



# SITE VAN DE HEIZELVLAKTE

Ontwerp van gedeeltelijke wijzing van het  
Gewestelijk Bestemmingsplan

**STUDIE UIGEVOORD DOOR**

ARIES Consultant voor de Directie Territoriale Strategie, [perspective.brussels](https://perspective.brussels)

**CONTACT**

[heizel@perspective.brussels](mailto:heizel@perspective.brussels)

**VERANTWOORDELIJKE UITGEVER**

Antoine DE BORMAN, Directeur-generaal van [perspective.brussels](https://perspective.brussels) - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

De hier voorgestelde informatie is enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk bindende kracht.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron.

© 2022 [perspective.brussels](https://perspective.brussels)

# SITE VAN DE HEIZELVLAKTE

Ontwerp van gedeeltelijke wijziging van  
het Gewestelijk Bestemmingsplan

MILIEUEFFECTENRAPPORT 3/5





## Inhoudsopgave

<b>DEEL 3: AANTONEN VAN DE MILIEUEFFECTEN .....</b>	<b>2</b>
1. METHODOLOGIE VOOR HET AANTONEN VAN DE MILIEUEFFECTEN .....	2
1.1. <i>Algemene methodologie</i> .....	2
1.2. <i>Methodologie per domein</i> .....	2
1.3. <i>Ervaren moeilijkheden</i> .....	3
2. PRESENTATIE VAN HET BESTUDEERDE PROJECT EN DE REDELIJKE ALTERNATIEVEN .....	4
2.1. <i>Gedetailleerde presentatie van het bestudeerde project</i> .....	4
2.2. <i>Voorstelling van de geselecteerde situeringsalternatieven</i> .....	10
2.3. <i>Voorstelling van de bestudeerde bestemmingsalternatieven</i> .....	34
2.4. <i>Voorstelling van de bestudeerde bereikbaarheidsschema's</i> .....	72
3. EFFECTENBEOORDELING .....	78
3.1. <i>Situeringsalternatieven</i> .....	78

## **PARTIE 3 : AANTONEN VAN DE MILIEUEFFECTEN**

### **1. Methodologie voor het aantonen van de milieueffecten**

#### **1.1. Algemene methodologie**

In het kader van de wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan heeft de regering een analyse uitgevoerd met betrekking tot de gevolgen van een ontwerp van wijzigingsplan voor de creatie van een Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) op de Heizelvlakte. Deze wijziging is voorgesteld om te beantwoorden aan de geïdentificeerde behoeften en de nieuwe ambitie die daaruit voortvloeit en die de regering aan de site wil geven.

Op basis van dit ontwerp van plan ontwikkelt dit rapport de volgende analyseaspecten:

1. De controle van de ontwikkelingsmogelijkheden van het geïdentificeerde gebied, zoals de regering dit wenst, met name ten opzichte van de bestaande toestand in rechte van de Heizelvlakte vóór de wijziging van het GBP, en de identificatie van de noodzaak tot wijziging van het plan om de ambitie van de regering in de praktijk te brengen.
2. De voorstelling van de behoeften en de eventuele tekorten die het Brusselse Gewest momenteel kent voor de verschillende functies binnen het project, inclusief wat betreft de geografie van deze behoeften.
3. De studie van de installatiemogelijkheden van de pool op gewestelijk niveau en of er eventueel alternatieven zijn voor de locatie die door de regering is voorgesteld. De polen die vooraf zijn geselecteerd op basis van de beschikbaarheid, zouden de ontwikkeling van belangrijke programmatische elementen van de ambitie van de regering *a priori* mogelijk moeten maken.
4. Zodra de meest geschikte site is bepaald, zal worden overgegaan tot de controle van de bestemmingsmogelijkheden en tot de bepaling van eventuele alternatieven. Voor alle bestaande bestemmingen in het GBP zullen de mogelijkheden en beperkingen ten opzichte van de ontwikkeling van de ambitie van de regering worden geformuleerd. De bestemmingen die de ontwikkeling van de ambitie mogelijk kunnen maken, worden als "bestemmingsalternatief" beschouwd.
5. De belangrijke gevolgen van het project en de bestemmingsalternatieven zullen vervolgens op de gekozen site worden ontwikkeld. Voor de gekozen pool zal ook de ontwikkeling van "nulalternatieven" (de niet-uitvoering van het ontwerp van plan) worden uitgevoerd.
6. Ten slotte zullen ook verschillende toegankelijkheidsschema's voor de perimeter van het GGB worden bestudeerd. Concreet activeert elk toegankelijkheidsschema verschillende diensteninfrastructuren (auto/OV). De effecten van elk van deze schema's worden onderzocht voor de mobiliteit, maar ook voor andere domeinen van het milieu.

#### **1.2. Methode per domein**

Het ontwerp van GGB en zijn alternatieven zullen geëvalueerd worden door de ambitie van de regering om te zetten in een bepaald ontwikkelingsprogramma. Dit programma wordt bepaald op basis van een hypothese die voortkomt uit de reeds uitgevoerde studies en met name het masterplan van de stad Brussel dat de ambitie van de regering en de lopende projecten beschrijft. Het programma kan, indien van toepassing, voor elk alternatief worden aangepast, maar het is vanaf dit programma dat de potentiële gevolgen op een kwantitatieve en/of kwantitatieve manier in functie van het bestudeerde domein zullen worden geanalyseerd.

Het nulalternatief voorziet in het behoud van de bestaande bestemmingen op de site. De gevolgen van dit alternatief zullen ook per domein bepaald door rekening te houden met de twee scenario's: enerzijds het behoud van de huidige activiteiten (alternatief OA) en anderzijds de hypothese van een volledige renovatie van de bestudeerde perimeter (alternatief OB). De programmering van de ambitie wordt dus niet meer in aanmerking genomen en wordt vervangen door ontwikkelingshypothesen die in deze studie worden bepaald en uitgelegd.

### **1.3. Ervaren moeilijkheden**

Aangezien de analyse van de gevolgen per domein tot nu toe enkel op basis van het programma werd uitgevoerd, kan ze slechts zo ver gaan als de analyse die zou kunnen worden uitgevoerd op een concreet project voor de toepassing van een dergelijk programma. Een groot deel van de uiteindelijke invloed van het project zal dus afhangen van de effectieve toepassing van de verschillende milieuconcepten in de fase na de vergunningsaanvragen. De schatting van het programma dat in het kader van de voorschriften van het plan kan worden uitgevoerd, is variabel, met name op het vlak van vloeroppervlakte en ingenomen oppervlakte van het gebouw. Er werden hypothesen opgesteld op basis van referentieprojecten en -documenten. Als het uitgevoerde programma verschilt van het geschatte programma in de hypothesen, zullen ook bepaalde aangegeven gevolgen verschillend zijn.

De analyse van de mobiliteit is op basis van een statisch model uitgevoerd. Deze keuze heeft het mogelijk gemaakt om een eenvoudige en duidelijke vergelijkende analyse van het project en de alternatieven te maken. Deze werkmethode vereenvoudigt de realiteit, maar wel op een manier waarbij de gevolgen van het project worden gemaximaliseerd. In dat opzicht beantwoordt de methode aan de behoeften van de analyse op maat van een plan dat moet zorgen voor test van de infrastructuren die de werking van het programma zullen ondersteunen. De grote hoeveelheid verwerkte gegevens en geproduceerde resultaten verplicht ons om de resultaten samen te vatten. Het zijn dus de ontwikkelingsscenario's met de meeste invloed die in detail worden voorgesteld.

Bovendien kan de invloed van het project op de gezondheid zeer moeilijk worden geëvalueerd. Deze invloed is voornamelijk verbonden met de toenemende aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de lucht en de toenemende perceptie van geluid. Door het gebrek aan een exacte locatie van de transportinfrastructuren (evaluatie van het programma) en het feit dat de gevolgen op de gezondheid secundaire gevolgen zijn die in bepaalde gevallen kunnen worden verminderd door geschikte maatregelen, is het niet mogelijk om de invloed nauwkeurig te bepalen. Zelfs al was het mogelijk om de variaties in de emissiehoeveelheid in cijfers uit te drukken, het is niet mogelijk om een schatting te maken van de toenemende concentraties verontreinigende stoffen die door het project worden gegenereerd of van het toenemende geluidsniveau dat afhangt van complexe fenomenen die in deze fase onmogelijk kunnen worden bepaald.

## **2. Presentatie van het bestudeerde project en redelijke alternatieven**

### **2.1. Gedetailleerde voorstelling van het bestudeerde project**

#### **2.1.1. Definitie van het voor het gebied gewenste programma**

##### **2.1.1.1. Inleiding**

Met het oog op de evaluatie van de effecten inzake het project van wijziging van het GBP is het nodig een inschatting te maken van de toekomstige activiteit die mogelijk gegenereerd wordt in het bestudeerde gebied om dit te vertalen in meetbare parameters in de verschillende milieudomeinen.

Daartoe moet een hypothese worden opgesteld over het mogelijke en verwachte programma voor het gebied. Om dit programma op te stellen werd voor het MER uitgegaan van de al uitgevoerde plannen en visies en hoofdzakelijk op het masterplan NEO. Het programma van het NEO-project biedt het voordeel dat het coherente hypothesen voorstelt voor elk van de ambities die worden nagestreefd door het GPDO, waarin de strategische visie van de Brusselse Regering voor het gewestelijk grondgebied en voor de Heizelvlakte in het bijzonder is vastgelegd. Hoewel bepaalde functies nog worden geanalyseerd op het vlak van hun werking en locatie (congrescentrum, stelplaats van de MIVB, enz.), maakt het programma van het NEO-project het mogelijk een omschrijving te geven van de nieuwe functies waaraan de Heizelvlakte plaats zou kunnen bieden en hun impact op lokale en gewestelijke schaal te beoordelen.

##### **2.1.1.2. Het masterplan NEO**

In 2010 lanceerde de Stad Brussel samen met het Gewest een project voor de herinrichting van de Heizelvlakte.

Na een internationale wedstrijd werd in september 2010 het Nederlandse stedenbouwkundige bureau KCAP (geassocieerd met de studie bureaus Arup Amsterdam en Fakton) aangesteld om een masterplan uit te werken voor de hele site en de realisatie ervan op te volgen.

De grote principes van het Neo-masterplan worden hierna opgesomd. Het NEO-project streeft ernaar om een sterke synergie tot stand te brengen tussen de nieuwe en de bestaande programma's met het oog op optimale uitwisselingen met gebruik van het bestaande potentieel en om een levendig stedelijk kader te creëren.

Het Neo-project omvat de volgende elementen:

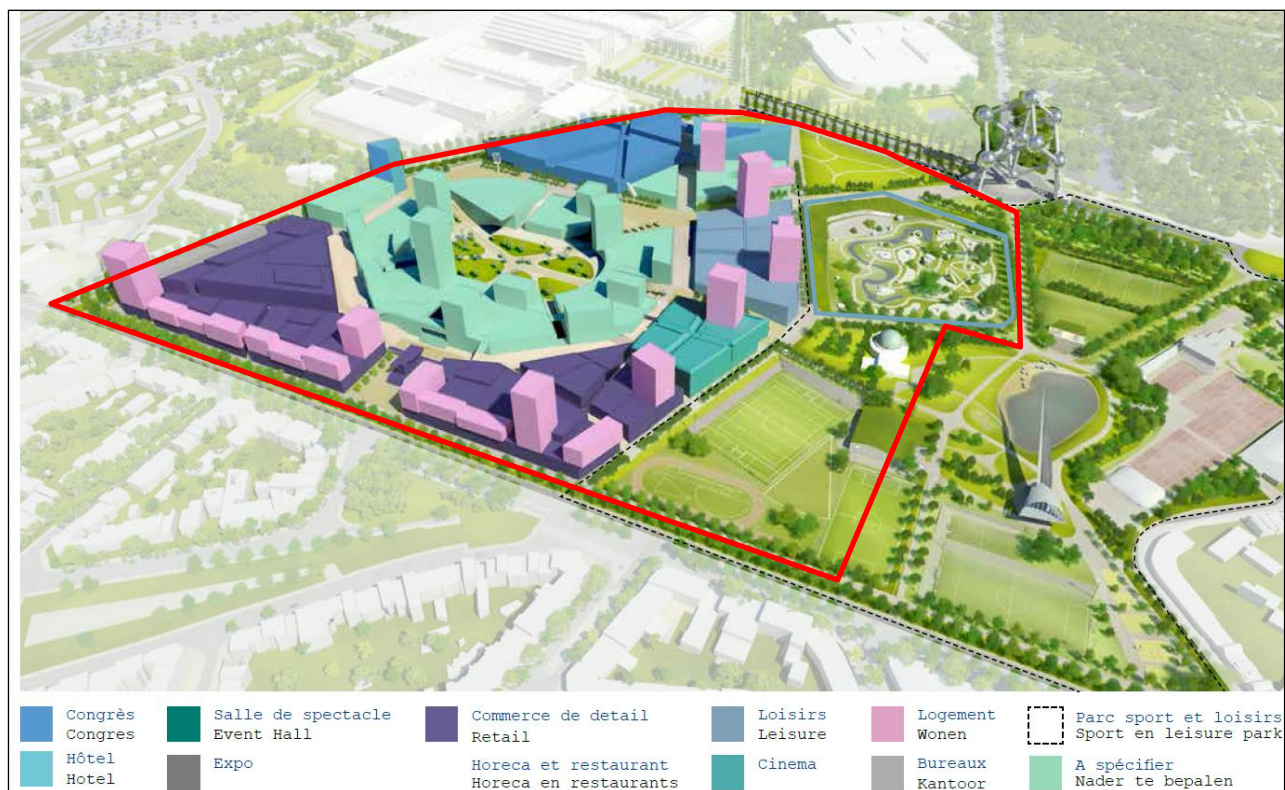
- Een internationaal congrescentrum met ongeveer 5000 plaatsen. Naast het congrescentrum komen een of twee nieuwe hotels met een capaciteit van 500 bedden;
- Een museum of een vergelijkbare culturele en stedelijke attractie. Deze cultuurpool zal gelegen zijn op een opvallende plek, naast het congrescentrum, met zicht op het park en het Atomium.
- Een evenementenzaal voor ongeveer 15.000 bezoekers, op de plaats waar zich nu paleis 12 bevindt.
- Een attractiepark in de openlucht en een indoorcomplex voor vrijetijdsactiviteiten en ontspanning, eventueel met een aquapark, zwembad en wellness.
- Een complex met bioscopen, cafés, restaurants en nachtleven;
- Een winkelzone voor mensen uit het omliggende gewest. Er zullen goede verbindingen zijn tussen deze commerciële wijk en de omgeving en er zullen parkeermogelijkheden zijn onder de winkels, evenals actieve sokkels.
- Ondersteunende activiteitenruimte. Deze ruimte is bestemd voor kantoren voor de winkels, de sportverenigingen en andere diensten van het gebied.
- Woningen die uitkijken op het park, het Atomium en de skyline van Brussel. Het gebied zal plaats bieden aan minstens 750 wooneenheden.
- Groene ruimten van ten minste 7 ha.



Hierbij merken we op dat een variant van het programma voorziet in het verdwijnen van het Koning Boudewijnstadion<sup>1</sup>. In deze hypothese wordt in een bijkomend programma voorzien dat voornamelijk bestaat uit woningen en voorzieningen.

De bestaande programma's zoals Mini-Europa kunnen eventueel worden behouden, maar moeten opgewaarderd worden en aangepast aan de nieuwe context.














De totaliteit van het programma dat ontwikkeld kan worden, dekt een oppervlakte van ongeveer 340.000m<sup>2</sup>.



**Figuur 1: Programma Neo (ruimtelijke weergave)**

<sup>1</sup> De Stad Brussel heeft duidelijk te kennen gegeven het stadion te willen behouden en het te willen renoveren. In het MER wordt een hypothetische situatie in aanmerking genomen om de situatie te bestuderen in geval het Koning Boudewijnstadion eventueel zou verdwijnen, wat momenteel niet op de planning staat.

MILIEUEFFECTENRAPPORT  
ONTWERP VAN GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GBP - GGB 15  
"Heizel"

 Centre de Conventions international Internationaal congrescentrum	44 000 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 44.000m <sup>2</sup> BVO	5 000 places (B1) 5000 plaatsen (B1)
 Centre commercial-commerces de détail Commercieel centrum - kleinhandel	72 000 m <sup>2</sup> de surface au sol louable 72.000m <sup>2</sup> VVO	
 Centre commercial Horeca Horeca commercieel centrum	9 000 m <sup>2</sup> de surface au sol louable 9000m <sup>2</sup> VVO	
 Horeca et restaurants Horeca en restaurants	4 500 m <sup>2</sup> de surface au sol louable 4.500m <sup>2</sup> VVO	
 Logements Woningen	93 750 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 93.750m <sup>2</sup> BVO	750 logements (500 A1, 75 A2, 175 B2/3) 750 woningen (500 A1, 75 A2, 175 B2/3)
 Bureaux Kantoren	20 000 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 20.000m <sup>2</sup> BVO	
 Hôtel Hotel	25 000 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 25.000m <sup>2</sup> BVO	520 chambres 520 kamers
 Loisirs « indoor » Leisure "indoor"	20 000 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 20.000m <sup>2</sup> BVO	Infrastructuur récréative indoor à vocation touristique 15 000 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol / Recreatieve indoor infrastructuur met toeristische roeping 15.000m <sup>2</sup> BVO
 Loisirs « outdoor » Leisure "outdoor"	26 000 m <sup>2</sup> de parcelles 26.000m <sup>2</sup> kavel	Infrastructuur récréative outdoor à vocation touristique / Recreatieve outdoor infrastructuur met toeristische roeping
 Cinéma Bioscoop	16 500 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 16.500m <sup>2</sup> BVO	3 000-6 000 places 3000-6000 plaatsen
 Nouveau hall d'exposition Nieuwe Expo-hal	10 000 m <sup>2</sup> de superficie brute au sol 10.000m <sup>2</sup> BVO	
 Encore à déterminer Nader te bepalen	-- --	
 Nouveau hall événementiel Nieuwe event-hal	15 000 places 15.000 plaatsen	(prévu temporairement dans le hall d'exposition) (Tijdelijk voorzien in Expo hal)
Parkings couverts à construire Overdekte parkings te bouwen	5 800 emplacements 5.800 plekken	(En plus des parkings existants du parking C qui sont conservés) / (Naast de bestaande parkings van parking C die behouden worden)

**Figuur 2: Programma Neo (oppervlakten)**

Wat de bestemming betreft, preciseert het ontwerp van GBP dat het GGB 15 bestemd wordt *voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor handelszaken, voor woningen, voor hotelinrichtingen, voor kantoren en voor groene ruimten*<sup>2</sup>.

Het ontwerp van GBP preciseert onder andere de volgende elementen:

- de oppervlakte die wordt bestemd voor groene ruimten, mag niet minder zijn dan 7 ha;

Tot slot specificceert de Regering het volgende:

- Er moeten ruimten gereserveerd worden voor het openbaar vervoer, met inbegrip van de ontwikkeling van de traminfrastructuren en de realisatie van een stelplaatsinfrastructuur;
- De stedelijke structuur van het geheel beoogt opnieuw een gemengde wijk te creëren, en de capaciteit voor voor voetgangers en fietsers van de site te verhogen.

<sup>2</sup> Art. 1, § 1, van het ontwerpbesluit tot wijziging van het GBP met het oog op de opname van het GGB nr. 15.

### 2.1.1.3. Programmahypothese voor toepassing van de studiezone

Rekening houdende met deze verschillende elementen en streefdoelen van het programma, wordt het volgende programma geselecteerd als hypothese voor het gebied:

#### **A. Programmahypothese rekening houdend met het behoud van het Koning Boudewijnstadion (NEO + behoud van het Koning Boudewijnstadion)**

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>117.000</b>
Bestaand		0
Woningen	Bijkomend	117.000
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>119.826</b>
Planetarium	Bestaand	2.080
Crèche Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
Sportpark	Bijkomend	2.426
Crèches	Bijkomend	2.000
Congrescentrum	Bijkomend	50.000
Tramstelplaats	Bijkomend	20.000
Voorzieningen (niet bepaald)	Bijkomend	13.000
<b>KANTOREN</b>		<b>13.252</b>
Kantoor	Bijkomend	13.252
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>177.000</b>
Kinepolis	Bestaand	-
Mini-Europa	Bestaand	-
Winkelcentrum	Bijkomend	112.000
Horeca	Bijkomend	11.500
Bioscoop	Bijkomend	28.700
Indoor recreatie	Bijkomend	21.800
Outdoor recreatie	Bijkomend	3.000
<b>HOTEL</b>		<b>18.000</b>
Hotel	Bijkomend	18.000
<b>TOTAAL:</b>		<b>445.078</b>
V/T		1,31

**Tabel1 : Programma voor het gebied, bedoeld door het ontwerp van plan, met behoud van het Koning Boudewijnstadion**

Bovenstaande tabel geeft een voorbeeld van de programmaverdeling, wat een algemeen beeld toelaat en de mogelijkheid om te komen tot een totaalplan voor het bestudeerde gebied:

	Huisvesting	Kantoor	Handelszaken	Voorzieningen	Hotel	Totaal
BRUTO-oppervlakten GBP	117.000	13.252	177.000	119.826	18.000	445.078

**Tabel 2: Samenvatting van het programma voorzien voor het gebied, met behoud van het Koning Boudewijnstadion**

Bij de tabel kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Wat de woningen betreft: het aantal potentieel te bouwen woningen in het gebied werd bepaald in de definitie van het nulalternatief. Wij verwijzen de lezer dus naar dit punt. Wij benadrukken verder het feit dat de 117.000 m<sup>2</sup> een theoretische inschatting is van het te bouwen potentieel ten behoeve van onderhavige evaluatie van de effecten.

*Zie punt 2.3.1*

- Wat de voorzieningen betreft:
  - Het Victor Boinstadion en de andere sportterreinen en bijkomende gebouwen verdwijnen om plaats te maken voor andere elementen van het programma (meer bepaald handelszaken, woningen, vrijetijdsactiviteiten), aangezien ze zouden moeten worden verplaatst en geherstructureerd in het kader van een project dat aan het gebied grenst (Sportpark).
  - Een deel van de voorzieningen is op dit ogenblik nog niet gedefinieerd. Onze hypothesen voorzien bijkomend in 13.000 m<sup>2</sup> voor bestaande en welbepaalde voorzieningen. Deze bijkomende m<sup>2</sup> zullen worden ingenomen door sportieve en culturele voorzieningen, in aanvulling op de functies die al zijn bepaald in het gewenste programma.
  - Wat de kantoren betreft: het maximale aantal m<sup>2</sup> kantoren toegelaten in het gebied is 20.000 m<sup>2</sup> (grens opgelegd door het toelaatbare kantoor saldo dat de resterende kantoren, toegelaten door het gebied bepaalt. De toegelaten rest per gebied is 13.252 m<sup>2</sup>. Wij gaan uit van de hypothese dat de totaliteit van het resterende deel vevat zal zijn in de studiezaone.

## **B. Programmahypothese rekening houdend met de vervanging van het Koning Boudewijnstadion**

Voor de evaluatie van de effecten gebruiken wij systematisch een variant van het programma waarin de eventuele vervanging van het Koning Boudewijnstadion door andere functies is opgenomen.

De verdwijning van het stadion is een geloofwaardige hypothese.

Het hypothetische programma dat wij voorstellen in vervanging van het Koning Boudewijnstadion is gebaseerd op de werken van het masterplan NEO en bestaat hoofdzakelijk uit de functies huisvesting en voorzieningen.

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>33.000</b>
Woningen (vervanging stadion)	Bijkomend	33.000
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>29.000</b>
Crèches (ter vervanging stadion)	Bijkomend	2.000
Scholen (basis en middelbare)	Bijkomend	14.000
Politiepost / DBDMH	Bijkomend	1.000
Voorzieningen (ter vervanging stadion)	Bijkomend	12.000

**Tabel 3: Programma ter vervanging van het stadion**

Huisvesting	Voorzieningen	Hotel	Totaal
-------------	---------------	-------	--------

Bestaand (BRUTO-oppervlakte van het GBP)	33.000	29.000	0	62.000
--	--------	--------	---	--------

**Tabel 4: Samenvatting van het voorziene programma ter vervanging van het stadion**

Na opname van dit specifieke programma ter vervanging van het Koning Boudewijnstadion in het algemene programma van het gebied ziet het programma eruit als volgt:

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>150.000</b>
Woningen		117.000
Woningen (vervanging stadion)	Bijkomend	33.000
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>120.006</b>
Planetarium	Bestaand	2.080
Crèche Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	<del>Bestaand</del>	-
Victor Boin	<del>Bestaand</del>	-
Centrum voor boogschieten	<del>Bestaand</del>	-
Bijgebouw boogschieten	<del>Bestaand</del>	-
Koning Boudewijnstadion	<del>Bestaand</del>	-
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
Sportpark	Bijkomend	2.426
Crèches	Bijkomend	2.000
Crèches (ter vervanging stadion)	Bijkomend	2.000
Congrescentrum	Bijkomend	50.000
Tramstelplaats	Bijkomend	20.000
Scholen (basis + middelbare)	Bijkomend	14.000
Politiepost / DBDMH	Bijkomend	1.000
Voorzieningen (ter vervanging STADION)	Bijkomend	12.000
Voorziening (niet bepaald)	Bijkomend	13.000
<b>KANTOREN</b>		<b>13.252</b>
Kantoor	Bijkomend	13.252
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>177.000</b>
Kinepolis	<del>Bestaand</del>	-
Mini-Europa	<del>Bestaand</del>	-
Winkelcentrum	Bijkomend	112.000
Horeca	Bijkomend	11.500
Bioscoop	Bijkomend	28.700
Indoor recreatie	Bijkomend	21.800
Outdoor recreatie	Bijkomend	3.000
<b>HOTEL</b>		<b>18.000</b>
Hotel	Bijkomend	18.000
<b>TOTAAL:</b>		<b>478.258</b>
V/T		1,41

**Tabel 5: Programma voor het gebied, bedoeld door het ontwerp van plan, zonder het Koning Boudewijnstadion**

	Huisvesting	Kantoor	Handelszaken	Voorzieningen	Hotel	Totaal
Bestaand (BRUTO-oppervlakte van het GBP)	150.000	13.252	177.000	120.006	18.000	478.258

**Tabel 6: Samenvatting van het programma voor het gebied, zonder het Koning Boudewijnstadion**

## 2.2. Voorstelling van de geselecteerde situeringsalternatieven

### 2.2.1. Algemene methodologie

Als onderdeel van de analyse van locatie-alternatieven stelde de opdrachthouder de autoriteiten voor om voor de **belangrijkste toelaatbare specifieke programmatische elementen** alternatieve oplossingen aan te wijzen volgens de vereisten van het ontwerp van plan en die beantwoorden aan de ambitie van de Regering voor het gebied.

Deze keuze werd gemaakt omdat in *Richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's (hierna de SEA-richtlijn genoemd) het begrip alternatieve oplossing niet wordt gedefinieerd. Artikel 5 van de richtlijn bepaalt hoogstens dat alleen "redelijke" alternatieve oplossingen in aanmerking mogen worden genomen, d.w.z. alternatieven waarmee enerzijds de doelstellingen kunnen worden bereikt die aan het plan zijn toegewezen door de instantie die verantwoordelijk is voor de uitwerking ervan en die anderzijds binnen het materiële en geografische bevoegdheidsdomein van deze instantie vallen.*

*Volgens de door de Europese Commissie gepubliceerde richtsnoeren voor de uitvoering van de SEA-richtlijn zijn de 'voor de hand liggende' alternatieven die in het kader van de evaluatie van bestemmingsplannen in aanmerking moeten worden genomen de **verschillende gebruiksmogelijkheden van de gebieden die voor specifieke activiteiten of doeleinden zijn aangewezen en de andere mogelijke gebieden voor deze activiteiten**<sup>3</sup>. Dit betekent enerzijds de bestemmingsalternatieven van het door het plan beoogde gebied en anderzijds de alternatieve locaties van de door het plan toegestane bestemmingen<sup>4</sup>.*

Op basis hiervan zijn er 3 **specifieke programmatische elementen die toelaatbaar zijn in het kader van de programma's van het ontwerp van GGB** geselecteerd:

1. Commercieel centrum (met een totale GLA van + 72.000 m<sup>2</sup>, d.w.z. 112.000 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlakte in de zin van het GBP);
2. Congrescentrum (5.000 plaatsen);
3. Recreatie- en vrijetijdscentrum.

De hypothesen op het vlak van het programma voor het GGB stellen echter ook een betrekkelijk hoge drempel vast voor de oppervlakte voor woningen (minimaal 75.000 m<sup>2</sup>), waardoor op dit punt de rechtstoestand wordt gewijzigd die voortvloeit uit het GBP, dat zich beperkt tot het toestaan van deze bestemming in een gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten. Gezien deze mogelijkheid wordt de huisvestingsfunctie ook geïntegreerd in de programmatische elementen die het voorwerp uitmaken van situeringsalternatieven.

Er zijn bijgevolg 4 programmatische elementen die binnen de situeringsalternatieven moeten worden geanalyseerd:

1. Een winkelcentrum (van meer dan 72.000 m<sup>2</sup> GLA<sup>5</sup>);
2. Congrescentrum (5.000 plaatsen);
3. Recreatie- en vrijetijdspool;

<sup>3</sup> Europese Commissie, Uitvoering van Richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, 2003, punt 5.13.

<sup>4</sup> Gekozen uittreksel: STIBBE, RPA – Alternatieven voor de locatie – 28/07/2020

<sup>5</sup> GLA: 'Gross Leasable Area' (bruto verhuurbare oppervlakte) of de nuttige commerciële oppervlakte. De netto buitenwerks gemeten oppervlakte van een commercieel lokaal (verkoopoppervlakte + opslagoppervlakte (reserves) + circulatiegangen binnen deze ruimte). De gemeenschappelijke delen (o.a. parking) zijn niet inbegrepen.

#### 4. Woningen (+75.000 m<sup>2</sup> in oppervlakte GBP)

In de praktijk zijn de oppervlakten die in aanmerking zijn genomen bij de analyse van de effecten van de situeringsalternatieven, gebaseerd op de ontwikkelingshypothese die is beschreven in punt 2.1, presentatie van het bestudeerde project.

De andere programmatische elementen die binnen de perimeter van het ontwerp van plan vallen en deel uitmaken van de ambitie van de Regering, zijn om ten minste één van de onderstaande redenen niet in de analyse opgenomen:

- de schaal van de gewenste ontwikkeling van deze bestemmingen is beperkt. De voor deze bestemmingen bestemde oppervlakten zijn bijgevolg niet groot genoeg om de globale effecten die door de geplande functies gegenereerd worden (bv. hotelfunctie, kantoren) significant te beïnvloeden;
- hun aard kan *a priori* geen ongunstige impact hebben op het milieu (bv. groene ruimte).

Zoals eerder gezegd, zijn de eerste **3 hierboven beoogde programmatische elementen die geanalyseerd moeten worden, "specifieke" functies** van de stedelijke omgeving. Hun werking is afhankelijk van voorwaarden die eveneens specifiek zijn (eigen behoeften, complementariteit in verband met de onmiddellijke nabijheid van de beoogde programma's). Deze functies hebben immers specifieke behoeften, met name op het gebied van bereikbaarheid, die een leidraad zullen vormen bij de keuze van de bestudeerde locatiealternatieven (zie hieronder). De selectie van situeringsalternatieven voor deze specifieke programmatische functies wordt in de verdere analyse gelijktijdig behandeld.

De **bestemming "huisvesting"** is een **generieke** functie van het "gewone" stadsweefsel. De criteria voor de selectie van locatiealternatieven voor deze bestemming zijn dus niet identiek en hangen meer af van de geschiktheid van de buurten voor nieuwe woningen. Bovendien kan niet worden voorbijgegaan aan de wens van de Regering om specifieke programmatische elementen (winkels, congrescentrum en recreatiecentrum) te combineren met een buurtleven en dus met huisvesting. De alternatieve locaties voor deze laatste functie zullen derhalve in een later stadium worden behandeld, rekening houdend met de selectie van de andere "specifieke" programmatische elementen.

### 2.2.2. "Specifieke" programmatische elementen

#### 2.2.2.1. Vaststelling van de behoeften van "specifieke" programmatische elementen

De Regering streeft naar een reeks programmatische elementen die een nieuwe aantrekkingskracht kunnen creëren op grootstedelijke, nationale en zelfs internationale schaal. De "specifieke" programmatische elementen die worden voorgesteld en waarvoor alternatieve locaties moeten worden gevonden, zijn grootschalig en zullen waarschijnlijk een groot aantal bezoekers uit Brussel, België, maar ook uit het buitenland aantrekken. De Regering heeft immers duidelijk te kennen gegeven dat zij de aantrekkingskracht van Brussel op het gebied van vrijetijds- en zakentoeerisme wil versterken.

Deze ambitie impliceert dat de gekozen locaties aan specifieke functionele voorwaarden voldoen die deze sites in staat stellen plaats te bieden aan een of meer grootschalige programmatische elementen.

De eerste voorwaarde is de **toegankelijkheid**. Het vervoer van en naar de gekozen plaats moet zowel kwalitatief als kwantitatief op een zeer efficiënte manier gebeuren.

Ten tweede speelt ook de capaciteit van de locaties om aanvullende, grootschalige programma's op te nemen een rol bij de keuze van de locaties. Het is de bedoeling de programma-elementen te situeren op een locatie met **ontwikkelings- en/of omschakelingspotentieel**<sup>6</sup>.

Ten slotte is de **complementariteit tussen de programma's voor detailhandel en recreatie** een belangrijk en gewild element bij de selectie van locaties. Deze twee functies vullen elkaar namelijk aan en werken in synergie, hetgeen de algemene aantrekkingskracht van het te creëren centrum versterkt. Eenzelfde cliënteel heeft belangstelling voor deze twee programma's, waarvan de aantrekkingskracht in tijd en ruimte complementair is. De synergieën tussen deze activiteiten zijn belangrijk zowel uit functioneel oogpunt (gemeenschappelijk gebruik

---

<sup>6</sup> De terreinen kunnen al dan niet reeds bebouwd zijn.

van gemeenschappelijke functies (catering, parkings, diensten, enz.) als uit het oogpunt van de tenuitvoerlegging (flexibiliteit in de tijd, aangezien de commerciële ruimten gemakkelijk van aard kunnen veranderen (van traditionele handel naar vrijetijdsbesteding en omgekeerd)). De combinatie van detailhandels- en vrijetijdsfuncties op dezelfde plaats is daarom een belangrijk pluspunt dat bij de selectie in aanmerking wordt genomen. Concreet wordt aan dit criterium voldaan wanneer het omschakelingspotentieel toereikend is om deze twee specifieke programmatische elementen in te passen.

De vereisten voor de verschillende "specifieke" programmatische elementen worden hieronder opgesomd:

1. Handelscentrum:

- Zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer: **Een effectieve<sup>7</sup> metroverbinding wordt noodzakelijk geacht<sup>8</sup>.**
- Zeer goede bereikbaarheid met de auto: **Een effectieve aansluiting op het autowegennet en/of het Plusnet<sup>9</sup> voor de auto wordt noodzakelijk geacht.**
- Site met **een potentieel voor de ontwikkeling** van een aanzienlijk winkelaanbod, kwantitatief in overeenstemming met de doelstellingen van de Regering;
- **Toereikend ontwikkelings- en/of reconversiepotentieel** om complementariteit met het programmaonderdeel "recreatie- en vrijetijdspool" mogelijk te maken

2. Vrijetijdspool

- Zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer: **Een effectieve metroverbinding wordt noodzakelijk geacht.**
- Zeer goede bereikbaarheid met de auto: **Een effectieve aansluiting op het autowegennet en/of het Plusnet<sup>10</sup> voor de auto wordt noodzakelijk geacht.**
- **Toereikend ontwikkelings- en/of reconversiepotentieel** om complementariteit met het programmaonderdeel "handelscentrum" mogelijk te maken

3. Congrescentrum (5.000 plaatsen)

- Zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer: **Een effectieve metroverbinding wordt noodzakelijk geacht.**
- Zeer goede bereikbaarheid met de auto: **Een effectieve aansluiting op het autowegennet en/of het Plusnet<sup>11</sup> voor de auto wordt noodzakelijk geacht.**
- Zeer goede bereikbaarheid vanaf de stations en de luchthavens: **Een effectieve verbinding vanaf/naar de luchthavens en vanaf/naar de belangrijkste treinstations** (Noord-Zuidverbinding) wordt noodzakelijk geacht:
  - Met het openbaar vervoer
  - Met de taxi of een soortgelijk vervoersmiddel (bezoldigd personenvervoer)
- **Toereikend ontwikkelings- en/of reconversiepotentieel** voor de ontwikkeling van de beoogde voorzieningen

---

<sup>7</sup> De verbinding wordt als effectief beschouwd wanneer de locatie zich op maximaal 500 m van de beoogde vervoersinfrastructuur bevindt. Deze afstand wordt geïllustreerd in de figuren bij het volgende punt.

<sup>8</sup> De metro is momenteel het meest efficiënte openbaarvervoersaanbod voor stedelijk vervoer dat een grote capaciteit en een hoge frequentie vereist. De trein, hoewel zeer efficiënt in termen van capaciteit, is minder aantrekkelijk vanwege de lagere frequentie. De tram wordt in dit stadium buiten beschouwing gelaten omdat deze veel minder vervoerscapaciteit biedt.

<sup>9</sup> Hiërarchie van het Good Move-plan

<sup>10</sup> Hiërarchie van het Good Move-plan

<sup>11</sup> Hiërarchie van het Good Move-plan



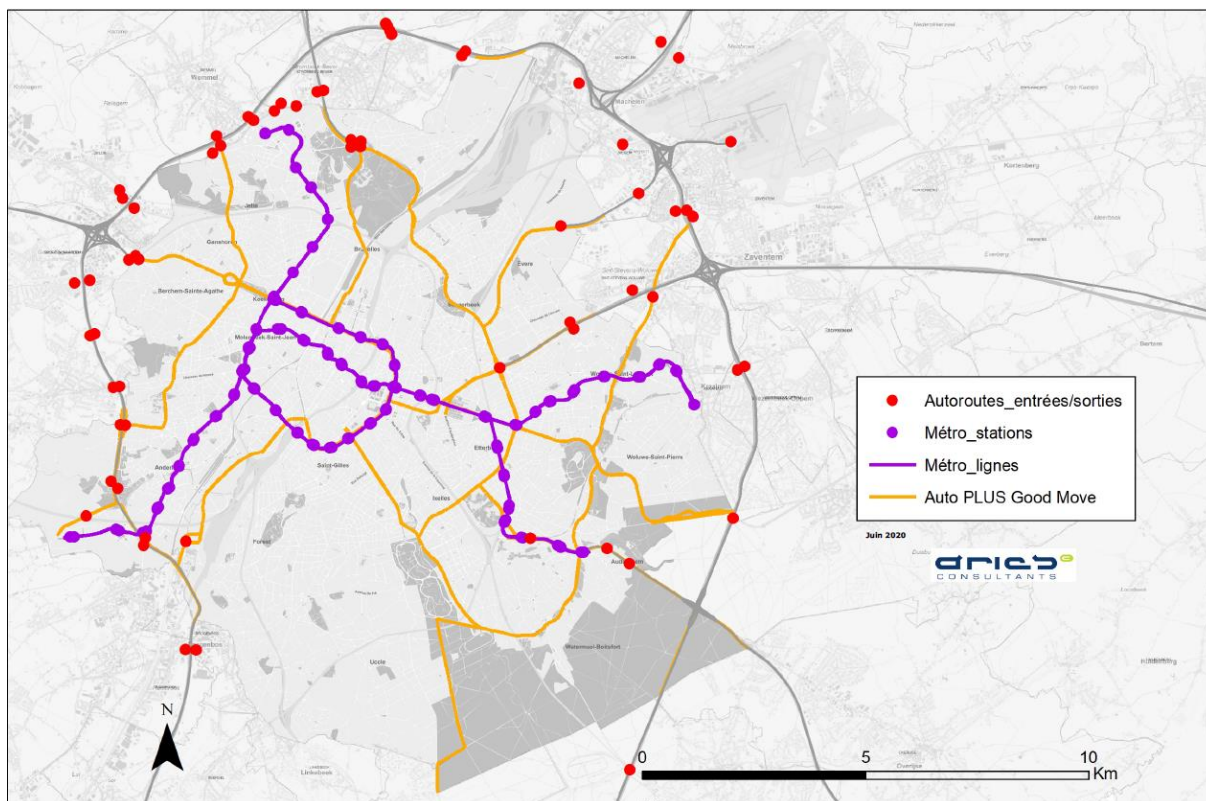
### 2.2.2.2. Identificatie van de voorgeselecteerde locaties

Om alternatieve locaties te kunnen aanwijzen op basis van de hierboven aangegeven behoeften, werden deze op gewestelijke schaal in kaart gebracht.

Het **onderscheidingscriterium** is in de eerste plaats de **bereikbaarheid**. Of het nu gaat om een winkelcentrum, een congrescentrum of een "vrijtijdspool", al deze programma's moeten kunnen genieten van een effectieve bereikbaarheid met het openbaar vervoer en met de auto.

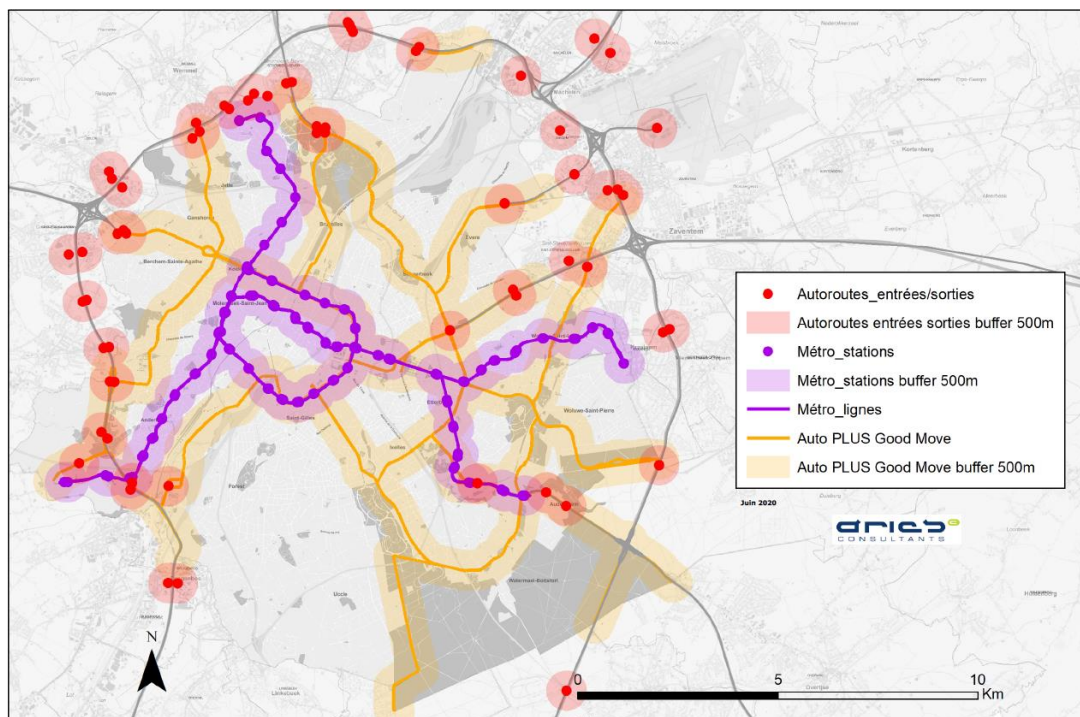
Voor het selecteren van de sites werden meerdere kaarten opgemaakt.

**Kaart 1** toont het autosnelwegnet en de afritten ervan, het PLUSnet zoals bepaald door GoodMove, en het bestaande metronetwerk.



**Figuur 3: Kaart 1 - Elementen van het vervoersnetwerk die in aanmerking zijn genomen voor de analyse van de bereikbaarheidsprestaties (ARIES 2021)**

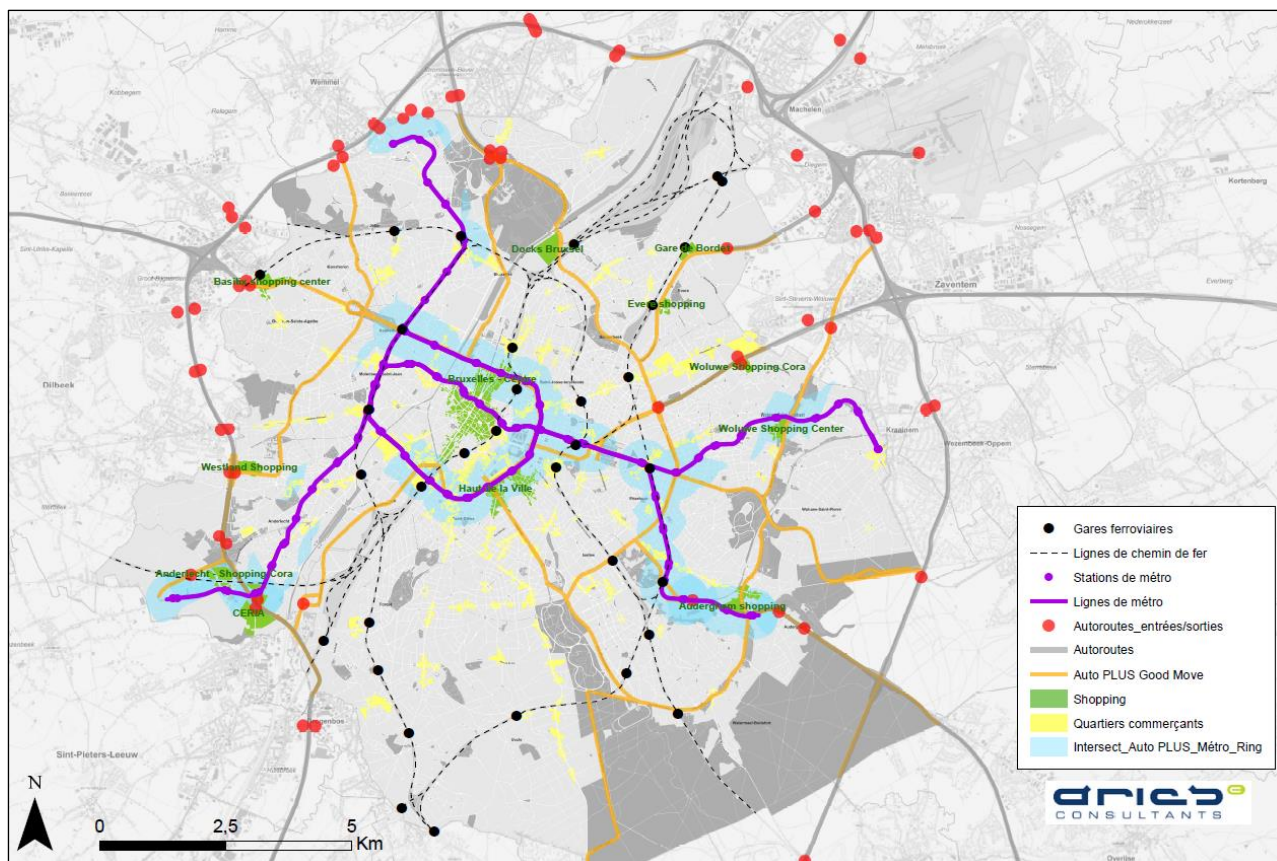
**Kaart 2** toont dezelfde infrastructuur waarrond er een **buffer van 500 m is gelegd**. De straal van 500 m beschrijft een gebied waarin volgens ons wordt voldaan aan de eis van een "bevredigende verbinding" met het netwerk.



**Figuur 4: Kaart 2 - Identificatie van de geografische gebieden met een aansluiting die als bevredigend wordt beschouwd omdat ze zich binnen een straal van 500 m rond de beschouwde infrastructuur bevinden (ARIES 2021)**

**Kaart 3** toont de raakvlakken (in het lichtbouw) tussen deze buffers. De kaart belicht de gebieden die profiteren van de nabijheid van metrostations en het PLUS-autonetwerk of afritten van snelwegen/Ring. Op deze kaart zien we daarnaast ook het spoorweginet, de bestaande winkelcentra<sup>12</sup> en de handelswijken.

<sup>12</sup> De term 'winkelcentra' verwijst naar grootschalige commerciële complexen (Bronnen Brugis – Handelswijken)



**Figuur 5: Raakvlak van gebieden met goede verbindingen voor openbaar vervoer en wegvervoer (ARIES 2021)**

De gebieden met zowel effectieve metro- als autoverbindingen zijn geconcentreerd in twee soorten gebieden die voortvloeien uit de structuur van de netwerken:

- De rocade die de Kleine Ring en metrolijn 2 combineert;
- De 4 uiteinden van de "X" gevormd door het metronetwerk sluiten direct of indirect aan op het autowegennet.

Het spoor en de stations versterken bepaalde vervoersknooppunten die gelegen zijn op het kruispunt van het metronetwerk en het PLUS-automobielenetwerk. Dit zijn Delta, Merode, Schuman, Zuid, Noord en Bockstael.

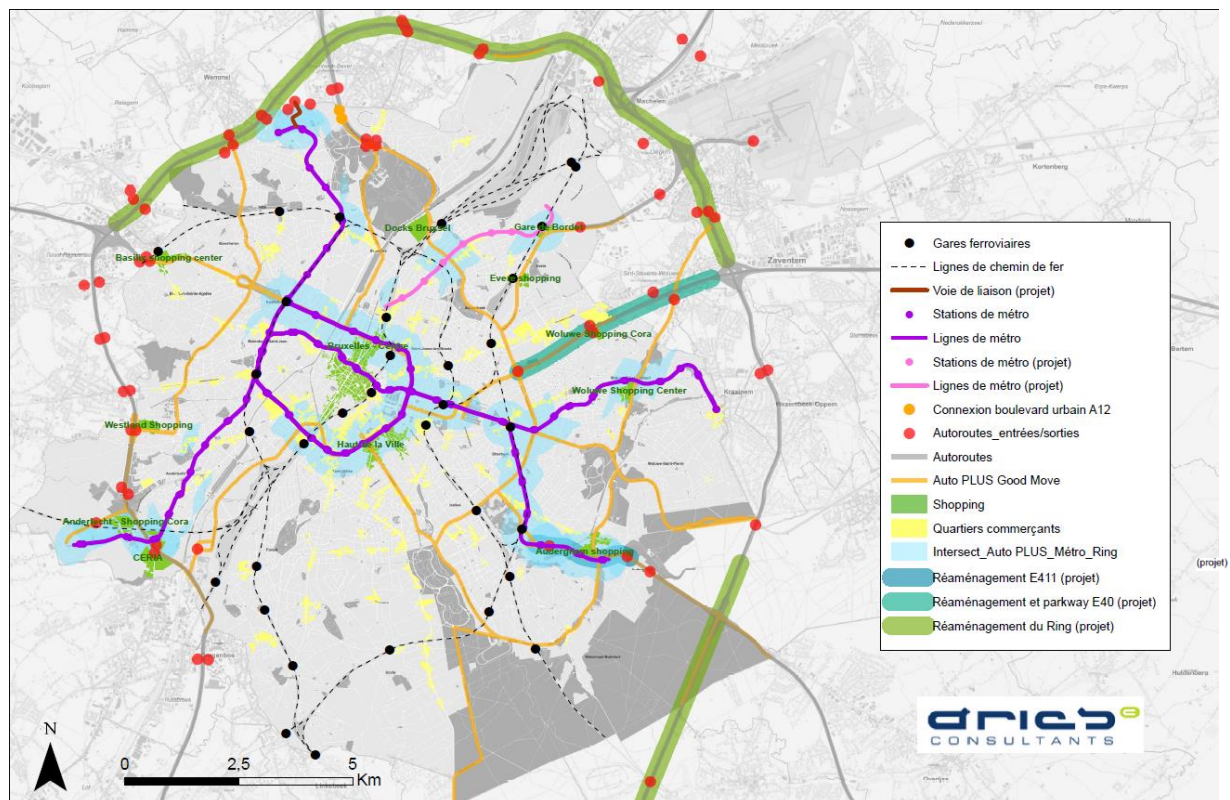
**Kaart 4** herneemt de **geplande transportinfrastructuren** en hun overeenkomstige buffer. Meer in het bijzonder wordt hier rekening gehouden met de infrastructuurprojecten<sup>13</sup>:

- metro<sup>14</sup> - nieuwe lijn 3 naar Bordet;
  - project in onderzoeksfase

<sup>13</sup> De hier in aanmerking genomen projecten betreffen het PLUS-wegennet en het metronet. Voor de hier geselecteerde projecten is een bouwvergunning aangevraagd.

<sup>14</sup> Er bestaan ook verschillende projecten in verband met de verdere ontwikkeling van het tramnet. Ter herinnering: de tram werd bij de selectie van de locaties niet in aanmerking genomen om redenen die verband houden met de beperkte capaciteit.

- Bouwheer: Beliris-MIVB, Brussels Gewest
- realisatietermijn: 2030
- en wegen
  - Verbindingsweg die parking C en de voorkant van de Tentoonstellingspaleizen verbindt;
    - Project opgeleverd in het Brussels Gewest
    - Project opgeleverd en vervolgens geannuleerd door het Vlaams Gewest
    - Project dat opnieuw wordt bestudeerd in een gezamenlijke studie van het Brussels Gewest en het Vlaams Gewest
    - Aanvrager - Brussels Expo
    - Realisatietermijn: 2022 voor het Brusselse deel en 2025 voor het Vlaamse deel (indien toegestaan)
  - Herinrichting van de A12 tot een stadsboulevard (en aanleg van nieuwe toegangen tot het plateau).
    - Project in onderzoeksfase (stedenbouwkundig attest afgeleverd en aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voorbereiding)
    - Bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
    - Realisatietermijn: 2025
  - De herinrichting van de E40 en het project Parkway E40;
    - Project in ontwikkelings- en onderzoeksfase
    - Bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
    - Realisatietermijn: 2025
  - De heraanleg van de Ring
    - In ontwikkelings- en onderzoeksfase
    - Bouwheer: Vlaams Gewest
    - Realisatietermijn: 2025-2030
  - Heraanleg van de E411
    - In studiefase
    - Bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
    - Realisatietermijn: 2025-2030



**Figuur 6: Gebied met een bevredigende bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto - rekening houdend met de lopende infrastructuurprojecten (metroproject en wegproject)**

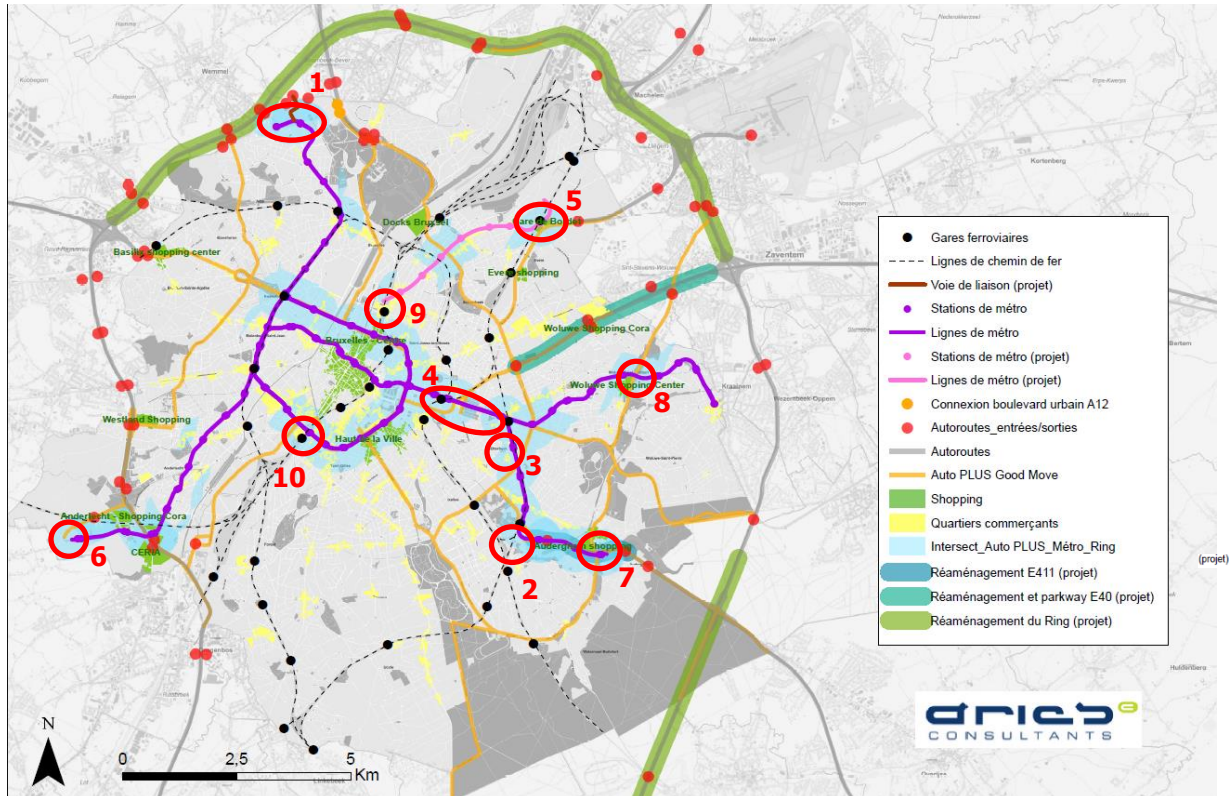
Rekening houdend met de geplande vervoersinfrastructuur, verschijnen er twee bijkomende zones: de zone "Bordet" en het kruispunt tussen de Lambermontlaan en de E. Demolderlaan.

