

December 2022

ontwerp-RPA "Ninoofsepoort"

Milieueffectenrapport (MER)

Hoofdstuk 5: Niet-technische samenvatting

Inhoud

HOOFDSTUK 5: NTS	1
1. INLEIDING	3
2. VERANTWOORDING EN VOORSTELLING VAN DE MER-METHODOLOGIE	3
2.1. <i>Voorstelling van het instrument RPA</i>	3
2.2. <i>Ministerieel besluit van 8 mei 2018</i>	4
2.3. <i>RPA en bijbehorend MER</i>	5
2.4. <i>Afbakening RPA Ninoofsepoort</i>	8
3. HISTORIEK VAN HET ONTWERP-RPA NINOOFSEPOORT	9
4. SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE	14
4.1. <i>Update van het gebruik van de site</i>	14
4.2. <i>Maatschappelijke en economische evolutie</i>	16
4.3. <i>Evolutie van de mobiliteit en de openbare ruimten</i>	17
5. ONTWIKKELING VAN HET ONTWERP-RPA NINOOFSEPOORT 2022	19
5.1. <i>Richtsnoeren</i>	19
5.2. <i>Cartografische evolutie</i>	26
5.3. <i>Wijzigingen in vergelijking met het RPA 2019</i>	28
5.3.1. Ninoofsepoortpark	28
5.3.2. Pierronruimte	28
5.3.3. Vander Puttenstadion.....	28
5.3.4. Driehoekig Perceel.....	29
6. SAMENVATTING VAN DE EFFECTEN PER THEMA	30
7. ALGEMENE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	40

Hoofdstuk 5: NTS

1. Inleiding

Deze samenvatting is bedoeld om de inhoud van het verslag weer te geven zonder evenwel alle ontwikkelingen te vermelden die het volledige verslag vormen.

Bijzondere nadruk wordt gelegd op de duidelijkheid en de structuur van het document, alsmede op de begrijpelijkheid en de leesbaarheid van de verstrekte informatie voor degenen die een synthetisch beeld wensen te krijgen van het bestudeerde plan en de gevolgen ervan voor het milieu, zonder dat de belangrijkste technische elementen verloren gaan.

Het doel van de samenvatting blijft echter alleen behouden als zij bestaat uit de essentiële informatie van het rapport. Wie de details van de redeneringen achter het kader van de analyses wil kennen, moet dan ook het milieueffectenrapport raadplegen.

2. Verantwoording en voorstelling van de MER-methodologie

2.1. Voorstelling van het instrument RPA

Het nieuwe instrument 'richtplan van aanleg' (RPA) zoals bevestigd in de nieuwe versie van titel II hoofdstuk III van het BWRO (in werking sinds 30 april 2018) maakt het mogelijk om tegelijk de strategische en verordenende aspecten van een stedelijke strategie te definiëren. Het neemt nu een belangrijke plaats in de hiërarchie van gewestelijke plannen in.

Binnen de perimeter die onder het plan valt, trekt een RPA de wettelijke voorschriften in van andere plannen die hiermee strijdig zijn, aangezien uit hoofde van artikel 30/9 van het BWRO: *"De verordenende bepalingen van het richtplan van aanleg heffen, binnen de perimeter(s) waar ze van toepassing zijn, de bepalingen op van het gewestelijk bestemmingsplan, het bijzonder bestemmingsplan en de stedenbouwkundige verordening, evenals de verordenende bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en van de verkavelingsvergunningen, die ermee in tegenspraak zijn."*

Met dit instrument kunnen de verordenende of strategische elementen worden bepaald, evenals de aanvaardbare densiteiten op de betrokken percelen, de ambities op het vlak van bouwprofielen en inplanting, de ambities op functioneel vlak, en dit voor een deel, delen of het geheel van de perimeter van het RPA.

Het RPA wordt opgesteld in overleg met de betrokken autoriteiten en openbare exploitanten. Ook particuliere stedelijke partijen worden erbij betrokken. Perspective.brussels organiseert rond het RPA ook een dynamiek van participatie met inwoners en het maatschappelijk middenveld om burgerexpertise te mobiliseren (informatiebijeenkomst en participatie, openbaar onderzoek).

Een Richtplan van Aanleg (RPA) bepaalt:

- de bestemmingen (woningen, handelszaken, kantoren enz.) en de oppervlakten die eraan moeten worden toegewezen;
- het algemene kader van openbare ruimten (structurering van de wegen, openbare ruimten, landschappen);
- de kenmerken van de bouwwerken;

- de organisatie van de mobiliteit en de parkeermogelijkheden.

Voor de site van het RPA Ninoofsepoort vergen de uitvoering van het beoogde programma en voornamelijk de bestemmingswijziging en de wil om daarin specifieke functies op te nemen, het realiseren van een RPA omdat zulks het wijzigen van de bodembestemming impliceert in meerdere gebieden die het RPA dekt.

Dit verslag is opgesteld in toepassing van artikel 30 van hoofdstuk III *bis* van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) dat bepaalt:

Art. 30/3. § 1. "De Regering maakt het ontwerp van richtplan van aanleg op, evenals, onder voorbehoud van §2, het milieueffectenrapport. [...]"

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

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

In het geval van het RPA Ninoofsepoort meende de Regering dat het plan mogelijkerwijze merkbare effecten zou hebben op het milieu. Het ministerieel besluit waarmee opdracht gegeven werd tot het opstellen van een RPA voor de zone "Ninoofsepoort", werd op 8 mei 2018 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd.

2.2. Ministerieel besluit van 8 mei 2018

"Overwegende dat de wijziging van het BWRO in de wetgeving op het vlak van ruimtelijke ordening in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een nieuw gewestelijk planningsinstrument introduceert, het Richtplan van Aanleg (RPA);

Overwegende dat het Brussels Gewest een aanhoudende bevolkingsgroei kent;

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

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

Gelet op het programma Alliantie Wonen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

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

Gelet op het Duurzaam Wijkcontract "Zinneke" en "Passer";

¹ Het milieueffectenrapport bevat de informatie die in bijlage C van dit BWRO is opgenomen.

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

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

Overwegende dat het kanaalgebied een strategisch gebied is voor het Gewest en dat er een visie bestaat die in drie hoofddoelstellingen is onderverdeeld:

- *Het versterken van de woonfunctie en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ten behoeve van eenieder;*
- *Het versterken van de werkgelegenheid en de economie door te werken aan een betere stedelijke integratie van de economische activiteiten en de tewerkstelling van de Brusselaars, in het bijzonder van de bewoners van deze zone;*
- *Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte, met name ten voordele van de actieve vervoersmodi, zodat de wijken die het kanaal vandaag nog steeds verdeelt, met elkaar worden verbonden;*

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

Overwegende dat de gewestelijke beleidsverklaring van 2014-2019 de realisatie van een toonaangevend project in de openbare ruimte aan de Ninoofsepoort bevestigt;

Overwegende dat het noodzakelijk lijkt om voor deze perimeter - ... - een algemene visie op de strategische en verordenende regionale ontwikkeling te formuleren en dat het richtplan van aanleg hiervoor het meest geschikte instrument lijkt te zijn;"

2.3. RPA en bijbehorend MER

De uitvoering van het ontwerpplan verloopt volgens twee afzonderlijke documenten: het luik over het richtplan van aanleg en het luik over de milieueffecten. Deze twee documenten zijn aan elkaar gekoppeld en voeden elkaar door het hele totstandkomingsproces van het ontwerpplan heen.

Van bij de aanvang is de rol van het luik RPA erop gericht om de gewestelijke ambities voor de perimeter naar voren te brengen. De ambitie van het RPA moet (via de diagnose) worden gerechtvaardigd door het MER, terwijl het ontwerp-RPA wordt geanalyseerd in de verschillende milieuthema's van het MER. Conclusies en aanbevelingen worden door het MER geformuleerd om het RPA-team en de besturen te informeren over de impact van het ontwerpplan en over de maatregelen die deze impact kunnen verbeteren.

Naast het informatieve luik, dat voor het publiek is bestemd, omvatten RPA's nog twee andere luiken:

- **het strategische luik**, ter informatie, waarin de grote principes en de belangrijkste gedragslijnen voor de inrichting van de betreffende perimeter worden aangeduid;
- **het regelgevende luik**, dat juridisch bindend is en dat de fundamentele elementen omvat die moeten worden gereguleerd en die zowel door particulieren als voor overheidsdiensten moeten worden nageleefd.

Gezien de historiek van het dossier (zie punt) heeft dit rapport tot doel de potentiële effecten van de wijzigingen van het gewijzigde ontwerp-RPA 2022 ten opzichte van het ontwerp-RPA 2019 voor te stellen en te analyseren op de verschillende milieudomeinen die tijdens de analyse van een RPA worden behandeld overeenkomstig de thema's die in het BWRO zijn opgenomen. Dit MER is in de eerste plaats gericht op:

- Het bijwerken van een gedetailleerde diagnose binnen de perimeter van het ontwerp en in de omgeving ervan voor alle milieuthema's die in het bestek zijn gedefinieerd;
- Het identificeren van de milieueffecten, als gevolg van de wijzigingen van het ontwerp-RPA 2022, op de verschillende milieudomeinen en op de leefbaarheid;
- Het voorstellen van aanpassingen aan het ontwerp-RPA om de vastgestelde negatieve effecten te beperken, weg te nemen of te compenseren;
- Het uitvoeren van een milieuanalyse van de voorschriften (2019 versus 2022);
- Het voorstellen van eventuele wijzigingen indien bepaalde voorschriften de negatieve effecten zouden versterken of de positieve effecten zouden verminderen;
- Indien nodig, het voorstellen van bijkomende voorschriften.

Op basis van die verschillende analyses zal dit rapport concrete aanbevelingen kunnen opleveren waarmee elke fase van het ontwerp-RPA iteratief zal kunnen worden aangepast en dit met de bedoeling enerzijds de eventuele negatieve effecten op de beschouwde domeinen te verminderen en anderzijds ze zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de principes die door de verschillende (private en openbare) betrokkenen werden besloten en geselecteerd.

Overwegende dat de voornoemde bepalingen opleggen de structuur van de milieueffectenrapporten van de plannen en de reglementen bedoeld in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening vast te leggen, meer bepaald om de formele voorstelling van deze rapporten te standaardiseren en de analyse ervan te vergemakkelijken, met dien verstande dat de inhoud van de milieueffectenrapporten door bijlage C van het BWRO wordt vastgelegd. Het MER zal in overeenstemming zijn met Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

De milieueffectenrapporten betreffende de uitwerking, de wijziging of de afwijking van de plannen en de voorschriften beoogd in Titel II en III van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening worden voorgesteld in overeenstemming met de structuur die in bijlage 1 werd vastgelegd. Rekening houdend met de inlichtingen die redelijkerwijs kunnen worden geëist, de bestaande kennis en evaluatiemethoden, de mate van nauwkeurigheid van het plan en het feit dat bepaalde van zijn aspecten kunnen worden geïntegreerd in een ander planologisch niveau of in het niveau van de latere vergunningsaanvragen, waarbij het te verkiezen kan zijn om de evaluatie uit te voeren teneinde een herhaling ervan te voorkomen.

Het milieueffectenrapport omvat dus de volgende inlichtingen:

- Hoofdstuk 1: Inleiding en voorstelling van het ontwerp-RPA
- Hoofdstuk 2: Diagnose van de bestaande toestand
- Hoofdstuk 3: Uiteenzetting van de milieueffecten van het ontwerpplan
- Hoofdstuk 4: Conclusies, aanbevelingen en follow-upmaatregelen
- Hoofdstuk 5: Niet-technische samenvatting

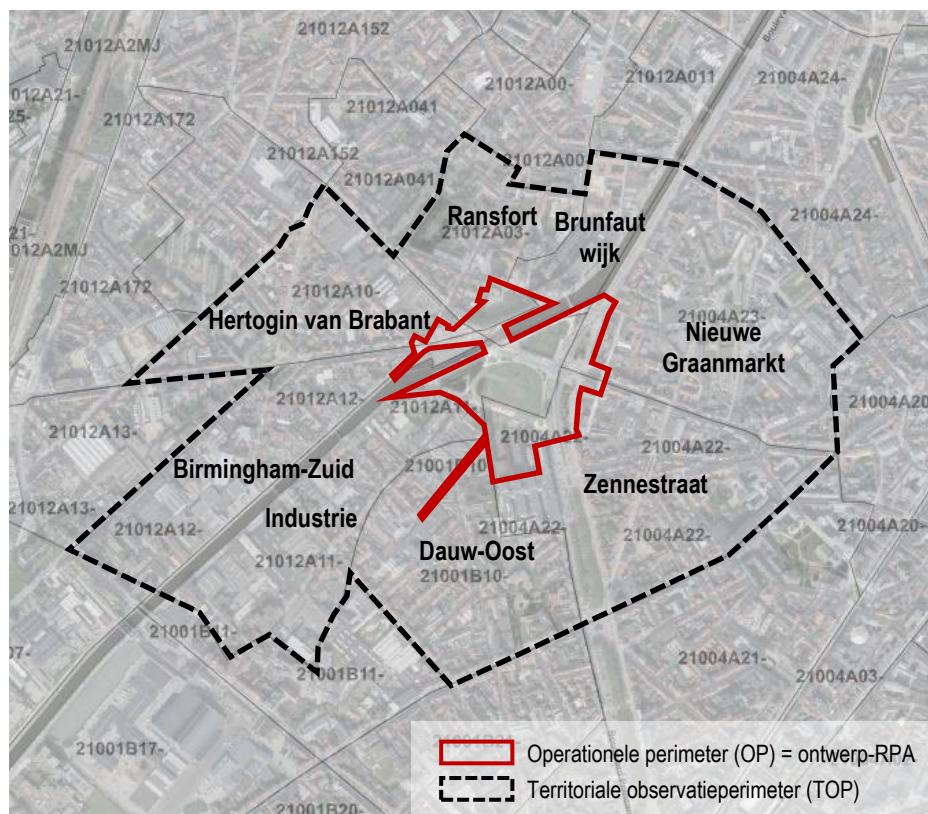
In dit kader houdt de toegepaste methodologie om de milieueffecten aan te tonen, rekening met het iteratieve proces dat op basis van het RPA 2019 werd ingevoerd, de uitgevoerde bijkomende studies en het MER 2019.

Er zal aldus rekening worden gehouden met de aan het ontwerp-RPA 2022 aangebrachte wijzigingen ten gevolge van de aanbevelingen van het MER 2019, het advies van de GOC en het openbaar onderzoek.

2.4. Afbakening van het RPA Ninoofsepoort

Twee studieperimeters zijn afgebakend in het raam van dit hoofdstuk: een operationele perimeter (OP) en een territoriale observatieperimeter (TOP)

- De operationele perimeter (OP) (overwogen door de auteur van het ontwerp-RPA) wordt afgebakend 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. De perimeter heeft een oppervlakte van 12 hectare. Het ministerieel besluit van 8 mei 2018 houdende de opdracht tot het uitwerken van een ontwerp van richtplan van aanleg voor de zone Ninoofsepoort bevestigt deze perimeter.
- De territoriale observatieperimeter (TOP) omvat de volgende acht statistische sectoren: "Hertogin van Brabant", "Birmingham-Zuid", "Nijverheid", "Dauw-Oost", "Zenne", "Nieuwe Graanmarkt", "Ransfort" en "Brunfaut". De TOP (veel ruimer dan de OP) werd vastgelegd om de perimeter van de diagnose af te bakenen en te bepalen welke de verschillende aandachtspunten zijn in dit deel van het Gewest. Hij zal naderhand dienstdoen om een territoriaal toezicht op dit deel van het Kanaalgebied te verzekeren.



Figuur1: Afbakening van de studieperimeters (ARIES op achtergrond BrugIS, 2022)

3. Historiek van het ontwerp-RPA Ninoofsepoort

Door zijn strategische ligging als toegangspoort tot de stad heeft de Ninoofsepoort in de loop van de geschiedenis vele veranderingen ondergaan. De rechte trekking van het tracé van het kanaal in de jaren dertig van de vorige eeuw heeft echter een blijvende impact gehad op het stedelijk weefsel. Sindsdien is de inrichting ervan voer voor debat.

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

In 2002 beoogde het **Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GOP)** een transformatie van het gebied Ninoofsepoort. Het plan schreef voor de stedelijke uitzichten en landschappen te eerbiedigen en erover te waken dat de aanleg van de openbare ruimten deel zou uitmaken van een landschapslogica en een eenvoudige en functionele lezing van de stad mogelijk zou maken. Wat de mobiliteit betreft worden ook opties ter verbetering van het leefkader aanbevolen: bescherming van de TEC-terreinen, ontwikkeling van een deel van de Gewestelijke Fietsroute (ICR) en ontwikkeling van een zone 30. Ook de creatie van een intermodaal knooppunt wordt in overweging genomen.

Het **Masterplan voor het kanaal** werd opgesteld in 2010 en had als doel aan het kanaal, voor het deel op het grondgebied van Molenbeek, opnieuw een stedelijker karakter te geven en een betere integratie ervan te verzekeren. De globale uitdaging van het plan berust op de verwevenheid van een transversale visie met een visie per wijk voor het gemeentelijk grondgebied. Het komt er onder andere op aan nuances aan te brengen in de bouwlijn, de ruimte in te richten op eenvormige en verruimde wijze, de bestaande dynamieken te versterken, de bereikbaarheid te optimaliseren, de productieactiviteiten te diversifiëren en ononderbroken winkelgebieden te creëren. Het project voorziet in de omvorming van het huizenblok Libelco tot een openbare wintertuin, de bouw van 38 wooneenheden, de creatie van een kinderdagverblijf met 72 plaatsen, de verbetering van de zachte mobiliteit en de uitvoering van een tiental sociaaleconomische projecten (onderwijs, animatie, recreatie, steun voor plaatselijke initiatieven, sociaalprofessionele integratie enzovoort).

