

MILIEUEFFECTENRAPPORT VAN HET RICHTPLAN VAN AANLEG “NINOOFSE POORT”

November 2018

Hoofdtuk III Evaluation van de milieueffecten



agora



Werkten mee aan de redactie van dit rapport:

- ▶ **Serge Peeters**
- ▶ **Michel Van Deun**
- ▶ **Delphine Gilson**
- ▶ **Pauline Dumartin**

- ▶ **Clément Bogaert**
- ▶ **Simon Vaneberg**

INHOUDSOPGAVE

1	WERKWIJZE	8
1.1	CONTEXTUALISERING	8
1.2	VOORSTELLING VAN DE STRATEGISCHE EN REGELGEVENDE LUIKEN VAN HET RPA	13
1.3	STRUCTUUR VAN HET HOOFDSTUK EN EVALUATIEMETHODE	14
1.4	ERVAREN MOEILIKHEDEN	16
1.5	RECHTVAARDIGING VAN DE PERIMETER	16
2	VOORSTELLING VAN DE ALTERNATIEVEN	16
2.1	INLEIDING	17
2.2	VOORSTELLING EN RECHTVAARDIGING VAN DE KEUZE VAN DE WEERHOUDEN ALTERNATIEVEN	17
2.2.1	<i>Onderzochte alternatieven</i>	17
2.2.2	<i>Alternatieven per sector</i>	17
2.2.3	<i>Sector A. "Driehoek"</i>	18
2.2.4	<i>Sector B. "Tankstation"</i>	18
2.2.5	<i>Sector C. "Pierronplein"</i>	19
2.2.6	<i>Sector D. "Vander Putten - BGHM"</i>	19
3	EFFECTENBEOORDELING	20
3.1	INLEIDING	21
3.2	ALGEMENE PROGRAMMATIE EN HAALBAARHEID PER SECTOR	22
3.2.1	<i>Sector A. "Driehoek"</i>	22
3.2.1.1	Programmerings- en spatialiseringsalternatieven	22
3.2.1.2	Bebouwde omgeving	23
3.2.1.3	De menselijke omgeving	40
3.2.1.3.1	Mobiliteit	40
3.2.1.3.2	Sociaal en economisch domein	49
3.2.1.3.3	Geluidsomgeving – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens	57
3.2.1.4	De natuurlijke omgeving	64
3.2.1.5	Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven	68
3.2.2	<i>Sector B. "Tankstation"</i>	70
3.2.2.1	Programmerings- en spatialiseringsalternatieven	70
3.2.2.2	De bebouwde omgeving	72
3.2.2.3	De menselijke omgeving	76
3.2.2.3.1	Mobiliteit	76
3.2.2.3.2	Sociaal en economisch domein	80
3.2.2.3.3	Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens	84
3.2.2.4	Natuurlijke omgeving	87
3.2.2.5	Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven	89
3.2.3	<i>Sector C. "Pierronplein"</i>	90
3.2.3.1	Programmerings- en spatialiseringsalternatieven	90
3.2.3.2	De bebouwde omgeving	92
3.2.3.3	De menselijke omgeving	99
3.2.3.3.1	Mobiliteit	99
3.2.3.3.2	Het sociaal en economisch domein	104
3.2.3.3.3	Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens	106
3.2.3.4	De natuurlijke omgeving	109
3.2.3.5	Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven	112
3.2.4	<i>Sector D. "Vander Putten – BGHM"</i>	113

3.2.1.1	Programmerings- en spatialiseringsalternatieven	113
3.2.1.2	De bebouwde omgeving	118
3.2.1.3	Menselijke omgeving	128
3.2.1.3.1	Mobiliteit	128
3.2.1.3.1	Sociaal en economisch domein	133
3.2.1.3.2	Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens	136
3.2.1.4	De natuurlijke omgeving.....	140
3.2.1.5	Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven	142
3.3	PROGRAMMERING EN SPATIALISERING VAN HET PLAN IN DE RUIMTE: VOORKEURSSCENARIO	143
3.3.1	<i>Interacties op het niveau van het RPA</i>	143
3.3.2	<i>Het voorkeursscenario</i>	149
3.3.2.1	De bebouwde omgeving.....	149
3.3.2.1.1	De reglementaire context.....	149
3.3.2.1.2	Stadsmorfologie	150
3.3.2.2	Stedelijk landscha	153
3.3.2.2.1	Vergezichten (in & out)	153
3.3.2.2.2	Impact op het erfgoed	153
3.3.2.2.3	Microklimaat	153
3.3.2.3	Mobiliteit.....	155
3.3.2.3.1	Bereikbaarheid met personen auto’s	155
3.3.2.3.2	Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	155
3.3.2.3.3	Bereikbaarheid voor de actieve modi (wandelaars - fietsers)	155
3.3.2.3.4	Parkeergelegenheid	156
3.3.2.3.5	Parkeerplaats voor zware voertuigen en reibussen	157
3.3.2.4	Sociaal en economisch domein	157
3.3.2.4.1	Het voorgestelde woningaanbod aard type woningen	157
3.3.2.4.2	Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profielen van de nieuwkomers	157
3.3.2.4.3	Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	158
3.3.2.4.4	Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van banen	158
3.3.2.4.5	Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	159
3.3.2.4.6	Verenigbaarheid met de functie(s) die voor het RPA worden overwogen, met inbegrip van de leefomgeving.....	160
3.3.2.5	Het menselijk milieu: geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens	161
3.3.2.5.1	Geluidsomgeving	161
3.3.2.5.2	Energie.....	162
3.3.2.5.3	Lucht en Klimaat.....	162
3.3.2.5.4	Afvalstoffen.....	163
3.3.2.5.5	De mens	163
3.3.2.6	De natuurlijke omgeving : fauna en flora – water – bodem/ondergrond	164
3.3.2.6.1	Fauna en Flora	164
3.3.2.6.2	Water	166
3.3.2.6.3	Bodem/ondergrond	166
3.4	EVALUATIE VAN DE SCHRIFTELIJKE EN GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN VAN HET RPA.....	ERREUR !
	SIGNET NON DEFINI.	
3.5	DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN EN DE RELATIES MET HET GBP/DE RSV.	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.6	DE GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.1	DE SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
3.1.1	<i>Analyse van de algemene voorschriften van het RPA</i>	Erreur ! Signet non défini.

3.1.2 *Analyse van de bijzondere voorschriften van het RPA.....* **Erreur !
Signet non défini.**

LIJST MET AFBEELDINGEN

FIGUREN

FIGUUR 1: LIGGING VAN DE VERSCHILLENDE SECTOREN § SECTOREN – (BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA & AGORA)	9
FIGUUR 2: DE ONVERANDERLIJKE/CONSTANTE ELEMENTEN BINNEN DE PERIMETER VAN HET RPA - (BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA & AANTEKENINGEN VAN AGORA)	12
FIGUUR 3: STRUCTUUR VAN HET HOOFDSTUK – PRINCIPESHEMA – (BRON: AGORA)	14
FIGUUR 4: KAART STRATEGIE VAN DE "PROGRAMMATIE RPA NINOOFSEPOORT (BRON: MSA PERSPECTIVE.BRUSSELS)	151
FIGUUR 5: GROENE VERBINDINGEN BINNEN HET RPA NINOOFSEPOORT (BRON: RPA - STRATEGISCHE KAART "PLANTAARDIG LANDSCHAP", MET AANTEKENINGEN AGORA) .	165
FIGUUR 6: BESTEMMINGEN RPA - BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA)	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
FIGUUR 7: UITTREKSEL VAN HET GBP - HUIDIGE TOESTAND - (BRON: UITTREKSEL VAN HET RPA VAN OKTOBER 2017 – MSA)	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

TABELLEN

TABEL 1: LIGGING VAN DE SECTOREN WAARVAN WE DE EERSTE STRATEGISCHE RICHTLIJNEN WILLEN LATEN VARIËREN - (BRON: MSA - AGORA)	9
TABEL 2: DE BESTEMMINGEN VAN DE VERSCHILLENDE SECTOREN VAN HET RPA EN DE VARIATIES VAN DE EERSTE RICHTLIJNEN PER SECTOR - (BRON: UITTREKSEL UIT HET RPA VAN 2017 – MSA)	11
TABEL 3: ALTERNATIEVEN PER SECTOR – (BRON: AGORA)	17
TABEL 4: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR A. "DRIEHOEK" - (BRON: AGORA)	18
TABEL 5: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR B. "TANKSTATION" - (BRON: AGORA)	19
TABEL 6: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR C "PIERRONPLEIN" - (BRON: AGORA)	19
TABEL 7: ALTERNATIEVEN VOOR SECTOR D. "VANDER PUTTEN - BGHM" - (BRON: AGORA)	20
TABEL 8: VOORKEURSSCENARIO – (BRON: AGORA)	143
TABEL 9 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR DE BEBOUWDE OMGEVING	145
TABEL 10 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR MOBILITEIT	146
TABEL 11: DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR DE ECONOMISCHE & MAATSCHAPPELIJKE DOMEINEN	147
TABEL 12 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR DE MENSELIJKE OMGEVING	148
TABEL 13 : DE CUMULATIEVE EFFECTEN VOOR HET NATUURLIJK MILIEU	148
TABEL 18 : WIJZIGING VAN DE BODEMBESTEMMINGEN GBP-RVA – (SOURCE : UITTREKSEL UIT RPA DU VAN OKTOBER 2017 – MSA)	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1 Werkwijze

1.1 Contextualisering

We verduidelijken hierbij dat een definitief scenario tot stand komt door verschillende alternatieven te evalueren vanuit het oogpunt van programmering en¹ spatialisering².

Voor het uitwerken van de alternatieven werd gebruikgemaakt van meerdere gegevensbronnen:

- het richtplan van aanleg van MSA³ van oktober 2017, dat verschillende sites definieert en per site strategische opties voorstelt. Het werd voorgesteld in hoofdstuk 1 "Voorstelling van het RPA en het MER";
- de lopende of geplande projecten vermeld in hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande toestand". Deze projecten leggen gewenste ontwikkelingsvolumes en een programmering en spatialisering per site vast;
- uitwisselingen met de auteur van het RPA, de aanvrager en uiteraard ook het begeleidingscomité.

Deze alternatieven vormen de stuwende kracht voor de organisatie van de perimeter. In het kader van deze fase van de milieubeoordeling zullen we er echter ook naar streven om de eerste richtlijnen die per site worden gegeven,⁴ te laten variëren, om zo een alternatief⁵ naar voren te schuiven dat eveneens aan een milieubeoordeling zal worden onderworpen (op het niveau van de perimeter van het RPA).

Zoals werd voorgesteld in hoofdstuk 1 "Voorstelling van het RPA en het MER" worden negen sites geëvalueerd.

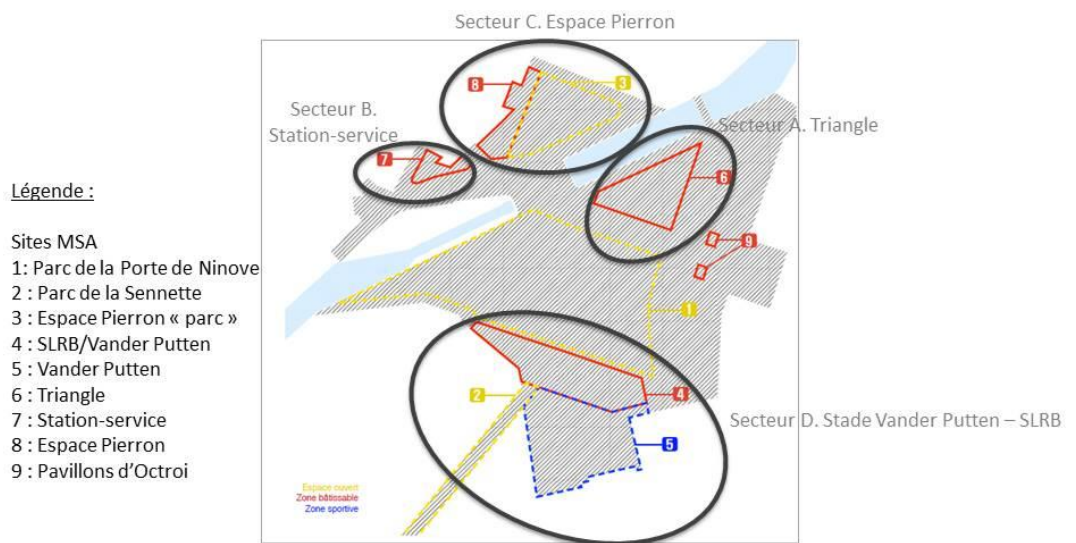
¹ Door rekening te houden met verschillende soorten functies en mogelijke gebieden.

² Door verschillende vormen van mogelijke stedenbouw in overweging te nemen.

³ Auteur van het project.

⁴ We zullen in het vervolg de benaming "sector" gebruiken.

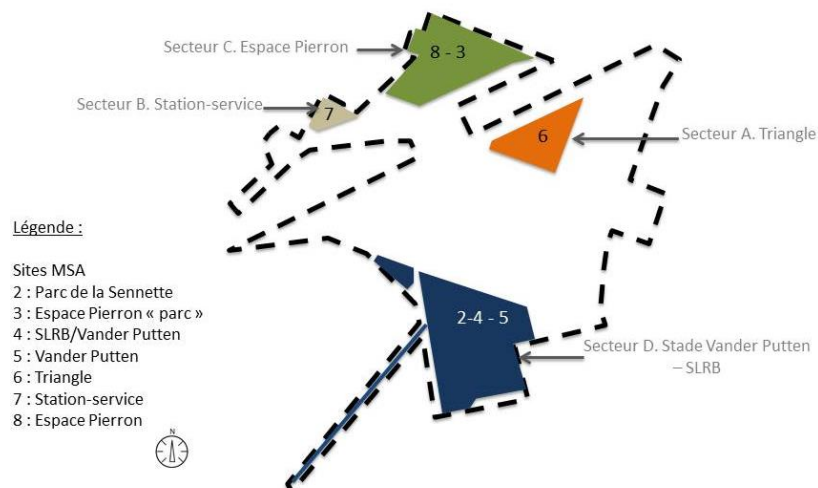
⁵ Dit alternatief zal neerkomen op het voorkeursscenario.



Figuur 1: Ligging van de verschillende sectoren § sectoren – (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA & Agora)

In het kader van de milieubeoordeling zullen we ernaar streven om de eerste strategische richtlijnen met betrekking tot de volgende sectoren te laten variëren (zie onderstaande afbeelding):

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



Tabel 1: Ligging van de sectoren waarvan we de eerste strategische richtlijnen willen laten variëren - (Bron: MSA - AGORA)

Men kan zich afvragen: "Waarom zou men de eerste richtlijnen enkel op het vlak van enkele sectoren laten variëren, en niet op het vlak van alle sectoren van het RPA⁶?"

Nr.	De sectoren	De roeping	Variatie van de eerste strategische richtlijnen die per sector worden gegeven : ja/nee
1	Park van de Ninoofsepoort	<i>"Dit is een van de grootste uitdagingen van het RPA. Het betreft een park met regionale roeping dat een brug slaat tussen het Kanaal en de aangrenzende bewoonde wijken. Het park strekt zich in het midden van de perimeter rond een enkele centrale ruimte uit"</i> ⁷ .	Neen In hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande toestand" wordt vermeld dat er een stedenbouwkundige vergunning is voor dit project (nr. 04/PFD/285327). Dit project werd geïntegreerd in de bestaande toestand. Onveranderlijk
2	Kleine Zennepark	<i>"Dit gedeelte van het toekomstige Kleine park kadert binnen een groter project dat het Park van de Ninoofsepoort verbindt met de toekomstige Grote Stadsvlakte van de Slachthuizen. Die komt er op de loop van de vroegere Kleine Zenne",</i>	Neen Dit project is geïntegreerd in het RPA Heyvaert (zie hoofdstuk 2). De interacties en verbindingen van dit tracé worden echter behandeld binnen de sector D. "Vander Putten – BGHM". Een deel van dit park zal immers de genoemde sector doorkruisen.
3	"Park" Pierronplein	<i>"De roeping van dit Park blijft behouden en vormt een aanvulling op de roeping van het gewestelijk Park van de Ninoofsepoort. Op termijn en als een gemeentelijke voorziening het huizenblok kan vervolledigen en de bewoonbaarheid versterken, zou de huidige inrichting ad hoc kunnen worden aangepast".</i>	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld. In het kader van de milieubeoordelingsfase zullen de twee sectoren (3 en 8) tegelijkertijd worden beoordeeld binnen sector C. "Pierronplein".
4	BGHM/Vander Putten	<i>"Constructie van een nieuw woongebouw waarvan de hoofdgevel naar het noorden is gericht en de secundaire zuidelijke gevel uitkijkt over de binnenzijde van het stratenblok waarin sportvoorzieningen met bovenlokale uitstraling een plaats zullen krijgen (herinrichting van de infrastructuur van het Vander Puttenstadion)".</i>	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld. In het kader van de milieubeoordelingsfase zullen de twee sectoren (4 en 5) tegelijkertijd worden beoordeeld binnen sector D. "Vander Putten – BGHM".
5	Vander Putten	<i>"Zowel wat de configuratie als de verdeling van de overdekte en openluchtinfrastructuur betreft is het Vander Puttenstadion bestemd om te evolueren.</i>	

⁶ Cf. Hoofdstuk 1: "Voorstelling van het RPA en het MER".

⁷ Bron: Strategische opties volgens sector, oktober 2017 – MSA.