De wegprojecten veranderen niets aan de status van de bestaande netwerken. De infrastructuur wordt ingericht, maar ze blijven behouden, evenals hun rol in het bestaande netwerk. Ze doen dus geen nieuwe zones verschijnen. Merk op dat de verbindingsweg tussen Parking C en de Keizerin Charlottelaan een verbindingproject is, dat tot doel heeft de Heizelvlakte te ontsluiten door te zorgen voor een betere verbinding tussen de Ring en de voorkant van de Paleizen. Die weg heeft dus geen invloed op de bereikbaarheid van het gebied, hoewel hij vanuit functioneel oogpunt voor de Heizelvlakte efficiënte oplossingen biedt en de situatie verbetert<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> Een specifieke analyse van de mobiliteitsoplossingen voor de Heizel is opgenomen in deel 2, punt 2.4.

**Kaart 5** toont de sites in de raakvlakken die **ontwikkelings-/conversiepotentieel hebben**. Deze voorgeselecteerde sites zijn groot van omvang en zijn:

- Ofwel gelegen binnen de perimeter van een Richtplan van Aanleg, wat betekent dat de Regering reeds de wens heeft geuit om deze gebieden te herontwikkelen;
- Ofwel volop in verandering (herontwikkeling op korte of middellange termijn);
- Ofwel geschikt voor verdichting<sup>16</sup>.



**Figuur 7: Selectie van locaties met goede toegankelijkheid en ontwikkelings-/omzettingspotentieel (ARIES 2021)**

De volgende sites zijn uitgelicht:

1. Heizel;
2. Deltadriehoek;
3. Sint-Michielswarande;
4. Kunst-Wet Maalbeek;
5. Bordet;
6. Erasmus;
7. Herrmann-Debroux;
8. Roodebeek;
9. Noord;
10. Zuid

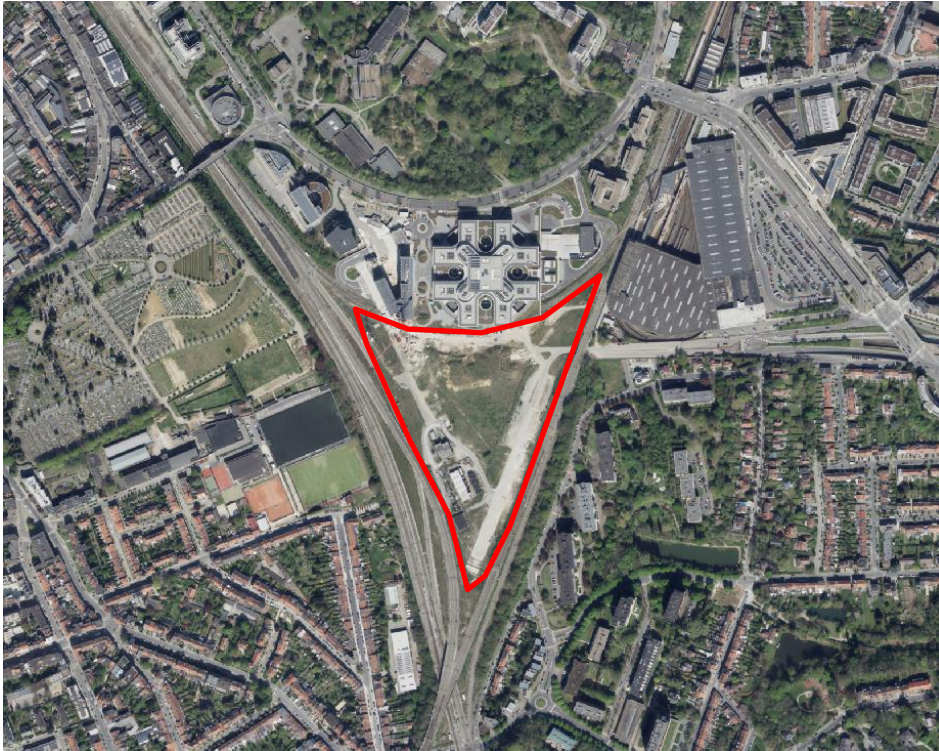
De 10 voorgeselecteerde locaties voor de locatiealternatieven zijn weergegeven in de onderstaande figuren.

<sup>16</sup> Aanwezigheid van een of meer grote complexen in de bestaande situatie en/of grote percelen

**1. Heizel:**



## 2. Deltadriehoek





**3. Sint-Michielswarande**



**4. Kunst-Wet Maalbeek**



**5. Bordet**



**6. Erasmus**



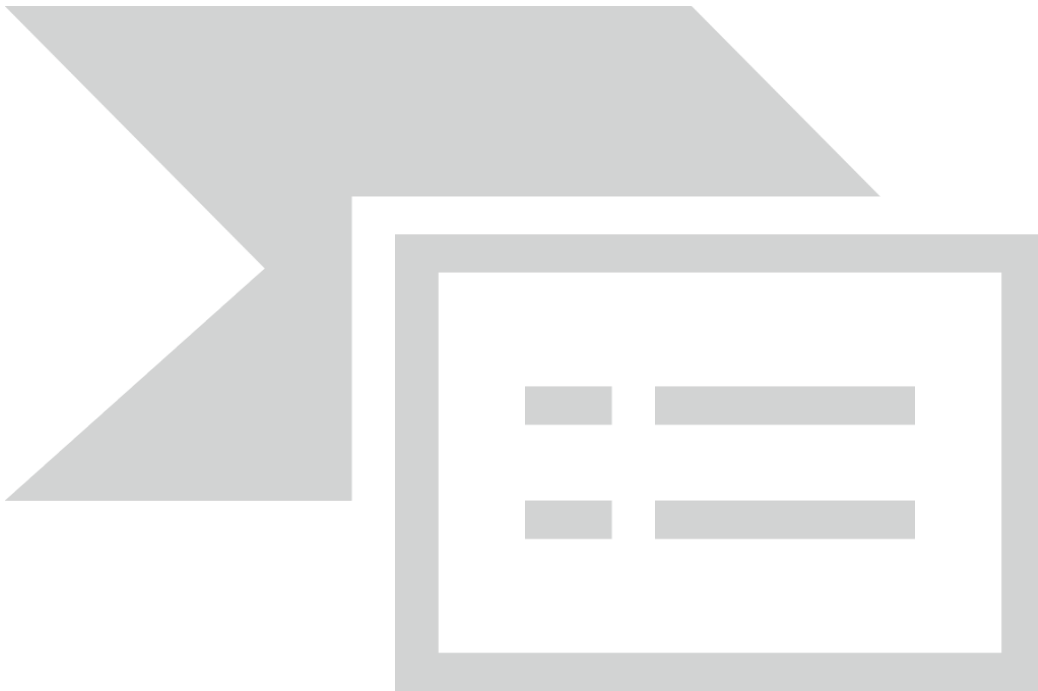
**7. Herrmann-Debroux**



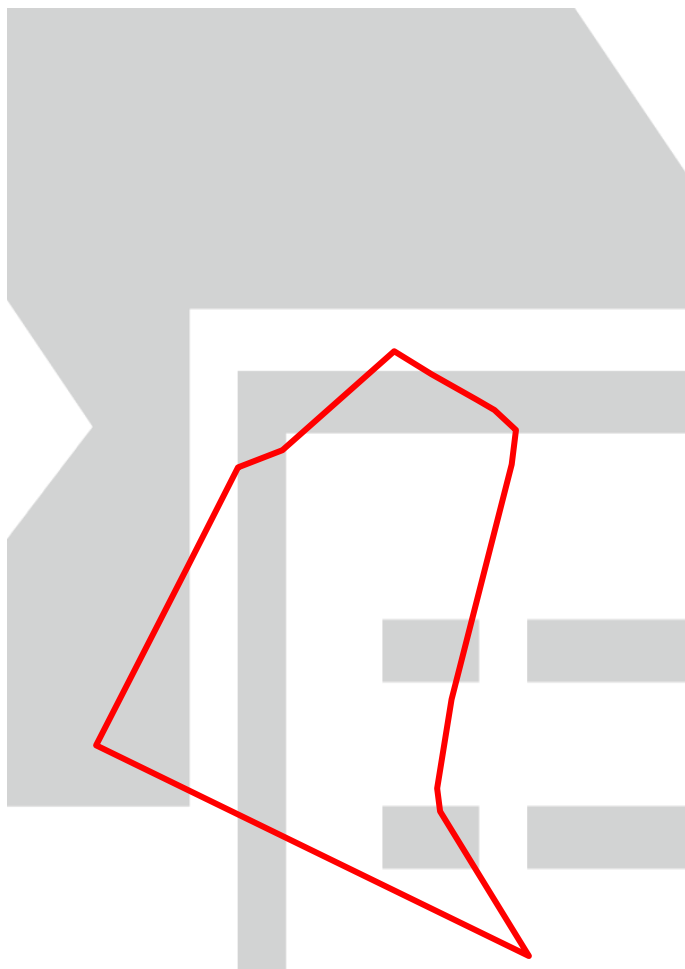
**8. Roodebeek**



**9. Zuid**



**10. Noord**



### 2.2.2.3. Analyse van de voor analyse geselecteerde locaties

#### **A. Heizel**

Aangezien het GGB Heizel de basisoptie van het ontwerp van plan vormt, werd deze site standaard voorgeselecteerd. Daarom wordt er in het onderstaande punt niet op ingegaan.

#### **B. Delta**

De site van de Deltadriehoek beschikt niet over de nodige middelen om een handels- en vrijetijdscentrum of een congrescentrum voor 5.000 mensen te huisvesten. De site is zeer omsloten en onderhevig aan grote fysieke beperkingen (spoorrails) die de stedelijke integratie van het programma en de wijken belemmeren om een positieve cohabitatie te garanderen.

De stedenbouwkundige kwaliteit van de site is momenteel zeer gering als gevolg van de geïsoleerde ligging en het lawaai dat wordt veroorzaakt door de treinen die over de drie omliggende spoorlijnen rijden.

De verbindingen met de metrostations Delta en Beaulieu en het treinstation Delta liggen relatief ver verwijderd van de site. De aanwezigheid van het CHIREC en het MIVB-stelplaats, die aan weerszijden van het terrein liggen, zijn functies die niet goed verenigbaar zijn met de specifieke programma's die ten uitvoer moeten worden gelegd.

De bereikbaarheid met de auto is slecht, ondanks de directe verbinding met de E411. De enige toegang voor voertuigen tot het terrein loopt via de haarspeldbocht aan het einde van de stadsautoweg E411, met een knelpunt ter hoogte van de brug onder lijn 26.

De toegang voor voetgangers is slecht. Een verbinding is mogelijk vanaf de CHIREC-esplanade. Deze moet dan worden aangelegd over een afstand van ten minste 700 m om het station/Delta-station te bereiken, waarbij een niveauverschil moet worden overbrugd.

Er is geen voetgangers-, fiets- of autoverbinding naar het westen (richting Elsene).

Het terrein is niet erg zichtbaar omdat het onderaan het CHIREC ligt en aan drie kanten door de spoorweg is omgeven. De site is bijna onzichtbaar vanuit de omliggende wijken.

Tot slot is het stedelijk weefsel kleinschalig, bestaande uit woongebouwen die georganiseerd zijn in traditionele Brusselse blokken (aan de kant van Elsene) of in geïsoleerde hoge gebouwen (aan de kant van Oudergem).

De Deltasite maakt deel uit van Richtplan van aanleg (RPA) Herrmann-Debroux. In dit ontwerp van plan is de locatie 'Deltadriehoek' bestemd voor een gemengd programma dat bestaat uit ongeveer 20.000 m<sup>2</sup> aan productieactiviteiten of voorzieningen, 20.000 m<sup>2</sup> aan kantoren en 20.000 m<sup>2</sup> aan woningen, goed voor een totaal van 65.000 m<sup>2</sup>. Uit de analyses is gebleken dat deze dichtheid als hoog moet worden beschouwd.

De integratie van het door de Regering beoogde programma is, rekening houdend met deze beperkingen, zeer ingewikkeld en om al deze redenen wordt de locatie afgewezen.

➔ **De Deltasite wordt daarom geschrapt als optie.**

#### **C. Sint-Michielswarande**

De site van de ING-bank, gelegen aan de Sint-Michielswarande 40 in Etterbeek, wordt momenteel ontwikkeld. Door de nabijheid van de metrostations Merode en Thieffry is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer zeer goed. Het Merodestation (Lijn 26) vervolledigt die ontsluiting.

De gebouwen op het terrein beslaan in totaal 40.000 m<sup>2</sup> en er zijn duizend ondergrondse parkeerplaatsen. Een verdichting is mogelijk, maar uit de huidige studies blijkt dat het bebouwingspotentieel redelijkerwijs niet meer dan 75.000 m<sup>2</sup> kan bedragen.

Net als bij Delta is de site van de Sint-Michielswarande niet geschikt voor een grootstedelijk winkel- en vrijetijdsprogramma. Het terrein ligt namelijk in een overwegend dicht woongebied en hoewel het voldoet aan de bereikbaarheidscriteria, zijn de wegen die het terrein rechtstreeks ontsluiten klein en sterk residentieel van aard, hetgeen onverenigbaar is met de van het programma verwachte verkeersstromen.

De site van de Sint-Michielswarande zou een congresactiviteit kunnen huisvesten, maar de omvang van het door de Regering beoogde centrum is eveneens buiten proportie voor de wijk. De vooropgestelde congresactiviteiten moeten beantwoorden aan de ambitie van de Regering om Brussel rechtstreeks te laten concurreren met de belangrijkste congresbestemmingen in de wereld. De concentratie van internationale instellingen en ngo's in Brussel is een van de argumenten die de Regering ertoe hebben gebracht deze activiteit te ontwikkelen. Er staat veel op het spel qua verdere impact van zulke plannen aangezien het gaat om het aantrekken van congressen en conferenties die 5.000 mensen bijeenbrengen, wat een belangrijk toeristisch potentieel voor Brussel vertegenwoordigt. De aanwezigheid van congresactiviteiten moet dus een weefsel van reeds bestaande activiteiten en functies versterken die met deze activiteit verenigbaar zijn.

→ De site van de **Sint-Michielswarande komt daarom niet in aanmerking als optie.**

#### **D. Kunst-Wet Maalbeek**

De wijk Kunst-Wet – Maalbeek is gelegen in de Europese wijk. Momenteel wordt deze bijna volledig ingenomen door administratieve functies, in verband met de Europese instellingen. Het gebied rond de Wetstraat is een prioritair ontwikkelingsgebied voor de Regering. Sinds de creatie ervan is het gebied het onderwerp geweest van bezinning, steeds gericht op een beter evenwicht tussen de massaal aanwezige administratieve functies en de andere functies, met name huisvesting en voorzieningen.

De geïdentificeerde perimeter is die van het Richtplan van Aanleg (RPA) 'Wet'. De ambities van de Regering voor de zone van het RPA Wet omvatten de ontwikkeling van een nieuwe mix in dit gebied. Het gebied zelf is zeer goed bereikbaar. De ontsluiting met de metro is uitzonderlijk en wordt verzorgd door de metrolijnen 1, 5, 2 en 6, en de stations Brussel-Schuman en Brussel-Luxemburg. De stations Kunst-Wet, Maalbeek en Schuman en de stations Schuman en Luxemburg polariseren het net in verschillende goed bediende knooppunten.

De specificiteit van de site, gelegen in het hart van de Europese wijk, de moeilijkheden waarmee deze wijk te kampen heeft op het vlak van stedelijk leven (monofunctionaliteit en gebrek aan bewoners) en de ligging in de onmiddellijke nabijheid van het stadscentrum, maken de site van Kunst-Wet-Maalbeek om de volgende redenen ongeschikt om er specifieke 'kleinhandels'- en 'vrijtijds'-programma's in onder te brengen:

- De inplanting van een groot winkelcentrum concurreert rechtstreeks met de bestaande winkels in het hoger en lager gelegen deel van de stad. Hoewel de vestiging van winkels in de Europese wijk wenselijk is, wordt gehoopt op de ontwikkeling van buurtwinkels om de ambitie van de mix van de wijk te dienen. De vestiging van een nationaal handelscentrum beantwoordt niet aan de behoeften van het gebied en aan de aspiraties van de overheid voor de Europese wijk.
- De roeping van de Europese wijk in haar institutionele en grootstedelijke dimensie wordt bevestigd door het GPDO. Momenteel is het zeer monofunctioneel, maar de ambities van het Gewest zijn duidelijk gericht op het diversifiëren van de functies en het verwelkomen van de inwoners. In deze context is de vestiging van een vrijetijdscentrum niet geschikt. De Europese wijk is een belangrijk toeristisch gebied, maar deze bestemming is gericht op haar institutionele, culturele en historische dimensie. Het vrijetijdstoerisme zou het fundamentele imago en de roeping van de Europese wijk sterk veranderen.
- Bovendien zijn de winkel- en vrijetijdsprogramma's specifieke programma's die nog steeds een aanzienlijke stroom auto's aantrekken. De centrale ligging van de site Kunst-Wet - Maalbeek in Brussel impliceert dat een nieuwe stroom van voertuigen naar de centrale wijken van de stad zal worden gelokt, wat de regering niet wil. De wegassen (Tervuren-Wet-Kleine Ring) kunnen een grote capaciteit aan voertuigen afvoeren, zoals nu het geval is, maar het is de bedoeling het gebruik van deze assen aan te passen zodat ze op een efficiënte en veilige manier andere vormen van mobiliteit kunnen verzekeren, waarbij voetgangers en fietsers voorrang krijgen.

Wat de ontwikkeling van een congrescentrum betreft, wordt gestreefd naar een capaciteit van maximaal 5.000 plaatsen. Deze faciliteit vereist bepaalde functionele omstandigheden in de wijk Kunst-Wet - Maalbeek: een zeer goede verbinding met het openbaar vervoer en een efficiënte verbinding met de luchthaven.

Bovendien verlenen de mogelijke synergieën tussen enerzijds de aanwezige administratieve en Europese functies en anderzijds een congrescentrum van internationale dimensie de site Kunst-Wet Maalbeek een status die verenigbaar is met de invoering van het door de Regering beoogde specifieke programma 'congrescentrum'.

In de Europese wijk zijn er trouwens ook projecten voor conferentiecentra die in hun studie- of onderzoeksfase verkeren; deze zijn verenigbaar met de stedenbouwkundige visie die door het ontwerp van RPA 'Wet' wordt ondersteund.

→ De site van '**Kunst-Wet**' blijft behouden voor het congrescentrum.

### **E. Bordet**

De uitvoering van het programma moet kunnen steunen op bestaande of toekomstige vervoersinfrastructuur op korte of middellange termijn.

Het project voor een nieuwe metrolijn M3 wordt momenteel bestudeerd en de vergunningsprocedure loopt. De vergunningen zouden in 2022 kunnen worden afgeleverd. Rekening houdend met de bouwwerkzaamheden kan de M3-lijn niet vóór 2030 in gebruik worden genomen.

Gezien dit tijdsbestek kan er niet van worden uitgegaan dat de gebieden die door het verschijnen van de M3-metro worden geactiveerd, op korte termijn door de metro zullen worden bediend. De Bordet-site wordt echter ook per trein ontsloten. De NMBS-lijn L26 bedient momenteel de site met een frequentie van 6/7 treinen per uur en per richting tijdens de spitsperiode. Gezien de huidige stand van de investeringen in de trein zijn op korte termijn geen ingrijpende wijzigingen van het bestaande aanbod te verwachten. Niettemin moet het 'trein'-aanbod in zijn huidige staat als een efficiënte vervoersdienst worden beschouwd. En in afwachting van de metro wordt de bereikbaarheid van Bordet met het openbaar vervoer bevredigend geacht.

Verder zij erop gewezen dat de L26 Bordet rechtstreeks verbindt met de luchthaven van Zaventem en de Europese wijk via de Schuman-Josafattunnel.

Wat de bereikbaarheid over de weg betreft, is Bordet rechtstreeks aangesloten op het autowegennet via de A201.

De site biedt ook een aantal percelen waarover de autoriteiten zeggenschap hebben.

De site is gelegen aan de rand van het Gewest en heeft een urbanisatie die dateert uit de jaren 1960 en 1970 en bestemd was voor industriële functies en meer recentelijk tertiaire functies in verband met de nabijheid van de luchthaven.

De bebouwingsdichtheid is momenteel laag en het gebied kent weinig grote milieuproblemen.

Het gebied rond Bordet is opgenomen in een Richtplan van Aanleg (RPA) waarvan de ambities (gemengd gebruik, verdichting, voorzieningen van grootstedelijk niveau) het verenigbaar maken met de door de Regering nagestreefde ambities.

De drie specifieke programmatische elementen zouden in dit deel van het Gewest kunnen worden ontwikkeld.

→ **De 'Bordet'-site komt in aanmerking** voor alle specifieke programma's.

### **F. Erasmus**

De Erasmus-site wordt momenteel voornamelijk gebruikt voor voorzieningen (waaronder het universitair ziekenhuis Erasmus) en als een door CityDev ontwikkeld gebied voor stedelijke industrie. Ten noorden van de Henri Simonetlaan wordt een nieuwe woonwijk ontwikkeld.

Dit terrein heeft de bijzonderheid dat het buiten de Ring ligt. Het is dus geïsoleerd van het stadscentrum door de aanwezigheid van de Ring. Het vormt geen toegangspoort tot het Brussels Gewest en is een geïsoleerde bestemming voor mensen die een rechtstreekse band hebben met de aanwezige functies.

De Erasmus-site beschikt over ruimtes die in aanmerking komen voor reconversie.

De Erasmus-site is gemakkelijk bereikbaar via de weg (Henri Simonetlaan) en het openbaar vervoer (Metro 5).



De site is met de luchthaven verbonden via de Ring, maar de verbinding met de luchthaven per openbaar vervoer is slecht (min. 1 uur reistijd).

De ontwikkeling van een grootschalig winkelcentrum en vrijetijdscentrum op deze locatie past niet in de huidige richtsnoeren voor het gebied. De Erasmus-site is hoofdzakelijk bestemd voor activiteiten in de medische en ziekenhuissector. Het bestaande industriegebied heeft een ontwikkelingspotentieel, maar dit is in principe voorbehouden aan versterking van de "gezondheidscluster" die van oudsher in Erasmus aanwezig is.

Verder zijn er ook commerciële voorzieningen in de buurt. We hebben het dan concreet over grote speciaalzaken in de buurt van de Ring. Er is ook een winkelcentrum een paar kilometer noordelijker (Westland Shopping Center) en het is daarom niet wenselijk met dit winkelcentrum te concurreren in zijn primaire klantenzone.

Tot slot maakt het geïsoleerde en perifere karakter van het gebied de ontwikkeling van een congrescentrum weinig interessant voor de bestaande stedelijke omgeving. De Regering wil echter met een voorziening van deze omvang voor een hefboomeffect zorgen ten opzichte van de andere stedelijke functies die in de omgeving aanwezig zijn. Deze synergie ontbreekt in Erasmus

→ De Erasmus-site komt daarom niet aanmerking.

### **G. Herrmann-Debroux**

De Herrmann-Debroux-site (hoofdzakelijk het huidige terrein waarop de grote Carrefour-winkel is gevestigd) is gemakkelijk bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer (Metro 5) als met de auto (E411).

De omliggende gebieden zijn zeer residentieel. Het is een gebied met een betrekkelijk lage dichtheid, gekenmerkt door een traditionele verstedelijking in blokken. De site van de Carrefour van Oudergem werd ontwikkeld in de jaren 1960, aan de rand van de stad, die toen nog zeer dun verstedelijkt was en goed aangesloten op het wegennet. Sindsdien heeft de verstedelijking van de wijken zich voortgezet en is de site strategisch gelegen op gemeentelijk en gewestelijk grondgebied sinds de komst van de E411 en de metrolijn.

De site wordt momenteel bekeken voor reconversie en is opgenomen in de perimeter van het Richtplan van Aanleg (RPA) "Herrmann-Debroux". De door de regering verdedigde visie voorziet in de herontwikkeling van de site van de Carrefour van Oudergem. Deze herontwikkeling is ingegeven door de wens om een verstedelijking voor te stellen die beantwoordt aan de huidige uitdagingen. Het is met name de bedoeling om ongeveer 100.000 m<sup>2</sup> te ontwikkelen, verdeeld over woningen (50.000 m<sup>2</sup>), winkels (30.000 m<sup>2</sup> (bestaand)) en andere activiteiten (20.000 m<sup>2</sup>). Deze oppervlakte van 100.000 m<sup>2</sup> werd bepaald als maximaal bebouwingspotentieel voor de locatie.

Bovendien is het stedelijk weefsel, hoewel de toegankelijkheid gunstig is, niet aangepast om specifieke programma's met een grootstedelijke dimensie op te nemen. De site van de Carrefour van Oudergem ligt namelijk in het hart van de gemeente en zijn potentieel ligt in de bouw van een nieuwe centraliteit, van een bewoonde wijk. De schalen van de specifieke programmatische elementen en de huidige functies zijn nauwelijks verenigbaar.

Bovendien moet ook nog met andere beperkingen rekening worden gehouden:

De site is gelegen in de Woluwevallei. Deze speelt een belangrijke rol in het hydrografische regime van de periferie van het zuidoostelijke kwadrant van de regio. Het stroomgebied is groot en het grondwater komt naar boven. Dit resulteert in een veelheid van milieus die bijzonder interessant zijn uit het oogpunt van biodiversiteit en landschap. Het opnieuw bovengronds brengen van de Watermaalbeek is een project dat in deze context zinvol is.

→ De site van Herrmann-Debroux komt bijgevolg niet in aanmerking.

## **H. Roodebeek**

De Roodebeek-site ligt langs de as van de Woluwelaan. Meer nog dan de Herrmann-Debroux-site wordt de Roodebeek-site gekenmerkt door een late verstedelijking (jaren 1970) in een alluviale vlakte die grotendeels vrij was van bebouwing. De reeds aanwezige aangrenzende wijken werden verdicht op een goedkoop grondgebied dat aantrekkelijk werd dankzij de ontwikkeling van het autowegennet en de democratisering van de auto. De percelen zijn dan ook relatief groot met eengezinswoningen als bouwwerken. Het weefsel is dus niet erg dicht en het grondgebruik relatief aanzienlijk ondanks het kleine aantal inwoners.

De site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (Metro 1) en met de auto (Woluwelaan verbonden met de Ring en de Tervurenlaan). De verbinding met de luchthaven is goed met de auto maar zwak met het openbaar vervoer (alleen per bus).

Het is al de thuisbasis van een groot winkelcentrum: het Woluwe Shopping Center. Een verdichting van het commerciële complex is mogelijk met het oog op de bouw van een conferentiecentrum en/of een vrijetijdscentrum.

De dynamiek die op de site aan de gang is, de typologie en de gevoeligheid van de site ten opzichte van de natuur doen echter vermoeden dat de reconversie van het terrein tot een multifunctionele grootstedelijke pool een heel andere richting zou kunnen uitgaan, meer in overeenstemming met de in de nabijheid gelegen wijken, die momenteel te lijden hebben onder het ontbreken van fijne mazen en verbindingen.

Vanuit milieuoogpunt is de locatie gelegen in het Woluwedal. Voor de site gelden dezelfde milieubeperkingen als de Herrmann-Debroux-site.

→ De **Roodebeek-site komt daarom niet in aanmerking.**

## **I. Zuid**

De ambities van de Regering voor het gebied van het Richtplan van Aanleg "Zuidwijk" omvatten de ontwikkeling van een nieuwe mix in deze wijk, die grotendeels gewijd is aan de administratieve functie. Het concept van 'bewoonde stationswijk' is het leidende beginsel om te voorzien in een zeer aanzienlijk aandeel huisvesting teneinde een evenwicht van bijna 50/50 tussen de kantoor- en woonfuncties te bereiken.

Omdat deze site rechtstreeks verbonden is met het intermodale knooppunt van Brussel-Zuid, geniet deze locatie van een zeer goede bereikbaarheid en zelfs de beste bereikbaarheid van de hoofdstad.

De beoogde "specifieke" functies zullen echter een belangrijke nationale uitstraling hebben die een daaruit voortvloeiende vraag naar gemotoriseerd vervoer zal genereren. Hoewel enigszins uit het centrum, ligt de Zuidwijk dicht bij het stadscentrum, en de gewenste aantrekkingskracht van de specifieke programma's strekt zich uit tot ver buiten de regionale grenzen, waardoor de locatie Zuid om de volgende redenen ongeschikt is voor detailhandels- en recreatiefuncties:

- De inplanting van een groot winkelcentrum concurreert rechtstreeks met de bestaande winkels langs de lanen richting stadscentrum (voetgangerszone) en in het station. Hoewel de vestiging van winkels in de Zuidwijk, rond het station, wenselijk is, moet deze worden ontwikkeld met het oog op de ontwikkeling van buurtwinkels ten dienste van de gemengde ambitie voor deze wijk, of zelfs als een uitbreiding van de Zuidmarkt. De inplanting van een winkelcentrum van nationale omvang beantwoordt niet aan de behoeften van het gebied en aan de aspiraties van de overheid voor de Zuidwijk.
- Momenteel is dit gebied zeer monofunctioneel, gericht op kantoren. De ambities van het Gewest hebben echter duidelijk voor ogen om de functies te diversifiëren en er inwoners te verwelkomen. In deze context is de vestiging van een vrijetijdscentrum niet geschikt. De Zuidwijk, gelegen aan zo'n hoogwaardig multimodaal knooppunt, moet worden ontwikkeld als een kantoor- en woonknooppunt (gemengd gebruik) dat gemakkelijk toegang biedt tot en van het station. Het is niet de bedoeling dat deze site een belangrijke toeristische wijk wordt. Het vrijetijdstoerisme zou het fundamentele imago en de roeping van de Zuidwijk als administratief centrum en als gerevitaliseerde woonwijk sterk veranderen.

Wat de ontwikkeling van een congrescentrum betreft, wordt gestreefd naar een capaciteit van maximaal 5.000 plaatsen. De aanwezigheid van congresactiviteiten moet dus een weefsel van reeds bestaande activiteiten en

functies versterken die met deze activiteit verenigbaar zijn. Sites in dichtbevolkte wijken met een "gewone" gemengdheid moeten dus worden vermeden (de Zuidwijk is een zeer arme wijk in Brussel).

Ter herinnering: een goede verbinding met de luchthaven is echter wel een troef van de Zuidzone.

Het ontwerp voorziet in de vestiging van woningen, maar niet in vrij significante mate, omdat dit niet overeenstemt met de ambitie van de Regering voor de Zuidwijk, waarvan de prioriteit de installatie van woningen is om een 50/50-programmatisch evenwicht met de administratieve functie te bereiken.

Het ontwerp voorziet niet in de installatie van kantoren, wat niet overeenstemt met de ambitie van de Regering voor deze stationspool.

De Zuidpool heeft geen toeristische roeping. Nu niet, maar in de toekomst evenmin. De pool van het station maakt het tot een belangrijke toegangspoort in het Gewest, maar het eindigt in een dicht weefsel waar het evenwicht tussen de administratieve functie en de habitat wordt gezocht. De specifieke programma's die door de Regering worden nagestreefd, rijmen dus niet met de Zuidwijk.

→ Daarom komt de Zuid-site **niet in aanmerking**.

## **J. Noord**

Vandaag is het noorden van Brussel, de Noordwijk genoemd, in volle ontwikkeling. Verschillende overheidsinitiatieven (SVC 1 & 2, RPA Max, Citroën, tram Belgica-Rogier, METRO NOORD, BBP Thurn & Taxis), evenals een groot aantal privéprojecten (Zin, Moebius, Quatuor, CCN) en academische werken getuigen van de hernieuwde belangstelling voor dit stuk van de stad waar de Kleine Ring, het Kanaal en de spoorwegen doorheen lopen. De Noordwijk, gelegen in het hart van het Gewest, net ten noorden van het Brusselse hypercentrum, op de verbinding van de gemeenten Brussel-Stad, Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek-Oost, is sinds lange tijd het decor van belangrijke omwentelingen. Het is een zeer belangrijk multimodaal knooppunt in Brussel, aangezien het de noordelijke toegangspoort tot de stad vormt. Sinds de stopzetting van het Manhattan-project is deze perimeter in tweeën gesneden door de Noord-Zuidverbinding en vervolgens door de creatie, in het centrum ervan, van de kantorenpool langs de Koning Albert II-laan.

De ambitie van de Regering is om vooral te werken aan het gebied tussen het kanaal en de spoorlijn tussen Rogier en de haven van Brussel. Daarbij is het de bedoeling de huidige scheiding tussen woningen en kantoren te doorbreken. De wens is om een deel van de kantoren van het zakendistrict om te bouwen tot woningen. En er vervolgens commerciële buurtfuncties en horeca in te verweven. Een van de grote problemen van zakenwijken is immers hun monofunctionaliteit, die vaak leidt tot een gebrek aan sociale animatie in de wijk buiten de kantooruren. In het licht van de huidige conjunctuur in Brussel, gekenmerkt door de bevolkingsgroei en de schaarste aan beschikbare grond, wordt deze monofunctionaliteit een achterhaald fenomeen. Daarom wordt een gemengd gebruik overwogen met de daaruit voortvloeiende toevoeging van woningen.

De inplanting van een groot winkelcentrum concurreert rechtstreeks met de bestaande winkels van de Nieuwstraat en de Brabantwijk. Hoewel de inplanting van winkels in het gebied rond het station wenselijk is, moet daarbij worden gestreefd naar de ontwikkeling van buurtwinkels ten dienste van de gemengde ambitie voor dit gebied. De komst van een nationaal winkelcentrum beantwoordt niet aan de behoeften van het gebied en aan de ambities van de overheden voor de Noordwijk.

Wat de ontwikkeling van een congrescentrum betreft, moet de aanwezigheid daarvan, zoals reeds is aangekondigd, een geheel van reeds bestaande activiteiten en functies versterken die met deze activiteit verenigbaar zijn. Deze ambitie zou kunnen worden gevalideerd in de Noordwijk (zakenwijk) die zeer goed bereikbaar is en een directe verbinding heeft met de luchthaven.

Momenteel is dit gebied zeer monofunctioneel, gericht op kantoren in het stationsgebied en op de woonfunctie in de richting van het kanaal. De ambities van het Gewest hebben echter duidelijk voor ogen om de functies te diversifiëren en er inwoners te verwelkomen. In deze context is de vestiging van een vrijetijdscentrum niet geschikt in deze perimeter.

Om dezelfde redenen als voor de Zuidwijk heeft de Noordwijk geen toeristische roeping. De pool van het station maakt het tot een belangrijke toegangspoort in het Gewest, maar het eindigt in een dicht weefsel waar het

evenwicht tussen de administratieve functie en de habitat wordt gezocht. De specifieke programma's die door de Regering worden nagestreefd, rijmen dus niet met de Zuidwijk.

→ Daarom komt de Nood-site **niet in aanmerking**.

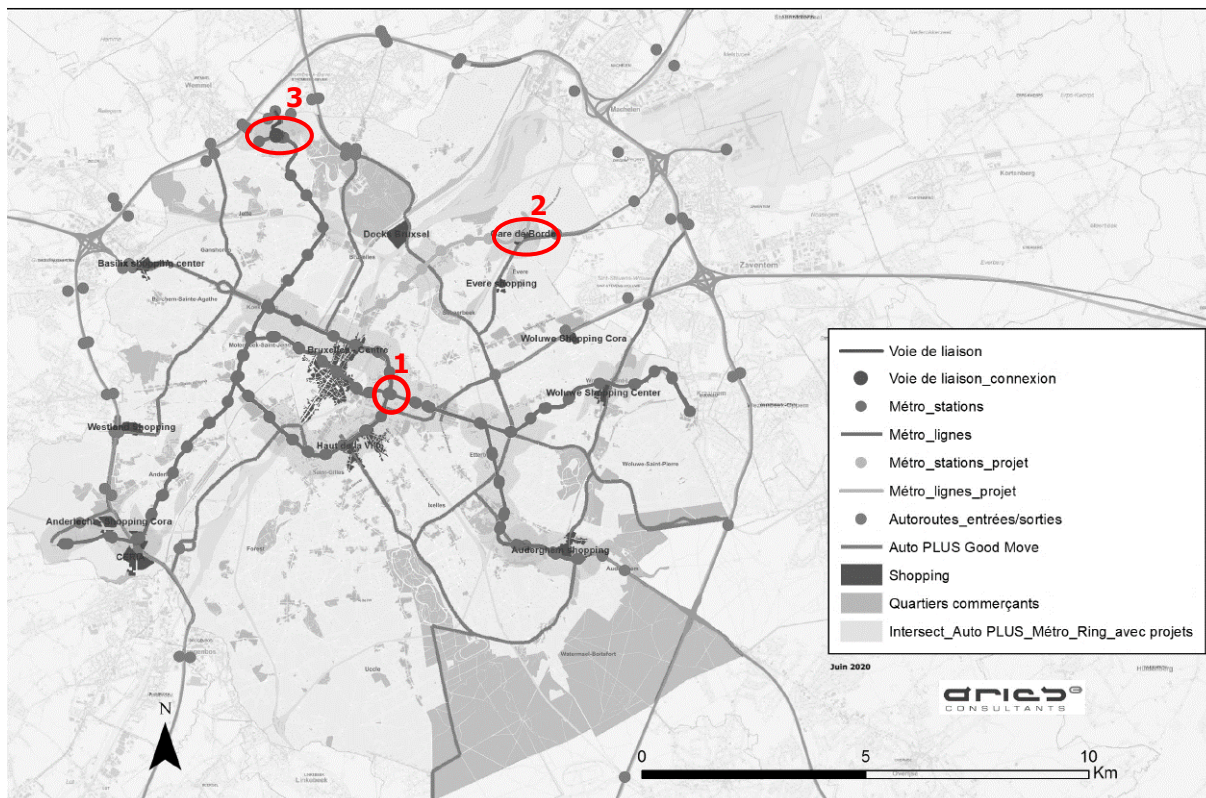
### K. Vergelijkende analyse

		Heysel		Delta		Cours Saint Michel		Art-Loi Maelbeek		Bordet		Erasm e		Herrman-Debro ux		Roode beek		Midi		Nord	
		Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès	Commerces/Loisirs	Centre de congrès
<b>Accessibilité</b>																					
	TC																				
	Modes actifs																				
	Automobile																				
	Train																				
	Aéroport																				
<b>Intégration urbaine</b>																					
	Compatibilité existant																				
	Potentiel touristique																				
<b>Contraintes environnementales</b>																					
	Nature																				
	Eaux																				
	<b>Site retenu</b>	O	O	N	N	N	N	N	N	O	O	O	N	N	N	N	N	N	N	N	N

### L. Selectie van de sites

**Kaart 6** toont de situeringsalternatieven voor de "specifieke" te bestuderen programmatie-elementen. Op basis van de hierboven uiteengezette methodologische ontwikkelingen en overwegingen werden drie sites in aanmerking genomen:

1. **Kunst-Wet**
2. **Bordet**
3. **Heizel**



### 2.2.3. Huisvestingsprogramma

In het kader van het ontwerp tot wijziging van plan streeft de Regering, naast "specifieke" programmatische elementen, naar een aanzienlijk aantal nieuwe wooneenheden.

De minimale te realiseren oppervlakte aan woningen bedraagt 75.000 m<sup>2</sup>. De geplande oppervlakte op de Heizelsite bedraagt 117.000 m<sup>2</sup>, volgens de ontwikkelingshypothese die hierboven uiteengezet werd.

Bij de analyse van alternatieve locaties moet dus rekening worden gehouden met de relevantie van de ontwikkeling, op de geselecteerde locaties, van een woningbouwprogramma dat in overeenstemming is met de ambities van de Regering. De locaties die zijn geselecteerd voor de analyse van alternatieve locaties voor de "specifieke" programmatische elementen hebben beide een aanzienlijk (her)ontwikkelingspotentieel dat ook woningen zou kunnen omvatten.

De site 'Kunst-Wet' beschikt over een **reconversiepotentieel vanuit de 'kantoor'-functie**<sup>17</sup>. Het GPDO beoogt de ontwikkeling van een meer gemengd gebruik in de Europese wijk door de voorkeur te geven aan de ontwikkeling van woningen, terwijl de administratieve functie als belangrijkste functie behouden blijft. Deze wens komt ook tot uiting in RPA Wet. Er zij op gewezen dat deze tendens waarschijnlijk in de hand zal worden gewerkt door de evolutie van de werkmodi (mogelijke toename van het telewerken na de COVID-19-pandemie). De inplanting van een relatief groot aandeel woningen op de 'Kunst-Wet'-site wordt daarom gehandhaafd.

Wat 'Bordet' betreft, zijn de ambities voor de zone niet alleen gericht op een **verdichting**, maar ook op een verhoging van de **functionele mix** van het gebied van het RPA, in samenhang met de verwachte uitstekende bereikbaarheid. Deze mix wordt bereikt door de aanwezigheid van de woonfunctie te vergroten. Deze tweede locatievariant, aangewezen om de "specifieke" programmatische elementen te ontvangen, is dus eveneens geschikt om het huisvestingsprogramma onder te brengen.

<sup>17</sup> Via zware renovatie- of sloop-/heropbouwwerkzaamheden.

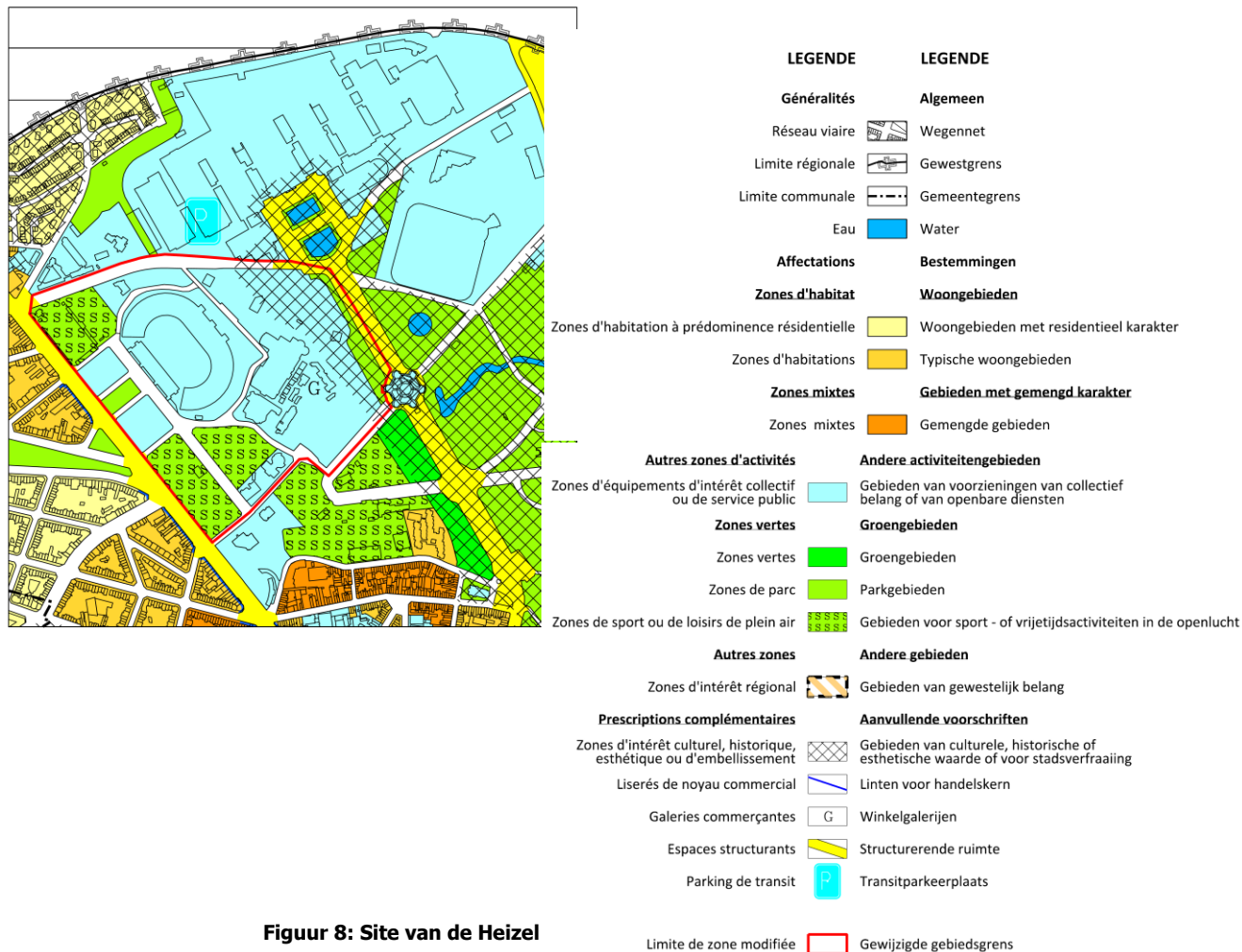
## 2.3. Voorstelling van de bestudeerde bestemmingsalternatieven

### 2.3.1. Voorstelling van de 'nulalternatieven' met behoud van de bestaande bestemmingen

Voor dit alternatief worden de effecten bestudeerd van het behoud van de huidige bestemmingen.

#### 2.3.1.1. Beschrijving van de huidige situatie inzake bestemmingen

Deze bestemmingen worden opgenomen in de volgende figuur.



**Figuur 8: Site van de Heizel**

De studieperimeter omvat dus de volgende bestemmingen:

Bestemming	Totale oppervlakte	Aantal gebieden <sup>18</sup>
Gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten	205.638 m <sup>2</sup>	1
Gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht	60.097 m <sup>2</sup>	2
Parkgebied	12.117 m <sup>2</sup>	2
Wegen	61.899 m <sup>2</sup>	-
<b>Totaal</b>	<b>339.751 m<sup>2</sup></b>	

<sup>18</sup> Het woord "gebied" wordt hier begrepen in de zin van de woordenlijst van het GBP: "Naast elkaar gelegen delen van huizenblokken of huizenblokken met eenzelfde bestemming."

### **Tabel 7 Huidige bestemmingen op de Heizelsite**

De bestemming die het grootste deel van de perimeter dekt, is het gebied met voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten (GV).

Op het GV zijn de volgende letterlijke voorschriften van toepassing:

*"8. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten*

*8.1. Deze gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten*

*8.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking mogen deze gebieden ook bestemd worden voor woningen.*

*8.3. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2.*

*8.4. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.*

*De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten draagt bij tot de totstandkoming van het groen netwerk.*

*Mits behoorlijke motivering wegens economische en sociale redenen en mits opmaak van een bijzonder bestemmingsplan kunnen deze gebieden profiteren van de bijzondere voorschriften toepasbaar in sterk gemengd gebied."*

Deze voorschriften resulteren van de laatste wijziging van het GBP bij arrest (arrest tot wijziging van het GBP, goedgekeurd door de Regering op 02/05/2013 (gepubliceerd op 29/11/2013 en op 06/12/2013). Arrest genoemd "het demografische GBP"). Ter informatie: het werd eerder als volgt geformuleerd:

*"8.1 Deze gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten alsook voor woningen die de gebruikelijke aanvulling vormen en erbij behoren.*

*8.2 Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor huisvesting en doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen en behoren bij deze gebieden."*

De wijziging van 2013 had toe doel een verduidelijking van de Franse versie van het voorschrift die verwarring creëerde over de toelating van woningen in het gebied.

Huisvesting is een secundaire bestemming in gebieden voor voorzieningen. Voor de inplanting ervan zijn speciale regelen van openbaarmaking vereist. Daarbij dient opgemerkt dat woningen die de gebruikelijke aanvulling vormen van een andere bestemming (conciërgewoningen, ...) niet moeten beschouwd worden als huisvesting maar als een integraal deel van deze andere bestemming.

Het is van nu af ook duidelijk dat het begrip "gebruikelijke aanvulling en behorend bij" enkel van toepassing is op handelszaken.

De grafische voorschriften op het niveau van gebieden voor voorzieningen, voorzien ook een overdruk van de galerij (gemarkt "G") en gelegen op het niveau van de site "Bruparck". Deze overdruk is gelinkt aan het volgende letterlijke voorschrift:

#### **"22. Het lint voor handelskernen**

*De benedenverdiepingen van gebouwen gelegen in een lint voor handelskernen of in de galerijen die op de bestemmingskaart met een " G " zijn aangeduid, worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De bestemming van de bovenverdieping voor de handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden die mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.*

*De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup>.*

*De vergroting van die oppervlakte tot 2.500 m<sup>2</sup> kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.*

*De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m<sup>2</sup> kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden:*

*1° de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;*

*2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.*

*De continuïteit van de huisvesting moet in de linten voor handelskernen worden verzekerd in woongebieden en in gemengd gebied."*

Voor de andere bestemmingen gelden de volgende voorschriften van het GBP:

#### ***"Gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht***

*Die gebieden zijn bestemd voor spel en sportactiviteiten in de open lucht en zijn met beplantingen omgeven.*

*Mogen enkel worden toegelaten, handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de bestemming van die gebieden, of die de sociale functie ervan aanvullen.*

*Bouwprojecten met een grondinname van meer dan 200 m<sup>2</sup> zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.*

*Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.*

*Uitgezonderd voor de voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en de open tribunes mag de totale terreinoppervlakte van de infrastructuur en bouwwerken niet meer bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het gebied.*

#### ***"Parkgebied***

*Deze gebieden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat zij in hun staat behouden blijven of ingericht worden met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Alleen de werken die strikt genomen noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegelaten.*

*Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor handelszaken, meestal van beperkte omvang, die de gebruikelijke aanvulling hiervan zijn, nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.*

De perimeter wordt ook gedeeltelijk bedekt door een overdruk in **gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsverfraaiing (GCHEBS).**



**Balans: maximale bebouwingsdrempels per bestemming**

		Gebieden voor voorzieningen zonder winkelgalerij	Gebied voor voorzieningen + winkelgalerij	Parkgebied	Gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
<b>Huisvesting</b>		Toegelaten (als secundaire bestemming)	Toegelaten (als secundaire bestemming)	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Productieactiviteiten</b>	<b>Productieactiviteiten van materiële diensten en productie van immateriële goederen</b>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
	<b>Andere (productieve industriële, artisanale of hoogtechnologische activiteiten)</b>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Kantoor</b>		Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Voorziening van collectief belang of van openbare diensten</b>		Toegelaten (onbeperkt)	Toegelaten (onbeperkt)	Toegelaten (als strikt noodzakelijk voor de bestemming van die gebieden) (ruimer toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde compatibel te zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van de omgeving en een gebruikelijke aanvulling te vormen voor het gebied of erbij te behoren)	Toegelaten (als noodzakelijk voor de bestemming van die gebieden of een aanvulling op hun sociale functie - max. 20% van de oppervlakte van het gebied) (ruimer toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde compatibel te zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van de omgeving en een gebruikelijke aanvulling te vormen voor het gebied of erbij te behoren)

		Gebieden voor voorzieningen zonder winkelgalerij	Gebied voor voorzieningen + winkelgalerij	Parkgebied	Gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht
<b>Handel</b>	<b>Handel</b>	Toegelaten (als secundaire bestemming EN gebruikelijke aanvulling bij de voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten en huisvesting)	Toegelaten (als secundaire bestemming EN gebruikelijke aanvulling bij de voorzieningen van openbare diensten en huisvesting - max. 2500 m <sup>2</sup> met SRO, indien meer dan door middel van BBP of als hergebruik van een bestaand gebouw)	Toegelaten (als doorgaans klein en een gebruikelijke aanvulling en erbij behorend met SRO)	Toegelaten (als doorgaans klein en een gebruikelijke aanvulling en erbij behorend met SRO – vloeroppervlakte max. 20% van de oppervlakte van het gebied)
	<b>Grote gespecialiseerde handelszaken</b>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Groothandel</b>		Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Hotelactiviteit</b>		Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten

**Tabel 8 Maximale bebouwingsdrempels per bestemming**

### 2.3.1.2. Grondslag van de analyse van het alternatief zero

In het kader van dit alternatief moet het behoud van deze bestemmingen op middellange termijn worden bestudeerd en dus moeten in de analyse niet alleen de huidige activiteiten worden opgenomen die mogelijk behouden kunnen worden maar moet ook een coherente oplossing worden gegeven voortvloeiende uit de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning conform met de bestemmingen.

In de planningsfase kan niet precies worden gezegd op welke manier deze evolutie op termijn concreet zal verlopen. Er zijn verschillende en zeer uiteenlopende scenario's mogelijk. Om de effecten te begrijpen van het behoud van de huidige bestemmingen wordt de voorgestelde methodologie gebaseerd op de volgende overwegingen:

De bestaande gronddruk in het Brusselse Gewest spoort aan tot optimalisering van de grondmiddelen (meer bepaald beantwoorden bestaande grote parkings in de open lucht niet aan een rationeel gebruik op termijn van de grondmiddelen).

De voorwaarden van toegankelijkheid (wegennet, openbaar vervoer, ...) versterken de aantrekkingskracht van de terreinen

De analyse van de effecten mag niet toelaten om de impact van de geselecteerde bestemmingen te minimaliseren. Net als bij de andere aspecten die worden geanalyseerd in onderhavig rapport is het dan ook belangrijk om in een realistisch kader een analyse te maken die toelaat de maximale effecten te identificeren voor de betrokken bestemmingen.

In het kader van dit alternatief lijkt het ons gepast om uit te gaan van twee werkhypothesen die ons gaan toelaten om de effecten van het behoud van deze bestemmingen te evalueren.

Het gaat om de twee volgende hypothesen:

Alternatief OA – "ontwikkelingscenario": deze hypothese stelt voor de effecten te bestuderen van het behoud van de bestaande activiteiten binnen de perimeter. Wij beschouwen dus een site waarop de bestaande activiteiten geëxploiteerd blijven op middellange termijn zonder reële grote wijziging. Maar gezien de recente verduidelijking, aangebracht aan het GBP met betrekking tot de toelaatbaarheid van huisvesting in het gebieden voor voorzieningen, stellen wij voor om de toevoeging van woningen in het gebieden voor voorzieningen te bestuderen daar waar er grondruimte beschikbaar blijft.

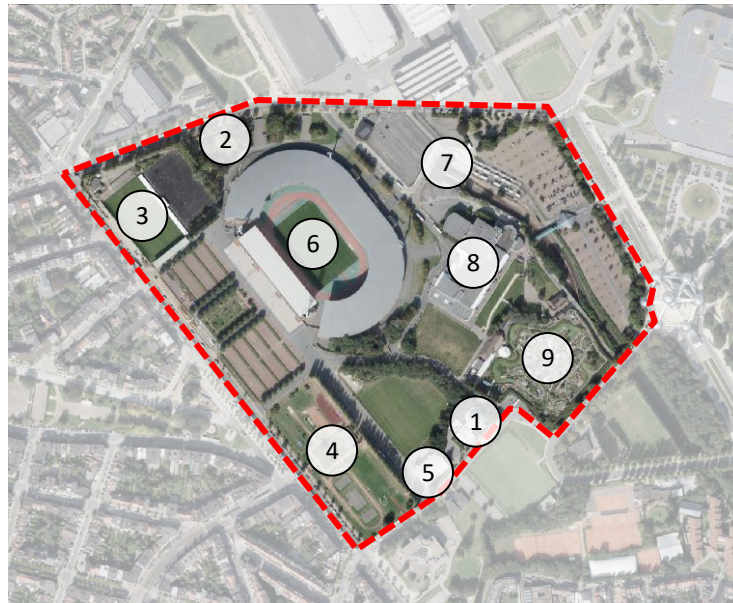
Alternatief OB – "renovatiescenario": deze hypothese stelt voor een wijziging te bestuderen van de bestaande activiteiten met constante grondbestemming op de site in het kader van de bestaande bestemmingen. Er wordt een redelijke selectie voorgesteld van de voorzieningen van collectief belang om zich in te planten in het gebied (in aanvulling op of als vervanging van bestaande activiteiten) na een analyse van de behoeften en van de compatibiliteit met de aanpalende activiteiten. Op basis van deze analyse wordt een scenario voorgesteld om de effecten te analyseren.