De herinrichting van de Ninoofsepoort kreeg in 2012 vorm met de totstandbrenging van de samenwerking tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en BESIX RED onder leiding van het Gewest en met als doel verschillende projecten te realiseren op een overlegde manier. Deze samenwerking werd geformaliseerd in een overeenkomst voor aanleg en in de gezamenlijke bestelling van een richtschema dat werd geleverd door het bureau

Xaveer De Geyter, in 2013. Uit dit richtschema is gebleken dat het mogelijk is het gebied van de Ninoofsepoort te verdichten, gelet op de goede toegankelijkheid van het gebied, maar ook voorrang te geven aan een cluster van gebouwen om geen "alleenstaande toren" te bouwen en tegelijk te verzekeren dat de impact van de gebouwen op de bestaande uitzichten in overeenstemming is met het behoud van de bundels.

Op 26 september 2013 keurde de Regering de principes goed voor de ontwikkeling van het kanaalgebied dat wordt omschreven als een van de tien "nieuwe wijken". Op strategisch

vlak komt het **Kanaalplan** in de Gewestelijke Beleidsverklaring tegemoet aan drie doelstellingen:

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

De herinrichting van de Ninoofsepoort dient gekaderd te worden in de uitdagingen die werden aangehaald

door het Kanaalplan:

- Het centrale gedeelte van de operationele perimeter van de Ninoofsepoort wordt geïdentificeerd als een potentiële site voor hoogbouw;
- Door de inplanting van een nieuw park en verschillende groene snoeren kan er worden tegemoetgekomen aan een gebrek aan groene ruimten in het gebied van de Ninoofsepoort en zal de leefomgeving van de bewoners verbeteren;
- De herinrichting van een stuk van de kleine ring zal toelaten de doorstroming van het autoverkeer te verbeteren;
- De reorganisatie van de wegeninfrastructuur zal de veiligheid van voetgangers en fietsers verbeteren;
- De studie van nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen.

De Gewestelijke Beleidsverklaring 2014-2019 legt de grote acties vast voor de komende vijf jaar. De volgende verbintenissen hebben rechtstreeks betrekking op de Ninoofsepoort:

- De regering zal nieuwe groene en openbare ruimten creëren in prioritaire wijken, waartoe de Ninoofsepoort behoort.
- De regering zal tijdens deze legislatuur ten minste 5 pilootprojecten realiseren in de openbare ruimte, met meer bepaald de verwezenlijking van een kwaliteitsvolle openbare ruimte bij de Ninoofsepoort.

In 2015 schuift **het ontwerp-GPDO** de verwezenlijking van een nieuwe groene ruimte naar voren, evenals verschillende groene snoeren en nieuwe voetgangers- en fietsverbindingen in deze wijk die op dit vlak als deficitair wordt beschouwd. Voorts neemt het ontwerp van GPDO de ambities van het Gewest over in verband met het kanaal, zijnde het aanbrengen van "banden tussen deze initiatieven en het stimuleren ervan door een doeltreffende dynamisering van het openbaar domein". Het neemt ook de ambities over die worden beschreven in het Richtschema dat Xaveer De Geyter Architects in 2013 heeft opgemaakt voor de Ninoofsepoort.

De duurzame wijkcontracten (DWC) "Zinneke" en "Passer", gelegen in de buurt van de Ninoofsepoort, werden uitgewerkt in 2013 en 2018. Het **DWC Zinneke** is in januari 2014 van start gegaan en bestrijkt een perimeter aan weerskanten van het kanaal. Het omvat de Heyvaertwijk tot aan de grens met Anderlecht en strekt zich uit naar de Birminghamstraat, de Ninoofsesteenweg en de Zwart Paardstraat. Dit wijkcontract heeft tot doel het kanaalgebied tussen de Vlaamsepoort en de Slachthuizen van Anderlecht nieuw leven in te blazen. In het hart van het huizenblok Grote Hal of "Libelco" aan de Nijverheidskaai wordt een nieuwe openbare ruimte gecreëerd. Twee omgebouwde pakhuizen zullen worden gebruikt om de circusschool Circus zonder handen en de vereniging Cyclo te huisvesten, evenals een recyclagewerkplaats, een kinderdagverblijf en sociale flats. De eerste fase van het duurzaam wijkcontract Zinneke loopt ten einde. In de afgelopen 50 maanden is een groot deel van het werk al gedaan (cf. sociaaleconomische projecten; de grond is aangekocht; de studiebureaus hebben de plannen uitgewerkt; de stedenbouwkundige vergunningen zijn verkregen; de openbare onderzoeken worden afgerond).

Het **DWC "Passer"**, gelegen in de Liverpoolstraat 66-66A, bestaat uit drie hoofdgebouwen: een woonhuis, een brouwerij van het begin van de 20ste eeuw die werd verbouwd tot kantoren, en een fabriekshal. De voormalige kantoren en de opslagruimte van de drukkerij worden verbouwd tot ca. 1.200 m² voor artistieke activiteiten (muziek, dans, wijkbioscoop enz.), onderwijsactiviteiten (klaslokalen, studiezaal, keuken), een cafetaria en werkplekken voor het personeel van de gemeente en de verenigingen). Het bestaande huis aan de straatkant blijft behouden als eengezinswoning. Meer dan de helft van het terrein (ca. 1.000 m²) wordt vrijgemaakt van alle bebouwing, waaronder een strook van 12 m breed en 70 m lang. Deze laatste maakt deel uit van het nieuwe Park van de Kleine Zenne dat door Leefmilieu Brussel wordt aangelegd en zich op termijn zal uitstrekken tussen de Ninoofsepoort en de Slachthuizen van Anderlecht. De openbare onderzoeken zijn momenteel aan de gang.

Het **Stadsvernieuwingscontract (SVC 5) Heyvaert-Poincaré** omvat een groot deel van het gebied van de Ninoofsepoort. Het programma werd opgesteld in 2017 en bundelt projecten gericht op het stedelijk weefsel en de publieke ruimte of vastgoed. In november 2020 keurde de Brusselse regering de wijziging van het programma van het SVC 5 goed; de uitvoering van dit programma wordt voortgezet tot in 2023. Het programma heeft betrekking op de transformatiedynamiek van de residentiële aard van de wijken (aangepaste woningen, terbeschikkingstelling van nabijgelegen publieke ruimten, nieuwe wijkvoorzieningen) en op een betere aansluiting van de wijken onderling, zowel qua programmatie als qua inrichting van openbare ruimten. De herwaardering van de oude Zennebedding is eveneens een doelstelling.

- een nieuw park aanleggen: het Park van de Kleine Zenne, een as waarlangs nieuwe woningen, productieve activiteiten en voorzieningen worden georganiseerd; (**uitgevoerd**)
- de heraanleg van de middenbermen van de Poincarélaan tussen het Ninoofsepoortpark en de Lemonnierlaan; (**uitgevoerd**)
- een kleine, kwalitatieve groene ruimte, met een betere verbinding voor actieve vervoersmiddelen tussen de brug Ropsy-Chaudron en het kanaal;
- en de bijdrage aan emblematische projecten rond het kanaal, waaronder het project van een pool voor culturele, artistieke en creatieve productie.

In de buurt van de Ninoofsepoort zijn nog andere emblematische projecten gerealiseerd, zoals de Terrasses de l'Ecluse in 2007. Er was ook de herontwikkeling, in 2013, van het industriële gebouw van de voormalige Brouwerij Belle-Vue tot een multifunctioneel complex (hotel-, culturele, toeristische en sociaaleconomische bestemming) met de installatie van meerdere voorzieningen evenals het Mima, het nieuwe museum voor hedendaagse kunst en cultuur van Brussel.

De renovatie van de Brunfaut-toren is van start gegaan in 2019 en is nog steeds aan de gang.

De heraanleg van de westelijke kleine ring (heraanleg van de tramhaltes, fietspad, groene ruimten, parking in de buurt van het Vander Puttenstadion) en de creatie, in juni 2021, van de fiets- en voetgangersbrug tegenover het Mima Brussel.

Het nieuwe Ninoofsepoortpark is intussen voltooid ter hoogte van de oude industriezone naast de Heyvaertwijk. De herinrichting van de openbare ruimte in het kader van het Belirisproject heeft tot doel de doorstroming van de verschillende vervoerswijzen te verbeteren. Dit resulteert in meer rechtstreekse routes die aangepast zijn aan de verschillende vervoerswijzen. De creatie van dit nieuwe park kondigt het einde aan van de werken voor de herinrichting van alle openbare ruimten van de Ninoofsepoort.

In **2016** kreeg perspective.brussels van de regering de opdracht om een richtplan van aanleg voor de Ninoofsepoort op te stellen. De Ninoofsepoort is gelegen op het scharnierpunt tussen het westen en het oosten van de stad, op de plaats waar het kanaal een knik maakt en zich een sluis bevindt. Het komt er dus op aan een antwoord te bieden op meerdere grote uitdagingen om de ruimte die zich bevindt aan de rand van het stadsepicum en in de reeks van "Poorten" langs de kleine ring te herwaarderen.

Vandaag liggen er concrete ambities op tafel, gedragen door investeerders en de overheden. Het gaat erom van deze overblijvende driehoek werkelijk een gebruikersvriendelijke en aantrekkelijke plek te maken voor alle bevolkingsgroepen. Tegelijk moet er binnen dit RPA een veilig kruispunt worden gemaakt voor de verschillende mobiliteitsmiddelen (waterweg, zachte vervoerswijzen, wegennet en openbaar vervoer).

Begin **2017** werd een planningsproces doorgevoerd om al deze ambities samen te brengen in een coherente visie.

Perspective.brussels gaf aan de studiebureaus MSA, IDEA Consult en O. Chenu de opdracht het richtplan van aanleg (RPA) uit te werken. Het studiebureau Agora kreeg dan weer de opdracht om het milieueffectenrapport (MER) op te stellen, een essentieel uitvloeisel van het toekomstige plan.

Om de ontwikkeling van de wijk Ninoofsepoort te begeleiden, organiseerde perspective.brussels op 4 en 11 juni **2018** twee informatie- en participatievergaderingen die input voor het RPA moesten opleveren op basis van de expertise van de bewoners en de gebruikers van de wijk.

Van 27 februari tot 29 april **2019** werden het ontwerp-RPA Ninoofsepoort en zijn MER onderworpen aan een **openbaar onderzoek** in de Stad Brussel, Sint-Jans-Molenbeek en Anderlecht.

Het openbaar onderzoek vond plaats van 27 februari tot 29 april 2019 en resulteerde in 281 bezwaarschriften betreffende zeer uiteenlopende onderwerpen zoals dichtheid (voornamelijk op het perceel dat voorheen eigendom was van Besix), milieu, mobiliteit, groene ruimten, fietsnetwerken, sociale woningbouw (voor en tegen), participatie en enkele specifieke

opmerkingen over particuliere percelen. De geraadpleegde instanties (KCML, GMC, ESR, perspective.brussels, Leefmilieu Brussel, de gemeenten Molenbeek en Anderlecht, de Stad Brussel) hebben hun advies ingediend, evenals parking.brussels en de Haven van Brussel.

Op 5 december 2019 bracht de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie een negatief advies uit over de uitvoering van dit ontwerp-RPA.

Op basis van de adviezen van de instanties en van de opmerkingen die tijdens het openbaar onderzoek waren geformuleerd, werd het ontwerp-RPA (hierna het "**ontwerp-RPA 2019**" genoemd) aangepast en als nieuw ontwerp-RPA voorgesteld (hierna "**gewijzigd ontwerp-RPA 2022**" genoemd).

In 2022 heeft de administratie bevoegd voor ruimtelijke ordening het bureau Aries Consultants aangewezen als bureau dat de opdracht krijgt het nieuwe MER op te stellen als gevolg van de uitwerking van het gewijzigde RPA 2022. Het gewijzigde ontwerp-RPA Ninoofsepoort 2022 wordt verwezenlijkt door MSA.

De diagnose van het ontwerp-RPA 2019 werd uitgevoerd op een moment dat de locatie op het punt stond een grote transformatie te ondergaan op het gebied van de openbare ruimte. De site is tussen 2019 en 2022 volledig heringericht en de bedrijven tussen de R20 en het kanaal zijn verdwenen om plaats te maken voor een grootschalig park – het "Ninoofsepoortpark" – en een herstructurering van het vervoersnet dat de Ninoofsesteenweg met de R20 verbindt. Er zijn nieuwe voet- en fietspaden voor actieve vervoerswijzen aangelegd die verbonden zijn met de verschillende openbare ruimten van de site. Het RPA 2019 had evenwel rekening gehouden met deze ontwerpen en de uitvoering ervan mogelijk gemaakt.

Het ontwerp-RPA 2022 beschikt over een diagnose die nu nauw aansluit bij de realiteit op het terrein. Ook al zet het RPA 2022 in zijn geheel de doelstellingen van het RPA 2019 voort. De uitdagingen, sterke en zwakke punten in de site zijn dus niet dezelfde als in 2019. De verbinding van de hele perimeter gebeurt via het Ninoofsepoortpark. Het verbindt de westelijke en oostelijke kaaien van het kanaal, de Heyvaertwijk, de R20 en het stadscentrum met de wijken die verbonden zijn met de Ninoofsesteenweg. Rond dit centrale gebied wordt in het ontwerp-RPA een strategische visie ontwikkeld die in 6 grote thema's is onderverdeeld:

- Landschapsbeheer;
- Bebouwd landschap en bijzondere elementen;
- Programmatie;
- Actieve modi en openbaar vervoer;
- Verkeer en parkeren;
- Activering van de openbare ruimte.

4. Samenvatting van de diagnose

4.1. Update van het gebruik van de site

De site van het ontwerp-RPA, die de omgeving van de Ninoofsepoort omvat, ligt in het grensgebied tussen de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek, Anderlecht en Stad Brussel. Het is een strategische enclave vanuit stedelijk oogpunt, een contactpunt tussen de kleine ring (rond de Brusselse Vijfhoek), de Ninoofsesteenweg (toegangsader tot de hoofdstad vanuit het westen) en het kanaal (waterweg die het gewest doorkruist van zuidwest naar noord).

De operationele perimeter van het RPA is een gebied dat bestaat uit grote percelen en openbare eigendommen. Door de afbraak van de oude gebouwen op de percelen van de site Ninoofsepoort zijn grote oppervlakten vrijgekomen die kunnen worden bebouwd en gemakkelijk kunnen worden gebruikt om er nieuwe functies te ontwikkelen. Deze beschikbaarheid van grond verleent aan de Ninoofsepoort een grote fysieke doorlatendheid vanuit de omliggende wijken en een potentieel voor verdichting van de wijk.

De site van de Ninoofsepoort heeft gebouwen die grote erfgoedwaarde bezitten waarvan de meeste zijn opgenomen in het Register van beschermde onroerende goederen. Het zijn stedelijke herkenningspunten die getuigen van het haven- en industrieverleden van de site (zie diagnose van het erfgoed). Sommige van deze gebouwen worden echter niet gebruikt en zijn vervallen. Men vindt er inzonderheid:

- De twee tolhuizen van de Ninoofsepoort;
- De Loodtoren die in 1898 werd gebouwd voor de vervaardiging van loodhagel en een getuigenis van het industriële verleden vormt;
- Het gebouw van het Institut des Arts et Métiers dat in 1928 door Alexis Dumont werd gebouwd op de site waar voorheen het slachthuis van de Stad Brussel lag;
- Het voormalige onderstation van de elektriciteitscentrale aan de Slachthuislaan (plaats van de oude sluis), gebouwd tussen 1927 en 1930;
 - Het gebouw van de voormalige brouwerij Belle-View, gebouwd in de 20ste eeuw;
- De sluis van Molenbeek;
- De sociale woningen in neogotische stijl in de Kruitmolenstraat;
- Een iconisch karakter wordt ook toegekend aan de Brunfaut-toren, die momenteel wordt gerenoveerd.

Sinds 2020 omvat de perimeter van het RPA ook het Ninoofsepoortpark, dat een herkenningspunt vormt in het landschap zoals duidelijk te zien is op de luchtfoto. De site beschikt sinds 2020 immers over grote oppervlakten die dienen als openbare ruimten en voor de verschillende communicatiewegen. De Ninoofsepoort ligt op het kruispunt van vele communicatiewegen die meerdere onbebouwde resterende subruimten vormen; alle samen vormen ze een grote open ruimte.

De situatie van de Ninoofsepoort is een paradox. Ondanks zijn troeven wordt het gebied beleefd als een doorgangspek, een semi-perifere ruimte met een slechte aansluiting op de andere wijken. Daar zijn verschillende redenen voor:

- De opeenvolgende transformaties in het kanaalgebied (als gevolg van de geleidelijke de-industrialisatie van het gebied), die in het verleden niet altijd op

gecoördineerde wijze werden gerealiseerd, hebben geleid tot een zeer moeilijk leesbare stedelijke structuur (combinatie van gebouwen van zeer uiteenlopende types en bouwprofielen, lege plekken, garages, verlaten industrieterreinen, restruimte ...);

- Een gebrek aan kenmerkende elementen langs de kleine ring: geen echte stadsbakens en een gebrek aan duidelijke bewegwijzering;
- Problemen met ruimtelijke organisatie en inrichting: de niet-bebouwde ruimte wordt versnipperd door het netwerk van mobiliteitsinfrastructuren;
- Op het niveau van de TOP kan het kanaal worden gezien als een fysieke grens die een breuklijn in de stad vormt;
- Aanwezigheid van water die nauwelijks wordt benut.

Toch omvat de operationele perimeter van het RPA sinds 2020 het Ninoofsepoortpark. We stellen ook vast dat de laatste inrichtingswerken hebben toegelaten grote oppervlakten te creëren die dienen als openbare ruimten en worden gebruikt om de verbindingssassen te reorganiseren. Op te merken valt ook de constructie van de voetgangers- en fietsersbrug in het noorden van de site, die zorgt voor een betere verbinding binnen de wijk, tussen beide oevers (niet zichtbaar op de foto Google Earth 2020).