Nr.	De sectoren	De roeping	Variatie van de eerste strategische richtlijnen die per sector worden gegeven : ja/nee
		<i>Het oordeel van het RPA over de stedenbouwkundige voorwaarden van deze reorganisatie stelt een mogelijke evolutie van het Vander Puttenstadion van een plaatselijke naar een bovenlokale infrastructuur in het vooruitzicht</i> .	
6	Driehoek	<i>"De voor deze sector gehanteerde principes gaan uit van de aanbevelingen geformuleerd door het Oriëntatieschema van de Ninoofsepoort van mei 2013, meer bepaald de idee om niet een enkele maar een cluster van drie torens te bouwen"</i> .	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld binnen sector A. "Driehoek".
7	Tankstation	Het RPA stelt de heraanleg van dit stratenblok voor en wil dit afsluiten. Dat betekent dat het tankstation moet verdwijnen.	Ja Er zullen ontwikkelingsalternatieven (spatialisering en programmering) worden ontwikkeld binnen sector C. "Tankstation".
8	Pierronplein	Het RPA wil de mogelijkheid aanreiken om weer een bouwlijn op te trekken zodat het stratenblok kan worden afgesloten; in een van de hoofdgevels kunnen een of meerdere voorziening(en) komen die uitkijken op de groene ruimte.	Ja Zie hierboven (sector nr. 3) → sector C. "Pierronplein".
9	Tolhuisjes	<i>"Het RPA wil de collectieve roeping van deze twee kleine bouwwerken invoeren door hun herbestemming als collectieve voorziening of kleine handelszaak mogelijk te maken"</i> .	Nee. Rekening houdend met het feit dat de auteur van het RPA van plan is om de collectieve bestemming van de twee gebouwen, die zijn beschermd als één volledig geheel ⁸ , te bevestigen, heeft de studiegelastigde besloten om de richtlijnen voor deze sector niet te laten variëren. We willen er allereerst op wijzen dat de omgeving van de tolhuisjes opnieuw werd aangelegd in het kader van de Belirisvergunning - stedenbouwkundige vergunning met referentienr. 04/PFD/285327 betekend op 15.10.2014 en haar wijzigingsvergunning met referentie 12/PFD/556353 betekend op 22.05.2015. Onveranderlijk

Tabel 2: De bestemmingen van de verschillende sectoren van het RPA en de variaties van de eerste richtlijnen per sector - (Bron: uittreksel uit het RPA van 2017 – MSA)

⁸ BBHR van 10.09.1998 dat het geheel van de oude tolhuisjes gelegen aan de Ninoofsepoort 1 en 2 als geheel beschermt, BS van 3 maart 1999, p. 6.319.

Samengevat worden de sites⁹ nr. 1 "Park van de Ninoofsepoort" en nr. 9 "Tolhuisjes" beschouwd als onveranderlijke/constante elementen. Hetzelfde geldt voor de openbare ruimte van de perimeter die is heraangelegd in het kader van de Belirisvergunning. Hierbij gaat het dus om elementen waarop het RPA moeilijk kan ingrijpen¹⁰.



Figuur 2: De onveranderlijke/constante elementen binnen de perimeter van het RPA - (Bron: Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA & aantekeningen van Agora)

De onveranderlijke ruimten vertegenwoordigen meer dan 67 % van de totale oppervlakte van de perimeter, wat overeenkomt met meer dan 6 ha (67 % van 9 ha). Zoals te zien is in de bovenstaande afbeelding, hebben deze ruimten een impact op de spatialisering en de organisatie van de perimeter.

De sectoren A. "Driehoek", B. "Tankstation", C. "Pierronplein" en D. "Vander Putten - BGHM" zijn gelegen rond onveranderlijke ruimten. Binnen deze sectoren kunnen de toekomstige projecten worden gepland. Ter herinnering: rekening houdend met de versnippering van de perimeter stelt MSA per sector (locatie) strategische opties voor. Deze enkelvoudige analyse vormt een goede methode voor het globale begrip van het RPA, want ze maakt het mogelijk om:

- rekening te houden met de versnippering van de perimeter;
- te zorgen voor overgangen en verbindingen tussen de sectoren onderling en tussen de onveranderlijke ruimten en de sectoren;
- de programmering en de spatialisering aan te passen aan de lokale context;
- een denkoefening te houden op het niveau van de sectoren, en vervolgens op het niveau van de hele perimeter;

⁹ Benaming gehanteerd door MSA.

¹⁰ Veranderingen in bestemming, aanleg, enz.

- ervoor te zorgen dat de projecten van het RPA en de invarianten (park enz.) op elkaar worden afgestemd.

Dit resulteert in een milieubeoordeling die is aangepast aan de perimeters → op het niveau van de sectoren en op het niveau van de perimeter van het RPA.

Dit zal het mogelijk maken om de programmatische en spatialiseringsmassa's te verfijnen tegen de achtergrond van de lokale kenmerken en de aan het licht gebrachte effecten.

1.2 Voorstelling van de strategische en regelgevende luiken van het RPA

Het strategische luik werd reeds voorgesteld in het eerste hoofdstuk "Voorstelling van het RPA en het MER", waarnaar we de lezer dan ook verwijzen.

MSA stelt het volgende voor:

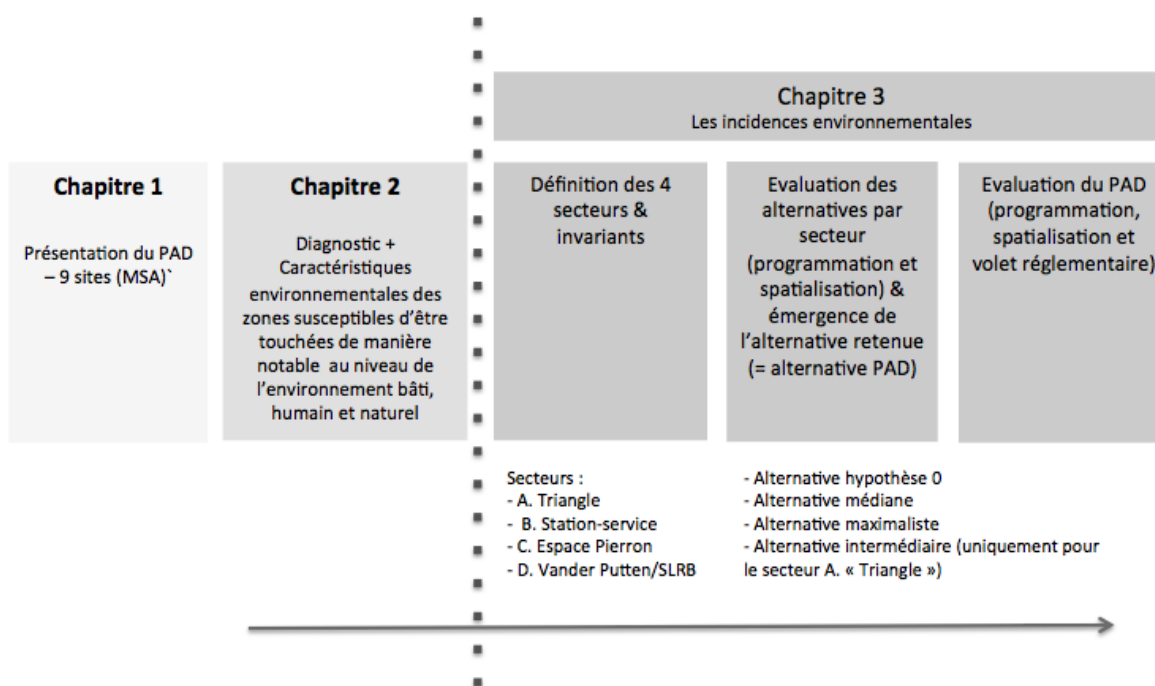
- "*totaalbeelden*";
- "*strategische opties per site*".

Het reglementaire luik is gericht op het volgende:

- "*de kwestie regelen van de bodembestemmingen die niet stroken met het project van gewestelijk park, het project van het Kleine Zennepark en de programma's van woningen en voorzieningen*;
- *de realisatie van de beoogde voorzieningen garanderen en een maximale oppervlakte opleggen aan de handelszaken*;
- *de bouwvolumes van de beoogde constructies mogelijk maken en een maximumwaarde vaststellen (hoge gebouwen, gevels, constructie op het binnenterrein van het huizenblok voor het Vander Puttenstadion)*;
- *akte nemen van het streven naar de gewenste kwaliteit voor alle projecten door het GCHES uit te breiden tot de hele perimeter¹¹.*

¹¹ Uittreksel uit het RPA van oktober 2017 – MSA.

1.3 Structuur van het hoofdstuk en evaluatiemethode



Figuur 3: Structuur van het hoofdstuk – Principeschema – (Bron: Agora)

A: Voorstelling van de redelijke alternatieven per sector:

Het is de bedoeling om de mogelijke programmering en spatialisering per sector in vraag te stellen, bijvoorbeeld door verschillende mogelijke types verstedelijking, inrichtingen of functies te overwegen. Voor alle sectoren samen worden drie contrasterende types alternatieven bestudeerd:

- het alternatief "hypothese 0";
- het "mediaanalternatief";
- en het "maximalistisch" alternatief.

Voor de sector "Driehoek" wordt ook een vierde alternatief onderzocht: het gaat om het "intermediair" alternatief. De grote lijnen van deze alternatieven zullen nadien worden voorgesteld.

Ter herinnering: de openbare ruimte die is heraangelegd in het kader van het Belirisproject, het "Park van de Ninoofsepoort" en de "Tolhuisjes" vormen invarianten.

B: Evaluatie van de alternatieven per sector:

Per sector zullen onze alternatieven¹² worden geanalyseerd volgens de verschillende behandelde thema's. Het gaat hierbij om:

- stedenbouw/ruimtelijke ordening – landschap – erfgoed en microklimaat → **bebouwde omgeving**;
- mobiliteit – sociaal en economisch domein – geluids- en trillingsomgeving – luchtkwaliteit – afval – energie en de mens – → **menselijke omgeving**;
- fauna en flora – water en bodem/ondergrond → **natuurlijke omgeving**.

De alternatieven zullen worden geëvalueerd onder de vorm van vergelijkende en analytische tabellen. Er zullen vergelijkingscriteria worden bepaald¹³. Het komt erop aan om de impact van de functies op het niveau van de sectoren, de bouwprofielen van de toekomstige gebouwen enz. te analyseren. Aan de hand van de huidige analysefase zullen de programmatische en spatialiseringsmassa's verfijnd kunnen worden tegen de achtergrond van de lokale kenmerken en de effecten die kunnen worden teweeggebracht.

Concluderend zal het MER wijzen op de positieve en de negatieve effecten met betrekking tot de verschillende sectoren. Het is de uiteindelijke bedoeling om per sector een voorkeursscenario dat is uitgewerkt op basis van de door de verschillende alternatieven geïdentificeerde effecten, te weerhouden. De voorkeursscenario's van de verschillende sectoren vormen samen een voorkeursscenario voor de volledige perimeter van het RPA.

C: Evaluatie van het voorkeursscenario:

De geselecteerde spatialisering en programmering zullen worden onderzocht op het niveau van het RPA. Daarbij zullen de invarianten worden gevoegd. Bijgevolg zullen we het niet langer over sectoren hebben. Deze analyse betreft zowel het reglementaire als het strategische luik.

Om zeker te zijn van de coherentie van het vastgestelde voorkeursscenario voor het hele plan, zal eerst een deel worden gewijd aan de analyse van de eventuele cumulatieve¹⁴ of synergetische¹⁵ effecten tussen de verschillende scenario's die op het niveau van de sectoren werden weerhouden.

Wat het reglementaire luik betreft, moeten we komen tot een document dat de hiërarchie van de normen respecteert en de zaken duidelijk genoeg formuleert, zodat de rechtszekerheid van het plan gewaarborgd is, met name wat betreft het beginsel van de impliciete opheffing in

¹² Alternatieven: "hypothese 0", "mediaan alternatief" en "maximalistisch alternatief". Hierbij komt voor de sector "Driehoek" ook nog het "intermediair alternatief".

¹³ Volgens de milieuthema's. Voorbeeld: "Menselijk omgeving" → "mobiliteit" → "impact op de verkeersvraag in voertuigen".

¹⁴ Het totale effect is het resultaat van de som van de effecten A + B.

¹⁵ Door een synergetisch effect zou het effect van A op B groter zijn.

overeenstemming met artikel 30/09, § 2 van het BWRO. De analyse van het MER is echter geen juridische analyse op zich, maar wel een beoordeling van de relevantie van de vastgelegde regels. Het doel is hier om na te gaan of de juridisch bindende voorschriften de bedoelingen van het project weerspiegelen en de nagestreefde doelstellingen daadwerkelijk omvatten. Het zal de bedoeling zijn om de positieve, negatieve of neutrale effecten van het plan te belichten.

1.4 Ervaren moeilijkheden

In dit hoofdstuk 3 van het MER werd de studiegelastigde geconfronteerd met dezelfde moeilijkheden als in hoofdstuk 2 "*Diagnose van de bestaande toestand*". We verwijzen de lezer ernaar.

1.5 Rechtvaardiging van de perimeter

De perimeter van het RPA werd afgebakend op grond van de uitdagingen (zie hoofdstuk 1). Hij omvat het grondgebied tussen de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de westelijke Kleine Ring, het Ninoofseplein, het noordelijke deel van de sector van het Institut des Arts et Métiers, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat, wat overeenkomt met een intermodaal knooppunt op de kruising van tram- en buslijnen van de westelijke Kleine Ring en van het FietsGEN, dat de Vijfhoek structureert in zijn eerste kroon en dat een verwaarloosd gebied bestrijkt waar belangrijke inrichtingswerken van de openbare ruimte in uitvoering of geprogrammeerd zijn.

Daarom heeft de gewestregering geoordeeld dat de uitwerking van een gewestelijk instrument wenselijker is dan de goedkeuring van een of meer gemeentelijke plannen, en dit met het oog op een globale aanpak van de heraanleg van de betrokken perimeter.

Het Ninoofseplein is opgenomen in de perimeter om de samenhang vanuit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt en op het vlak van bestemmingen te verbeteren.

Het noordelijke deel van de zone van het Institut des Arts et Métiers is opgenomen in de perimeter van het RPA, omdat het door de stad Brussel ter beschikking is gesteld van de BGHM om er een project van sociale woningen te ontwikkelen en om de beschikbare groene ruimte in die perimeter te vergroten, op voorwaarde dat een deel van het bestaande programma op die plaats een herbestemming krijgt binnen het verwachte project.

De rechter- en de linkeroever van het kanaal zijn opgenomen met het oog op hun herwaardering en hun landschappelijke integratie en om de speelse en recreatieve rol van het water binnen de stad te belichten.

De tolhuisjes zijn opgenomen zodat ze kunnen worden gerevaloriseerd via de voorschriften van het RPA. De voormalige brouwerij Belle-View is daarentegen uitgesloten van de perimeter wegens haar recente ontwikkeling.

2 Voorstelling van de alternatieven

2.1 Inleiding

We willen op voorhand preciseren dat "de ontwikkelde alternatieven redelijk moeten zijn, rekening houdend met de strategische doelstellingen die dienden als rechtvaardiging voor het ontwerpplan (...)"¹⁶. Ze zullen worden ontwikkeld volgens de eerste strategische opties die door de auteur van het RPA zijn ontwikkeld. Ze zullen dus betrekking hebben op de programmering en spatialisering van de sectoren A. "Driehoek", B. "Tankstation", C. "Pierronplein" en D. "Vander Putten - BGHM".

2.2 Voorstelling en rechtvaardiging van de keuze van de weerhouden alternatieven

2.2.1 Onderzochte alternatieven

Worden in overweging genomen door de studiemanager:

Sector A. "Driehoek"	Sector B. "Tankstation"	Sector C. "Pierronplein"	Sector D. "Vander Putten - BGHM"
Alternatief "Hypothese 0"	Alternatief "Hypothese 0"	Alternatief "Hypothese 0"	Alternatief "Hypothese 0"
"Mediaan- alternatief"	"Mediaan- alternatief"	"Mediaan- alternatief"	"Mediaan- alternatief"
"Intermediair" alternatief	/	/	/
"Maximalistisch " alternatief	"Maximalistisch " alternatief	"Maximalistisch " alternatief	"Maximalistisch " alternatief

Tabel 3: Alternatieven per sector – (Bron: Agora)

→ De keuze van de alternatieven per sector is gebaseerd op **de wens om de aandacht te vestigen op de concrete gebieden die nog kunnen evolueren** omdat ze niet het voorwerp uitmaken van een vergunningsaanvraag, in tegenstelling tot de definitieve projecten die in uitvoering zijn: het gewestelijk park, de openbare ruimte en de wegen.

Deze **analyse per sector verhindert echter niet dat het plan in zijn geheel wordt overwogen** en dat er wordt gewezen op de mogelijke effecten op de ruimten van het plan die het voorwerp vormen van definitieve projecten, meer bepaald wat de programmering betreft.

2.2.2 Alternatieven per sector

De programmatische en spatialiseringselementen van de verschillende alternatieven worden gespecificeerd en schematisch voorgesteld in de §:

¹⁶ Bijlage 1 - Structuur van het milieueffectrapport bedoeld in de artikelen 15/1 en 87/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.

- wat sector A. "Driehoek" betreft;
- wat sector B. "Tankstation" betreft;
- wat sector C. "Pierronplein" betreft;
- wat sector D. "Vander Putten - BGHM" betreft.

Hier stellen we de verschillende overwogen alternatieven voor.

2.2.3 Sector A. "Driehoek"

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

Tabel 4: Alternatieven voor sector A. "Driehoek" - (Bron: Agora)

NB: Het alternatief dat overeenkomt met de niet-uitvoering van een project en met het behoud van de sector in zijn huidige toestand, wordt niet in overweging genomen (zie hoofdstuk 2 "Diagnose – Bestaande toestand – Sector vrij van gebouwen").

2.2.4 Sector B. "Tankstation"

Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand.	Dit komt neer op het behoud van de rechtstoestand.	Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand.