Voor elk van de twee hypothesen analyseren wij de situatie in het geval het Koning Boudewijnstadion wordt behouden met zijn huidige bestemming en in aanvulling voeren wij een variant uit die de evolutie bestudeert in het geval het stadion verdwijnt en of het ingenomen terrein gebruikt kan worden voor nieuwe functies.

Het moet voor de lezer duidelijk zijn dat deze scenario's geen gedetailleerde stedelijke evolutie vormen in termen van locatie en inplanting van functies. Het is eenvoudig een voorstel van werkhypothese die moet toelaten om de bestemmingen te vertalen in het programma en daarna in de effecten.

### 2.3.1.3. Alternatief 0A: Bestaande situatie + woningen

In de bestaande situatie wordt de site ingenomen door voorzieningen en handelszaken, met een totale vloeroppervlakte van 62.530 m<sup>2</sup> en een brutodichtheid van 0,19 in termen van V/T. In de onderstaande tabel en figuur wordt de locatie van dit bestaande programma precies aangeduid. De cijfers tussen haakjes in de tabel verwijzen naar de figuur.



**Figuur 9: Locatie van het bestaande programma binnen de bestudeerde perimeter (ARIES, 2021)**

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>37.659</b>
Planetarium [1]	Bestaand	2.080
Crèche Gabrielle Petit [2]	Bestaand	900
Het kleine stadion (voetbalvelden en gebouw in gebruik als kleedkamers en toiletten) [3]	Bestaand	2.296
Victor Boinstadion [4]	Bestaand	344
Centrum voor boogschieten [5]	Bestaand	2.508
Bijgebouw boogschieten [5]	Bestaand	111
Koning Boudewijnstadion [6]	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen [7]	Bestaand	600
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>25.471</b>
Kinopolis [8]	Bestaand	23.922
Mini-Europa [9]	Bestaand	1.549
<b>TOTAAL:</b>		<b>63.130</b>
<b>V/T</b>		<b>0,19</b>

**Tabel 9: Oppervlaktes van de bestaande activiteiten in het bestudeerde gebied (ARIES, 2021)**

De gebieden waarop in de toekomst woningen kunnen komen zijn die gelegen in het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in het GBP, en waarvan het grondgebruik gekwalificeerd kan worden als "weinig rationeel" in het licht van de toenemende gronddruk. De aangegeven

gebieden volgens dit criterium zijn: parkeerterreinen, kleine groene ruimten tussen de weg en een perceel dat slechts gedeeltelijk is bebouwd met een kinderdagverblijf ("onderbenut" perceel in termen van terreinbezetting).

De schatting van de dichtheid die ingepland kan worden in deze gebieden gebeurt op basis van de waarden, zoals aangeraden door de voorbereidende werken van het GPDO. De aangeraden dichtheden, opgenomen in onderstaande tabel en overgenomen uit het ontwerp van GPDO (2013), staan in functie van het type stedelijk weefsel en de toegankelijkheid met openbaar vervoer. Ze hebben betrekking op de "totale" bebouwde dichtheid, alle functies samengenomen.

	P/S préconisé
Infrastructures	aucun
Grands projets urbains	aucun
Canal et eau	aucun
Zones vertes	aucun
<b>Ordre fermé très dense</b>	
→ Patrimoine	P/S existant
→ Hors patrimoine	
→ Corridors d'accessibilité	2,00
→ Hors corridors d'accessibilité	1,85
<b>Ordre fermé</b>	
→ Patrimoine	P/S existant
→ Hors patrimoine	
→ Corridors d'accessibilité	1,85
→ Hors corridors d'accessibilité	1,00
<b>Ordre semi-ouvert</b>	
→ Patrimoine	P/S existant
→ Hors patrimoine	
→ Corridors d'accessibilité	1,30
→ Hors corridors d'accessibilité	0,70
<b>Ordre ouvert – tissu industriel</b>	
→ Patrimoine	P/S existant
→ Hors patrimoine	
→ Corridors d'accessibilité	P/S existant
→ Hors corridors d'accessibilité	P/S existant
<b>Ordre ouvert – batiments élevés</b>	
→ Patrimoine	P/S existant
→ Hors patrimoine	
→ Corridors d'accessibilité	P/S existant
→ Hors corridors d'accessibilité	P/S existant
<b>Ordre ouvert – tissu peu élevé</b>	
→ Patrimoine	P/S existant
→ Hors patrimoine	
→ Corridors d'accessibilité	0,80
→ Hors corridors d'accessibilité	0,50

**Figuur 10 : Door het ontwerp van GPDO (2013) aangeraden dichtheden**

De aangeduide percelen zijn vervat in een toegankelijkheidskorridor en binnen een niet residentieel en open weefsel. Ze liggen wel dicht bij een residentieel en gesloten weefsel. Er zijn verschillende verdichtingsscenario's mogelijk in het kader van de dichtheden die worden aangeraden door het ontwerp van GPDO in functie van het type ontwikkeld stedelijk weefsel.

Wij ontwikkelen hierna drie verstedelijkingsscenario's voor het bestudeerde gebied, in functie van het type ontwikkeld stedelijk weefsel op het gebieden aangeduid voor de mogelijke inplanting van huisvesting (de vermelde types weefsel en dichtheden verwijzen naar de bovenstaande tabel van het ontwerp van GPDO):

1. Stedelijk weefsel van "gesloten zeer dichte orde" met een V/T van 2 (hypothese voor het scenario 1);
2. Stedelijk weefsel van "gesloten orde" met een V/T van 1,85 (hypothese voor het scenario 2);
3. Stedelijk weefsel van "halfopen orde" met een V/T van 1,3 (hypothese voor het scenario 3).

Wij hebben geen scenario voor de stedelijke weefsels van open orde, en wel om de volgende redenen:

Voor het weefsel "open orde – hoge gebouwen" verwijst het GPDO-project naar de bestaande dichtheid. In het geval van de Heizel is het niet geschikt gezien de afwezigheid van residentieel weefsel;

Voor het weefsel "open orde – niet hoog weefsel" adviseert het GPDO-project een zwakke dichtheid die weinig "realistisch" lijkt voor de percelen waarmee wij ons bezig houden, omwille van de gronddruk die ze ondergaan.

We merken wel op dat de geanalyseerde dichtheden, aangeraden voor de weefsels van gesloten en halfopen orde, ook toegepast kunnen worden met weefsels van open orde, aangezien de dichtheid niet gelinkt is aan een enkel type stedelijk weefsel. De analyse is dus geldig voor de weefsels van open orde.

Voor de uitvoering van de scenario's hebben wij de volgende hypothesen gemaakt:

Nieuwe functies buiten huisvesting: buiten huisvesting en voorzieningen laat het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten uitsluitend handelszaken toe. Deze zijn alleen toegelaten als gebruikelijke aanvulling bij de voorzieningen. Op basis van wat maximaal mag in sterk gemengde gebieden gaan wij uit van 200 m<sup>2</sup> commerciële vloeroppervlakte per gebouw, wat 1200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geeft voor deze functie voor de totaliteit van de bestudeerde perimeter. Merk op dat wij de overdruk "G" (winkelgalerij) van het GBP als niet van toepassing beschouwen voor de blokken voor de inplanting van huisvesting. Wij interpreteren de "G" in overdruk als verwijzend naar de vroegere galerij van de site Bruparck.

Afmetingen: voor de berekening van het aantal woningen gaan wij uit van 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte per woning.

Toegankelijkheid en wegennet: het wegennet van het gebied en de bestaande toegang tot het stadion werden behouden.

#### **A. Ontwikkelingsscenario: bestaande voorziening + huisvesting + Koning Boudewijnstadion**

De eerste optie stemt overeen met een ontwikkelingsscenario waarbij het Koning Boudewijnstadion wordt behouden. Woningen worden daarbij gemaximaliseerd ten opzichte van de bestaande bestemmingsgebieden. In onderstaande tabel wordt een synthese gegeven van de dichtheid en het aantal woningen voor elk van de scenario's op basis van de voornoemde hypothesen. Merk op dat de waarden van de scenario's het bestaande programma (voorziening en handelszaken) omvatten, naast de voorziene nieuwe bestemmingen (huisvesting en handelszaken).

	Bestaande toestand	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
<b>Vloeroppervlakte (m<sup>2</sup>) en aantal woningen</b>				
Voorzieningen	37 659	37 659	37 659	37 659
Handelszaken	25 471	26 671	26 671	26 671
Woningen	0	127 454	117 737	82 110
<b>Totale vloeroppervlakte</b>	<b>63.130</b>	<b>191.784</b>	<b>182.067</b>	<b>146.440</b>
Aantal woningen	0	1 275	1 177	821
<b>Bebouwde dichtheid (V/T)</b>				
<b>Nettodichtheid</b>				
Inplantingsgebied voor woningen	0	2,00	1,85	1,3
Perimeter bestudeerd gebied	0,23	0,71	0,67	0,54
<b>Brutodichtheid</b>				
Inplantingsgebied voor woningen	0,01	1,16	1,07	0,75
Perimeter bestudeerd gebied	0,19	0,56	0,54	0,43
<b>Woondichtheid (won./ha)</b>				
<b>Nettodichtheid</b>				
Inplantingsgebied voor woningen en perimeter bestudeerd gebied	0	197	182	127
<b>Brutodichtheid</b>				
Inplantingsgebied voor woningen	0	115	106	74
Perimeter bestudeerd gebied	0	38	35	24

**Tabel 10: Verdichtingsscenario's van de site op basis van de door het ontwerp van GPDO aanbevolen dichtheden**

Voor de analyse van het alternatief nemen wij het voorgestelde tussenscenario, scenario 2, in aanmerking vanwege de volgende factoren:

- De locatie in de tweede kroon van de site als gevolg waarvan wij de zeer dichte gesloten orde die eerder wordt verwacht in een zeer centraal gebied uitsluiten,
- De geselecteerde locatie is zeer goed toegankelijk met openbaar vervoer als gevolg waarvan wij opteren voor de gesloten orde in termen van dichtheidsreferentie.

Wij herinneren er ook aan dat de oefening de verdichting beoogt van een al ingenomen site waarbij deze verdichting wordt uitgevoerd door maximalisering van het gebruik van de grondmiddelen en er ons toe leidt om de maximale effecten te controleren van de huidige bestemmingen (zoals het geval is voor de andere alternatieven en het bestudeerde project).

Stemt overeen met een V/T van 1,85 en ongeveer 120.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte woning.

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>117.737</b>
Woningen	Bijkomend	117.737
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>37.659</b>
Planetarium [1]	Bestaand	2.080
Crèche Gabrielle Petit [2]	Bestaand	900
Het klein stadion [3]	Bestaand	2.296
Victor Boin [4]	Bestaand	344
Centrum voor boogschieten [5]	Bestaand	2.508
Bijgebouw boogschieten [5]	Bestaand	111
Koning Boudewijnstadion [6]	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen [7]	Bestaand	600
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>26.671</b>
Kinepolis [8]	Bestaand	23.922
Mini-Europa [9]	Bestaand	1.549
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe flatgebouwen	Bijkomend	1.200
<b>TOTAAL:</b>		<b>182.067</b>
V/T		0,54

**Tabel 11: Programma voor alternatief 0A 'ontwikkelingscenario', met het behoud van het Koning Boudewijnstadion**



### B. Ontwikkelingsscenario: voorziening + huisvesting zonder Koning Boudewijnstadion

De tweede optie stemt overeen met een ontwikkelingsscenario waarbij het Koning Boudewijnstadion verdwijnt. Er worden nieuwe woningen en voorzieningen ingeplant op de plaats van het stadion. Buiten het terrein van het stadion is het programma van deze variant identiek aan het voorgaande scenario. Een synthese van dit scenario wordt gegeven in onderstaande tabel.

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>150.000</b>
Woningen	Bijkomend	117.737
Woningen	Bijkomend	32.263
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>37.839</b>
Planetarium [1]	Bestaand	2.080
Crèche Gabrielle Petit [2]	Bestaand	900
Het klein stadion [3]	Bestaand	2.296
Victor Boin [4]	Bestaand	344
Centrum voor boogschieten [5]	Bestaand	2.508
Bijgebouw boogschieten [5]	Bestaand	111
Koning Boudewijnstadion [6]	Bestaand	<del>28.820</del>
Diverse voorzieningen [7]	Bestaand	600
<b>Sport en cultuur</b>	Bijkomend	<b>12.000</b>
<b>Basisschool + middelbare school</b>	Bijkomend	<b>14.000</b>
<b>DBDMH + politie</b>	Bijkomend	<b>1.000</b>
<b>Kinderdagverblijf</b>	Bijkomend	<b>2.000</b>
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>26.671</b>
Kinepolis [7]	Bestaand	23.922
Mini-Europa [8]	Bestaand	1.549
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe flatgebouwen	Bijkomend	1.200
<b>TOTAAL:</b>		<b>214.510</b>
V/T		<b>0,63</b>

Tabel 12: Programma voor alternatief 0A 'ontwikkelingsscenario', zonder het Koning Boudewijnstadion

#### 2.3.1.4. Alternatief 0B: renovatiescenario

In dit scenario wordt voorgesteld om de wijze te evalueren waarop de site kan evolueren in het kader van de bestaande bestemmingen, een volledige renovatie veronderstellend van de perimeter en dus van de aanwezige activiteiten.

Wij stellen een selectie voor van voorzieningen van collectief belang op basis van de gedocumenteerde behoeften die compatibel zijn met de stedelijke omgeving, aangevuld met de functies zoals voorzien door de letterlijke voorschriften (huisvesting en handelszaken behorend bij de hoofdfunctie).

**A. Identificatie van de voorzieningen die mogelijk ingepland worden in het gebied**

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
<b>Onderwijs/ opleiding</b>	Internationaal	Congrescentrum, gespecialiseerde opleiding, ...	Ja, ondersteunt de activiteiten van Brussels Expo.	Behoeftte aan een infrastructuur van meer dan 50.000 m <sup>2</sup> voor congressen van meer dan 3.000 personen.	PIO GPDO GemOP	Geselecteer d	Congrescentrum voor 5000 personen, 50.000 m <sup>2</sup>
	Gewestelijk tot supragewestelij k	Universiteit, hogeschool ...	Ja maar gedecentraliseerd ten opzichte van de gecentraliseerde van het Gewest	Niet specifiek geïdentificeerd.	-	Niet geselecteer d	
	Gemeentelijk tot gewestelijk	Middelbare school / gespecialiseerd onderwijs ...	Ja, in aanvulling bij de al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Principieel behoefte tegen 2020 aan 12.500 plaatsen	BISA	Geselecteer d	1 school 800 leerlingen 8.000 m <sup>2</sup>
	Gemeentelijk	Basisschool	Ja, functie al aanwezig	Principieel behoefte tegen 2020 aan 30.000	BISA	Geselecteer d	1 school 800 leerlingen 6.000 m <sup>2</sup>
	Van de wijk	Kinderdagverblijf	Ja, functie al aanwezig binnen het gebied. Een bijkomende crèche is nodig als er huisvesting wordt ontwikkeld op de site.	Dekkingspercentage lager dan de Europese doelstelling.	BISA	Geselecteer d	1 kinderdagverblijf 2.000 m <sup>2</sup>
<b>Cultuur</b>	Internationaal	Themamuseum, concertzaal met grote capaciteit	Neen, functie al aanwezig (ADAM, PALEIS 12) en in overeenstemming met de toeristische functie en de vrijetijdsactiviteiten op de Heizelvlakte.	Behoeftte al vervuld op de site: Concertzaal met internationale allure en 15.000 pl.: al bestaand in Paleis 12; ADAM ingehuldigd in 2015.  Bovendien zal het nieuwe museum voor Moderne Kunst aan de rand van de vijfhoek komen te liggen op de Citroën-site, IJzerlaan	PIO	Niet geselecteer d	
	Gewestelijk tot supragewestelij k	Generisch museum, concertzaal.	Ja, functie al aanwezig en in overeenstemming met de toeristische functie en de	Behoeftte aan culturele infrastructuur, - voor tentoonstellingen, musea en andere	PIO, Cartografische inventaris van de	Niet geselecteer d	

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
			vrijtijdsactiviteiten op de Heizelvlakte.	Deze behoefte is niet geïdentificeerd voor de Heizel-vlakte	voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)		
	Gemeentelijk tot gewestelijk	Bibliotheek, cultureel centrum, polyvalente zaal, ...	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente gezien de huidige verdeling van het aanbod  Niet geselecteerd want te zeer in de periferie gelegen	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteer d	
	Gemeentelijk	Bibliotheek, cultureel centrum, centrum voor plaatselijke kunst en geschiedenis, academie...	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Geselecteer d	1 bibliotheek 1.000 m <sup>2</sup>
	Van de wijk	Jeugdhuis, polyvalente zaal	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	-	Geselecteer d	500 m <sup>2</sup>
<b>Sport</b>	Supragewestelijk	Nationaal stadion met 60.000 plaatsen	Ja, functie al aanwezig.	Behoefte aan een stadion voor evenementen en sportieve kampioenschappen van hoog internationaal niveau	PIO/GPDO	Niet geselecteer d (ingeplant op parking C)	Te noteren dat eraan wordt gedacht het huidige stadion te behouden
	Gemeentelijk tot gewestelijk	Gemeentelijke infrastructuur	Ja, functie al aanwezig.	-	-		

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
		/belangrijke plaatselijke club					
	Van de wijk	Sportterrein van de wijk	Ja, in aanvulling bij al aanwezige sportieve functies van hoog niveau en de nabijgelegen woonwijken.	Behoeftte aan speelpleinen en recreatieve voorzieningen in de buurt in het uiterste noorden van de gemeente.	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)		Idem
<b>Vrijtijdsa ctiviteiten</b>	Gewestelijk	Pool met gewestelijke vrijtijdsactiviteit en	Ja, functie al aanwezig.	-	Studie voor de herinrichting van speel- en sportterreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - BIM 2009		Geselecteerd Een gewestelijke speelzone Minimum 5000 m <sup>2</sup>
	Gemeentelijk	Gemeentelijk speelplein	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Behoeftte aan speelpleinen en recreatieve voorzieningen in de buurt in het uiterste noorden van de gemeente.	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)		
	Van de wijk	Lokaal speelplein	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Behoeftte aan speelpleinen en recreatieve voorzieningen in de buurt in het uiterste noorden van de gemeente.	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de		

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
					bevolking (ADT, 2010)		
<b>Gezondheid</b>	Gewestelijk	Gewestelijk ziekenhuis	Ja Maar tegengesteld aan de aanwezige functies met nationale en internationale zichtbaarheid op en naast de site (nationaal stadion, Brussels Expo, Atomium ...)	Er wordt tegemoet gekomen aan de behoefte in het geografisch gebied	-	Niet geselecteer d	
	Gemeentelijk	Gezondheidshuis	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Geselecteer d	Een gezondheidshuis 2.000 m <sup>2</sup>
	Van de wijk	Medische post	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteer d	
<b>Infrastructuur van publiek nut</b>	Openbaar vervoer	-Standplaatsen openbaar vervoer -Terminus -Intermodale pool -SDC/SOC <sup>19</sup>	-Ja, in overeenstemming met de locatie aan het einde van de lijnen (M6, T7, T3). -In overeenstemming met de locatie, dicht bij de ring en de A12.	-Ja, er wordt gedacht aan een standplaats op de Heizelvlakte. -Intermodale pool geïdentificeerd op de Heizelvlakte - SDC/SOC ter studie	MIVB/ontwerp van GPDO	Tramstandp laats/Metro /bus SDC/SOC- niet geselecteer d	20.000 m <sup>2</sup>

<sup>19</sup> -SDC/SOC: Stedelijk distributiecentrum/overslagcentrum

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
			- SDC/SOC weinig compatibel met de toeristische en residentiële functie. Het SDC vereist een navigeerbare weg en spoorweg				
	Afval	Groen punt van de wijk Gemeentelijke stortplaats Gewestelijke stortplaats Verbrandingsoven	Neen, tegengesteld aan de aanwezige functies met nationale en internationale zichtbaarheid op en naast de site (nationaal stadion, Brussels Expo, Atomium...)	Geen behoefte geïdentificeerd binnen de site.	-		
	Netwerken	Gas, elektriciteit, water	Te ontwikkelen volgens de plaatselijke behoeften.	Te ontwikkelen volgens de plaatselijke behoefte.	-		
<b>Administra ties openbare diensten en veiligheid</b>		Plaatselijke administratieve diensten, diplomatieke vertegenwoordigi ngen, politiediensten, brandpreventiedi ensten	Ja, in aanvulling bij de bestaande functies in de buurt (politiecommissariaat, residentiële wijken van de site en hun gedecentraliseerde locatie ten opzichte van de gemeente. Wat de vertegenwoordigingsfuncties betreft, in overeenstemming met de internationale plaats van de bestaande functies (Brussels expo, Atomium, ...). Toch is de site excentrisch gelegen ten opzichte van de traditionele inplantingen van deze functies.	Te ontwikkelen volgens de plaatselijke behoefte.	-		DBDMH en politie: 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Plaatsen voor eredienste n en begrafenis sen</b>						Niet geselecteer d	

**Tabel 13: Identificatie van de voorzieningen die mogelijk ingeplant worden in het gebied**

Bij het bekijken van de behoeften hebben wij een programma opgesteld voor alternatief OB "renovatiescenario" van het bestudeerde gebied. Dit is enerzijds geïnspireerd op het programma dat werd bestudeerd in het kader van het masterplan NEO en de hiervoor geïdentificeerde en geselecteerde programmabehoefte.

Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>117.737</b>
Woningen	Bijkomend	117.737
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>125.320</b>
Planetarium [1]	Bestaand	— 2.080
Crèche Gabrielle Petit [2]	Bestaand	900
Het klein stadion [3]	Bestaand	— 2.296
Victor Boin [4]	Bestaand	— 344
Centrum voor boogschieten [5]	Bestaand	— 2.508
Bijgebouw boogschieten [5]	Bestaand	— 111
Koning Boudewijnstadion [6]	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen [7]	Bestaand	600
Congrescentrum	Bijkomend	50.000
Tram- en/of bus standplaats MIVB	Bijkomend	20.000
<i>Middelbare school 800 leerlingen</i>	Bijkomend	7843
<i>Basisschool 800 leerlingen</i>	Bijkomend	5882
<i>Kinderdagverblijf</i>	Bijkomend	1.961
<i>Gemeentebibliotheek</i>	Bijkomend	980
<i>Jeugdhuis / polyvalente zaal</i>	Bijkomend	490
<i>Gewestelijke speelruimte</i>	Bijkomend	4902
<i>Gezondheidshuis</i>	Bijkomend	1.961
<i>DBDMH en politie</i>	Bijkomend	980
<b>Som van bovenstaande voorzieningen</b>	Bijkomend	25.000
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>13.672</b>
Kinopolis [7]	Bestaand	— 23.922
Mini-Europa [8]	Bestaand	— 1.549
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe flatgebouwen	Bijkomend	1.200
Handelszaken in aanvulling of behorend bij de voorzieningen (10%)	Bijkomend	12.472
<b>TOTAAL:</b>		<b>256.729</b>
V/T		0,76

Tabel 14: Programma voor alternatief OB 'renovatiescenario', met het behoud van het Koning Boudewijn-stadion



Bestemming		Opp. geb. (GFA)
<b>HUISVESTING</b>		<b>150.000</b>
Woningen	Bijkomend	117.737
Huisvesting (terrein stadion)	Bijkomend	32.263
<b>VOORZIENINGEN</b>		<b>124.500</b>
Planetarium [1]	Bestaand	— 2.080
Crèche Gabrielle Petit [2]	Bestaand	900
Het klein stadion [3]	Bestaand	— 2.296
Victor Boin [4]	Bestaand	— 344
Centrum voor boogschieten [5]	Bestaand	— 2.508
Bijgebouw boogschieten [5]	Bestaand	— 111
Koning Boudewijnstadion [6]	Bestaand	— 28.820
Diverse voorzieningen [7]	Bestaand	600
Congrescentrum	Bijkomend	50.000
Tram- en/of bus standplaats MIVB	Bijkomend	20.000
Middelbare school 800 leerlingen	Bijkomend	7843
Basisschool 800 leerlingen	Bijkomend	5882
Kinderdagverblijf	Bijkomend	1.961
Gemeentebibliotheek	Bijkomend	980
Jeugdhuis / polyvalente zaal	Bijkomend	490
Gewestelijke speelruimte	Bijkomend	4.902
Gezondheidshuis	Bijkomend	1.961
DBDMH en politie	Bijkomend	980
<i>Bijkomende sport en cultuur</i>	Bijkomend	12.000
<i>Basisschool + nieuwe middelbare school</i>	Bijkomend	14.000
<i>Bijkomende crèche</i>	Bijkomend	2.000
<b>Som voorzieningen terrein stadion</b>	Bijkomend	28.000
<b>HANDELSZAKEN</b>		<b>13.590</b>
Kinepolis [7]	Bestaand	— 23.922
Mini Europa [8]	Bestaand	— 1.549
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe flatgebouwen	Bijkomend	1.200
Handelszaken in aanvulling of behorend bij de voorzieningen (10%)	Bijkomend	12.390
<b>TOTAAL:</b>		<b>288.090</b>
V/T		0,85

Tabel 15: Programma voor het alternatief OB "renovatiescenario", zonder het Koning Boudewijnstadion

### 2.3.2. Andere bestemmingsalternatieven

#### 2.3.2.1. Algemene methodologie

Voor de analyse van bestemmingsalternatieven stellen wij voor om de wijze te bestuderen waarop de bestaande bestemmingen van het GBP, andere dan het geplande GGB, toelaten om te voldoen aan het streefdoel van de bestudeerde perimeter. Daartoe worden alle bestaande bestemmingen geëvalueerd, met inbegrip van de grafische voorschriften in overdruk.

Wij stellen de volgende analyse voor om de mogelijke bestemmingsalternatieven te selecteren om het streefdoel te realiseren. Deze bestemmingen worden daarna vertaald in programma om er de effecten van te kunnen evalueren.

#### 2.3.2.2. Vertaling van het streefdoel voorgesteld voor de site ten opzichte van de formulering van de voorschriften van het GBP

In onderstaande tabel wordt het streefdoel voor het gebied, uitgedrukt door de Stad Brussel, gedetailleerd volgens de eerder beschreven elementen met betrekking tot het geplande programma voor het studiegebied.

Wij stellen voor deze te vertalen in de bestaande bestemmingen van het GBP en er de belangrijkste kenmerken uit af te leiden. Het is de bedoeling om een overzicht te geven dat op dit niveau van de gewestelijke territoriale planning schematisch blijft, van wat de toelatingsaanvragen zouden bevatten in het kader van de realisering van deze streefdoel.

Synthese van het streefdoel voorgesteld binnen de perimeter			Integratie van het programma ten opzichte van de voorschriften van het GBP		
Functie	Oppervlakte	Detail van de activiteiten	Bestemming	Vloeroppervlakte <sup>20</sup> /drempel gebruikt in het kader van deze analyse <sup>21</sup>	Genoteerd bijzonder kenmerk
<i>Internationaal congrescentrum</i>	<i>50.000 m<sup>2</sup> bruto vloeropp.</i>	<i>5000 personen</i>	<i>Voorziening van collectief belang of van openbare diensten</i>	<i>50.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte</i>	<i>Noodzakelijk ontwikkeld als een enkel gebouw<sup>22</sup></i>
<i>Hotel</i>	<i>18.000 m<sup>2</sup> bruto</i>	<i>250 kamers</i>	<i>Hotel</i>	<i>250 kamers</i>	<i>Ontwikkeld als een enkel gebouw.</i>
<i>Woningen</i>	<i>Met stadion: 117.000 m<sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m<sup>2</sup> bruto</i>	<i>1500 woningen</i>	<i>Huisvesting</i>	<i>Met stadion: 117.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte Zonder stadion: 150.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte</i>	<i>Meerdere gebouwen zijn gepland, met inbegrip van een rusthuis</i>
<i>Winkelcentrum</i>	<i>112.000 m<sup>2</sup> bruto</i>	<i>72.000 m<sup>2</sup> GLA</i>	<i>Grote gespecialiseerde handelszaken</i>	<i>112.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte</i>	<i>Het gaat om een handelscentrum en het is het streefdoel dit te ontwikkelen in een enkel gebouw.</i>
<i>Horeca</i>	<i>11.500 m<sup>2</sup> bruto</i>	<i>9.000 m<sup>2</sup> GLA</i>	<i>Handelszaken</i>	<i>11.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte</i>	

<sup>20</sup> Het woord "vloeroppervlakten" moet hier worden beschouwd in de zin van de definitie die eraan gegeven wordt in de woordenlijst van het GBP (zie woordenlijst aan het begin van de studie).

<sup>21</sup> In de huidige planningsfase wordt rekening gehouden met de algemene grootte om de effecten te evalueren. Door de latere ontwikkeling van de projecten kunnen deze waarden evolueren in functie van de specifieke toepasselijke regels.

<sup>22</sup> De definitie van het woord "onroerend goed" moet hier worden beschouwd in de zin van de woordenlijst van GBP (zie woordenlijst aan het begin van de studie)

Synthese van het streefdoel voorgesteld binnen de perimeter			Integratie van het programma ten opzichte van de voorschriften van het GBP		
Functie	Oppervlakte	Detail van de activiteiten	Bestemming	Vloeroppervlakte <sup>20</sup> /drempel gebruikt in het kader van deze analyse <sup>21</sup>	Genoteerd bijzonder kenmerk
Planetarium	2.080 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	2.080 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	
Vrijtijdsactiviteiten indoor	21.800 m <sup>2</sup> bruto	15.000 m <sup>2</sup> GLA	Grote gespecialiseerde handelszaken	21.800 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	
Vrijtijdsactiviteiten outdoor	3.000 <sup>[1]</sup> m <sup>2</sup> bruto	30.000 m <sup>2</sup> (gebouw + buiten)	Grote gespecialiseerde handelszaken	3.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Het gaat om een gebouw van beperkte omvang gezien de grondoppervlakte waarvan de activiteiten worden ontwikkeld in de open lucht.
Bioscoop	28.700 m <sup>2</sup> bruto	3.000 tot 6.000 plaatsen	Grote gespecialiseerde handelszaken	28.700 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Ontwikkeld in een enkel gebouw
Kantoor	13.252 m <sup>2</sup>		Kantoor	13.252 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Ontwikkeld in verschillende gebouwen.
Kinderdagverblijf	Met stadion: 2.000 m <sup>2</sup> te bouwen + 900 m <sup>2</sup> bestaand Zonder stadion: een bijkomende crèche van 2.000 m <sup>2</sup> .		Voorziening van collectief belang	Met stadion: 2.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte te bouwen + 900 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte bestaand Zonder stadion: een crèche met bijkomend 2.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte.	Twee gebouwen (een bestaande crèche) Drie gebouwen zonder stadion
Scholen	0 m <sup>2</sup> met stadion Zonder stadion : een basis- en een middelbare school: totaal 14.000 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	0 met stadion Zonder stadion: een basis- en een middelbare school: totaal 14.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Twee gebouwen
MIVB-standplaats	20.000 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	20.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Een gebouw
DBDMH en politie	1.000 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	1.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Een gebouw
Sportpark	2.426 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	2.426 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	
Sport, cultuur en verenigingsleven	Met stadion: 13.000 Zonder stadion: 12.000 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	Met stadion: 13.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte Zonder stadion: 12.000 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Een of meerdere gebouwen

<sup>[1]</sup> Houdt geen rekening met de oppervlakte van gebouwen behorend bij de outdoor activiteit die in het totaal 28.000 m<sup>2</sup> bedraagt (huidige oppervlakte van Mini-Europa)

Synthese van het streefdoel voorgesteld binnen de perimeter			Integratie van het programma ten opzichte van de voorschriften van het GBP		
Functie	Oppervlakte	Detail van de activiteiten	Bestemming	Vloeroppervlakte <sup>20</sup> /drempel gebruikt in het kader van deze analyse <sup>21</sup>	Genoteerd bijzonder kenmerk
Stadion	Met stadion: 28.820 m <sup>2</sup>  Zonder stadion: 0 m <sup>2</sup>		Voorziening van collectief belang	Met stadion: 28.820 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte  Zonder stadion: 0 m <sup>2</sup> vloeroppervlakte	Een gebouw

**Tabel 16: Synthese en integratie van het streefdoel voorgesteld binnen de perimeter**

In onderstaande tabel wordt een synthese gegeven van de ontwikkeling van het project, per bestemming.

	Voorgesteld programma (de m <sup>2</sup> hebben de betekenis van de vloer van de ruimte, zoals gedefinieerd in het GBP)	
Huisvesting	<b><u>Met stadion: 117.000 m<sup>2</sup></u></b> <b><u>Zonder stadion: 150.000 m<sup>2</sup></u></b> ontwikkeld in meerdere gebouwen (met inbegrip van een rusthuis)	
Productieactiviteiten	Niet voorzien	
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)	Niet voorzien	
Kantoor	<b><u>Zonder stadion: 13.252 m<sup>2</sup></u></b>	
Voorzieningen van collectief belang	Een (bestaande) crèche van 900 m <sup>2</sup> Een (geplande) crèche van 2.000 m <sup>2</sup> (Bestaand) Planetarium: 2.080 m <sup>2</sup> Stelplaats MIVB: 20.000 m <sup>2</sup> Een congrescentrum van 50.000 m <sup>2</sup> Sport, cultuur en verenigingsleven: 13.000 m <sup>2</sup> Politiepost/DBDMH: 1.000 m <sup>2</sup> <b>Zonder stadion:</b> een bijkomende crèche van 2.000 m <sup>2</sup> . <b>Zonder stadion:</b> een basis- en een middelbare school: totaal 14.000 m <sup>2</sup> <b>Zonder stadion:</b> Sport, cultuur en verenigingsleven: 12.000 m <sup>2</sup> <b>Met stadion:</b> Een (bestaand) nationaal stadion van 28.820 m <sup>2</sup> <b><u>Totaal met stadion: 117.800 m<sup>2</sup></u></b> <b><u>Totaal zonder stadion: 116.980 m<sup>2</sup></u></b>	
Handel	Handel	Horecazaken met een totaal van 11.500 m <sup>2</sup> <b><u>Totaal: 11.500 m<sup>2</sup></u></b>
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Een handelscentrum van 112.000 m <sup>2</sup> Vrijetijdsactiviteiten indoor: 21.800 m <sup>2</sup> Vrijetijdsactiviteiten outdoor: 3.000 m <sup>2</sup>

		Bioscoop: 28.700 m <sup>2</sup> <b>Totaal: 165.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Groothandel</b>		Niet voorzien
<b>Hotelactiviteit</b>		<b>Totaal 250 kamers</b> , in een gebouw.

**Tabel 17: Synthese van de ontwikkeling van het project**

### 2.3.2.3. Vergelijkende analyse van de verschillende bestemmingen van het GBP in vergelijking met het voorgestelde streefdoel

#### A. Vergelijkende analyse van alle bestemmingen van het GBP

In onderstaande tabel worden voor alle bestemmingen<sup>23</sup> van het GBP de maximaal toelaatbare drempels gegeven, zonder BBP.

	Voorgesteld programma	1. Woongebied met residentieel karakter	2. Typisch woongebied	3. Gemengd gebied	4. Sterk gemengd gebied <sup>24</sup>	5. Gebied voor stedelijke industrie
<b>Huisvesting</b>	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, woningen behorend bij de hoofdactiviteiten
<b>Productieactiviteiten</b>	Niet voorzien	250 m <sup>2</sup> per gebouw	500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SR <sup>25</sup> O	1.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toegelaten, onbeperkt
<b>Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)</b>	Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt
<b>Kantoor</b>	13.252 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> per gebouw	500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	3.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	Niet toegelaten
<b>Voorzieningen van collectief belang</b>	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup> per gebouw (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, op voorwaarde van SRO)	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw voor school-, culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen 250 m <sup>2</sup> per gebouw voor de andere voorzieningen (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, op voorwaarde van SRO)	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, op voorwaarde van SRO)	1500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, op voorwaarde van SRO)	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO

<sup>23</sup> Niet opgenomen in de tabel zijn de voorschriften van de erfgoedzone aan de rand van bossen en wouden, gebieden van gewestelijk belang (GGB) en gebieden van gewestelijk belang met andere ontwikkeling (GGBAO)

<sup>24</sup> Merk op dat het voorschrift 4.4 niet van toepassing is op de bestudeerde site, er moet dus geen rekening mee gehouden worden

<sup>25</sup> "SRO" betekent "speciale regelen van openbaarmaking"

		Voorgesteld programma	1. Woongebied met residentieel karakter	2. Typisch woongebied	3. Gemengd gebied	4. Sterk gemengd gebied <sup>24</sup>	5. Gebied voor stedelijke industrie
Handel	Handel	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup> per gebouw	300 m <sup>2</sup> per gebouw	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	2.000 m <sup>2</sup> per gebouw, behorend bij de hoofdactiviteiten van het gebied, op voorwaarde van SRO
	Grote gespecialiseerde handelszaak	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	3.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	3.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	Toegelaten, onbeperkt
Groothandel		Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	1.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	2.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	Niet toegelaten
Hotelactiviteit		Totaal 250 kamers	20 kamers	50 kamers op voorwaarde van SRO	80 kamers op voorwaarde van SRO	150 kamers op voorwaarde van SRO	Niet toegelaten

**Tabel 18: Maximaal toelaatbare drempels zonder BBP (1/3)**

	Voorgesteld programma	6. Gebied met haven- en transportactiviteiten	7. Administratief gebied	8. Gebied voor voorzieningen van collectief belang	9. Spoorweggebied	9bis. Gebied voor ondernemingen in een stedelijke omgeving <sup>26</sup>
<b>Huisvesting</b>	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	Toegelaten, woningen behorend bij de hoofdactiviteiten	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO, als secundaire bestemming	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO
<b>Productieactiviteiten</b>	Niet voorzien	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de andere bestemmingen	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO (de benedenverdieping dient eerst te worden bestemd voor productieactiviteiten)
<b>Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)</b>	Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt	Diensten voor ondernemingen, onbeperkt op voorwaarde van SRO
<b>Kantoor</b>	13.252 m <sup>2</sup>	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
<b>Voorzieningen van collectief belang</b>	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, op voorwaarde van SRO)	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO

<sup>26</sup> Het is belangrijk om aan te geven dat een project van minstens 10.000 m<sup>2</sup> eveneens dient te voldoen aan het volgende voorschrift: "9bis.4 De verwezenlijking van een project van minstens 10.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan en nadat handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking: 1° Het project beoogt een vloeroppervlakte die overeenstemt met minstens 90% van zijn grondinname te bestemmen voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandel; 2° Het project beoogt minstens 40 % van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting"



Handel	Handel	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw, behorend bij de hoofdactiviteiten van het gebied, op voorwaarde van SRO	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toegelaten, handelszaken als gebruikelijke aanvulling en behorend bij de hoofdactiviteiten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw, behorend bij de hoofdactiviteiten van het gebied, op voorwaarde van SRO	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toegelaten, handelszaken als gebruikelijke aanvulling en behorend bij de hoofdactiviteiten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO
Groothandel		Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO
Hotelactiviteit		Totaal 250 kamers	20 kamers	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten

**Tabel 19: Maximaal toelaatbare drempels zonder BBP (2/3)**

	Voorgesteld programma	10. Groengebieden	11. Groengebieden met hoogbiologische waarde	12. Parkgebieden	13. Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteit en in de open lucht	14. Gebieden met begraafplaatsen	15. Bosgebieden	17. Landbouwgebieden	20. Grondreservegebieden
<b>Huisvesting</b>	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten als een directe aanvulling van hun ecologische, economische en sociale functie. (boswachterswoningen enz.) (Voorzieningen van collectief belang uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	Deze gebieden kunnen constructies bevatten die onontbeerlijk zijn voor de exploitatie en de huisvesting van de uitbaters.  In het geval niet geëxploiteerd zijn handelingen en werken toegelaten in een groen gebied nadat deze zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. (Voorzieningen van collectief belang uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied	Deze worden in de bestaande feitelijke situatie behouden zolang de noodzaak van de bestemming ervan niet is aangetoond en bepaald door de Regering.  Bovendien wordt de inrichting van dit gebied bepaald door bijzondere bodembestemmingsplannen op initiatief van de Regering met naleving van de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op sterk gemengde gebieden.  De inrichting van sites met een hoge biologische waarde vervat in dit gebied kan gebeuren in dezelfde voorwaarde in zover wordt aangetoond dat het onmogelijk is
<b>Productieactiviteiten</b>	Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
<b>Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)</b>	Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
<b>Kantoor</b>	13.252 m <sup>2</sup>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
<b>Voorzieningen van collectief belang</b>	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>	Uitsluitend toegelaten in het kader van een wetenschappelijk of esthetisch belang of om een sociale of pedagogische rol te vervullen  (Voorzieningen van collectief belang uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7	Uitsluitend toegelaten in het kader van een behoefte voor de bescherming van soorten of het milieu (Voorzieningen van collectief belang uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde dat ze compatibel zijn	Uitsluitend toegelaten in het kader van de behoefte van de hoofdbestemming (deze gebieden worden ingericht om "een sociale, recreatieve, pedagogische, landschappelijke of ecologische rol te vervullen." (Voorzieningen van collectief belang	Uitsluitend toegelaten indien nodig voor de bestemming van deze gebieden (voorbeeld: kleedkamers, toiletten, enz.) (Voorzieningen van collectief belang uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7	Niet toegelaten (Voorzieningen van collectief belang uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van			

			op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	uitgebreider toegelaten volgens het voorschrift 0.7 op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)		gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	om elders terreinen te vinden voor de geplande inrichting
Handel	Handel	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>		Niet toegelaten	De handelszaken, in het algemeen van beperkte omvang, zijn een aanvulling op en behoren bij de hoofdbestemmingen.	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
Groothandel		Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
Hotelactiviteit		Totaal 250 kamers	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			

Tabel 20: Maximaal toelaatbare drempels zonder BBP (3/3)

## **B. Analyse van de overdrukken**

De verschillende overdrukken worden hierna vermeld. Er wordt voorgesteld om te controleren of deze een impact hebben op de toelaatbare drempels.

### **B.1. Gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsverfraaiing**

#### ***"21. Gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsverfraaiing***

*In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke situatie van de afmetingen of het aspect van de gevels die zichtbaar zijn vanuit de publiekelijk toegankelijke ruimten onderworpen aan speciale voorwaarden, voortkomend uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te bewaren of te herwaarderen of de verfraaiing ervan te bevorderen, met behulp van de architectuurkwaliteit van de op te richten constructies en installaties.*

*Deze speciale voorwaarden worden bepaald door het bijzonder bodembestemmingsplan, het stedenbouwkundig reglement of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie."*

Dit voorschrift heeft geen wijziging tot gevolg van de toepasselijke drempels.

### **B.2. Lint voor handelskernen**

#### ***"22. Het lint voor handelskernen***

*De benedenverdiepingen van gebouwen gelegen in een lint voor handelskernen of in de galerijen die op de bestemmingskaart met een " G " zijn aangeduid, worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De bestemming van de bovenverdieping voor de handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden die mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.*

*De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m<sup>2</sup>.*

*De vergroting van die oppervlakte tot 2.500 m<sup>2</sup> kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.*

*De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m<sup>2</sup> kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden:*

*1° de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;*

*2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.*

*De continuïteit van de huisvesting moet in de linten voor handelskernen worden verzekerd in woongebieden en in gemengd gebied."*

Dit voorschrift heeft een wijziging tot gevolg van de toelaatbare drempels voor handelszaken die op 2.500 m<sup>2</sup> worden gebracht.

### **B.3. Het punt van wisselend gemengd karakter**

#### ***"23. Het punt van wisselend gemengd karakter***

*In woongebieden worden de voorschriften betreffende het gemengd gebied toegepast op de percelen welke de voorzijde van een huizenblok vormen die, in overdruk, is aangeduid met een punt van wisselend gemengd karakter.*

*Voor de toepassing van het voorschrift 0.14. wordt voor de vloeroppervlakte van kantoren en van activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen vooreerst gebruik gemaakt van het*

*beschikbare toelaatbare saldo voor de woongebieden van de betrokken maas en, nadien, van dat voor het gebieden met gemengd karakter."*

Dit voorschrift heeft een wijziging tot gevolg van de toelaatbare drempels voor handelszaken. Maar de drempels die van toepassing zijn op de betrokken percelen zijn die zijn aangeduid voor gemengde gebieden en weergegeven zijn in bovenstaande tabellen. De overdruk is uitsluitend van toepassing op woongebieden.

#### B.4. Structureerende ruimte

##### **"24. Structureerende ruimten**

*Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.*

*Bovendien moeten de structureerende ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant."*

Dit voorschrift heeft geen wijziging tot gevolg van de toepasselijke drempels.

#### 2.3.2.4. Selectie van de geselecteerde bestemmingsalternatieven

Op basis van de informatie in de voorgaande punten kunnen wij afleiden dat de volgende bestemmingen niet gepast zijn ten opzichte van de weergegeven streefdoel voor het gebied:

- Bestemming 1 van "woongebieden met een voornamelijk residentieel karakter" stemt overduidelijk niet overeen met het voorgestelde programma. Deze bestemming vormt immers een sterke beperking voor de functies kantoren, voorzieningen (waardoor men een beroep zou moeten doen op het algemene voorschrift 0.7) alsook de verschillende vormen van handelszaken. Het is ook duidelijk dat het opgegeven streefdoel niet overeenstemt met een programma met voornamelijk residentieel karakter maar een grotere verscheidenheid aan functies omvat.
- Bestemming 2 van "woongebieden" stemt overduidelijk niet overeen met het voorgestelde programma. Deze bestemming vormt immers een sterke beperking voor de functies kantoren, voorzieningen (waardoor men een beroep zou moeten doen op het algemene voorschrift 0.7) alsook de verschillende vormen van handelszaken. Het is ook duidelijk dat het opgegeven streefdoel niet overeenstemt met een programma met voornamelijk residentieel karakter maar een grotere verscheidenheid aan functies omvat.
- Bestemming 3 van "gemengde gebieden" kan mogelijk overeenstemmen met het voorgestelde programma. Ze is minder dwingend ten opzichte van het streefdoel dan de twee vorige maar blijft toch een belangrijke beperking omwille van de beperkte drempels voor gebouwen die deze bestemming voorziet, meer bepaald met betrekking tot kantoren, voorzieningen en handelszaken. Deze bestemming is ook minder compatibel met het opgegeven streefdoel dan de bestemming van "sterk gemengde gebieden" die hierna gedetailleerder wordt beschreven en die hogere drempels per gebouw voorziet. Ook al is het overduidelijk dat het opgegeven streefdoel overeenstemt met een gemengd programma, dan is het toch essentieel het bestaan van "sterk gemengde gebieden" in het GBP dat rechtvaardigt dat de bestemming "gemengd gebied" niet gedetailleerder wordt bestudeerd.
- Bestemming 5: "Gebied met stedelijke industrie" niet huisvesting mogelijk te maken. Dit is een gevolg waardoor de stedenbouwkundige coherentie van het streefdoel fundamenteel in vraag wordt gesteld. Dit is een gevolg dat de stedelijke samenhang van het streefdoel fundamenteel in twijfel trekt. Ook kantoren, handelszaken en de hotelactiviteit zijn trouwens niet realiseerbaar. De afwezigheid van horeca- en voedingszaken in dit programma lijkt onrealistisch voor een project dat een volledig aanbod ambieert voor een toeristische en residentiële ontwikkeling. Ook de hotelactiviteit is bijzonder gelinkt aan het toeristische streefdoel en de ontwikkeling van een congrescentrum. Door deze niet te realiseren wordt het streefdoel ten opzichte van de huidige situatie ontkracht (zie de bestaande situatie in het sociale en economische domein). Het toelaatbare deel van het streefdoel is dus samen te vatten in de volgende elementen: voorzieningen van collectief belang en grote gespecialiseerde handelszaken. Het

is duidelijk dat dit deel van het programma niet overeenstemt met een programma met stedelijke industrie. De juridische haalbaarheid is ook niet realistisch gezien het feit dat de rest van het programma geen enkele van de belangrijke bestemmingen volgens de letterlijke voorschriften omvat. De toepassing van deze bestemming op het gebied zou dus tot gevolg hebben dat de rest van het programma niet realiseerbaar is op basis van een bestemming die duidelijk niet beantwoordt aan de streefdoel. Om deze redenen wordt de hypothese van een gebied met stedelijke industrie niet geselecteerd.

- Bestemming 6 van "gebieden met haven- en transportactiviteiten" stemt niet overeen met het voorgestelde programma omwille van de beperkingen ervan voor huisvesting, kantoren en handelszaken. Alleen voorzieningen van collectief belang zouden zijn toegelaten. Het is ook duidelijk dat het opgegeven streefdoel noch overeenstemt met havenactiviteiten noch met transportactiviteiten.
- Bestemming 8 van "gebieden voor voorzieningen van collectief belang" stemt niet overeen met het voorgestelde programma omwille van de beperkingen ervan voor kantoren en handelszaken. Het is ook duidelijk dat het opgegeven streefdoel niet overeenstemt met een programma dat uitsluitend gericht is op voorzieningen en huisvesting maar ook een grotere verscheidenheid aan functies omvat, waaronder een belangrijk luik voor handelszaken. Herinneren we er trouwens aan dat de huidige bestemming van de site grotendeels is opgenomen als "gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten", en dat daartoe de alternatieven OA en OB gedetailleerde informatie geven over de effecten van de site in de veronderstelling dat de bestaande bestemmingen worden behouden.
- Bestemming 9 van "gebieden met een spoorweg" stemt niet overeen met het voorgestelde programma omwille van de beperkingen voor alle functies. Het is ook duidelijk dat het opgegeven streefdoel niet overeenstemt met de activiteiten in verband met een spoorweg.
- Bestemming 20: "gebied met grondreserve" is bepaald door bijzondere bodembestemmingsplannen op initiatief van de Regering met naleving van de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op sterk gemengde gebieden. In afwezigheid van specifieke beperkingen voor een dergelijk BBP, kunnen wij dus besluiten dat dit bestemmingsgebied in deze fase leidt tot een minimum aan specificiteiten gelinkt aan sterk gemengde gebieden, zoals hiervoor gedetailleerd en geselecteerd als alternatief. Deze bestemmingsoplossing leidt niet tot een specifiek belang voor de toepassing van het gebied en voegt fasen toe die daarop volgende procedures bevatten. Om deze redenen beantwoordt ze niet aan het streefdoel en wordt ze dus niet geselecteerd als alternatief.
- De bestemmingen "gebieden met groene ruimten", te weten bestemming 10 "groengebieden", 11 "groengebieden met hoogbiologische waarde", 12 "gebieden voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht, 14 "gebieden met begraafplaatsen, 15 "bosgebieden" of nog 17 "landbouwgebieden" zijn ook duidelijk niet in overeenstemming met het opgegeven streefdoel. Ze laten de uitvoering ervan niet toe en het is duidelijk dat het opgegeven streefdoel niet overeenstemt met een "gebied met groene ruimte".

Alle hiervoor opgesomde bestemmingen worden dus niet geselecteerd in de analyse van de bestemmingsalternatieven. De hierna volgende analyse heeft dus gedetailleerder te maken met de volgende bestemmingen:

- Bestemming 4: "sterk gemengde gebieden"
- Bestemming 7: "administratieve gebieden"
- Bestemming 9bis "ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving"

De punten geven voor elk van de voor de analyse geselecteerde bestemmingen de manier waarop deze al dan niet compatibel kunnen zijn met de geplande streefdoel.

#### A. Bestemming 4: "Sterk gemengd gebied"

In onderstaande tabel wordt ten opzichte van de letterlijke voorschriften voor sterk gemengde gebieden, gedetailleerd aangeduid of het opgegeven streefdoel voor het gebied al dan niet toelaatbaar is. Het programma wordt daarom aangepast om te beantwoorden aan de specificiteiten van het geanalyseerde voorschrift.

Ook de impact van een lint voor handelskernen (in onderstaande tabel aangeduid als LHK) op de toelaatbare drempels wordt erin vermeld.

		Voorgesteld programma	4. Sterk gemengd gebied <sup>27</sup>	Theoretische implicaties voor het programma	Aangepast programma
<b>Huisvesting</b>		Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>
<b>Productieactiviteiten</b>		Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	-	Niet voorzien
<b>Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)</b>		Niet voorzien	Niet toegelaten	-	Niet voorzien
<b>Kantoor</b>		13.252 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	toelaatbaar in 4 gebouwen	13.252 m <sup>2</sup> toelaatbaar in 4 gebouwen <sup>28</sup>
<b>Voorzieningen van collectief belang</b>		Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO onbeperkt, mits SRO, volgens het voorschrift 0.7.	Toelaatbaar	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>
<b>Handelszaken</b>	<b>Handel</b>	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO LHK <sup>29</sup> : 2.500 m <sup>2</sup>	toelaatbaar in 5 gebouwen	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup> in 5 gebouwen
	<b>Grote gespecialiseerde handelszaak</b>	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>	3.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar in 48 gebouwen	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup> toelaatbaar in 48 gebouwen
<b>Groothandel</b>		Niet voorzien	2.500 m <sup>2</sup> per gebouw op voorwaarde van SRO	-	Niet voorzien
<b>Hotelactiviteit</b>		Totaal 250 kamers	150 kamers mits SRO (per vestiging)	Toelaatbaar in 2 vestigingen	2 vestigingen voor een totaal van 250 kamers

<sup>27</sup> Merk op dat het voorschrift 4.4 niet van toepassing is op de bestudeerde site, er moet dus geen rekening mee gehouden worden

<sup>28</sup> Zie woordenlijst voor de definitie van gebouw

<sup>29</sup> Lint voor handelskernen

**Tabel 21: Toelaatbare drempels in sterk gemengde gebieden**

In bovenstaande tabel wordt getoond dat het volledige voorgestelde programma, in termen van oppervlakte, realiseerbaar is in het kader van het voorschrift voor sterk gemengde gebieden. Het voorschrift heeft ook verplichtingen van stedenbouwkundige orde tot gevolg die een impact hebben op de manier waarop het programma wordt uitgevoerd. Het gaat in essentie om drempels die per gebouw van toepassing zijn, wat leidt tot de wettelijke verplichting om het programma te ontwikkelen per constructie van de verschillende gebouwen, dus min. 48 gebouwen voor de uitvoering van het streefdoel inzake grote gespecialiseerde handelszaken.

Herinneren we er toch aan dat het "voorgestelde programma", aangeduid in bovenstaande tabel, voortkomt uit een gedetailleerder opgegeven streefdoel die meer bepaald de realisatie inhoudt van een handelscentrum (112.000 m<sup>2</sup>), een bioscoop (28.700 m<sup>2</sup>) en vrijetijdsactiviteiten "indoor" (21.800 m<sup>2</sup>) die niet als dusdanig gerealiseerd kunnen worden.

Het is ook gebleken dat het opgegeven streefdoel overeenstemt met een sterk gemengd stedelijk programma gezien het aantal gewenste functies en de diversiteit daarvan. De benaming "sterk gemengde gebieden" lijkt dus coherent met de aard van het bestudeerde programma. Deze opmerking moet worden genuanceerd omwille van het feit dat in de letterlijke voorschriften voor sterk gemengde gebieden, de productieactiviteiten zijn opgenomen in de hoofdbestemmingen en in het algemeen deel uitmaken van de aanwezige of gewenste activiteiten. Welnu, productieactiviteiten zijn niet aanwezig in het opgegeven streefdoel voor het gebied.

Gezien het feit dat het programma realiseerbaar is en het voorgestelde streefdoel een gemengde stedelijke vorm omvat, wordt deze oplossing geselecteerd als studiealternatief.