De uitgebreide perimeter (territoriale observatieperimeter of TOP) bestaat zelf uit dicht bebouwde wijken. De sectoren van de Stad Brussel en "Hertogin van Brabant" in Molenbeek zijn het dichtst bebouwd (85%). Ook de binnenterreinen van huizenblokken zijn vaak bebouwd (meer bepaald in de sector "Nijverheid" waar de binnenterreinen van huizenblokken worden ingenomen door grote parkings voor de opslag van voertuigen). De TOP heeft ook een aantal open openbare pleinen (Hertogin van Brabantplein, Alphonse Lemmensplein, Nieuwe Graanmarkt). Wat de typologie van de bebouwing betreft hebben de opeenvolgende stedenbouwkundige transformaties die vaak zonder enige coördinatie werden gerealiseerd, in de TOP maar vooral rond de Ninoofsepoort, geleid tot het bestaan van vrij uiteenlopende bouwprofielen en stijlen die getuigen van verschillende historische periodes.

de perimeter van het RPA vormt een breuklijn. De ontwikkeling van de perimeter van het ontwerp biedt dan ook een gelegenheid voor het ontwikkelen van voorzieningen met bovenlokale uitstraling (bioscoop, bowling, groot cultuurcentrum, omvangrijk sportcentrum met zwembad...) die deze verschillende gebieden verbinden. Nieuw commercieel aanbod zou het aantal handelszaken van de Ninoofsesteenweg kunnen versterken (bijvoorbeeld vestiging van een "stuwende" of weinig aanwezige keten) en niet beconcurreren.

De site van het ontwerp bevindt zich langsheen het kanaal Brussel-Charleroi, waar van oudsher veel bedrijfsactiviteit was. Volgens het Overzicht van het kantorenpark bevindt de site van het ontwerp zich binnen de "Eerste Kroon ZW", waar hij een gedecentraliseerde positie bekleedt ten opzichte van de bijzonder toegankelijke kantoorbuurt van het Zuidstation en de wijken van het Central Business District. Deze wijk vertoont een gering leegstandspercentage. In algemene zin hebben meerdere trends een weerslag op het kantoorvastgoed: een toename van de voorraad in de centrale wijken, een daling van de voorraad in de gedecentraliseerde wijken (met name voor omzetting in woningen), een steeds grotere plaats voor huisvesting in nieuwe projecten (meer functiegemengdheid) en recenter ook een verkleining van de oppervlakte die ondernemingen benutten (ontwikkeling van telewerk). De verhuizing van kantoren is momenteel in Brussel bezig, met onder meer nieuwe werkgewoonten en de vraag van werknemers naar een doeltreffende oplossing op het vlak van vervoer (aangezien Brussel met de auto steeds minder gemakkelijk bereikbaar is) in de buurt van hun werkplek. Zo worden de stationsbuurten en de buurten die worden bediend door de metro bevoorrecht. De site is voor deze functie dan ook niet prioritair.

4.3. Evolutie van de mobiliteit en de openbare ruimten

De Ninoofsepoort is een belangrijk gewestelijk kruispunt tussen de kleine ring en de Ninoofsesteenweg. Beide assen zijn op het plan Good Move ingedeeld als COMFORT voor alle vervoerswijzen en bepaalde segmenten ervan als PLUS voor fietsers. Ook loopt het kanaal doorheen de perimeter, en dat is een belangrijke fietsverbinding. We hebben dus te maken met een multimodaal knooppunt waar belangrijke stromen van vooral auto's en fietsen geconcentreerd zijn en elkaar kruisen.

Onlangs is de perimeter heringericht om de degelijke en doorlopende doorstroming van actieve verplaatsingswijzen mogelijk te maken. De trottoirs zijn breed en verhard, de plaatsen voor het oversteken van grote straten zijn beveiligd met verkeerslichten, de fietspaden vormen een beveiligd netwerk dat via een nieuw brugje verbonden is met de as van het kanaal. De bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed dankzij de twee tramlijnen waarmee men het metrostation Vlaamsepoort en zowel het Zuidstation als het Weststation kan bereiken.

Ondanks de positieve ingrepen van Beliris (zie evolutie op figuur 3) blijft het autoverkeer moeizaam doordat er op het kruispunt aanzienlijke verkeersstromen bijeenkomen en door de concurrentie tussen de vervoerswijzen: er zijn ook eigen beddingen voor de tram en door verkeerslichten geregelde oversteekplaatsen voor fietsers. Dit aanzienlijk verkeer bedreigt op bepaalde momenten van de dag de doorstroming van het openbaar vervoer en van de actieve verplaatsingswijzen. De situatie voor het autoverkeer blijft op deze plaats dus zeer benard.



**Figuur 3: Aanpassing van de omgeving van de Ninoofsepoort tussen 2014 en 2021
(BruGIS, 2022)**

5. Ontwikkeling van het ontwerp-RPA Ninoofsepoort 2022

5.1. Richtsnoeren

Het ontwerp-RPA 2022 vertrekt niet van een blanco blad. Een deel van het werk dat in het RPA 2019 is verricht kan immers worden benut en het advies van de commissie zet niet alles op de helling.

Het ontwerp-RPA is georganiseerd rond **onveranderlijke elementen (de recente aanleg van openbare ruimten en de parken)** en **flexibele elementen** (percelen die braak liggen of waaraan iets gedaan wordt) die een vernieuwende architecturale vrijheid en de uitvoering van het door het RPA gewenste programma mogelijk maken.

Het RPA 2022 neemt de strategische assen van het RPA 2019 over. Het komt tegemoet aan de doelstellingen van het GPDO maar is ook coherent ten aanzien van de projecten die in de betrokken perimeter in uitvoering of voltooid zijn, met name de grote open ruimten en de nieuwe structurende assen die sinds 2019 zijn gecreëerd. Het RPA 2022 houdt rekening met de opmerkingen van het onderzoek en is in die zin gewijzigd.

Geïdentificeerde aandachtspunten:

- Het RPA 2022 opnemen in wat al bestaat en het erfgoed valoriseren;
- De herconfiguratie van de straten en de plaatsing van symbolische elementen of openbare programma's valideren;
- Een complementariteit creëren tussen de open ruimten en de verschillende programma's binnen het RPA en ze verbinden met de omliggende wijken;
- Een nieuwe versie voorstellen die coherent is met de nieuwe openbare inrichtingen en de opmerkingen van het onderzoek over het braakliggend perceel in het midden van de perimeter (Driehoek).

Deze aansluiting met de verschillende stedelijke subgehelen die aan de site grenzen is gewaarborgd:

- Door de nieuwe visuele en fysieke openingen die in het RPA zijn gecreëerd;
- Dankzij de aanleg van voet- en fietspaden;
- Via de reorganisatie van het autoverkeer en het openbaar vervoer;
- Door de versterking van het programma voor openbare voorzieningen in de buurt maar ook van gewestelijke omvang;

In dit kader, en om de samenhang en de aansluiting met de omliggende wijken te bevestigen, houdt het RPA in zijn versie van 2022 rekening met de strategische en regelgevende opties van het RPA Heyvaert (goedgekeurd in 2021) en met de ontwikkeling van het Beeldkwaliteitsplan van de kanaalzone (goedgekeurd in 2019).

Doelstellingen van het RPA 2022:

- Een allesomvattend stedenbouwkundig kader ontwerpen dat van de Ninoofsepoort een gewestelijke openbare ruimte maakt waar verschillende vormen van mobiliteit en gebruiken samenvloeien;

- Een grote open ruimte inrichten met een cluster van iconische hoge gebouwen;
- Rond deze open ruimte een gebouwde omgeving bouwen met actieve gevels om het kanaal te integreren in een openbare ruimte met bovenlokale uitstraling;
- Een gewestelijke openbare ruimte programmeren waarin de voorkeur uitgaat naar de sociale mix en een diversiteit aan gebruiken;
- De verbindingen tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken (wandelweg langs het kanaal, Park van de Kleine Zenne) benadrukken;
- De fysieke breuklijn die het kanaal vormt tussen oost en west, tot een minimum beperken door het op te nemen in een eenvormige openbare ruimte die wordt gedefinieerd door de aanleg van de kern ervan en van perifere grenzen. De verbinding tot stand brengen tussen de uitgestrekte open ruimte van gewestelijke schaal en de aansluiting daarvan op het kanaal. De verbinding bevorderen tussen de verschillende open ruimten zoals het Ninoofsepoortpark, het Pierronpark, de oevers van het kanaal en het driehoekig perceel evenals het Park van de Kleine Zenne. Het centrale punt van deze stervormige verbinding is het Ninoofsepoortpark dat het unieke karakter van de Ninoofsepoort definieert.
- Zorgen voor de bovenlokale opleving van het Vander Puttenstadion en de aansluiting op de open ruimte van het nieuw gewestelijk park;
- Zorgen voor de creatie van betaalbare openbare huisvesting;
- De rol van de Ninoofsepoort als kruispunt en schakel tussen verschillende mobiliteitsvormen versterken;
- De overheidsprogramma's in zowel open als bebouwde gebieden versterken.

De volgende elementen maken deel uit van de uitgangshypothese van het werkproces voor het RPA:

Wat het landschap betreft wordt het Ninoofsepoortpark gezien als een rustgebied waarvan bepaalde delen in de toekomst echter plaats kunnen bieden voor een meer gestructureerde vorm van gebruik (speelplein, sportvelden enz.).

In het noorden behoudt de Pierronruimte haar functie als lokaal verbindingspark dat de wijk Brunfaut met het geheel van de Ninoofsepoort verbindt.

In het zuiden past de aanzet van het segment van het Park van de Kleine Zenne binnen een toekomstig tracé tussen de Ninoofsepoort en de Slachthuizen van Anderlecht. Overeenkomstig de strategische opties van het RPA Heyvaert vormt dit een nieuwe groene ruggengraat en ruimte voor actieve mobiliteit.

De openbare ruimte, bestaande uit de tolhuizen en de grote openbare ruimten die in de nabijheid zijn gecreëerd, valoriseert en versterkt de visuele doorbraak naar de stad.



Figuur4: Illustratie van het strategisch luik – plantaardig landschap (ontwerp-RPA PDN - MSA; 2022)

Wat het bebouwde kader betreft bevordert het strategisch luik de activering van de gevels en benedenverdiepingen door middel van openbare functies rond het RPA.

Aan de westkant van de perimeter voorziet het RPA in de wederopbouw van bewoonde ruimte in de half gesloopte blokken van het benzinstation (op de hoek van de Ransfortstraat en de Ninoofsesteenweg) en van de Pierronruimte (potentieel te activeren, afhankelijk van de mogelijkheid om op deze locatie een publiek programma te verwezenlijken). In het zuiden schrijft het RPA een al dan niet doorlopende bouwlijn voor als vorm voor een actieve

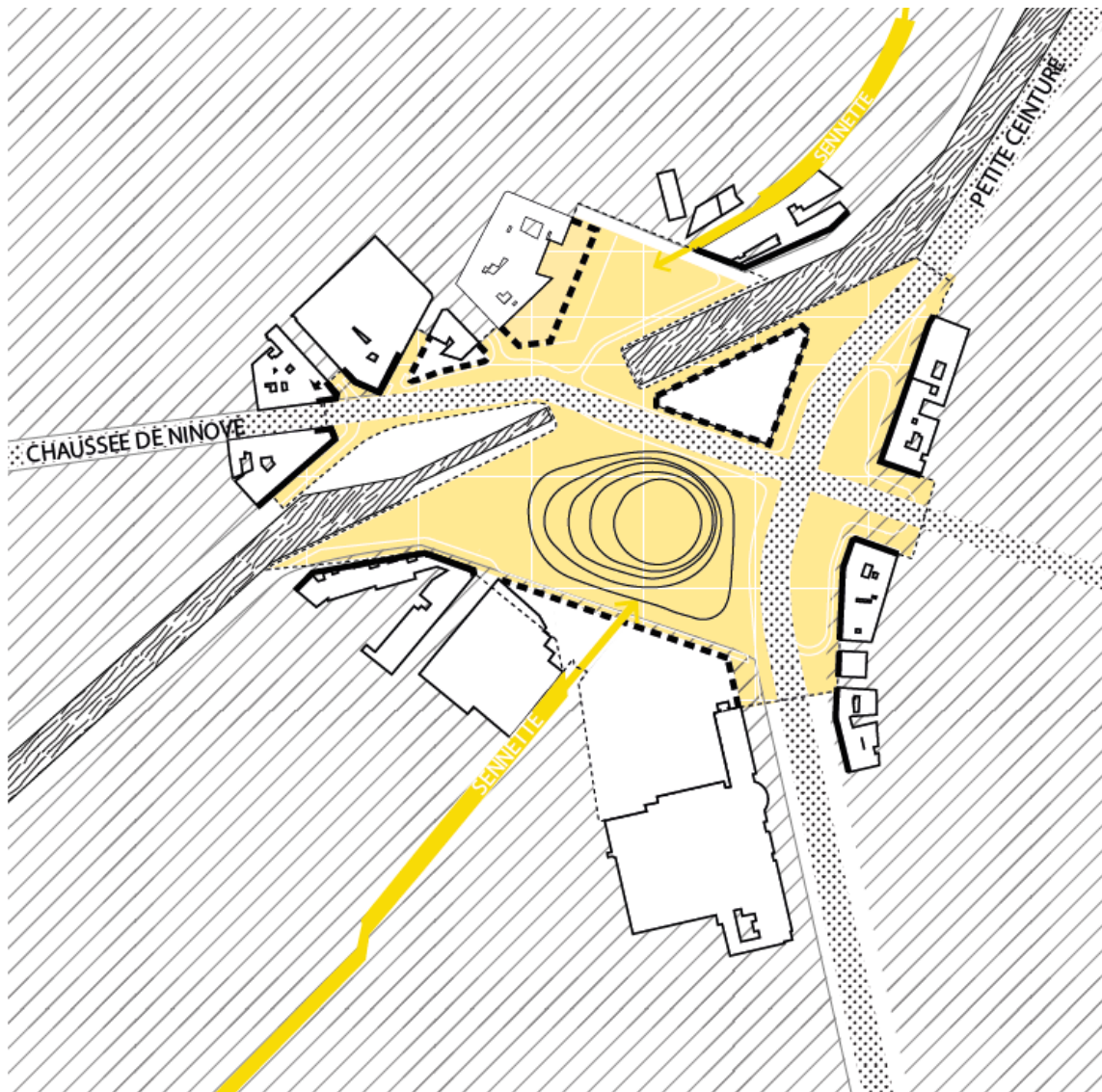
gevelreeks langsheen het nieuwe Ninoofsepoortpark, aan de rand van het opnieuw geconfigureerde Vander Puttenstadion.

Aan de oostzijde vormt de kleine ring een bebouwde continuïteit die bestaat uit mandelige gebouwen, die blijven staan en waarde zullen krijgen dankzij het uitzicht dat ze zullen genieten op het park en de nieuwe ontwikkelingen.

In het noorden formaliseert het reeds voltooide gemeentelijke project op het terrein van de voormalige brouwerij Bellevue de doelstelling van het RPA om een nieuw samenhangend bebouwd landschap te creëren, gericht naar het park en het grootstedelijk landschap van het kanaal.

Op het driehoekig perceel moet een nieuw project worden ontwikkeld zodat dit terrein niet langer braak zou blijven liggen. Het moet qua bouwprofiel, liggingsmodaliteiten en bouwkundige expressie aansluiten bij de nabije stedelijke omgeving. De door het RPA voorgeschreven bouwprofielen respecteren de bestaande gebouwen (met name het gebouw van Arts et Métiers) en benadrukken enkele bijzondere elementen in de belangrijke visuele perspectieven (zie verordenend luik). Het RPA stelt voor deze logica door te trekken tot bepaalde bebouwde hoeken, gelegen aan assen met een zeer goede zichtbaarheid.

Wat het erfgoed betreft zijn het onderhoud en de opwaardering van de tolhuizen, de verwijzing naar de sporen van de oude sluis in het parkproject, het integreren van het waardevolle gebouw van Arts et Métiers en het behoud van de bestaande bomen allemaal aandachtspunten die worden ondersteund door het RPA.



Figuur5: Illustratie van het strategisch luik van het RPA 2022 - Een herop te bouwen en te versterken openbare ruimte waar elementen van gewestelijk belang samenkomen (MSA; 2022)

Wat de programmatie betreft wenst het RPA een gemengde programmatie met heel wat voorzieningen voor te stellen. Op de benedenverdieping van alle nieuwbouw is bij voorrang plaats voor functies zoals lokale voorzieningen, handelszaken en diensten, horeca, collectieve ruimten enzovoort.

Meerdere ruimten met belangrijke openbare voorzieningen accentueren de perimeter:

- Het te ontwikkelen pand op het driehoekig perceel, een echte spil in de nieuwe stedelijke compositie, die open is aan drie zijden, moet op de benedenverdieping een lokale voorziening krijgen;
- Het Vander Puttenstadion, heringericht als een sportpark met bovenlokale bestemming, open naar de nieuwe groene openbare ruimten van het

Ninoofsepoortpark en het Park van de Kleine Zenne toe. Op dit perceel moet er voortaan ook openbare huisvesting kunnen komen.

- Daarnaast zou de Pierronruimte buurtvoorzieningen kunnen herbergen (buurthuis, kinderopvang, gemeenschapszaal enzovoort).
- De twee tolhuizen worden behouden als erfgoedelementen en krijgen een bestemming als voorziening of horecazaak.