<p>De gebouwen-samenstelling en het tankstation worden in stand gehouden.</p> <p>De sector kan evolueren in functie van de van kracht zijnde bepalingen.</p> <p>Er wordt geen bijkomende oppervlakte beoogd.</p>	<p>Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok.</p> <p>Er worden oppervlakten voor huisvesting en handelszaken/voorzieningen voorgesteld.</p> <p>Ook de bouwprofielen veranderen.</p> <p>Het tankstation wordt afgeschaft.</p>	<p>Deze sector ontwikkelt zich door een herschikking van het huizenblok.</p> <p>Er worden grotere oppervlakten voor huisvesting en handelszaken/voorzieningen voorgesteld dan in het mediaanalternatief.</p> <p>Ook de bouwprofielen veranderen. Ze zijn hoger dan de profielen die in het mediaanalternatief worden voorgesteld.</p> <p>Het tankstation wordt afgeschaft.</p>
--	---	--

Tabel 5: Alternatieven voor sector B. "Tankstation" - (Bron: Agora)

2.2.5 Sector C. "Pierronplein"

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

Tabel 6: Alternatieven voor sector C "Pierronplein" - (Bron: Agora)

2.2.6 Sector D. "Vander Putten - BGHM"

Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
<p>Dit komt neer op een behoud van de rechtstoestand. Deze</p>	<p>Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze</p>	<p>Het veronderstelt een wijziging van de rechtstoestand. Deze</p>

sector ontwikkelt zich door een herschikking van de huizenblokken, woningen en sportvoorzieningen.	sector ontwikkelt zich door een herschikking van huizenblokken, woningen en sportvoorzieningen.	sector ontwikkelt zich door een herschikking van het profiel van de huizenblokken, de woningen en sportvoorzieningen. In vergelijking met het mediaanalternatief zijn de oppervlakten voor sportvoorzieningen groter.
De oppervlakte voor huisvesting is in de drie alternatieven identiek. De beoogde oppervlakte voor de sportvoorzieningen loopt sterk uiteen.		

*Tabel 7: Alternatieven voor sector D. "Vander Putten - BGHM" -
(Bron: Agora)*

3 Effectenbeoordeling

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 2 "Diagnose van de bestaande toestand" onderzoekt de milieukekenmerken van de gebieden die waarschijnlijk aanzienlijk getroffen zullen worden. De diagnose richtte zich op de hele perimeter van het RPA.

Met betrekking tot de bebouwde omgeving moet het volgende in overweging worden genomen:

- de tolhuisjes → beschermde gebouwen + vrijwaringszone;
- het archeologisch erfgoed → de perimeter is in de archeologische atlas hoofdzakelijk opgenomen in uitbreidingsgebied;
- de bestaande visuele perspectieven vanaf en naar de perimeter.

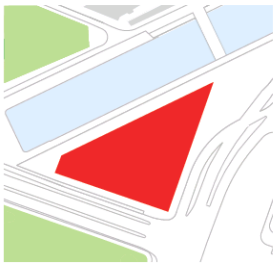
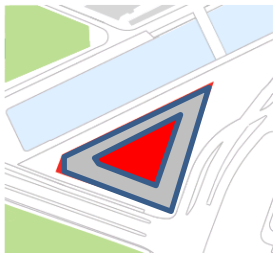
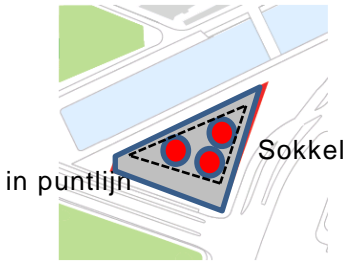
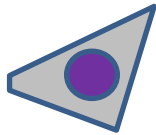
Met betrekking tot de natuurlijke omgeving moet het volgende in overweging worden genomen:

- de aanwezigheid van het kanaal;
- de eventuele verontreinigde percelen. Dit probleem werd voornamelijk behandeld in het kader van de vergunning voor het gewestelijk park (voor de betrokken percelen – centrum van de perimeter).

3.2 Algemene programmatie en haalbaarheid per sector

3.2.1 Sector A. “Driehoek”

3.2.1.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

	Alternatief Hypothese 0 (gewestelijke stedenbouwkundige verordening)	Gemend mediaanalternatief	Intermediair alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Bouwprofiel	Maximum bouwhoogte BenV+4	Maximum bouwhoogte BenV+4	Iconische gebouwen 3 afzonderlijke eenheden op een sokkel van 9 m Bouwhoogte : maximaal 90 m de hoogtes schommelen tussen 50 et 90 m	Iconisch gebouw 1 eenheid Bouwhoogte : maximaal 140 m ¹⁷
Programma	Minder dan 14.000 m ² kantoren	- 12.000 m ² woningen - 2.600 m ² handelszaken en voorzieningen	- 30.000 m ² woningen - 2.000 m ² handelszaken en voorzieningen - 2.000 m ² in het souterrain	- 30.000 m ² kantoren - 2.000 m ² in het souterrain
Principeschema (Bron : MSA – AGORA)	- Principeschema van Alternatief Hypothese 0 - 	- Principeschema van het Mediaanalternatief - 	- Principeschema van het Intermediair Alternatief - 	- Principeschema van het Maximalistisch Alternatief - 

¹⁷ Wat overeenkomt met de bouwhoogte van de langs het kanaal gevestigde UP' sitetoren.

3.2.1.2 Bebouwde omgeving

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair alternatief Wonen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Regel- en richtinggevende context	De in aanmerking genomen documenten	Naleving van het GBP Naleving van de GSV	Wijziging van de door het GBP voorziene bestemmingen (overgang van een administratief gebied naar een gebied dat hoofdzakelijk is bestemd voor huisvesting). Naleving van de GSV	Wijziging van de door het GBP voorziene bestemmingen (wijziging van administratief gebied in een overwegend woongebied) Het RPA wijkt af van de GSV op het vlak van de bouwprofielen.	Naleving van het GBP wijkt af van de GSV op het vlak van de bouwprofielen.
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	Het gebouw grenst aan de weg. Zo kan een gesloten traditioneel huizenblok worden hersteld. In de onmiddellijke omgeving is er geen enkel gebouw.	Het gebouw grenst aan de weg. Zo kan een gesloten traditioneel huizenblok worden hersteld. Er wordt een binnenterrein van een huizenblok gecreëerd, dat ter beschikking kan worden gesteld van de toekomstige gebruikers. In de onmiddellijke omgeving is er geen enkel gebouw	De drie iconische eenheden zijn door een tussenruimte van elkaar gescheiden. We stellen vast dat er zich in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen bevinden. De gevels van de benedenverdiepingen zijn open aan de buitenzijde. Een grote sokkel waarop de volumes worden gecreëerd (aanzienlijke grondinname) zorgt voor een coherente compositie. De open gevels en de sokkel helpen een brug slaan tussen de bouwen en de openbare ruimte.	Het gebouw wordt in het midden van het perceel opgetrokken. Dit draagt bij tot een grotere open ruimte aan de basis. Er is geen sokkel. In de onmiddellijke omgeving is er geen enkel gebouw

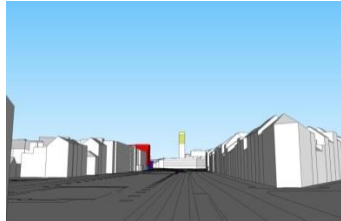




	<p>Impact op het vlak van bouwprofielen</p>	<p>Het betreft een matig bouwprofiel van maximum GV+4. Er komt samenhang tot stand met de bouwtypologie die wordt waargenomen langs de Kleine Ring of de omtrek van het Ninoofseplein (bouwprofiel GLV+3/+4) → linkeroever.</p>	<p>Het betreft een matig bouwprofiel van maximum GV+4. Er komt samenhang tot stand met de bouwtypologie die wordt waargenomen langs de Kleine Ring of de omtrek van het Ninoofseplein (bouwprofiel GLV+3/+4).</p>	<p>Het hoogste gebouw wordt aan de kanaalzijde opgetrokken, het middelhoog gebouw aan de zijde van de brede straat en het kleinste gebouw ligt op de as van het kanaal. De sokkel bereikt een hoogte van maximaal 9 meter boven de grond.</p> <p>De oprichting van de drie iconische bouwwerken zal een aanzienlijk hoogteverschil creëren ten opzichte van de gebouwen op de laan en de toekomstige woningen van de sector Arts et Métiers, Er komt samenhang tot stand met de bouwtypologie die wordt waargenomen langs de Kleine Ring of de omtrek van het Ninoofseplein (bouwprofiel GLV+3/+4).</p> <p>- <u>algemeen ongemak door de wind</u>. Dit zou nog kunnen worden versterkt door de ligging van de gebouwen langs het kanaal (corridoreffect). Dit corridoreffect wordt wel afgezwakt door de aanwezigheid van de drie torens die een "barrière"</p>	<p>Er is een afzonderlijk gebouw met een bouwprofiel dat maximum 140 m hoog reikt (dat stemt overeen met het bouwprofiel van de UP'site-toren). De centrale ligging binnen het huizenblok en de hoogte verlenen het een heel eigen karakter en maken het tot een herkenningspunt in de Kanaalzone.</p> <p>Er is een significante breuk met de huidige bebouwde omgeving gezien de hoogte van het gebouw. De geplande unieke toren heeft als voordeel dat er grondoppervlakte vrijkomt en dat er perspectieven tot stand komen tussen de huizenblokken die de betrokken sector omringen.</p> <p>Dit abrupte hoogteverschil binnen een relatief laag stadsweefsel zal heel wat hinder veroorzaken:</p>
--	--	---	---	---	--

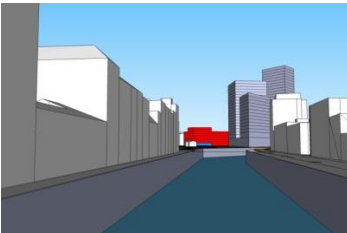
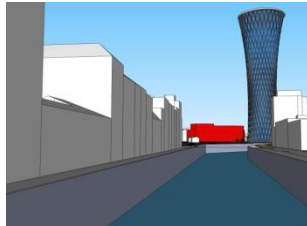
				<p>kunnen vormen en de zuidwestenwinden kunnen tegenhouden. De inplanting van de drie torens maakt het dus mogelijk om een deel van de winden tussen het kanaal en de woonblokken aan de andere kant van de sector "Driehoek" op te vangen. Ook de aanwezigheid van de sokkel zou deze hinder moeten helpen afzwakken.</p> <p>- <u>schaduwwerking</u>; de slagschaduw evolueert naargelang het tijdstip van de dag en de seizoenen (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_7).</p> <p><u>Weerslag op de visuele perspectieven</u> (stedelijk herkenningspunt/visuele hinder). Simulaties hebben onze stelling kracht bijgezet (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_5 & 6).</p>	<p><u>windstoring</u>, vooral aan de voet van de toren, in de openbare ruimte en langs het park. Door de ligging langs het kanaal kan dit gevoel nog worden versterkt (gangeffect)</p> <p>In dit alternatief wordt er geen sokkel gepland. Een sokkel zou echter wel kunnen bijdragen tot een duidelijke verbetering van het voetgangerscomfort aan de voet van het torengedouw door de windhinder voor de bezoekers van de sector af te zwakken (zie analyse van het microklimaat).</p> <p>Dit bouwprofiel zorgt ook voor slagschaduw die verandert volgens het ogenblik van de dag en met de seizoenen.</p> <p>Gelet op de hoogte zal het bouwwerk ook een impact hebben op de vergezichten. Simulaties hebben onze stelling kracht bijgezet (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_5 & 6).</p>
--	--	--	--	---	--

	<p style="text-align: center;">Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen</p>	<p>Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok.</p> <p>Rondom de perimeter is er een grote diversiteit aan gebouwen.</p> <p>De bouwhoogten zijn vergelijkbaar met deze die we terugvinden in de Slachthuislaan.</p>	<p>Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok.</p> <p>Rondom de perimeter is er een grote diversiteit aan gebouwen.</p> <p>De bouwhoogten zijn vergelijkbaar met deze die we terugvinden op de Slachthuislaan.</p> <p>rondom de perimeter bevinden de woontorens/gebouwen zich op welbepaalde punten en zijn niet hoger dan 10 verdiepingen (Brunfaut toren). (Brunfautoren). Deze toren bevindt zich aan de ander kant van het kanaal</p>	<p>Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok.</p> <p>rondom de perimeter bevinden de woontorens/gebouwen zich op welbepaalde punten en zijn niet hoger dan 10 verdiepingen (Brunfaut toren). (Brunfautoren). Deze toren bevindt zich aan de ander kant van het kanaal</p> <p>De drie torens komen zich op een heel eigen wijze inplanten binnen een divers stedelijk weefsel.</p> <p>Op voorwaarde dat hun integratie binnen het landschap goed wordt uitgetekend,, kunnen ze door het spelen met hoogteverschillen dit contrasterende effect van de wijk op een evenwichtige manier versterken tussen “volle” en “lege” delen, lage “gebouwen” en “hoge” gebouwen.</p>	<p>Geen enkel gebouw ligt in de voortzetting van de driehoekige huizenblok.</p> <p>rondom de perimeter bevinden de woontorens/gebouwen zich op welbepaalde punten en zijn niet hoger dan 10 verdiepingen (Brunfaut toren). (Brunfautoren). Deze toren bevindt zich aan de ander kant van het kanaal</p> <p>Het enige torengedouw onderscheidt zich op een bijzondere manier van het heterogene karakter van de wijk en op de schaal van de stad.</p> <p>Het neemt dezelfde codes aan als de UP'site toren: (qua bouwprofiel en soortgelijke sector: langs het kanaal)</p> <p>De UP'site-toren vormt niet alleen een stedelijk herkenningspunt langs het kanaal, maar ook een harmonische aanvulling op de hoogbouw van de Noordwijk. In dit geval</p>
--	---	---	---	---	---

					is het gebouw erg geïsoleerd en vindt het geen enkele specifieke weerklink bij andere hoge gebouwen in de omgeving.
	Impact door het ruimtegebruik	Het huizenblok wordt integraal ingenomen. De sector is enkel voor privédoeleinden bestemd.	3/4 van het huizenblok is ingenomen. De sector is enerzijds en wat de benedenverdieping betreft bestemd voor openbaar gebruik en anderzijds, wat de verdiepingen betreft bestemd voor privégebruik. De binnenzijde van een huizenblok wordt geacht beschikbaar te zijn voor toekomstige bewoners.	Ook al maken de hoge gebouwen het mogelijk om ruimte op de bodem vrij te maken, toch wordt het ¾ deel van het huizenblok ingenomen door de sokkel. De sector is enerzijds bestemd voor publiek gebruik op de benedenverdieping en anderzijds voor privégebruik op de bovenverdiepingen.	Dit enige torengedouw laat toe om grondruimte vrij te maken. Voor eenzelfde oppervlaktedensiteit per m ² , is er minder grondinname doordat er geen sokkel is, Er wordt dus verwacht dat er openbare ruimten worden gecreëerd. Momenteel is de sector uitsluitend voor privédoeleinden bestemd.
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)	Dit alternatief neemt het volledige huizenblok in. Op menshoogte zullen de vergezichten wellicht verdwijnen door de bouwelementen. Zo worden de uitzichten tussen de twee oevers (sector "Pierronplein" en Ninoofseplein/tolhuisjes) belemmerd. Dit geldt ook voor de uitzichten vanaf de sector "Vander Putten – BGHM" in de richting van het kanaal.	Dit alternatief neemt het volledige huizenblok in. Op menshoogte zullen de vergezichten wellicht verdwijnen door de bouwelementen. Zo worden de uitzichten tussen de twee oevers (sector "Pierronplein" en Ninoofseplein/tolhuisjes) belemmerd. Dit geldt ook voor de uitzichten vanaf de sector "Vander Putten – BGHM" in de richting van het kanaal.	Door de indrukwekkende hoogte zal deze iconische eenheid een niet verwaarloosbare impact hebben op de huidige uitzichten (op en naar de perimeter). Ter herinnering: in 1972 werden in het kader van het Gewestplan van de Brusselse agglomeratie bepaalde gebieden van luchterdienstbaarheden met beperkingen op het vlak van hoogten	Par son gabarit imposant, cette unité iconique va avoir un impact non négligeable sur les perspectives actuelles (sur et vers le périmètre). Pour rappel, afin de renforcer et de respecter certaines vues et perspectives des zones de servitude aérienne imposant des altitudes limites ont été définies dans le cadre

				<p>vastgelegd met het oog op het versterken en respecteren van bepaalde uitzichten en perspectieven. Het gaat meer bepaald om:</p> <ul style="list-style-type: none"> - uitzichten op de Basiliek van Koekelberg; - uitzichten op het Brusselse stadhuis vanaf de Ninoofsepoort <p>We willen meteen preciseren dat geen enkel besluit werd goedgekeurd. Ze hebben geen regelgevende waarde en zijn niet bindend.</p> <p>Dit alternatief heeft gevolgen voor het uitzicht vanaf het balkon van het Justitiepaleis naar de basiliek van Koekelberg volledig op. Dit unieke gebouw is hoger dan de Basiliek. Qua hoogte stelt men een zekere dissonantie vast in verhouding tot de huidige gebouwen binnen en in de omgeving van de sector/perimeter.</p>	<p>du plan de secteur de l'Agglomération bruxelloise en 1972. Il est notamment question des :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vues sur la basilique de Koekelberg ; - vues sur hôtel de Ville de Bruxelles depuis la Porte de Ninove ; <p>We willen meteen preciseren dat geen enkel besluit werd goedgekeurd. Ze hebben geen regelgevende waarde en zijn niet bindend.</p> <p>Dit alternatief heeft gevolgen voor het uitzicht op de Basiliek van Koekelberg vanaf het balkon van het Justitiepaleis. Dit unieke gebouw is hoger dan de Basiliek. Qua hoogte stelt men een zekere dissonantie vast in verhouding tot de huidige gebouwen binnen en in de omgeving van de sector/perimeter.</p>
--	--	--	--	--	--

