkeerplaatsen zich niet langer zou blijken door te zetten;
- **Het gebruik van zachte vervoerswijzen voor verplaatsingen op korte afstand aanmoedigen, en tegelijk ook mogelijk maken door de inrichting van de openbare ruimte.**

#### **In dit stadium bevelen wij eveneens de volgende compenserende oplossingen aan:**

- **Voor de parkeergelegenheid**
- Denkoefening over de haalbaarheid van een parking in een binnen het RPA te creëren structuur. Bevorderen van oplossingen zoals geautomatiseerde parkeergarages (oppervlaktewinst = capaciteitswinst), met name voor residentieel parkeren;
- Alle nieuwe woonprojecten moeten streven naar een aantal parkeerplaatsen dat gelijk is aan het aantal wooneenheden, met een minimum van 0,8. Als deze doelstelling niet wordt bereikt, moet de dichtheid van het huisvestingsprogramma worden herzien om het evenwicht tussen het parkeeraanbod en het woningaanbod te garanderen;
- **Bevorderen van oplossingen zoals geautomatiseerde parkeergarages (oppervlaktewinst = capaciteitswinst) met name voor residentieel parkeren (ondergrondse parkings);**
- **Het gedeeld gebruik van parkings (wijkbewoners, bezoekers enz.) bevorderen;**
- Opleggen van bepaalde zones en plaatsen die bestemd zijn voor gedeeld gebruik van private of openbare parkeerplaatsen.



– **Voor de bevordering van de verschuiving naar actieve mobiliteit**

- Bij de ingang van openbare gebouwen infopalen plaatsen waarmee de kortste en gemakkelijkste route kan worden bepaald naargelang de bestemming, het verkeer enz.;
- Een fietspool aanbieden (fietsenstalling, herstel enz.);
- Een zone met laadpalen voor elektrische voertuigen inrichten in de openbare ruimte;
- Contact opnemen met de netwerkbeheerder (de MIVB) om de frequenties/bedieningen zo nodig aan te passen;
- De terbeschikkingstelling van elektrische laadpalen in parkings buiten de openbare weg verplicht stellen;
- Buurtwinkels inplanten om het aantal gemotoriseerde verplaatsingen te beperken.

### **10.1.3 *Het sociaal en economisch domein***

**In het algemeen bevelen wij voor het toekomstige RPA de volgende oplossingen aan:**

- Zorgen voor sociale en functionele diversiteit binnen de perimeter;
- De aantrekkelijkheid van het park van de Ninoofsepoort (recreatief, sportief, cultureel enz.) garanderen;
- Tegemoetkomen aan de vastgestelde behoeften aan schoolvoorzieningen, kinderopvang enz.;
- Buurtwinkels ontwikkelen om het aantal verplaatsingen te beperken;
- **Ontwikkelen van activiteiten op de daken (stadslandbouw);**
- **De sportpool van de sector "Vander Putten-BGHM" versterken. Hieruit vloeit de mogelijkheid voort om nieuwe sportvoorzieningen (zwembad enz.) aan te bieden;**
- **Diversiteit op het vlak van de typologie/verdeling van de woningen aanbieden en rekening houden met de behoeften van met name grote gezinnen. Er is ook behoefte aan woningen voor ouderen en/of personen met beperkte mobiliteit;**

- De maximumcapaciteit van hotels beperken tot minder dan honderd kamers en vragen om een motivering om economische en sociale redenen te verstrekken voor de sector "Driehoek": Unieke gemengde gebouwen op een sokkel;
- Wat de toehuisjes betreft, erop wijzen dat er handelszaken in kunnen worden geïntegreerd zonder wijzigingen aan te brengen aan de bouwschil van het bestaande gebouw.