Handelszaken kunnen bij voorrang op meerdere strategische locaties worden ingeplant als aanvulling op de voorzieningen:

- Op de benedenverdieping van de toekomstige constructie op het driehoekig perceel;
- Op de benedenverdieping van de toekomstige constructie op de plaats van het voormalige benzinstation;
- In het Ninoofsepoortpark (gebruikelijke kleine handelszaak van het park);
- Rechts van de twee tolhuizen (restaurants en cafés).

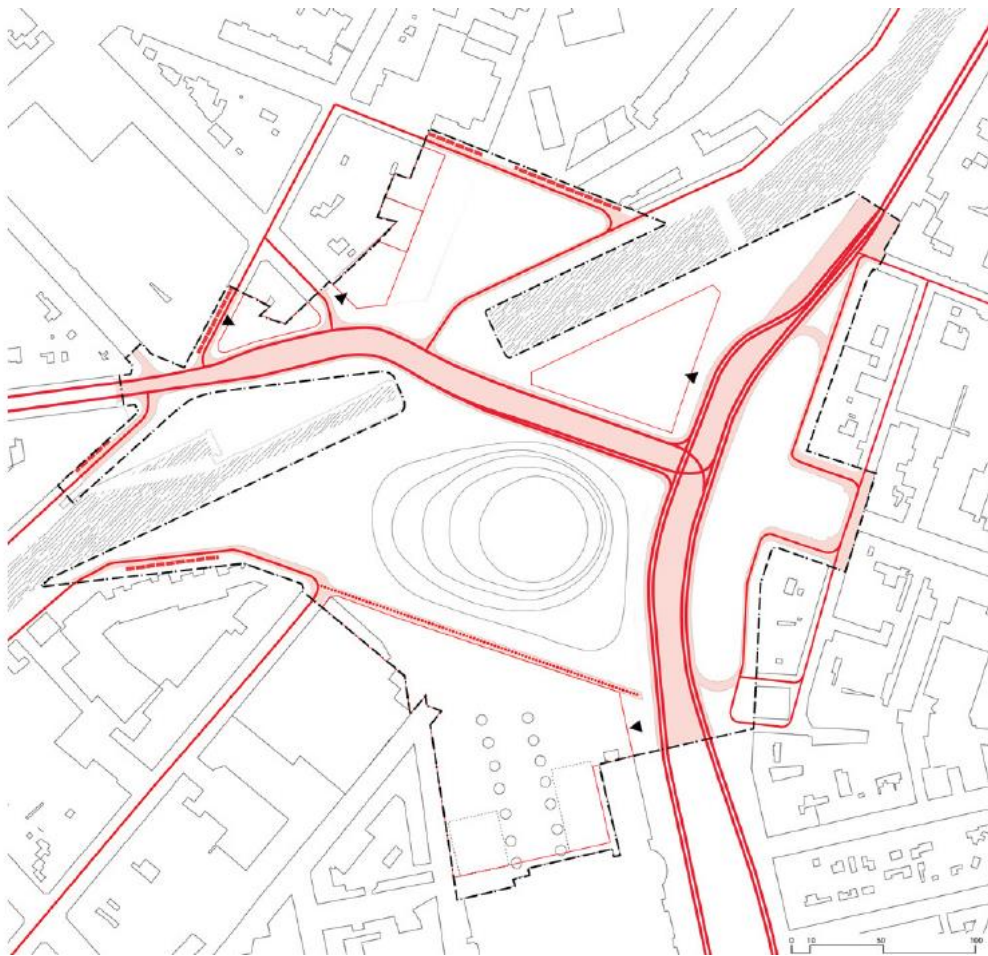
De woningen van het "klassieke" type worden geconcentreerd in het gebied Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg (momenteel benzinstation), wat aansluit bij het bebouwde weefsel en de functies die vandaag al bestaan in het perceel. Hetzelfde geldt voor het sterk gemengd gebied naast het Ninoofsepoortpark (westen van het gebied van het Vander Puttenstadion).

Er wordt ook voorzien in een groter aantal woningen op het driehoekig perceel. Een deel van de openbare huisvesting moet complementair zijn ten aanzien van de "klassieke" woningen op dit perceel. Het merendeel van de openbare huisvesting is gepland in het gebied van het Vander Puttenstadion.

Wat de actieve vervoerswijzen betreft wordt de perimeter doorkruist door meerdere lijnen van het openbaar vervoer en ligt hij op 550 meter van metrohalte Graaf van Vlaanderen. Drie haltes van het openbaar vervoer bedienen deze verschillende lijnen. De Ninoofsepoort is het convergentiepunt voor verschillende actieve vervoerswijzen waaronder de GFR langs het kanaal en de nieuwe brug over het kanaal. Sinds de uitvoering van het Belirisproject zijn alle wegen voorzien van fietsstroken en brede, gerenoveerde trottoirs. Het openbaar vervoer rijdt in eigen bedding.

Wat het verkeer betreft bevestigt het RPA de opties van het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimten zoals verwezenlijkt door Beliris.

Wat het parkeren betreft moeten de woningprojecten voorzien in ondergrondse parkings. Hetzelfde geldt voor de verschillende voorzieningen die parkeergelegenheid zullen moeten delen met de handelszaken.



Figuur6: Illustratie van het strategisch luik - Verkeer en parkeren (MSA; 2022)

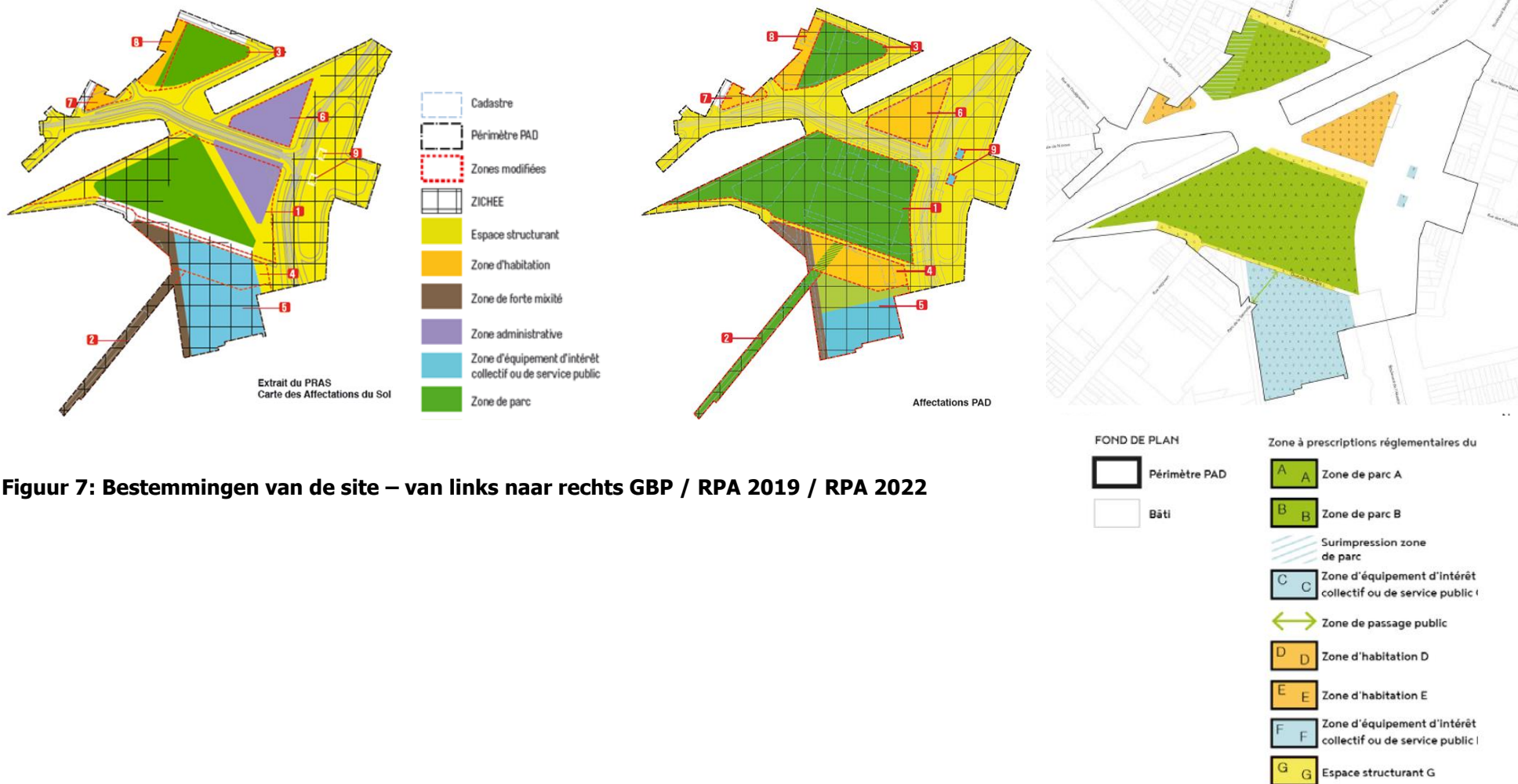
Wat de activering van de openbare ruimte betreft onderstreept het strategisch luik de verschillende plaatsen die potentieel stedelijke sociabiliteit kunnen creëren. Het benadrukt de aanwezigheid van ontmoetingsplaatsen van diverse aard op het grondgebied van het RPA:

- Open ruimten: Ninoofsepoortpark, kanaaloevers en Park van de Kleine Zenne, Pierronruimte, verschillende haltes van het openbaar vervoer;
- Voorzieningen: Vander Puttenstadion, de lokale voorziening aan de rand van de Pierronruimte, lokale voorzieningen in de voormalige tolhuizen, activering van de benedenverdieping van het driehoekig perceel enzovoort.

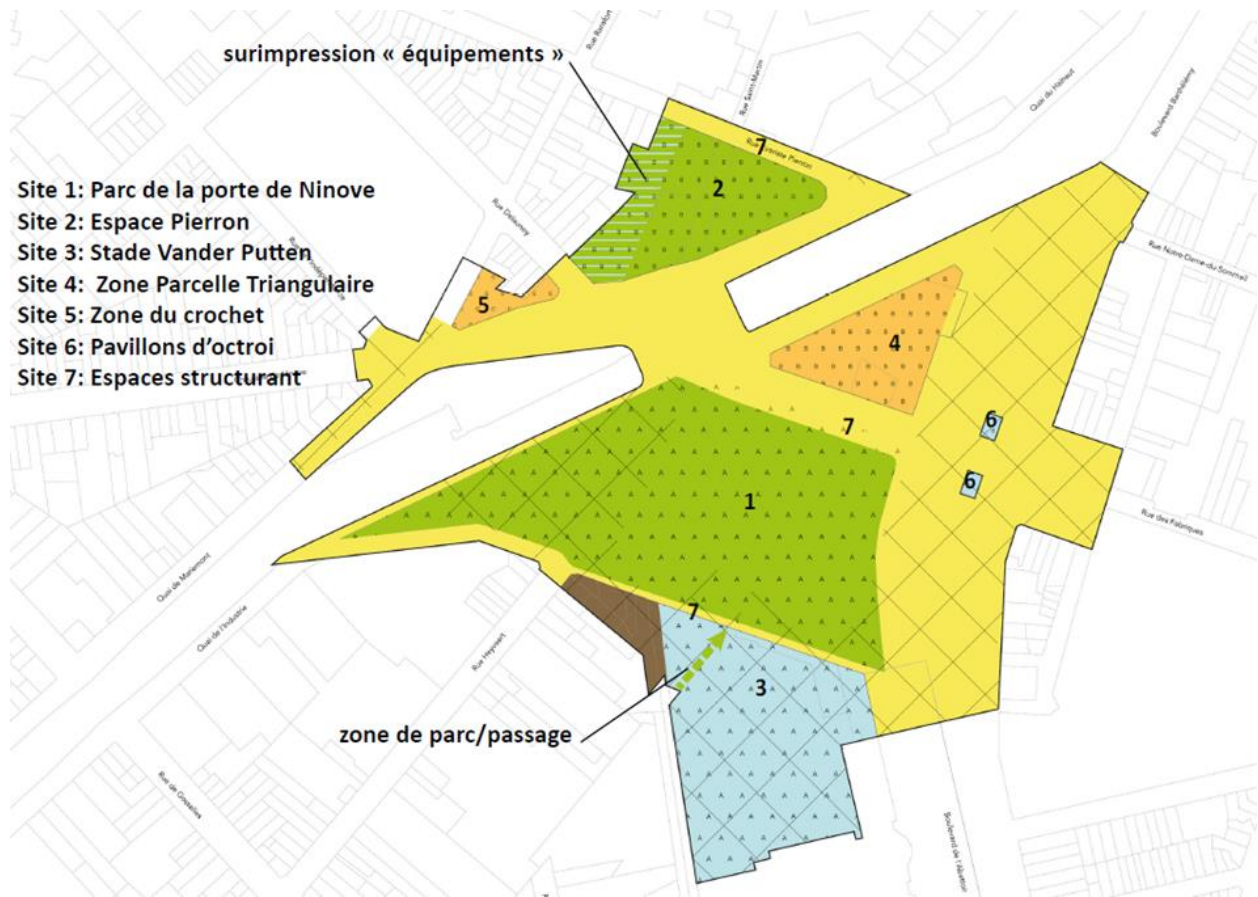
Het ontwerp-RPA 2022 koestert voor elk gebied andere ambities. In dit verband stelt het RPA 2022 voor 7 specifieke gebieden vast te leggen:

- Zone 1: Ninoofsepoortpark;
- Zone 2: Pierronruimte;
- Zone 3: Vander Puttenstadion;
- Zone 4: Driehoekig perceel
- Zone 5: Blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg
- Zone 6: Tolhuizen
- Gebied 7: Structurerende ruimte

5.2. Cartografische evolutie



Figuur 7: Bestemmingen van de site – van links naar rechts GBP / RPA 2019 / RPA 2022



Figuur8: Voorstel van regelgevende cartografie RPA 2022

5.3. Wijzigingen in vergelijking met het RPA 2019

Hieronder hebben we de belangrijkste wijzigingen opgesomd die ten opzichte van het ontwerp-RPA 2019 aan het gewijzigde ontwerp-RPA 2022 werden aangebracht. De gevolgen van deze wijzigingen worden later uitgewerkt in de analyse van de verschillende thema's, ook in vergelijking met de toestand die in afwachting van de validering van het RPA nog is toegestaan in het GBP.

5.3.1. Ninoofsepoortpark

Op grafisch vlak blijft dit gebied een parkgebied zoals in 2019. De grenzen van het gebied zijn dezelfde.

5.3.2. Pierronruimte

Op grafisch vlak evolueert dit gebied in vergelijking met 2019. Volgens deze oude versie van het RPA ging het om woongebied dat grensde aan parkgebied. Beide functies waren duidelijk van elkaar gescheiden. Volgens het RPA 2019 waren woningen, voorzieningen alsook hotels (20 tot 50 kamers) toegestaan.

In het RPA 2022 wordt voorrang gegeven aan de bestemming "park" voor het hele gebied, met voorzieningen in overdruk voor het westelijk deel. Dit gebied in overdruk maakt de eventuele ontwikkeling mogelijk van constructies met een bestemming als voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening. Vrijstaande constructies zijn er niet toegestaan teneinde te verzekeren dat elk project dat in plaats van of naast het huidige gebouw zou komen, een continuïteit van de bouwlijn kan vormen. Zonder een verbod in het verordenend luik zou dit gebied zich uiteindelijk kunnen ontwikkelen tot woongebied in overeenstemming met de hoogte van de naburige gebouwen. Weliswaar met verplichte voorzieningen en handelszaken op de benedenverdieping. Deze laatste, die op het park zijn gericht, moeten bijdragen tot meer leven in de openbare ruimte.

5.3.3. Vander Puttenstadion

Op de kaart zijn meerdere verschillen zichtbaar. Ten eerste is de perimeter herzien, zodat deze niet langer de doorgang van de Kleine Zenne volledig omvat.

Dit doorgangsgebied wordt nu voorgesteld door een pijl.

De noordwestelijke punt van het gebied behoudt een bestemming van SGG. De interventieperimeter blijft dezelfde. Voor dit deel zijn het RPA 2019 en het RPA 2022 het eens over een functie die eerder gericht is op woningen van het type gelijkvloers+3, ook al laat de bestemming als SGG ruimte voor andere functies.

De grootste verandering heeft betrekking op het perceel met het stadion. In het RPA 2019 was dit perceel van noord naar zuid verdeeld in meerdere schijven: bestemming als woongebied, als gebied voor sport en vrijetijdsbesteding in open lucht, als gebied met voorzieningen. In het RPA 2022 wordt dit perceel integraal een gebied met voorzieningen van collectief belang. Het wordt bestemd voor openbare huisvesting en sportvoorzieningen. Voor zover er bijzondere maatregelen worden getroffen, kunnen er ook handelszaken worden gevestigd als gebruikelijke aanvulling op de voorzieningen. Het grootste verschil ligt in het feit

dat, voor de gebouwen, de regels van de grafische en de letterlijke voorschriften nog enige bewegingsvrijheid laten voor projectontwikkelaars, meer bepaald op de binnenterreinen van huizenblokken. Vrijstaande bouwwerken zijn toegestaan. Bij gebrek aan regels in het RPA (wat het geval is) moet de hoogte van de verschillende gebouwen voldoen aan de bepalingen van de GSV.