			<p>- Zicht nr. 10 vanaf de Slachthuislaan (Bron: Agora)</p>  <p>NB: De verschillende uitzichten en simulaties zijn als bijlage bij deze analyse gevoegd (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_5 & 6).</p>	<p>- Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Bron: Agora)</p>  <p>- Zoom Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Source : Agora)</p>  <p>Balcon du Palais de Justice en direction de la Basilique de Koekelberg</p> <p>NB: In het geel → de geplande Brunfauttoren.</p>	<p>- Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Bron: Agora)</p>  <p>- Zoom Zicht nr. 1 vanaf het Justitiepaleis naar de Basiliek van Koekelberg - (Source : Agora)</p> 
--	--	--	--	---	--

				<p>- Zicht nr. 8 vanaf het kanaal aan de Barthélémylaan - (Bron: Agora)</p> 	<p>- Zicht nr. 8 vanaf het kanaal aan de Barthélémylaan - (Bron: Agora)</p> 
	<p>Belangrijke vergezichten (in & out)</p>	<p>Het bouwprofiel vormt geen belemmering voor de huidige perspectieven (toren van het stadhuis, Zuidertoren, UP-sitetoren, of de torens van de Noordwijk).</p> <p>Het door de gebruiker waargenomen perspectief kan wel gevolgen ondervinden. Vijf verdiepingen die loodrecht op de rooilijn worden gestapeld, bieden immers geen</p>	<p>Het bouwprofiel vormt geen belemmering voor de huidige perspectieven (toren van het stadhuis, Zuidertoren, UP-sitetoren, of de torens van de Noordwijk).</p> <p>Het door de gebruiker waargenomen perspectief kan wel gevolgen ondervinden. Vijf verdiepingen die loodrecht op de rooilijn worden gestapeld, bieden immers geen vergezicht mogelijkheden.</p>	<p>De drie gebouwen een hebben in het algemeen een grote visuele impact. Deze gaat verder dan het studiegebied. Deze visuele impact maakt het wel mogelijk om de wijk zoals van buitenaf gezien, te kenmerken door een "totem" en om andere zichtlijnen te ondersteunen (Kunstberg, Justitie-paleis, Kruidtuin enz.).</p> <p>De gemeenschappelijke sokkel wordt ontwikkeld</p>	<p>Dit alleenstaand iconisch gebouw is van buiten het studieperimeter zichtbaar. De landschappelijke integratie is niet optimaal gelet op het bouwprofiel en de afwezigheid van "hoge" gebouwen.</p>

		vergezicht mogelijkheden.		op een hoogte van minimaal 9 meter boven het stedelijk maaiveld.	
	Belangrijke vergezichten (in & out)	Met dit alternatief kan niet worden voldaan aan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren.	Met dit alternatief kan niet worden voldaan aan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren.	De doelstelling om de toegang tot de stad te markeren wordt verwezenlijkt.	De doelstelling om de toegang tot de stad te markeren wordt verwezenlijkt.
	Impact op het erfgoed	<p>Afhankelijk van de grondinname zou er een impact kunnen zijn op het beschermd gebied van de oude tolhuisjes.</p> <p>Die alternatieven kunnen een impact hebben op de visuele perceptie van bepaalde historische monumenten (vb.: Brouwerij Belle-Vue vanaf de Ninoofsesteenweg). de uitzichten tussen de twee oevers (sector "Pierronplein" en Ninoofseplein/tolhuisjes) worden belemmerd ten gevolge van de bebouwing van de sector "Driehoek".</p> <p>De bebouwing van de sector "Driehoek" zal niet leiden tot de sloop van erfgoedkundige goederen die zich binnen de perimeter van het RPA bevinden.</p>		<p>Afhankelijk van de grondinname zou er een impact kunnen zijn op het beschermd gebied van de oude tolhuisjes.</p> <p>Dit alternatief heeft een impact op de visuele perceptie van bepaalde historische monumenten (vb.: Brouwerij Belle-Vue vanaf de Ninoofsesteenweg). De inrichting van de drie gebouwen en van de sokkel zal meerdere uitzichten afsluiten. Dit alternatief kan eveneens ook gevolgen hebben voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg vanaf het Justitiepaleis. (zie de bovenstaande uitzichten). Geen enkel besluit werd goedgekeurd. Alle uitzichten op de perimeter worden als bijlage bij dit hoofdstuk gevoegd.</p>	<p>Afhankelijk van de grondinname zou er een impact kunnen zijn op het beschermd gebied van de oude octrooipaviljoenen.</p> <p>Dit alternatief heeft een impact op de visuele perceptie van bepaalde historische monumenten (vb.: Brouwerij Belle-Vue vanaf de Ninoofsesteenweg). De aanwezigheid van een uniek gebouw maakt het mogelijk om het gebied met visuele belemmeringen te beperken. Dit alternatief kan eveneens ook gevolgen hebben voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg vanaf het Justitiepaleis. (zie de bovenstaande</p>

			<p>De bebouwing van de sector "Driehoek" zal niet leiden tot de sloop van erfgoedkundige goederen die zich binnen de perimeter van het RPA bevinden.</p>	<p>uitzichten). Geen enkel besluit werd goedgekeurd. Alle uitzichten op de perimeter worden als bijlage bij dit hoofdstuk gevoegd.</p> <p>De bebouwing van de sector "Driehoek" zal niet leiden tot de sloop van erfgoedkundige goederen die zich binnen de perimeter van het RPA bevinden.</p>
	<p>Microklimaat</p>	<p>De bezonningsomstandigheden die in de geplande situatie het meest voorkomen binnen de sector en in zijn omgeving, worden als bijlage bij deze analyse gevoegd (zie hoofdstuk 3_Bijlagen_7).</p> <p>De maquette werd uitgetest in de perioden die normaal worden gebruikt voor bezonningstesten, met name 21 maart en 21 september voor de lente- en herfstequinox en 21 juni en 21 december voor de zomer- en winterzonnwende. De volgende uren werden onderzocht: 09.00 uur - 13.00 uur en 16.00 uur. Er werd rekening gehouden met de oriëntatie en de hoogte van de gebouwen.</p> <p>Binnen de sector blijft het bouwprofiel laag, zodat de effecten op het vlak van bezonning beperkt zijn. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw van de geplande gebouwen op een deel van de kaai geworpen (winterzonnwende en lente- en herfstequinoxen).</p>	<p>De voornaamste microklimaatfactoren die door de aanwezigheid van hoogbouw worden beïnvloed zijn: het windcomfort, het visueel comfort en het thermisch comfort (verbonden met het windcomfort en met het verlies van bezonning).</p> <p>Binnen dit alternatief dreigen de iconische bouwwerken:</p> <p>- <u>problemen door een onaangename wind</u> te veroorzaken vermits de "abrupte" hoogteverschillen hoge windsnelheden en</p>	<p>De voornaamste microklimaatfactoren die door de aanwezigheid van hoogbouw worden beïnvloed zijn: het windcomfort, het visueel comfort en het thermisch comfort (verbonden met het windcomfort en met het verlies van bezonning).</p> <p>In dit alternatief dreigt het monolithische bouwwerk problemen te veroorzaken door:</p> <p>- <u>de onaangename wind</u> waarvan het wervelend effect onderaan de toren nog wordt versterkt. De</p>

		<p>Wat de wind betreft, bevindt deze sector zich in het gebied van het kanaal, dat een windcorridor vormt. De overheersende windrichting is zuidwestelijk.</p>	<p>wervelingen aan de grond zullen veroorzaken.</p> <p>Het alternatief gaat uit van een progressievere evolutie van de toekomstige iconische bouwwerken. De nieuwe bouwwerken zijn verwijderd van de gebouwen langs de Slachthuislaan en van de toekomstige huisvesting van de sector Arts et Métiers. (sector "Vander Putten – BGHM").</p> <p>Er is daadwerkelijk sprake van een uitgesproken breuk met een H/h-verhouding¹⁸ groter dan 2.5.</p> <p>Men beschikt echter wel over enerzijds een aanzienlijke afstand (tussen 30 en 70 m) en anderzijds over de aanwezigheid van een uitgestrekt parkgebied dat met enkele hoge elementen (bomen) de wind zou kunnen afbuigen en de hinder aanzienlijk zou kunnen beperken.</p>	<p>problemen die gepaard gaan met wind, worden toegelicht in het intermediair alternatief. Ze zijn identiek, behalve dan dat ze nog worden benadrukt door de aanwezigheid van één enkele toren. De problemen veroorzaakt door de wind worden uiteengezet onder het overgangsalternatief.</p> <p>- <u>De slagschaduw</u> die wordt gegenereerd op de sector van het kanaal (hotelruimte voormalige brouwerij Belle-Vue) en op de openbare ruimten. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).</p>
--	--	--	---	--




¹⁸ Verhouding tussen de hoogte van de hoogbouw en de gemiddelde hoogte van de bouwwerken in de omgeving

			<p>Daardoor zou de wind over de stad kunnen worden getild. Om de wind over de stad te tillen¹⁹ moeten de gebouwen geleidelijk in hoogte evolueren en moet de hoogteverhouding idealiter binnen de interval liggen: $1.6 \leq H/h \leq 2.5$.</p> <p>De sokkel die het alternatief voorstelt, kan de ongemakken die de gebouwen veroorzaken slechts gedeeltelijk ongedaan maken door het traject van de wind iets verder te dringen. Zoals de simulaties²⁰ met de “virtuele widdtunnel”-software aantoonde, kan een sokkel een soort van gordel rond de toren creëren die het comfort van de voetgangers verhoogt. Dit resulteert in een beter voetgangerscomfort. Toch is die inrichting geen optimale oplossing. De sokkel vermindert dan wel het effect, dat echter nooit volledig verdwijnt.</p>	
--	--	--	---	--

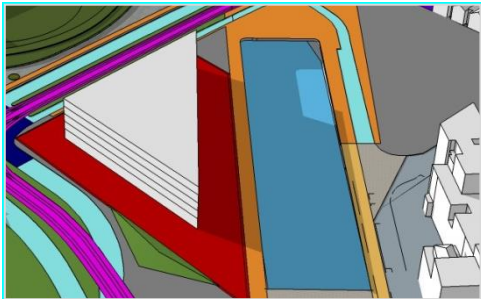
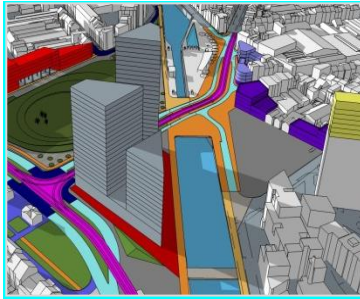
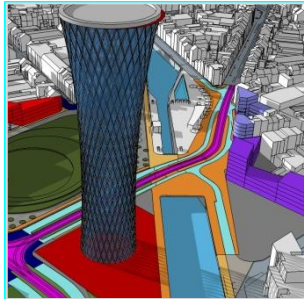
¹⁹ Brussels Gewest, “BXXL _Objectivation des avantages et des inconvenients des immeubles élevés à Bruxelles - Habitabilité de l’environnement des tours” p 21, 2009

²⁰ Ibidem

			<p>Zonder sokkel zouden er wel wervelwindeffecten optreden tussen de verschillende hoge gebouwen.</p> <p>De aanwezigheid van een sokkel maakt het mogelijk om de impact op het park en de openbare ruimte aan de voet van de torens te beperken, en dus voor de zwakke weggebruikers en vooral dan de voetgangers, ook al lost een sokkel het probleem nooit volledig op.</p> <p>In dit alternatief worden <u>slagschaduwen</u> veroorzaakt, met een impact op het kanaal, op de gevels van de Henegouwsenkaai, en ook op een deel van de sector "Pierronplein" (afhankelijk van de tijdstippen en de seizoenen).</p> <p>Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de slagschaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnwende en lente- en herfstequinoxen).</p>	
--	--	--	--	--

		<p>- De slagschaduw op 21/06 om 13.00 u, zomersonnewende - (Bron: Agora²¹)</p> 	<p>- De beschaduwing op 21/06 om 13.00 u, zomersonnewende - (Bron: Agora)</p> 	<p>- De beschaduwing op 21/06 om 13.00 u, zomersonnewende - (Bron: Agora)</p> 
--	--	--	---	---

²¹ De verschillende simulaties werden aan de Bijlage van onderhavig rapport toegevoegd.. Die werden geanalyseerd volgens de periodes die gewoonlijk worden gebruikt voor bezonningsproeven, zijnde 21 maart en 21 september voor de davevening en 21 juni en 21 december voor de zomnewende.

		<p>- De slagschaduw op 21/12 om 13.00, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> 	<p>- De slagschaduw op 21/12 om 13.00, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p>  <p>Het principe van meerdere iconische eenheden kan de impact op de kanaalsector beperken, omdat er tijdelijk strepen zon “verschijnen”.</p> <p>In de zomer kunnen de toekomstige gebruikers van de nieuwe promenade langs het kanaal die beschaduwning als positief ervaren.</p>	<p>De slagschaduw op 21/12 om 13.00, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p>  <p>Het principe van een enkele eenheid zorgt weliswaar voor een minder breed schaduwbeeld, maar versterkt het schaduweffect wel in de richting van Sint-Jans-Molenbeek.</p> <p>Het alternatief biedt evenmin een oplossing aangezien de impact op de openbare ruimte en het park niet vermindert.</p>
--	--	--	---	---

<p>Besluit</p>	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle alternatieven zijn verenigbaar met de omliggende gebouwen. • De alternatieven Hypothese 0, het mediaan- en het Intermediair Alternatief stellen een totale herindeling voor van het huizenblok door de herinvoering van een gevelsysteem. Daardoor ontstaat een nieuw gebouwenfront. • Dankzij het intermediair en het maximalistisch alternatief kan de doelstelling om de toegang tot de stad te markeren door de bouw van een of meer "hoge gebouwen" worden bereikt. Dat ene of de meerdere gebouwen zijn zichtbaar van buiten de perimeter van het RPA. • Het intermediair alternatief voorziet in een progressiviteit van de toekomstige iconische gebouwen. • Het maximalistisch alternatief voorziet in één enkel iconisch gebouw dat inspeelt op UP-site. Dit vormt een nieuw herkenningspunt in het kanaalgebied. • Door de sokkel van het mediaanalternatief te activeren kan de impact onderaan de hoge gebouwen en op het park worden ingeperkt; daarmee past dit alternatief zich aan de voetgangers aan. . Voordelen op het vlak van microklimaat (windhinder) vallen te verwachten. • Het intermediair en het maximalistisch alternatief streven naar het behoud van bepaalde visuele perspectieven. • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief gaan in de richting van een versterking van de "open ruimte" door een beperking van hun grondinname. • Het intermediair en het maximalistisch alternatief opteren voor hoogbouw. Gezien van buitenaf vormen ze herkennings- en identificatiepunten van de wijk. • De vrijgekomen ruimte is groter in het maximalistisch alternatief gezien de inrichting van één enkel iconisch gebouw. • Het bouwprofiel van het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief zal de huidige perspectieven (van buitenaf) niet in gevaar brengen/belemmeren. <p>De -effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief voldoen niet aan de doelstelling die beoogt de toegang tot de stad te markeren (lage gebouwen). • Het intermediair en het maximalistisch alternatief zorgen voor een abrupte hoogteverandering in een relatief laag stedelijk weefsel. • In het maximalistisch alternatief is er geen sokkel (verband houdend met het microklimaat – windhinder). • Alle alternatieven werpen schaduwen af op de kanaaloevers. Die schaduwen kunnen afhankelijk van het alternatief ± aanzienlijk zijn en ook variëren volgens het tijdstip van de dag/de maand van het jaar. Wat het Mediaanalternatief en het Maximalistisch alternatief betreft, wordt de hinder meer bepaald verwacht langs het kanaal of voor de Pierronplein.
-----------------------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Het intermediair en het maximalistisch alternatief leiden tot meer overlast, zoals slagschaduwen of windhinder aan de voet van het gebouw/de gebouwen, dan de andere alternatieven. Naargelang de perioden en het tijdstip van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen). • Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief nemen een groot stuk van het perceel in en ontwikkelen hoogtes die de visuele perspectieven op manshoogte kunnen afsluiten. Dit heeft een negatieve invloed op de ontwikkeling van een centrale "open ruimte". Die wordt onmogelijk gemaakt door het sluiten van de bouwlijn op de rooilijn, onder voorbehoud van de aanleg van een geïsoleerde constructie (die de sloop van bestaande constructies impliceert) in plaats van het sluiten van de bouwlijn • Het alternatief Mediaanalternatief heeft door de beoogde inplanting en de in aanmerking genomen maximale hoogte dan weer gevolgen voor het uitzicht op de basiliek van Koekelberg. Het alternatief Maximalist belemmert dan weer bepaalde uitzichten over het westen van de stad (waaronder de basiliek van Koekelberg). • Voor alle alternatieven geldt dat ze een impact kunnen hebben op het beschermd gebied van de Octrooipaviljoenen, omdat ze bepaalde vergezichten verhinderen <p>Andere effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het mediaan- en het intermediair alternatief willen zich onderscheiden van het GBP (op het vlak van functies), terwijl het intermediair en het maximalistisch alternatief zich willen onderscheiden van de GSV (op het vlak van bouwprofielen).
--	--

3.2.1.3 De menselijke omgeving

3.2.1.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Huisvesting	Maximalistisch Alternatief Kantoren
Regelgevende context	Wegenhiërarchie	Aan de wegen worden geen wijzigingen gepland; de Kleine Ring zal de functie van hoofdweg vervullen; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.			
	De documenten die het parkeerbeleid regelen	Titel 8 van de GSV: <ul style="list-style-type: none"> • Onder hoofdstuk 3 betreffende gebouwen met meerdere woningen; • Onder hoofdstuk 5 over de oppervlakten bestemd voor ambachts-, nijverheids-, logistieke, opslagactiviteiten of voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, voor handelszaken, voor groothandel, voor grote speciaalzaken, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor hotelinrichtingen; • Onder hoofdstuk 6 over leveringen. BWLKE ²²	GSV Titel 8	GSV Titel 8 (hoofdstuk 3, 5 en 6) BWLKE	
Publieke ruimte	Impact op bestaande en geplande netwerken				

²² Wat het parkeerbeleid betreft, beoogt het BWLKE het aantal beschikbare parkeerplaatsen voor **kantoorgebouwen** te verminderen en werknemers zo het gebruik van hun auto te ontraden voor hun "woon-werkverplaatsingen". Dat is zowel van toepassing op de vergunningsaanvragen als op de procedures voor de hernieuwing van die vergunningen. De benadering berust op de kaart van de toegankelijkheidszones van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening die het grondgebied opdeelt in drie zones (A,B,C). Die zonering is opgesteld op basis van de afstand van een bepaalde plaats tot een halte van zwaar openbaar vervoer (metro/tram in eigen bedding/tram, en op basis van de frequentie van de diensten.) . Die reglementering geldt niet voor woongebouwen, handelszaken, voorzieningen van collectief belang, waarvoor alleen gemotiveerde voorstellen een aantal plaatsen rechtvaardigen.