**In dit stadium bevelen wij de volgende oplossingen aan:**

- Op korte termijn zorgen voor de oprichting van een kinderopvang;
- Een minimaal aandeel van woningen met meer dan twee slaapkamers vastleggen;
- Ontwikkelen van een werkgelegenheids- en opleidingspool voor jongeren in de sokkel van iconische gebouwen;
- Een drempelwaarde voor sociale woningen voor mensen met een laag inkomen vastleggen in de hele perimeter van het RPA door middel van stedenbouwkundige lasten;
- Opteren voor kleine moduleerbare en aanpasbare commerciële cellen;
- Een beperking toevoegen voor de handelsoppervlakten voor het gebied van het Pierronpark. Het is de bedoeling om een mogelijk concurrentie-effect te vermijden en de doelstelling van dit parkgebied (Pierronplein) te verzekeren. We pleiten ervoor om de oppervlakten te beperken tot 100 m<sup>2</sup>.

#### **10.1.4 De menselijke omgeving : geluidsomgeving – lucht & klimaat – afvalstoffen en de Mens**

**In het algemeen bevelen wij voor het toekomstige RPA de volgende oplossingen aan:**

- Bevorderen van het gebruik van hernieuwbare energie (plaatsen van zonnepanelen, gebruik van water uit het kanaal voor de koeling van gebouwen, windmolens enz.);
- Werk maken van een vermindering van de geproduceerde hoeveelheid afvalstoffen door middel van een optimalisering van het sorteren en van de inzameling van afval.

**In dit stadium bevelen wij de volgende oplossingen aan:**

- Lawaai

- In het kader van de toekomstige vergunningsaanvraag voor de sportvoorziening die in de sector "Vander Putten-BGHM" wordt ingepland, moet er bijzondere aandacht worden geschonken aan het geluidsoverlast maken van de sportzalen, gelet op de aanwezigheid van woningen in de onmiddellijke omgeving;
  - Binnen het park van de Ninoofsepoort kalmere zones behouden, beschermd tegen geluid en tegen (het geluid van) het verkeer;
  - Gebieden vastleggen waar horecazaken kunnen worden gevestigd. De compatibiliteit van de bestemmingen moet worden beoordeeld;
  - De installatie van technische voorzieningen op de daken van de gebouwen beperken.
- **Lucht en klimaat**
- Bevorderen van het gebruik van alternatieve vervoersmiddelen voor de auto door een bewustmaking van de gebruikers, een aantrekkelijke bediening van de perimeter door het openbaar vervoer, kwaliteitsvolle inrichtingen die gunstig zijn voor actieve vervoerswijzen (slim gelegen fietsenstallingen, aanbieden van deelfietsen, fietspaden en voetpaden enz.), passende signalisatie voor auto's naar de parkeerzones enz.;
  - In het kader van toekomstige projecten rekening houden met het productiepotentieel van de perimeter op het vlak van hernieuwbare energie.
- **Afvalstoffen**
- De omhaling van afvalstoffen vergemakkelijken door te voorzien in zones waar de afvalstoffen kunnen worden samengebracht langs de kant van de weg, zodat er niet overal in de openbare ruimte vuilnisbakken hoeven te staan;
  - Bij nieuwe projecten zorgen voor voldoende grote afvalstoffenopslagruimten ter plekke zodat afvalstoffen zo goed mogelijk kunnen worden gesorteerd (karton/papier, PMD, organisch afval, glas, en zo weinig mogelijk restafval);
  - De hoeveelheid op te halen afvalstoffen beperken door te voorzien in een zone voor wijkcompostering en de bevolking warm maken voor deze praktijk. Bepalen van de soorten te composteren afvalstoffen en van de toegangsmodaliteiten tot de compostering, voorzien in de tussenkomst van een compostmeester en in informatie voor de bevolking.
  - Bepalingen in verband met compostering opnemen. Een gebied definiëren voor de mogelijke inplanting van wijkcompostering in het park van de Ninoofsepoort, op voldoende afstand van de woningen;
  - Met het oog op de optimalisering van het sorteren en van de afvalstoffeninzameling, in het RPA voorzien in afvalstoffeninzamelpunten via ingegraven systemen om de visuele/esthetische en de geluidsimpact te beperken en het risico op sluikstorten te vermijden;