Wij stellen voor om in dit alternatief een lint voor handelskernen (aangeduid als LHK in bovenstaande tabel) op te nemen als gegeven prioriteit voor de benedenverdieping voor handelszaken. Dit laat ook toe de drempels te verhogen die van toepassing zijn op handelszaken.

In het kader van de studie van dit alternatief worden de niet-realiseerbare streefdoelen (handelscentrum, vrijetijdsactiviteiten indoor, bioscoop enz.) aangepast om toelaatbaar te zijn. Het gaat dus bijvoorbeeld om ten minste 48 gebouwen met elk 3.500 m<sup>2</sup> plaats voor grote gespecialiseerde handelszaken die niet ontwikkeld zullen worden in een enkel handelscentrum. Hetzelfde geldt voor de bioscoop, de vrijetijdsactiviteiten indoor enz.

## **B. Bestemming 7 "Administratief gebied"**

In onderstaande tabel wordt ten opzichte van de letterlijke voorschriften voor administratieve gebieden gedetailleerd de manier aangeduid of het opgegeven streefdoel al dan niet toelaatbaar is. Het programma wordt daarom aangepast om te beantwoorden aan de specificiteiten van het geanalyseerde voorschrift.

De impact van een lint voor handelskernen leidt tot geen enkele wijziging van de toelaatbare drempels.

	Voorgesteld programma	7. Administratieve gebieden	Theoretische implicaties voor het programma	Geanalyseerd programma
Huisvesting	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbepakt	Toelaatbaar	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>
Productieactiviteiten	Niet voorzien	Toegelaten, onbepakt, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de andere bestemmingen	-	Niet voorzien
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)	Niet voorzien	Niet toegelaten	-	Niet voorzien



		Voorgesteld programma	7. Administratieve gebieden	Theoretische implicaties voor het programma	Geanalyseerd programma
Kantoor		13.252 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	13.252 m <sup>2</sup>
Voorzieningen van collectief belang		Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>
Handel	Handel	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>
Groothandel		Niet voorzien	Niet toegelaten		Niet voorzien
Hotelactiviteit		Totaal 250 kamers	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	Totaal 250 kamers

**Tabel 22: Toelaatbare drempels in administratieve gebieden**

In bovenstaande tabel wordt getoond dat het hele voorgestelde programma in termen van oppervlakte realiseerbaar is in het kader van het voorschrift van het administratieve gebied. Er is geen enkele beperking op de realisatie van toepassing op het programma.

Maar zelfs als het programma haalbaar is, wordt het niet geacht te voldoen aan de primaire doelstellingen van een administratief gebied, aangezien het slechts 130.252 m<sup>2</sup> primaire bestemmingen (waarvan 13.252 m<sup>2</sup> kantoorruimte) omvat tegenover 312.300 m<sup>2</sup> secundaire bestemmingen in de hypothese met stadion, d.w.z. 29,4% van de primaire bestemmingen in totaal (en respectievelijk 163.252 m<sup>2</sup> primaire bestemmingen tegenover 311.480 m<sup>2</sup> secundaire bestemmingen, d.w.z. 34,4% van de hoofdactiviteiten zonder het stadion).

Wat inname van grond betreft zou deze verhouding nog lager zijn gegeven het feit dat huisvesting en kantoren minder grond vereisen en ontwikkeld kunnen worden op een hoger niveau dan handelszaken en voorzieningen van collectief belang.

Deze bestemming plaatst geen inrichtingsbakens zoals de inrichting van 7 ha groene ruimten. Om deze redenen wordt dit bestemmingsalternatief niet geselecteerd.

### **C. Bestemming 9bis "Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving"**

In onderstaande tabel wordt ten opzichte van de letterlijke voorschriften voor ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving gedetailleerd aangeduid of het opgegeven streefdoel al dan niet toelaatbaar is. Het programma wordt daarom aangepast om te beantwoorden aan de specificiteiten van het geanalyseerde voorschrift.

De impact van een lint voor handelskernen leidt tot geen enkele wijziging van de toelaatbare drempels.

De toepassing van het voorschrift in verband met "ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving (OGSO) zou onvermijdelijk op streefdoelvlak tot de toepassing leiden van het hier opgenomen voorschrift 9bis. 4:

*"9bis.4 De verwezenlijking van een project van minstens 10.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte kan worden vergund op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan en nadat handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking:*

*1° Het project beoogt een vloeroppervlakte die overeenstemt met minstens 90% van zijn grondinname te bestemmen voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandel;*

*2° Het project beoogt minstens 40 % van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting"*

De impact op het project van dit voorschrift wordt geëvalueerd in het hoofdstuk met betrekking tot de effecten op stedenbouw.

Afgezien van de toepassing van voorschrift 9bis.4 hiervoor, worden in de volgende tabel het programma en het voorschrift vergeleken.

	Voorgesteld programma	9bis. Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving	Theoretische implicaties voor het programma	Geanalyseerd programma	
<b>Huisvesting</b>	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar	Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>	
<b>Productieactiviteiten</b>	Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO (de benedenverdieping dient eerst te worden bestemd voor productieactiviteiten)	-	Niet voorzien	
<b>Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)</b>	Niet voorzien	Diensten voor ondernemingen, onbeperkt op voorwaarde van SRO	-	Niet voorzien	
<b>Kantoor</b>	13.252 m <sup>2</sup>	Niet toegelaten	Niet realiseerbaar	Niet geselecteerd	
<b>Voorzieningen van collectief belang</b>	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar	Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>	
<b>Handel</b>	<b>Handel</b>	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup>
	<b>Grote gespecialiseerde handelszaken</b>	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	Toelaatbaar	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup>
<b>Groothandel</b>	Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde van SRO	-	Niet voorzien	
<b>Hotelactiviteit</b>	Totaal 250 kamers	Niet toegelaten	Niet realiseerbaar	Niet geselecteerd	

**Tabel 23 : Toelaatbare drempels in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving**

In het kader van deze bestemmingen zijn de functies hotels en kantoren niet toelaatbaar. Kantoren zijn niet specifiek fundamenteel in het voorgestelde streefdoel, hetzelfde geldt evenwel niet voor de hotelactiviteit. Deze is specifiek gelinkt aan het toeristische streefdoel en de ontwikkeling van een congrescentrum. De niet-realiserings ervan is een duidelijke ontkrachting van het streefdoel ten opzichte van de huidige situatie (zie bestaande situatie in het sociale en economische domein).

De andere functies van het streefdoel voor de site zijn toelaatbaar.

De toepassing van het voorschrift 9bis 4 heeft evenwel belangrijke implicaties. In het licht van het programma afgeleid door het streefdoel voor het gebied, is het tamelijk duidelijk dat dit voorschrift van toepassing zal zijn

op het grootste deel van het project, alleen enkele vrij marginale vergunningen zouden er niet aan onderworpen kunnen worden. We gaan hier uit van de hypothese dat het hele programma eraan onderworpen zou worden. De implicaties van dit voorschrift kunnen als volgt worden beschreven:

- Het eerste punt bepaalt dat de commerciële bestemming een vloeroppervlakte heeft van 90% van de grondinname van het project. Aan deze vereiste is voldaan voor het globale programma in de zin dat de commerciële functie aanzienlijk meer is dan 90% van de oppervlakte van de bestudeerde perimeter. Toch is de toepassing ervan per project zeer beperkend gezien het feit dat dit voorschrift nageleefd moet worden in alle vergunningsaanvragen die zijn onderworpen aan dit voorschrift. De bouw van een congrescentrum bijvoorbeeld dient te worden voorzien in een vergunningsaanvraag die ook een zeer belangrijk commercieel luik omvat. Deze vereiste vormt een belangrijke beperking voor de ontwikkeling van het programma en de betrokken actoren. Toch blijft daardoor het streefdoel nog altijd haalbaar.
- Het tweede punt bepaalt dat de verhouding huisvesting 40% van de vloeroppervlakte moet zijn. Deze vereiste wordt niet nageleefd in het kader van het programma. De ontwikkeling van de site moet dus een van de volgende wegen bewandelen:
  - Ofwel de oppervlakte van de huisvesting verhogen met 47.240 m<sup>2</sup> in de hypothese met stadion en met 27.152 m<sup>2</sup> in de hypothese zonder stadion (of een verhoging van respectievelijk 40% en 18% in vergelijking met de nu geplande woningen), ofwel de andere functies aanzienlijk verminderen om de vereiste verhouding te bereiken.
  - Het project op een weinig coherente manier opdelen in vergunningsaanvragen van minder dan 10.000 m<sup>2</sup> voor de ontwikkelingen zonder huisvesting. Deze tweede oplossing is niet realistisch, bijvoorbeeld voor wat het congrescentrum betreft.

De toepassing van dit voorschrift 9bis.4 is dus erg beperkend ten opzichte van de programmakenmerken van het opgegeven streefdoel voor het gebied.

Bovendien zijn de hoofdbestemmingen van het gebied "productieactiviteiten en geïntegreerde diensten aan ondernemingen". Deze hoofdbestemmingen zijn afwezig in het streefdoel van het programma. De juridische haalbaarheid is dus niet realistisch gegeven de afwezigheid van hoofdbestemmingen, zoals bepaald in de letterlijke voorschriften.

Om deze redenen wordt de bestemming van de site als ondernemingsbied in een stedelijke omgeving niet geselecteerd als alternatieve bestemming.

#### **D. Conclusie: analyse van alternatief 1 "Sterk gemengd gebied met lint voor handelskernen"**

Uit deze analyse volgt dat het sterk gemengd gebied (met lint voor handelskernen) op een realistische manier toelaten om het programma in verband met het streefdoel te realiseren. De bestemming administratief gebied maakt het eveneens mogelijk om het streefdoel te realiseren, maar daarmee wordt niet voldaan aan de primaire doelstellingen van het administratief gebied en daarom werd dit niet geselecteerd.

Deze bestemmingsoplossing als sterk gemengde gebieden wordt dus voorgesteld als bestemmingsalternatief en geanalyseerd in dit rapport. In het kader van dit alternatief ziet het geanalyseerde programma er als volgt uit:

		Geanalyseerd programma
<b>Huisvesting</b>		Met stadion: 117.000 m <sup>2</sup> Zonder stadion: 150.000 m <sup>2</sup>
<b>Productieactiviteiten</b>		Niet voorzien
<b>Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)</b>		Niet voorzien
<b>Kantoor</b>		13.252 m <sup>2</sup> toelaatbaar in 4 gebouwen
<b>Voorzieningen van collectief belang</b>		Totaal met stadion: 117.800 m <sup>2</sup> Totaal zonder stadion: 116.980 m <sup>2</sup>
<b>Handelszaken</b>	<b>Handel</b>	Totaal: 11.500 m <sup>2</sup> in 5 gebouwen

	<b>Grote gespecialiseerde handelszaak</b>	Totaal: 165.500 m <sup>2</sup> toelaatbaar in 48 gebouwen
<b>Groothandel</b>		Niet voorzien
<b>Hotelactiviteit</b>		2 vestigingen voor een totaal van 250 kamers

**Tabel 24: Geselecteerd programma voor alternatief 1 "Sterk gemengd gebied met lint voor handelskernen"**

## 2.4. Voorstelling van de bestudeerde toegankelijkheidsschema's

### 2.4.1. Inleiding

In dit punt worden de toegankelijkheidsschema's gepresenteerd die in de rest van het rapport voor alle milieudomeinen in aanmerking zullen worden genomen.

De voorgestelde schema's werden bepaald om contrasterende en potentieel combineerbare mobiliteitsoplossingen te bestuderen. Ze houden ook rekening met bepaalde projecten die momenteel worden bestudeerd of onderzocht en die rechtstreeks betrekking hebben op de toegankelijkheid van het Heizelplateau. Concreet hebben we het dan over:

- de verbindingsweg tussen parking C en de voorzijde van de paleizen (SV afgegeven in het BHG en geweigerd in het VG, in studie in het kader van de gezamenlijke BHG/VG-studie voor de ontsluiting van het Heizelplateau)
- de omvorming van de A12 tot een stadsboulevard (waarvoor onlangs het stedenbouwkundig attest werd afgeleverd), waarbij de aansluitingen op het Heizelplateau in de omgeving van de Madridlaan en de Atomiumlaan worden geïntegreerd.
- De verlengingen van de tramlijnen 9 en 3, waarvoor de MIVB momenteel een procedure voor het verkrijgen van de benodigde vergunning heeft lopen.

De projecten die uitsluitend door De Lijn en het Vlaams Gewest worden gedragen (Brabantnet, ontwikkeling van de R0) zijn niet in de plannen opgenomen. Deze projecten zullen echter worden onderzocht vanuit het oogpunt van hun effect op de bestudeerde scenario's en hun verenigbaarheid met die scenario's.

Om methodologische redenen (en omwille van de leesbaarheid van de figuren) zijn de infrastructuren voor fietsers en voetgangers niet weergegeven. Hetzelfde geldt voor de buslijnen die momenteel het plateau bedienen. Deze infrastructuren zullen in elk scenario worden bestudeerd. In het rapport moet met name worden nagegaan of deze voetgangers- en fietsinfrastructuur en de busroutes daadwerkelijk kunnen worden ontwikkeld.

In het MER zal ook aandacht worden besteed aan de mobiliteitsbehoeften op verschillende tijdstippen. Deze tijdschema's maken het mogelijk rekening te houden met de voortgang van infrastructuurprojecten en deze te bespreken in relatie tot de vraag naar vervoer. Dit evenwicht tussen vraag en aanbod op vervoersgebied evolueert mettertijd, met name wat de modale aandelen betreft, en de reactie van de scenario's op deze verplaatsingsbehoeften moet worden gezien in een dynamisch evenwicht tussen infrastructuur en verplaatsingen, die beide aan verandering onderhevig zijn.

Een van de behoeften die zullen worden besproken, is de breedte van de toegangswegen tot het plateau. Thans moet voldoende capaciteit worden gegarandeerd voor het autoverkeer vanaf de toegangen tot de Ring en de A12. In de voorbereidende studies die in het kader van de uitvoering van het NEO-project zijn uitgevoerd, is deze behoefte uitgedrukt in aantal rijstroken en de breedte daarvan: 2 rijstroken per richting of een rijstrook van 6 m per richting. Deze breedte zal worden besproken bij het zoeken naar het beste evenwicht, in tijd en ruimte, tussen de modaliteiten en naar gelang van de voortgang van de verschillende projecten.

De verschillende toegankelijkheidsschema's van het bestudeerde GGB worden in de volgende punten gepresenteerd.

#### 2.4.2. Schema 1 - Bestaande toestand

Schema 1 komt overeen met de bestaande feitelijke toestand. De infrastructuur zal derhalve worden getest in haar huidige configuratie, zonder transformatie.

Het doel is aan te tonen bij welke activiteitsintensiteit de infrastructuur niet langer aan de vraag kan voldoen.

Voor dit scenario worden geen figuren verstrekt.

### 2.4.3. Schema 2 - 'Tunnel verbindingsweg'

Schema 2 komt overeen met de volgende situatie met betrekking tot de bereikbaarheid over de weg en het openbaar vervoer:

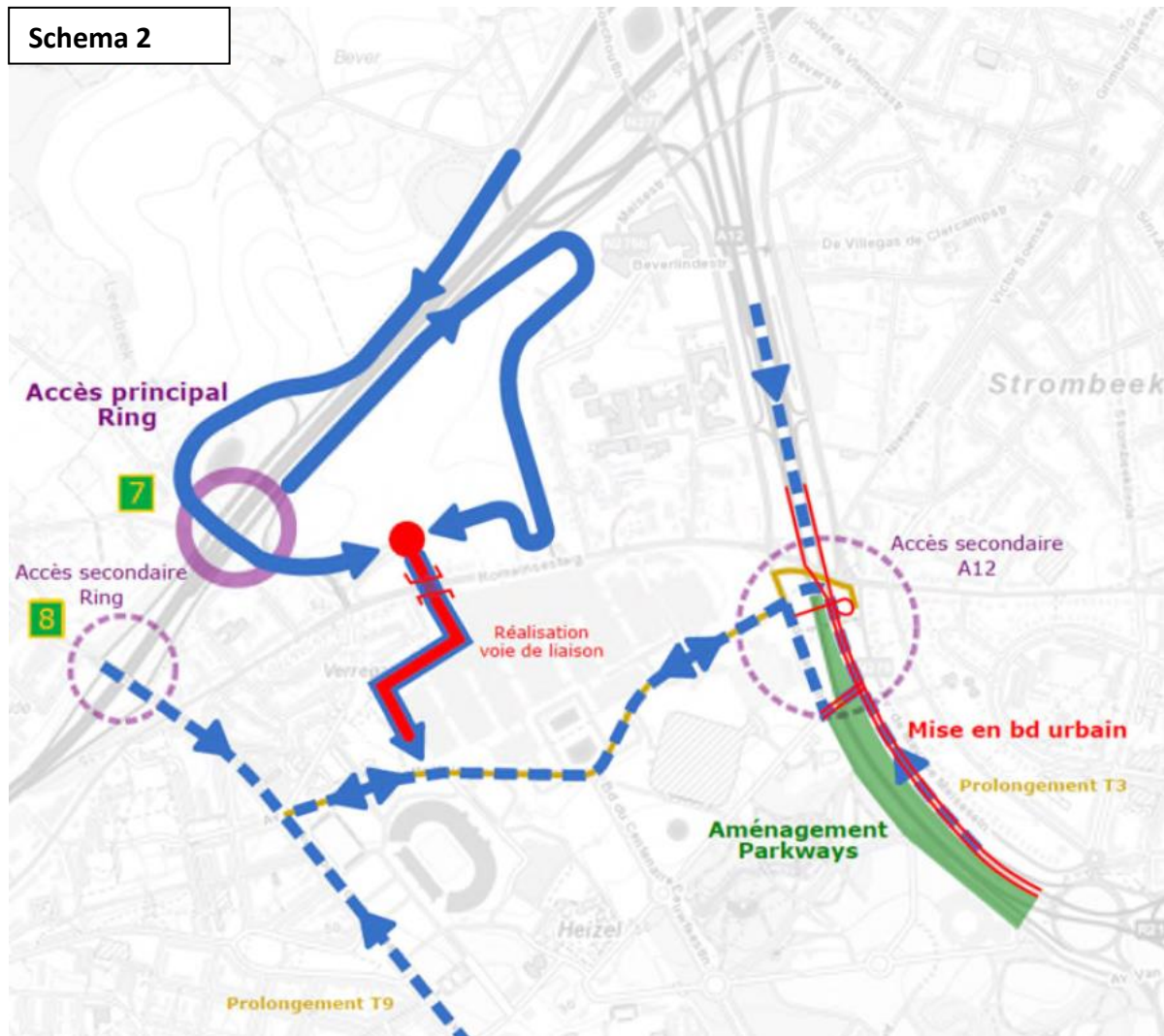
#### Bereikbaarheid over de weg:

- Toegang vanaf de R0
  - Hoofdtoegang vanaf oprit nr. 7 + verbindingsweg vanaf Parking C en doorgang onder de Romeinsesteenweg (2x2 rijstroken);
  - Secundaire toegang vanaf oprit nr. 8;
- Toegang vanaf de A12 – Wegen heraangelegd door Brussel Mobiliteit, waaronder:
  - De verandering van de A12 in een stadsboulevard vanaf het binnenkomen van het Brussels Gewest tot aan Van Praet;
  - De verbindingslus die de A12, komende van Vlaanderen, met de Madridlaan verbindt;
  - De verbindingsweg tussen de stadsboulevard en de Madridlaan op de as van de Atomiumlaan.
  - Het verdwijnen van de Madridlaan tussen de Atomiumlaan en de Dikke Linde

#### Openbaar vervoer:

- Verlenging van tramlijn 9
- Verlenging van tramlijn 3

Onderstaande figuur illustreert deze situatie.



**Figuur 11: Toegankelijkheidsschema 2 (ARIES, 2021)**

#### 2.4.4. Schema 2 bis – "verbindingsweg verbonden met de Romeinsesteenweg"

Schema 2 bis komt overeen met de volgende situatie met betrekking tot de bereikbaarheid over de weg en het openbaar vervoer:

##### Bereikbaarheid over de weg:

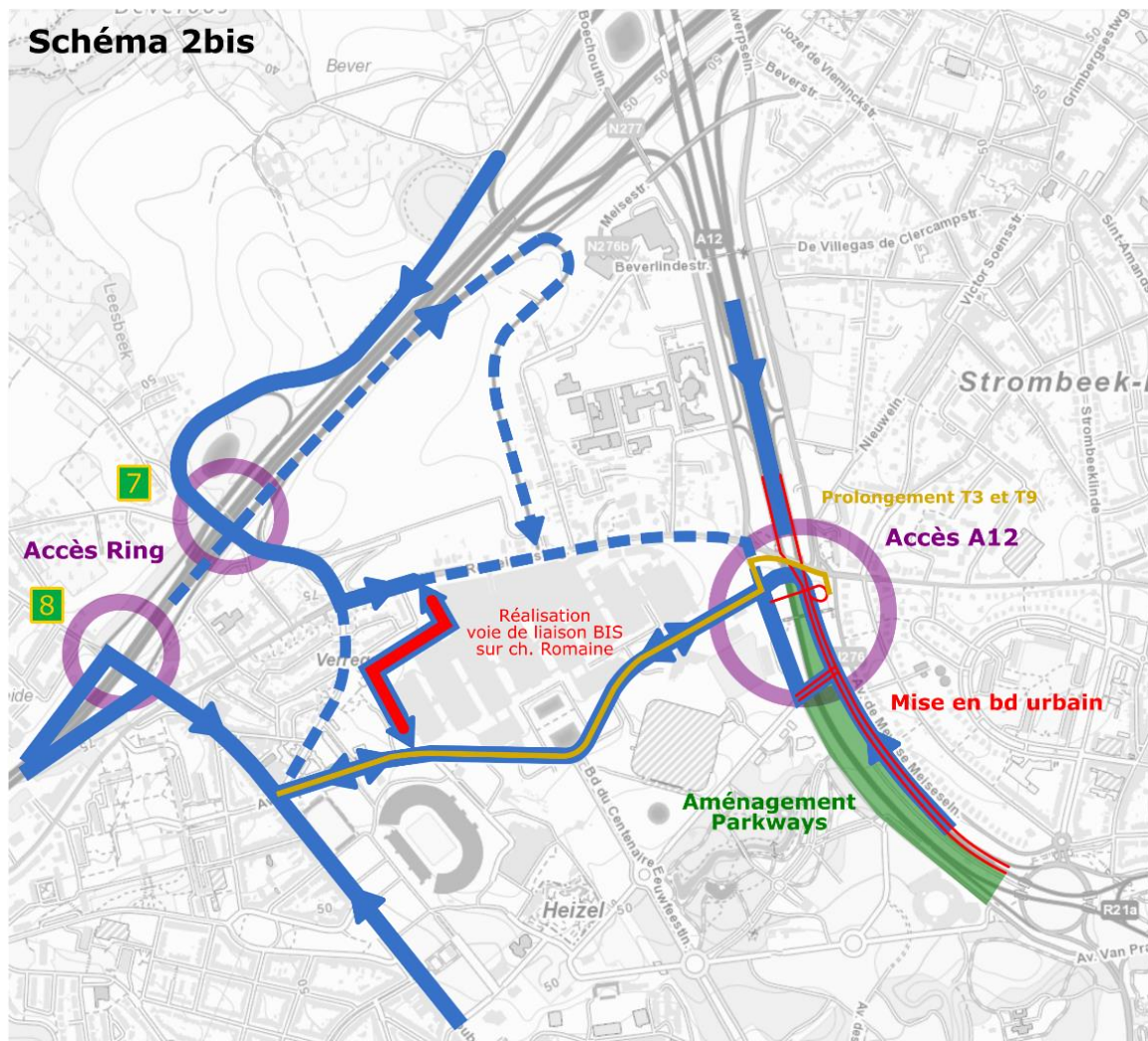
- Toegang vanaf de R0 (bestaande toegangen opritten 7 en 8)
- Toegang vanaf de A12 – Wegen heraangelegd door Brussel Mobiliteit in overeenstemming met het stedenbouwkundig attest (idem scenario 1);
- Aanleg van de verbindingsweg in een versie die zich beperkt tot het Brusselse stuk tot aan de Romeinsesteenweg. Geen doorgang via tunnel en bovengrondse aansluiting van de verbindingsweg op de Romeinsesteenweg. Er wordt geen kruispunt gecreëerd en er mag alleen rechts afgedraaid worden.

##### Openbaar vervoer:

- Verlenging van tramlijn 9T9
- Verlenging van tramlijn 3

Onderstaande figuur illustreert deze situatie.

Schema 2 bis



Figuur 12: Toegankelijkheidsschema 2bis (ARIES, 2021)

#### 2.4.5. Schema 3 – "A12"

Schema 3 komt overeen met de volgende situatie met betrekking tot de bereikbaarheid over de weg en het openbaar vervoer:

Bereikbaarheid over de weg:

- Toegang vanaf de A12 - Wegen heraangelegd overeenkomstig het stedenbouwkundig attest (idem scenario 1) + volledige aansluiting op de Madridlaan door het vervolledigen van de lus die de A12 verbindt met aansluitingen die de andere bewegingen van en naar Brussel verzekeren; een lus in één richting wordt georganiseerd in tegenwijzerzin rond het 'Trade Mart'-blok (Atomium-Madrid-Miramar-Eeuwfeest);
- Secundaire toegangen vanaf de R0 (opritten 7 en 8);

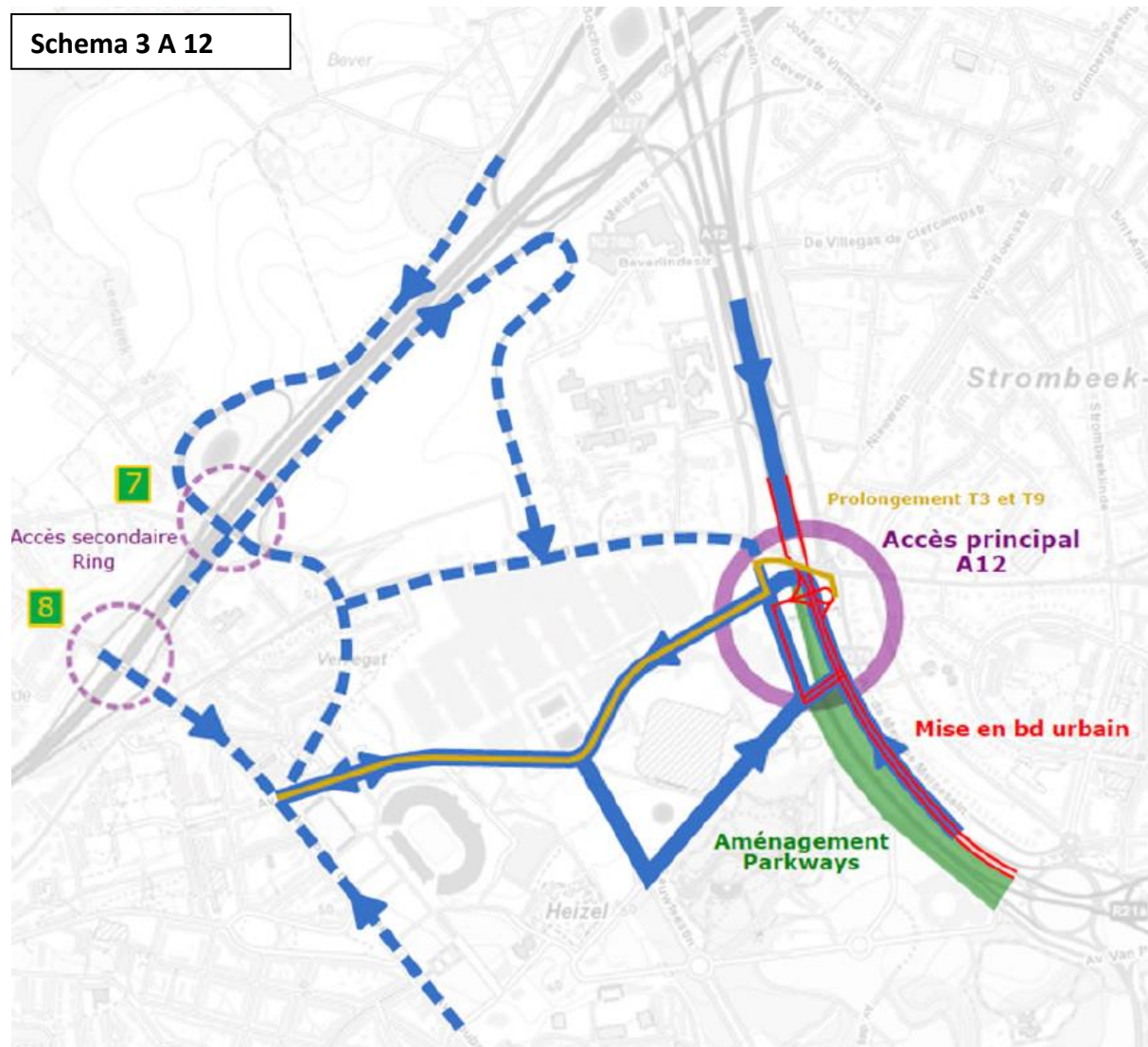
Openbaar vervoer:

- Verlenging van tramlijn 9



- Verlenging van tramlijn 3

Onderstaande figuur illustreert deze situatie.



### **3. Effectenbeoordeling**

#### **3.1. Alternatieven voor de locatie**

##### **3.1.1. Presentatie van het gekozen programma**

In de volgende analyse worden de milieueffecten beoordeeld voor de drie sites die als alternatieve locaties zijn geselecteerd. Ter herinnering: de drie sites die als alternatieve locatie zijn geselecteerd, zijn Bordet, Kunst-Wet - Maalbeek en Heizel. Deze drie sites zijn geselecteerd op basis van hun toegankelijkheid, ontwikkelingspotentieel en integratie in het bestaande stedelijke weefsel. Op basis van deze verschillende criteria werden deze 3 sites geselecteerd uit 10 potentiële sites.

Deze drie sites moeten worden bestudeerd als alternatieve locaties voor de zogeheten 'specifieke' programmeringselementen. Ter herinnering, de specifieke programmeringselementen zijn:

- een commercieel centrum (meer dan 72.000 m<sup>2</sup> GLA, d.w.z. 112.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte volgens de definitie van het GBP);
- een congrescentrum (5.000 plaatsen);
- een recreatie- en vrijetijdscentrum (ongeveer 53.000 m<sup>2</sup>).

De Bordet-site zal worden bestudeerd als alternatieve locatie voor het gehele programma, terwijl de site Kunst-Wet - Maalbeek alleen zal worden gebruikt voor het Congrescentrum. Bijgevolg:

1. Kunst-Wet – Maalbeek: Site alleen gekozen voor het congrescentrum.
2. Bordet: Alle specifieke programmeringselementen.
3. Heizel: Alle specifieke programmeringselementen.

Ten slotte zal voor de drie geselecteerde sites worden nagegaan of het mogelijk is meer dan 117.000 m<sup>2</sup><sup>30</sup> aan GBP-woongebieden aan te leggen, en wat de milieueffecten van deze inplanting zijn.

##### **3.1.1.1. Oppervlakte**

De 'specifieke' programma's beslaan in totaal 332.500 m<sup>2</sup> vloeroppervlak met de volgende verdeling over functies:

Een commercieel centrum van 112.000 m<sup>2</sup>: Deze vloeroppervlakken omvatten de 72.000 m<sup>2</sup> bruto bewoonbare vloeroppervlakken en de ruimten waarvan de handelaars collectief profiteren, zoals parkeerterreinen of gedeelde verkeersruimten.

Een congrescentrum van 50.000 m<sup>2</sup> met een capaciteit van 5.000 zitplaatsen;

Een overdekt recreatie- en vrijetijdscentrum van 53.500 m<sup>2</sup> bestaande uit:

- 3.000 m<sup>2</sup> openluchtrecreatie, wat overeenkomt met het volume van de gebouwen voor het onthaal van de recreatie (receptie, toiletten, cafetaria);
- Een bioscoop van 28.700 m<sup>2</sup>, goed voor een twintigtal zalen;
- 21.800 m<sup>2</sup> overdekte recreatievoorzieningen.

117.000 m<sup>2</sup> GBP-oppervlakte voor huisvesting.

##### **3.1.1.2. Aantal bezoekers/bewoners/banen**

---

<sup>30</sup> Programmatistische hypothese gemaakt voor de opstelling van het MER

Wat de bezoekersaantallen betreft, geeft de onderstaande tabel een overzicht van het aantal bezoekers/banen en bewoners dat door de "specifieke" programmeringselementen wordt gegenereerd:

Programma	Oppervlakten (m <sup>2</sup> )	Banen	Bewoners	Bezoekers/dag	
				Op weekdays	In het weekend
<b>Woningen</b>	<b>117.000</b>	<b>0</b>	<b>2.644</b>	<b>234</b>	<b>234</b>
<b>Winkelcentrum</b>	<b>112.000</b>	<b>1.036</b>	<b>0</b>	<b>40.800</b>	<b>60.000</b>
<b>Recreatie- en vrijetijdscentrum</b>	<b>53.500</b>	<b>122</b>	<b>0</b>	<b>13.569</b>	<b>16.962</b>
Vrijetijdsactiviteiten outdoor	3.000	30	0	5.000	6.250
Bioscoop	28.700	42	0	5.769	7.212
Vrijetijdsactiviteiten indoor	21.800	50	0	2.800	3.500
<b>Congrescentrum</b>	<b>50.000</b>	<b>342</b>	<b>0</b>	<b>6.000</b>	<b>6.000</b>
<b>Totaal</b>	<b>332.500</b>	<b>1.500</b>	<b>2.644</b>	<b>60.603</b>	<b>83.196</b>

**Tabel25 : Bezoekersaantallen gegenereerd door het 'specifieke' programma**

Voor de sites **Heizel en Bordet** betekent het programma bijgevolg een bijkomend bezoek van 1.500 werknemers, 2.644 bewoners en ongeveer 60.600 bezoekers in de week en 83.000 tijdens het weekend.

Wat de site **Kunst-Wet - Maalbeek** betreft, hoeven alleen de 117.000 m<sup>2</sup> voor huisvesting en het congrescentrum in aanmerking te worden genomen. De uitvoering van het programma zal resulteren in 2.644 extra inwoners, 342 extra banen en 6.000 bezoekers, zowel doordeweeks als in het weekend.

### 3.1.1.3. Verkeersstromen en parkeerbehoeften

#### A. Alternatieven Heizel en Bordet

##### A.1. In aanmerking genomen modale aandelen

De sites Bordet en Heizel hebben op gewestelijke schaal min of meer dezelfde ligging. Het zijn mobiliteitsknooppunten met een relatief perifere positie op gewestelijke schaal. Daarom worden de volgende modale aandelen in aanmerking genomen:

Op weekdagen							
	Auto bestuurder	Auto passagier	Taxi	Autocar	OV	Fiets	Te voet
<b>Bezoekers</b>							
<b>Winkelcentrum</b>	32,5%	31,5%	1%	0%	31%	1%	3%
<b>Recreatiecentrum (indoor en outdoor)</b>	25%	35%	1%	0%	36%	1%	2%
<b>Bioscoop</b>	34%	33%	1%	0%	29%	1%	2%
<b>Congrescentrum</b>	25%	5%	15%	10%	42%	2%	1%
<b>Woningen</b>	42%	11%	0%	0%	35%	7%	5%
<b>Werknemers</b>							
<b>Winkelcentrum - Indoor recreatiecentrum - Bioscoop</b>	42%	11%	0%	0%	35%	7%	5%
<b>Outdoor recreatiecentrum</b>	45%	11%	0%	0%	40%	3%	1%
<b>Congrescentrum</b>	60%	10%	0%	0%	28,5%	1%	0,5%
<b>Bewoners</b>							
<b>Woningen</b>	31%	10%	0%	0%	36%	7%	16%

**Tabel 26: Modale aandelen in overweging genomen voor de alternatieven gelegen op de sites Heizel en Bordet op weekdagen**

<b>In het weekend</b>							
	<b>Auto bestuurder</b>	<b>Auto passagier</b>	<b>Taxi</b>	<b>Autocar</b>	<b>OV</b>	<b>Fiets</b>	<b>Te voet</b>
<b>Bezoekers</b>							
<b>Winkelcentrum</b>	40%	39%	1%	0%	17%	1%	2%
<b>Recreatiecentrum (indoor en outdoor)</b>	35%	35%	1%	0%	26%	1%	2%
<b>Bioscoop</b>	34%	33%	1%	0%	29%	1%	2%
<b>Congrescentrum</b>	25%	5%	15%	10%	42%	2%	1%
<b>Woningen</b>	42%	11%	0%	0%	35%	7%	5%
<b>Werknemers</b>							
<b>Winkelcentrum - Indoor recreatiecentrum - Bioscoop</b>	42%	11%	0%	0%	35%	7%	5%
<b>Outdoor recreatiecentrum</b>	45%	11%	0%	0%	40%	3%	1%
<b>Congrescentrum</b>	60%	10%	0%	0%	28,5%	1%	0,5%
<b>Bewoners</b>							
<b>Woningen</b>	41%	13%	0%	0%	26%	7%	13%

**Tabel 27: Modale aandelen in overweging genomen voor de alternatieven gelegen op de sites Heizel en Bordet in het weekend**

## A.2. Gegeneerde stromen

### A.2.1. Op weekdagen

Op basis van de hierboven gepresenteerde modale aandelen, toont de volgende tabel de door het programma gegeneerde ritten op een weekdag:

Programme spécifique							
Jour semaine	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
0h	26	8	0	0	28	5	11
1h	13	4	0	0	12	2	3
2h	8	2	0	0	8	2	3
3h	6	2	0	0	7	1	3
4h	5	2	0	0	6	1	3
5h	20	6	0	0	23	4	10
6h	68	21	0	0	73	14	27
7h	167	46	0	0	159	28	57
8h	315	84	0	0	283	49	89
9h	1.740	1.059	386	240	2.150	128	187
10h	1.939	1.491	313	180	2.252	108	203
11h	1.947	1.703	141	60	2.016	94	217
12h	2.178	2.089	64	0	2.187	95	243
13h	2.460	2.225	157	60	2.558	118	261
14h	2.573	2.174	245	120	2.742	128	266
15h	2.647	2.368	161	60	2.700	123	277
16h	3.441	2.965	359	180	3.694	157	339
17h	3.377	2.596	526	300	3.806	169	326
18h	2.997	2.774	85	0	2.866	121	320
19h	3.649	3.388	103	0	3.391	148	349
20h	1.601	1.382	42	0	1.529	89	193
21h	2.425	2.299	70	0	2.157	87	197
22h	61	19	0	0	66	13	26
23h	551	494	14	0	482	27	51

**Figuur 13: Door het specifieke programma gegeneerde stromen op een weekdag voor de alternatieven Heizel en Bordet per tijdstip en per vervoerswijze**

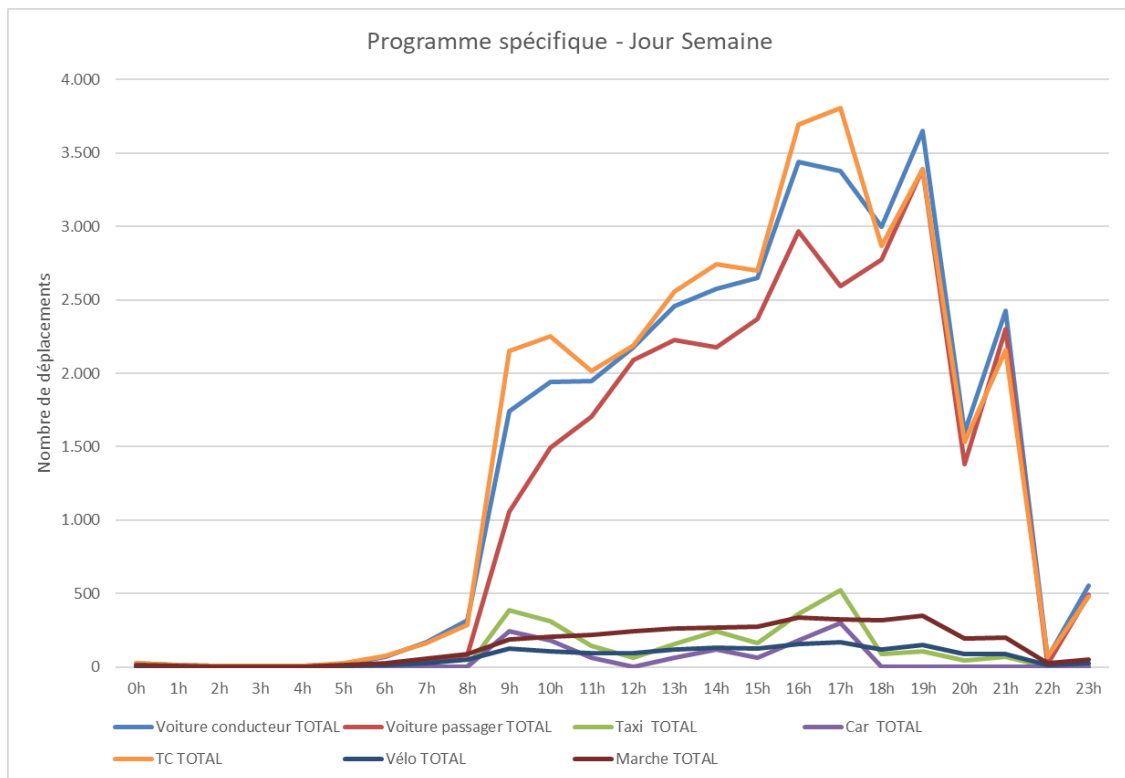
Het programma genereert dus **ongeveer 108.000 verplaatsingen met alle vervoerswijzen overdag (weekdagen)**. Uit deze tabel kunnen we concluderen dat het specifieke programma in de **ochtendspits (8-9 uur)** in totaal ongeveer **820 verplaatsingen** genereert, waarvan:

- 315 autoritten;
- 283 verplaatsingen met het openbaar vervoer;
- 49 verplaatsingen per fiets;
- 89 verplaatsingen te voet.

In de avondspits (17.00 en 18.00 uur) genereert het specifieke programma in totaal ongeveer **11.000 verplaatsingen**, waarvan:

- 3.903 autoritten (3.377 autoritten als bestuurder + 526 taxiritten);
- 3.806 verplaatsingen met het openbaar vervoer;
- 169 verplaatsingen per fiets;
- 326 verplaatsingen te voet.

De bovenstaande figuur geeft een overzicht van de dagelijkse verdeling van de stromen per vervoerswijze:



**Figuur 14: Verdeling gedurende de dag (een weekdag) van de stromen die worden gegenereerd door het specifieke programma voor de alternatieven Heizel en Bordet per vervoerswijze**

De meeste gegenereerde verplaatsingen vinden plaats met het openbaar vervoer en met de auto, als bestuurder en als passagier. Aangezien het aantal verplaatsingen over het algemeen geconcentreerd is tussen 8.00 en 21.00 uur, vormt de periode tussen 16.00 en 19.00 uur de piekperiode wat betreft het aantal verplaatsingen dat door de specifieke programma-onderdelen wordt gegenereerd.

### A.2.2. Het weekend

Op basis van de hierboven gepresenteerde modale aandelen, toont de volgende tabel de door het programma gegenereerde ritten op een dag in het weekend.:

Programme spécifique							
Jour WE	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
0h	32	10	0	0	22	5	9
1h	14	4	0	0	10	2	3
2h	10	3	0	0	7	2	2
3h	8	2	0	0	5	1	2
4h	7	2	0	0	4	1	2
5h	26	8	0	0	17	4	8
6h	77	23	0	0	53	13	21
7h	138	36	0	0	85	17	27
8h	250	63	0	0	162	30	38
9h	1.968	1.242	387	240	1.745	118	134
10h	3.281	2.731	337	180	2.065	135	207
11h	4.184	3.806	185	60	2.064	148	264
12h	4.863	4.606	118	0	2.232	150	288
13h	4.972	4.569	206	60	2.542	171	300
14h	4.927	4.371	289	120	2.627	181	301
15h	5.363	4.892	214	60	2.690	189	334
16h	5.913	5.269	403	180	3.329	208	353
17h	5.600	4.717	566	300	3.407	210	322
18h	4.339	4.039	103	0	2.044	137	264
19h	4.725	4.411	118	0	2.747	159	292
20h	1.485	1.268	31	0	716	74	114
21h	2.187	2.055	61	0	1.846	79	152
22h	83	25	0	0	55	14	24
23h	693	619	18	0	578	32	57

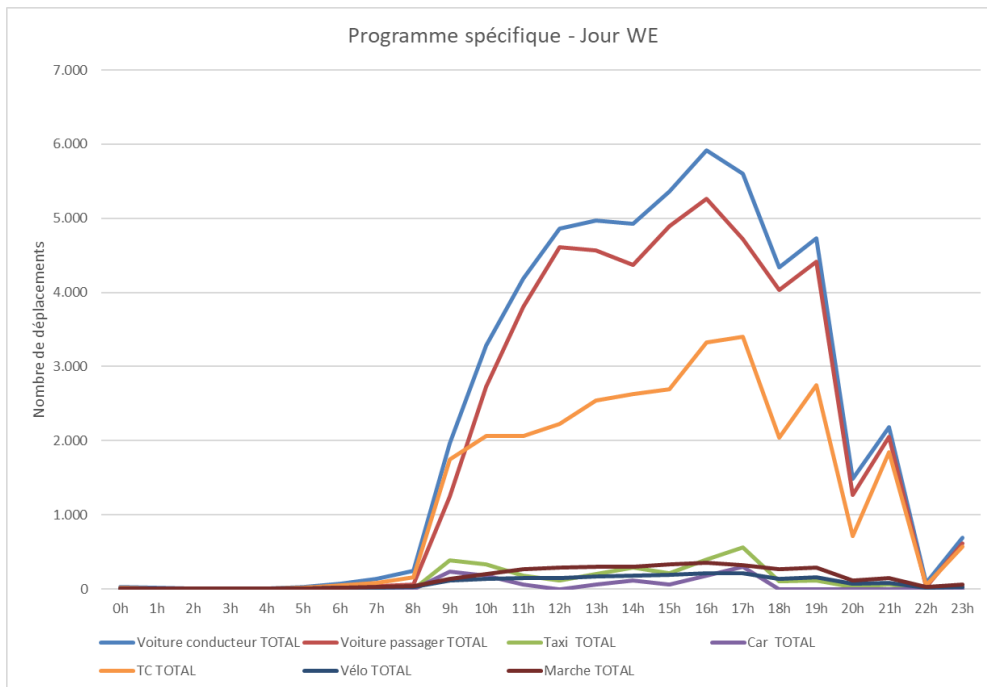
**Figuur 15: Door het specifieke programma gegenereerde stromen op een dag in he weekend voor de alternatieven Heizel en Bordet per tijdstip en per vervoerswijze**

Het programma genereert **overdag in het weekend dus ongeveer 145.000 verplaatsingen voor alle vervoerswijzen samen**. Uit deze tabel kan worden geconcludeerd dat het specifieke programma in het weekendspitsuur (16.00 uur) **in totaal ongeveer 15.500 verplaatsingen** genereert, waarvan:

- 6.316 autoritten (5.913 autoritten als bestuurder + 403 taxiritten);
- 3.329 verplaatsingen met het openbaar vervoer;
- 208 verplaatsingen per fiets;
- 353 verplaatsingen te voet.



Deze figuur geeft een overzicht van de dagelijkse verdeling van de stromen per vervoerswijze:



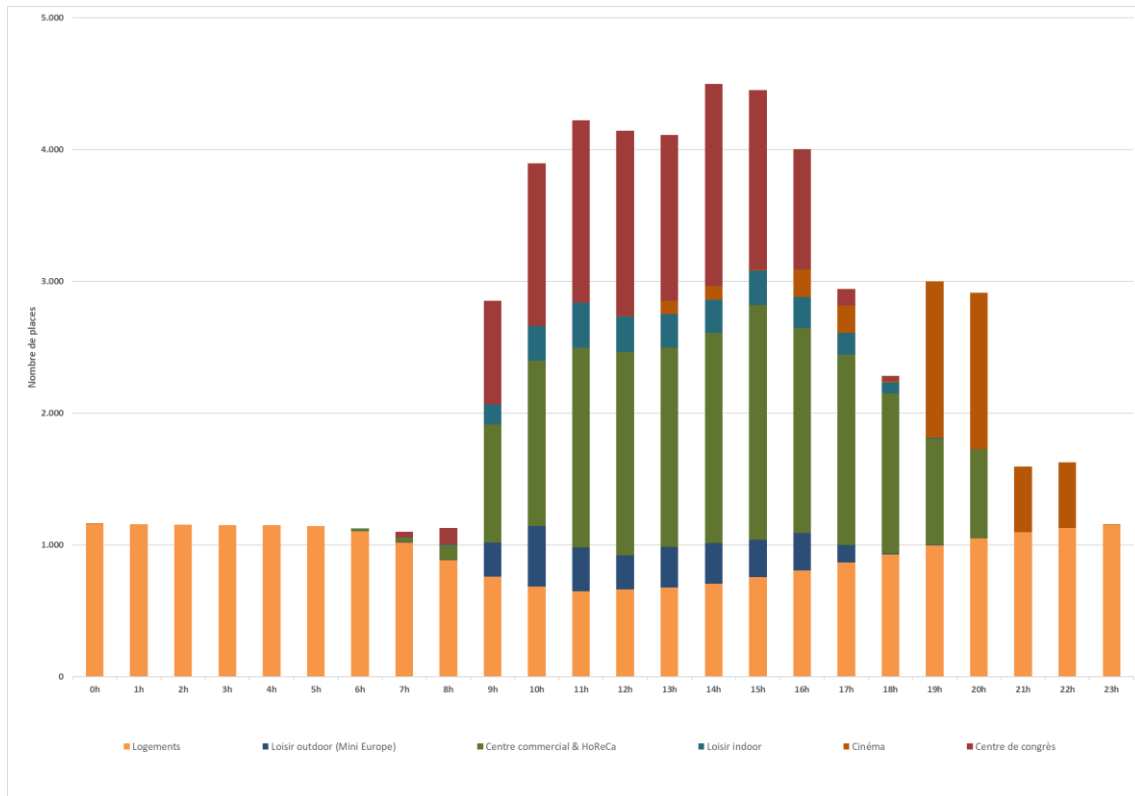
**Figuur 16: Verdeling gedurende de dag (een weekenddag) van de stromen die worden gegenereerd door het specifieke programma voor de alternatieven Heizel en Bordet per vervoerswijze**

Anders dan tijdens de week worden de meeste gegenereerde verplaatsingen afgelegd per auto, als bestuurder en als passagier. De verplaatsingen zijn over het algemeen geconcentreerd zijn tussen 8.00 en 21.00 uur, maar de periode tussen 15.00 en 17.00 uur is de piekperiode wat betreft het aantal verplaatsingen dat door het specifieke programma wordt gegenereerd.

### A.3. Parkeerbehoeften

#### A.3.1. Weekdagen

Op weekdagen zijn de uit het programma voortvloeiende parkeerbehoeften voor de alternatieven Heizel en Bordet als volgt:

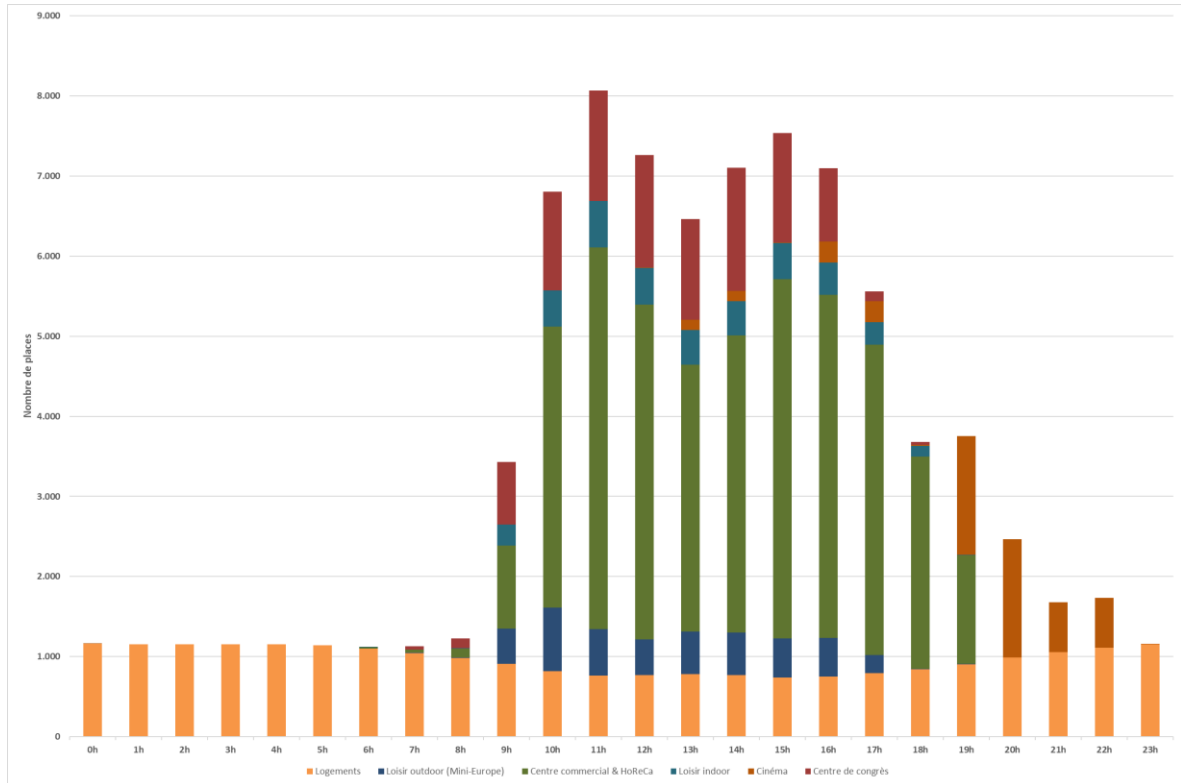


**Figuur 17: Verdeling van de parkeerbehoeften overdag (voor een weekdag), gegenereerd door het specifieke programma voor de alternatieven Heizel en Bordet**

's Avonds zal de parkeerbehoefte uitsluitend verband houden met huisvesting. Deze behoefte zal beperkt blijven tot ongeveer 1.000 plaatsen. Tussen 9.00 uur en 22.00 uur voegt deze behoefte zich bij de behoeften van andere functies. **De maximale parkeerbehoefte zal worden gegenereerd tussen 14.00 en 16.00 uur, met een parkeerbehoefte van bijna 4.500 parkeerplaatsen.**

### A.3.2. Het weekend

In het weekend zijn de parkeerbehoeften die het programma voor de alternatieven Heizel en Bordet oplevert als volgt:



**Figuur 18: Verdeling van de parkeerbehoeften overdag (voor het weekend) als gevolg van het specifieke programma voor de alternatieven Heizel en Bordet (ARIES 2021)**

Net als op weekdagen zullen de parkeerbehoeften 's avonds uitsluitend betrekking hebben op huisvesting. Deze behoefte zal beperkt blijven tot ongeveer 1.000 plaatsen. Tussen 9.00 uur en 22.00 uur voegt deze behoefte zich bij de behoeften van andere functies. **De maximale parkeerbehoefte zal worden gegenereerd tussen 11.00 en 12.00 uur, met een parkeerbehoefte van ongeveer 8.000 plaatsen.**

## B. Alternatief Kunst-Wet - Maalbeek

### B.1. In aanmerking genomen modale aandelen

De site Kunst-Wet - Maalbeek is centraler gelegen in de regio dan de sites van Bordet en Heizel en is in het algemeen beter bereikbaar. Als gevolg daarvan zijn de modale aandelen van de auto lager dan op de andere twee sites. De volgende modale aandelen zijn in aanmerking genomen voor het congrescentrum en de huisvesting. Deze zijn identiek tijdens de week en in het weekend:

Weekdagen en weekends							
	Auto bestuurder	Auto passagier	Taxi	Autocar	OV	Fiets	Te voet
<b>Bezoekers</b>							
<b>Congrescentrum</b>	4%	5%	15%	10%	63%	2%	1%
<b>Woningen</b>	13%	2%	0%	0%	63%	7%	15%
<b>Werknemers</b>							
<b>Congrescentrum</b>	13%	2%	0%	0%	63%	7%	15%
<b>Bewoners</b>							
<b>Woningen</b>	20%	10%	0%	0%	30%	5%	35%

**Tabel 28: Modale aandelen overwogen voor het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek op weekdays en in het weekend**

## B.2. Gegeneerde stromen

### B.2.1. Op weekdays

Op basis van de hierboven gepresenteerde modale aandelen, toont de volgende tabel de door het programma gegenereerde ritten op een weekday:

Programme spécifique							
Jour semaine	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
0h	14	7	0	0	29	4	24
1h	4	2	0	0	11	1	7
2h	4	2	0	0	10	1	7
3h	4	2	0	0	7	1	6
4h	3	2	0	0	5	1	6
5h	13	6	0	0	20	3	22
6h	31	16	0	0	47	8	54
7h	77	35	0	0	147	22	130
8h	117	52	0	0	237	35	194
9h	203	169	360	240	1.718	79	202
10h	147	127	270	180	1.249	55	149
11h	93	64	90	60	486	30	127
12h	74	35	0	0	133	20	126
13h	94	64	90	60	491	30	128
14h	123	95	180	120	894	45	140
15h	100	65	90	60	520	33	135
16h	157	131	270	180	1.275	58	164
17h	220	195	450	300	2.086	89	197
18h	109	47	0	0	240	34	178
19h	95	42	0	0	189	28	157
20h	67	32	0	0	117	18	114
21h	48	22	0	0	86	13	81
22h	35	16	0	0	66	10	59
23h	28	13	0	0	52	8	47

**Figuur 19 : Stromen gegenereerd door het specifieke weekprogramma voor het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek per tijdstip van de dag en per vervoerswijze**

Het programma genereert dus ongeveer 20.000 verplaatsingen voor alle vervoerswijzen samen in de loop van een weekday. Uit deze tabel kunnen we concluderen dat het specifieke programma in de ochtendspits (8-9 uur) in totaal ongeveer 630 verplaatsingen genereert, waarvan:

117 autoritten;

237 verplaatsingen met het openbaar vervoer;

35 verplaatsingen per fiets;

194 verplaatsingen te voet.