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Huisvesting	Maximalistisch Alternatief Kantoren
		De Belirisbouwplaats die bijna is voltooid, zal een herdefiniëring van de wegen en omgevingen mogelijk maken, meer bepaald door een vermindering van de grondinname door rijwegen ten voordele van een kwaliteitsvolle aanleg van openbare ruimten, voetpaden en fietspaden. Alle alternatieven gaan uit van de realisatie van een bouwplaats die zal worden afgerond door een heraanleg van de onmiddellijke omgeving van het project (voetpaden enz.).			
	Impact op het comfort van de gebruikers	De kwaliteit van zowel het verkeer als het gebruikerscomfort verbetert. Ook als er geen doorsteek van het huizenblok komt, belemmert het blok geenszins de paden van of naar de Ninoofsepoort/het kanaal		Door de voorgestelde inplanting waarborgt het alternatief de doordringbaarheid van het huizenblok dat kan worden gedwarst. De potentiële openbare ruimte van het huizenblok neemt toe. De kwaliteit van zowel het verkeer als het gebruikerscomfort verbetert.	Door de voorgestelde inplanting waarborgt het alternatief binnen het huizenblok een goede verhouding tussen bebouwd terrein en openbare ruimte.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
----------	-------------------------	----------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------

<p style="text-align: center;">Toegang en verkeersstromen</p>	<p style="text-align: center;">Impact op de vraag naar verkeer met personenauto's</p>	<p>De verplaatsingen naar het werk met personenauto's tijdens de ochtendspits wordt geraamd op een bijkomende 280 auto's²³, of 140 pae/u (personenauto-equivalenten) vanuit of naar de perimeter.</p> <p>Verhoogd risico dat er voor het woon-werkverkeer wordt gekozen voor personenauto's, omdat het personeel mogelijk in een ander gewest dan het BHG kan wonen</p> <p>De bijkomende belasting van het verkeer zal aanzienlijk zijn, en de bijdrage van het project zal de huidige verkeersvraag versterken, vooral dan op de Kleine Ring.</p>	<p>Het aantal verplaatsingen met personenauto's tijdens het spitsuur 's ochtends wordt geraamd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huisvesting: 120 auto's, of 60 extra pae/u vanuit de perimeter; Handelaars: 21 auto's met bestemming perimeter, of 10 pae/u. <p>Dit komt neer op 70 pae/u.</p> <p>Matig risico dat voor het woon-werkverkeer systematisch naar een voertuig wordt gegrepen, omdat kandidaten met een woning dichtbij het hypercentrum niet noodzakelijk afhankelijk zijn van een personenauto.</p>	<p>Het aantal verplaatsingen met personenauto's tijdens het spitsuur 's ochtends wordt geraamd op:</p> <ul style="list-style-type: none"> Huisvesting: 300 auto's, of 150 extra pae/u vanuit de perimeter; Handelaars: 16 auto's met bestemming perimeter, of 8 pae/u. <p>Dit komt neer op 158 pae/u.</p> <p>Matig risico dat voor het woon-werkverkeer systematisch naar een voertuig wordt gegrepen, omdat kandidaten met een woning dichtbij het hypercentrum niet noodzakelijk afhankelijk zijn van een personenauto.</p> <p>Gezien de omvang van het programma dient een hoge verkeersdruk te</p>	<p>De vraag naar verplaatsingen met personenauto's tijdens de ochtendspits door het personeel wordt geraamd op 600 auto's, of 300 extra pae/u met bestemming de perimeter.</p> <p>Verhoogd risico dat er voor het woon-werkverkeer wordt gekozen voor personenauto's, omdat het personeel mogelijk in een ander gewest dan het BHG kan wonen</p> <p>Gelet op de omvang van het programma en de mogelijke verkeersdruk moet worden nagegaan of de Kleine Ring en de Ninoofsesteenweg</p>
--	--	---	--	--	---

²³ De gedragshypothesen die aan het cijfermateriaal ten grondslag liggen, worden ter informatie in de bijlagen toegelicht. Hoofdstuk 3_Bijlagen_2 wat mobiliteit betreft en Hoofdstuk 3_Bijlagen_1 wat het aantal wooneenheden enz. betreft

				worden verwacht; de vraag naar particuliere vervoersmodi op de Kleine Ring zal door het project alleen worden versterkt.	wel in staat zijn om een dergelijke last te verwerken
	Impact op het openbaar vervoer	Het alternatief brengt een toename met zich mee van het aantal gebruikers van het openbaar vervoer; dit aantal wordt geraamd op +/- 350 personen verspreid over de spitsuren, of +/- 175 personen/uur te verspreiden over de verschillende diensten die de wijk aandoen.	Als er voor de verplaatsingen tussen de gewesten meer beroep wordt gedaan op alternatieven voor de auto, dan moet ook de huisvestingsfunctie zich vertalen in een toename van de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer; die wordt geraamd op +/- 140 personen, of +/- 70 personen/uur verspreid over de verschillende diensten die de bediening van verschillende wijken verzekeren.	De woonfunctie ligt aan de basis van een grotere vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer en wordt geraamd op +/- 345 personen, of +/- 170 personen/uur verspreid over de verschillende diensten die de bediening van verschillende wijken verzekeren.	Het alternatief brengt een toename met zich mee van het aantal gebruikers van het openbaar vervoer, dat wordt geraamd op +/- 750 personen te verdelen over de spitsuren, of +/- 375 personen/uur te verdelen over de verschillende diensten die de wijk aandoen.

	<p align="center">Impact op de voetgangers en de personen met beperkte mobiliteit</p>	<p>Door kwaliteitsvolle inrichtingen kan de behoefte aan verplaatsingen te voet toenemen. Ze kunnen de PBM ten goede komen.</p> <p>De verbindingen tussen de haltes van het openbaar vervoer en het huizenblok staan borg voor comfort en veiligheid.</p>	<p>Door in het midden van het huizenblok een ruimte aan te leggen die toegankelijk is voor voetgangers en voor PBM, is een pluspunt voor de toekomstige gebruikers, die ofwel bewoners van het project zijn, ofwel naaste burens die aangetrokken worden door het commerciële aanbod.</p>	<p>Door in het midden van het huizenblok een ruimte aan te leggen die toegankelijk is voor voetgangers en PBM, is een pluspunt voor de toekomstige gebruikers, die ofwel bewoners van het project zijn, ofwel naaste burens die aangetrokken worden door het commerciële aanbod.</p>	<p>Door kwaliteitsvolle inrichtingen kan de behoefte aan verplaatsingen te voet toenemen. Ze kunnen de PBM ten goede komen. De verbindingen tussen de haltes van het openbaar vervoer en het huizenblok staan borg voor comfort en veiligheid.</p>
	<p align="center">Impact op de fietsers</p>	<p>De fietsinfrastructuur zal na afloop van de bouwplaats in uitvoering en van de bouwplaats aan de Ninoofsepoort, en de inrichting van de lanen van de Kleine Ring, uitstekende omstandigheden voor de liefhebbers van deze vervoersmodus bieden.</p>			
		<p>Voor de geplande kantooroppervlakte moeten er minstens 70 overdekte plaatsen worden voorzien. Daarnaast moeten er ook in de omgeving overdekte fietsstallingen komen voor bezoekers</p>	<p>A rato van minstens 1 plaats per woning moet het aanbod aan overdekte fietsstallingen minstens plaats bieden voor 120 fietsen.</p> <p>Ook voor de commerciële functie moeten er in de buurt van de toegang tot de handelszaken in de overdekte openlucht fietsstallingen komen.</p>	<p>Het aanbod aan overdekte fietsstallingen moet minstens plaats bieden voor 300 fietsen.</p> <p>Ook voor de commerciële functie moeten er in de buurt van de toegang tot de handelszaken in de overdekte openlucht fietsstallingen komen.</p>	<p>Voor de geplande kantooroppervlakte moeten er minstens 150 overdekte plaatsen worden voorzien.</p> <p>Daarnaast moeten er in de omgeving ook fietsstallingen komen voor bezoekers.</p>

<p>Parkeergelegenheid</p>	<p>Impact op parkeren in privéruimtes</p>	<p>Auto's</p>	<p>In toegankelijkheidszone B, wordt 1 parkeerplaats per 100 m² toegekend voor de bestemming kantoren. Voor een mogelijke bruto-oppervlakte van 14.000 m² aan kantoren, worden dus maximum 140 parkeerplaatsen toegestaan.</p> <p>Dit aanbod volstaat niet voor de ramingen die uitgingen van 700 werknemers van wie +/- 40% zich met de auto verplaatst en voor wie dus 280 plaatsen nodig zouden zijn.</p>	<p>Voor een vloer-oppervlakte van 12.000 m² woningen en een gemiddelde van 100 m² / woning, zijn minstens 120 overdekte plaatsen nodig.</p> <p>Bij die parkeerplaatsen kunnen ook nog de plaatsen worden gerekend voor de bestemming handelszaken van 2.600 m². Uitgaande van 1 plaats / 50 m² handelsruimte, komt dit neer op 52 plaatsen.</p> <p>Een aanbod van +/- 170 plaatsen stemt overeen met de geraamde behoeften.</p>	<p>Voor 300 plaatsen in een overdekte parking is een ondergrondse oppervlakte van minstens +/- 6.000m² vereist. Het aangekondigde programma van 2.000 m² ondergrondse oppervlakte volstaat echter voor maximaal 100 plaatsen als we uitgaan van een klassieke configuratie van 20m²/plaats.</p> <p>Het teveel aan plaatsen moet worden overgedragen naar parkings of naar openbare ruimte, waardoor de pertinentie van de oppervlakte van het programma in vraag wordt gesteld.</p> <p>De vraag naar parkeerplaats voor bezoekers kan op 15 plaatsen worden geraamd.</p> <p>De globale vraag bedraagt 315 plaatsen voor een mogelijk aanbod van 100 plaatsen.</p>	<p>Het parkeeraanbod mag niet groter zijn dan 1 plaats per 100m² bovengrondse bruto-oppervlakte of 300 plaatsen; redelijkerwijze kunnen daar nog 15 plaatsen in de omgeving voor de bezoekers aan worden toegevoegd.</p> <p>De geraamde vraag voor parkeergelegenheid voor het kantoorprogramma bedraagt 600 plaatsen, of 12.000m² die onder het bouwwerk moeten worden voorzien.</p> <p>De aangekondigde, ondergrondse oppervlakte beslaat slechts 2.000 m², of 100 mogelijke plaatsen. Het programma leidt tot een mogelijke verschuiving van 500 plaatsen waarbij nog de 15 plaatsen op de openbare weg moeten worden geteld. Kan een dergelijke oppervlakte onder het bouwwerk niet worden beoogd, dan</p>
----------------------------------	--	----------------------	--	---	--	---

						dient de pertinentie van het oppervlakteprogramma opnieuw in vraag worden gesteld.
		Fietsen	Voor de fietsers dienen minstens 140 plaatsen (± 1 per 100 m ²) te worden voorzien die van buitenaf vlot toegankelijk zijn.	Voor de fietsers dienen minstens 60 plaatsen (± 1 per 100 m ²) te worden ontwikkeld die van buiten vlot toegankelijk zijn.	Voor de fietsers dienen minstens 150 plaatsen (± 1 per 220 m ²) te worden ontwikkeld die van buiten vlot toegankelijk zijn.	Voor de fietsers dienen minstens 150 plaatsen (± 1 per 220 m ²) te worden ontwikkeld die van buiten vlot toegankelijk zijn.
		Leveringen	Op het huizenblok waar het kantoorproject komt, dient in deze sector buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien met een minimale hoogte van 4,5 m.	Voor de commerciële functie dient buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien. Het project moet ook parkeergelegenheid voorzien voor dienstvoertuigen zoals verhuishagens.	Voor de commerciële functie dient buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien. Het project moet ook parkeergelegenheid voorzien voor dienstvoertuigen zoals verhuishagens.	Op het huizenblok waar het kantoorproject komt dient in deze sector buiten de openbare weg een leveringszone te worden voorzien met een minimale hoogte van 4,5 m.
	Impact van de parkeer-ruimtes op de openbare ruimte	Auto's	In de situatie vóór de BELIRIS bouwplaats ²⁴ werd het wettelijke parkeeraanbod langs de openbare weg ten zuiden van het kanaal geraamd op ± 85 plaatsen, de Slachthuislaan en de Barthélémylaan niet meegerekend. De openbare parking Brunfaut telt 150 parkeerplaatsen. Die bevindt zich echter op ± 500 m van de Ninoofsepoort wat zijn potentieel in verband met het programma van het RPA beperkt.			
			Na toekenning van de vergunning aan BELIRIS wordt het wettelijk parkeeraanbod langs de openbare weg ten zuiden van het kanaal teruggebracht tot +/- 5 plaatsen - de Slachthuislaan en de Barthélémylaan niet meegerekend.			

²⁴ Hier wordt de situatie bedoeld voordat de Beliriswerf aan de Ninoofsepoort van start ging

			De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 140 plaatsen.	De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 50 plaatsen.	De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 215 plaatsen.	De vraag naar parkeerplaatsen die de projecten niet kunnen inlossen, wordt geraamd op ± 500 plaatsen.
		Fietsers	Langs de openbare weg moet een capaciteit van ongeveer 10 fietsenrekken voor bezoekers worden voorzien		Langs de openbare weg moet een capaciteit van ongeveer 20 fietsenrekken voor bezoekers worden voorzien	
		Leveringen	Vermits de projecten ter plaatse een leveringszone voor de beoogde kantoor- en commerciële bestemmingen moeten omvatten, dient er langs de openbare weg geen ruimte te worden voorzien voor voertuigen van leveranciers			
Besluit			<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle alternatieven gaan in de richting van een herdefiniëring van de openbare ruimte die grenst aan de sector en van een opwaardering van de kanaaloevers voor de actieve vervoersmodi. • De alternatieven die voorrang geven aan de huisvestingsbestemming, hebben de meest positieve weerslag op alternatieve verplaatsingen ter vervanging van de auto. • Mits de handelsbestemmingen afstralen op de wijk kunnen zij het gebruik van de zachte verkeersmodi in de hand werken. • Het huizenblok ligt erg goed ten aanzien van de haltes van het openbaar vervoer. • Het huizenblok is goed bereikbaar met fietspaden, wat gunstig is voor een versterking van de aantrekkelijkheid van verplaatsingen per fiets. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De alternatieven zullen in verschillende mate van invloed zijn op de vraag naar gemotoriseerde verplaatsingen. Het alternatief hypothese 0 en het maximalistisch alternatief stellen een parkeeraanbod voor dat zonder een aanzienlijke verandering van het modaal gedrag niet zal volstaan voor de geraamde voorzienbare behoeften, met als gevolg een algemeen erkend risico van een verschuiving naar parkeren langs de openbare weg, wat niet kan worden opgevangen binnen het RPA en dus dreigt zich te verspreiden naar de naburige wijken en de kwaliteit van de openbare ruimte aan te tasten 			

- Voor het Intermediair Alternatief zijn 300 parkeerplaatsen vereist. Slechts 100 van deze plaatsen zijn redelijkerwijze uitvoerbaar op basis van een klassieke optimale configuratie met 1pl/20m², of een verhouding van 0.3 plaats/woning. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de nood aan technische lokalen, die de beschikbare ondergrondse oppervlakte nog beperkt, met meer bepaald de noodzaak om 300 fietsplaatsen van minstens 1,2 m² of minimum 360 m² te voorzien.

De programma's die worden aangekondigd in het kader van de verschillende alternatieven, en meer bepaald van het intermediair en het maximalistisch alternatief, kunnen redelijkerwijs maar worden overwogen door telkens een aanvullend parkeeraanbod voor te stellen als antwoord op de geraamde behoeften, of door de in aanmerking genomen opties naar beneden bij te stellen.