- Toestemming geven voor de inplanting van ingegraven sorteerpunten voor glas en textiel (glasbollen en kledingbollen) in de openbare ruimte en inplantingszones voor deze punten van vrijwillige inzameling vastleggen;
  - Vuilnisbakken installeren binnen parkgebieden/openbare groene ruimten op plaatsen die vlot te bereiken zijn voor de reinigingsdiensten;
  - Ervoor zorgen dat het Kleine Zennepark kan worden gebruikt voor de inzameling van afval binnen het park;
  - Binnen openbare groene ruimten bij voorkeur vuilnisbakken plaatsen die een afvalsortering mogelijk maken en die er allemaal hetzelfde uitzien;
- **De Mens**
- ⊕ Ervoor zorgen dat het Kleine Zennepark kan worden gebruikt door de interventiediensten (geplande inrichting met een vrije doorgang van minimaal 4 meter voor interventiediensten);
  - Een onderscheid maken tussen de private en de openbare toegangen tot de nieuwe gebouwen;
  - De nieuwe groene ruimten beheren op een dusdanige manier dat de veiligheid van personen er gewaarborgd is (toegangsvoorwaarden enz.).

### **10.1.5 De natuurlijke omgeving**

In dit stadium bevelen wij de volgende oplossingen aan:

- **Fauna & Flora**
- De herinrichting van de Ninoofsepoort benutten om te voorzien in een groene ruimte met een vegetatie die gericht is op biodiversiteit;
- In situ de onmiddellijke omgeving van de gebouwen ecologisch aanleggen en beheren;
- De biodiversiteit binnen de (bestaande en toekomstige) openbare groene ruimten van het RPA verbeteren / bevorderen en de onthaal van in het wild levende dieren aanmoedigen.
- De biodiversiteit binnen de (bestaande en toekomstige) openbare groene ruimten van het RPA verbeteren/bevorderen en een schuilplek bieden aan wilde dieren;

- In het kader van toekomstige projecten de bestaande vegetatie van biologisch belang behouden en ter compensatie van de verwijderde vegetatie voorzien in groeninrichtingen die de biodiversiteit in de stad bevorderen;
  - De groene oppervlakten binnen de perimeter maximaliseren (oppervlakken op de grond, op daken, gevels, muren enz.) en de biodiversiteit versterken door inrichtingen die de ontwikkeling van fauna en flora bevorderen;
  - Groenbeplanting opleggen van alle platte daken van de gebouwen, met inbegrip van die van de torens.
  - De vergroening van alle platte daken van gebouwen, met inbegrip van de daken van de torengebouwen, verplicht stellen;
  - De vergroening van het dak van de geplande sokkel in de sector "Driehoek" met een inrichting als daktuin en toegankelijkheid voor de gebruikers van het gebouw verplicht stellen;
  - 
  - Bij voorrang bomen en struiken aanplanten waar de bebouwing het dichtst is; deze diversiteit vormt het meest interessante vegetatietype gezien het belang van de ontwikkelde biomassa in verhouding tot de oppervlakte van de grondinname;
  - Op elk perceel binnen de perimeter de biodiversiteit maximaliseren met een hoge biotoopcoëfficiënt per oppervlak (BCO) door de inrichting van bebouwde en onbebouwde oppervlakten met een diversiteit aan vegetatievormen verplicht te stellen (stroken met bloeiende kruidachtige planten, klimplanten, gemengde hagen, bomen en struiken enz.);
  - Bij voorrang bomen en struiken aanplanten waar de bebouwing het dichtst is; deze diversiteit vormt het meest interessante vegetatietype gezien het belang van de ontwikkelde biomassa in verhouding tot de oppervlakte van de grondinname;
- **Water**
- Bevorderen van een rationeel gebruik van drinkwater en van regenwater voor bepaalde behoeften waar niet noodzakelijk drinkwater voor nodig is. Het overwegen van het gebruik van water uit het kanaal voor de koeling van gebouwen; In het park van de Ninoofsepoort voorzien in inrichtingen die de ophouden van regenwater mogelijk maken;
  - De Senne integreren in de aanleg van het toekomstige Kleine Zennepark en in de openbare groene ruimten van het RPA (kwaliteit van het water van de overwelfde Zenne verbeteren);
  - De hoeveelheid ondoordringbare oppervlakten tot een minimum terugdringen door de grondinname van gebouwen te beperken en door de omgeving op een doordringbare manier aan te leggen;
  - Het regenwater van de daken dat in reservoirs wordt opgevangen, recupereren en hergebruiken voor het besproeien van tuinen, het schoonmaken van vloeren enz.;