Het doorgangsgebied moet worden gerespecteerd met een vrije hoogte en breedte zoals in het RPA 2019. Kortom, wat fundamenteel verandert in vergelijking met 2019, is dat dit gebied voornamelijk bestemd wordt voor voorzieningen en vervolgens voor de bouw van openbare huisvesting. Projectontwikkelaars hebben nog enige bewegingsvrijheid in het SGG om er andere functies te ontwikkelen met een gebouw dat moet voldoen aan de bepalingen van de GSV. Het feit dat het grootste deel van dit gebied "Vander Puttenstadion" wordt bestemd voor voorzieningen en dat vrijstaande constructies zijn toegestaan, zal de ontwikkelaars in staat stellen de best mogelijke ontwikkeling op de binnenterreinen van huizenblokken voor te stellen, (de administraties zullen hun advies moeten geven bij de indiening van latere vergunningen). De weg tussen het park en de Kleine Zenne blijft een prioriteit voor de actieve vervoerswijzen. De activering van de benedenverdieping (mogelijk gemaakt door de aanleg van kleine commerciële oppervlakten via speciale regels van openbaarmaking) en de voortzetting van het groene netwerk. De V/G blijft lager dan 2.

5.3.4. Driehoekig perceel

Op grafisch vlak blijft dit gebied een woongebied zoals in 2019. De grenzen van het gebied zijn dezelfde.

De verschillen hebben betrekking op de bijzondere voorschriften, met de invoering in het ontwerp-RPA 2022 van voorschriften om de hoogte van de gebouwen te beperken tot maximaal 15 niveaus en 3,5 m van vloer tot vloer. In het RPA 2019 waren nog hoogtes van gelijkvloers+14 en gelijkvloers+30 toegestaan.

Krachtens de voorschriften moet minimaal 25% van de bodemoppervlakte onbebouwd blijven.

Dit gebied is bestemd voor huisvesting, waarvan 25% voor sociale huisvesting. De toegestane vloeroppervlakte wordt zo teruggebracht van 35.000 m² tot maximaal 21.000 m². Zoals ook het RPA 2019 bepaalde, moeten de benedenverdiepingen bijdragen tot de activering van de openbare ruimte.

De parkings moeten ondergronds worden aangelegd (strategisch luik).

In het ontwerp-RPA 2022 daalt de V/G dus, van 7,96 tot 4,79.

Op functioneel niveau blijft de prioriteit van het RPA het activeren van het gelijkgrondse niveau, hoofdzakelijk met voorzieningen en in bijkomende orde met handelszaken.

6. Samenvatting van de effecten per thema

De analyse van het RPA 2022 is door het studie bureau ARIES gebeurd op basis van een maximalistisch scenario. Gaat men uit van de verschillende luiken van het RPA (strategisch, regelgevende teksten en kaarten), dan is het immers mogelijk de maximaal toegelaten ontwikkeling per gebied en de functies die daar aan bod kunnen komen uit te tekenen. Het gaat dan uiteraard om een hypothese die erin bestaat het RPA zo groot mogelijk te maken. Wetend dat elk project dat er na de goedkeuring van het RPA komt, altijd voor een lager niveau kan gaan, zowel qua bouwhoogte als qua vloeroppervlakte door bestemming. De nu volgende effecten stemmen bijgevolg overeen met de maximale beperkingen die het RPA toelaat.

Daarnaast is het ontwerp-RPA 2022 systematisch vergeleken met het RPA 2019 (om op de verschillen te wijzen) maar ook met de referentietoestand (huidige toestand 2022) en met het alternatief 0, zijnde de situatie waarnaar de bestudeerde perimeter zou kunnen evolueren indien het RPA niet zou worden uitgevoerd en indien de huidige instrumenten toepasbaar blijven (GBP en GSV). Die vergelijking met het alternatief 0 is primordiaal aangezien ze de inwoners en besturen in staat stelt een beeld te krijgen van de (positieve of negatieve) impact van het scenario waarin het RPA niet wordt uitgevoerd.

Op het vlak van **stedenbouw** en erfgoed blijkt de uitvoering van het ontwerp-RPA 2022 noodzakelijk. Enerzijds om de rechtstoestand in overeenstemming te brengen met de bestaande feitelijke toestand voor sommige terreinen binnen de perimeter. Dit geldt voor het Ninoofsepoortpark, een grote groene ruimte die in 2019 werd voltooid maar waarvan een groot deel in het GBP nog steeds is bestemd als administratiegebied. Indien het ontwerp-RPA niet wordt uitgevoerd, bestaat het risico dat het park in overeenstemming met het huidige plan eventueel deels zou worden bebouwd.

De actualisering van de toestand in rechte en van de feitelijke toestand is eveneens noodzakelijk voor de tolhuisjes die worden of werden ingenomen door voorzieningen maar waarvoor geen enkele bestemming is vastgelegd in het GBP (anders dan structurende ruimte).

Anderzijds is het ontwerp-RPA noodzakelijk om verschillende terreinen binnen de perimeter te herbestemmen en/of de functies die daar kunnen worden ingeplant te specificeren. Dit is het geval voor de Pierronruimte (waar het ontwerp-RPA voorziet in de opheffing van een woongebied in het GBP ten gunste van een parkgebied met de mogelijkheid om voorzieningen in te planten) en het driehoekige perceel (waar een administratiegebied in het GBP wordt vervangen door een woongebied). Wat de nauwkeurigheid van de functies betreft, zij erop gewezen dat het ontwerp-RPA de aanwezigheid van openbare en sociale huisvesting op de meeste terreinen garandeert en specificeert welk soort voorzieningen en handelszaken in de verschillende blokken zijn toegestaan.

De inwerkingtreding van het ontwerp-RPA maakt het ook mogelijk de aspecten toe te passen die in het strategische luik aan bod komen, namelijk het actieve karakter van de naar de openbare ruimte gerichte gevels, de beperking van de grondinname voor bepaalde blokken of het behoud en de versterking van het bestaande groene netwerk. Wat dit laatste aspect betreft, voorziet het ontwerp-RPA in de aanleg van een doorgang die het Park van de Kleine Zenne verbindt met de Nijverheidskaai, waardoor het netwerk van het RPA Heyvaert verder kan lopen.

Er zij ook op gewezen dat de toepassing van het ontwerp-RPA het mogelijk maakt om op bepaalde terreinen de door de huidige stedenbouwkundige voorschriften vastgestelde beperkingen inzake hoogte te overschrijden (dit is het geval voor het driehoekige perceel), en hierbij tot een geordende en coherente configuratie te komen (die een link legt naar andere constructies langs het kanaal).

Er zijn wat dit thema betreft aanbevelingen geformuleerd voor elk van de gebieden van het RPA, om bepaalde elementen van het regelgevend luik van het RPA die aanleiding zouden kunnen geven tot interpretatie, te verduidelijken.

Op **sociaaleconomisch** niveau blijkt uitvoering van het ontwerp van het RPA 2022 noodzakelijk met het oog op de consolidatie van de inplanting van langverwachte functies binnen de operationele perimeter maar ook op het niveau van de territoriale observatieperimeter.

Het Ninoofsepoortpark is een grote groene ruimte die in 2019 werd voltooid maar waarvan een groot deel in het GBP nog steeds is opgenomen in administratief gebied. Zo het ontwerp-RPA niet wordt uitgevoerd, bestaat het risico dat het park eventueel deels zou worden bebouwd in overeenstemming met het huidige plan, ook al zou dit geen zin hebben, gelet op het gebrek aan groene ruimte in dit deel van Brussel. Ook het toestaan van een doorgaans kleine handelszaak zou de aantrekkingskracht ervan vergroten. Opgelet echter voor de interpretatie van voorschrift A.2, dat het toegestaan maximaal aantal m² voor deze functie niet afbakent.

De actualisering van de toestand in rechte en van de feitelijke toestand is eveneens noodzakelijk voor de tolhuisjes die worden of werden ingenomen door voorzieningen maar waarvoor geen enkele bestemming is vastgelegd in het GBP (anders dan structurende ruimte). Deze tolhuisjes vormen een zeer interessant erfgoedelement dat moet worden gevaloriseerd en geactiveerd. In dit verband en gelet op de kenmerken en afmetingen van beide constructies lijkt een horecafunctie meer aangewezen dan een functie als voorziening. Twee restaurantjes en/of cafés in verbinding met het plein zouden toelaten dit deel van de site zeer aantrekkelijk te maken (toegestaan door het ontwerp-RPA 2022).

De Pierronruimte wordt versterkt in haar rol als sport- en recreatiepark; tegelijk worden de mogelijkheden uitgebreid om er voorzieningen te creëren in grotere mate dan vandaag het geval is in het westelijk derde. Dit gebied biedt de gemeente ook de mogelijkheid een nieuwe voorziening in te planten waaraan het ontbreekt in de uitgebreide perimeter, zoals een nieuw gebouw voor kinderopvang.

De inwerkingtreding van het RPA 2022 op het driehoekig perceel laat toe de toelaatbare vloeroppervlakte te beperken ten opzichte van het RPA 2019. De creatie van 2.000 m² voorzieningen op de benedenverdieping en de mogelijkheid om daaraan maximaal 1.500 m² handelszaken toe te voegen, zou meer leven moeten kunnen brengen in de site, ook in relatie tot het Ninoofsepoortpark en de kade van het kanaal. Rekening gehouden met deze ambitie en de zichtbaarheid van de site zou deze voorziening een museum kunnen zijn of ook een polyvalente ruimte waar allerlei sociale of culturele evenementen kunnen plaatsvinden (tentoonstellingen, voorstellingen, concertjes ...). Deze mogelijkheid van inplanting voldoet aan zowel een lokale als een gewestelijke behoefte. De bezoekersaantallen voor deze voorziening kunnen sterk variëren en zullen in de eerste plaats afhankelijk zijn van het type evenement dat er wordt georganiseerd; hoe dan ook gaat het om een positieve inplanting, gelet op de ligging in het centrum van de site. De programmatie inzake huisvesting maakt het

mogelijk op de site ca. 53 sociale woningen en 127 "klassieke" woningen te ontwikkelen², wat neerkomt op een potentieel van ca. 460 bewoners³. De creatie van woningen is logisch, gelet op de bevolkingstoename. Bovendien gebeurt dit op een strategische plek zoals de Ninoofsepoort, die goed wordt bediend door het openbaar vervoer. De verplichting om in dit gebied nieuwe openbare huisvesting te bouwen, zal bevorderlijk zijn voor de toegang tot dit type woningen voor een kansarme bevolking die nood heeft aan kwaliteitsvolle huisvesting (uit de diagnose is immers gebleken dat het woningbestand in dit gebied sterk verouderd is en dat een groot deel van de sociale woningen moet worden gerenoveerd).

Het behoud van het Vander Puttenstadion als voorziening maakt een uitbreiding en een gewenste versterking van de oppervlakte voor sportvoorzieningen op het terrein mogelijk, zodat het een infrastructuur met bovenlokale uitstraling wordt. Dit zal leiden tot een aanzienlijke toename van de bezoekersaantallen voor de site. De nieuwe openbare infrastructuur en het vervoer zullen het mogelijk maken deze toename op te vangen.

De bijkomende oppervlakte van 4.100 m² maakt het mogelijk grote sportvoorzieningen met een sterke uitstraling te ontwikkelen, bijvoorbeeld een nieuw zwembad en een multisportcomplex. Dit type voorziening kan gemakkelijk meer dan duizend bezoekers per dag lokken (gemiddeld 1.000 bezoekers/dag voor het zwembad en 1.000 bezoekers/dag voor het sportcomplex).

Anderzijds maakt de programmatie inzake huisvesting het mogelijk op de site ca. 125 openbare woningen en 17 "klassieke" woningen te ontwikkelen, wat neerkomt op een potentieel van ca. 365 bewoners. Dit is ook een positief antwoord op het vastgestelde gebrek aan kwaliteitsvolle huisvesting in de bestudeerde territoriale observatieperimeter.

Het blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg zou kunnen worden verstedelijkt door bij benadering dezelfde aandachtspunten als het RPA 2019 te volgen. Dit betekent dat het huizenblok wordt afgesloten en dat de huidige stedenbouwkundige verplichtingen in acht worden genomen. De ontwikkeling van ca. 22 woningen op de site⁴ komt neer op een potentieel van ca. 57 bewoners⁵. De handelsoppervlakte zou ca. 5 personen kunnen tewerkstellen⁶ en gemiddeld 150 klanten per dag kunnen lokken⁷, vergelijkbaar met buurthandel en in aansluiting op de handel langs de Ninoofsesteenweg.

Het ontwerp-RPA 2022 heeft als doel de handelsfunctie maximaal te beperken en de handel in te planten op plaatsen die toelaten de omliggende openbare ruimten te activeren. Deze strategie wordt door het MER gevalideerd, gelet op de reeds bestaande polen van de Ninoofsesteenweg en de Kuregemsestraat.

De kantoorfunctie wil het RPA 2022 slechts voor een minimum opnemen in zijn programma, d.w.z. voor maximum 1.000 m² in het blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg. Dat speelt in op de lopende mutatie van deze functie.

Op het vlak van de **mobilititeit** draagt het ontwerp-RPA 2022 door de ontwikkeling van nieuwe infrastructuur, hoofdzakelijk voorzieningen en huisvesting, bij tot een toename van het aantal verplaatsingen van en naar deze functies, ongeacht de vervoerswijze. Over het geheel

² Rekening gehouden met een gemiddelde vloeroppervlakte van 100 m² per woning.

³ Op basis van de gemiddelde grootte van private huishoudens zoals waargenomen in de territoriale observatieperimeter, zijnde 2,56 personen (BISA, 2021).

⁴ Rekening gehouden met een gemiddelde vloeroppervlakte van 100 m² per woning.

⁵ Op basis van de gemiddelde grootte van private huishoudens zoals waargenomen in de territoriale observatieperimeter, zijnde 2,56 personen (BISA, 2021).

⁶ Hypothese van 1 VTE per 120 m² oppervlakte GLA (ARIES)

⁷ Hypothese van 160 klanten per 100 m² per week (ARIES)

genomen zullen er meer verplaatsingen binnen de perimeter zijn dan vandaag, maar minder dan in alternatief 0 en het RPA 2019.

De belangrijkste wijzigingen betreffen de 2 zones Driehoek en het VDP stadion. Voor de driehoek genereert het maximumscenario van het RPA 2022 minder stromen van elk type dan het ontwerp-RPA 2019. Gezien de centrale ligging van de site in het wegennet en het openbaar vervoer kan het autogebruik tot een minimum worden beperkt, maar is het nog steeds noodzakelijk (huisvesting + voorzieningen). De toegang tot een parkeergarage ondergronds of binnen een huizenblok is essentieel om geen verschuiving naar de openbare weg te creëren, maar de toegang tot die ondergrondse parking blijft moeilijk gezien de ingrepen in de openbare ruimte. Er zijn nog enkele kleine aanpassingen in de marge nodig om de voet- en fietspaden te verbeteren, maar de voorgestelde verbeteringen zijn al van hoge kwaliteit.

Voor de ontwikkeling van het stadiongebied stellen een eventuele grote sportvoorziening en een groot aantal (sociale) woningen hogere eisen aan het wegennet, de voetgangers- en fietsinfrastructuur en het openbaar vervoeraanbod in de omgeving van de site. Er is dus een aanzienlijke toename van het aantal verplaatsingen te verwachten, vooral aan het eind van de dag en 's avonds op weekdays, en gedurende de hele dag in het weekend. De nabijheid van het structurerende vervoersnet (tram) is een onmiskenbare troef. Daardoor kan men een beperkend standpunt innemen op het gebied van parkeermogelijkheden, met bij voorkeur een toegang tot de R20 (ondergrondse parkeergarage of interne parkeerruimte). De opening van de site naar het Ninoofsepoortpark en de aanleg van een voetgangersverbinding langs het tracé van park van de Kleine Zenne en op de Dauwstraat is een positieve oplossing die de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers moet vergroten. Gezien de ontsluiting door het openbaar vervoer en de voetgangersvoorzieningen in de omgeving van de site, is een daling van het autogebruik ten gunste van andere vervoerswijzen voor deze VDP-site een geloofwaardige hypothese.

Zoals de naam al aangeeft is de Ninoofsepoort een toegangspoort tot de vijfhoek. Het huidige net zit tijdens de spitsuren al overvol. In dat kader zullen de potentiële stromen die door de maximalistische versie van het RPA 2022 worden gegenereerd, derhalve onbeduidend zijn in vergelijking met de hoeveelheid bewegingen die door de R20 en de Ninoofsesteenweg worden gegenereerd.

Het RPA past in een bestaande situatie en maakt een gecontroleerde ontwikkeling binnen dit gebied mogelijk. Het RPA neemt akte van de moeilijkheden binnen deze perimeter en formuleert aanbevelingen om daar op de schaal van elk gebied iets aan te doen, met dien verstande dat de beslissingen zullen moeten worden genomen in het stadium van de latere vergunningen. De problematiek van de verzadiging van bepaalde Brusselse assen oplossen is niet de rol van het RPA. Die problematiek heeft een gewestelijke draagwijdte.

Akoestisch is de omgeving over het hele RPA erg lawaaierig. Per project kunnen op RPA-niveau maatregelen worden genomen om de effecten te verminderen. Dit zal echter steeds marginaal blijven, met een algemene verbetering van een paar dB die in de praktijk niet merkbaar is. In het algemeen zal de uitvoering van het ontwerp-RPA 2022 geen significant effect hebben op de bestaande situatie, die bevestigt dat weglawaaai overheerst.

De bedoeling van het ontwerp-RPA 2022 is het Ninoofsepoortparkgebied als recreatiegebied te bevestigen. Hoewel de werken van Beliris de situatie gedeeltelijk hebben verbeterd, blijft de geluidsoverlast op dit kruispunt van verschillende belangrijke wegennetten een probleem. De positiefste ontwikkeling betreft het deel van het park dat verbonden is met Heyvaert en het kanaal. Het is naar dit deel van het park dat de rustzones moeten worden gericht.

Wat de Pierronruimte betreft: dit recreatiegebied is ook erg lawaaierig vanwege de nabijheid van de Ninoofsesteenweg. Elke uitbreiding of nieuwbouw die nieuwe voorzieningen omvat, zal daarom van het omgevingslawaai moeten worden geïsoleerd. Ook het effect op naburige woningen is onbeduidend in vergelijking met de bestaande situatie.