3.2.1.3.2 Sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
<p>Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen of kantoren</p>	<p>Dit punt is zonder voorwerp vermits dit alternatief kantoren voorziet.</p> <p>Bovendien bevindt de sector zich op de grens tussen twee mazen: BRU-08 en MOL-01 (zie hoofdstuk 2): Huisvesting: - 12.444 (BRU-08); Gemengd: 2.239 (BRU-08).</p> <p>Huisvesting: 23.887 (MOL-01); Gemengd: 15.794 (MOL-01).</p> <p>Dit project zou een groot deel van het resterende saldo van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTKS) opgebruiken.</p>	<p>Er worden 120 wooneenheden²⁵ ontwikkeld. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar huisvesting binnen de sector.</p> <p>Dit alternatief bevordert een diversiteit van het type wooneenheden (studio, eenkamerflat, tweekamerflat enz.).</p>	<p>Er worden 300 wooneenheden²⁶ ontwikkeld. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar huisvesting binnen de sector.</p> <p>Dit alternatief bevordert een diversiteit van het type wooneenheden (studio, eenkamerflat, tweekamerflat enz.).</p>	<p>Dit punt is zonder voorwerp vermits dit alternatief kantoren voorziet.</p> <p>Dit project zou het resterende saldo van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTKS) opgebruiken.</p>

²⁵ Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (12.000 = 120 wooneenheden). Zie Hoofdstuk 3_Bijlagen_1 wat het aantal wooneenheden enz. betreft

²⁶ Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (30 000 = 300 wooneenheden).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
<p>Impact op de bevolking: verwacht aantal inwoners, profiel van de nieuwkomers</p>	<p>De druk op de verhuur- of vastgoedmarkt in de omgeving zou kunnen toenemen. Bepaalde werknemers kunnen opteren voor een woonplaats in en nabij de perimeter, maar ook in de buurgemeenten.</p>	<p>Op basis van het programma²⁷ kunnen we het aantal extra inwoners ramen op ± 276 in de wijk.</p> <p>Dit alternatief zal nieuwe inwoners naar de perimeter aantrekken. Dit alternatief zal de bestaande sector, enerzijds, nieuw leven inblazen en, anderzijds, bijdragen tot het economische en maatschappelijke leven rond de Ninoofsepoort.</p>	<p>Op basis van het programma kunnen we het aantal extra inwoners²⁸ ramen op ± 690 in de wijk.</p> <p>Dit alternatief trekt naar de perimeter nieuwe inwoners aan.</p> <p>Dit alternatief zal de bestaande sector, enerzijds, nieuw leven inblazen en, anderzijds, bijdragen tot/deelnemen aan het economische en maatschappelijke leven rond de Ninoofsepoort.</p> <p>Vergeleken met een traditioneel gebouw liggen de huurprijzen in een gebouw met meerdere niveaus, omwille van de werkingskosten (liften, ventilatie, enz.) merkelijk hoger. Door te opteren voor dit producttype, bestaat gentrificatiegevaar van de buurt ten koste van de volkse klasse die reeds in de wijk aanwezig is.</p>	<p>De druk op de verhuur- en vastgoedmarkt zou heel sterk kunnen toenemen. Bepaalde werknemers kunnen opteren voor een woonplaats in en nabij de perimeter, maar ook in de buurgemeenten.</p> <p>Dat kan afstralen op het aanbod aan woongelegenheden dat zoals uit de diagnose blijkt vandaag al niet voldoende groot is.</p> <p>Dit alternatief helpt de leefomgeving van de Ninoofsepoort alvast niet vooruit. Bovendien dreigt dit monofunctioneel programma zich niet in de rest van de wijk te integreren.</p>

²⁷ Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (120 x 2,3 = 276 bewoners).

²⁸ Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (300 x 2,3 = 690 bewoners).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
			<p>Mensen uit de volksklassen kunnen zich dit type vastgoed niet veroorloven.</p> <p>Bovendien ligt de Ninoofsepoort in een sterk verarmde wijk, waar de tekenen van verandering, ondanks een beleid van zware stedelijke renovaties, erg aarzelend zijn.</p> <p>Men kan zich afvragen wat het belang op de lange termijn is van zeer welgestelde huishoudens om een woning in een hoogbouw te verwerven, met name in het licht van het mogelijke risico op overaanbod en op moeilijkheden verbonden aan dit soort mede-eigendom.</p>	
	<p>Vanuit commercieel en economisch oogpunt levert een kantoren-complex alvast heel wat meer voordelen op dan een sector die vandaag niet wordt geëxploiteerd.</p>	<p>Dit alternatief plant een gemengd programma in een sector die momenteel niet wordt geëxploiteerd</p> <p>Bedoeling is om er op de benedenverdieping economische en</p>	<p>Dit alternatief programeert vooral huisvesting in een sector die momenteel niet wordt geëxploiteerd.</p> <p>Op de eerste verdiepingen zouden er ruimtes voor economische en</p>	<p>Dit alternatief programeert vooral kantoren in een sector die momenteel niet wordt geëxploiteerd.</p> <p>Op de eerste verdiepingen zouden er ruimtes voor economische en</p>

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	<p>Daarop kunnen verwante activiteiten worden ontwikkeld, zoals horecazaken of buurtwinkels.</p> <p>De bestaande lokale handelszaken zouden er ook baat bij hebben, maar in mindere mate dan van de woonfunctie.</p>	<p>commerciële activiteiten te ontwikkelen.</p> <p>Die zouden de vorm van plaatselijke handelszaken en voorzieningen van collectief belang moeten aannemen en dus weinig "hinder" veroorzaken.</p> <p>De verwezenlijking van dit alternatief zal nieuwe bewoners, werknemers, gebruikers en bezoekers aantrekken. Zuiver economisch gezien vormen die personen een niet te miskennen potentieel om de dynamiek van de wijk te boosten, waardoor hier verwante activiteiten kunnen ontstaan.</p> <p>Dit komt ook ten goede aan lokale bedrijven die al in het gebied gevestigd zijn.</p>	<p>commerciële activiteiten komen.</p> <p>Dit wordt een project met plaatselijke en grootstede-lijke handelszaken en voorzieningen van collectief belang.</p> <p>De verwezenlijking van dit alternatief zal nieuwe bewoners, werknemers, gebruikers en bezoekers aantrekken. Zuiver economisch gezien vormen die personen een niet te miskennen potentieel om de dynamiek van de wijk te boosten, waardoor hier verwante activiteiten kunnen ontstaan. Dit komt ook de plaatselijke handelszaken ten goede.</p>	<p>commerciële activiteiten komen.</p> <p>Dit wordt een project met grootstedelijke kantoorruimtes.</p> <p>Na realisatie trekt dit alternatief nieuwe werknemers en bezoekers aan. Zuiver economisch gezien vertegenwoordigen zij een licht potentieel om de handelsdynamiek van de wijk wat op te vijzelen. vandaar de mogelijkheid om verwante activiteiten te ontwikkelen. Dit zal ook ten goede komen aan lokale handelszaken, aangezien de werknemers er klant kunnen zijn, maar in mindere mate dan de woonfunctie.</p>
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	Uitgaande van het programma, kunnen we	Uitgaande van het programma, kunnen we	Uitgaande van het programma, kunnen we	Uitgaande van het programma, kunnen we

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	<p>het aantal banen ramen²⁹ op ± 700. Aangezien we de aard van de beoogde activiteiten niet precies kennen beperken we ons hier tot een raming.</p> <p>Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.</p>	<p>het aantal banen ramen³⁰ op ± 50.</p> <p>Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.</p>	<p>het aantal banen ramen³¹ op ± 40.</p> <p>Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.</p>	<p>het aantal werknemers ramen³² op ± 1.500.</p> <p>Dit alternatief kan ook de creatie van onrechtstreekse tewerkstelling in de hand werken.</p>
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Het betreft hier overwegend banen voor geschoolden of hooggeschoolden.	Het betreft overwegend banen voor laaggeschoolden (die samenhangen met de commerciële functie). Niettemin kan het ook om hooggeschoolde banen gaan (afhankelijk van de aard van de voorzieningen). Ook komen er banen die persoonsgebonden diensten verstrekken.	Het betreft overwegend banen voor laaggeschoolden (die samenhangen met de commerciële functie). Niettemin kan het ook om hooggeschoolde banen gaan (afhankelijk van de aard van de voorzieningen). Ook komen er banen die persoonsgebonden diensten verstrekken.	Het betreft hier overwegend banen voor geschoolden of hooggeschoolden.
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen,	Dit alternatief brengt een vraag naar diensten/voorzieningen met zich mee	Dit alternatief zal de vraag naar diensten, voorzieningen,	Dit alternatief zal de vraag naar diensten voorzieningen,	Dit alternatief brengt een vraag naar diensten/voorzieningen met zich mee

²⁹ Uitgaande van 1 arbeidsplaats = $20\text{m}^2 - (14.000/20 = 700 \text{ banen})$.

³⁰ Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m^2 voor de handelszaken/voorzieningen - $(2\ 600/50 = 52 \text{ banen})$.

³¹ Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m^2 voor de handelszaken/voorzieningen - $(2\ 000/50 = 40 \text{ banen})$.

³² Uitgaande van 1 arbeidsplaats = $20\text{m}^2 - (30\ 000/20 = 1\ 500 \text{ banen})$.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	(opvang van kinderen van de werknemers, enz.), of nog, naar buurtwinkels.	handelszaken, enz. fors doen stijgen. Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal nieuwe leerlingen ramen ³³ op ± 71, wat neerkomt op 3 ³⁴ bijkomende klassen.	handelszaken, enz. fors doen stijgen. Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal nieuwe leerlingen ramen ³⁵ op ± 176, wat neerkomt op 8 ³⁶ bijkomende klassen.	(opvang van kinderen van de werknemers, enz.), of nog, naar buurtwinkels.
Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort vooral overdag te activeren. De kantoren kunnen dit gebied nieuw leven inblazen. Dit alternatief kan echter worden beschouwd als monofunctioneel. Bovendien functioneert het op een autarkische manier. Dit kan leiden tot een volledige loskoppeling van de werking van andere sectoren.	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort de hele dag lang te activeren. Dit gemengde project werkt een nieuwe, economische en residentiële dynamiek voor de wijk in de hand. Het vormt een nieuwe “plaatselijke” trekpleister.	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort de hele dag lang te activeren. Dit gemengde project werkt een nieuwe, economische en residentiële dynamiek voor de wijk in de hand. Deze nieuwe, plaatselijke en grootstedelijke trekpleister maakt een nieuwe aansluiting met het kanaal mogelijk.	Dit alternatief streeft ernaar om de sector en de Ninoofsepoort vooral overdag te activeren. Deze nieuwe economische aantrekkingspool, toegespitst op een kantoorgebouw, dreigt het evenwicht bij de hernieuwing van de wijk “overdag” te verstoren. Door een tekort aan diversiteit zou de sector ‘s avonds wel eens kunnen worden tot een “spooksite”. Bijgevolg draagt dit niet bij tot een verbetering van de

³³ Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of $120/1,7 = \pm 71$ – Aantal kinderen per gemiddeld gezin Statbel -.

³⁴ Uitgaande van 1 klas = 22 leerlingen ($71/22 = 3,2$) - Volgens de fédération Wallonie Bruxelles telt de gemiddelde klas in het lager onderwijs 22 leerlingen -.

³⁵ Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of $300/1,7 = \pm 176$ – Aantal kinderen per gemiddeld gezin Statbel -.

³⁶ Uitgaande van 1 klas = 22 leerlingen ($176/22 = 8$) - Volgens de fédération Wallonie Bruxelles telt de gemiddelde klas in het lager onderwijs 22 leerlingen -.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemengd Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
				<p>leefomgeving. Overdag zouden er stromen richting stadscentrum en Dansaertwijk op gang kunnen komen (middagpauze, boetieks, enz.).</p> <p>Dit alternatief kan worden beschouwd als monofunctioneel. Bovendien functioneert het op een autarkische manier. Dit kan leiden tot een volledige loskoppeling van de werking van andere sectoren.</p>
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het Gemengd Mediaan- en het Intermediair Alternatief wordt een aanbod aan woningen voorgesteld. Hiermee kan worden beantwoord aan het deficit, dat op de schaal van de wijk en van het gewest wordt waargenomen. • De alternatieven gaan in de richting van herkwalificering en herontwikkeling van de economische activiteiten. Dit leidt tot een verhoogde aantrekkingskracht voor de Ninoofsepoort. • Het Intermediair Alternatief zal de komst van ± 690 extra inwoners mogelijk maken, tegenover ± 180 voor het Mediaanalternatief. Dat zal een uitermate positieve impact hebben op de heropleving van deze sector. Er worden echter vragen naar diensten/voorzieningen verwacht. • De Mediane en Intermediaire alternatieven bieden functionele diversiteit. Dit leidt tot een dialoog tussen de gebouwen en de stad (met name in wijk van Ninoofsepoort). Op de begane grond zijn winkels en voorzieningen gepland. • In het Intermediair- en het Maximalistisch alternatief worden gelet op de voorgestelde oppervlakten, ambitieuze programma's van plaatselijke en hoofdstedelijke omvang voorgesteld. <p>De - effecten:</p>			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	<ul style="list-style-type: none"> • Het Intermediair Alternatief zal omvangrijke behoeften op het gebied van voorzieningen en diensten, etc. teweegbrengen. Dit dreigt, bij wijze van voorbeeld, het deficit aan beschikbare plaatsen in de scholen die in de aanliggende wijken liggen te verscherpen, als er geen bijkomend aanbod wordt geschapen. Hetzelfde geldt voor het Mediaanalternatief, maar in geringere proporties. De behoeften zijn beperkter wat de kantooralternatieven betreft. • Het Intermediair Alternatief draagt bij aan het exclusiever worden van de sector, want de huurprijzen in de gebouwen van grote hoogte zijn hoger. • Het alternatief hypothese 0 en het Maximalistisch alternatief zijn monofunctioneel. Bovendien functioneert het op autarkische wijze. Het heeft de neiging zich volledig los te maken van het functioneren van de andere sectoren ("Tankstation", "Pierronplein" en "Vander Putten – BGHM") en van de wijk in het algemeen. Dat breekt de algemene samenhang van het RPA. • Het Maximalistisch alternatief dreigt een impact te hebben op het aanbod aan woningen in de sector. Momenteel is dit aanbod ruimschoots ontoereikend. Hierdoor ontstaat er dus een verscherping van het deficit. • Het Maximalistisch alternatief dreigt een impact te hebben op het aanbod aan kantoren in andere sectoren van Brussel (Noordwijk, etc.). In mindere mate geldt hetzelfde voor het alternatief hypothese 0 			

3.2.1.3.3 Geluidsomgeving – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Geluidsomgeving	<p>De belangrijkste geluidsbron die aan dit alternatief kan worden toegeschreven, houdt verband met de gemotoriseerde verplaatsingen die worden gegenereerd door de verstedelijking van de sector.</p> <p>De kantoorbestemming maakt dat de meeste verplaatsingen plaatsvinden tijdens de spitsuren 's ochtends en tijdens de namiddag en dit uitsluitend op wekdagen (werkdagen)³⁷.</p> <p>Dat betreft ogenblikken waarop het bestaande verkeer de geluidsomgeving al verregaand bepaalt.</p> <p>Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële</p>	<p>De belangrijkste geluidsbron die aan dit alternatief kan worden toegeschreven, houdt verband met de gemotoriseerde verplaatsingen die worden gegenereerd door de nieuwe bestemmingen (komen en gaan van de toekomstige gebruikers van de sector). Het gros van die verplaatsingen gebeurt hoofdzakelijk tijdens de ochtend- en namiddag-/avondspits, ogenblikken waarop de bestaande verkeersstromen de geluidsomgeving al verregaand bepalen.</p> <p>Ook vrachtwagens die de handelszaken bevoorraden kunnen op bepaalde ogenblikken van de dag (bijvoorbeeld in de vroege ochtend) een bron van lawaai vormen.</p>	<p>De belangrijkste geluidsbron die aan de woningen kan worden toegeschreven, houdt verband met de gemotoriseerde verplaatsingen die worden gegenereerd door de nieuwe bestemmingen (komen en gaan van de toekomstige gebruikers van de sector). Het gros van die verplaatsingen gebeurt hoofdzakelijk tijdens de spits, een ogenblik waarop de geluidsomgeving al verregaand wordt bepaald door de bestaande verkeersstromen.</p> <p>Ook vrachtwagens die de handelszaken bevoorraden kunnen op bepaalde ogenblikken van de dag (bijvoorbeeld in de vroege ochtend) een bron van lawaai vormen.</p>	<p>De voornaamste geluidsbron van dit alternatief hangt samen met de gemotoriseerde verplaatsingen van de kantoorbedienden, die zich uitsluitend tijdens de week (werkdagen) voordoen tijdens de ochtend- en namiddagspits. Dit is een bestaande verkeersstroom op de wegen langs de sector de geluidsomgeving al verregaand bepalen.</p> <p>Gelet op de stedelijke context zou de kantoorbestemming geen significante invloed moeten hebben op de geluidsomgeving.</p> <p>Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële</p>

³⁷ Ter informatie wordt ervan uitgegaan dat een verdubbeling van het wegverkeer ongeveer 3 dB (logaritmische schaal) meer geluid produceert, wat door de mens waarneembaar is.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen.	De beoogde bestemmingen zouden gelet op de stedelijke context geen significante impact moeten hebben op de geluidsomgeving. Niettemin wordt er enig voorbehoud geformuleerd bij de mogelijke aanwezigheid van horecazaken (op het GV) die 's avonds geluidshinder kunnen genereren. Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen.	De beoogde bestemmingen zouden gelet op de stedelijke context geen significante impact moeten hebben op de geluidsomgeving. Niettemin wordt er enig voorbehoud geformuleerd bij de mogelijke aanwezigheid van horecazaken (op het GV) die 's avonds geluidshinder kunnen genereren. Ook de technische voorzieningen van de gebouwen kunnen, als die op het dak worden geplaatst, potentiële bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen. (wat gelet op de hoogte van de torens echter weinig waarschijnlijk is).	bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen (gelet op de hoogte van de toren lijkt dit echter weinig waarschijnlijk).
Energie	Het alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / koeling, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. De kantoorbestemming veroorzaakt een aanzienlijker energieverbruik dan	Het alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / eventueel koelen, voor de productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. Het alternatief bestaat erin compacte gebouwen op te	Het alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / eventueel koelen, voor de productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. De energiebehoeften zijn veel groter dan het Mediaanalternatief, omdat	Dit alternatief doet energiebehoeften voor verwarming / koeling, verlichting en ventilatie van de vertrekken en de parking, enz. ontstaan. De kantoorbestemming veroorzaakt een aanzienlijker energieverbruik dan