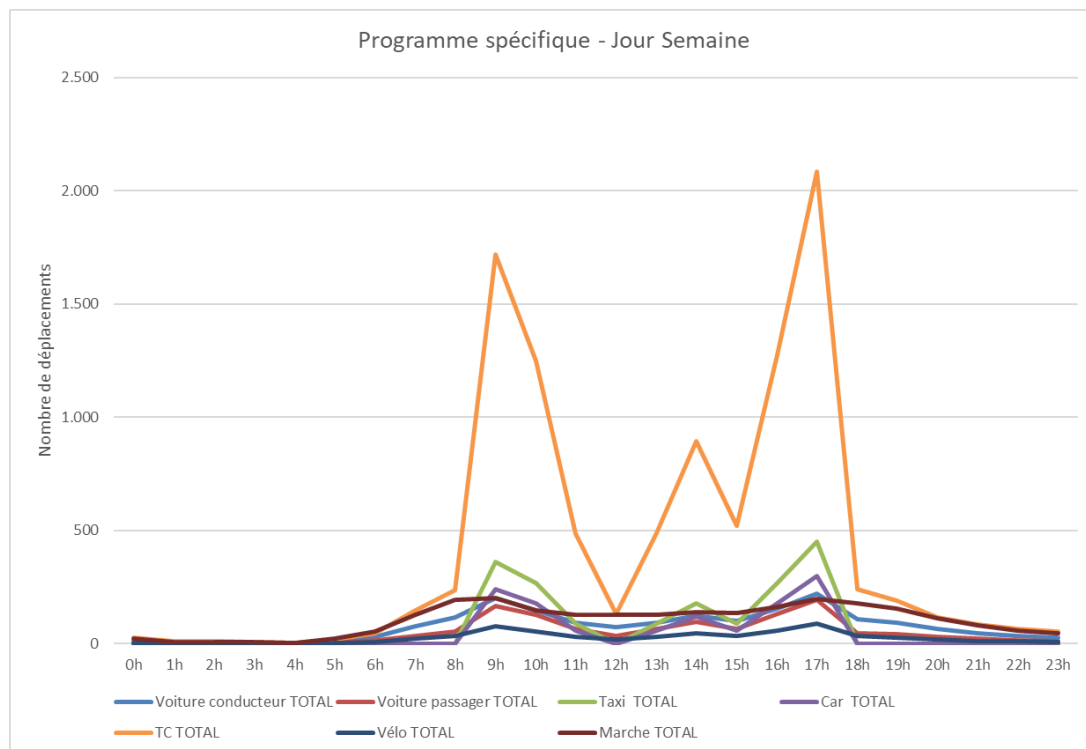
In de avondspits (17.00 en 18.00 uur) genereert het specifieke programma in totaal ongeveer 3.500 verplaatsingen, waarvan:

670 autoritten (220 autoritten als bestuurder + 450 taxiritten);

2.086 verplaatsingen met het openbaar vervoer;

89 verplaatsingen per fiets;

197 verplaatsingen te voet.



**Figuur 20: Verdeling over de dag (voor een weekdag) per vervoerswijze van de stromen die worden gegenereerd door het specifieke programma voor het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek**

**Het merendeel van de gegenereerde verplaatsingen wordt met het openbaar vervoer gedaan.** Het verkeer is over het algemeen geconcentreerd in twee piekuren (9-10 uur en 17-18 uur). Dit zijn de piekmomenten wat betreft het genereren van verplaatsingen door het specifieke programma.

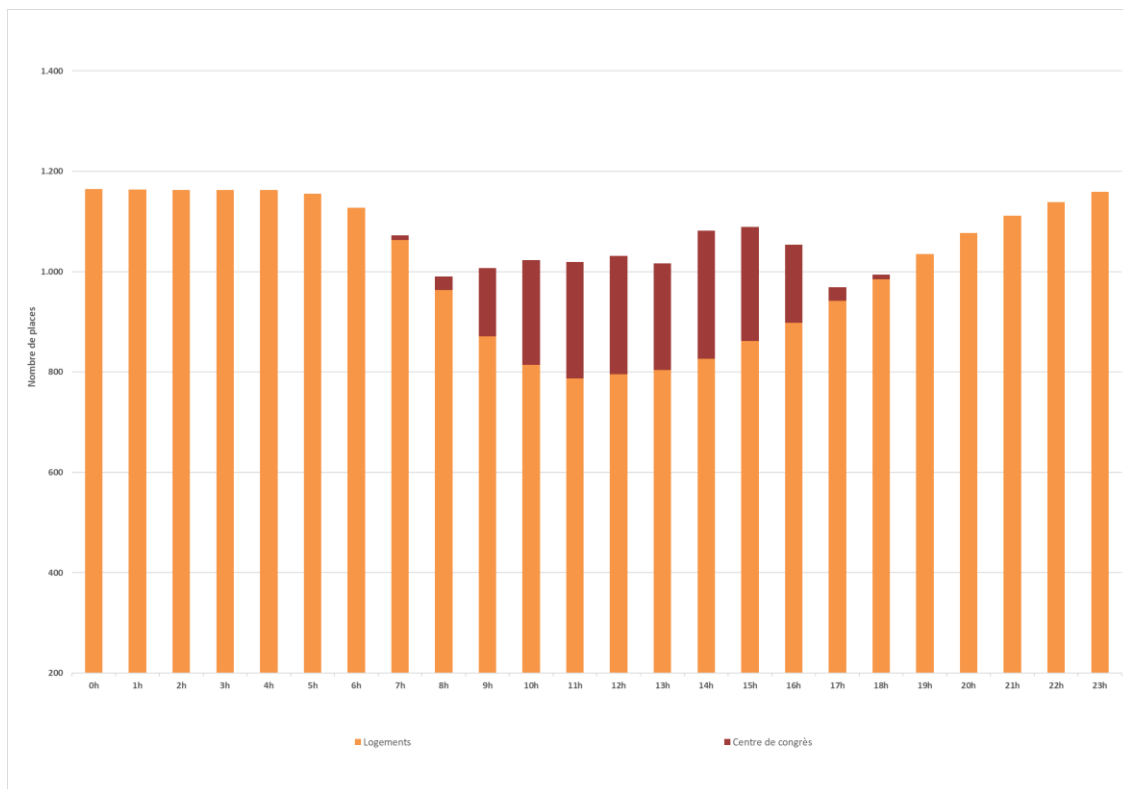
#### B.2.2. Het weekend

De in het weekend gegenereerde stromen zijn identiek aan die welke op weekdays worden gegenereerd.

### B.3. Parkeerbehoefte

#### B.3.1. Weekdagen

Ter herinnering: voor de site Kunst-Wet - Maalbeek wordt alleen rekening gehouden met de parkeerbehoeften voor de 117.000 m<sup>2</sup> aan woningen en de 50.000 m<sup>2</sup> van het congrescentrum.



**Figuur 21: Verdeling van de parkeerbehoeften overdag (voor een weekdag), gegenereerd door het specifieke programma voor het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek (ARIES 2021)**

Op weekdagen zullen de parkeerbehoeften nagenoeg gelijk zijn, ongeacht het tijdstip van de dag. **De parkeerbehoeften in verband met het programma zullen grofweg tussen 1.000 en 1.200 parkeerplaatsen liggen.**

#### B.3.2. Het weekend

De parkeerbehoeften voor het weekend zullen dezelfde zijn als op weekdagen, waarbij de behoeften variëren van 1.000 tot 1.200 plaatsen.

### 3.1.1.4. Waterafvoer

#### A. Afvalwaterlozingen gegenereerd door de alternatieven Heizel en Bordet

Het programma van Heizel en Bordet is vergelijkbaar, hetgeen leidt tot een gelijke hoeveelheid afvalwaterlozingen. Deze lozingen zijn berekend op basis van de de in punt 1.1.1.2. geschatte bezoekcijfers van het specifieke programma.

De referentie-eenheid in termen van afvalwater is de inwonersequivalent (IE). Een IE komt overeen met een afvoer van 106 liter afvalwater per dag. De volgende hypothesen zijn hiervoor gebruikt:

1 IE: inwoners, verblijvenden, hotelgasten

1/3 IE: andere werknemers, kinderen van het kinderdagverblijf en scholieren

1/30 IE: bezoekers

	Aantal personen	IE/individu	IE	Debiet (m <sup>3</sup> )
<b>Bewoners</b>	2.644	1	2.644	280
<b>Banen</b>	1.500	1/3	500	53
<b>Max. bezoekers (weekend)</b>	83.196	1/30	2.773	293
<b>Totaal</b>			<b>5.917</b>	<b>627</b>

**Tabel 29: Raming van de lozingen van afvalwater, alternatieven Heizel en Bordet**

Het specifieke programma dat voor deze twee alternatieven is gepland, zal 5.917 IE genereren. Dit komt overeen met een maximum van 627 m<sup>3</sup> afvalwater dat op één dag wordt geproduceerd. De helft van de lozingen is afkomstig van bewoners en de andere helft van bezoekers.

Voor de twee alternatieven wordt het afvalwater afgevoerd naar het waterzuiveringsstation Noord, dat over voldoende capaciteit beschikt om het extra afvalwater van het alternatief te verwerken.

Beide alternatieven beschikken over bestaande waterdistributieleidingen om in deze waterbehoeften te voorzien.

#### B. Afvalwaterlozingen afkomstig van het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek

Het programma voor dit alternatief is minder belangrijk dan voor het alternatief Heizel en Bordet. Dit alternatief omvat alleen de woningen en het congrescentrum, wat resulteert in een kleinere hoeveelheid geloosd afvalwater.

	Aantal personen	IE/individu	IE	Debiet (m <sup>3</sup> )
<b>Bewoners</b>	2.644	1	2.644	280
<b>Banen</b>	342	1/3	114	12
<b>Max. bezoekers (weekend)</b>	6.000	1/30	200	21
<b>Totaal</b>			<b>2.958</b>	<b>313</b>

**Tableau 30: Schatting van de afvalwaterlozing, alternatief Kunst-Wet - Maalbeek**

Het specifieke programma dat voor dit alternatief is voorzien, zal 2.958 IE genereren. Dit komt overeen met een maximum van 313 m<sup>3</sup> afvalwater dat op één dag wordt geproduceerd. Het merendeel van de lozingen is afkomstig van bewoners.



Het afvalwater wordt afgevoerd naar het waterzuiveringsstation Noord, dat over voldoende capaciteit beschikt om het extra afvalwater van het alternatief te verwerken.

Het alternatief beschikt over bestaande waterdistributieleidingen die in deze waterbehoeften kunnen voorzien.

#### 3.1.1.5. Door het specifieke programma gegenereerde behoefte aan distributiewater

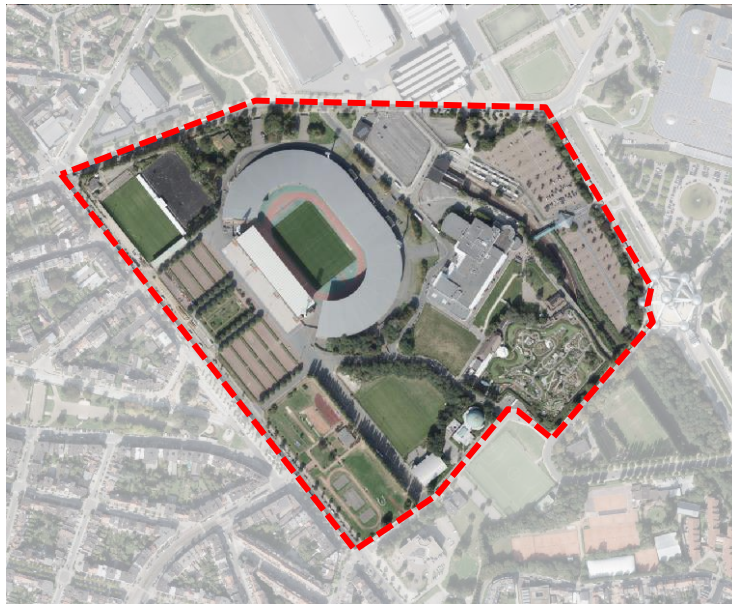
Als de enige bron leidingwater is (geen opvang van regenwater of grijs water), wordt er vanuit gegaan dat de hoeveelheid water die nodig is gelijk is aan de hoeveelheid geproduceerd afvalwater.

De 3 alternatieven beschikken over bestaande waterdistributieleidingen om in deze waterbehoeften te voorzien.

### 3.1.2. Heizelsite

#### 3.1.2.1. Beschouwde perimeter en inplanting

De Heizel-site komt overeen met de perimeter van GGB-project nr. 15 "Heizel":



Figuur 22: Ligging van de perimeter van de Heizelsite (ARIES, 2021)

De perimeter van de betrokken inplanting komt overeen met de gehele perimeter van GGB nr. 15 Heizel.

#### 3.1.2.2. Stedenbouw

##### A. Geplande dichtheid

De uitvoering van de alternatieve locatie in de wijk Heizel impliceert een toename van de dichtheid binnen het gebied. De "netto V/T"-verhouding (waarbij de wegen buiten beschouwing worden gelaten) varieert van 0,23 (bestaande situatie) tot 1,42 (alternatief). De "bruto V/T"-verhouding (die rekening houdt met de wegen) varieert van 0,19 tot 1,16.

Deze verdichting van de site impliceert dat deze soortgelijke V/T-waarden heeft als de omliggende blokken. Volgens een door COOPARCH-RU in 2013 uitgevoerde studie<sup>31</sup> hebben woonblokken in de onmiddellijke omgeving van de site een dichtheid (netto V/T) die varieert tussen 1 en 2,5.

<sup>31</sup> COOPARCH-RU (2013) Inventaris van de potentiële verdichtingslocaties in het BHG.

	Huisvesting	Kantoor	Voorzieningen	Productieactiviteiten	Handelszaken en horeca	Totaal	Netto V/T <sup>32</sup>	Bruto V/T <sup>33</sup>
Bestaande toestand			37.659 m <sup>2</sup>		25.471 m <sup>2</sup>	63.130 m <sup>2</sup>	0,23	0,19

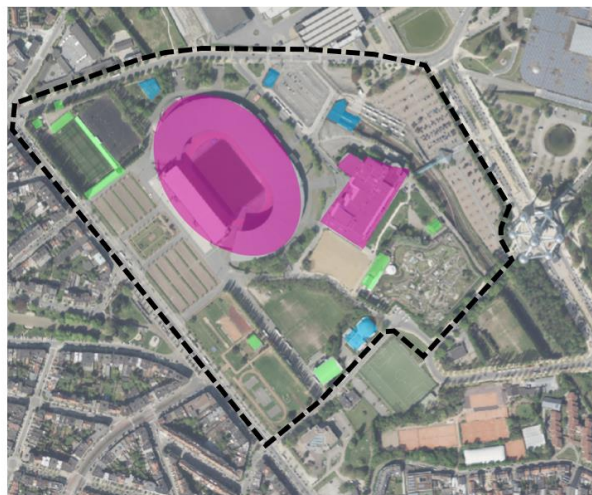
**Figuur 23: Netto en bruto V/T-verhouding van de site berekend in de bestaande situatie voor de Heizelsite (ARIES, 2021)**

		Huisvesting	Kantoor	Voorzieningen	Productieactiviteiten	Handelszaken en horeca	Totaal	Netto V/T	P/S bruto
Bestaande toestand				37.659 m <sup>2</sup>		25.471 m <sup>2</sup>	63.130 m <sup>2</sup>	1,42	1,16
Programmering van het alternatief	Winkelcentrum					112.000 m <sup>2</sup>	332.500 m <sup>2</sup>		
	Congrescentrum			50.000 m <sup>2</sup>					
	Recreatie- en vrijetijdscentrum					53.500 m <sup>2</sup>			
	Woningen	117.000 m <sup>2</sup>							

**figuur 24 : Netto en bruto V/T-verhouding van de site berekend volgens het specifieke programma voor de Heizelsite (ARIES, 2021)**

## B. Integratie in de stedenbouwkundige context

De programmering waarin de alternatieve locatie in de wijk Heizel voorziet, sluit aan bij de bestaande functies op en rond de site.



	1 – Constructions de grandes dimensions
	2 – Constructions de dimensions moyennes de bureaux et équipements
	3 – Constructions servant aux activités sportives

<sup>32</sup> De "netto V/T"-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en het totale oppervlak van de blokken. Deze waarde omvat dus niet het wegennet dat de blokken van elkaar scheidt.

<sup>33</sup> De "bruto V/T"-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en de oppervlakte van de onderzoeksperimeter. In deze waarde is dus ook het wegennet inbegrepen.

### **Figuur 25: Soorten gebouwen op de Heizelsite (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2021)**

Wat de specifieke programmering van het alternatief betreft (een congrescentrum, een commercieel centrum en een recreatie- en vrijetijdscentrum), deze functies kunnen worden geïntegreerd in de bestaande stedenbouwkundige context van de wijk, die volledig in beslag wordt genomen door voorzieningen (hoofdzakelijk sport) en handelszaken.

Wat de woningen betreft, deze functie bestaat momenteel niet binnen de site, maar is wel aanwezig aan de rand daarvan: in het zuidwesten (de wijk Brugmann), in het noordoosten (de tuinwijk Verregat) en in het zuidoosten. De bouw van woningen op de site kan bijdragen tot het creëren van functionele verbindingen met de bestaande woonstructuren in het gebied, en kan de functionele mix van de site bevorderen.

Merk wel op dat het samengaan van het Koning Boudewijnstadion met woningen niet gemakkelijk is. De activiteit van het stadion en de incidentele concentratie van een bezoekerspopulatie van ongeveer 50.000 mensen brengen onvermijdelijk beperkingen met zich mee (lawaai, toegangsbeperkingen, openbare netheid) die verband houden met de mogelijke nabijheid van de voorzieningen en woningen.

### **C. Erfgoed**

De erfgoedelementen die deel uitmaken van de wijk Heizel werden eerder al geïdentificeerd in de diagnose van de bestaande situatie.

*Zie Deel 2: 3.1.2.3. Elementen met betrekking tot het erfgoed*

**Op de site zijn geen elementen van het bouwkundig erfgoed met juridische waarde aanwezig.** Niettemin zijn verschillende elementen van de site opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- 1 - Planetarium van het Koninklijk Observatorium van België;
- 2 - Victor Boinstadion;
- 3 - Koning Boudewijnstadion;
- 4 - Standbeeld 'De Olympische eed';
- 5 - Beeldhouwwerk 'De worstelaars';

Gebouwen zoals het planetarium of het Koning Boudewijnstadion worden niet rechtstreeks getroffen door de inplanting van nieuwe functies op de site. Het uitzicht op deze elementen zal echter mogelijk worden veranderen als gevolg van de bouw van de nieuwe gebouwen, met name het belangrijkste uitzicht op het Koning Boudewijnstadion vanaf de Houba de Strooperlaan.

Het archeologisch en natuurlijk erfgoed (opmerkelijke bomen) op de site zal door het alternatief niet worden aangetast.

#### **3.1.2.3. Bevolking en socio-economische aspecten**

Op sociaal-economisch niveau wordt het specifieke programma ingeplant in een van de belangrijkste recreatieve en toeristische centra van het grootstedelijk gebied. De perimeter van het GGB wordt in het bijzonder gekenmerkt door de aanwezigheid van het Koning Boudewijnstadion en de nabijheid van het Atomium. Bijgevolg zal de geplande programmering (commercieel centrum, vrijetijds- en recreatiecentrum en congrescentrum) worden geïntegreerd in een bestaande stedenbouwkundige context die volledig wordt ingenomen door voorzieningen (hoofdzakelijk sport maar ook cultuur) en handelszaken. De geplande programmering is dan ook in overeenstemming met het oorspronkelijke doel van deze pool als recreatieve ruimte.

Wat de woningen betreft, deze functie bestaat momenteel niet binnen de site, maar is wel aanwezig aan de rand daarvan: in het zuidwesten (de wijk Brugmann), in het noordoosten (de tuinwijk Verregat) en in het zuidoosten. De bouw van woningen op de site schept dus een mogelijkheid tot het creëren van functionele verbindingen met de bestaande woonstructuren in het gebied, en kan de functionele mix van het terrein bevorderen.

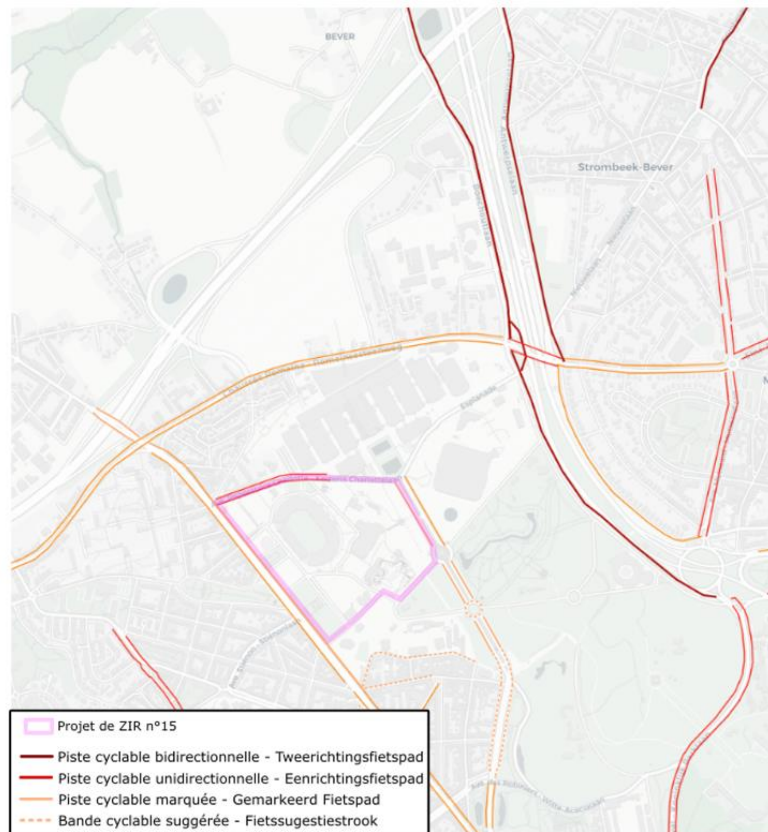
Tenslotte zal de uitvoering van dit "specifieke" programma een groot aantal bezoekers naar de GGB-site brengen (ongeveer 60.000 bezoekers op werkdagen en 80.000 in het weekend). Dit zou een positief effect moeten hebben op de plaatselijke bedrijven doordat een aanzienlijk aantal potentiële kopers wordt aangetrokken.

#### 3.1.2.4. Mobiliteit

##### A. Actieve modi

Ondanks de grote openbare ruimte in het gebied beantwoordt de huidige fietsinfrastructuur niet aan de ambities die het Gewest zich heeft gesteld: de Houba de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg en de Eeuwfeestlaan hebben gemarkeerde fietspaden; alleen de Madridlaan en één kant van de Keizerin Charlottelaan hebben een vrijliggend fietspad.

De verplaatsingsmodus 'fiets' is van matig belang voor de toegang tot het gebied vandaag, wegens de tijdsdruk van toegang vanaf het grootste deel van het BHG en rekening houdend met het reliëf (dat vanaf het kanaal naar het Heizelplateau stijgt). Het gevolg is dat ondanks de nabijheid van een interessante fietsvoorziening langs de A12 en de betaalde parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen, de vele aangeboden fietsplaatsen zeer weinig worden gebruikt.



**Figuur 26: Fietsinfrastructuur (ARIES op Mobigis-achtergrond, 2021)**

De ontwikkeling van het programma zou door de week het volgende genereren:

49 fietsverplaatsingen in de ochtendspits

169 fietsverplaatsingen in de avondspits.

In het weekend wordt de maximaal te verwachten fietsersstroom voor het project geraamd op 208 fietsverplaatsingen per uur in de namiddag.

Gezien de bestaande infrastructuur in de studieperimeter, zal deze stroom gemakkelijk zonder capaciteitsproblemen kunnen worden opgevangen, aangezien een eenrichtingsfietspad theoretisch tussen 3.000

en 6.000 fietsen/uur kan verwerken. Niettemin zal het ontbreken van gescheiden fietspaden rond een groot deel van het GGB een negatief effect hebben op de veiligheid van fietsers en is het een ontoereikende voorziening voor de verwachte stroom in verband met de uitvoering van het specifieke programma.

### **B. Openbaar vervoer**

Voor de Heizelsite is op weekdays een theoretische capaciteit van 43.984 passagiers in beide richtingen tijdens de ochtend- en avondspits. De theoretische weekendcapaciteit bedraagt 32.044 passagiers per uur.

Het geplande programma zal ongeveer 283 OV-verplaatsingen/uur genereren in de ochtendspits en 3.806 verplaatsingen/uur in de avondspits. In het weekend zal de maximumstroom in de namiddag zijn, met pieken van ongeveer 3.300 verplaatsingen/uur.

Wat het gebruik van deze theoretische capaciteit betreft, gebruikt het programma dus:

Minder dan 1% van de theoretische capaciteit in de ochtendspits (08.00-09.00 uur);

9% van de theoretische capaciteit in de avondspits (17.00-18.00 uur);

10% van de theoretische capaciteit in het weekend.

### **C. Autostromen**

De onderstaande cijfers tonen de dagelijkse verkeersvariaties op de Houba de Strooperlaan:

In de ochtendspits (8.00-9.00 uur) bedraagt de verkeersstroom op de Houba de Strooperlaan 1.278 verplaatsingen per uur in beide richtingen;

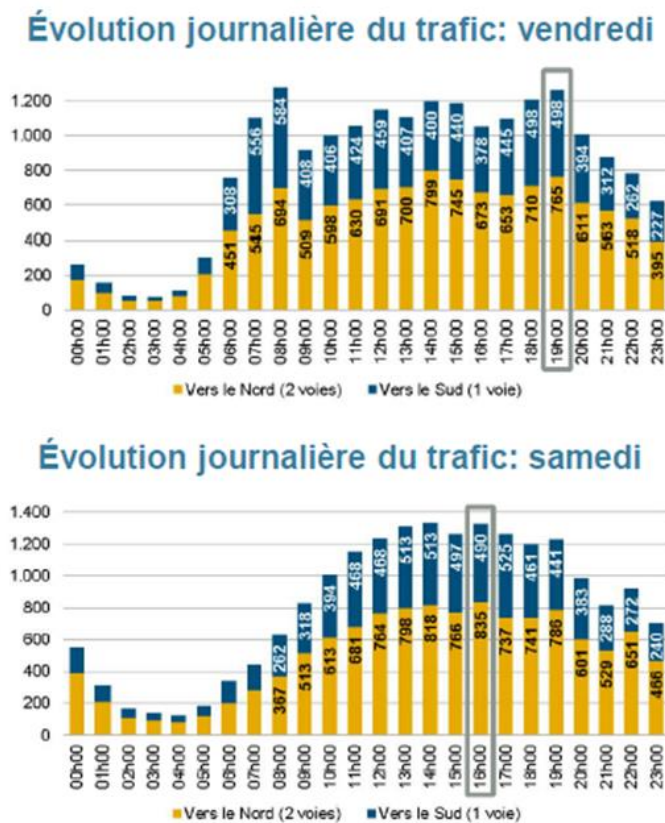
In de avondspits (17.00-18.00 uur) bedraagt de verkeersstroom op de Houba de Strooperlaan 1.098 verplaatsingen per uur in beide richtingen.

In het weekend (16.00-17.00 uur) bedraagt de verkeersstroom op Houba de Strooperlaan 1.325 verplaatsingen per uur in beide richtingen.

In de ochtendspits zal het programma 315 extra autoverplaatsingen in het gebied genereren. Deze stroom zal hoofdzakelijk verband houden met de Houba de Strooperlaan. Deze extra verkeersstroom in verband met het project zal de verkeersstroom in de laan naar verwachting met ongeveer 25% doen toenemen.

Tijdens de avondspits zal het programma een zeer grote hoeveelheid autoverkeer genereren, naar schatting bijna 4.000 ritten. Aangezien in de bestaande situatie ongeveer 1.098 voertuigen op de Houba de Strooperlaan rijden, zou het programma een toename van de verkeersstroom met meer dan 350% ten opzichte van de bestaande situatie tot gevolg hebben.

In het weekend zal de door het programma gegenereerde stroom nog groter zijn, met meer dan 6.000 ritten. De toename van het autoverkeer op de Houba de Strooperlaan zal dus nog groter zijn dan op weekdays (ongeveer 450%). Gezien de toename van de verkeersstromen als gevolg van het programma en de huidige verkeerssituatie in het gebied, kan deze extra verkeersbelasting niet alleen door de Houba de Strooperlaan worden opgevangen, omdat anders ernstige verkeersopstoppingen zullen ontstaan. Er moeten mobiliteitsoplossingen worden gevonden om de bereikbaarheid van het gebied van en naar de Ringweg en van en naar de A12 te verbeteren. Deze twee hoofdwegen zijn onbetwistbare troeven voor deze locatie. De aanwezigheid van Parking C, rechtstreeks verbonden met de Ring via de afrit 7a, versterkt het potentieel van de beschikbare oplossingen om de toegankelijkheid van het Heizel-alternatief te verbeteren.



**Figuur SEQ Figure \\* ARABIC 13: Dagelijkse evolutie van het verkeer op de Houba de Strooperlaan (MER EUROPEA, Aster consulting, 2017)**

#### D. Parkeerbehoeften

De Heizelvlakte centraliseert een zeer belangrijk parkeeraanbod buiten de openbare weg om te beantwoorden aan de noden van specifieke evenementen, met name georganiseerd in het Tentoonstellingspaleis (Brussels Expo) en het Koning Boudewijnstadion. Dit zijn uitsluitend openluchtparkings, waarvan de toegankelijkheid wordt gemoduleerd naar gelang van de evenementen. Dit aanbod is ook bestemd voor toeristische en vrijetijdsattracties zoals Mini-Europa en het bioscoopcomplex Kinopolis.

Het totale aanbod van parkeergelegenheid buiten de openbare weg bedraagt momenteel 14.580 plaatsen. Er zijn 12.136 plaatsen beschikbaar voor het publiek, waarvan bijna 80% in parkeergarage C. Deze parkeergarage, met bijna 10.000 plaatsen, is via afrit 7a rechtstreeks verbonden met de Ring. Dit zorgt voor de benodigde extra capaciteit tijdens grote evenementen op de Heizelvlakte, zoals grote beurzen of belangrijke voetbalwedstrijden van het nationale elftal.

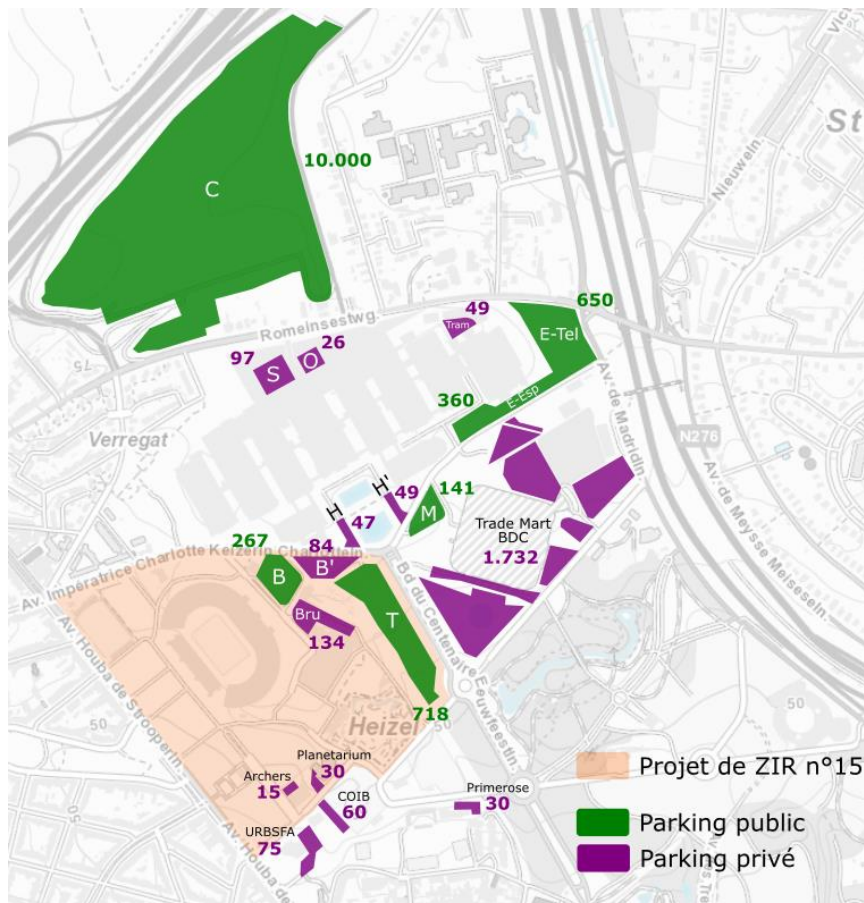
De twee openbare parkeerterreinen binnen de perimeter van GGB-project nr. 15, te weten parkeerterrein B (267 plaatsen) en parkeerterrein T (718 plaatsen), worden regelmatig gebruikt door de betrokken functies, zoals het Tentoonstellingspaleis, de bioscoop Kinopolis, Mini Europe en het Atomium. In casu is er momenteel geen echte reserve van parkeerruimte voor het ontwerp van GGB nr. 15 voor toekomstige activiteiten.

Wat parkeren op de openbare weg betreft, beschikt het Heizelplateau ook over een overvloedig parkeeraanbod: in 2015 waren er ongeveer 2.400 plaatsen, waaronder ongeveer 756 plaatsen in of rond GGB-project nr. 15. De wegen binnen het ontwerp van GGB nr. 15 liggen in een niet-gereguleerde parkeerzone, terwijl de wegen rond het GGB (Houba de Strooperlaan, Keizerin Charlottelaan, Eeuwfeestlaan, Boechoutlaan) in een betalende parkeerzone (groene zone) liggen.

Samengevat zijn er op het Heizelplateau 14.580 parkeerplaatsen buiten de openbare weg, tegen 12.136 voor het publiek beschikbare plaatsen. Daarnaast zijn er 2.400 parkeerplaatsen op de openbare weg. Bijgevolg is het totale parkeeraanbod op het Heizelplateau van ongeveer 16.000 plaatsen theoretisch toereikend om alle door

het specifieke programma gegenereerde parkeerbehoeften, die op maximaal 8.000 plaatsen worden geraamd, op te vangen. Deze capaciteit om de door het specifieke programma gegenereerde vraag op te vangen zal echter sterk afhangen van de bezetting van de parkeervakken op het plateau, met name door de reeds aanwezige functies. Zo kan bijvoorbeeld worden opgemerkt dat er in de bestaande toestand langs het ontwerp van GGB nr. 15 geen echte parkeerreserves aanwezig zijn voor toekomstige activiteiten.

Kortom, voor een deel van de toekomstige vraag kan gebruik worden gemaakt van het totale bestaande aanbod dat binnen de perimeter buiten de openbare weg beschikbaar is. Afhankelijk van de bezettingsgraad van dit aanbod zal het capaciteitstekort moeten worden opgevangen in een nieuw te bouwen parking buiten de openbare weg.



Figuur 27: Parkeeraanbod buiten de openbare weg op het Heizelplateau (ARIES, 2021)

### 3.1.2.5. Lucht, energie en klimaatfactoren

Op energievak kunnen de volgende alternatieve energiebronnen binnen de perimeter van het GGB worden toegepast: gesloten of open geothermische installatie, riothermische installatie en de installatie van een warmtenet. Wat de installatie van riothermische energie betreft: dit zou mogelijk zijn, maar is waarschijnlijk niet erg rendabel. Wat het warmtenet betreft, bevindt zich op 3,2 km van de perimeter van het GGB een afvalverbrandingsinstallatie die reeds een warmtenet voedt dat de op 1,4 km afstand gelegen serres van Laken bedient. Deze installatie, maar ook het bestaande toevoernet naar de serres in Laken, zou dus gebruikt kunnen worden om dit warmtenet aan te leggen.

Concluderend kan worden gesteld dat de perimeter van het GGB de mogelijkheid biedt om 3 alternatieve energiebronnen te implementeren: geothermische energie, riothermische energie en een warmtenet. Wat dit laatste alternatief betreft, is de implementatie ervan afhankelijk van de mogelijkheid om gebruik te maken van de aanwezige afvalverbrandingsinstallatie. De haalbaarheid van een verbinding tussen de verbrandingsoven en

de Heizelvlakte via een warmtenet is potentieel interessant. Gezien de betrekkelijk grote afstand moet de haalbaarheid echter nog blijken. Wat tenslotte de energiebehoeften betreft, moet het specifieke programma identieke behoeften genereren, ongeacht de plaats waar het zich bevindt.

### 3.1.2.6. Geluiden en trillingen in de omgeving

#### A. Geluidscmfortzone

Het GPDO streeft naar de creatie van rustige en comfortzones in het Brussels Gewest. In dit verband zal het Gewest een lijst opstellen van preventieve maatregelen die in deze gebieden moeten worden genomen. Voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt een geluidscmfortzone gedefinieerd als een gebied waar het geluidsniveau **lager is dan 55 dB(A) op ten minste 50% van de oppervlakte** van elke zone. Het doel is de beginselen van bescherming en verbetering van geluidscmfortzones te bevestigen. Er zij op gewezen dat het niveau van 55 dB(A) op 50% van het gebied verschilt van het niveau van 50 dB(A) dat in het GPDO wordt vermeld.

Binnen het bestudeerde geografische gebied zijn geen bestaande comfortzones vastgesteld. In de omgeving van het geografisch gebied zijn 3 te beschermen comfortzones geïdentificeerd: ter hoogte van de Magnoliaaan, tussen de Stiénonlaan en de Jan Palfynlaan, en tussen de Stiénonlaan en de Edouard Kufferathlaan.

Nabij de perimeter bevindt zich ook een comfortzone van prioriteit 2 die moet worden verbeterd, namelijk het park van Ossegem.



**Figuur 28: Strategie voor een geluidscmfortzone (Leefmilieu Brussel, 2020)**

**Wat het effect betreft, zal het specifieke programma zich in geen van de genoemde geluidscmfortzones bevinden.** Niettemin is het mogelijk dat dit programma geluidshinder veroorzaakt in de geluidscmfortzones langs de Houba de Strooperlaan, in de onmiddellijke omgeving van de site. Deze laatste constatering moet echter worden gerelativeerd in het licht van het maskerende effect van de laan, waarop de verkeersbelasting, en dus de geluidsoverlast, in de bestaande situatie aanzienlijk is.



## B. Identificatie van gevoelige functies

De woonfunctie wordt aangemerkt als een functie die gevoelig is voor lawaai en trillingen omdat de bevolking daar haar rustperiodes doorbrengt, met name 's avonds, 's nachts en in het weekend. De dichtst bij het studiegebied gelegen woningen bevinden zich hoofdzakelijk in het westen langs de Houba de Strooperlaan. Andere woonkernen, meer naar het noorden en het zuiden gelegen, zijn eveneens geïdentificeerd.

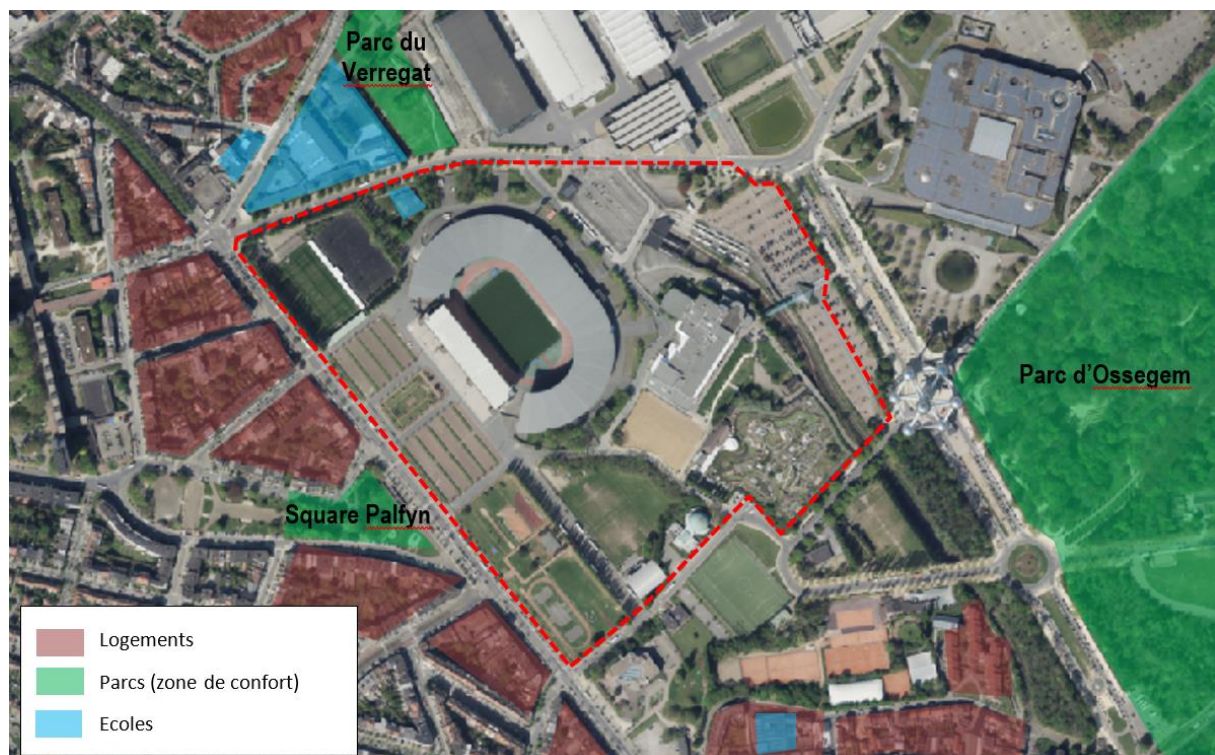
Scholen en andere onderwijsinstellingen zijn ook gevoelige functies omdat spraak verstaanbaar moet zijn om de overdracht van kennis in goede omstandigheden mogelijk te maken. In het geval van kinderopvang zijn kinderen zeer gevoelig voor lawaai. Op de site bevindt zich de crèche van de Stad Brussel. In de directe omgeving van de site, langs de Keizerin Charlottelaan, bevindt zich de Magnoliaschool.

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de gevoelige functies die in het geografisch gebied zijn geïdentificeerd.

De park- en groengebieden zijn eveneens aandachtspunten met betrekking tot hun geluidsomgeving. In feite zijn deze gebieden opgenomen in de lijst van geluidsgebieden van type 1. Alleen de parken die in het 'QUIET.BRUSSELS'-plan als comfortzones (bestaand, te verbeteren of aan te leggen) zijn opgenomen, zijn in de volgende figuur weergegeven. Concreet hebben we het dan over het Verregatpark, het Ossegempark en de Palfynsquare.

De functies van voorzieningen en kantoren worden als minder gevoelig voor lawaai beschouwd vanwege de aard van de activiteiten die zij huisvesten. Het bestudeerde gebied omvat voornamelijk functies die weinig gevoelig zijn voor geluidshinder: sportvoorzieningen (voetbalstadion, boogschietcentrum, enz.) en recreatievoorzieningen (Kinopolis, Planetarium, Mini-Europe). Op de site is echter een crèche gevestigd, wat een geluidsgevoelige functie is.

Concluderend kan worden gesteld dat er binnen de perimeter van de GGB bijna geen geluidsgevoelige functies zijn, met uitzondering van de crèche. De uitvoering van het programma zal derhalve geen gevolgen hebben voor de binnen het GGB aanwezige functies, met uitzondering van deze crèche. Niettemin liggen er direct grenzend aan het GGB veel woonblokken, schoolvoorzieningen of parkgebieden. Aangezien deze gevoelig zijn voor geluidshinder, kan niet worden uitgesloten dat de uitvoering van het specifieke programma de hinder waaraan deze gevoelige functies blootstaan, zal doen toenemen.



Figuur 29 : Locatie van gevoelige functies (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2021)

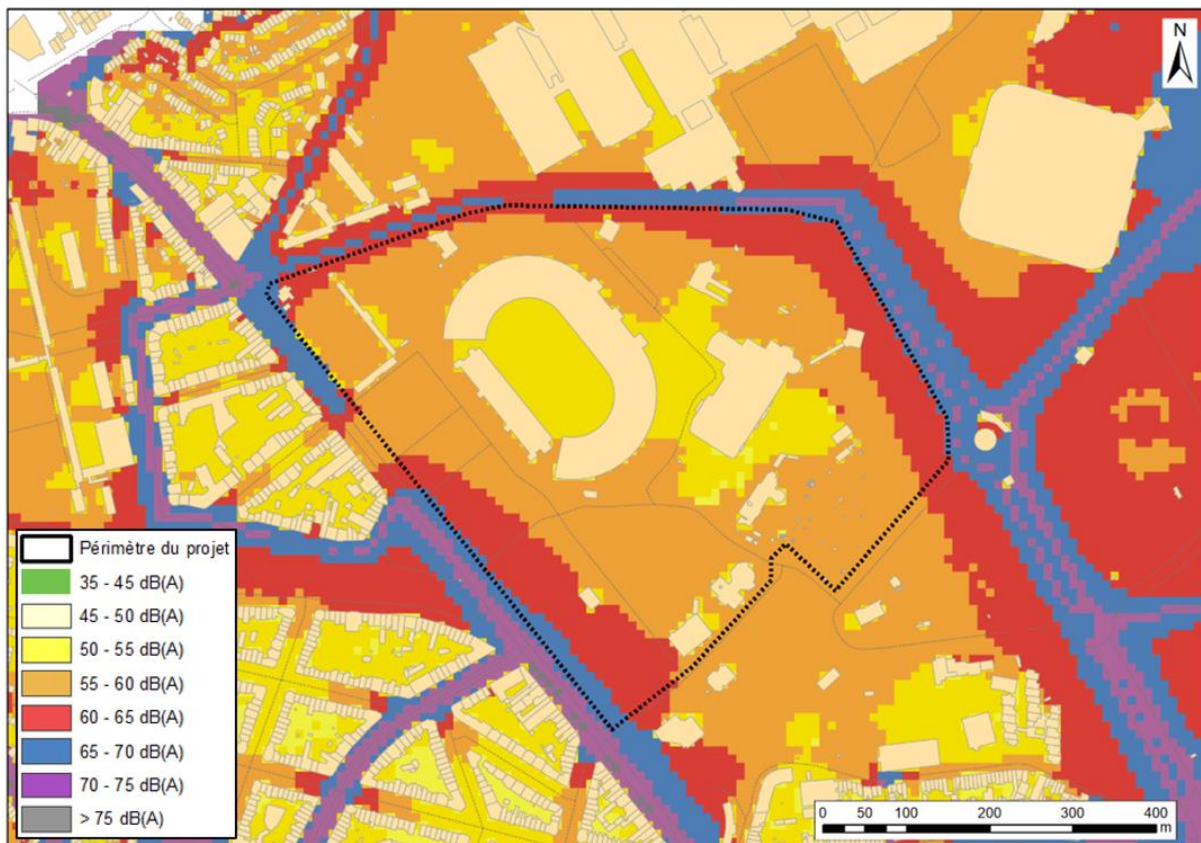
### **C. Beschrijving van potentiële bronnen van lawaai en trillingen - Geluidsbelastingkaart voor meervoudige blootstelling**

De geluidsomgeving in het geografische gebied wordt gekarakteriseerd aan de hand van de geluidsbelastingkaarten voor het vervoer die in 2016 door Leefmilieu Brussel zijn opgesteld.

Uit de algemene geluidsbelastingkaart, die hieronder wordt gepresenteerd, blijkt dat de algemene geluidsomgeving in de bestaande situatie voornamelijk wordt beïnvloed door het wegverkeer langs de wegen die grenzen aan het terrein, namelijk langs de Houba de Strooperlaan in het westen, langs de Keizerin Charlottelaan in het noorden en langs de Eeuwfeestlaan in het oosten. Hierbij dient tevens gewezen op de aanwezigheid van de Ring ten noorden van de site. Dit zijn drukke wegen.

In het algemeen kan de algemene geluidsomgeving binnen het geografisch gebied worden omschreven als lawaaierig langs de Houba de Strooperlaan, de Keizerin Charlottelaan en de Eeuwfeestlaan. Het totale geluidsniveau  $L_{den}$  ligt tussen 60 en 70 dB(A).

In het geografische gebied is ook een aanzienlijk aanbod van openbaar vervoer vastgesteld. Het lawaai van de metro's en trams speelt dus ook een rol bij de karakterisering van de geluidsomgeving van het terrein. Opgemerkt zij dat de geluidsbijdrage van trams en metro's niet is opgenomen in het kadaster "meervoudige blootstelling" van 2016, aangezien deze sinds de laatste actualisering van het kadaster in 2006 niet significant is veranderd.



**Figuur 30: Uittreksel uit de kaart van het multiblootstellingslawaai -  $L_{den}$  (Leefmilieu Brussel, 2016)**

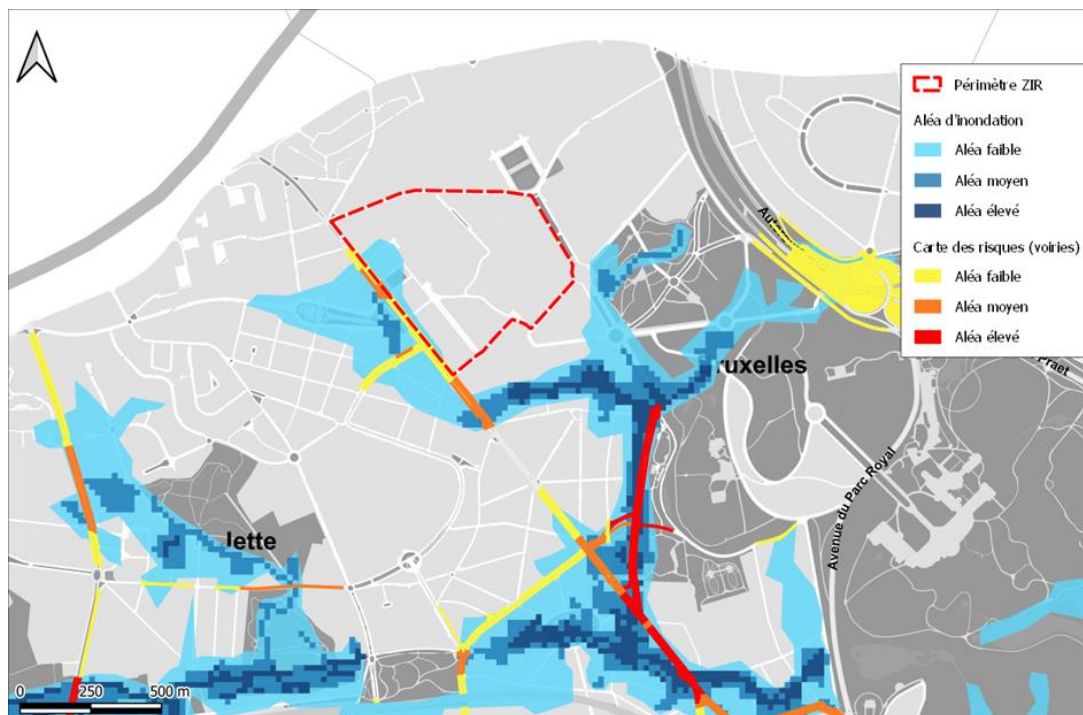
Concluderend kan worden gesteld dat de perimeter van het GGB wordt gekenmerkt door een geluidsomgeving die als lawaaierig kan worden gekwalificeerd langs de Houba de Strooperlaan, de Keizerin Charlottelaan en de Eeuwfeestlaan, d.w.z. aan de rand van het GGB. Bijgevolg zullen de functies van het specifieke programma die zich langs de GGB-perimeter bevinden, zich in een als lawaaierig gekwalificeerde omgeving bevinden. De centrale percelen van het GGB worden daarentegen gekenmerkt door een vrij stille geluidsomgeving. In het specifieke programma zijn alleen de 117.000 m<sup>2</sup> aan woonoppervlakte zeer gevoelig voor geluidshinder. Bijgevolg zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de inplanting van deze woningen. Bovendien moet ook extra

aandacht worden besteed aan de isolatie van de gevels van deze woningen, vooral om deze te beschermen tegen het lawaai dat door de andere in het GGB aanwezige functies (voetbalveld, commercieel centrum, enz.) wordt veroorzaakt.

### 3.1.2.7. Water en bodem

#### A. Overstromingsgevaar

Nabij de perimeter van het alternatief heersen aanzienlijke overstromingsrisico's, met name verder naar het zuiden (zie onderstaande figuur). Een toename van de afvalwaterlozingen en regenwaterafvoer naar de riolering zou een negatief effect hebben op deze overstromingsrisico's.



**Figuur 31 : Uittreksel van de overstromingsgevaarkaart (Leefmilieu Brussel, 2019)**

#### B. Ondoorlaatbaarheid en waterbeheersing

De perimeter van het alternatief is momenteel voor 60 % ondoorlaatbaar. In de bestaande situatie betreft het nu 0,36 ha "parkzone" en 6 ha sport- en recreatiezone in de open lucht. Dit komt overeen met 6,36 ha groene ruimte. De doorlaatbaarheid van de site maakt gedeeltelijke infiltratie van water in het grondwater mogelijk.

Het specifieke programma van het alternatief zal waarschijnlijk ook een dichtere bebouwing en dus ook een toename van de ondoorlaatbaarheid tot gevolg hebben.

Het programma omvat echter ook groenvoorzieningen op de daken van sommige gebouwen. Het programma voorziet ook in de plaatsing van valorisatietanks voor regenwater en opvangsystemen om debiet bij sterke regenval te regelen.

De conclusie is dat de ondoorlaatbaarheid toeneemt, maar dit wordt gecompenseerd door de aanleg van groendaken en waterbeheersystemen.

#### C. Impact op het rioleringsnet

In de bestaande situatie wordt al het water dat op het ondoorlaatbare oppervlak terechtkomt evenals het afvalwater, naar de riolering geleid. Het rioleringsnetwerk is verzadigd bij sterke regenval.

In de geprojecteerde situatie zal de druk van het afvalwater groter worden als gevolg van de afvoer van afvalwater dat door de verschillende functies van het alternatief wordt gegenereerd (voornamelijk bewoners en bezoekers van het commercieel centrum).