- De afvloeiing van regenwater beperken door zoveel mogelijk oppervlakken te beplanten. Gebieden in volle grond, die gunstig zijn voor het insijpelen van regenwater maximaal aanwenden. Voorstellen om alle platte daken die niet toegankelijk zijn voor de gebruikers, aan te leggen als extensieve groendaken om zo de waterafstroming te beperken. De daken die toegankelijk zijn voor het publiek, minstens aanleggen als semi-intensieve daken;
  - Voor nieuwbouw in de buurt van het kanaal (minstens voor de sector "Driehoek") de lozing van het water van de daken in het kanaal verplicht stellen.
- **Bodem/ondergrond**
- Waar mogelijk de voorkeur geven aan het gebruik van doordringbare bekledingen in openbare ruimten en rond de gebouwen;
  - De grondinname van de constructies beperken en de inname van ondergrondse ruimten terugschroeven om zoveel mogelijk oppervlakten in volle grond te behouden.

## 3.2 Presentatie van het verordenende luik

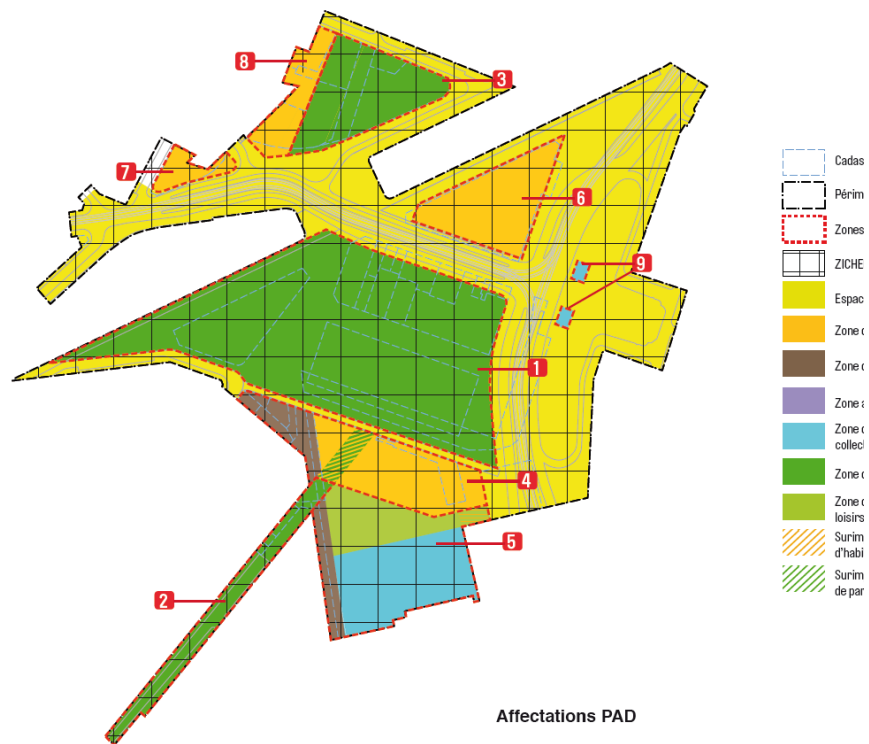
---

Naast het strategische luik omvat het RPA ook een verordenend luik. De verhouding tussen de verordenende voorschriften van enerzijds het RPA en anderzijds het GBP is bepaald in artikel 30/9, §2, van het BWRO en draait rond het principe van impliciete opheffing. Het gevolg is dat het GBP van toepassing blijft en dat enkel de bepalingen die in