Hetzelfde geldt voor de zone naast de Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg, waar het binnenblok een kalmere geluidsomgeving zou genieten door het sluiten van de bouwlijn. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan aanvragen voor milieuvergunningen.

Wat het Vander Puttenstadion betreft kan de ontwikkeling van een bovenlokale sportvoorziening geluidsoverlast voor de buurt veroorzaken, bijvoorbeeld tijdens buitensportactiviteiten of eventuele wedstrijden, zowel in de week als in het weekend. Deze voorziening is echter verenigbaar met de wijk, omdat er, zoals reeds eerder aangehaald, al een sportvoorziening bestaat. De ontwikkeling van huisvesting in binnenblokken mag geen bron van significante overlast zijn voor de huidige omwonenden.

De grootste zorg is de driehoek. Momenteel is deze zone nog onbebouwd, maar zij zal onvermijdelijk uitgroeien tot een constructie waarvan de oppervlakte, de omvang en de functies moeten worden vastgesteld overeenkomstig de regels van het RPA. De impact zal niet zozeer van het project op de omliggende gebieden uitgaan maar veeleer van de omliggende gebieden op het driehoekig perceel ... Het betreft een zeer lawaaierige geluidsomgeving die een meer dan normale akoestische isolatie en trillingsisolatie zal vereisen voor elke functie van bewoning of voorziening die op deze plaats wordt ingeplant. Hoewel een activering van de benedenverdieping naar de openbare ruimten wordt aangekondigd in zowel het strategisch als het verordenend luik, verdient het ten zeerste aanbeveling om de openingen naar het kanaal te richten.

Wat het **waterbeheer** betreft gaat het ontwerp-RPA 2022 onvermijdelijk gepaard met een toename van het waterverbruik en van de lozing van afval- en regenwater.

Het aandeel afvloeiend water zal naar verwachting zeer vergelijkbaar blijven met de huidige toestand, daar de 3 percelen waar de nieuwe constructies gepland zijn, momenteel verhard zijn (blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg, Driehoek, VDP). De nieuwe inrichtingen van openbare ruimte zijn van hoge kwaliteit en laten waterinfiltratie toe. Hoewel ze nog kunnen worden verbeterd via andere beheersystemen, is de verbetering aanzienlijk in vergelijking met de situatie vóór 2019.

De bestemming "huisvesting" verbruikt het meeste water en dit heeft voornamelijk betrekking op 3 percelen (blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg, Driehoek, VDP). De behoeften aan leidingwater voor het RPA worden geraamd op ca. 100 m³/dag. De behoeften van de handelszaken worden geraamd op 2 m³ water per dag. De behoeften van de voorzieningen schommelen in functie van het type voorziening dat wordt ontwikkeld. De inplanting van een gewestelijke sportvoorziening kan bijvoorbeeld leiden tot het verbruik van een grote hoeveelheid water (eventueel zwembad, kleedkamers enzovoort). Wat het afvalwater betreft vertegenwoordigt het gekozen programma meer dan 1.000 nieuwe te verwerken inwonersequivalenten. De bestemmingen van het RPA, d.w.z. huisvesting en voorzieningen, zijn niet van dien aard om andere vloeibare lozingen te genereren dan gewoon huishoudelijk afvalwater dat bijgevolg kan afvloeien naar de openbare riolering zonder dat het een voorafgaande behandeling dient te ondergaan. Gelet op de beschikbare aansluitingen en de nabijheid van het net van de kleine ring zijn deze volumes niet van dien aard om qua aanvoer en afvoer problemen op te leveren.

Helaas toont het RPA zich niet slagvaardig genoeg wat inzonderheid de aanleg van intensieve groendaken betreft en gaat het niet verder dan het kader van de GSV voor dit aspect, wat

nochtans een noodzaak is geworden op het vlak van waterbeheer en beheer van hitte-eilanden in stadsgebieden. Regenwaterbeheer op dit perceel is een vereiste. In het geval van nieuwbouw vereist de GSV de installatie van een systeem voor de opvang van regenwater met het oog op hergebruik van het water. De opvang van regenwater is ook noodzakelijk om de overbelasting van het rioleringsnetwerk te voorkomen.

Wat de openbare ruimten betreft beoogt het ontwerp van het Ninoofsepoortpark het water in de stad te integreren, maar in de praktijk is dit niet vastgelegd in het RPA.

De nabijheid van het kanaal biedt de mogelijkheid om gescheiden waterafvoernetten door te voeren, waarbij een deel van het regenwater (na buffering) in het kanaal wordt geloosd. Deze oplossing is ook een kans om investeringen in systemen voor regenwateropslag te verminderen. Na buffering zou de lozing van regenwater in het kanaal toelaten de druk op het waterzuiveringsnet te verminderen. De technische haalbaarheid van een dergelijk systeem moet echter ernstig worden bestudeerd in het kader van de latere vergunningen. Rekening gehouden met het feit dat de gevolgen van de klimaatverandering steeds regelmatig optreden, voldoet het RPA 2022 niet aan zijn verplichtingen door geen voluntaristische gedragslijn op te leggen in verband met waterbeheer en het circuit voor hergebruik. In dit opzicht is het AV0.6 veel te licht. Het Vander Puttenstadion zou ook de nabijheid met het Ninoofsepoortpark kunnen benutten om het teveel aan regenwater bovengronds op te slaan (temporisatie & filtratie) alvorens het in het kanaal te lozen. Aldus zouden het ludieke aspect en de biodiversiteit worden gekoppeld aan het aspect technische noodzaak.

Gelet op de ambitie van het RPA wat de uitvoering van nieuwe projecten op de sites VDP en Driehoek betreft, zou het RPA een verplichting kunnen opleggen inzake koppeling van het beheer van afvalwater met het beheer van de verwarming (riothermie) of ook kunnen profiteren van de nabijheid van het kanaal voor de verwarmings- en afkoelingsinstallaties, dit alles door middel van specifieke studies die worden gevraagd in het kader van de latere vergunningen. Deze gegevens zijn niet opgenomen in de verschillende luiken van het RPA.

Op het vlak van **biodiversiteit** stelde de site van de Ninoofsepoort tot op heden zo goed als niets voor. Maar momenteel vormt de aanwezigheid van twee parken die een groot deel van het ontwerp-RPA innemen, een belangrijke troef voor de creatie van groene ruimte en de vermindering van de verharde ruimten in dit deel van Brussel.

De Pierronruimte is veeleer bestemd voor recreatie- en sportactiviteiten. Terwijl het Ninoofsepoortpark veeleer bedoeld is als ontmoetings- en vrijetijdsruimte, en daar zit dan wel reëel potentieel voor verbetering.

De aanleg van het Ninoofsepoortpark vormt zonder enige twijfel een verbetering in vergelijking met het tekort aan groene ruimte en biologische diversiteit dat in 2016 is vastgesteld, al valt te betreuren dat de huidige inrichting als één groot kortgeschoren grasveld niet echt biologische meerwaarde heeft. Even betreurenswaardig is het ontbreken van iets met water (fontein, vochtig gebied, beek, kanaalverbinding, enz.) in deze zone, die historisch nochtans een sterke band heeft met water. Rekent men de bomen niet mee, dan vertoont de site hoofdzakelijk een ruderaal begroeiing die biologisch niet al te interessant is. Gelet op de afmetingen van het Ninoofsepoortpark vormt het ontwerp-RPA een gelegenheid om de kwaliteit van de inrichtingen te verbeteren en echte meerwaarde op te leveren voor de wijk.

Het gebied van het Vander Puttenstadion vormt de derde troef van het RPA, als plek voor verbinding tussen meerdere belangrijke circulatiewegen en met het lijnvormige Park van de Kleine Zenne. Wat de letterlijke voorschriften betreft wil het RPA blijf geven van ambitie in de ontwikkeling van het netwerk van groene ruimten langs het kanaal; op het vlak van nieuwe

constructies zou het RPA echter blijk moeten geven van meer ambitie en de inbreng van biodiversiteit moeten bevorderen door middel van intensieve groendaken (op te nemen in het regelgevend luik). Aldus is de vermenigvuldiging van kleine groene gebieden bevorderlijk voor de creatie van een vluchtgebied voor fauna en flora en wordt daarmee ook het groene netwerk versterkt.

De luchtkwaliteit blijft problematisch, ook al is er globaal genomen een verbetering waarneembaar. Dit geldt met name voor deze toegangspoort tot de vijfhoek, waar het autoverkeer nog erg omvangrijk is. Sommige concentraties blijven kritiek (d.w.z. boven de grenswaarden). In deze context zal de toename van het wegverkeer, die gepaard gaat met de verstedelijking van het gebied, nefast zijn voor de luchtkwaliteit en de gezondheid. Zoals reeds aangehaald in het hoofdstuk over mobiliteit, is deze toename echter marginaal en dus niet significant. De grootste verandering voor de perimeter waarop het RPA betrekking heeft, is de verstedelijking van het gebied Driehoek, maar in mindere mate dan het RPA 2019. Het gebied Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg is momenteel een bron van vervuiling door de aanwezigheid van het tankstation en de gemotoriseerde verplaatsingen die het genereert. Het RPA bevestigt het gebied als woongebied op het GBP. Het zal dus wachten zijn op de uiteindelijke ontmanteling van het tankstation en de bouw van nieuwe gebouwen (inachtneming EPB-reglementering) om een verbetering op dit gebied waar te nemen.

Voor het VDP-stadion hangt alles af van het huisvestingsproject dat zal worden uitgevoerd, aangezien het sportgebied al operationeel is. De bouw van bovenlokale sportvoorzieningen in het gebied van het VDP-stadion leidt tot extra energiebehoeften indien het over een zwembad gaat, maar dit type installatie kan bijvoorbeeld energierugwinning voor ander naburige bestemmingen mogelijk maken of een beroep doen op hernieuwbare energie (zon, geothermie) om in haar behoeften te voorzien. Wat dat betreft stelt het RPA geen eisen voor de energieprestaties van de gebouwen (met de bedoeling strenger te zijn dan de norm).

Wat de **bodem** betreft heeft dankzij de werkzaamheden van Beliris een aanzienlijke verbetering plaatsgevonden in heel het centrale gedeelte van het RPA. Voor het overige biedt het RPA de gelegenheid voor reconversie van gronden en voor verbetering van de bodemtoestand binnen de perimeter. De door het RPA geselecteerde bestemmingen zijn niet van dien aard dat ze tot bodemverontreinigingen leiden. Niettemin zal de aanwezigheid van ingedeelde inrichtingen of mogelijk risicovolle technieken die nodig zijn voor de werking van de bestemmingen, niet uitgesloten kunnen worden. Er zouden maatregelen getroffen moeten worden om elke vervuiling van de ondergrond of het grondwater (ondoorlaatbare bedekkingen onder de inrichtingen, enz.) te vermijden, met name tijdens de werkzaamheden.

Het uitvoeren van de projecten zal op een aantal percelen binnen de perimeter leiden tot verharding van de bodem. Het aanleggen van ondergrondse parkings (en funderingen) impliceert graafwerkzaamheden (haalbaarheid te bevestigen met betrekking tot de beoogde parkeer capaciteit) maar verkleint de mogelijkheid om te beschikken over doordringbare oppervlakten volle grond waar water in de bodem kan dringen. De parkeerproblematiek in de perimeter is bekend: die maakt dat er voldoende parkeerplaatsen in binnenhuizenblokken moeten komen (boven- of ondergronds). Voor elk bouwproject op de percelen binnen de perimeter zal een bodembehandelingsproject vereist zijn dat door Leefmilieu Brussel moet worden goedgekeurd om de bestemming van de grond na het uitgraven te bepalen en te traceren (hergebruik, een centrum voor verwerking van grond, storten, enz.)

Voor het perceel Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg heeft de uitvoering van het RPA als positief effect dat een risicovolle activiteit, het tankstation, zal worden geschrapt. Dit

tankstation is een mogelijke bron van bodem- en grondwaterverontreiniging. Ter herinnering: dit perceel is opgenomen in categorie 4+0.

De plaats voor het Ninoofsepoortpark is al meermaals verkend en er zijn studies van de risicobeheersing geweest. Er werd op de hele oppervlakte van dit gebied asbestvervuiling ontdekt, afkomstig van de oude aanvulgrond. Meer bepaald typeren de percelen in het centrum van de perimeter langsheen de Rechthoekstraat, het gebied door activiteiten die verband houden met auto's (onderhouds- en herstellingswerkplaatsen, opslagplaatsen, verfcabines, carwash). Die activiteiten zijn er vandaag niet meer op hun plaats aangezien ze vervangen worden door het Ninoofsepoortpark. Ook chloorhoudende oplosmiddelen zijn aanwezig in een hogere concentratie dan normaal, evenals koolwaterstoffen en zware metalen. Er is aangetoond dat het financieel onredelijk was over te gaan tot verwijdering van alle betrokken grond. Bijgevolg is een gebruiksbepanking opgelegd, die maakt dat alle graafwerkzaamheden moeten worden gevolgd door een deskundige inzake bodemverontreiniging.

Een bijkomende follow-up was gepland na 2019 maar wij beschikken momenteel over geen enkele informatie. Dat impliceert een risicobeheer voor alle werkzaamheden die in dit gebied gebeuren. We veronderstellen dat door Leefmilieu Brussel en Beliris alle schikkingen zijn getroffen om de werf, het opgepompte water en de grond adequaat te beheren tijdens de aanleg van het Ninoofsepoortpark en de wegen daarin.

Het gebied van het VDP-stadion is opgenomen in categorie 4+0, wat betekent dat het perceel de interventienormen niet naleeft en moet worden behandeld of momenteel behandeld wordt, maar dat een nieuw vermoeden van verontreiniging bestaat (nieuwe risicoactiviteiten of voortzetting van de bestaande risicoactiviteiten, ongevallen, enz.) en dat de staat van de bodem opnieuw zal moeten worden verkend om na te gaan of de bodem al dan niet vervuild is. De activiteiten die op dit perceel zijn opgetekend, betreffen vooral de site van het Institut des Arts et Métiers en niet de installaties van het stadion die binnen de perimeter vallen. Deze categorie plaatst geen vragentekens bij het ontwerp-RPA.

De zone van de Driehoek is meerdere jaren geleden uitgegraven maar er is geen informatie beschikbaar over de kaart van de bodemtoestand. Een verkenning zal dus noodzakelijk zijn vooraleer er in dit gebied een vergunning wordt uitgevoerd.

Gezien de gegevens waarover we beschikken in het planningsstadium, komt geen van de bestemmingen die het RPA plant in het gedrang door de kaart van de bodemtoestand.

Wat het aspect **mens/leefkwaliteit** betreft genoot deze perimeter tot voor kort een slechte reputatie. Sindsdien zijn de ruimten open, werd het Ninoofsepoortpark gecreëerd en zijn de circulatiewegen van goede kwaliteit en goed vrijgemaakt. De subjectieve veiligheid is daardoor nu al verbeterd. De geplande activiteiten versterken de bezetting van de perimeter en zorgen voor de verlevendiging van de openbare ruimte. De uitvoering van de verschillende projecten (verdere aanleg van het Ninoofsepoortpark, nieuwe constructies) zal bijdragen tot een verbetering van de sociale controle en van het veiligheidsgevoel.

De uitvoering van het maximale scenario voor het Driehoekig perceel en het Vander Puttenstadion leidt tot een toename van het aantal bewoners maar ook van het aantal externe personen dat de voorzieningen zal komen gebruiken. Deze activeringen hebben onvermijdelijk een impact op de verplaatsingen die *de facto* ook leiden tot meer sociale controle.

's Avonds moet men echter wel waakzaam zijn in de sector van het lijnvormige park van de Kleine Zenne, dat door zijn ligging binnenin het huizenblok problemen op het vlak van

veiligheid met zich mee zou kunnen brengen als er geen passende maatregelen worden genomen.

De leefruimte van de wijk zal er ook op vooruitgaan met het behoud (speelplein Pierron) en zelfs de uitbreiding van de groene ruimten in de perimeter, bestemd voor de bewoners van de wijk. De binnen de perimeter gecreëerde nieuwe inrichtingen zullen leiden tot een grotere veiligheid voor de actieve verplaatsingswijzen, net als de kleine handelszaken en de mogelijkheid om plaats te bieden voor kleine horecazaken die leven zullen brengen in de openbare ruimten.

Wat het **microklimaat** betreft zouden meerdere wijzigingen kunnen verschijnen in de perimeter van het ontwerp-RPA. In het algemeen leidt de uitvoering van het ontwerp-RPA 2022 tot een vergelijkbare of geringere impact op de zoninval dan wat in de versie van 2019 wordt voorzien. De wijzigingen zullen waarneembaar zijn in vergelijking met de huidige toestand MAAR alleen in een aantal specifieke gebieden, namelijk: Driehoek, blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg, VDP.

Bepaalde sites moeten bijgevolg bijzondere aandacht krijgen, zoals het driehoekig perceel, want als dat uitsteekt boven GVL+15 zou dat een impact kunnen hebben op de open ruimten in de omgeving. De baan van de zon in acht genomen zou de impact vooral voelbaar zijn op de Nijverheidskaai en niet in de woningen aan de R20 of langs de Henegouwenkaai (dankzij de beperking van de bouwhoogte die via het RPA gereguleerd wordt).

Voor VDP neemt de risico van minder zoninval toe omdat het voorstel van het ontwerp-RPA 2022 voorziet in meer constructies op het binnenterrein van het blok. Aangezien er echter nog geen precies project bekend is, kunnen we in het stadium van de opmaak van dit ontwerpplan nog geen standpunt innemen. Gezien de baan van de zon zouden de gevolgen voor het nieuwe project zelf moeten zijn en niet voor de huidige omwonenden van de site. Het bestuur moet deze kwestie van nabij opvolgen en de nodige maatregelen nemen bij het aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen.