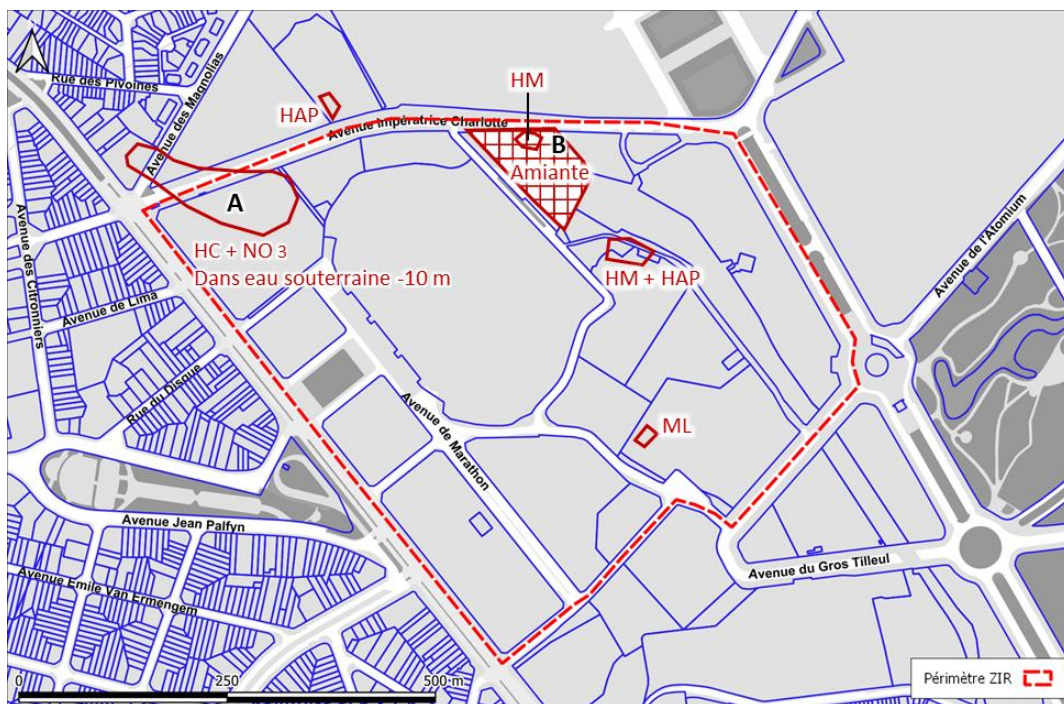
Wat het regenwater betreft, is in het masterplan NEO de mogelijkheid vastgesteld om het regenwater af te voeren in de richting van de Dikkelindelaan om zich te voegen bij een gewelfde "zijtak van de Molenbeek" die de Eeuwfeestlaan volgt.

Als het alternatief voorziet in een afzonderlijk netwerk dat het regenwater afvoert naar opvangsystemen en verder naar het oppervlaktewater, komt het schone water niet langer in de riolering en zal de druk die het regenwater in de huidige situatie op het bestaande netwerk uitoefent aanzienlijk worden verminderd.

Kortom, de afvalwaterlozing neemt toe in het kader van het alternatief, maar zou geen afvoerprobleem in het riool mogen veroorzaken omdat het regenwater op het oppervlaktewater wordt geloosd.

#### D. Effect op de bodemkwaliteit (verontreiniging, fysisch-chemische toestand)

Er zijn 7 vervuilde percelen binnen de perimeter van het alternatief (zie volgende figuur). In de bestaande toestand zijn er geen "specifieke" gevoeligheidsgebieden binnen de perimeter. Het programma van het alternatief omvat geen problematischer gevoeligheidsgebied.



**Figuur 32: Contouren van verontreiniging in bodem en grondwater die de interventienormen overschrijden (cat. 3 en 4), bekend door de niet-technische samenvattingen die beschikbaar zijn via BruSoil (geraadpleegd op 04/05/2020). Gebruikte afkortingen: PAK = polycyclische aromatische koolwaterstoffen; GK = gechloreerde koolwaterstoffen; MO = minerale oliën; ZM = zware metalen.**

De aangetroffen verontreiniging is niet problematisch en kan overeenkomstig de bodemwetgeving worden beheerd om te voldoen aan toekomstige bestemming. Het programma van het alternatief omvat geen activiteiten die *a priori* zeer verontreinigend zijn en brengt geen voorzienbaar risico op latere verontreiniging met zich mee.

Wat de fysische en chemische kwaliteit van niet-verontreinigde bodems betreft, zijn er binnen de perimeter van het alternatief geen gebieden waar de bodem in de afgelopen 100 jaar niet is verstoord. De fysische en chemische

kwaliteit van de bodem is dan ook slecht. Het alternatief Heizel oefent dus geen druk uit op een bijzonder hoogwaardige grond.

### 3.1.2.8. Flora en fauna

#### A. Groen netwerk

Het GPDO werd door de regering goedgekeurd op 12 juli 2018. Het is beschikbaar op de website [perspective.brussels](http://perspective.brussels).

Volgens de kaart van het groene netwerk van het GPDO omvat de **perimeter van de Heizel-site een nieuwe groene ruimte die moet worden aangelegd in de nabijheid van de Voetbalaan, Mini Europe en het terrein dat door Océade wordt verlaten.**

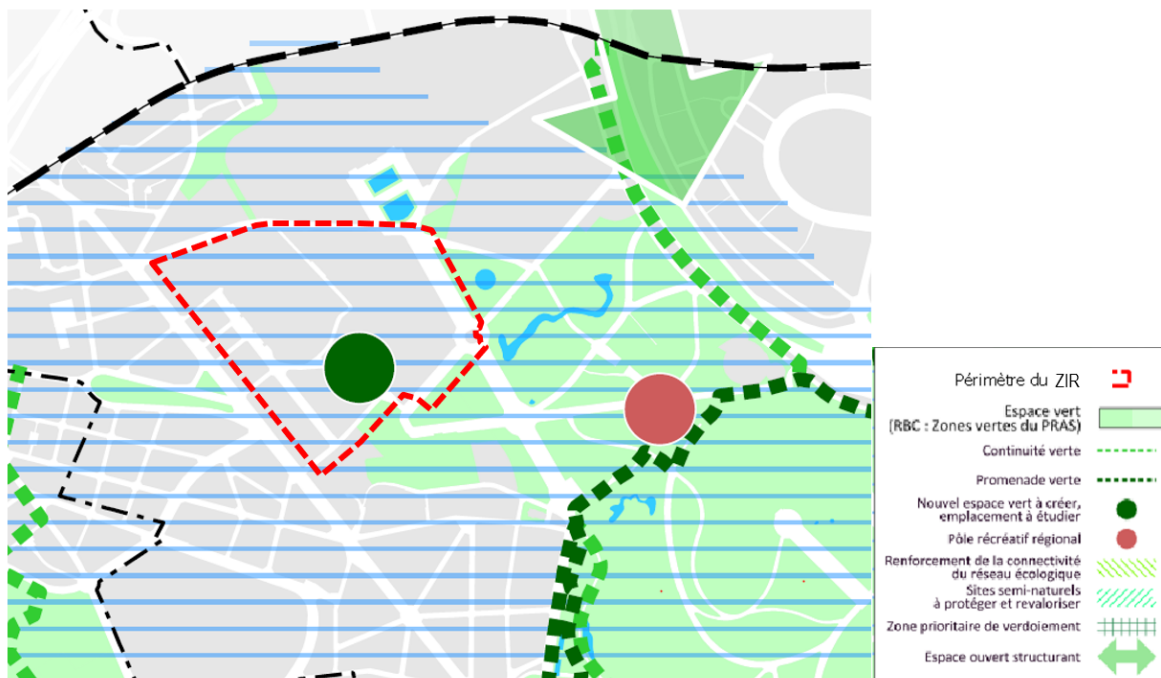
Op ruimere schaal omvat het GPDO de volgende elementen in de nabijheid van de perimeter:

Een groene continuïteit gelegen in het noordoosten langs de Madridlaan;

Een structurerende open ruimte ter hoogte van de A12, de Madridlaan en de Meysseleen;

Een stuk groene wandeling in het zuiden van de perimeter die de Jean Sobieskilaan en Stuyvenberg verbindt met de Graaf Moens de Ferninglaan in de richting van het Ossegempark. Deze wandeling maakt ook deel uit van de Wandeling van de Koninklijke Parken;

Een gewestelijke recreatieve pool ter hoogte van het Ossegempark.



**Figuur 33 : Situering van het project op de kaart van het groene netwerk (GPDO, 2018)**

Wat de effecten betreft, zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van een nieuwe groene ruimte die binnen de perimeter van het GGB zal worden aangelegd in het kader van de uitvoering van het specifieke programma. Dit vooral met het oog op de grote vloeroppervlakte die voor dit programma is voorzien (+300.000 m<sup>2</sup>).

#### B. Gewestelijk Natuurplan

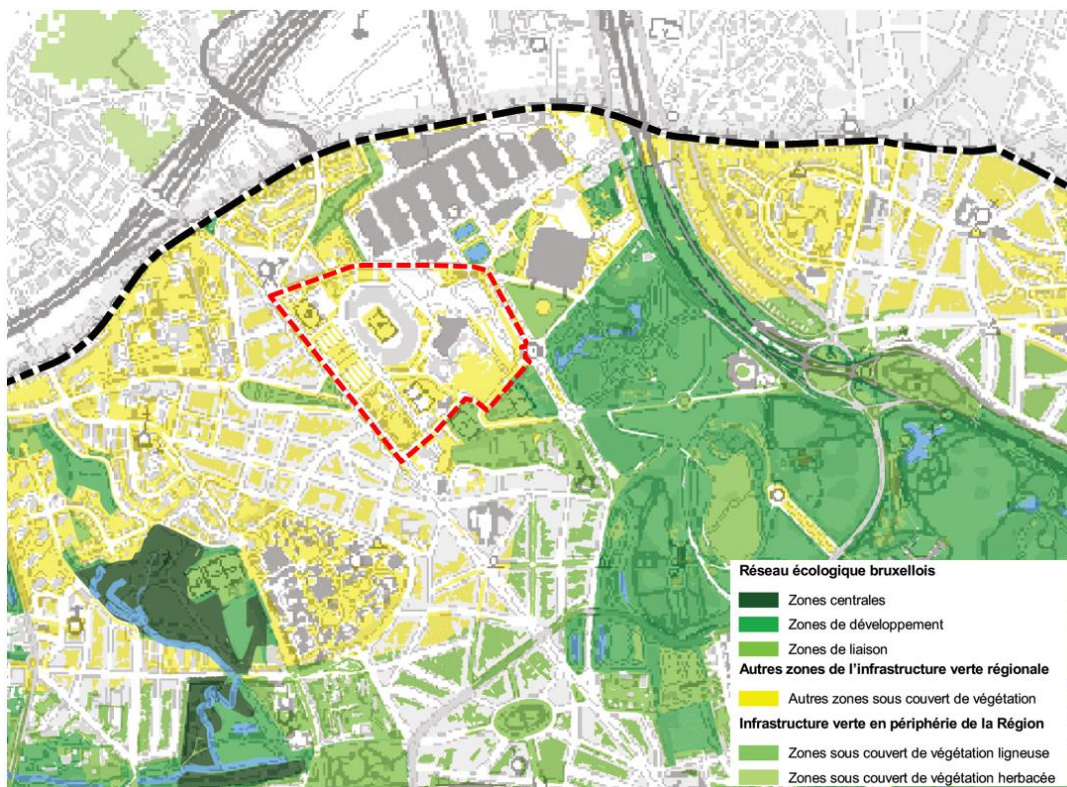
In het Gewestelijk Natuurplan wordt een kaart voorgesteld van de mogelijkheden voor de oprichting van een Brussel ecologisch netwerk. **Volgens die kaart draagt de site niet bij tot het plaatselijke en gewestelijke ecologische netwerk.** De site omvat namelijk geen van de volgende 3 zones:

centrale zones: site met een grote biologische waarde of een potentiële grote biologische waarde die in belangrijke mate bijdraagt tot het verzekeren van het behoud of het herstel in een gunstige staat van instandhouding van de soorten en natuurlijke habitats van communautair en gewestelijk belang;

ontwikkelingszone: site met een gemiddelde biologische waarde of een potentiële grote biologische waarde die bijdraagt of kan bijdragen tot het verzekeren van het behoud of het herstel in een gunstige staat van instandhouding van de soorten en natuurlijke habitats van communautair en gewestelijk belang;

verbindingszone: gebied dat door zijn ecologische kenmerken de verspreiding of de migratie van soorten, met name tussen de centrale gebieden, bevordert of kan bevorderen.

Bovendien zijn er, op ruimere schaal, verschillende ontwikkelings- en verbindingszones in de nabijheid van het gebied.



Figuur 34 : Uittreksel van de kaart van het Brussels ecologisch netwerk (Gewestelijk Natuurplan, 2016)

Concluderend kan worden gesteld dat de GGB-site geen deel uitmaakt van het Brussels Ecologische Netwerk volgens het gewestelijke natuurplan. Bijgevolg zal de uitvoering van het programma geen gevolgen hebben voor dit ecologisch netwerk.

### C. BAF+

Een eenvoudige en nuttige waarde-indicator om het ecologisch potentieel van het perceel te beoordelen is de zogenaamde Biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor. De BAF+ is de ratio die op elk perceel in acht genomen zou moeten worden tussen de ecologisch nuttige oppervlakte en de totale perceeloppervlakte. De BAF+ van verschillende voorzieningen wordt vastgesteld op basis van hun ecologische waarde. Met betrekking tot de werkmethode werd de berekening van de BAF+ uitgevoerd op het niveau van de globale perimeter. Het blijkt dat de globale BAF+ voor de perimeter van het GGB niet erg hoog is. **De BAF+ voor de Heizel-site is 0,29.** Deze

coëfficiënt komt overeen met een globale BAF+ en houdt eveneens rekening met alle wegen in de studieperimeter.

Er kunnen echter sterke ongelijkheden tussen de verschillende zones van de studieperimeter worden opgemerkt, zoals blijkt uit onderstaande figuur, die de ruimten per typologie toont. Ook kan de zeer geringe aanwezigheid van groenevels of -daken binnen de studieperimeter opgemerkt worden.



**Figuur 35: Berekening van de BAF+ van de perimeter van het ontwerp van GGB (ARIES, 2021)**

De totale BAF+ van de GGB-perimeter is niet erg hoog en bedraagt 0,29, wat wijst op een gebied met een laag biodiversiteitspotentieel in de bestaande situatie. De uitvoering van het programma (commercieel centrum, congrescentrum, recreatiecentrum, 117.000 m<sup>2</sup> woningen) zal onvermijdelijk leiden tot een aanzienlijke verstedelijking van het GGB, wat de BAF + omlaag kan brengen en dus een negatief effect kan hebben op het ecologisch potentieel van het gebied.

### 3.1.2.9. Mens en gezondheid

Alle drie de alternatieven hebben dezelfde effecten op de gezondheid. De uitvoering van het specifieke programma zou namelijk moeten leiden tot een toename van het gemotoriseerde verkeer binnen de perimeter, hetgeen een toename van de luchtverontreiniging tot gevolg zal hebben. Ook zal deze toename van het gemotoriseerde verkeer leiden tot een toename van de geluidsoverlast. Niettemin kan worden opgemerkt dat deze overlast in de verwachte situatie sterk zou kunnen worden verminderd in verband met de geleidelijke elektrificatie van het wagenpark. Tenslotte zal het specifieke programma ook in het algemeen meer verplaatsingen voor alle vervoerswijzen met zich meebrengen. Deze extra verplaatsingen zullen leiden tot extra veiligheidsproblemen en mogelijk nieuwe conflictpunten tussen de verschillende vervoerswijzen doen ontstaan.

Hoewel de effecten voor de drie alternatieven identiek zijn, is het ten slotte belangrijk op te merken dat het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek het alternatief met de geringste gezondheidseffecten zal zijn. Deze constatering moet gezien worden in relatie tot:

Het gereduceerde programma van het alternatief, dat over het geheel genomen de door het alternatief gegenereerde ritten zal verminderen;



Het lagere modale aandeel van de auto voor dit alternatief is te danken aan de betere toegankelijkheid met het openbaar vervoer, waardoor de door het alternatief veroorzaakte geluidsoverlast en luchtverontreiniging zullen afnemen.

### 3.1.3. Site Bordet

#### 3.1.3.1. Beschouwde perimeter en inplanting

De site Bordet rond station Bordet komt overeen met het gebied waarop het richtplan van aanleg (RPA) voor Bordet betrekking heeft:



**Figuur 36: Perimeter van de site Bordet**

Wat deze wijk betreft, is men van mening dat voor het specifieke programma (commercieel centrum, congrescentrum en recreatie- en vrijetijdscentrum, huisvesting) een locatie moet worden gekozen die dit programma de best mogelijke toegankelijkheid zal bieden. Bijgevolg wordt ervan uitgegaan dat dit programma direct rechts van het multimodale knooppunt Bordet, d.w.z. het station Bordet en het toekomstige metrostation, zal komen te liggen.



**Figuur 37: Inplantingsperimeter van het specifieke programma**

### 3.1.3.2. Stedenbouw

#### **A. Geplande dichtheid**

De inplanting van de functies die met de alternatieve locatie op het Bordet-terrein worden beoogd, houdt verband met de nabijheid van het nieuwe vervoersknooppunt dat rond het Bordet-station en het toekomstige metrostation wordt aangelegd. Daarom is deze inplanting beperkt tot de blokken die het dichtst bij dit knooppunt liggen. Gezien het geconsolideerde karakter van het woonweefsel in de nabijheid van het toekomstige knooppunt, is de alternatieve inplanting op de Bordet-site alleen voorzien in het Matisse-blok (omringd door de Jules Bordetlaan, de Henri Matisselaan, de Expressionismelaan en de spoorwegen) en het Decathlon-blok (omringd door de Jules Bordetlaan, de Haachtsesteenweg, de Zweefvliegtuigstraat, de Luchtschipstraat en de Leopold III-laan).

Wat de dichtheid betreft, leidt de opnemng van de voor de alternatieve locatie geplande programmering in het Bordet-gebied tot een aanzienlijke verhoging van de V/T-verhouding in vergelijking met de bestaande situatie. Als alle bestaande gebouwen op het terrein worden gehandhaafd, stijgt de netto V/T-verhouding<sup>34</sup> van 1,21 in de bestaande situatie tot 6,30 in de geprojecteerde situatie. Er zij echter op gewezen dat deze veronderstelling niet erg haalbaar is vanuit het oogpunt van de benodigde grondinname. Als we ervan uitgaan dat het bestaande Recordbank-gebouw en Decathlon op het terrein worden gesloopt en hun ruimte wordt ingenomen door de nieuwe programmering, zou de netto V/T-verhouding uitkomen op een waarde van 5,32.

Zelfs in het laatste geval zou de V/T-waarde veel hoger zijn dan in de onmiddellijke omgeving de site. Volgens een door COOPARCH-RU in 2013 uitgevoerde studie<sup>35</sup> hebben de blokken rond de Bordet-site dichtheden (netto V/T) die variëren van <0,5 tot 2,5.

<sup>34</sup> De "netto V/T"-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en het totale oppervlak van de blokken. Deze waarde omvat dus niet het wegennet dat de blokken van elkaar scheidt.

<sup>35</sup> COOPARCH-RU (2013) Inventaris van de potentiële verdichtingslocaties in het BHG.

	Huisvesting	Kantoor	Uitrusting	Productieactiviteiten	Handelszak en en horeca	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand	11.556 m <sup>2</sup>	19.655 m <sup>2</sup>			47.498 m <sup>2</sup>	78.709 m <sup>2</sup>	<b>1,21</b>

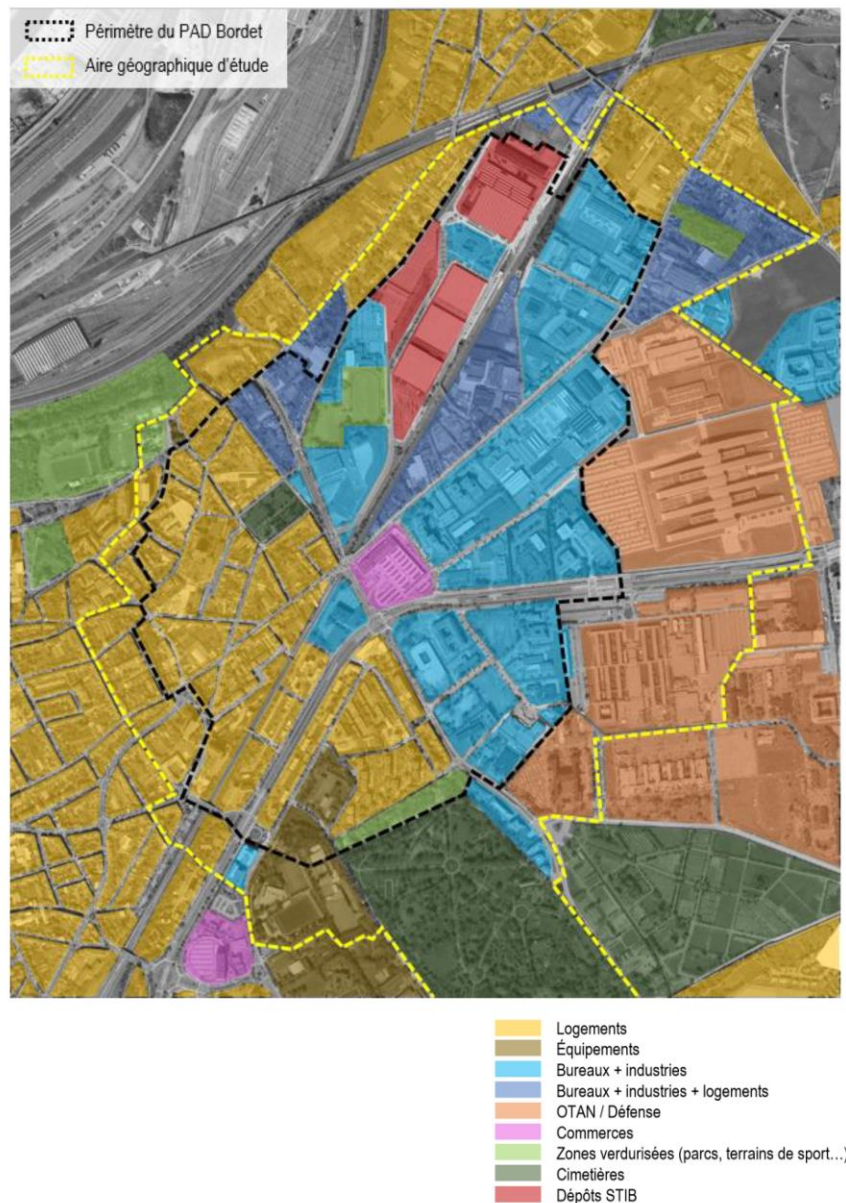
	Huisvesting	Kantoor	Uitrusting	Productieactiviteiten	Handelszak en en horeca	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand	11.556 m <sup>2</sup>	19.655 m <sup>2</sup>			47.498 m <sup>2</sup>	78.709 m <sup>2</sup>	<b>6,30</b>
Programmering van het alternatief	Winkelcentrum				112.000 m <sup>2</sup>	332.500 m <sup>2</sup>	
	Congrescentrum		50.000 m <sup>2</sup>				
	Recreatie- en vrijetijdscentrum				53.500 m <sup>2</sup>		
	Woningen	117.000 m <sup>2</sup>					

	Huisvesting	Kantoor	Uitrusting	Productieactiviteiten	Handelszak en en horeca	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand (zonder het gebouw Recordbank en zonder Decathlon)	11.556 m <sup>2</sup>				3.200 m <sup>2</sup>	14.756 m <sup>2</sup>	<b>5,32</b>
Programmering van het alternatief	Winkelcentrum				112.000 m <sup>2</sup>	332.500 m <sup>2</sup>	
	Congrescentrum		50.000 m <sup>2</sup>				
	Recreatie- en vrijetijdscentrum				53.500 m <sup>2</sup>		
	Woningen	117.000 m <sup>2</sup>					

Tabel 31: Netto V/T-verhouding van de site berekend in functie van de verschillende hypothesen (ARIES, 2021)

### **B. Integratie in de stedenbouwkundige context**

Het specifieke programma zal worden ingeplant in de wijk Bordet, gelegen op de grens tussen een woongebied in het westen, met overwegend woningen, en gebieden voor economische activiteiten in het oosten, met overwegend kantoren en industrie. Deze positie op het kruispunt van twee verschillende stedelijke contexten zonder echte interactie brengt met zich mee dat dit gebied momenteel geen echte identiteit heeft. Dit is des te nadeliger omdat het gebied van Bordet vanwege de ligging aan de ingang van de stad een strategische plaats inneemt op gewestelijk niveau.



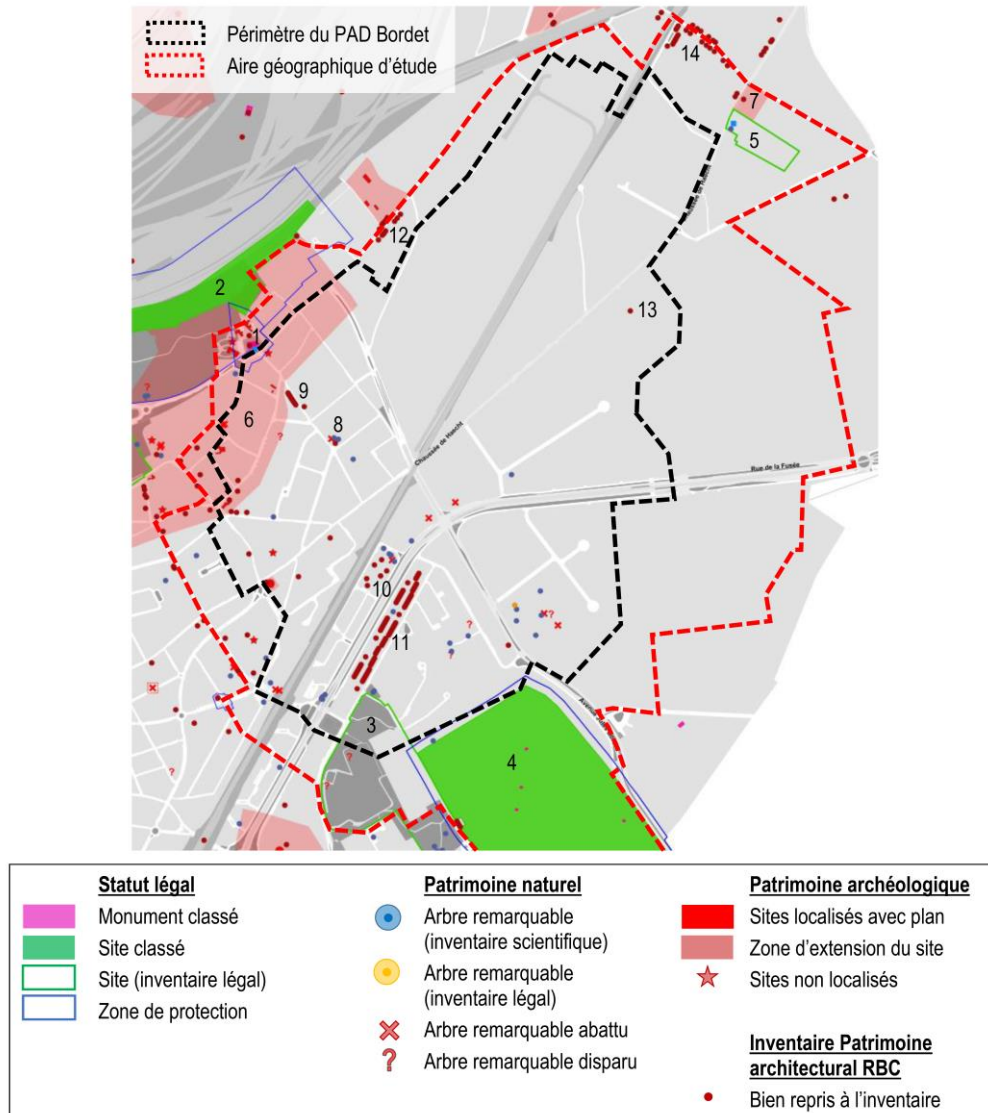
**Figuur 38: Verdeling van functies in het geografisch studiegebied (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2020)**

Het "specifieke" programma zal het dus mogelijk maken een nieuwe centraliteit te creëren op de grens tussen deze twee ruimten. Deze nieuwe centraliteit zal de verbindingen versterken tussen de residentiële en de economische netwerken, waarvan de gebruikers gebruik het programma zullen kunnen gebruiken. De komst van dit nieuwe programma zal ook positief blijken doordat het de mogelijkheid biedt een vlaggenschipprogramma te creëren bij de ingang van de stad en zo deze ruimte een echte identiteit te geven. Concluderend kan worden gesteld dat de uitvoering van dit specifieke programma zal bijdragen tot een aanzienlijke versterking van de rol van het district Bordet als toegangspoort.

Ten slotte zal, op een meer lokale schaal, de inplanting van dit programma ten opzichte van de Decathlon van Evere positief uitpakken, omdat de locatie grenst aan een pool die reeds aantrekkingskracht uitoefent op grootstedelijk schaal. Er zal dan ook een zekere complementariteit met de Decathlon van Evere te verwachten zijn. Concluderend kan worden gesteld dat de gecombineerde aanwezigheid van het specifieke programma en de Decathlon de aantrekkingskracht van dit gebied zal versterken. Ten slotte zal de inplanting van dit programma naast het toekomstige multimodale knooppunt het gebruik van de auto beperken, wat gunstig zal blijken te zijn.

### C. Erfgoed

De site waar het "specifieke" programma zal worden ingeplant, heeft zeer weinig elementen die van belang zijn voor het erfgoed. Wat het erfgoed betreft, is er slechts één opmerkelijke boom tegenover nummer 14 op de Henri Matisselaan.



**Figuur 39: Locatie van erfgoedelementen (BruGIS, 2020)**

De aanwezigheid van deze opmerkelijke boom vormt geen beperking voor de uitvoering van het programma, aangezien de boom behouden kan blijven als het programma wordt uitgevoerd. Bijgevolg zal de uitvoering van het programma geen gevolgen hebben voor de erfgoedkwaliteit van de Bordet-site.

### 3.1.3.3. Bevolking en socio-economische aspecten

Wat de site Bordet betreft, heeft het Gewest de ambitie om een voorziening van grootstedelijke omvang te vestigen. De uitvoering van de specifieke elementen van het programma, of het nu gaat om het congrescentrum, het commercieel centrum of de binnen- en buitenrecreatieruimte, is dan ook in overeenstemming met deze gewestelijke visie voor de site. Bovendien zal het programma, zoals hierboven is aangegeven, het mogelijk maken een nieuwe centraliteit te creëren en deze ruimte een echte identiteit te geven, een doelstelling die door het gewest voor dit centrum wordt nagestreefd.

Bovendien zal de uitvoering van dit "specifieke" programma een groot aantal bezoekers naar de site Bordet brengen (ongeveer 60.000 bezoekers tijdens de week en 80.000 tijdens het weekend). Dit zou een positief effect moeten hebben op de plaatselijke bedrijven doordat een aanzienlijk aantal potentiële kopers wordt aangetrokken.

Wat de functionele mix betreft, zal het programma worden ingeplant in de wijk Bordet, gelegen op de grens tussen een woongebied in het westen, met overwegend woningen, en gebieden voor economische activiteiten in het oosten, met overwegend kantoren en industrie. Het is dus een site die reeds gekenmerkt wordt door een functionele mix op de schaal van de RPA-perimeter, maar waarvan de huizenblokken globaal monofunctioneel blijven in het licht van:

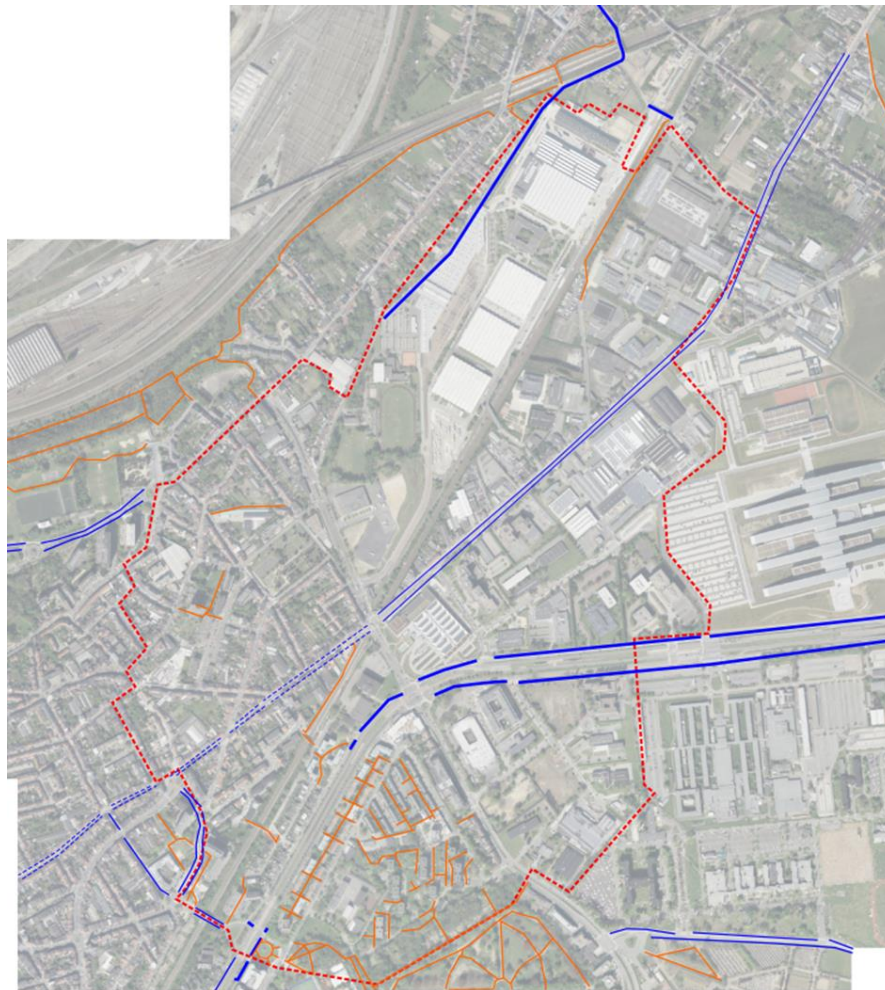
- de grondinname van de voorziene programma-elementen;
- de beoogde inplanting voor het programma.





De huizenblokken zullen hun monofunctionele karakter behouden als het programma wordt uitgevoerd. Dit effect kan echter in vraag gesteld worden als het huisvestingsprogramma (117.000 m<sup>2</sup> GBP-gebied) wordt uitgevoerd in het oostelijke deel van de RPA-perimeter, met overwegend kantoren en industrie. Ten slotte zal de vestiging van het commercieel centrum en het recreatie- en vrijetijdscentrum de verbindingen versterken tussen het residentiële netwerk in het westen en het economische netwerk in het oosten, die momenteel weinig op elkaar inwerken. Deze twee programma-elementen kunnen immers worden gebruikt door de gebruikers van deze twee netwerken en zullen dus een ontmoetingspunt vormen op de Bordet-site.

### 3.1.3.4. Mobiliteit

#### **A. Actieve modi**

Wat het fietsverkeer betreft, mag op de meeste eenrichtingswegen van de zone met de fiets in twee richtingen worden gereden (BEV - beperkt eenrichtingsverkeer). Op de Leopold III-laan, tussen Bordet en de gewestgrens, wordt het fietsverkeer beschermd door een fietspad in twee richtingen. In de richting van de Middenring verdwijnen de fietsvoorzieningen en worden fietsers teruggestuurd naar de lokale zijwegen waar verkeer in twee richtingen kan zijn. Op de Haachtsesteenweg zijn fietspaden aangelegd tussen Bordet en de gewestgrens. Vanaf Bordet in de richting van het centrum van Brussel is alleen een pijlmarkering op de rijweg aangebracht. Onderstaande figuur toont de belangrijkste fietsroutes binnen de site Bordet:



	Perimeter van het RPA		Fiets- en wandelpad
	Eenrichtingsfietspad		Tweerichtingsfietspad

**Figuur 40: Fietsinfrastructuur in en rond de RPA-perimeter (ARIES, 2020)**

Wat het effect betreft, zou de ontwikkeling van het programma tijdens de week 49 fietsverplaatsingen in de ochtendspits genereren en 169 fietsverplaatsingen in de avondspits. In het weekend wordt de maximaal te verwachten fietsersstroom voor het project geraamd op 208 fietsverplaatsingen per uur in de namiddag. Gezien de bestaande infrastructuur in het studiegebied, met name op de Leopold III-laan, zal deze stroom gemakkelijk zonder capaciteitsproblemen kunnen worden opgevangen, aangezien een eenrichtingsfietspad theoretisch tussen 3.000 en 6.000 fietsen/uur kan verwerken.

### **B. Openbaar vervoer**

In de wijk Bordet passeren per uur 141 bussen, 36 trams en 14 treinen. Op basis hiervan bedraagt de theoretische capaciteit van het openbaar vervoer in de wijk 22.786 passagiers per uur tijdens de spits op doordeweekse dagen. In het weekend is de frequentie van het openbaar vervoer lager en de capaciteit ook, met ongeveer 14.000 passagiers per uur.

Het geplande programma zal ongeveer 283 OV-verplaatsingen/uur genereren in de ochtendspits en 3.806 verplaatsingen/uur in de avondspits. In het weekend zal de maximumstroom in de namiddag zijn, met pieken van ongeveer 3.400 ritten/uur.

Terwijl het programma tijdens de ochtendspits geen bijzondere capaciteitsproblemen voor het bestaande openbaar vervoer met zich mee zou mogen brengen, zal dit in de namiddag heel anders zijn, zowel tijdens de week als in het weekend. Tijdens deze perioden komt de geraamde stroom immers overeen met bijna 15% van de totale beschikbare capaciteit tijdens de week en met bijna 25% van de capaciteit tijdens het weekend. Bovendien zal de verdeling van de stromen niet over alle lijnen gelijk zijn. De lijnen die momenteel al het drukst worden gebruikt, zoals tramlijn 55, zullen naar verwachting nog intensiever worden benut, terwijl ze op bepaalde trajecten tussen het Noordstation en Bordet al verzadigd zijn.

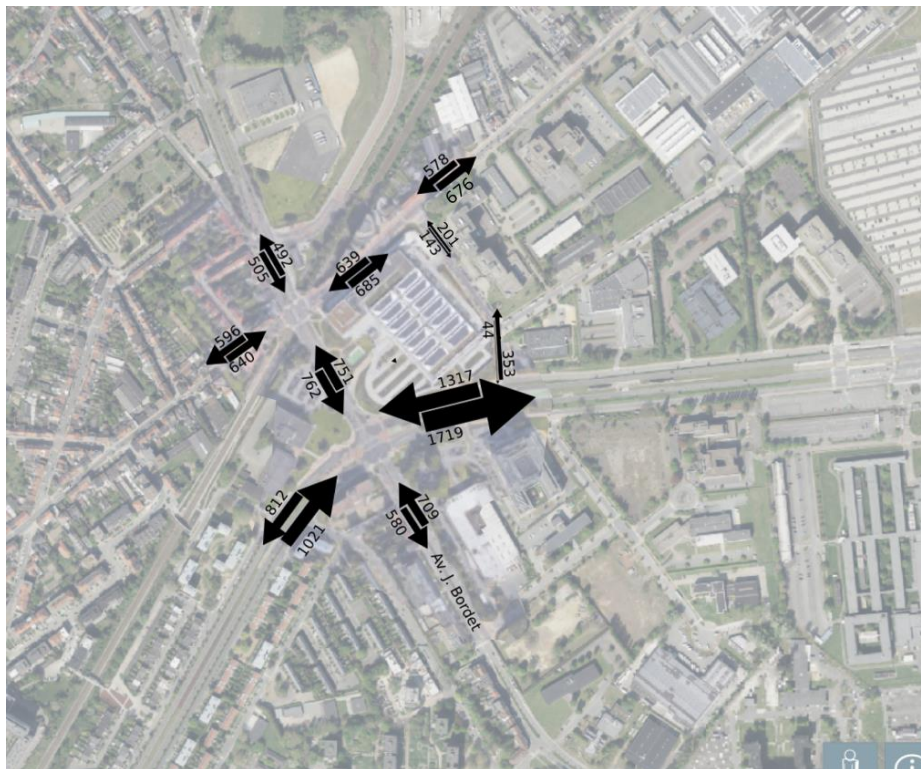
## C. Autostromen

### C.1. In de ochtendspits

De visuele tellingen van Brussel Mobiliteit vonden plaats van 7.30 uur tot 9.30 uur 's ochtends. Na analyse van de gegevens bleek dat de ochtendspits zich tussen 8.15 en 9.15 uur voordeed. De stromen op de hoofdwegen in het district Bordet zijn als volgt:

Op de Leopold III-laan:

- Ten noorden van het kruispunt met de Bordetlaan: Ongeveer 1.300 PWE/uur<sup>36</sup> in de richting van het kruispunt met de Bordetlaan en ongeveer 1.700 PWE/uur vanaf het kruispunt in de richting van de A201.
- Ten zuiden van het kruispunt met de Bordetlaan: Ongeveer 1.000 PWE/uur in de richting van het kruispunt met de Bordetlaan en ongeveer 800 PWE/uur vanaf het kruispunt in de richting van de Wahislaan.



**Figuur 41: Verkeersstroom (PWE/u) in de ochtendspits (08.15-09.15 u) op een gemiddelde werkdag (ARIES 2021, gebaseerd op tellingen van Brussel Mobiliteit in 2015, 2017, 2018<sup>37</sup>)**

<sup>36</sup> PWE = personenwagenequivalent; 1 auto = 1 PWE; 1 fiets/motorfiets = 0,5 PWE; 1 vrachtwagen/bus = 2 PWE

<sup>37</sup> De als referentie gebruikte verkeersgegevens voor een gemiddelde werkdag zijn afkomstig van visuele tellingen die in mei 2015 door Brussel Mobiliteit zijn uitgevoerd op het kruispunt tussen de Haachtsesteenweg en de Jules Bordetlaan en op het



In de ochtendspits zal het programma 315 extra autoverplaatsingen in het gebied genereren. Deze stroom zal hoofdzakelijk verbonden zijn met de buitenzijde van het Brusselse Gewest en zal grotendeels afkomstig zijn van de Leopold III-laan. Met stromen van ongeveer 3.000 PWE/u ten opzichte van Ring 0 en 1.800 PWE/u ten opzichte van de Middenring zou de projectgebonden stroom weinig effect op het verkeer mogen hebben.

## C.2. Tijdens de avondspits

De avondspits is tussen 17.00 en 18.00 uur. Tijdens deze periode blijven de stromen min of meer gelijk aan die tijdens de ochtendspits, met:

Op de Leopold III-laan:

- Ten noorden van het kruispunt met de Bordetlaan: Ongeveer 1.550 PWE/uur op weg naar het kruispunt met de Bordetlaan en ongeveer 900 PWE/uur vanaf het kruispunt in de richting van de A201.
- Ten zuiden van het kruispunt met de Bordetlaan: Ongeveer 950 PWE/uur in de richting van het kruispunt met de Bordetlaan en ongeveer 1.050 PWE/uur vanaf het kruispunt in de richting van de Wahislaan.



**Figuur 42: Verkeersstroom (PWE/u) in de avondspits (17.00-18.00 u) op een gemiddelde werkdag (ARIES 2021, gebaseerd op tellingen van Brussel Mobiliteit in 2015, 2017, 2018<sup>38</sup>)**

kruispunt tussen de Jules Bordetlaan en de Leopold III-laan. Recentere tellingen werden in 2017-2018 uitgevoerd door Brussel Mobiliteit op de Leopold III-laan aan de ingang van de middenring, op de Bordetlaan tussen de Leopold III-laan en de Haachtsesteenweg (gedeeltelijke tellingen en beperkte duur), en op de Haachtsesteenweg ter hoogte van de Decathlon in Evere. Deze in 2017/2018 door Brussel Mobiliteit uitgevoerde tellingen leveren vergelijkbare gegevens op als de tellingen op de Bordetlaan en de Haachtsesteenweg van 2015.

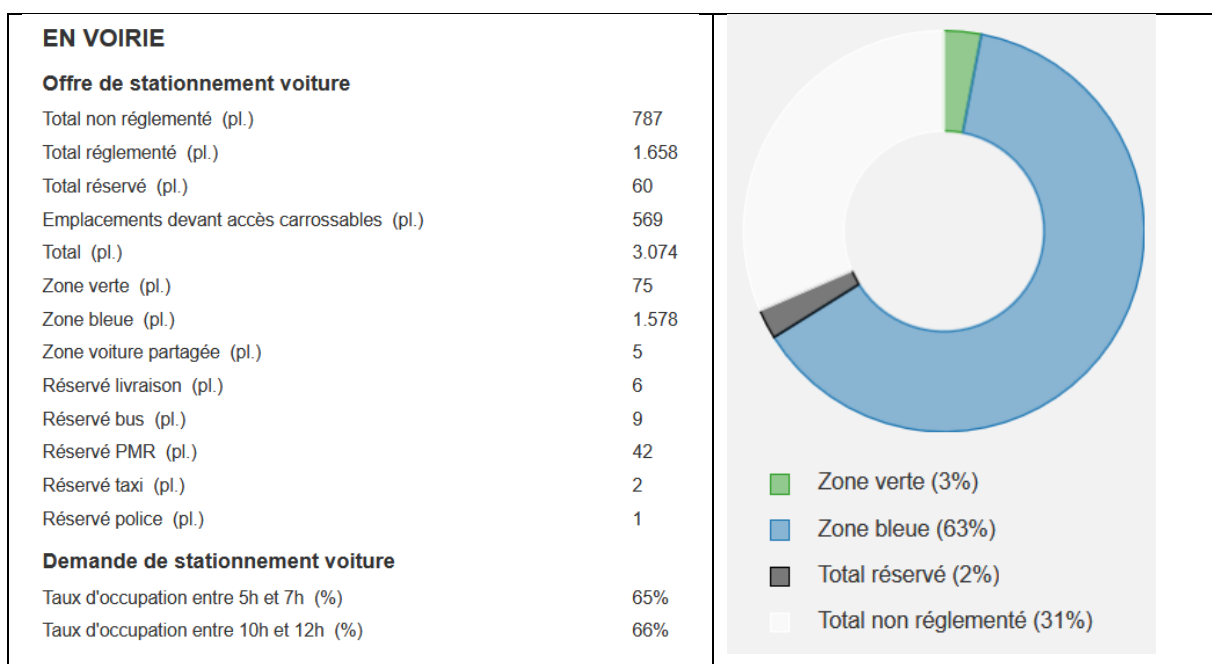
<sup>38</sup> De als referentie gebruikte verkeersgegevens voor een gemiddelde werkdag zijn afkomstig van visuele tellingen die in mei 2015 door Brussel Mobiliteit zijn uitgevoerd op het kruispunt tussen de Haachtsesteenweg en de Jules Bordetlaan en op het

Tijdens de avondspits zal het programma een zeer grote hoeveelheid autoverkeer genereren, naar schatting bijna 4.000 PWE/u. Met ongeveer 4.500 PWE/uur in de avondspits op de as Leopold III aan weerszijden van het kruispunt Bordet zou het programma een toename van ongeveer 90% opleveren. Gezien de huidige verkeerssituatie in de zone, en met name de al bestaande verkeersproblemen op het kruispunt Bordet/Leopold III, kan deze extra verkeersbelasting niet door de infrastructuur worden opgevangen en zal zij tot ernstige verkeersopstoppingen leiden.

In het weekend zal de door het programma gegenereerde verkeersstroom nog groter zijn, met meer dan 6.000 PWE/u. De verkeersbelasting in de bestaande toestand is in het weekend minder groot, maar deze zeer grote verkeersstroom zal onvermijdelijk belangrijke verkeersopstoppingen veroorzaken in deze zone waar de verschillende hoofdwegen, namelijk de Haachtsesteenweg, de Bordetlaan en de Leopold III-laan, samenkomen.

#### D. Parkeerbehoeften

Wat het parkeren betreft, heeft de zone Bordet het volgende aanbod op de openbare weg:



**Figuur 43: Parkeergelegenheid op de openbare weg in de RPA-perimeter (parking.brussels, 2020)**

In totaal zijn er ongeveer 3.000 plaatsen in het gebied, waarvan er bijna 800 niet gereguleerd zijn en meer dan de helft als blauwe zone is gedefinieerd. Overdag is er enige reservecapaciteit op de weg (bezettingsgraad 66%). De buiten de openbare weg gelegen parkeergelegenheid in de perimeter kan worden onderverdeeld in drie hoofdgroepen:

- De zuidelijke en westelijke zone bestaat hoofdzakelijk uit parkeergelegenheid van kleine capaciteit in verband met de woonfunctie.
- Het centrale en oostelijke deel van de perimeter bestaat uit grote parkings voor de kantoorfunctie buiten de openbare weg. Deze kantoorparkings bevinden zich hoofdzakelijk in de open lucht op het Da Vinci-terrein. De meeste van deze parkings worden beheerd door middel van automatische slagbomen die alleen de gebruikers van de site toegang verlenen.

kruispunt tussen de Jules Bordetlaan en de Leopold III-laan. Recentere tellingen werden in 2017-2018 uitgevoerd door Brussel Mobiliteit op de Leopold III-laan aan de ingang van de middenring, op de Bordetlaan tussen de Leopold III-laan en de Haachtsesteenweg (gedeeltelijke tellingen en beperkte duur), en op de Haachtsesteenweg ter hoogte van de Decathlon in Evere. Deze in 2017/2018 door Brussel Mobiliteit uitgevoerde tellingen leveren vergelijkbare gegevens op als de tellingen op de Bordetlaan en de Haachtsesteenweg van 2015.

- Grenzend aan de multimodale pool Bordet, in het midden van de RPA-perimeter, bevindt zich een grote commerciële parking. Dit is de parking van Decathlon. Deze parking heeft 878 plaatsen. Volgens de uitgevoerde tellingen heeft deze parkeerplaats een zekere reservecapaciteit (ongeveer 200 beschikbare plaatsen).

Ten slotte is het belangrijk op te merken dat er geen openbare parking in Bordet of in de buurt is.

Op basis van de opgestelde hypothesen wordt verwacht dat het programma een parkeervraag zal genereren van bijna 4.500 plaatsen tijdens piekuren overdag en 1.000 plaatsen 's nachts. In het weekend zal de vraag groter zijn, met bijna 8.000 benodigde plaatsen in de ochtendspits. Gezien het ontbreken van een openbare parking en de kleine omvang van de particuliere parkeerplaatsen (afgezien van de beveiligde NAVO-parkeerplaats) die tijdens de week bezet zijn, en de beperkte beschikbaarheid van parkeergelegenheid op de openbare weg, zou het studiegebied deze extra vraag onmogelijk kunnen opvangen. Om aan deze vraag te voldoen, moeten nieuwe parkeervoorzieningen buiten de openbare weg worden aangelegd, op het terrein van de blokken. De minimaal benodigde oppervlakte van deze parkeergelegenheid is bijna 200.000 m<sup>2</sup> (in geval van een capaciteit van 8.000 plaatsen).

### 3.1.3.5. Lucht, energie en klimaatfactoren

Wat energie betreft, kunnen in het kader van het RPA Bordet de volgende alternatieve energiebronnen worden toegepast: een gesloten of open geothermische installatie, een riothermische installatie en de aanleg van een warmtenet. Wat de installatie van riothermische energie betreft: dit zou mogelijk zijn, maar is waarschijnlijk niet erg rendabel. Wat het warmtenetwerk betreft, bevindt zich op 2,5 km van de perimeter van de RPA Bordet een afvalverbrandingsinstallatie. Deze installatie zou dus gebruikt kunnen worden voor de totstandbrenging van dit warmtenetwerk. Deze mogelijkheid is echter niet in de praktijk geverifieerd.

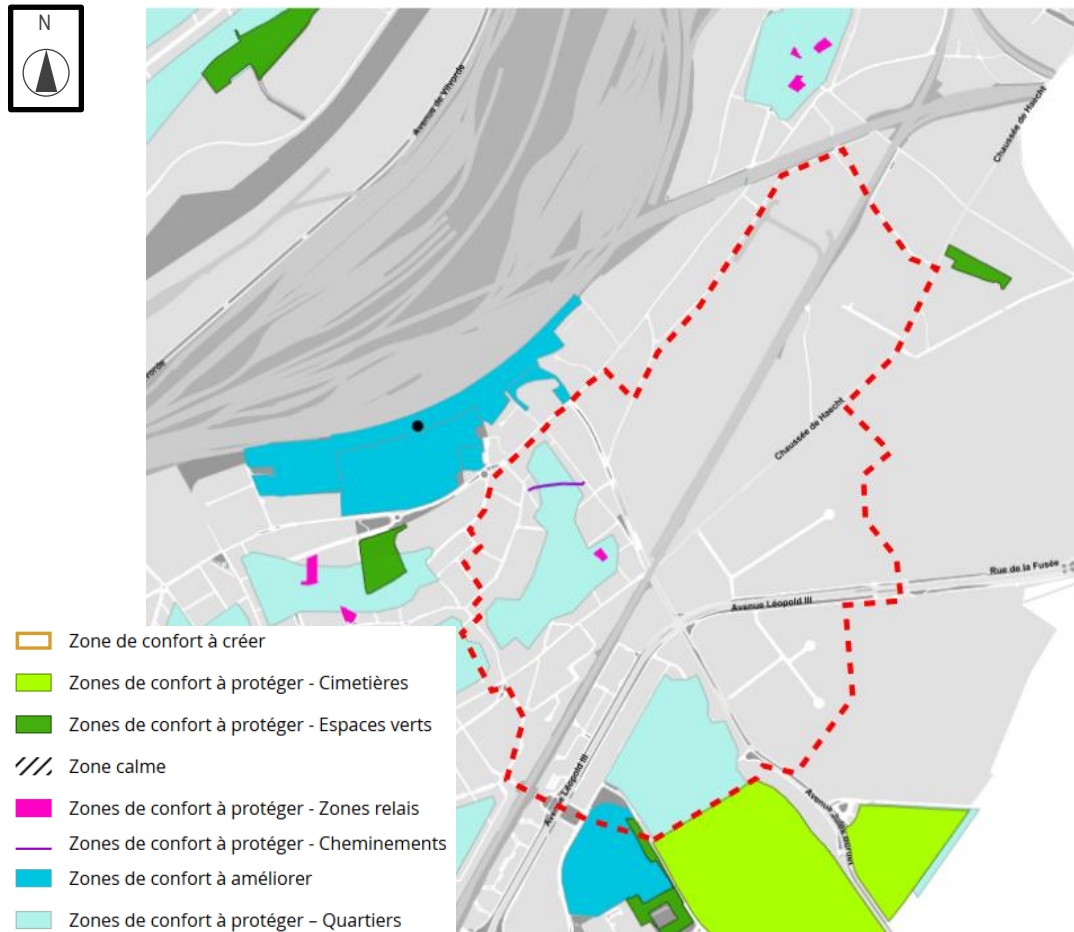
Concluderend kan worden gesteld dat de RPA-zone van Bordet de mogelijkheid biedt om 3 alternatieve energiebronnen te implementeren: geothermische energie, riothermische energie en de aanleg van een warmtenet. Wat dit laatste alternatief betreft, is de implementatie ervan afhankelijk van de mogelijkheid om gebruik te maken van de aanwezige afvalverbrandingsinstallatie. De haalbaarheid van een verbinding tussen de verbrandingsoven en het Bordet-platform via een warmtenet is potentieel interessant. Gezien de betrekkelijk grote afstand moet die haalbaarheid echter nog blijken. Wat tenslotte de energiebehoeften betreft, moet het specifieke programma identieke behoeften genereren, ongeacht de plaats waar het zich bevindt.

### 3.1.3.6. Geluiden en trillingen in de omgeving

#### A. Geluidscomfortzone

Binnen de perimeter van het RPA **moeten twee comfortzones worden beschermd** die overeenkomen met de wijk aan de begraafplaats van Evere en de wijk Germinal.

Binnen de perimeter bevindt zich ook een zone waarvan **het comfort moet worden verbeterd**, de zone van het gemeentelijk stadion Lucht, Gezondheid, Licht (met prioriteit 3). Tot slot **hoeven geen comfortzones te worden gecreëerd** binnen de perimeter van het RPA.



**Figuur 44: Strategie voor geluidscomfortzones (Leefmilieu Brussel, 2019)**

Gezien de ligging van deze te beschermen en te verbeteren geluidscomfortzones zal de uitvoering van het specifieke programma in het station van Bordet slechts een beperkt effect hebben op de geluidscomfortzones. Deze geluidscomfortzones bevinden zich immers op een relatief grote afstand van het specifieke programma (meer dan honderd meter) en worden van deze comfortzones gescheiden door grote weginfrastructuren die zelf lawaai produceren en een maskerend effect veroorzaken.