tegenspraak zijn met het RPA impliciet worden opgeheven en dus niet van toepassing zijn binnen de perimeter van het RPA. Het betreft grafische voorschriften en algemene en bijzondere schriftelijke voorschriften.

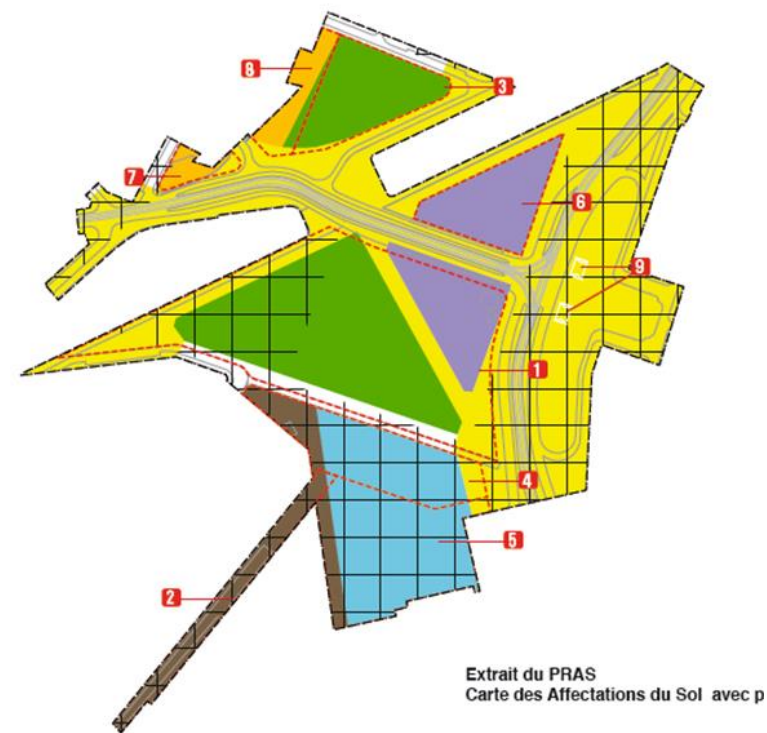
De lezer wordt verwezen naar de § **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** en 10.2.

## 9.1 De grafische voorschriften

Hierna volgen de bestemmingen die zijn voorgesteld door het RPA.



Figuur 22 : Bestemmingen RPA – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA)



Figuur 23 : Uittreksel uit het GBP - huidige toestand – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA)



## 9.2 De schriftelijke voorschriften

---

De schriftelijke voorschriften omvatten:

- Algemene voorschriften
- Bijzondere voorschriften per site:
  - Site 1 Park van de Ninoofsepoort
  - Site 2 Kleine Zennepark
  - Site 3 Pierronplein
  - Site 4 Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Park van de Ninoofsepoort;
  - Site 5 Het gerenoveerde Vander Puttenstadion;
  - Site 6 Gemengde gebouwen op sokkel in het hart van de Ninoofsepoort;
  - Site 7 Woongebouw boven een gelijkvloerse verdieping met handelszaken en/of lokale voorzieningen;
  - Site 8 Potentiële openbare voorziening langs het Pierronplein;
  - Site 9 Tolhuisjes
- De structurerende ruimte