Voor het blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg is in de bestaande toestand de impact op de zoninval niet erg groot, gezien de geringe bouwhoogte van de constructies op het terrein. De impact van het maximalistisch scenario voor het ontwerp-RPA 2022 is vrijwel identiek aan die van de versie van 2019. Gezien de baan van de zon is het onvermijdelijk dat de nieuwe constructies de zoninval op de binnengevels van de ongeveer tien huizen die het huidige blok vormen ten opzichte van de huidige toestand zullen verminderen. Alles zal afhangen van het uiteindelijk ontwerp dat bij de administratie wordt ingediend. Ter herinnering: voor dit gebied wordt de bouwhoogte niet beperkt door het RPA maar door de GSV, die van kracht blijft. Een bijzondere follow-up van dit thema is aanbevolen bij het indienen van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen. Kortom, met uitzondering van het binnenterrein van het gebied Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg wordt geen significante impact verwacht voor de bestaande naburige woningen.

Aangaande de aerodynamische effecten kan het driehoekige perceel door de waarschijnlijke stedenbouwkundige ontwikkeling een negatieve impact ondervinden. Het wordt sterk aanbevolen bij de vergunningsaanvraag een nauwkeurige aerodynamische studie en een studie van de zoninval in te dienen.

Met betrekking tot de effecten op stedelijke hitte-eilanden, zien we het gebrek aan details over de inrichting van onbebouwde ruimten en het gebrek aan precisie over het te begroenen daktype daken.

Gezien het belang van de nieuwe openbare ruimten en de voortdurende vergroening van het Ninoofsepoortpark heeft dit project een gunstige impact gehad op de opwarming van de bodem ten opzichte van de toestand vóór 2019. Er moeten nog inspanningen worden geleverd op het niveau van de verschillende vergunningen die in de toekomst zullen worden afgegeven, om te zorgen voor intensieve groendaken en vergaand vergroende openbare ruimten (vermijd zoveel mogelijk grote grasvelden).

7. Algemene conclusies en aanbevelingen

De voornaamste wijzigingen hebben betrekking op de volgende sites: het Vander Puttenstadion en de Driehoek alsook, in mindere mate, de Pierronruimte.

Het verordenend luik van het RPA 2022 is beperkt tot:

- Twee parkgebieden;
- Twee grote gebieden met voorzieningen en andere gebieden met een meer lokale bestemming;
- Drie woningcomplexen ('klassiek' / openbaar / sociaal);
- De strikt noodzakelijke aanwijzingen inzake bouwprofielen maar vooral inzake functies;
- De verplichting inzake activering van de benedenverdiepingen door middel van lokale voorzieningen of handelszaken.

Het gebied van het **Vander Puttenstadion** heeft niet langer strikte inplantingen van de gebouwen en de functies. De invarianten van 2019 blijven bestaan, met name wat betreft de sterke band die moet bestaan met het Ninoofsepoortpark en de doorgang van de Kleine Zenne. Dit perceel blijft hoofdzakelijk bestemd voor sociale woningen en sportvoorzieningen. Gezien de ligging en de grote oppervlakte die dit gebied heeft voor voorzieningen, wordt overwogen te kiezen voor een grote sportvoorziening van gewestelijk belang.

Het driehoekig perceel verlaagt de dichtheid met 40% in vergelijking met 2019 en beperkt ook de maximaal toegestane bouwhoogte. De stedelijke vorm van dit huizenblok blijft relatief vrij gezien de vorm en zijn gecompliceerd passief. Dit gezegd zijnde, moet 25% van de oppervlakte van het perceel onbebouwd blijven, wat het massieve aspect van eender welke toekomstige constructie in dit huizenblok zou moeten beperken en de uitwisselingen met de openbare ruimte zou moeten bevorderen. Dit gebied is hoofdzakelijk bestemd voor woningen, met een minimum van 25% sociale woningen. De mogelijke bouwhoogte is beperkt tot maximaal 15 verdiepingen en ook de maximale vloeroppervlakte is gereguleerd. Minimaal moet het gelijkvloers een actieve bestemming krijgen via (minstens 2000 m²) voorzieningen en mogelijk daarbij aansluitende handelszaken voor een maximum van 1500 m².

De Pierronruimte wordt versterkt wat betreft zijn bestemming als parkgebied en dus wat betreft zijn bij voorrang recreatieve functie. Om dit gebied verder te activeren en de sociale controle te versterken, staat het RPA 2022 een groot gebied voor voorzieningen toe (wat de creatie mogelijk maakt van een enkel gebouw, bijvoorbeeld een school, of van meerdere entiteiten in één gebouw, bijvoorbeeld een kinderdagverblijf en een wijkhuis). Het verordenend luik voor dit gebied heeft als doel toe te staan dat het gebied in overdruk zo nodig evolueert van een functie van lokale voorziening naar een functie van bovenlokale voorziening (meer m² mogelijk) en tegelijk een nieuwe aflijning mogelijk te maken die beter aansluit op de bebouwde omgeving.

De gebruiksaanwijzing van het RPA is betrekkelijk eenvoudig. De grafische voorschriften zijn zeer belangrijk voor een RPA omdat zij duidelijk de functionele ambities aangeven waarnaar de perimeter moet evolueren. Ter herinnering: de grafische voorschriften van het RPA heffen de daarmee strijdige grafische voorschriften van het GBP op. Ten tweede zijn de algemene voorschriften op dezelfde manier van toepassing (RPA vs. GBP) waarbij enkel wordt aangegeven wat verschilt van het GBP. En tot slot gelden voor elk gebied bijzondere voorschriften om bepaalde stedenbouwkundige of andere thematische wensen in te perken. In geval van tegenstrijdigheid hebben de schriftelijke voorschriften voorrang op de grafische voorschriften.

Het uitgangspunt van de analyse van de potentiële bebouwbare zones is opzettelijk maximaal opgevat om het maximale effect naar boven te laten komen, rekening houdend met het feit dat het RPA niet meer toestaat, maar dat elk project in zijn uitvoering altijd minder kan doen.

Op grafisch vlak wordt het **Driehoeksgebied** aangepast ten opzichte van het GBP en verandert het van een administratieve bestemming naar een bestemming voor bewoning (vanaf 2019). In vergelijking met het ontwerp-RPA 2019 ligt het verschil in de toegestane vloeroppervlakte, aangezien in 2019 in dit gebied meer dan 35.000 m² is toegestaan, terwijl in het nieuwe ontwerp-RPA slechts **21.000 m² is toegestaan**. De beperking slaat op het aantal m², maar ook op het maximaal toegestane bouwvolume op dit perceel, dat wordt beperkt van GVL+30 tot GVL+15. Er wordt een nieuwe beperking ingevoerd die elke ontwikkelaar verplicht om 25% van het bodemoppervlak onbebouwd te laten. Met deze afbakeningen is de bouw van een massief GVL+15-gebouw dat het hele perceel vult, onmogelijk. Ook de bouw van verschillende iconische torens is niet langer toegestaan. Volgens een maximaal scenario zou de dichtheid dus dalen van 7,96 tot 4,79 in het RPA 2022. Bovendien bepaalt het RPA dat 25% van de woningen bestemd moet zijn voor sociale of daarmee gelijkgestelde huisvesting. Het gelijkvloers moet een actieve functie hebben en gericht zijn op de openbare ruimte. In het meest waarschijnlijke scenario zou worden voorzien in ongeveer 18.000 m² woningen, waarvan 5.250 m² bestemd voor openbare huisvesting, en 2.000 m² voorzieningen op het gelijkvloers. In het strategisch gedeelte wordt aangegeven dat men in een ondergrondse parkeergarage wil voorzien met toegang tot de R20. Het ontwerp-RPA 2022 voorziet in minder woningen op de site dan het ontwerp-RPA 2019 (verschil van ca. 12.000 m²). Dit betekent dat het potentieel aan woningen en dus aan bewoners kleiner is. De oppervlakte voor voorzieningen is daarentegen licht toegenomen, nl. van minstens 1.500 m² tot minstens 2.000 m². Het ontwerp-RPA sluit ook de aanwezigheid van kantoren op de site uit in tegenstelling tot het alternatief 0 (10.889 m²). De programmatie inzake huisvesting maakt het mogelijk op de site ca. 53 sociale woningen en 127 "klassieke" woningen te ontwikkelen, wat neerkomt op een potentieel van ca. 460 nieuwe bewoners. Deze bestemming is volledig verenigbaar met de 2000 m² voorzieningen op de benedenverdieping en de (maximaal) 1500 m² mogelijke handelszaken die moeten zorgen voor meer leven op de site, ook in relatie tot het Ninoofsepoortpark. Rekening gehouden met deze ambitie en de zichtbaarheid van de site zou deze voorziening een museum kunnen zijn of ook een polyvalente ruimte waar allerlei sociale of culturele evenementen kunnen plaatsvinden (tentoonstellingen, voorstellingen, concertjes ...). Het bezoek aan deze voorziening kan sterk variëren en zal in de eerste plaats afhankelijk zijn van het type evenement dat er wordt georganiseerd. Dit gebied is bijzonder gevoelig voor lawaai van het wegverkeer. Het feit dat een nieuw gebouw van de grond af moet worden opgebouwd, vormt een opportuniteit om de energieprestaties en de prestaties op het vlak van akoestiek en trillingen (om het gebouw te isoleren van externe overlast) te verbeteren. Ter herinnering, de rol van het RPA is in de eerste plaats om de bakens uit te zetten voor de stadsplanning en vervolgens voor het bebouwbare potentieel. Daarom krijgt de toekomstige ontwikkelaar van dit gebied voldoende bewegingsruimte om een

kwalitatief project voor te stellen. In ieder geval moet voor het project een (of meerdere) vergunning(en) worden aangevraagd en een openbaar onderzoek worden ingesteld.

Voor dit gebied zone genereert het maximale scenario van het RPA 2022 minder stromen van elk type dan het ontwerp-RPA 2019. De stromen die het driehoekig perceel na de uitvoering van het ontwerp-RPA 2022 op een gemiddelde werkdag genereert, komen neer op ± 3.305 dagelijkse verplaatsingen voor alle vervoerswijzen, oftewel ± 380 dagelijkse gemotoriseerde verplaatsingen, ± 1.410 dagelijkse verplaatsingen met het openbaar vervoer, ± 115 dagelijkse fietsverplaatsingen en ± 1.100 dagelijkse verplaatsingen te voet. Deze verplaatsingen zijn niet significant gezien de ligging van het perceel binnen een reeds dicht vervoersnetwerk. Gelet op de centrale ligging van de site in het openbaarvervoersnetwerk, kan het autogebruik tot een minimum worden beperkt, maar blijft het nog steeds noodzakelijk (huisvesting + voorzieningen). Toegang tot een ondergrondse parkeergarage is essentieel om geen verschuiving naar de openbare weg te creëren, maar de toegang tot die ondergrondse parking blijft moeilijk gezien de ingrepen in de openbare ruimte. Er zijn nog enkele kleine aanpassingen in de marge nodig om de voet- en fietspaden te verbeteren, maar de voorgestelde verbeteringen zijn al van hoge kwaliteit. Toegang tot de parkeerplaats via de zuidelijke ventweg in plaats van via de R20 strekt tot aanbeveling, mits veiligheidsmaatregelen worden genomen om actieve vervoerswijzen te beschermen.

Er zij op gewezen dat, indien de in 2010 verleende vergunning niet wordt uitgevoerd en het RPA 2022 niet wordt goedgekeurd (alternatief 0), het bij ontstentenis van een BBP goed mogelijk is dat het driehoekige perceel evolueert naar een verdichting die leidt tot 30.000 m² kantoor- en/of woonruimte, in overeenstemming met het GBP en de GSV.

Voor dit perceel is de uitvoering van het ontwerp-RPA 2022 derhalve noodzakelijk om de aanwezigheid van bepaalde functies binnen dit blok, met name kantoren (mogelijk ongeschikt op deze locatie), te vermijden ten gunste van woningen en voorzieningen. Het ontwerp-RPA maakt het dan ook mogelijk een minimum aan sociale huisvesting op de site te waarborgen, wat momenteel niet het geval is. Wat de volumetrie van het gebouw betreft, maakt de toepassing van het ontwerp-RPA het mogelijk de door de huidige stedenbouwkundige voorschriften vastgestelde beperkingen in termen van hoogte te overschrijden, met inachtneming van een ordelijke en coherente configuratie van het terrein. Het ontwerp-RPA garandeert ook een minimale onbebouwde oppervlakte binnen het huizenblok, wat de mogelijkheid biedt om open ruimtes op de site te ontwikkelen. Er moet echter aandacht worden besteed aan het effect van het lawaai van het wegverkeer, dat in dit gebied zeer goed hoorbaar is. Met het oog op een kwalitatieve openbare ruimte aan de kanaalzijde, zal het gebouw een geluidswerende rol moeten vervullen en zullen de openingen op de begane grond naar het kanaal prioriteit moeten krijgen.

Het tweede gebied dat grafisch verandert ten opzichte van het GBP is **het Pierronparkgebied**. Het GBP geeft een woongebied en een parkgebied aan. Het RPA 2019 nam deze bestemming over, maar met een nieuwe afbakening van het woongebied in het park. Volgens het RPA 2019 waren woningen, voorzieningen alsook hotels (20 tot 50 kamers) toegestaan. In het RPA 2022 wordt voorrang gegeven aan de bestemming "park" voor het hele gebied, met voorzieningen in overdruk voor het westelijke deel. Dit gebied in overdruk maakt indien nodig de ontwikkeling mogelijk van constructies met een bestemming als voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening. Vrijstaande constructies zijn er niet toegestaan teneinde te verzekeren dat elk project dat in plaats van of naast het huidige gebouw zou komen, een continuïteit van de bouwlijn kan vormen. Zonder een beperking in het verordenende luik zou dit gebied zich uiteindelijk kunnen ontwikkelen tot woongebied met verdiepingen, in overeenstemming met de hoogte van de naburige gebouwen. Weliswaar met

verplichte voorzieningen en handelszaken op de benedenverdieping. Deze laatste, die op het park zijn gericht, moeten bijdragen tot meer leven in de openbare ruimte.

Samengevat bevestigt het RPA 2022 de rol van het park als recreatie-, ontmoetings- en sportgebied. Het bebouwde deel moet beperkt blijven tot het gebied in overdruk, met als doel een functie voor een voorziening van collectief belang of van openbare diensten (momenteel feitelijk gezien via het buurthuis) te behouden. Het RPA laat de mogelijkheid open dat deze voorziening wordt uitgebreid naar gelang van de gemeenschappelijke behoeften (kinderdagverblijf, school, enz.). Maar deze ontwikkeling zou echter moeten plaatsvinden volgens een nieuwe afbakening door het westelijke derde deel van het park, dat meer in overeenstemming is met de vorm van het perceel en de bebouwde omgeving. Indien dit bouwscenario zou worden uitgevoerd na de goedkeuring van het RPA, zou het verlies aan groene ruimte +-1400m² bedragen ten gunste van de voorziening.

Indien het RPA niet wordt goedgekeurd, en bij gebrek aan een GBP, zou het westelijke deel van het park (in een woongebied in het GBP) zich kunnen ontwikkelen met GVL+3 tot GVL+4 woningen met een geraamd bebouwbaar potentieel van 4.000 tot 5.000 m². De uitvoering van het RPA is noodzakelijk om de sociale rol van dit park te versterken en voorrang te geven aan de aanleg van een gebied voor voorzieningen. Deze voorziening moet bij voorrang de wijk bedienen, en zelfs verder weg gelegen wijken als daar een kinderdagverblijf of kleuterschool zou komen. Gezien de ligging langs een zeer belangrijke vervoersroute en de nieuwe openbare voorzieningen, moet het gemotoriseerde verkeer in verband met de voorziening tot een minimum worden beperkt. Het parkeren (kortparkeren) zou echter kunnen verschuiven naar de Henegouwenkaai.

De derde site die grafisch is gewijzigd ten opzichte van het GBP is het **tolhuisgebied**. De gebouwen veranderen er van een niet-bestemd gebied in het GBP naar een gebied bestemd voor voorzieningen in het RPA. Geen van de geanalyseerde projecten en alternatieven (ontwerp-RPA 2019, alternatief 0 en ontwerp-RPA 2022) voorziet in wijzigingen betreffende de inplanting of het bouwprofiel van de tolhuisjes ten opzichte van de bestaande toestand. Het ontwerp-RPA 2019 gaf de twee tolhuizen een bestemming als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, waardoor daar voorzieningen en kleine handelszaken kunnen komen. De ruimten in de omgeving zijn bestemd als structurerende ruimten en het gebied heeft een overdruk in GCHEWS. Hetzelfde geldt voor het RPA 2022, dat de handelsbestemming verduidelijkt met de mogelijkheid om er meer specifiek cafés of restaurants te vestigen. Momenteel wordt het noordelijk tolhuisje gebruikt door een vzw (Centre d'Information, de Documentation et d'Étude du Patrimoine), het zuidelijk tolhuisje wordt niet gebruikt. De toepassing van het RPA, die gebeurt via de actualisering van de toestand in rechte en van de feitelijke toestand, is eveneens noodzakelijk voor de tolhuizen die worden of werden ingenomen door voorzieningen maar waarvoor er geen enkele bestemming is vastgelegd in het GBP (anders dan structurerende ruimte). Deze tolhuisjes vormen een zeer interessant erfgoedelement dat moet worden gevaloriseerd en geactiveerd. In dit verband en gelet op de kenmerken en afmetingen van beide constructies lijkt een functie als restaurant/café meer aangewezen dan een functie als voorziening. De inrichting van 2 kleine restaurants/café's in relatie tot het plein en de verbinding met het stadscentrum zou toelaten om dit deel van de site zeer aantrekkelijk te maken.