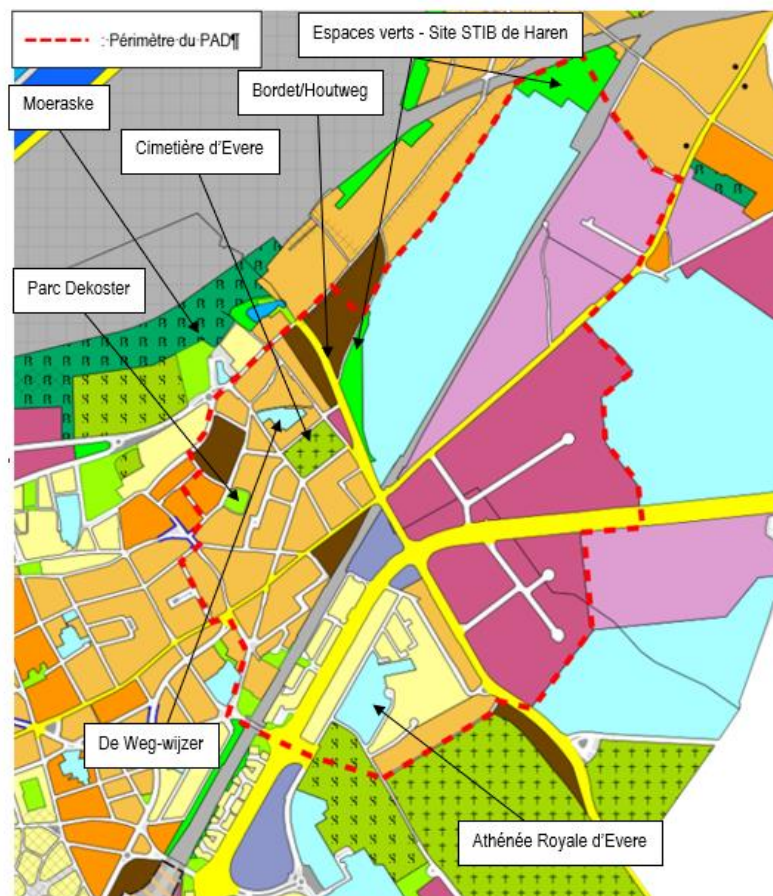
## **B. Identificatie van gevoelige functies**

De huisvestingsfunctie wordt het meest lawaaigevoelig geacht. Op grond van deze constatering en met verwijzing naar de hierna gepresenteerde GBP-kaart zijn de geluidsgevoelige blokken hoofdzakelijk geconcentreerd ten westen van de as J. Bordet/Houtweg. Ten westen van deze as bevindt zich namelijk een woongebied met een hoge geluidsgevoeligheid in de zin van het GBP en het besluit van 21 november 2002 (woongebied met voornamelijk residentieel karakter = geluidszone 1 en woonzone = geluidszone 2, waarvoor de grenswaarden het strengst zijn).

Parken (geluidszone 1), groengebieden (geluidszone 1) en begraafplaatsen (geluidszone 1) zijn ook gevoelige functies. Bijgevolg vormen het Moeraske (groene ruimten), het kerkhof van Evere (begraafplaats), het park aan de E. Dekosterstraat (park) en de groene ruimten aan weerszijden van het MIVB-terrein in Haren kwetsbare gebieden binnen de perimeter. Scholen liggen ook erg gevoelig (volgens Quiet.brussels). Binnen de perimeter van het RPA is het volgende aanwezig:

- Basisschool De Weg-wijzer (kleuterschool en basisonderwijs - Nederlandstalig);
- De basis- en middelbare school het Koninklijk Atheneum van Evere (kleuterschool, lagere school, middelbare school (algemeen, technisch en beroepsonderwijs) - Franstalig).

Omgekeerd worden kantoor- en productiefuncties als minder gevoelig voor lawaai beschouwd vanwege de aard van de activiteiten die zij huisvesten. Deze liggen hoofdzakelijk ten oosten van de as J. Bordetlaan/Houtweg. Deze ruimte bestaat immers hoofdzakelijk uit gebieden voor stedelijke industrie (GSI = geluidszone 6), ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving (OGSO = geluidszone 4) of gebieden voor voorzieningen (geluidszone 3) die worden ingenomen door weinig geluidsgevoelige functies (logistieke zones van de MIVB), waarvoor de grenswaarden van het besluit van 21 december 2002 minder veeleisend zijn. Tenslotte kan worden gewezen op de aanwezigheid van een administratief gebied met kantoren (geluidszone 5) ten westen van de J. Bordetlaan, in de onmiddellijke nabijheid van het station van Evere, dat niet erg gevoelig is voor geluidshinder. De kaart hieronder toont de wegen, parken, groene zones, begraafplaats en scholen die hierboven vermeld staan:



**Figuur 45: Ligging van parken, groenzones, begraafplaatsen en scholen die zijn aangewezen als gevoelige functies, alsmede de as Bordet - Houtweg (ARIES op GBP-achtergrond - BRUGIS, 2021)**

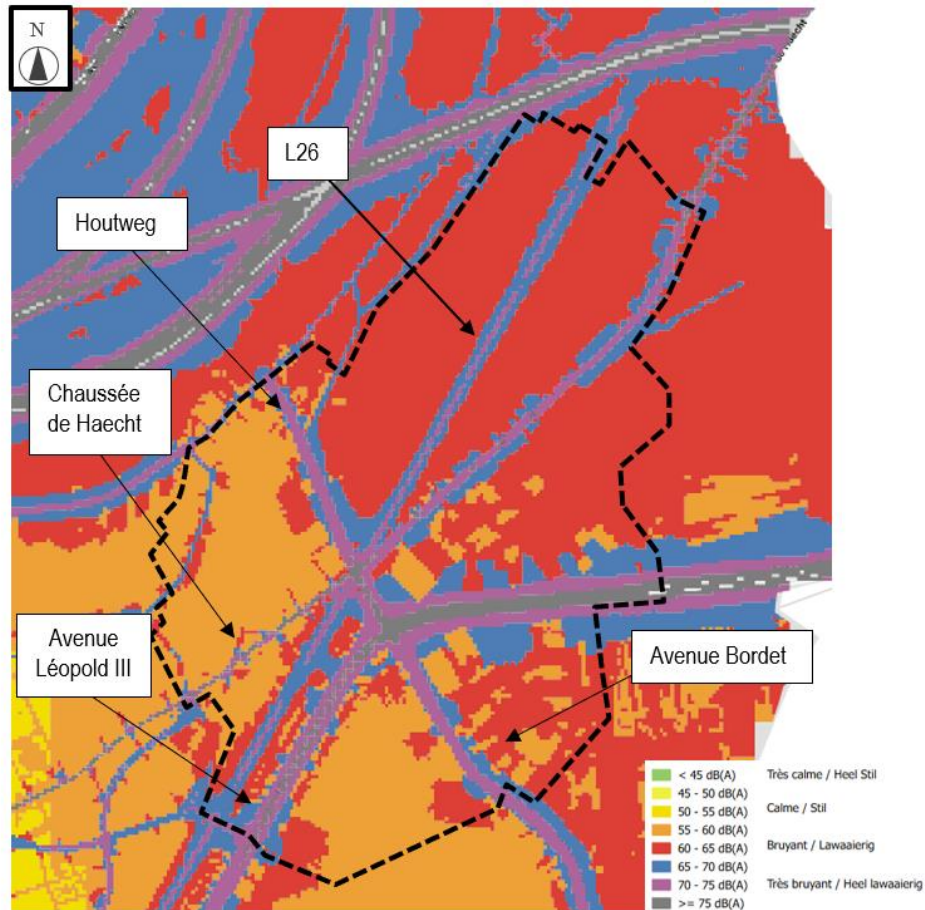
Bijgevolg zal het programma worden ingeplant in een blok dat wordt gedomineerd door de administratieve functie of in een blok dat wordt gedomineerd door de commerciële functie en dat bijgevolg weinig gevoelig is voor lawaai. Wat het Decathlon-blok betreft, de blokken eromheen bestaan hoofdzakelijk uit kantoor- en industriegebouwen en zijn derhalve weinig gevoelig voor lawaai. Aan de andere kant is het Matisse-blok omgeven door woonblokken. De huizenblokken ten noorden en ten zuiden van het Matisse-blok zijn van dat blok gescheiden door de Leopold III-laan en de spoorlijn. Dit impliceert de uitvoering van een potentieel lawaaierige programmering in dit blok (commercieel centrum, recreatiecentrum, congrescentrum) een beperkte invloed zal hebben op de toename van de geluidshinder die deze blokken ondervinden, gezien het maskerende effect van deze assen. Omgekeerd zal het woonblok ten zuiden van het Matisse-blok potentieel sterker worden beïnvloed door de komst van een lawaaierige functie in dit blok.

### **C. Beschrijving van potentiële bronnen van lawaai en trillingen - Geluidsbelastingkaart voor meervoudige blootstelling**

De site wordt doorkruist door de Leopold III-laan, de Haachtsesteenweg en de as J. Bordet/Houtweg. Dit zijn wegen met veel verkeer. Het gebied wordt ook doorsneden door spoorlijn L26. De geluidsomgeving wordt dan ook grotendeels bepaald door het lawaai van weg- en spoorwegverkeer.

Over het geheel genomen kan de geluidsomgeving in het geografisch gebied langs deze wegen (Leopold III-laan, Haachtsesteenweg, as J. Bordetlaan/Houtweg en L26) als zeer lawaaierig worden aangemerkt. Het totale  $L_{den}$ -geluidsniveau bedraagt immers meer dan 70 dB(A). 's Nachts zijn deze wegen over het algemeen lawaaierig ( $L_{night}$  meer dan 60 dB(A)).

De huizenblokken ten oosten van de as Bordet/Houtweg worden ook gekenmerkt door een geluidsomgeving die kan worden omschreven als lawaaierig op een schaal van een volledige dag, met een globaal geluidsniveau  $L_{den}$  van meer dan 60 dB(A). Omgekeerd worden de ten westen van deze as gelegen blokken gekenmerkt door een geluidsniveau dat als (relatief) rustig kan worden omschreven, met een globaal geluidsniveau  $L_{den}$  dat hoofdzakelijk tussen 55 en 60 dB(A) ligt. Dit verschil wordt ook 's nachts waargenomen.



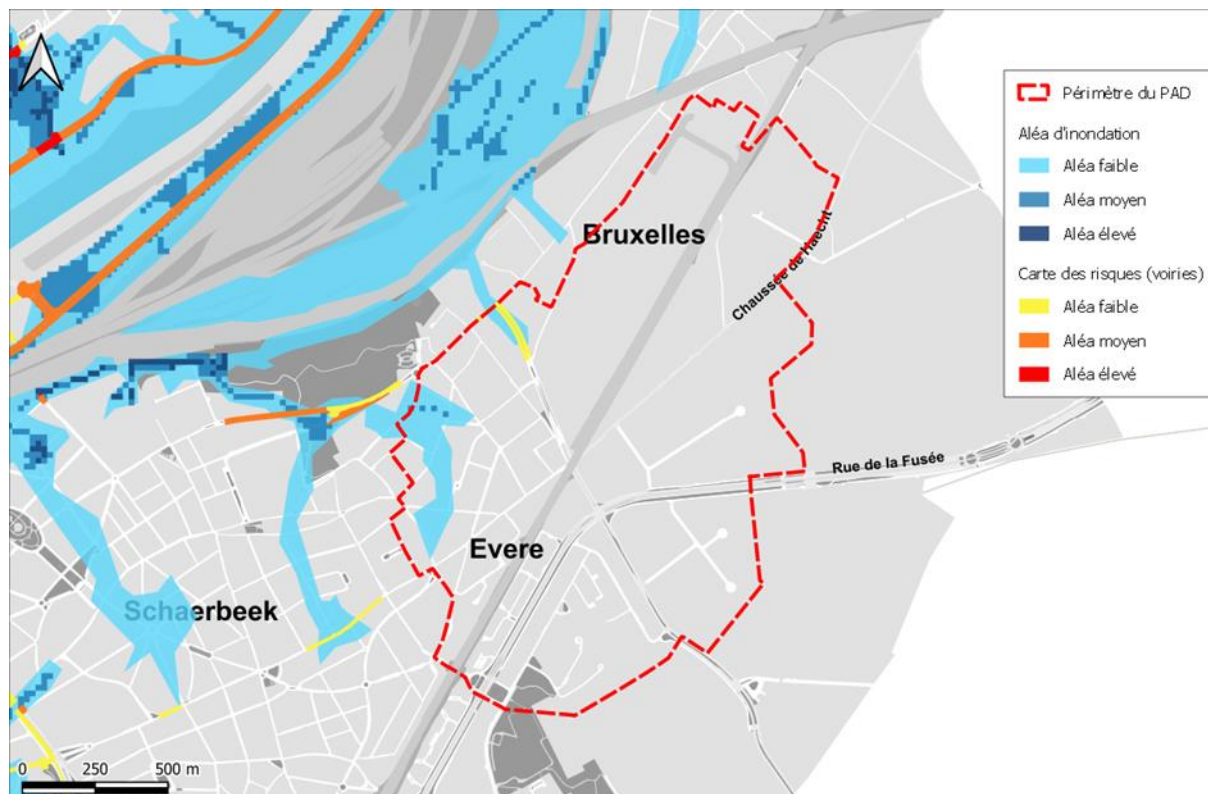
**Figuur 46: Uittreksel uit de geluidsbelastingkaart - Meervoudige blootstelling aan lawaai -  $L_{den}$  (Leefmilieu Brussel, 2016)**

Wat het effect betreft, nemen de blokken Matisse en Decathlon een centrale plaats in op het mobiliteitsknooppunt Bordet. Bijgevolg worden deze twee blokken begrensd door wegen met een hoge verkeersbelasting die in de bestaande situatie zorgen voor een bijzonder lawaaierige omgeving. Het resultaat is dat het globale geluidsniveau  $L_{den}$  in het Matisse-blok meer dan 60 dB(A) bedraagt, wat wijst op een lawaaierige omgeving. Ook een groot deel van het Decathlon-blok heeft een globaal geluidsniveau  $L_{den}$  van meer dan 60 dB(A), wat wijst op een lawaaierige omgeving. Deze lawaaierige omgeving zal bijgevolg een bijzonder effect hebben op de 117.000 m<sup>2</sup> van de GBP-woningen, die zeer gevoelig zijn voor lawaai. Daarom moet bijzondere aandacht worden besteed aan de isolatie van de gevels van deze woningen.

### 3.1.3.7. Water en bodem

#### A. Overstromingsgevaar

De perimeter van het alternatief bevindt zich in de buurt van gebieden met een gering overstromingsrisico die zich ten westen van het alternatief bevinden (zie de volgende figuur). De perimeter is dus in het algemeen niet erg onderhevig aan overstromingen. Een toename van de lozingen van afvalwater en regenwater op de riolering zou echter wel gevolgen hebben voor deze overstromingsrisico's.



Figuur 47: Uittreksel van de overstromingsgevaarkaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

#### B. Ondoorlaatbaarheid en waterbeheersing

De site die overeenkomt met het multimodale knooppunt is momenteel tussen 55 en 60% ondoorlaatbaar. De bestemming van de site in het GBP omvat geen groene ruimte. De doorlaatbaarheid van de site maakt gedeeltelijke infiltratie van water in het grondwater mogelijk.

Het specifieke programma van het alternatief zal waarschijnlijk ook een dichtere bebouwing en dus ook een toename van de ondoorlaatbaarheid tot gevolg hebben.

Het programma omvat echter ook groenvoorzieningen op de daken van sommige gebouwen. Het programma voorziet ook in de plaatsing van valorisatietanks voor regenwater en opvangsystemen om debiet bij sterke regenval te regelen.

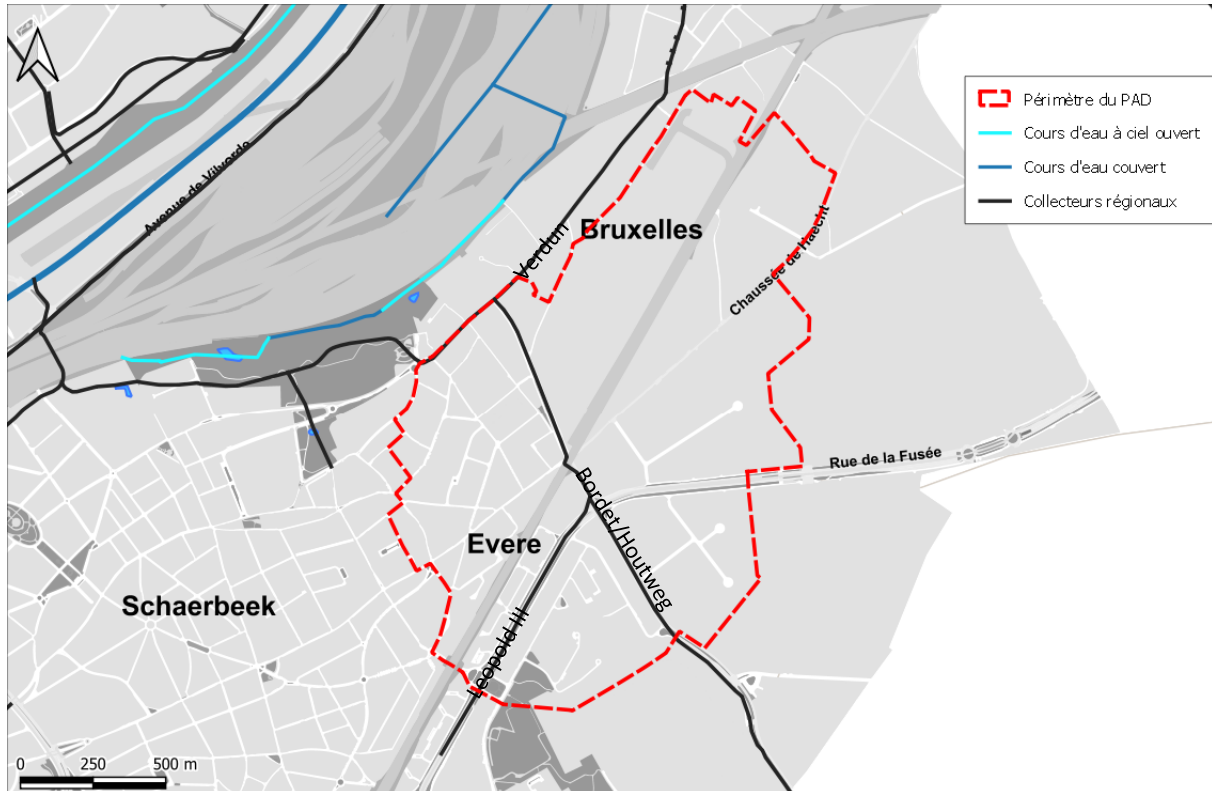
De conclusie is dat de ondoorlaatbaarheid zal toenemen met de uitvoering van het programma, maar dat dit zal worden gecompenseerd door de aanleg van groendaken en waterbeheersingsvoorzieningen.



### C. Impact op het rioleringsnet

Volgens onderstaande kaart zijn de gewestelijke verzamelriolen binnen of in de onmiddellijke nabijheid van het alternatief de verzamelriolen "Bordet/Houtweg", "Leopold III" en "Verdun".

Het verzamelriool "Bordet/Houtweg" ligt langs de Bordetlaan en de Houtweg voordat het uitmondt in het verzamelriool "Verdun". Het doorkruist de perimeter van noord naar zuid. De Leopold III-laan heeft ook een verzamelriool dat het water van de laan opneemt en in het verzamelriool "Bordet/Houtweg" loost. Tenslotte loopt het verzamelriool "Verdun" ten noorden langs de perimeter en gaat verder in noordoostelijke richting.



**Figuur 48: Gewestelijke collectoren in de buurt van het studiegebied (BIM, 2020)**

In de bestaande situatie wordt al het water dat op het ondoorlaatbare oppervlak terechtkomt evenals het afvalwater, naar de riolering geleid. Bij hevige regenval is het riool waarschijnlijk verzadigd bij de verbinding tussen het verzamelriool de Houtweg en het verzamelriool Verdun.

In de geprojecteerde situatie zal de druk van het afvalwater groter worden als gevolg van de afvoer van afvalwater dat door de verschillende functies van het alternatief wordt gegenereerd (voornamelijk bewoners en bezoekers van het commercieel centrum).

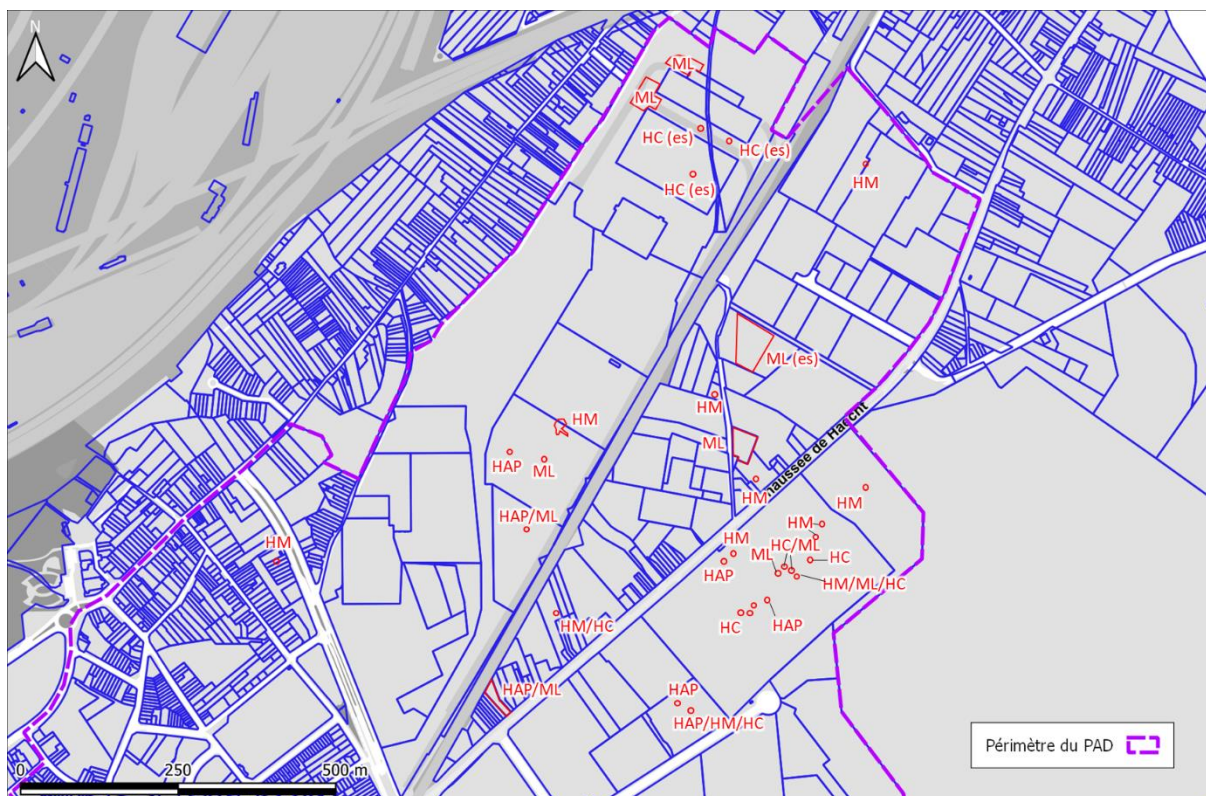
Wat het regenwater betreft, is een afzonderlijke lozing op het oppervlaktewater niet mogelijk voor dit alternatief. Ondanks de toename van de ondoorlaatbaarheid zal de afvoer van regenwater niet toenemen dankzij de installatie van groendaken en waterbeheersystemen.

Kortom, de afvalwaterlozing neemt toe in het kader van het alternatief, maar zou geen afvoerprobleem in het riool mogen veroorzaken omdat het regenwater binnen het perceel wordt opgevangen.

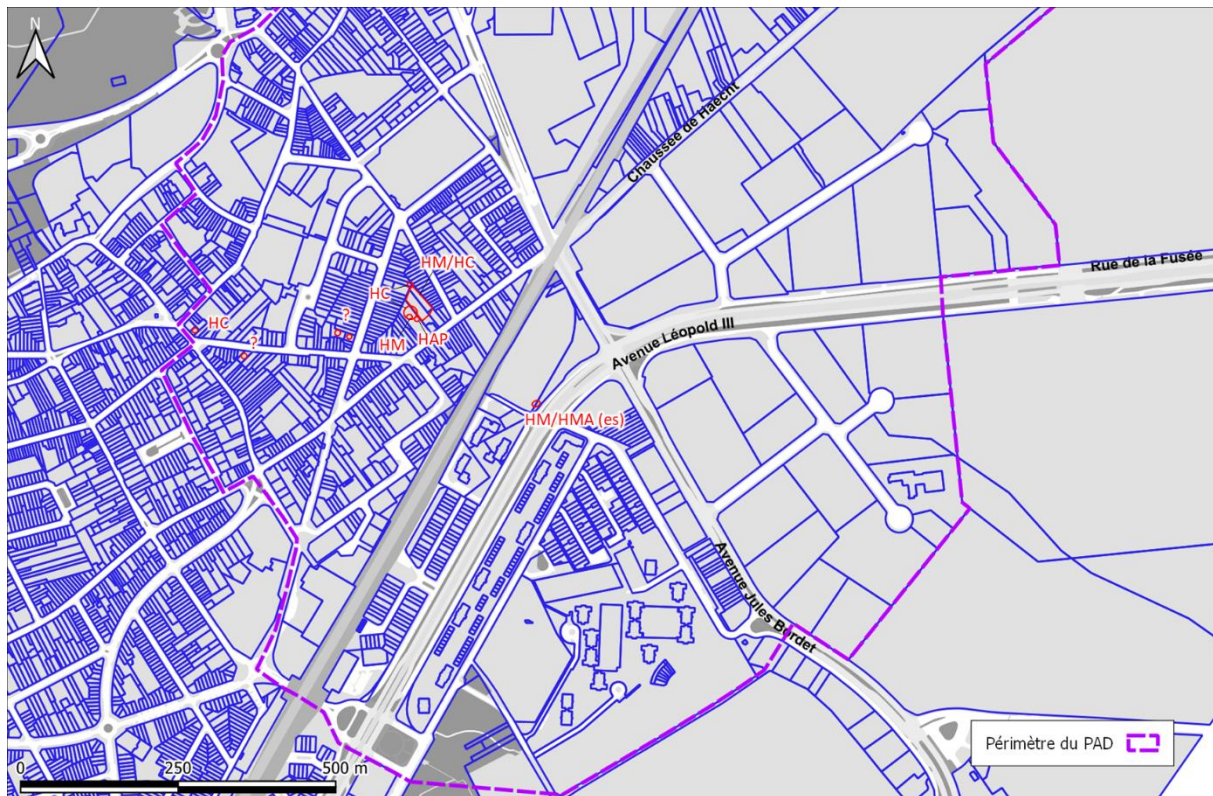
#### D. Bodemkwaliteit

Er is een zeer groot aantal (>15) vervuilde percelen aan de rand van het alternatief (zie de volgende figuren). Op het multimodale knooppunt is er één geval van verontreiniging met minerale olie en monocyclische aromatische koolwaterstoffen in de bodem en het grondwater. De aangetroffen verontreiniging is niet problematisch en kan overeenkomstig de bodemwetgeving worden beheerd om te voldoen aan toekomstige bestemming. Het programma van het alternatief omvat geen activiteiten die *a priori* zeer verontreinigend zijn en brengt geen voorzienbaar risico op latere verontreiniging met zich mee.

Het multimodale knooppunt ligt in een gevoeligheidsgebied met de bestemming "industrie" (in het oosten) en "wonen" in het westen. Het programma van het alternatief voorziet dus in een problematischer gevoeligheidsgebied in het oosten. Deze grotere gevoeligheid brengt meer beperkingen met zich mee en maakt het nodig de conclusies van de bodemonderzoeken in dit gebied te actualiseren.



**Figuur 49: Contouren van verontreiniging in bodem en grondwater die de interventienormen overschrijden (cat. 3 en 4) ten noorden van de perimeter, niet-technische samenvattingen op BruSoil (geraadpleegd op 07.01.2020). Afkortingen: es - grondwater; HAP - polycyclische aromatische koolwaterstoffen; HC - gechloreerde koolwaterstoffen; HM - minerale oliën; ML - zware metalen.**



**Figuur 50: Contouren van verontreiniging in bodem en grondwater die de interventienormen overschrijden (cat. 3 en 4) ten zuiden van de perimeter, niet-technische samenvattingen op BruSoil (geraadpleegd op 07.01.2020).  
Afkortingen: es - grondwater; HAP - polycyclische aromatische koolwaterstoffen; HC - gechloreerde koolwaterstoffen; HM - minerale oliën; ML - zware metalen.**

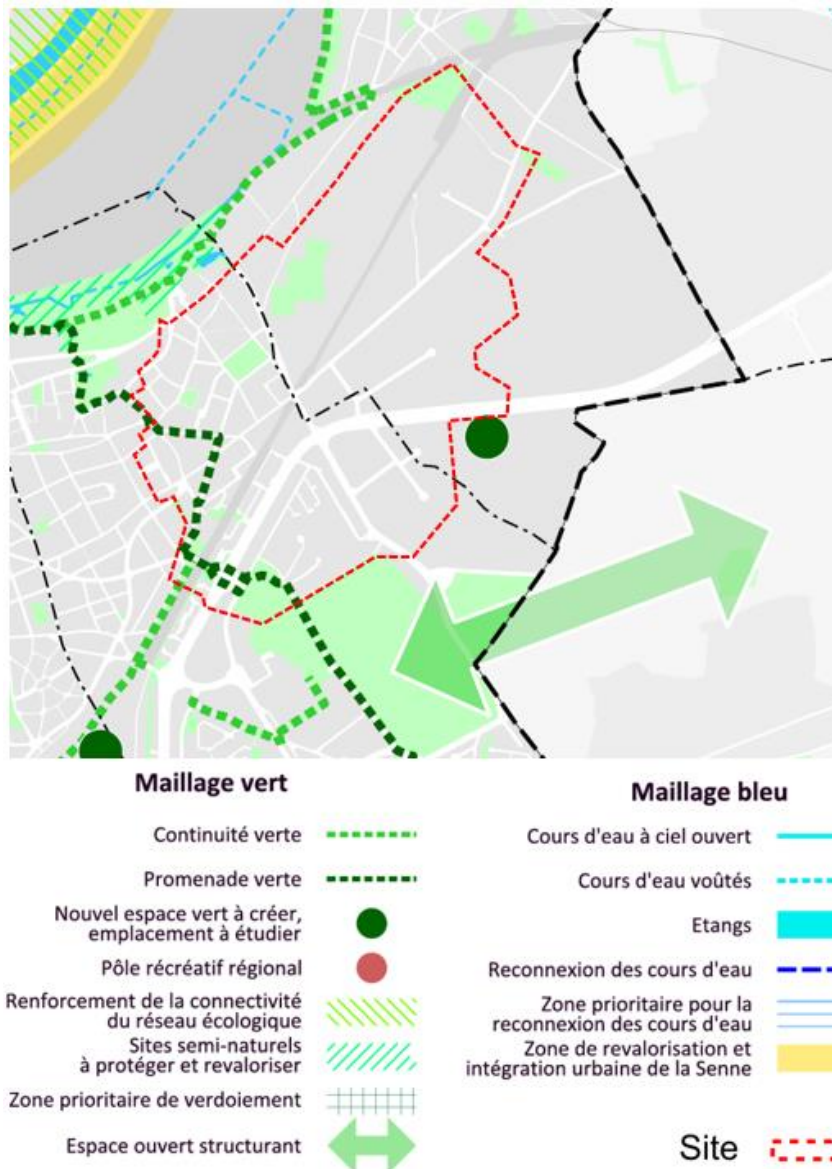
Wat de fysische en chemische kwaliteit van de niet-verontreinigde bodem betreft, zijn er in het gebied van het multimodale knooppunt geen historisch onbebouwde gebieden, met uitzondering van de tuinen van de huizen langs de Haachtsesteenweg. De fysische en chemische kwaliteit van de bodem is dan ook slecht. Het Bordet-alternatief oefent dus geen significante druk uit op een bodem van bijzonder hoge kwaliteit.

### 3.1.3.8. Flora en fauna

#### A. Groen netwerk

Volgens de kaart hieronder met het groene netwerk van het GPDO worden de volgende kenmerken aangetroffen op de Bordet-site:

- De Groene Wandeling loopt langs de zuidwestelijke rand van de perimeter;
- Een groen continuüm begrenst het noordwestelijke deel van de perimeter;
- Een nieuw aan te leggen groengebied bevindt zich aan de zuidoostelijke buitengrens van de perimeter;
- Open ruimten zijn aanwezig in het zuiden van de perimeter;



**Figuur 51: Situering van het project op de kaart van het groene netwerk (GPDO, 2018)**

Wat de effecten betreft, bevinden de centrale elementen van dit netwerk zich aan de rand van de wijk Bordet of doorkruisen ze het bewoonde netwerk ten zuidwesten van de perimeter. Bijgevolg bevindt geen enkel element van belang in het groene netwerk zich binnen of direct grenzend aan de blokken waar het specifieke programma wordt ingeplant (ter herinnering, de blokken Matisse en Decathlon). De blokken van het specifieke programma zijn derhalve niet van belang voor het groene netwerk. Bovendien loopt alleen de groene wandeling door het bewoonde netwerk, aangezien er geen belangrijke landreserve beschikbaar is op dit bewoonde netwerk, zodat de komst van het specifieke programma waarschijnlijk geen invloed zal hebben op dit groene netwerk, zelfs indien de voorkeur zou worden gegeven aan een andere locatie voor dit programma binnen de RPA-perimeter.

## **B. Gewestelijk Natuurplan**

Het Gewestelijk Natuurplan bevat een kaart met de mogelijkheden voor de oprichting van een Brussels ecologisch netwerk. Zoals de onderstaande figuur laat zien, maakt de perimeter van het RPA Bordet op verschillende plaatsen actief deel uit van dit ecologische netwerk. Er worden met name twee ontwikkelingszones afgebakend, één aan de rand van de MIVB-depots, de andere ten zuiden van de wijk "Germinal". Een derde ontwikkelingszone bevindt zich aan weerszijden van de Waterranonkelstraat in het industriegebied. Sinds deze kaart werd opgesteld zijn sommige van deze groene ruimten echter al verdwenen.

De tuinen en groenstroken in het zuidwestelijke en noordwestelijke deel van de perimeter maken ook deel uit van de ecologische verbindingselementen.

Alle verbindingselementen in de zin van het RPA spelen een verbindende rol tussen Moeraske-Schaarbeek in het noorden en de Brusselse begraafplaats in het zuiden van de perimeter.

Het oostelijk deel van de economische zone tussen de spoorlijn en de Bordetlaan maakt als zodanig geen deel uit van het ecologisch netwerk.



	Interventieperimeter		Ontwikkelingsgebieden
	Centrale gebieden		Verbindingsgebieden

**Figuur 52: Uittreksel uit de kaart van het ecologisch netwerk Brussel van het Gewestelijk Natuurplan (Leefmilieu Brussel (kaartachtergrond BruGIS, 2018), website geraadpleegd in februari 2020)**

Concluderend kan worden gesteld dat het ecologisch netwerk twee hoofdontwikkelingszones afbakt, de ene aan de rand van de MIVB-depots, de andere ten zuiden van de wijk "Germinal". Gezien de geplande locatie van het programma, zal het niet worden ingeplant in een van de twee gebieden die actief deel uitmaken van het Brussels ecologisch netwerk. Meer in het algemeen zijn er geen gebieden van dit ecologische netwerk in de blokken Matisse of Decathlon.

Ten slotte bevinden de meeste gebieden van het Brussels ecologisch netwerk zich binnen het bewoonde netwerk (ten westen van de as Houtweg-Bordet). Deze gebieden zijn in wezen verbindingzones die de formatie Moeraske-Schaarbeek in het noorden verbinden met de Brusselse begraafplaats in het zuiden van de perimeter. De blokken Matisse en Decathlon liggen buiten deze verbindingzones, zodat de komst van het specifieke

programma geen invloed zal hebben op deze ecologische verbinding tussen de formatie Moeraske-Schaarbeek en de Brusselse begraafplaats. Tenslotte kan, wat het groene netwerk betreft, nog worden opgemerkt dat het, gezien de beperkte beschikbare grond in het bewoonde netwerk, niet mogelijk zal zijn dit grootschalige programma binnen het netwerk uit te voeren.

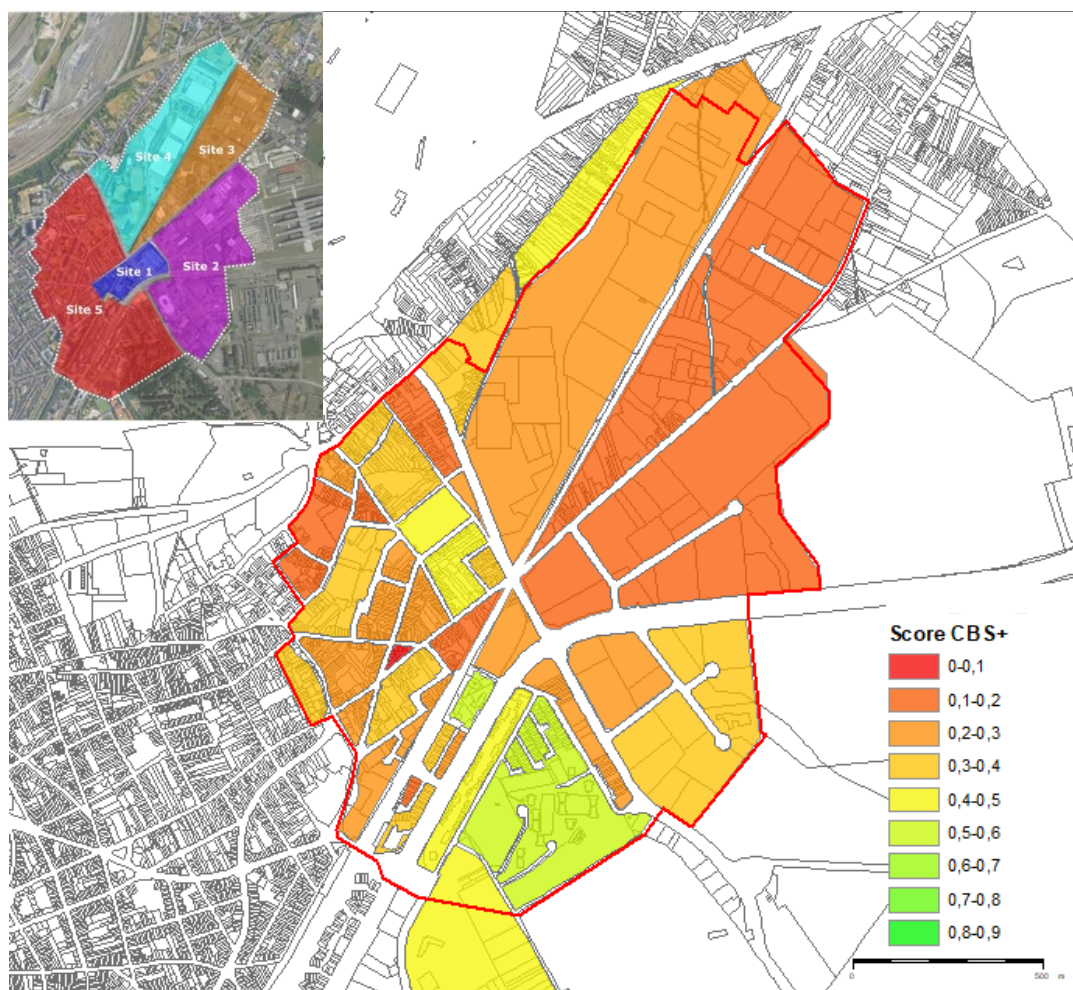
### C. BAF+

Wat tenslotte de BAF+-score betreft, toont de onderstaande figuur de BAF+-score voor de verschillende gebieden die in het kader van het RPA van Bordet zijn aangewezen.

	<b>BAF+-scores</b>
Site 1	0,18
Site 2	0,24
Site 3	0,16
Site 4	0,25
Site 5	0,36

**Tabel 32: Score voor de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+) in de verschillende gebieden van de RPA-perimeter (ARIES, 2021)**

De BAF+ laat zien dat de sites 1, 2 en 3 weinig vegetatie hebben en daarom de sites met de laagste BAF+ zijn. Site 5 - bewoond gebied heeft daarentegen de hoogste score. In site 2 heeft het zuidelijke deel een hogere score omdat een deel van de percelen momenteel braak ligt en begroeid is met gras of struikgewas.



**Figuur 53: Score voor de biodiversiteitspotentieel-oppervlaktefactor (BAF+) op de site Bordet (ARIES, 2021)**

De blokken Matisse en Decathlon maken deel uit van site 1 en hebben daarom een lage BAF+-score van 0,18, wat gelijkstaat aan een geringe aanwezigheid van vegetatie. Deze lage BAF+-score wordt voor blokken Matisse en Decathlon bevestigd door de bovenstaande figuur. Bijgevolg zal het programma worden ingeplant in een gebied met een laag biodiversiteitspotentieel per oppervlakte in de bestaande situatie. De uitvoering van dit specifieke programma zou derhalve, ondanks de negatieve gevolgen ervan voor flora en fauna, weinig invloed moeten hebben op het biodiversiteitspotentieel op de site Bordet.

### 3.1.3.9. Mens en gezondheid

Alle drie de alternatieven hebben dezelfde effecten op de gezondheid. De uitvoering van het specifieke programma zou namelijk moeten leiden tot een toename van het gemotoriseerde verkeer binnen de perimeter, hetgeen een toename van de luchtverontreiniging tot gevolg zal hebben. Ook zal deze toename van het gemotoriseerde verkeer leiden tot een toename van de geluidsoverlast. Niettemin kan worden opgemerkt dat deze overlast in de verwachte situatie sterk zou kunnen worden verminderd in verband met de geleidelijke elektrificatie van het wagenpark. Tenslotte zal het specifieke programma ook in het algemeen meer verplaatsingen voor alle vervoerswijzen met zich meebrengen. Deze extra verplaatsingen zullen leiden tot extra veiligheidsproblemen en mogelijk nieuwe conflictpunten tussen de verschillende vervoerswijzen doen ontstaan.

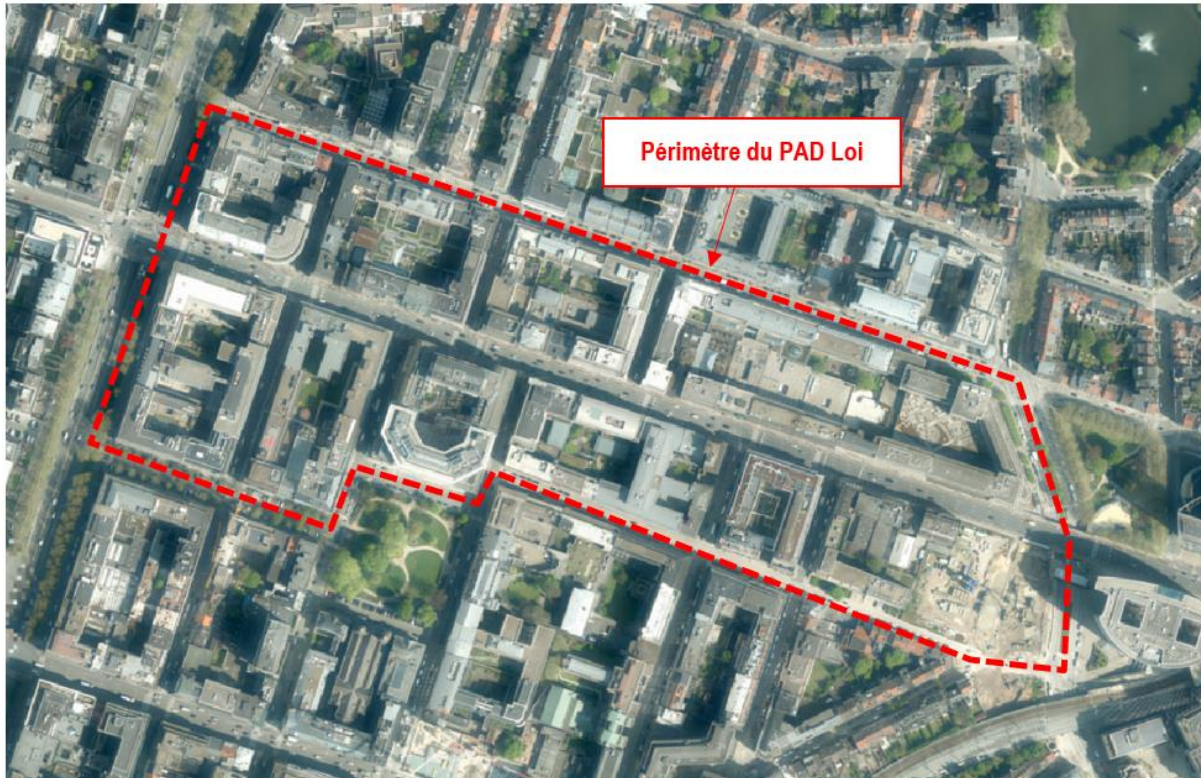
Hoewel de effecten voor de drie alternatieven identiek zijn, is het ten slotte belangrijk op te merken dat het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek het alternatief met de geringste gezondheidseffecten zal zijn. Deze constatering moet gezien worden in relatie tot:

- Het gereduceerde programma van het alternatief, dat over het geheel genomen de door het alternatief gegenereerde ritten zal verminderen;
- Het lagere modale aandeel van de auto voor dit alternatief is te danken aan de betere toegankelijkheid met het openbaar vervoer, waardoor de door het alternatief veroorzaakte geluidsoverlast en luchtverontreiniging zullen afnemen.

### 3.1.4. Site Kunst-Wet - Maalbeek

#### 3.1.4.1. Beschouwde perimeter en inplanting

De site Kunst-Wet - Maalbeek rond de Wetstraat komt overeen met het gebied dat is opgenomen in het Richtplan van aanleg (RPA) en dat zich uitstrekt tussen de twee metrostations Kunst-Wet (in het westen) en Maalbeek (in het oosten). De site omvat de huizenblokken langs de Wetstraat, tussen de Kunstlaan in het westen en de Etterbeeksesteenweg in het oosten:



**Figuur 54: In aanmerking genomen perimeter voor de site Kunst-Wet - Maalbeek**

Er zij aan herinnerd dat, gezien de bijzondere omstandigheden van de locatie Kunst-Wet - Maalbeek, de specifieke programmering van het alternatief alleen voorziet in de vestiging van het congrescentrum en de huisvesting op deze locatie. De andere functies van het specifieke programma (commercieel centrum en recreatie- en vrijetijdscentrum) zijn daarom uitgesloten van dit locatiealternatief.

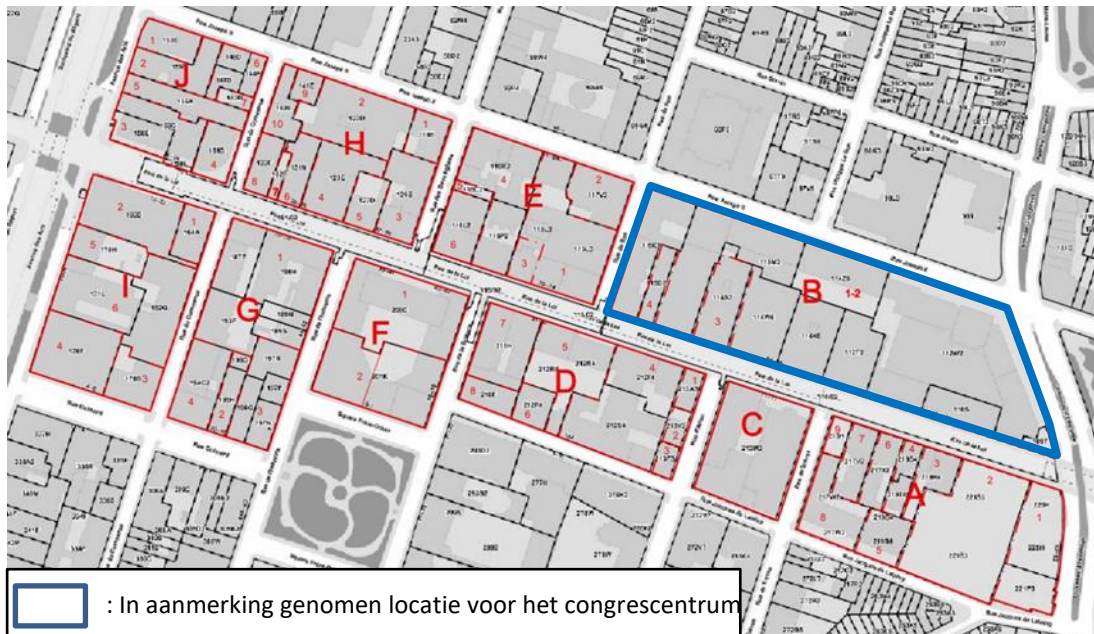
Voor dit alternatief werden in eerste instantie drie blokken van de RPA-perimeter Wet in aanmerking genomen, voordat de keuze viel op blok B. De andere blokken worden in dit stadium buiten beschouwing gelaten omdat ze belangrijke beperkingen inhouden voor de uitvoering van het specifieke programma "congrescentrum".

- Blok G: de ligging van dit blok in de nabijheid van het centrum Kunst-Wet en het park van het Frère-Orbanplein impliceert dat het a priori een optie is die in aanmerking komt voor de vestiging van een congrescentrum. Deze site is in ontwikkeling. De huidige programmering van dit blok maakt het echter moeilijk om deze functie toe te voegen. Daarom wordt blok G terzijde geschoven.
- Blok A: gelegen in de nabijheid van station Maalbeek. Op een van de percelen van dit blok is reeds een conferentiecentrum voorzien. Dit conferentiecentrum zal echter gekoppeld zijn aan de activiteiten van de Europese instellingen, zodat de functies waarin het conferentiecentrum voorziet, hoewel volkomen complementair, dit conferentiecentrum niet kunnen vervangen om redenen van exploitatie en reservering. Indien in de zone Kunst-Wet - Maalbeek een congrescentrum wordt gebouwd, moet dit worden beschouwd als een aanvullende functie en kan het niet op dezelfde plaats worden gevestigd als het conferentiecentrum. De inplanting van twee centra met vergelijkbare kenmerken en



verschillende exploitatie-eisen (onder meer op het gebied van de veiligheid) in hetzelfde blok is zeer problematisch, zodat blok A eveneens terzijde wordt geschoven.

- Blok B: de nabijheid van station Maalbeek en de grote omvang van dit blok zijn gunstig voor de eventuele vestiging van een congrescentrum op deze locatie. Blok B is derhalve de optie die voor de site Kunst-Wet - Maalbeek is geanalyseerd. Meer in het bijzonder is de inplanting van het congrescentrum in het oostelijk deel van het blok voorzien.



**Figuur 55 : Voor de alternatieve locatie van het RPA Wet geanalyseerd blok (ARIES, op basis van kadastrale kaart, 2017-2021)**

### 3.1.4.2. Stedenbouw

#### A. Geplande dichtheid

##### A.1. Congrescentrum

In het kader van het RPA "Wet" wordt blok B verdicht om er kantoorfuncties in onder te brengen (het gebouw wordt gebruikt door de Europese Commissie) en eventueel woningen<sup>39</sup>. Andere secundaire functies zijn voorzien in kleinere aantallen (uitrusting, handelszaken).

Wat de dichtheid betreft, leidt de implementatie van het voorkeursalternatief van het RPA "Wet" tot een sterke stijging van de netto V/T-verhouding<sup>40</sup> van blok B: 4,4 versus 8,5. Als het congrescentrum wordt toegevoegd aan de oorspronkelijke RPA-programmering, bereikt deze netto V/T-verhouding 10,6. Een mogelijkheid om de dichtheid van het blok niet verder op te voeren dan in het RPA is voorzien, zou erin bestaan 50.000 m<sup>2</sup> kantoren te vervangen door de oppervlakte van het toekomstige congrescentrum (voorziening). Deze optie leidt tot een wijziging van de functionele verdeling die oorspronkelijk in het PSA was voorzien.

<sup>39</sup> Huisvesting wordt in onze analyse in dit stadium buiten beschouwing gelaten, ook al laat de bestemming van de grond dit toe. De kantoorfunctie is de basisoptie van het RPA voor dit blok en zijn eigenaar.

<sup>40</sup> De "netto V/T"-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en het totale oppervlak van de blokken. Deze waarde omvat dus niet het wegennet dat de blokken van elkaar scheidt.

BLOK B	Huisvesting	Kantoor	Voorzieningen en handelszaken	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand	0 m <sup>2</sup>	103.943 m <sup>2</sup>	1.250 m <sup>2</sup>	105.191 m <sup>2</sup>	4,4
Bestaande site + congrescentrum	0 m <sup>2</sup>	103.943 m <sup>2</sup>	51.250 m <sup>2</sup>	155.191 m <sup>2</sup>	6,5
RPA Wet	0 m <sup>2</sup>	165.619 m <sup>2</sup>	6.029 m <sup>2</sup>	204.096 m <sup>2</sup>	8,5
RPA Wet + congrescentrum	0 m <sup>2</sup>	165.619 m <sup>2</sup>	56.029 m <sup>2</sup>	254.096 m <sup>2</sup>	10,6
RPA Wet + congrescentrum (met verkleining van het kantooroppervlak)	0 m <sup>2</sup>	115.619 m <sup>2</sup>	56.029 m <sup>2</sup>	204.096 m <sup>2</sup>	8,5

Tabel 33 : Netto V/T-verhouding van blok B (ARIES, 2021)

## A.2. Woningen

De inplanting van de 117.000 m<sup>2</sup> aan woningen die op de alternatieve locatie binnen de perimeter Kunst-Wet - Maalbeek zijn voorzien, brengt geen grotere verdichting met zich mee dan in het RPA "Wet" is aangegeven. De netto V/T die het resultaat is van de toevoeging aan de bestaande situatie van de programmering waarin de alternatieve locatie voorziet (huisvesting en congrescentrum), bereikt een waarde van 7,3.

Het RPA Wet, dat voorziet in de aanleg van 207.109 m<sup>2</sup> binnen de perimeter, bereikt een netto V/T-verhouding van 7,5. Indien echter zowel het RPA "Wet" als de alternatieve locatie worden gerealiseerd, zou de dichtheid van de wijk aanzienlijk toenemen, tot een netto V/T-verhouding van 9,0.

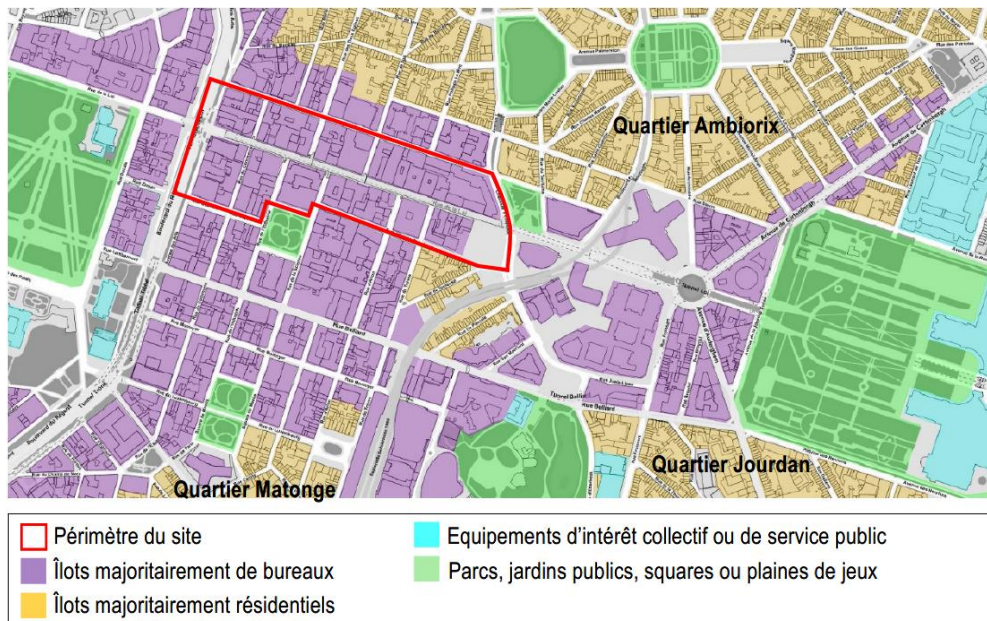
Alle blokken van het RPA Wet	Huisvesting	Kantoor	Voorzieningen en handelszaken	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand	17.022 m <sup>2</sup>	584.177 m <sup>2</sup>	8.494 m <sup>2</sup>	636.846 m <sup>2</sup>	5,8
RPA Wet	207.109 m <sup>2</sup>	495.422 m <sup>2</sup>	68.789 m <sup>2</sup>	824.562 m <sup>2</sup>	7,5
Situeringalternatief (bestaande toestand + woningen + congrescentrum)	134.022 m <sup>2</sup>	584.177 m <sup>2</sup>	58.494 m <sup>2</sup>	803.846 m <sup>2</sup>	7,3
Situeringalternatief + RPA Wet	324.109 m <sup>2</sup>	495.422 m <sup>2</sup>	118.789 m <sup>2</sup>	991.562 m <sup>2</sup>	9,0

Tabel 34: Netto V/T-verhouding van alle blokken van het RPA Wet (ARIES, 2021)

Wat de inplanting betreft, kan de verdeling van de woningen binnen de locatie van de Europese wijk dezelfde logica volgen als die welke in het RPA Wet wordt beoogd. De 117.000 m<sup>2</sup> aan woningen kunnen worden verdeeld over de verschillende blokken van de perimeter, waardoor een functionele mix binnen elk blok wordt bevorderd.