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	<p>wanneer het project zich op huisvesting zou richten.</p> <p>Het alternatief bestaat erin compacte gebouwen op te trekken, wat gunstig is op het vlak van energie. Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid hernieuwbare energie op te wekken.</p>	<p>trekken, , wat gunstig is op het vlak van energie.</p> <p>Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid hernieuwbare energie op te wekken.</p>	<p>de beoogde oppervlakte van de woongelegenheden veel groter is.</p> <p>Het potentieel van zonnepanelen is een stuk kleiner, door de verhouding tussen dakoppervlakte en vloeroppervlakte.</p>	<p>wanneer het project zich op huisvesting zou richten.</p> <p>Het alternatief bestaat erin een minder compact gebouw op te trekken.</p> <p>Het potentieel van zonnepanelen is een stuk kleiner, door de verhouding tussen dakoppervlakte en vloeroppervlakte.</p>
Lucht en klimaat	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik van de gebouwen (verwarmen van de lokalen, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. <p>Kantooractiviteiten veroorzaken algemeen genomen geen geur-hinder voor de omgeving.</p>	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik van de bouwwerken (verwarming, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. <p>Afgezien van eventuele horecazaken hoeft de omgeving geen geurhinder van de activiteiten te verwachten, waarbij dit effect afhangt van de</p>	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik van de bouwwerken (verwarming, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. <p>Afgezien van eventuele horecazaken hoeft de omgeving geen geurhinder van de activiteiten te verwachten, waarbij dit effect afhangt van de</p>	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik van de toren (verwarming, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. <p>Kantooractiviteiten veroorzaken algemeen genomen geen geur-hinder voor de omgeving.</p>

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
		<p>oppervlakte en het type van de horecazaak in kwestie</p> <p>Bovendien dient te worden opgemerkt dat er zich onmiddellijk rond de sector geen gebouwen bevinden.</p>	<p>oppervlakte en het type van de horecazaak in kwestie.</p> <p>Bovendien dient te worden opgemerkt dat er zich onmiddellijk rond de sector geen gebouwen bevinden.</p>	
Afvalstoffen	<p>De afvalstoffen die in het kader van dit alternatief worden gegenereerd zijn overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen, type papier en karton en restafval (niet-recycleerbaar huishoudelijk afval en in mindere mate organisch afval, PMD en klein gevaarlijk afval.</p> <p>Geraamd wordt dat het alternatief op wekelijkse basis ± 3.330 kg aan afval zal genereren³⁸</p>	<p>Huisvesting produceert overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen van het type: organisch afval, papier en karton, PMD, glas en restafval (niet-recycleerbare fractie).</p> <p>Geraamd wordt dat huisvesting goed zal zijn voor een afvalproductie van $\pm 1.790,4$ kg per week³⁹.</p> <p>De handelszaken en voorzieningen produceren huishoudelijk afval, hoofdzakelijk karton, PMD/plastic en restafval</p>	<p>Huisvesting produceert overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen van het type: organisch afval, papier en karton, PMD, glas en restafval (niet-recycleerbare fractie).</p> <p>De hoeveelheid afval voortgebracht door huisvesting wordt geraamd op ± 4.476 kg per week.</p> <p>De handelszaken en voorzieningen produceren huishoudelijk afval, hoofdzakelijk karton, PMD/plastic en restafval</p>	<p>De afvalstoffen die in het kader van dit alternatief worden gegenereerd zijn overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen, type papier en karton en restafval (niet-recycleerbaar huishoudelijk afval en in mindere mate organisch afval, PMD en klein gevaarlijk afval.</p> <p>De totale hoeveelheid afval voortgebracht door het alternatief wordt geraamd op $\pm 7 140$ kg per week.</p>

³⁸ Uitgaande van de volgende hypothesen voor de kantoren (1 werknemer per 20 m²): 2,92 kg/week/werknemer aan bruto huishoudelijk afval (waarvan een klein deel organisch afval); 1,51 kg/week/werknemer aan papier en karton; 0,18 kg/week/werknemer aan PMD; en 0,15 kg/week/werknemer aan gevaarlijk afval (Bron: Leefmilieu Brussel).

³⁹ Uitgaande van de volgende hypothesen voor de huisvesting: 11,5 kg/week/woning aan bruto huishoudelijk afval, waaronder organisch afval / voedingsmiddelen goed voor ongeveer 40 % van het bruto huishoudelijk afval / witte zak volgens Net Brussel (of $\pm 4,6$ kg uitgaande van 40 % van 11,5 kg); 1,9 kg/week/woning aan papier en karton; 0,9 kg/week/woning aan PMD; en 0,62 kg/week/woning aan glas.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
		<p>(niet-recycleerbare fractie). Geraamd wordt dat de handelszaken per week \pm 728 kg aan afval zullen produceren⁴⁰. De eventuele inplanting van een horecazaak brengt een grotere hoeveelheid voedingsafval mee dan een handelszaak⁴¹.</p> <p>De totale hoeveelheid afval voortgebracht door het alternatief wordt geraamd op \pm 2.518 kg per week.</p>	<p>(niet-recycleerbare fractie). De hoeveelheid afval voortgebracht door handelszaken wordt geraamd op \pm 560 per week. De eventuele inplanting van een horecazaak zou een grotere hoeveelheid voedingsafval meebrengen dan een handelszaak.</p> <p>De totale hoeveelheid afval voortgebracht door het alternatief wordt geraamd op \pm 5 036 kg per week.</p>	
De mens	<p>De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel.</p> <p>De kantoorbestemming verscherpt de sociale</p>	<p>De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel.</p> <p>De beoogde bestemmingen (huisvesting,</p>	<p>De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel.</p> <p>De beoogde bestemmingen (huisvesting,</p>	<p>De bebouwing van het terrein dat momenteel grotendeels nog braak ligt, draagt bij tot een hoger comfort en een groter veiligheidsgevoel.</p> <p>De kantoorbestemming zorgt voor een betere</p>

⁴⁰ Uitgaande van de volgende hypothesen voor de handelszaken: 0,19 kg/week/m² aan bruto huishoudelijk afval (organisch afval en restafval), 0,09 kg/week/m² aan papier en karton (Bron: Agora-gemiddelde op basis van de gegevens van het Woluwe Shopping Center dat een waaier van uiteenlopende commerciële oppervlaktes telt).

Aangezien nog niet duidelijk is welk type voorziening zich op de sector zal ontwikkelen, wordt die hier gelijkgeschakeld aan handelszaak.

⁴¹ Volgens een studie van Leefmilieu Brussel, bestaat meer dan 50 % van het "restafval" van horecazaken uit organisch afval. Algemeen maakt keukenafval ongeveer 60% uit van de totale hoeveelheid afval voortgebracht door deze sector. De totale hoeveelheid afval geproduceerd door een eetgelegenheden kan worden geraamd op een gemiddelde van ongeveer 160 kg per maand volgens Leefmilieu Brussel. Per week zou dit dus neerkomen op ongeveer 25 kg organisch afval. Ook de hoeveelheid glas ligt een stuk hoger en zou neerkomen op 18% van de totale afvalproductie.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	controle voor de omliggende wegen. Dat beperkt zich echter tot de kantooruren (overdag - werkdagen). 's Avonds en 's nachts zou hier een gevoel van onveiligheid kunnen heersen.	handels-zaken en voorzieningen) zorgen voor een grotere sociale controle voor de omliggende straten, en dat zowel overdag als 's avonds (door de bestemming voor huisvesting).	handels-zaken en voorzieningen) zorgen voor een grotere sociale controle en dat zowel overdag als 's avonds (door de bestemming voor huisvesting). Dit alternatief kiest voor heel hoge gebouwen die op het vlak van brandveiligheid beschouwd worden als hoogbouw.	sociale controle van de belendende wegen. Dat beperkt zich echter tot de kantooruren (overdag - werkdagen). 's Avonds en 's nachts zou hier een gevoel van onveiligheid kunnen heersen. Dit alternatief kiest voor een heel hoge toren die op het vlak van brandveiligheid wordt beschouwd als hoogbouw.
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle alternatieven dragen bij aan de verbetering van de sociale controle overdag. Het mediaan- en het intermediair alternatief verbeteren ook de sociale controle 's avonds en 's nachts. • Het alternatief hypothese 0 en het mediaanalternatief stellen de bouw van compacte gebouwen voor, wat gunstig is op het vlak van energie. • Wat de geplande bestemmingen betreft, zouden de alternatieven geen aanzienlijke gevolgen mogen hebben voor de akoestische sfeer gezien de stedelijke context. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle alternatieven doen mee aan het produceren van huishoudelijk afval, dat moet worden opgeslagen en verwerkt ; het Maximalistisch alternatief brengt de grootste hoeveelheid afval met zich mee en het Mediaanalternatief geeft de minst omvangrijke hoeveelheid huishoudelijk afval. • Alle alternatieven leiden in min of meerdere mate (naargelang het alternatief) tot energieverbruik en uitstoot in de lucht. • Wat het mediaan- en het maximalistisch alternatief betreft, is het potentieel voor de installatie van zonnepanelen lager door de verhouding tussen dakoppervlakten en vloeroppervlakten. • De technische uitrustingen van gebouwen kunnen ook mogelijke bronnen van geluidshinder voor de buurt vormen als ze op het dak zijn geplaatst (wat gelet op de geplande bouwprofielen echter weinig waarschijnlijk is voor het intermediair 			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	en het maximalistisch alternatief). Ter herinnering: in de nabijheid van de sector zijn er maar een beperkt aantal bouwelementen.			

3.2.1.4 De natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Fauna en Flora	<p>De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen.</p> <p>Het volledige huizenblok wordt gebruikt, waardoor er geen aanleg op volle grond mogelijk is. Het alternatief biedt potentiële, ontoegankelijke, groendaken.</p> <p>Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.</p>	<p>De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen.</p> <p>Dit alternatief biedt een mogelijke beplanting van de ruimte rondom en binnen het huizenblok (3/4 van het bebouwde perceel). De aanwezigheid van een ondergrondse parking sluit verdere oppervlakken op volle grond uit. Het alternatief biedt echter wel de mogelijkheid van, ontoegankelijke, groendaken.</p> <p>Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.</p>	<p>De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen.</p> <p>Door hun hoogte (max 90 m) is de aanleg van groendaken op de torens minder waarschijnlijk en minder pertinent dan voor de alternatieven Hypothese 0 en Mediaan. Niettemin zou bovenaan de sokkel een groendak kunnen worden aangelegd.</p> <p>Dit alternatief biedt ook een potentieel van beplanting van de ruimte rondom en van de sokkel. Een sokkel sluit evenwel het gebruik van volle grond uit.</p> <p>Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.</p>	<p>De aanwezige vegetatie verdwijnt; op de sector zijn er echter geen beschermde of opmerkelijke elementen.</p> <p>Dit alternatief biedt een groter potentieel van beplanting van de ruimten rondom het gebouw. Een ondergrondse parking sluit het gebruik van volle grond echter uit.</p> <p>Dit alternatief kan bijdragen tot een grotere biodiversiteit op de sector.</p> <p>De hoogte van de toren (max 140 m) maakt dat de aanleg van een groendak weinig waarschijnlijk en pertinent is.</p>

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Water	<p>De verwezenlijking van het alternatief impliceert een maximale grondinname en de volledige ondoordringbaarheid van de sector door de bebouwing.</p> <p>Bij dit alternatief zou het verbruik van water voor huishoudelijk gebruik stijgen tot $\pm 22 \text{ m}^3/\text{dag}^{42}$. Dat is beperkt aangezien het alternatief enkel de ontwikkeling van kantoren beoogt.</p> <p>Het alternatief voert extra afvloeiend water (5 l/ha/sec^{43}) en afvalwater ($0,26 \text{ l/s}$) af naar het openbaar rioleringsnet. De toename is beperkt, aangezien het alternatief enkel voorziet in de ontwikkeling van kantoren.</p>	<p>De verwezenlijking van het alternatief zou door de grondinname van boven- en ondergrondse constructies ondoordringbare oppervlakten doen ontstaan.</p> <p>Doordat er zich onder het volledige huizenblok een parking bevindt, rest er geen volle grond meer voor insijpeling.</p> <p>Dit alternatief veroorzaakt een beperkte stijging van het verbruik van water voor huishoudelijk gebruik, geraamd op $\pm 28 \text{ m}^3/\text{dag}^{44}$.</p> <p>Het alternatief voert afvloeiend water (5 l/ha/sec) en afvalwater ($0,33 \text{ l/s}$) af naar het openbaar rioleringsnet.</p>	<p>De verwezenlijking van het alternatief zou door de grondinname van boven- en ondergrondse constructies ondoordringbare oppervlakten doen ontstaan.</p> <p>Doordat er zich onder het volledige huizenblok een parking bevindt, beschikt men niet langer meer over volle grond meer voor insijpeling.</p> <p>Dit alternatief impliceert een hoger verbruik van water voor huishoudelijk gebruik, geraamd op $\pm 67,5 \text{ m}^3/\text{dag}$.</p> <p>Het alternatief voert afvloeiend water (5 l/ha/sec) en afvalwater ($0,78 \text{ l/s}$) af naar het openbaar rioleringsnet.</p>	<p>De verwezenlijking van het alternatief zou door de grondinname van boven- en ondergrondse constructies ondoordringbare oppervlakten doen ontstaan.</p> <p>Doordat er zich onder het volledige huizenblok een parking bevindt, beschikt men niet langer meer over volle grond meer voor insijpeling.</p> <p>Dit alternatief impliceert een hoog verbruik van water voor huishoudelijk gebruik geraamd op $\pm 48 \text{ m}^3/\text{dag}$.</p> <p>Het alternatief voert afvloeiend water (5 l/ha/sec) en afvalwater ($0,56 \text{ l/s}$) af naar het openbaar rioleringsnet.</p>

⁴² Uitgaande van 32 liter/dag/werknemer voor de kantoren.

⁴³ Ervan uitgaande dat het maximaal lekgebied van het regenwaterbeheer gelijk is aan dat van een stormbekken.

⁴⁴ Uitgaande van 96 liter/dag/inwoner voor huisvesting (2,3 bewoners per wooneenheid) en 32 liter/dag/werknemer voor de handelszaken/voorzieningen (1 werknemer per 50 m^2).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
Bodem/ondergrond	<p>Op de sector is de ondergrond al uitgegraven over een diepte gelijk aan 2 niveaus voor de aanleg van ondergrondse parkings.</p> <p>De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De kantoorbestemming houdt wellicht geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater in.</p>	<p>Op de sector is de ondergrond al uitgegraven over een diepte gelijk aan 2 niveaus voor de aanleg van ondergrondse parkings.</p> <p>De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De beoogde bestemmingen vormen geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater.</p>	<p>De sector is al over een diepte gelijk aan 2 niveaus uitgegraven voor de aanleg van ondergrondse parkings. Gelet op de grootte van het programma volstaat de huidige diepte nog niet (cf. mobiliteit).</p> <p>De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De beoogde bestemmingen vormen geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater.</p>	<p>Op de sector is de ondergrond al uitgegraven over een diepte gelijk aan 2 niveaus voor de aanleg van ondergrondse parkings. Gelet op de grootte van het programma volstaat de huidige diepte nog niet (cf. mobiliteit).</p> <p>De sector is niet opgenomen in de inventaris van de bodemtoestand. De kantoorbestemming houdt wellicht geen grote risico's voor bodemverontreiniging en/of voor verontreiniging van het grondwater in.</p>
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van het alternatief heeft de toekomstige inrichting een min of meer aanzienlijk potentieel voor de ontwikkeling van begroeide oppervlakken (ruimte rondom, binnenzijde van het huizenblok, daken). • Het mediaanalternatief maakt een vergroening van het binnenterrein van huizenblokken mogelijk. Het intermediair alternatief kan beschikken over een begroeide sokkel. • De door de alternatieven voorziene bestemmingen houden geen grote risico's in voor bodemverontreiniging en/of verontreiniging van het grondwater. • De sector is niet gecategoriseerd in de bodeminventaris. De overwogen bestemmingen zullen geen aanzienlijke risico's op verontreiniging van de bodem en/of het grondwater met zich meebrengen. • De sector beschikt reeds over een uitgraving tot een diepte die overeenkomt met twee verdiepingen voor de inrichting van ondergrondse parkeergarages. 			

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Gemend Mediaanalternatief	Intermediair Alternatief Woningen	Maximalistisch alternatief Kantoren
	<p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De verschillende alternatieven leiden tot ondoordringbaarheid van de bodem, met als consequentie afname van de doordringbare oppervlakken in volle grond. • Alle alternatieven impliceren het lozen van afvloeiings- en afvalwater. Het intermediair alternatief leidt tot het hoogste waterverbruik en dus ook tot de grootste afvalwaterdebieten. • De huidige diepte van de uitgraving volstaat echter misschien niet om tegemoet te komen aan de behoeften van het intermediair en het maximalistisch alternatief (zie mobiliteit – parkeren). 			

3.2.1.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

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

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

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

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

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

De hoge gebouwen onderscheiden zich van de GSV op het vlak van de bouwprofielen. De "hoge" gebouwen maken het wel mogelijk om de toegang tot de stad te markeren. Het streven om "hoge" gebouwen op te richten leidt er ook toe dat *"de aanbevelingen die voortvloeien uit het richtschema van de Ninoofsepoort van mei 2013, meer bepaald het idee om geen unieke toren, maar wel een cluster van drie torens op te richten"*⁴⁵ in aanmerking worden genomen.

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

⁴⁵ RPA van oktober 2017, MSA.