## 10.2 Aanbevelingen voor de verordenende voorschriften

---

### 10.2.1 Voor de algemene voorschriften

- × **Aangaande AV0.0:**  
Er is geen enkele reden om de essentiële gegevens van het RPA te bepalen aangezien er niet van kan worden afgeweken. Het begrip 'essentieel gegeven' is enkel belangrijk in de hypothese van afwijking. Er kan immers niet worden afgeweken van een essentieel gegeven.
- × **Aangaande AV0.7:**  
Wij stellen voor om dit voorschrift te schrappen en het algemeen voorschrift 0.7 van het GBP niet toe te passen binnen de perimeter van het RPA.
- × **Aangaande AV0.8:**  
Wij stellen voor om dit voorschrift te schrappen en het algemeen voorschrift 0.8 van het GBP niet toe te passen binnen de perimeter van het RPA.
- × **Aangaande AV0.11:**  
Wij stellen voor om dit voorschrift te schrappen en het algemeen voorschrift 0.11 van het GBP niet toe te passen binnen de perimeter van het RPA.

### 10.2.2 Voor de bijzondere voorschriften

- × **Voor de BV 1.1.4/ 3.1.4/ 4.1.6/ 5.1.6:**  
Wij stellen voor om dit voorschrift te schrappen: "*De beboomde ruimten worden vrij beplant in het gebied*".
- × **Voor Site 1: Ninoofsepoort en §1.1.1 (parkgebieden):**

**Er zou een beperking moeten worden opgelegd aan de oppervlakte van de bouwwerken (dichtheid) en grondinname.**

× **Voor Site 2: Kleine Zennepark en §2.1.1:**

De tekst: "*De handelingen en werken die de realisatie mogelijk maken van de toegangen tot de gebouwen die aan het gebied palen (actieve verplaatsingswijzen, hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen) zijn eveneens toegelaten maar mogen de hoofdbestemming van het gebied niet in het gedrang brengen*".

- Zou moeten worden verplaatst als wordt ingegaan op de behandeling van de naaste omgeving (zie 2.1.3);
- Er wordt aanbevolen om "actieve verplaatsingswijzen" te preciseren, namelijk voetgangers/PBM en fietsers.

× **Voor Site 2: Kleine Zennepark en §2.1.3:**

Zoals gepreciseerd in 2.1.1 zou de tekst: "*De handelingen en werken die de realisatie mogelijk maken van de toegangen tot de gebouwen die aan het gebied palen (actieve verplaatsingswijzen, hulpdiensten, onderhoudsvoertuigen) zijn eveneens toegelaten maar mogen de hoofdbestemming van het gebied niet in het gedrang brengen*" moeten worden verplaatst als wordt ingegaan op de behandeling van de naaste omgeving..

× **Voor Site 4: Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Park van de Ninoofsepoort en §4.3:**

- Dit voorschrift zou moeten worden aangevuld of moeten worden herzien met een bijkomend voorschrift over de hoogte. Bedoeling is om een harmonieuze verbinding tot stand te brengen tussen de bouwwerken.
- De specifieke regel voor andere oppervlakken dan woonoppervlakken opent mogelijkheden om aanzienlijk af te wijken van het gemiddelde aantal verdiepingen, zonder dat dit stedenbouwkundig moet worden gerechtvaardigd. Volgens dit voorschrift zou het bijvoorbeeld mogelijk zijn om in de sokkel andere bestemmingen te voorzien dan huisvesting. Dat zou ook het nuttige volume verhogen zonder geldige reden ten aanzien van de goede plaatselijke aanleg. Wij bevelen dus aan om deze mogelijkheid te schrappen.

× **Voor Site 5: Het gerenoveerde Vander Puttenstadion en §5.3.2:**

Dit voorschrift laat niet toe om het behoud, de renovatie van het stadion en de bestendigheid ervan te garanderen. Wij bevelen dus aan om het te schrappen.