## B. Integratie in de stedenbouwkundige context

De programmering waarin de alternatieve locatie binnen de Europese wijk voorziet, is coherent met de functies die zijn voorzien in de stedenbouwkundige plannen die naar verwachting in het gebied zullen worden ontwikkeld.



Figuur 56 : Stedelijk weefsel rond de locatie van de Europese wijk (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2018)

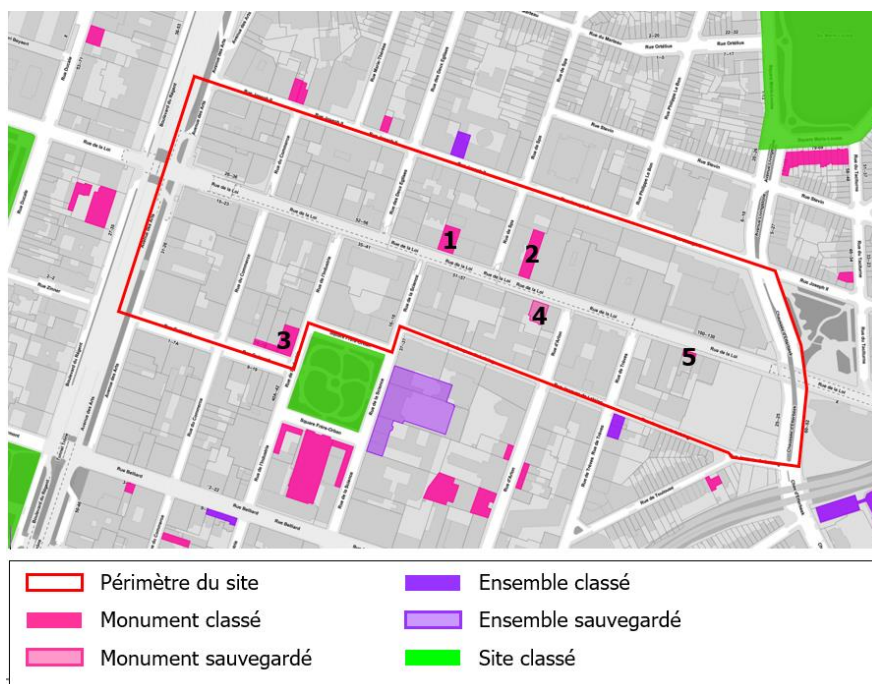
De juiste ligging van het congrescentrum op de site (specifieke programmering van het alternatief) blijkt uit verschillende factoren: de nabijheid van de Europese instellingen, de ruime aanwezigheid van kantoren, de nabijheid van verschillende metrostations en knooppunten van openbaar vervoer (Maalbeek, Kunst-Wet, Schumann, enz.), de rol van de wijk als toegangspoort tot de Vijfhoek, enz.

Wat de inplanting van 117.000 m<sup>2</sup> aan huisvesting betreft, zij eraan herinnerd dat de versterking van deze functie binnen het district reeds is voorzien in het RPA Wet. Deze strategie vermindert de bestaande monofunctionaliteit (kantoren) in de omgeving van de Wetstraat en bevordert de ontwikkeling van een programmatische mix binnen elk blok. Hierdoor ontstaan ook functionele verbindingen met de bestaande woongebieden in het noorden en zuiden, zoals voorzien in het RPA Wet.

## C. Erfgoed

De perimeter van de site omvat verschillende architectonische erfgoedelementen. De nummering komt overeen met de onderstaande figuur:

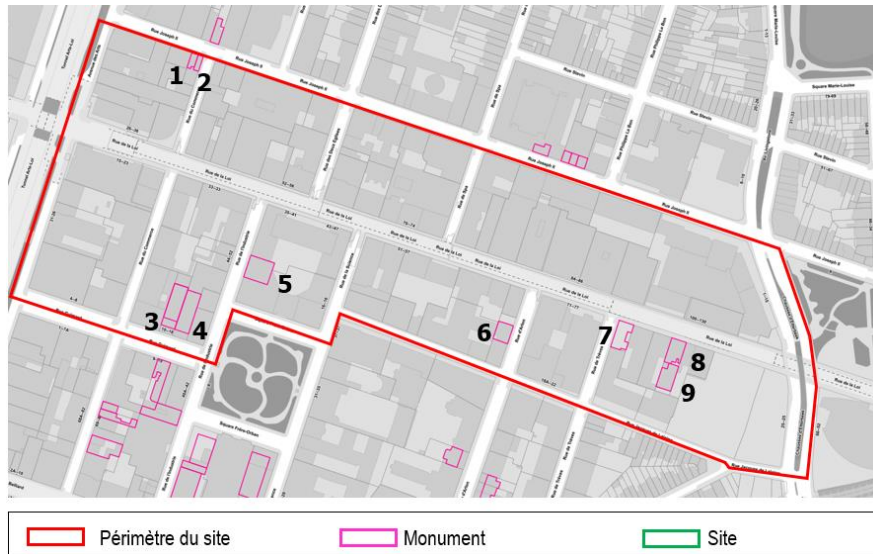
- 1: Beschermd monument: "Neoklassiek herenhuis (Wetstraat 70) laatste beschikking van 20/07/1994;
- 2: Beschermd monument: "Voormalige Brunner Bank" (Wetstraat 78) laatste beschikking van 09/05/1995;
- 3: Beschermd monument: "Neoklassiek huis" (Guimardstraat 18) laatste beschikking van 20/07/1993;
- 4: Beschermd monument: "Neoklassiek herenhuis (Wetstraat 65) laatste beschikking van 15/05/1997;
- 5: Beschermd monument: "Neoklassiek herenhuis (Wetstraat 91) laatste beschikking van 04/04/1996.



Figuur 57 : Architecturale erfgoedelementen in de omgeving en op de site (BruGIS, 2021)

Wat de wettelijke inventaris van de Leopoldswijk betreft, zijn binnen de perimeter van het gebied verschillende monumenten opgenomen:

- 1: Jozef II-straat 15;
- 2: Jozef II-straat 15A;
- 3: Guimardstraat 14;
- 4: Guimardstraat 16;
- 5: Nijverheidsstraat 33;
- 6: Arlonstraat 118;
- 7: Trierstraat 65-67 / Wetstraat 81A.
- 8: Wetstraat 91;
- 9: Wetstraat 91 achteraan.



Figuur 58: Elementen uit de inventaris van het wettelijk erfgoed op de site (BruGIS, 2021)

Wat het archeologisch erfgoed betreft, is ter hoogte van blok B een gelokaliseerde site met plan geïdentificeerd: de "Molen Papermuts" (een watermolen aan de Maalbeek), daterend uit de 17e-19e eeuw, die thans verdwenen is. Bovendien behoort het westelijke deel van de site tot het uitbreidingsgebied van de archeologische vindplaats van de "Vestingwerken van de Tweede Stadswal", die dateren uit de 16e-17e eeuw.

Wat het natuurlijke erfgoed betreft, bevinden zich binnen de perimeter van de site geen opmerkelijke bomen.

Concluderend kan worden gesteld dat de aanwezigheid van de bovengenoemde erfgoedelementen waarschijnlijk geen negatieve invloed zal hebben op de ontwikkeling van de alternatieve locatie op de site. Integendeel, deze elementen kunnen geïntegreerd en opgewaardeerd worden in projecten die in de toekomst op de site worden ontwikkeld, zoals aanbevolen in het RPA Wet.

In het specifieke geval van het oostelijke deel van blok B, waar het congrescentrum zou kunnen worden ondergebracht, zijn geen beschermde erfgoedelementen geïdentificeerd.

### 3.1.4.3. Bevolking en socio-economische aspecten

Wat betreft de site Kunst-Wet - Maalbeek, is het Gewest van zins de functionele gemengdheid versterken door er woningen, handelszaken, openbare voorzieningen en nieuwe openbare ruimten onder te brengen. De invoering van deze functionele gemengdheid is bedoeld om de wijk nieuw leven in te blazen en het comfort van de bewoners en de gebruikers van de wijk te verbeteren. Bijgevolg beantwoordt de invoering van 117.000 m<sup>2</sup> GBP-woonruimte aan deze ambitie door een functionele gemengdheid te introduceren in een wijk die momenteel hypergespecialiseerd is in de kantoorfunctie. Door de komst van deze woningen kunnen ook functionele verbindingen tot stand worden gebracht met de bestaande woongebieden in het noorden en het zuiden. De uitvoering van deze ambities is met name voorzien in het kader van de RPA-wet.

Bovendien zal de vestiging van het congrescentrum en de nieuwe woningen het aantal bezoekers en bewoners van de site Kunst-Wet - Maalbeek doen toenemen. De komst van deze nieuwe gebruikers in de buurt zal een positieve weerslag op de plaatselijke handelszaken hebben in de vorm van een groot aantal potentiële vaste klanten.

Ten slotte past de vestiging van het congrescentrum op de site Kunst-Wet - Maalbeek in de socio-economische context van de bestaande site, die wordt gekenmerkt door:

- De tertiaire functie van de wijk (sterke aanwezigheid van kantoren) en, meer in het bijzonder, de aanwezigheid van de Europese instellingen in en rond de site. Deze tertiaire context sluit

aan bij de vestiging van een congrescentrum, dat ook baat zal hebben bij een ligging in de directe nabijheid van potentiële gebruikers.

- De zeer goede bereikbaarheid van de site, met verschillende metrostations, knooppunten van het openbaar vervoer (waaronder Maalbeek, Kunst-Wet, Schumann) en een rechtstreekse treinverbinding met de luchthaven. Dit betekent dat de locatie een zeer goede toegankelijkheid zal hebben, met name internationaal, hetgeen positief zal zijn voor de ontwikkeling van dit congrescentrum.
- Tenslotte, de aanwezigheid in de Europese wijk van een van de belangrijkste hotelcentra van het gewest. Dit zal positief uitpakken omdat dit hotelaanbod door de toekomstige gebruikers van het congrescentrum op prijs kan worden gesteld en eventueel in de Europese wijk kan worden ontwikkeld.

#### 3.1.4.4. Mobiliteit

##### **A. Actieve modi**

De perimeter van de Wetstraat heeft trottoirs van voldoende breedte en kwaliteit. De Wetstraat zelf vormt echter een belemmering voor voetgangersoversteekplaatsen, vooral in de noord-zuidrichting. Deze oversteekplaatsen van de Wetstraat zijn lang (3 rijstroken + tweerichtingsfietspad - 12 meter) en vereisen soms een lange wachttijd.

Aan de noordzijde van de Wetstraat ligt een eenrichtingsfietspad gekoppeld aan een trottoir. Aan de zuidkant is onlangs een tweerichtingsfietspad aangelegd ter vervanging van een van de vier rijstroken voor het autoverkeer. Het trottoir aan deze kant is bijna 4 m breed, terwijl het aan de andere kant slechts 2,5 m breed is. Aan deze kant van de weg wordt op veel plaatsen, vooral op kruispunten, de breedte van het trottoir sterk beperkt door verkeerslichtpalen en signalering, waardoor voetgangers gedwongen worden het fietspad te gebruiken. Bij de verschillende voetgangersoversteekplaatsen blokkeren de wachtende voetgangers achter het verkeerslicht het fietspad aan de noordzijde. Bij de uitgang van de metrostations is de voetgangersstroom zeer groot en loopt ook over dit fietspad. Deze manoeuvres leiden tot conflicten en ongevallen tussen voetgangers en fietsers. Sinds de aanleg van het fietspad in twee richtingen aan de zuidzijde is de belasting van het fietsverkeer op dit trottoir echter verminderd en zijn ook de conflicten afgenomen.

Het gebied wordt ook doorkruist door talrijke gewestelijke fietsroutes (GFR). Deze komen allemaal samen in de Wetstraat. Er lopen ook GFR's via de loodrechte assen naar Sint-Joost in het noorden en Elsene in het zuiden. Een fiets-GEN loopt via de Wetstraat van Schuman naar de Kleine Ring. Twee andere fiets-GEN's lopen langs de noord- en zuidrand van de perimeter in noord-zuidrichting.

Fietsentellers in de Wetstraat registreren tot 700 fietsers per uur per richting.

Op basis van de gemaakte veronderstellingen wordt verwacht dat het programma 35 fietsverplaatsingen 's ochtends en 89 fietsverplaatsingen 's avonds of in het weekend zal opleveren. Uitgaande van een fietsverkeer van 1.400 fietsers/uur in beide richtingen op piekmomenten, zou de extra stroom een toename van ongeveer 3% betekenen. Deze geringe toename zou gemakkelijk moeten kunnen worden opgevangen door de bestaande infrastructuur.

##### **B. Openbaar vervoer**

Het gebied wordt zeer goed bediend door het openbaar vervoer. De nationale dienst in het gebied wordt verzorgd door het station Brussel Schuman en het station Brussel Luxemburg. Deze waarborgen het nationaal openbaar vervoer binnen de perimeter (Luik, Leuven, LLN, enz.). Deze stations garanderen ook een verbinding met de luchthavens van Brussel-Zaventem en Charleroi-Sud. Ze kunnen vanuit de perimeter worden bereikt met actieve vervoerswijzen. De perimeter wordt ook bediend door de 4 Brusselse metrolijnen (de halte Maalbeek en de halte Kunst-Wet). Verschillende buslijnen (9 lijnen) bedienen eveneens het gebied en meer bepaald het multimodale knooppunt Schuman.

Het aantal keren dat wordt ingestapt bij de twee metrohaltes die aan de perimeter grenzen, bedraagt ongeveer 10.500 voor Kunst-Wet en 9.000 voor Maalbeek. De twee stations (Brussel-Luxemburg en Schuman) liggen op minder dan een kwartier lopen van onze perimeter. Op beide stations samen wordt op een werkdag iets meer dan 13.000 maal ingestapt.

Op basis van de frequenties van de verschillende lijnen van het openbaar vervoer die in en rond het gebied passeren, bedraagt de theoretische capaciteit van het openbaar vervoer in het district 84.638 passagiers per uur tijdens het spitsuur op weekdagen. Volgens de gegevens van de MIVB zijn de trajecten van de metrolijnen in het gebied tijdens de spitsuren bijna verzadigd.

Het programma zou 237 extra verplaatsingen tijdens de ochtendspits genereren, wat geen effect zou hebben op de bestaande situatie (minder dan 1% van het aantal keren dat wordt ingestapt in de bestaande situatie).

In de avondspits zal de vraag veel groter zijn, met 2.086 extra verplaatsingen met het openbaar vervoer in het spitsuur. Deze vraag komt overeen met 6% van het huidige aantal keren dat wordt ingestapt of 2,46% van de theoretische capaciteit van het openbaar vervoer in het gebied, wat beperkt blijft.

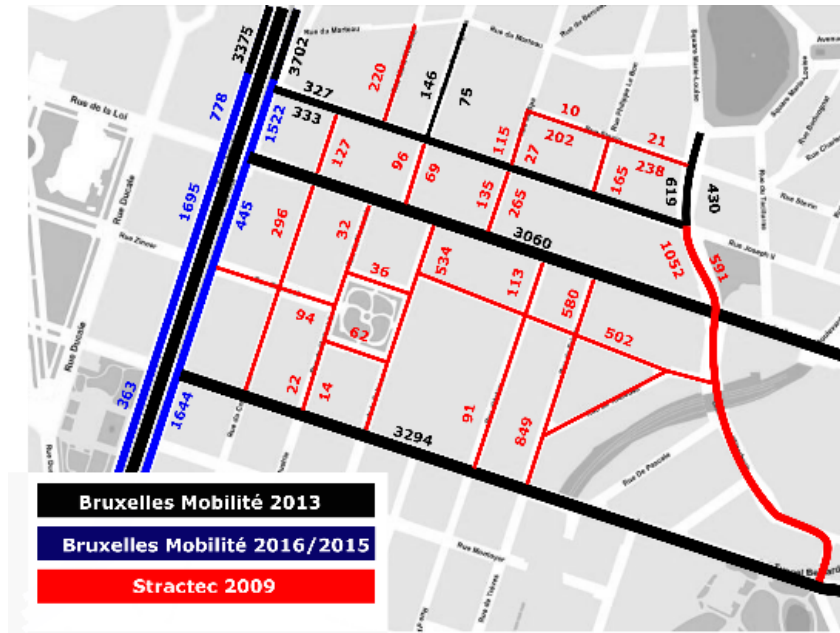
### **C. Autostromen**

Over het geheel genomen wordt het oost-westverkeer binnen de site Kunst-Wet - Maalbeek hoofdzakelijk verzorgd door de Wetstraat. Het verkeer van west naar oost vindt hoofdzakelijk plaats via de Belliardstraat. Het verkeer langs de noord-zuidas loopt hoofdzakelijk via de Kleine Ring (Regentlaan/Kunstlaan/R20). Deze drie wegen vormen de belangrijkste toegangswegen voor de regio.

Volgens de tellingen zijn de stromen op deze hoofdassen tijdens de ochtendspits (8-9 uur) als volgt (zie onderstaande figuur):

- De grootste stroom bevindt zich op de Kleine Ring, op het gedeelte ten noorden van de RPA-perimeter, voordat de R20 de tunnel induikt en van de Regentlaan en de Kunstlaan afbuigt (3.700 PWE/u in de richting van het Madouplein en 3.375 PWE/u in de richting van de Naamsepoort in de ochtendspits). Tenslotte is er op bepaalde stukken van de Kunstlaan en de Regentlaan (na de R20-tunnel) ook sprake van aanzienlijke verkeersstromen (meer dan 1.500 PWE).
- De Wetstraat en de Belliardstraat kennen ook aanzienlijke verkeersstromen, met meer dan 3.000 PWE in de ochtendspits op deze twee trajecten.
- Op de Etterbeeksesteenweg vertegenwoordigt de verkeersstroom 1.600 PWE.

Deze grote stromen genereren gedurende het grootste deel van de dag structurele wachtrijen op de as van de Wetstraat.



**Figuur 59: Verkeersstromen tijdens de ochtendspits (8-9u) in de omgeving van het project volgens de gegevens van Brussel Mobiliteit en Stratec**

Het geprojecteerde programma zal 117 autoverplaatsingen in de ochtendspits en 670 autoverplaatsingen in de avondspits genereren.

In de ochtendspits zal de extra verkeersstroom overeenkomen met een toename van ongeveer 2% op de Wetstraat/Belliardstraat, hetgeen als onbeduidend kan worden beschouwd. In de avondspits zal, uitgaande van een verkeersbelasting die vergelijkbaar is met die in de ochtend, de verwachte verkeersstroom overeenkomen met een toename van bijna 10%. Deze toename is beperkt, maar zal waarschijnlijk de bestaande congestie in het studiegebied doen toenemen.

#### **D. Parkeerbehoeften**

Alle parkeergelegenheid op de openbare weg ligt in een zone met parkeerautomaat - Groene Zone, waar betaald parkeren geldt.

In het gebied zijn talrijke parkeerterreinen, met in totaal ongeveer 400 parkeerplaatsen op de openbare weg. Deze plaatsen zijn geconcentreerd in de Jozef II-straat, de Nijverheidsstraat en de Guimardstraat.

Twee openbare parkeerterreinen bevinden zich binnen de RPA-perimeter, met in totaal 1.285 plaatsen:

- De parking Wet, geëxploiteerd door Interparking, met een capaciteit van 1.115 plaatsen;
- De parking "Thon Hôtel" geëxploiteerd door Indigo, met een capaciteit van 200 plaatsen;

De parkeerbehoeften voor het programma zullen hoofdzakelijk tussen 1.000 en 1.200 parkeerplaatsen liggen.

Bijgevolg zou aan een deel van de toekomstige vraag kunnen worden voldaan in de twee openbare parkeergarages in het gebied. Het parkeeraanbod in deze twee openbare parkeergarages kan bijzonder goed van pas komen voor bezoekers van woningen en bezoekers van het congrescentrum. Afhankelijk van de bezettingsgraad hiervan zal de resterende parkeerbehoefte voor bezoekers echter moeten worden opgevangen binnen een nieuwe parkeerstructuur buiten de openbare weg. Wat het parkeeraanbod bestemd voor woningen betreft, volgens de hierboven gepresenteerde modale aandelen, zal dit aanbod moeten worden beheerd binnen een nieuwe parkeerstructuur buiten de openbare weg. Met het oog op de toekomst en gezien de gewestelijke ligging van het alternatief, moet op termijn echter rekening worden gehouden met een tekort aan parkeerplaatsen voor woningen.



#### 3.1.4.5. Lucht, energie en klimaatfactoren

Wat energie betreft zijn de alternatieve energiebronnen die binnen het gebied van de RPA Wet zouden kunnen worden toegepast, de volgende: afhankelijk van de aanwezige geologie zou de installatie van geothermische energie op het terrein mogelijk zijn, evenals de installatie van riothermische energie. Wat de installatie van riothermische energie betreft: dit zou mogelijk zijn, maar is waarschijnlijk niet erg rendabel.

Concluderend kan worden gesteld dat de perimeter van het RPA Wet de mogelijkheid biedt om 2 alternatieve energiebronnen voor de productie van warmte te implementeren: geothermische en riothermische energie. Wat tenslotte de energiebehoeften betreft, moet het specifieke programma dezelfde behoeften genereren, ongeacht de plaats waar het zich bevindt. Bijgevolg is dit verbruik identiek voor het Heizel-alternatief en het Bordet-alternatief en lager voor het Wet-alternatief, als gevolg van de programmareductie voor het laatstgenoemde alternatief.

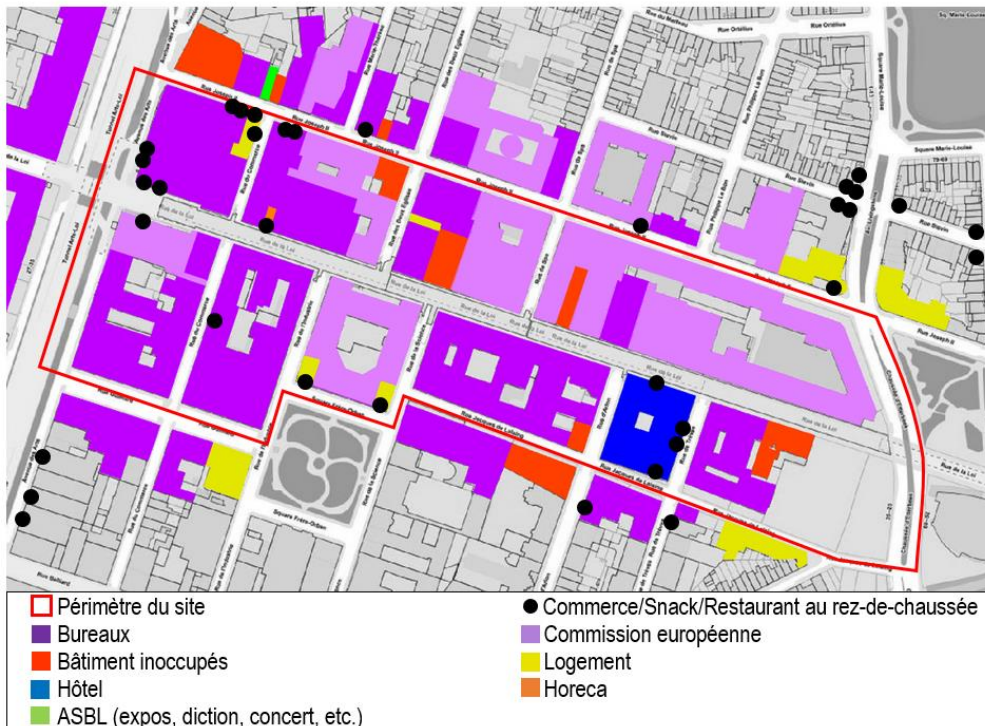
#### 3.1.4.6. Geluiden en trillingen in de omgeving

##### **A. Geluidsccomfortzone**

Er zijn geen geluidsccomfortzones binnen de perimeter van het terrein of in de aan de perimeter grenzende blokken. Bijgevolg zal de uitvoering van het programma (congrescentrum en huisvestingsprogramma) geen invloed hebben op de vermelde geluidsccomfortzones.

## B. Identificatie van gevoelige functies

Onderstaande kaart toont de verschillende functies die aanwezig zijn binnen de blokken van de RPA-perimeter.



**Figuur 60 : Functies op en nabij de site (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2018)**

Er zijn geen gevoelige functies aanwezig binnen de perimeter van het RPA, met uitzondering van huisvesting, die marginaal aanwezig is aan het einde van de blokken E, F en J. Woningen (en dus gevoelige functies) zijn ook aanwezig in sommige blokken die grenzen aan de perimeter van het RPA Wet. Blok B, dat wordt beïnvloed door de bouw van het congrescentrum, kent geen gevoelige bestemmingen. Dit blok wordt uitsluitend gebruikt als kantoorbestemming.

Wat het effect betreft, zal de installatie van het congrescentrum geluidsoverlast veroorzaken voor de woningen van blok B aan de andere kant van de Jozef II-sstraat. Niettemin zou deze door het congrescentrum veroorzaakte overlast verminderd en mogelijk marginaal kunnen worden als gevolg van het maskerend effect van de Jozef II-sstraat.

Ten slotte zal de introductie van 117.000 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak in het GBP tot gevolg hebben dat de gevoelige functies die binnen de RPA-perimeter aanwezig zijn, zullen toenemen. Bijgevolg zou de massale invoering van deze nieuwe gevoelige bestemming conflictsituaties kunnen doen ontstaan met lawaaiërige bestemmingen en infrastructuur die reeds in het RPA aanwezig zijn (hotel, kantoren, wegen, enz.).

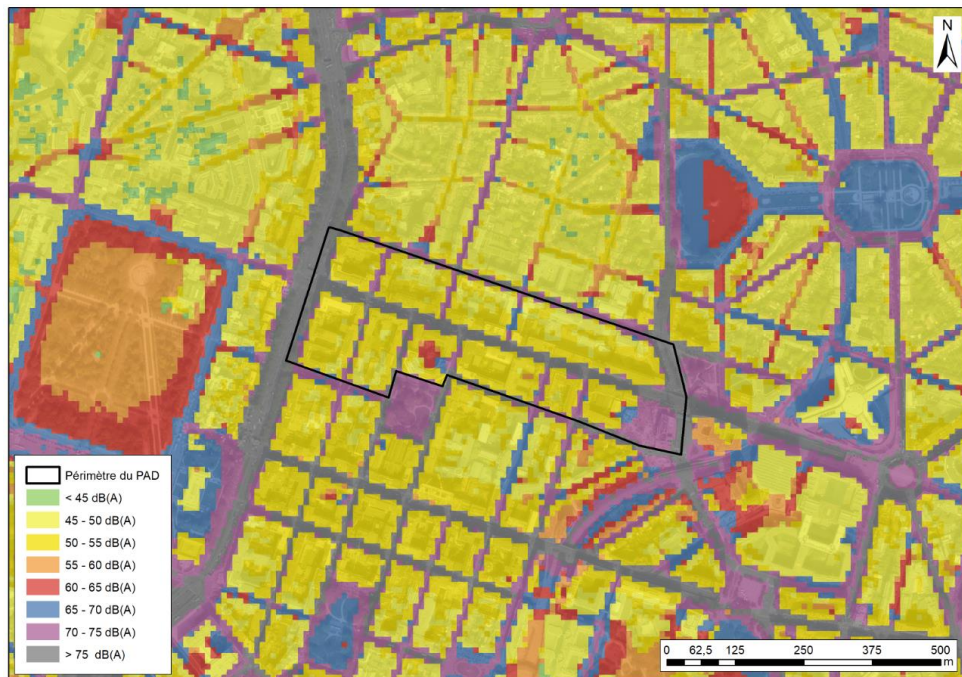
## C. Beschrijving van potentiële bronnen van lawaai en trillingen - Geluidsbelastingkaart voor meervoudige blootstelling

De site is gelegen langs de Wetstraat tussen de R20 in het westen en de Etterbeeksesteenweg in het oosten. Dit zijn drukke wegen. Daarom wordt verwacht dat het geluidsniveau in het projectgebied in de eerste plaats terug te voeren zal zijn op verkeerslawaai.

De spoorlijn L161 loopt ten zuidoosten van het gebied. Daarom zal spoorweglawaai waarschijnlijk ook van invloed zijn op het geluidsniveau ter plaatse.

Aan de hand van de kaart van meervoudige blootstelling kunnen we ons een beeld vormen van het geluidsniveau van de site in de bestaande situatie. Het geluidsniveau van de site kan worden omschreven als lawaaiig tot zeer lawaaiig langs de verkeerswegen. Volgens de globale geluidsbelastingkaart zijn de geluidsniveaus  $L_{den}$  hoger dan 75 dB(A) langs de Wetstraat. Dit is een bijzonder hoog niveau dat praten bemoeilijkt.

Binnen het blok neemt het globale geluidsniveau  $L_{den}$  af en ligt het tussen 50 en 55 dB(A), wat zich vertaalt in een matig lawaaiige omgeving binnen deze gebouwblokken. De vermindering van het geluidsniveau op het binnenterrein van het huizenblok is te danken aan het maskerend effect dat uitgaat van de gebouwen aan de rand van het huizenblok.



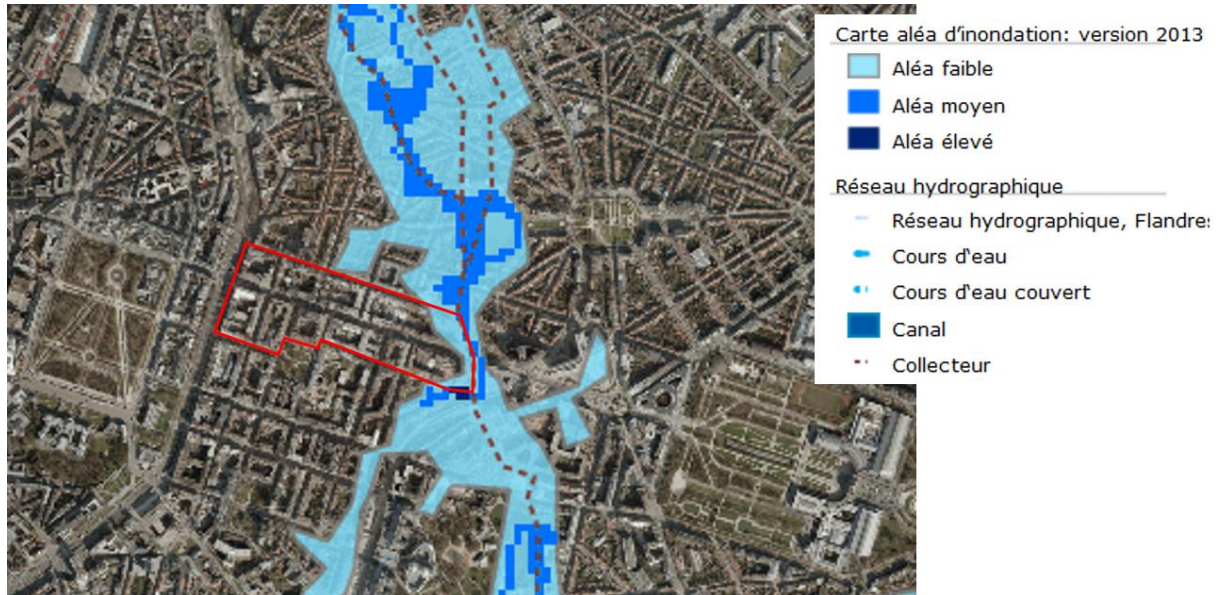
**Figuur 61: Geluidskartaal voor meervoudige blootstelling - site Kunst-Wet - Maalbeek (Leefmilieu Brussel, 2016)**

Het programma bevindt zich dus in een lawaaiige of zeer lawaaiige omgeving. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan het lawaai van de wegeninfrastructuur binnen de omtrek (Wetstraat, Kleine Ring) en in mindere mate aan de aanwezigheid van de spoorlijn L161 (alleen effect op blok A) en het plaveisel van kasseien van talrijke straten die loodrecht op de Wetstraat staan (met name de Handelsstraat en de Industrierweg). Dit houdt in dat het geplande programma zal worden onderworpen aan een aanzienlijk geluidsniveau en aanzienlijke geluidshinder. Dit hoge geluidsniveau zal overlast veroorzaken en is dus vooral problematisch voor de woonbestemming, een functie met een hoge lawaai-gevoeligheid. De beperkingen van dit hoge geluidsniveau zullen geringer zijn voor het congrescentrum, dat een minder gevoelige functie vervult. Voor woningen moet daarom bijzondere aandacht worden besteed aan de isolatie van de gevels, zodat in de gebouwen gezorgd kan worden voor een geluidsniveau dat een goede levenskwaliteit garandeert.

### 3.1.4.7. Water en bodem

#### A. Overstromingsgevaar

Ten oosten van de perimeter van het alternatief is sprake van een aanzienlijk overstromingsrisico (zie onderstaande figuur). Dit gevaar houdt verband met de doorgang van het verzamelriool van Maalbeek. Een toename van de afvalwaterlozingen en regenwaterafvoer naar de riolering zou een negatief effect hebben op deze overstromingsrisico's.



Figuur 62 : Kaart van het overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019)

#### B. Ondoorlaatbaarheid en waterbeheersing

De site is momenteel bijna volledig ondoorlaatbaar als gevolg van de dichte bebouwing, de aanzienlijke mineralisatie van de omgeving en de grondinname van de transportinfrastructuur. Infiltratie van water naar het grondwater is op de site dan ook niet mogelijk.

Het specifieke programma van het alternatief zal waarschijnlijk resulteren in een vergelijkbare verstedelijking en derhalve een identieke ondoorlaatbaarheid.

De aanleg van groenvoorzieningen op de daken van bepaalde gebouwen zal deze ondoorlaatbaarheid minder belastend maken dankzij hun bufferfunctie voor regenwater. Het programma voorziet ook in de plaatsing van valorisatietanks voor regenwater en opvangsystemen om debiet bij sterke regenval te regelen.

De conclusie is dat de ondoorlaatbaarheid vergelijkbaar is, maar dat het effect ervan wordt verminderd door de aanleg van groendaken en waterbeheervoorzieningen.

#### C. Impact op het rioleringsnet

Alle wegen die de site afbakenen, zijn voorzien van door VIVAQUA beheerde rioleringen. De Wetstraat heeft een drievoudige riolering over de helft van haar lengte binnen het studiegebied. De andere wegen binnen de perimeter zijn voorzien van een enkele rioolbuis. Alle leidingen in het gebied komen uit op het verzamelriool van Maalbeek.

Het Maalbeekse riool vangt afvalwater en regenwater op, alsook water uit de Maalbeek. Bij zware regenval is het verzadigd omdat het in een overstromingsgevaarlijk gebied ligt. Als het niet regent, d.w.z. als er alleen afvalwater doorheen stroomt, bedraagt het waterpeil in het riool van de Maalbeek 2,5 cm. Dit verzamelriool heeft dus een grote reservecapaciteit voor afvalwater.



### 3.1.4.8. Flora en fauna

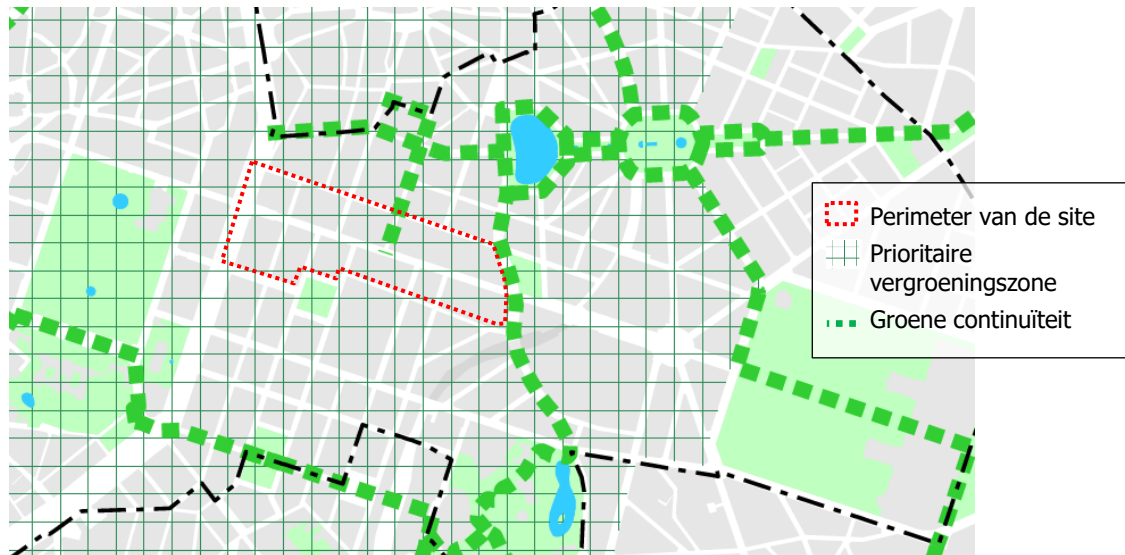
#### A. Groen netwerk

Wat de perimeter van de site Kunst-Wet - Maalbeek betreft, maakt de site dus deel uit van een prioritaire vergroeningszone. Twee groene continuïteiten bevinden zich binnen de perimeter van het plan:

Een groene continuïteit langs de oostelijke rand van de perimeter;

Een groene continuïteit langs de as noord-zuid in het midden van de site.

De onderstaande figuur toont het groene netwerk in en rond de perimeter:



**Figuur 64: Uittreksel uit de kaart van het groene en blauwe netwerk van het GPDO (2018)**

Bijgevolg kunnen we vaststellen dat 2 groene continuïteiten zich bevinden aan weerszijden van blok B, waar de inplanting van het congrescentrum is voorzien. De inplanting van dit congrescentrum zal de aanleg van deze twee groene continuïteiten waarschijnlijk niet beperken.

Concluderend kan worden gesteld dat de uitvoering van het specifieke programma (huisvesting + congrescentrum) geen gevolgen zou moeten hebben voor dit groene netwerk en met name de aanleg ervan niet zou mogen belemmeren. Toch kunnen we ook vaststellen dat, hoewel dit programma momenteel geen beperking vormt, er in het kader van dit programma niets gepland is om de aanleg van deze groene continuïteiten aan te moedigen of om de vergroening van de site Kunst-Wet - Maalbeek in het kader van dit programma te versterken.

#### B. Het ecologisch netwerk

In het Gewestelijk Natuurplan wordt een kaart voorgesteld van de mogelijkheden voor de oprichting van een Brussel ecologisch netwerk. Binnen de grenzen van het RPA Wet zijn geen gebieden aangewezen die actief moeten bijdragen tot de bescherming en instandhouding van de biodiversiteit. Alleen het Frère Orban-plein en het Maalbeekpark in het gebied van het RPA worden als verbindingzones aangemerkt. Bijgevolg zijn er binnen het RPA Wet geen blokken die van belang zijn voor het ecologisch netwerk.

#### C. BAF +

Het terrein is momenteel bijna volledig ondoorlaatbaar en heeft een hoge mate van mineralisatie zonder groene ruimten. Bijgevolg is de BAF + van de RPA-perimeter laag als gevolg van de geringe vegetatie. Bijgevolg zal de komst van het specifieke programma niet leiden tot een vermindering van de BAF + voor de site Kunst-Wet - Maalbeek, of hoogstens tot een marginale vermindering van de BAF +. Bovendien is de uitvoering van het

specifieke programma zelfs een kans om de vergroening van het terrein te versterken, met name door de toevoeging van groene daken.

#### 3.1.4.9. Mens en gezondheid

Alle drie de alternatieven hebben dezelfde effecten op de gezondheid. De uitvoering van het specifieke programma zou namelijk moeten leiden tot een toename van het gemotoriseerde verkeer binnen de perimeter, hetgeen een toename van de luchtverontreiniging tot gevolg zal hebben. Ook zal deze toename van het gemotoriseerde verkeer leiden tot een toename van de geluidsoverlast. Tenslotte zal het specifieke programma ook in het algemeen meer verplaatsingen voor alle vervoerswijzen met zich meebrengen. Deze extra verplaatsingen zullen leiden tot extra veiligheidsproblemen en mogelijk nieuwe conflictpunten tussen de verschillende vervoerswijzen doen ontstaan.

Hoewel de effecten voor de drie alternatieven identiek zijn, is het ten slotte belangrijk op te merken dat het alternatief Kunst-Wet - Maalbeek het alternatief met de geringste gezondheidseffecten zal zijn. Deze constatering moet gezien worden in relatie tot:

- Het gereduceerde programma van het alternatief, dat over het geheel genomen de door het alternatief gegenereerde ritten zal verminderen;
- Het verminderde aandeel van de auto voor dit alternatief dankzij de betere toegankelijkheid met het openbaar vervoer, waardoor de door het alternatief veroorzaakte geluidshinder en luchtverontreiniging zullen afnemen.

### 3.1.5. Overzichtstabel en conclusies - situeringsalternatieven

		Heizel	Bordet	Kunst-Wet - Maalbeek
Stedenbouw en sociaal-economische aspecten	Geplande dichtheid	1,42	6,30	6,5 (blok B <sup>41</sup> ) 7,3 (alle blokken <sup>42</sup> )
	Stedenbouwkundige context	Dominantie van grote grootstedelijke voorzieningen en handelszaken	Grens van 2 netwerken: 1 bewoond netwerk in het westen + 1 netwerk van economische activiteitenzones in het oosten	De wijk is momenteel overgespecialiseerd in de kantoorfunctie
	Gewestelijke visie	Ontwikkeling van zakelijk en recreatietoerisme (congrescentrum, handelszaken, recreatie, sport, accommodatie)	Ambitie om een gewestelijke voorziening op te zetten die de wijk een echte identiteit kan geven	Ambitie om de functionele gemengdheid te versterken
	Erfgoed	Geen beschermd monumenten	Geen beschermd monumenten	1 beschermd monument in het westelijke deel van blok B
Mobiliteit	Fietsnetwerk	Er moeten infrastructuren worden ontwikkeld om de stromen op te vangen	Stroom gemakkelijk te absorberen door bestaande infrastructuur	Stroom gemakkelijk te absorberen door bestaande infrastructuur
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebruik van maximaal 10% van de totale beschikbare capaciteit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebruik van maximaal 25% van de totale beschikbare capaciteit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gebruik van maximaal 3% van de totale beschikbare capaciteit</li> </ul>
	Autoverkeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In de ochtendspits: Gevolgen voor de verkeersstromen op de Houba de Strooperlaan (+25%);</li> <li>▪ In de avondspits: Toename van de verkeersstromen in de avondspits met ongeveer 350% op de Houba de Strooperlaan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In de ochtendspits: Marginaal effect op de verkeersstromen in de Leopold III-laan;</li> <li>▪ In de avondspits: Toename van de verkeersstromen in de avondspits met ongeveer 90% op de Leopold III-laan.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In de ochtendspits: Marginaal effect op de verkeersstromen in de Wetstraat (2%);</li> <li>▪ In de avondspits: Stijging van de verkeersstromen in de avondspits met ongeveer 10% in de Wetstraat.</li> </ul>

<sup>41</sup> De waarde omvat alleen het congrescentrum als in het programma voorzien alternatief.

<sup>42</sup> De waarde omvat huisvesting en het congrescentrum zoals voorzien in het alternatief.



	Parkeren	Totaal aanbod van ongeveer 16.000 plaatsen, waarvan 14.500 buiten de openbare weg met 80% beschikbaar voor het publiek.	Afwezigheid van openbare parkeerplaatsen + particuliere parkeerplaatsen van geringe omvang die door de week bezet zijn + geringe beschikbaarheid van parkeergelegenheid op de openbare weg.	2 openbare parkings met een totale capaciteit van 1.315 plaatsen
Geluiden en trillingen in de omgeving	Gevoelige functies	1) Er hoeft geen comfortzone te worden beschermd; 2) Geluidsgevoelige woonblokken grenzend aan de inplantingsperimeter	1) Er hoeft geen comfortzone te worden beschermd; 2) Geluidsgevoelige woonblokken grenzend aan de inplantingsperimeter.	1) Er hoeft geen comfortzone te worden beschermd; 2) Geluidsgevoelige woonblokken grenzend aan de inplantingsperimeter;
	Effect van omliggende functies op het programma	Lawaaiige omgeving aan de rand van het GGB	Lawaaiige omgeving in de hele inplantingsperimeter	Lawaaiige omgeving in de hele inplantingsperimeter
Water en bodem	Overstromingsgevaar	Overstromingsgevaar aan de rand van de site Heizel	Overstromingsgevaar aan de rand van de site Bordet	Overstromingsgevaar aan de rand van de site Kunst-Wet - Maalbeek
	Afdichting	60%	55 tot 60%	Bijna volledig ondoorlaatbaar
	Bodemkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niet-problematische verontreiniging</li> <li>▪ Slechte fysische en chemische kwaliteit van de bodem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niet-problematische verontreiniging</li> <li>▪ Het programma omvat een problematischer gevoeligheidsgebied in het oosten</li> <li>▪ Slechte fysische en chemische kwaliteit van de bodem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Niet-problematische verontreiniging</li> <li>▪ Slechte fysische en chemische kwaliteit van de bodem</li> </ul>
Fauna en flora	Het groene netwerk	Nieuw aan te leggen groene ruimte, aan te wijzen op het GGB-terrein	Van geen belang voor het groene netwerk	Prioritaire vergroeningszone
	Ecologisch netwerk	Maakt volgens het GNP geen deel uit van het Brussels ecologisch netwerk	Maakt volgens het GNP geen deel uit van het Brussels ecologisch netwerk	Maakt volgens het GNP geen deel uit van het Brussels ecologisch netwerk

MILIEUEFFECTENRAPPORT  
ONTWERP VAN GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GBP - GGB 15  
"Heizel"

	BAF+	0,29	0,18	Nagenoeg nul
--	------	------	------	--------------

### 3.1.5.1. Stedenbouw

De invoering van de programmering waarin het alternatief voorziet, leidt ten opzichte van de bestaande situatie tot een aanzienlijke toename van de dichtheid op de drie geanalyseerde locaties: Heizel, Bordet en Kunst-Wet - Maalbeek, waarbij de laatste twee veel dichter bebouwd zijn dan de Heizel-site.

Wat de stedenbouwkundige context betreft, sluit de inplanting van de functies die met het alternatief op de Heizel worden beoogd aan op de belangrijkste bestaande functies in het gebied (grote voorzieningen en handelszaken). Voor de site Bordet (een grensgebied tussen een woonwijk en een zone voor economische activiteit) en Kunst-Wet - Maalbeek (een wijk die sterk gespecialiseerd is in kantoren) is de integratie van de geplande programmering minder coherent dan in het geval van Heizel, hoewel ze de mogelijkheid biedt om ambities op gewestelijke schaal te ontwikkelen (identiteit van de wijk, functionele mix, enz.).

Wat het erfgoed betreft, is het niet waarschijnlijk dat de invoering van deze programmering in de drie onderzochte sites rechtstreeks van invloed zal zijn op erfgoedelementen met een juridische waarde.

### 3.1.5.2. Mobiliteit

Wat de mobiliteit betreft, leiden de drie alternatieven tot een toename van de verkeersstromen ten opzichte van de bestaande situatie. Het belangrijkste effect van deze extra stromen zal zijn dat de druk op de bestaande mobiliteitsinfrastructuur zal toenemen.

Wat de fietsinfrastructuur betreft, zal de infrastructuur rond de drie sites voldoende zijn om de door het programma gegenereerde fietsstromen op te vangen. Op de sites Bordet en Kunst-Wet-Maalbeek zijn de wegen in de omgeving van de sites voorzien van gescheiden fietspaden. Deze bestaande infrastructuren zullen dus ook de veiligheid van de fietsers waarborgen. Op de site Heizel betekent de aanwezigheid van gemarkeerde fietspaden rond het grootste deel van het GGB dat de veiligheid van de fietsers mogelijk niet is gewaarborgd. Dit aanbod is bijgevolg momenteel niet afgestemd op de stromen die worden verwacht in verband met de uitvoering van het specifieke programma. Verbeteringen van de fietsinfrastructuur zullen dan ook noodzakelijk zijn.

Wat het openbaar vervoer betreft, zullen de gevolgen van de uitvoering van het programma voor het netwerk weinig gevolgen hebben voor het alternatief Kunst-Wet-Maalbeek. Dit is te danken aan het beperktere programma voor dit alternatief en de betere toegankelijkheid van de site. Wat de alternatieven Heizel en Bordet betreft (die dezelfde programmatie hebben) is het alternatief Bordet momenteel minder goed toegankelijk met het openbaar vervoer. De impact op het netwerk zal dus groter zijn voor dit alternatief dan voor het Heizel-alternatief. Er zij evenwel op gewezen dat de te verwachten komst van het metrostation Bordet deze toegankelijkheid aanzienlijk zal verbeteren en deze constatering mogelijkerwijs zal relativeren.

Wat het autoverkeer betreft, zal de uitvoering van het programma voor de alternatieven Heizel en Bordet leiden tot een aanzienlijke toename van de autostromen. De uitvoering van het programma zal de bestaande weginfrastructuur dan ook sterk belasten. Voor het alternatief Heizel zal de bestaande infrastructuur aangepast moeten worden. De directe nabijheid van de Ring en de A12 zijn troeven die het Gewest zal kunnen benutten door de aansluitingen op deze infrastructuren te verbeteren. Ten slotte zal voor het alternatief Wet de toename van het autoverkeer marginaler zijn dan voor de andere twee alternatieven. De uitvoering van het specifieke programma "congrescentrum" zal voor deze locatie een beperkte toename van de verkeersstromen tot gevolg hebben.

Wat ten slotte het parkeren betreft, kan voor het Heizel-alternatief de door het programma gegenereerde parkeerbehoefte theoretisch worden vervuld met de ongeveer 14.500 parkeerplaatsen buiten de openbare weg. Deze vraag bedraagt maximaal 8.000 plaatsen in het weekend. Het huidige parkeeraanbod op de site Bordet is dan weer beperkt. Deze site wordt immers gekenmerkt door een gebrek aan openbare parkings, kleine private parkings en een beperkte beschikbaarheid van parkeerplaatsen langs de openbare weg. De huidige parkeerinfrastructuur zal dus niet kunnen voldoen aan deze vraag. Voor Bordet moet dus een uitbreiding van het parkeeraanbod gepland worden. Voor het alternatief Kunst-Wet-Maalbeek is de behoefte aan parkeermogelijkheden beperkt tot ongeveer 1.000 plaatsen en dit hoofdzakelijk voor de woningen. Dit aanbod voor de woningen zal beheerd moeten worden binnen een nieuwe parkingstructuur buiten de openbare weg. Voor het alternatief Kunst-Wet-Maalbeek zijn er ook twee openbare parkeerterreinen beschikbaar op de site. Dit openbare aanbod zal gebruikt kunnen worden door de bezoekers van het congrescentrum en de woningen.

### 3.1.5.3. Omgeving

Wat het geluids- en trillingsniveau betreft, is binnen de perimeter van de inplantingen geen comfortzone opgenomen die moet worden beschermd. Geen van de bouwblokken vertoont functies die gevoelig zijn voor geluid. Bij alle drie de alternatieven bestaan de huizenblokken die aan de inplantingsperimeter grenzen echter uit woningen en zijn ze derhalve gevoelig voor geluidshinder. Bij de alternatieven Bordet en Kunst-Wet-Maalbeek wordt het geluidsniveau van het specifieke programma gedefinieerd als lawaaierig en zal dit de gehele inplantingsperimeter beïnvloeden. Wat de Heizelsite betreft, kan de geluidsomgeving ook gekwalificeerd worden als lawaaierig aan de randen van het GGB, maar als eerder rustig in het centrum van het GGB. Kortom, met betrekking tot het thema geluid wordt geen enkele van de drie alternatieve locaties gekenmerkt door de aanwezigheid van functies die gevoelig zijn voor geluid binnen de perimeter, terwijl de geluidsomgeving als lawaaierig gekwalificeerd kan worden in het kader van de drie alternatieven. Er is dus geen kennelijk verschil tussen deze drie alternatieven wat dit thema betreft. We wijzen echter op de aanwezigheid van het Koning Boudewijnstadion op de Heizel dat een bron van geluid vormt tijdens de activiteiten en waarmee rekening moet worden gehouden bij de planning van de specifieke beoogde functies.

Wat water en bodem betreft, hebben de terreinen van Heizel en Bordet eenzelfde ondoorlaatbaarheid van ongeveer 60%. Wat het alternatief Kunst-Wet-Maalbeek betreft, deze site is in de bestaande situatie bijna volledig ondoorlaatbaar. Wat de bodem betreft, omvat geen van de drie alternatieven problematische verontreiniging, terwijl de bodem in de drie vestigingsgebieden een lage fysische en chemische kwaliteit heeft. Enkel de vestigingsperimeter op de site Bordet heeft als bijzonder kenmerk een 'industriële' gevoeligheidsgebied (in het oosten). Het programma van dit alternatief voorziet dan ook in een strikter gevoeligheidsgebied op deze plek, waardoor de conclusies van de bodemonderzoeken in dit gebied bijgewerkt zullen moeten worden. Kortom, het feit dat de site Kunst-Wet-Maalbeek op dit ogenblik zo goed als volledig ondoorlaatbaar is en dat ook de fysisch-chemische kwaliteit van de bodem er laag is, betekent dat de uitvoering van het specifieke programma slechts een heel beperkte negatieve impact zal hebben voor de thema's water en bodem voor deze site. De tenuitvoerlegging van de programmering op deze site zal dus enkel maar een opportuniteit zijn om de huidige situatie te verbeteren. De sites Heizel en Bordet vertonen momenteel dan weer een zekere doorlaatbaarheid. Met het oog op de dichtere bebouwing die de tenuitvoerlegging van het specifieke programma meebrengt, zal de tenuitvoerlegging van dit programma dan ook mogelijk leiden tot een toename van de ondoorlaatbaarheid van de site voor deze alternatieven.

Wat ten slotte de fauna en flora betreft, is geen van de drie gebieden van bijzonder belang voor het groene netwerk of het ecologische netwerk. Wat de BAF+ betreft, heeft de site van de Heizel de hoogste BAF+, gevolgd door de site Bordet en tot slot de site Kunst-Wet-Maalbeek, die een BAF+ van bijna nul heeft. Toch is deze BAF+ relatief laag voor elke overwogen site. Kortom, de BAF+ van bijna nul op de site Kunst-Wet-Maalbeek betekent dat de tenuitvoerlegging van het specifieke programma slechts een heel beperkte impact zal hebben voor het thema fauna en flora voor deze site. De tenuitvoerlegging van de programmering op deze site zal dus enkel maar een opportuniteit zijn om de huidige situatie te verbeteren. De huidige situatie op de sites Heizel en Bordet vertoont dan weer een potentieel aan biodiversiteit, ook al is dit klein. Het is dan ook niet uitgesloten dat de vestiging van dit specifieke programma een impact zal hebben op het potentieel aan biodiversiteit van deze sites, hoewel deze impact redelijk beperkt zal zijn.