De volgende site die grafisch werd gewijzigd ten opzicht van het GBP is het gebied van het **Ninoofsepoortpark**. Vanaf 2015 zorgt de geleidelijke afbraak van de industriële gebouwen op het door de Ninoofsesteenweg, de Nijverheidskaai en de Slachthuislaan omgeven huizenblok, alsmede de aanleg van een park op dit terrein in 2019, voor een ander evenwicht tussen minerale en groene ruimten in de perimeter. De uitvoering van het Beliris-project en

de komst van het park hebben geleid tot een ingrijpende wijziging van het wegennet. Sommige sequenties zijn verdwenen, zoals de Rechthoekstraat of het gedeelte van de Nijverheidskaai tussen de Heyvaertstraat en de Slachthuislaan. Bijgevolg stemmen de in het GBP bestemde ruimten (administratief, structurerend, park, zonder bestemming) niet meer overeen met de werkelijkheid.

Alle geanalyseerde ontwerpen en alternatieven (ontwerp-RPA 2019, bestaande situatie, alternatief 0 en ontwerp-RPA 2022) behouden het park als exclusieve hoofdfunctie voor deze site. In de bestaande toestand staan op het terrein van het Ninoofsepoortpark geen constructies. De situatie van het ontwerp-RPA 2019 was dezelfde als die van vandaag en ook het alternatief 0 voorziet niet in bebouwing van het park (ook al zou dit mogelijk zijn in het administratiegebied in het GBP).

Het ontwerp-RPA 2022 voorziet niet in bebouwing in het park, maar staat de bouw toe van kleine handelszaken (type kiosk) als gebruikelijke aanvulling op het park, "ten behoeve van de speel- en recreatiefunctie". De maximale afmetingen van deze constructies zijn niet gespecificeerd, maar het ontwerp-RPA geeft aan dat deze handelszaken, alsmede eventuele voorzieningen (speelzone, stadsmeubilair, enz.) aan de rand van de centrale ruimte zullen komen. De precieze inplanting van deze voorzieningen en handelszaken wordt evenmin toegelicht, en er zij op gewezen dat de bestaande speelzone langs de Nijverheidskaai niet is aangegeven op de kaarten van het strategisch luik van het ontwerp-RPA 2022. De bestaande speelzone zou dus kunnen worden verplaatst.

De uitvoering van het RPA is voor dit gebied derhalve noodzakelijk om het GBP te corrigeren ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de hoofd- en exclusieve functie van het park wordt bevestigd. Het strategische deel van het RPA is ambitieus voor dit park dat een raakvlak vormt van verschillende functies, verschillende wijktypologieën en het kanaal. Hoewel er ontwikkelingsmogelijkheden zijn, is het regelgevende gedeelte niet altijd even krachtdadig en moet de rol van het park duidelijk worden erkend en geherstructureerd (sportgedeelte, recreatiegedeelte, biodiversiteitsgedeelte en waterbeheerstechnologie voor de omliggende gebouwen).

Een andere grafische aanpassing houdt verband met het gebied van de **structureerende ruimten**. Verschillende gebieden van het GBP betreffende deze perimeter hebben immers "geen bestemming" of stemmen niet meer overeen met de realiteit op het terrein. Volgens het GBP, toegepast in de bestaande toestand en in alternatief 0, hebben deze ruimten geen bestemming, aangezien zij deel uitmaken van het wegennet, met uitzondering van het gebied langs de Ninoofsesteenweg, dat als administratiegebied is bestemd. De Nijverheidskaai is ook bestemd als GCHEWS. Het ontwerp-RPA 2022 herbestemt deze gebieden als structureerende ruimten en handhaaft de bestemming van de Nijverheidskaai als GCHEWS. Deze herbestemmingen zorgen ervoor dat de voorwaarden voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het stedelijk landschap die voor de als structureerende ruimten bestemde wegen worden gevraagd, worden toegepast op het gehele wegennet binnen de perimeter van het RPA. Zij geven ook samenhang aan de grenzen van het wegennet en de bestaande inrichtingen, met name voor de ruimte tussen het Ninoofsepoortpark en het driehoekige perceel.

Het "**Gebied Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg**" behoudt zijn bestemming van het GBP als woongebied. Net als het GBP bestemt het ontwerp-RPA 2022 het terrein ook als woongebied, waarbij wordt teruggegrepen naar de grenzen van de in 2019 afgebakende gebieden door het woongebied uit te breiden naar een deel van het openbaar domein dat momenteel als structureerende ruimte is bestemd. Wat de toegestane

bestemmingen betreft, zijn in het ontwerp-RPA dezelfde functies toegestaan als in het GBP: huisvesting (hoofdfunctie, geen beperking), hotels (20 kamers of 50 met speciale publiciteitsmaatregelen), voorzieningen, productieactiviteiten, kantoren, handelszaken. De grenzen van de oppervlakten voor voorzieningen, bedrijfsactiviteiten, kantoren en handelszaken verschillen echter in de twee plannen:

In het GBP zijn voorzieningen en productieactiviteiten beperkt tot 250 m² per gebouw (voor beide functies samen) (1.000 m² voor sommige soorten voorzieningen). Kantoren zijn ook beperkt tot 250 m² per gebouw. Productieactiviteiten en kantoren kunnen onder bepaalde voorwaarden worden uitgebreid tot 500 m² (1.000 m² voor productieactiviteiten waarvoor een BBP geldt). Handelszaken hebben een limiet 150 m² per project en per gebouw (300 m² onder bepaalde voorwaarden). In het ontwerp-RPA 2022 zijn alle voorzieningen, kantoren, handelszaken en productieactiviteiten beperkt tot 1.000 m². Ook voor handelszaken is de limiet 1.000 m².

Het maximale scenario stelt een bouwprofiel GVL+3 voor met het oog op de constructies die grenzen aan het bestaande gebouw en een bouwprofiel GVL+4 voor de zuidwestelijke hoek van het blok (zoals in de versie van 2019). Dit hogere bouwprofiel sluit goed aan gezien: 1) de aanwezigheid van gebouwen met een bouwprofiel GVL+3+D in de omgeving, 2) de ligging tegenover de open ruimte van de Ninoofsesteenweg en de omgeving rond tot het kanaal. In tegenstelling tot de versie van 2019 voorziet dit voorstel van ontwerp-RPA 2022 niet in bebouwing op het binnenterrein van het blok. De bestaande situatie van +-100 m² zou zo worden uitgebreid tot 2900 m² vloeroppervlakte voor woningen en kleinhandel. Het maximale scenario heeft globaal dezelfde dichtheid en grondinname als de versie van 2019 (P/S=3,53; E/S=1,00). Het in 2019 geplande oppervlakteverlies op het binnenterrein van het blok wordt in het voorstel van 2022 gecompenseerd met het bouwprofiel GVL+3 langs de Ninoofsesteenweg, waarvan een deel in 2019 GVL+2 was.

De gegenereerde stromen zijn indicatief bij gebrek aan een concreet project, maar omdat dit een eerder klein gebied is en gelet op de beperkingen van het RPA kan nu al worden gesteld dat de gegenereerde stromen niet significant zullen zijn ten opzichte van het huidige verkeer op de Ninoofsesteenweg. Parkeren is ondergronds voorzien om een verschuiving van het parkeren naar de openbare weg te vermijden. Omdat er zich op deze plaats een benzinstation bevindt, wordt de bodem als potentieel verontreinigd beschouwd aangezien de activiteit nog steeds aanwezig is (een analyse is vereist, ook al is de bodem reeds gesaneerd door het belastbare feit zoals bepaald in de eindbeoordeling van mei 2022). Indien op deze plaats een kelder wordt gebouwd, zal de bodem moeten worden geanalyseerd en behandeld op basis van het beginsel dat de vervuiler betaalt.

Samengevat: op grafisch vlak pakt het RPA de grens aan tussen de bebouwbare oppervlakte en de structurerende ruimte ten zuiden van het perceel. De uitvoering van het ontwerp-RPA 2022 is noodzakelijk om de verbreding van het bebouwbare gebied van het blok (op de hoek van de Ninoofsesteenweg en de Delaunoystraat) mogelijk te maken en zo de bestaande grenzen van het trottoir op het terrein (trottoir + benzinstation) onderling op elkaar te laten aansluiten.

Op het vlak van de andere voorschriften is het ontwerp-RPA 2022 minder dwingend dan het GBP met betrekking tot de handelszaken, en vereenvoudigt het de beperkingen voor de andere functies door ze in één groep onder te brengen en specifieke voorwaarden te schrappen die mogelijke verhogingen van de oppervlakte mogelijk maken, hetgeen strookt met de beperkte grootte van het terrein. Er zij op gewezen dat de voorschriften in het verordenend luik van het ontwerp-RPA 2022 geen precieze volumebeperkingen (in termen van bouwprofiel of

grondinname) vastleggen, maar wel bepalen dat de stedenbouwkundige kenmerken van de constructies in overeenstemming moeten zijn met die van het omliggend stedelijk kader en dat hun wijzigingen onderworpen zijn aan bijzondere publiciteitsmaatregelen (dit aspect komt ook voor in het GBP-voorschrift betreffende de woongebieden). We herinneren eraan dat de GSV van toepassing is voor alles wat niet door het RPA wordt vastgelegd. Het gebrek aan ambitie met betrekking tot de prestaties van nieuwe gebouwen (het RPA kan verder gaan dan de huidige regels), zowel op het gebied van energie als van hernieuwbare energie, blijkt uit het ontbreken van een voorschrift ter zake.

Het laatste gebied waarop het ontwerp-RPA 2022 betrekking heeft, is het **gebied van het Vander Puttenstadion**. In de bestaande situatie wordt over deze site met groot potentieel veel gespeculeerd. Het doel van het RPA is de ontwikkeling van dit gebied af te bakenen zodat het beantwoordt aan de uitdagingen. Het strategisch luik voorziet in de aanpassing van de infrastructuur op het terrein om rekening te houden met de aanwezigheid van het Ninoofsepoortpark, alsmede in de integratie van de site in het netwerk van groene ruimten dat is ontstaan na de aanleg van een park op het voormalige tracé van de Kleine Zenne. Daartoe voorziet het ontwerp-RPA in een actieve gevel die uitkijkt op het Ninoofsepoortpark, met een in het oog springende hoek aan de kant van de Poincarélaan, waardoor een oriëntatiepunt ontstaat tussen het park en de Kleine Ringlaan.

In de bestaande toestand wordt het terrein van het Vander Puttenstadion op de begane grond en op GVL+1 ingenomen door sportinstallaties, gelegen op het binnenterrein van het blok, alsmede een constructie met een bouwprofiel GVL+1 gelegen op de hoek van de Nijverheidskaai en de Slachthuislaan. Aan de noordwestzijde (in het sterk gemengd gebied) wordt de hoek van de Nijverheidskaai en de Heyvaertstraat ingenomen door een rijwoning met een bouwprofiel GVL+2 en bijgebouwen, terwijl het driehoekige perceel langs de kaai momenteel onbezet is. Momenteel staat op het terrein van het Vander Puttenstadion 3.285 m² aan voorzieningen en is de hoek van de Nijverheidskaai en de Heyvaertstraat (sterk gemengd gebied) ingenomen door een rijwoning van 600 m² (inclusief bijgebouwen). De rest van het terrein vormt een sterk gemineraliseerd binnenblok met de aanwezigheid van een grote parking. Indien het RPA niet wordt goedgekeurd (alternatief 0), blijft de situatie, bij gebrek aan een BBP, min of meer dezelfde, met een potentiële ontwikkeling van woningbouw (niet significant) in SGG en de mogelijkheid om sportactiviteiten in het gebied voor voorzieningen voort te zetten.

Op grafisch niveau voorzag het RPA 2019 in een differentiatie binnen het perceel van het stadion tussen een woongebied, een parkgebied, een voorzieningengebied en een sterk gemengd gebied. Het ontwerp-RPA 2019 voorzag in een programma met 11.500 m² woningen en ongeveer 5.000 m² voorzieningen (waarvan 1.100 m² bestaande sportvoorzieningen).

Als het RPA 2022 wordt toegepast, laat het ruimte voor nog meer woningen en voorzieningen dan het ontwerp-RPA 2019. Dit voorstel behoudt de 1.700 m² aan woningen in het sterk gemengd gebied zoals gepland in alternatief 0. Daarnaast is er 12.500 m² aan openbare huisvesting gepland in het voorzieningengebied (in de directe omgeving van het Vander Puttenstadion). Qua voorzieningen behoudt dit voorstel 1.100 m² bestaande sportfaciliteiten (net als de versie van 2019), en omvat het ongeveer 4.100 m² nieuwe voorzieningen, waardoor het totaal aan voorzieningen op het terrein ongeveer 5.200 m² bedraagt (cijfers in dezelfde orde van grootte als de versie van 2019). In het maximale scenario voor het ontwerp-RPA 2022 wordt de site, net als in de versie van 2019, aanzienlijk verdicht ten opzichte van de bestaande toestand. De toename van het aantal m² ten opzichte van de versie van 2019 impliceert dat deze verdichting iets hoger uitvalt en een waarde P/S=1,56 bereikt. Het bebouwingsniveau is daarentegen iets lager dan in 2019 (E/S=0,41).

Het behoud van het VDP-stadiongebied als "voorziening" maakt een gewenste uitbreiding en versterking van de oppervlakte voor sportvoorzieningen op het terrein mogelijk, zodat het een infrastructuur met bovenlokale invloed wordt. Dit zal leiden tot een aanzienlijke toename van de bezoekersaantallen voor de site. Zoals bepaald in de mobiliteit zullen de nieuwe openbare infrastructuren en het vervoer het mogelijk maken deze toename op te vangen. Er blijft het probleem van het parkeren en de verzadiging van het autowegennet, waarvoor het RPA Ninoofsepoort een centrale rol speelt op het vlak van de effecten, maar geen hefboomwerking heeft, omdat die zich op het niveau van een globale en gewestelijke beslissing bevindt. De alternatieve toegang via het openbaar vervoernetwerk en de routes voor actieve vervoerswijzen maken het gebied echter relatief vlot toegankelijk.

De bijkomende oppervlakte van 4.100 m² maakt het mogelijk grote sportvoorzieningen met een sterke uitstraling te ontwikkelen, bijvoorbeeld een nieuw zwembad en een multisportcomplex. Dit type voorziening kan gemakkelijk meer dan duizend bezoekers per dag lokken (gemiddeld 1.000 bezoekers/dag voor het zwembad en 1.000 bezoekers/dag voor het sportcomplex).

Anderzijds maakt het maximale scenario het mogelijk om op de site ca. 125 openbare woningen en 17 "klassieke" woningen (in SGG) te ontwikkelen, wat neerkomt op een potentieel van ca. 365 bewoners. Dit is ook een positief antwoord op het vastgestelde gebrek aan kwaliteitsvolle huisvesting in de bestudeerde territoriale observatieperimeter.

Zoals hierboven vermeld, voorziet het maximale scenario voor het ontwerp-RPA 2022 in de inplanting binnen het terrein van verschillende gebouwen in open bebouwing, wat resulteert in de aanwezigheid van vele onbebouwde ruimten tussen de verschillende constructies. Er zij op gewezen dat dit voorstel de bestaande lindebomen (aan weerszijden van een van de nieuwe woonblokken) behoudt, zoals aangegeven in het strategisch luik van het ontwerp-RPA. Andere aanwijzingen betreffende de ontwikkeling van onbebouwde ruimten worden echter niet gespecificeerd. Zij zouden dus bijna volledig kunnen worden verhard, wat in strijd zou zijn met een kwalitatieve landschapontwikkeling, in samenhang met het tegenover het terrein gelegen Ninoofsepoortpark. Er zij op gewezen dat de definitieve vorm en de kwaliteit van de inrichting van de doorgang die de Nijverheidskaai verbindt met het Park van de Kleine Zenne door het blok niet is gespecificeerd.

Samengevat bevestigt het ontwerp-RPA op grafisch niveau, met uitzondering van de specificatie van de doorgang tussen het Ninoofsepoortpark en het park van de Kleine Zenne, het GBP voor dit gebied. Op het vlak van de schriftelijke voorschriften daarentegen beoogt het RPA duidelijk de rol van sportvoorzieningen met bovenlokaal bereik in dit gebied te versterken. Maar het RPA beoogt er ook uitsluitend openbare huisvesting met een maximale vloeroppervlakte van 12.500m² aan toe te voegen. Deze bepalingen werden getest in het maximale scenario en volgens het MER is het voorgestelde ontwerp-RPA 2022 in overeenstemming met de diagnose en de ontwikkelingsambities voor dit gebied.

Dit deel van het RPA blijft vaag over het SGG. Hoewel bij gebrek aan andere specificaties de voorschriften van het GBP van toepassing zijn, wordt aanbevolen de voorschriften voor het sterk gemengd gebied zodanig op te stellen dat de toegestane functies worden gespecificeerd en de aanwezigheid van functies die niet verenigbaar zijn met het bestaande residentiële weefsel in de onmiddellijke omgeving van het terrein, wordt vermeden.

Gelet op het potentieel voor de ontwikkeling van nieuwe gebouwen in dit gebied, wordt voorts aanbevolen daadkrachtige voorschriften in te voeren op het gebied van energieprestatie, milieu- en ecologische prestaties van de nieuwe constructies (geothermie, zonne-energie, hergebruik van water, opslag, timing, isolatie, akoestiek, intensieve groene dakbedekking,

gedeeld gebruik van de systemen met het sportterrein, voorrang voor actieve vervoerswijzen door de site, enz.) om toekomstige ontwikkelaars te verplichten om verder te gaan dan de normen om van deze site in meerdere opzichten een voorbeeldsite te maken. Voor elk grootschalig project op deze site moet een vergunningsaanvraag (SV OV) worden ingediend bij de autoriteiten en een openbaar onderzoek worden gevoerd. In die zin zijn de follow-upmaatregelen in het MER opgesteld.