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

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

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




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

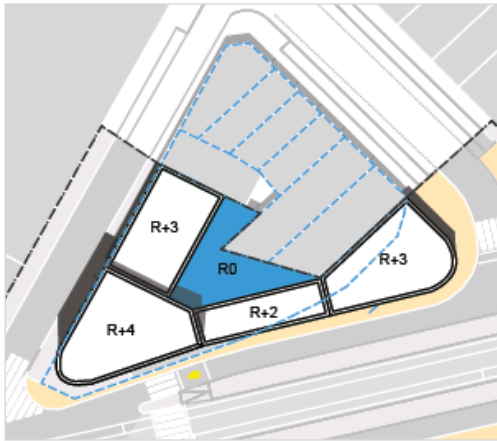
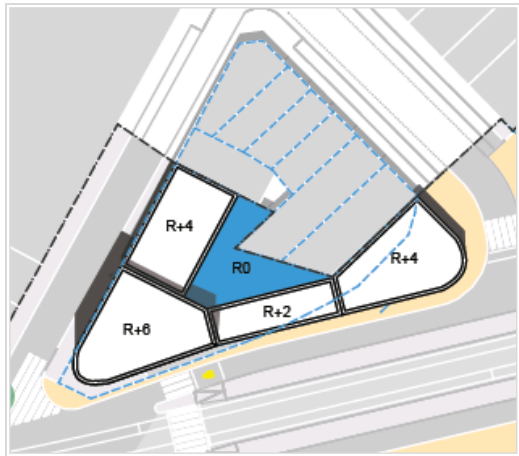
Op het vlak van programmering en spatialisering zou het wenselijk zijn dat deze sector zou beschikken over:

- bestemmingen waarbij de functie huisvesting domineert (+/- 30.000 m²). Daarbij komen verwante functies (voorzieningen en handelszaken → +/- 2.000 m²);
- 3 "hoge" gebouwen. Progressiviteit op het vlak van bouwprofielen is wenselijk, met een maximaal bouwprofiel van 90 m.


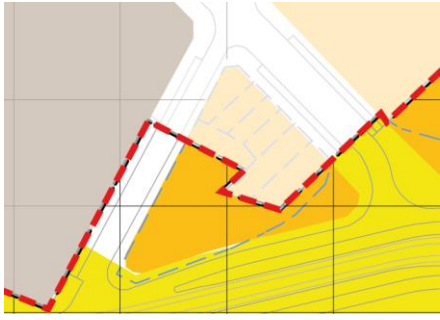
3.2.2 Sector B. "Tankstation"

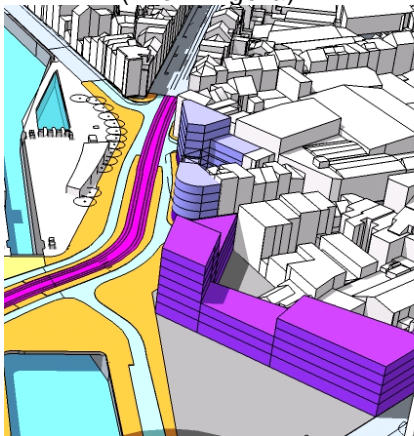
3.2.2.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

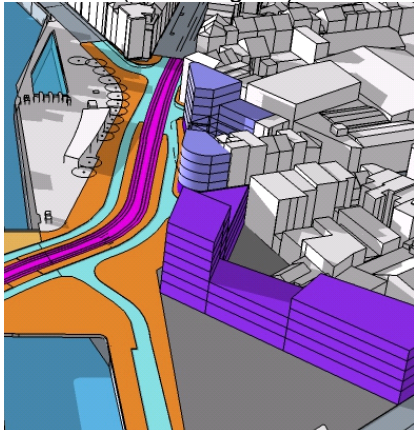
	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch Alternatief
Bouwprofiel	Bouwhoogte BenV+3	Bouwhoogte BenV0 t/m BenV+4	Bouwhoogte BenV0 t/m BenV+6
Programma	/	- 2.000 m ² woningen - 900 m ² handelszaken en voorzieningen	- 3.000 m ² woningen - 900 m ² handelszaken en voorzieningen
Principeschema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

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

3.2.2.2 De bebouwde omgeving

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Regel- en richtinggevende context	De in aanmerking genomen documenten	Naleving van het GBP (woongebied ter herinnering). Naleving van de GSV.	Het RPA neemt afstand van de GSV voor wat de bouwprofielen betreft (1 niveau). Het wijkt af van het GBP, met name door een uitbreiding van het woongebied tot de structurerende ruimte Ninoofsesteenweg.	Dit neemt afstand van de GSV voor wat de bouwprofielen betreft (3 niveau), Het wijkt af van het GBP, met name door een uitbreiding van het woongebied tot de structurerende ruimte van de Ninoofsesteenweg.
		 <p>- Inplanting van de bouwlijn voor wat het GBP betreft -</p>	 <p>- Inplanting van de bouwlijn voor wat het GBP betreft -</p>	
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	De rooilijnen van het huizenblok blijven behouden.	Het huizenblok krijgt een andere vorm en wordt integraal bebouwd. De opgerichte constructies worden inspringend ten opzichte van de bestaande wegen ingeplant.	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Impact op het vlak van bouwprofielen		<p>Er is geen enkele invloed op de bouwprofielen.</p>	<p>Zelfs met een extra verdieping in vergelijking met wat de GSV toestaat respecteren de bouwprofielen de bebouwde omgeving.</p> <p>Het alternatief stelt meer bepaald voor om het zuidoostelijke punt van het huizenblok opnieuw in te richten. Op die plek wordt een gebouw met een bouwprofiel van GV+4 opgetrokken.</p>	<p>Door het voorstellen van een verhoging van de opgetrokken gebouwen wijkt Het bouwprofiel af van de GSV.</p> <p>Het beoogde bouwprofiel voor het zuidoostelijke punt bedraagt GV+6. Voor de inwoners van de Ransfortstraat heeft dit gevolgen voor de beschaduwing of voor de vergezichten. We herinneren eraan dat de beschaduwing in de Bijlage van dit document wordt behandeld. (Hoofdstuk 3_Bijlagen_7). We illustreren de slagschaduw bij de zomer- en winterzonnende.</p> <p>- De slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnende - (Bron: Agora)</p> 

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
				<p>- De slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende - (Bron: Agora)</p> 
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	Er is geen enkele invloed op de typologie van de bestaande bebouwing.	Rond het huizenblok stellen we kleine appartementsgebouwen of een industriecomplex vast, vandaar de aanwezigheid van een heteroclytisch bouwwerk. Ter herinnering: in de richting van het kanaal (Ninoofsesteenweg), is de ruimte open. De verenigbaarheid behoort dus tot de mogelijkheden.	
	Impact door ruimtegebruik	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	De grondinname wordt verscherpt vermits het huizenblok wordt verstedelijkt. Dit heeft een grotere densiteit van de bebouwing tot gevolg. De verdiepingen van de nieuwe gebouwen krijgen een privébestemming, terwijl de gelijkvloerse verdieping een collectieve bestemming heeft. Daar komen immers handelszaken en/of voorzieningen.	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	Het verwijderen tankstation en reclameborden verbeteren de kwaliteit van het landschap.	De nieuwe bouwvolumes en de opgehoogde niveaus doen bepaalde doorkijken verdwijnen. Het verwijderen tankstation en reclameborden verbeteren de kwaliteit van het landschap.
	Impact op het erfgoed	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	Er is geen enkele impact op het erfgoed vermits geen enkel gebouw binnen het huizenblok werd geklasseerd.	
	Microklimaat	Er is geen enkele invloed op de typologie van het grondgebruik.	De bouwhoogten van de nieuwe constructies creëren slagschaduw die weinig invloed heeft op de algemene ontwikkeling van de sector. Ze zijn aanzienlijker in het maximalistisch alternatief.	
Besluit		<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omstaande gebouwen, gelet op het feit dat ze een volledige nieuwe samenstelling van het huizenblok en afschaffing van het tankstation voorstellen. Verder dragen ze ook bij aan de verbetering van het bouwfront, doordat ze handelszaken en/of voorzieningen voor de benedenverdiepingen voorstellen, alsook samenhangende bouwhoogteniveaus. Met het Maximalistisch alternatief zullen de hoogteniveaus hier en daar uitgebreid worden, , meer bepaald op de hoek met de Ninoofsesteenweg. Het Maximalistisch alternatief verstrekt een actieve gevel in de richting van de sector van het kanaal. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> In het alternatief hypothese 0 blijft het tankstation behouden. Het valt uit de toon in het stedelijk landschap, minstens stedenbouwkundig (de opheffing van het tankstation door een weigering van een verlenging van de milieuvergunning blijft mogelijk en kan wettelijk worden overwogen). De nieuw gebouwde volumes en de verhoogde verdiepingen van het maximalistisch alternatief hebben tot gevolg dat een aantal doorkijken verdwijnt. 		

3.2.2.3 De menselijke omgeving

3.2.2.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Regelgevende context	Wegenhiërarchie	Aan de wegen worden geen wijzigingen gepland; de Kleine Ring zal de functie van hoofdweg vervullen; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.		
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen	GSV Titel 8	GSV Titel	GSV Titel 8
Publieke ruimte	Impact op bestaande en geplande netwerken	Het behoud van de bestaande situatie biedt geen enkel ernstig perspectief op een kwalificering van de ruimte.	Geheel logisch wordt de openbare ruimte die grenst aan de sector geherkwalificeerd en verbeterd. De rooilijn wordt gewijzigd.	
	Impact op het comfort van de gebruikers	De uitbating van het tankstation is een bron van conflicten voor de voetgangers die het voetpad gebruiken.	Zowel het verkeer als het comfort van de gebruikers worden afhankelijk van de gevoerde interventies verbeterd.	
Toegang en verkeer	Impact op de vraag naar verkeer met personenauto's	Dit alternatief heeft geen (positieve) weerslag op de vraag betreffende het verkeer van personenauto's.	Deze alternatieven creëren meer verkeer in samenhang met de vraag van de toekomstige buurtbewoners (raming 1 voertuig/gezin tijdens de spits per woning). Hier wordt uitgegaan van lokaal gebruik voor de handelszaken en de voorzieningen, dus in dit kader geen grote vraag naar gemotoriseerde verplaatsingen.	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
			Daar staat tegenover dat de alternatieven leiden tot het wegvallen van het verkeer dat nu door het tankstation wordt veroorzaakt ⁴⁶ .	
			Dit alternatief is mogelijk de aanleiding geven tot een vraag van naar schatting +/- 20 voertuigen of 10 pae/u voor de 2.000 m ² aan woningen.	Dit alternatief moet een vraag genereren geraamd op +/-30 auto's of 15 pae/u voor de 3.000 m ² huisvesting.
	Impact op het openbaar vervoer	Het alternatief wijzigt niets aan de exploitatievoorwaarden van het openbaar vervoer.	De alternatieven leiden door de komst van nieuwe huisvesting/handelszaken tot een potentiële toename van het openbaar vervoergebruik. Door de opheffing van het verkeer naar en van het station, worden de risico's op conflicten met de voertuigen van het openbaar vervoer beperkt	
	Impact op zware voertuigen	Het alternatief heeft geen (positieve) invloed op het vrachtverkeer.	Er is nood aan bevoorrading van de handelsoppervlakten, en minstens die komt in de plaats van de bevoorrading van het tankstation.	
	Impact op de zachte vervoersmodi	Het alternatief heeft geen enkele (positieve) invloed op de zachte vervoersmodi.	Deze alternatieven laten na het verdwijnen van het tankstation een herkwalificatie toe van de openbare ruimte in de directe omgeving van het huizenblok (nieuwe voetpaden – hoger comfort).	

⁴⁶ De contacten met de exploitant hebben geen antwoord opgeleverd in verband met de vraag naar verkeer de uitbating genereert.

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist	
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Auto's	Door het creëren van huisvesting moet er ook 1 overdekte parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 20 plaatsen voor 2.000 m ² .	Door het creëren van huisvesting moet er ook 1 overdekte parkeerplaats per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 30 plaatsen voor 3.000 m ² .	
		Zachte modi	Het alternatief handhaaft de huidige situatie.	Door het creëren van huisvesting moet er minstens 1 overdekte fietsenstalling per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 20 plaatsen.	Door het creëren van huisvesting moet er minstens 1 overdekte fietsenstalling per wooneenheid worden voorzien, of gemiddeld 30 plaatsen.
		Levering		Nihil.	Nihil.
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Auto's	Het alternatief handhaaft de huidige situatie.	De verplaatsing van de parkeerruimte langs de openbare weg, voor de bezoekers van de woongelegenheden, de handelaars en de klanten wordt geraamd op ± 15 plaatsen.	De verplaatsing van de parkeerruimte langs de openbare weg, voor de bezoekers van de woongelegenheden, de handelaars en de klanten wordt geraamd op ± 16 plaatsen.
		Levering		De toegestane handelsoppervlakten vereisen geen organisatie van een leveringszone in de sector, de leveringen worden georganiseerd langs de openbare wegen.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
<p>Besluit</p>	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met uitzondering van het Alternatief Hypothese 0 gaan de alternatieven in hun geheel in de richting van de herkwalificering van de openbare ruimte en van comfort voor de weggebruikers. • In het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief wordt het tankstation afgeschaft, evenals de ermee samenhangende vormen van functionele overlast. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt er parkeergelegenheid ontwikkeld met enkele extra plaatsen voor de inwoners van de wijk. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In Alternatief Hypothese 0 blijft het tankstation behouden, dat aan de basis staat van verkeersbewegingen, waarvan er sommige niet in verband staan met de wijk. • In het Mediaanalternatief - en het Maximalistisch alternatief wordt een vraag naar verkeersbewegingen in privé voertuigen ontwikkeld als gevolg van de komst van de toekomstige inwoners alsook een lichte vraag naar parkeergelegenheid op de openbare weg, terwijl het RPA het aanbod niet vervult. 		

3.2.2.3.2 Sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	Er wordt geen woonaanbod voorgesteld.	Ontwikkeling van 20 extra wooneenheden ⁴⁷ .	Ontwikkeling van 30 extra wooneenheden ⁴⁸ .
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profiel van de nieuwkomers	Nihil	Op basis van het programma ⁴⁹ kunnen we het aantal extra inwoners ramen op ± 46 in de wijk.	Op basis van het programma ⁵⁰ kunnen we het aantal extra inwoners ramen op ± 69 in de wijk.
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Het alternatief maakt het behoud van het tankstation mogelijk. Dit alternatief gaat uit van de hypothese dat het aanbod aan tankstations in de stadscentra steeds kleiner wordt. Stadsbewoners zien zich genoodzaakt om zich voor een tankbeurt naar de rand van de stad te begeven. We behouden deze service voor de toekomstige wijk en voor dit gedeelte van de hoofdstad ⁵¹ . We mogen niet vergeten dat er	De alternatieven leiden tot de afbraak/verplaatsing van het tankstation of de opheffing en stopzetting van deze activiteit. Op de gelijkvloerse verdieping van bepaalde gebouwen zijn handelszaken of voorzieningen gepland. Dit principe zorgt voor animatie via de etalages (actieve gevels). Zuiver economisch gezien hebben de nieuwe bewoners het potentieel om de commerciële dynamiek van het huizenblok en bij uitbreiding van de wijk te ontwikkelen.	

⁴⁷ Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (2 000 = 20 wooneenheden).

⁴⁸ Uitgaande van 1 wooneenheid = 100 m² (3 000 = 30 wooneenheden).

⁴⁹ Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (20 x 2,3 = 46 bewoners).

⁵⁰ Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (30 x 2,3 = 69 bewoners).

⁵¹ Zie kaart met ligging van de tankstations binnen de hoofdstad Brussel in de bijlagen

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	zich op minder dan 200 m van de sector op de Nijverheidskaai 2 tankstations bevinden (een op de hoek van de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat en het andere op de hoek van de Hopstraat).		
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	De werkgelegenheid van het tankstation blijft behouden (minder dan 5 banen).	Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal banen ramen ⁵² op ± 18.	
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Het betreft arbeidsplaatsen binnen de dienstensector.	Wat de commerciële activiteiten betreft, gaat het om banen voor laag- tot ongeschoolden. Mochten er voorzieningen komen, dan kan er ook plaats komen voor gekwalificeerde banen.	
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	Nihil	<p>Dit alternatief dat hoofdzakelijk opteert voor een "woonaanbod" zal een vraag naar en behoeften aan diensten/voorzieningen (handelszaken, enz.) met zich meebrengen.</p> <p>De bestaande en geplande schoolvoorzieningen zullen plaats bieden voor 12 extra leerlingen⁵³.</p> <p>Dat heeft geen impact op de bestaande voorzieningen. We</p>	<p>Dit alternatief dat hoofdzakelijk opteert voor een "woonaanbod" zal een vraag naar en behoeften aan diensten/voorzieningen (handelszaken, enz.) met zich meebrengen.</p> <p>De bestaande en geplande schoolvoorzieningen zullen plaats bieden voor 18 extra leerlingen⁵⁵.</p> <p>Dat heeft geen impact op de bestaande voorzieningen. We</p>

⁵² Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (900/50 = 18 banen).

⁵³Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of 20/1,7 = ± 12 – Aantal kinderen per gezin Statbel Gemiddelde -.

⁵⁵ Uitgaande van 1 wooneenheid = 1 gezin met 1,7 kinderen per gezin, of 30/1,7 = ± 18 – Aantal kinderen per gezin Statbel Gemiddelde -.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		<p>wijzen erop dat er in september 2017 in Sint-Jans-Molenbeek twee nieuwe middelbare scholen met actieve pedagogische aanpak werden geopend.</p> <p>De Middelbare School Plurielle Karreveld telt momenteel 144 leerlingen verdeeld over zes klassen van het eerste middelbaar en de Middelbare School Plurielle Maritiem telt 120 leerlingen verdeeld over vijf klassen van het eerste middelbaar.</p> <p>Deze twee scholen, verenigd door hun pedagogisch project en hun gemeenschappelijke inrichtende macht, breiden elk jaar uit met vijf nieuwe klassen in het eerste middelbaar en zullen volledig zijn in september 2022, wanneer ze leerlingen van het eerste tot het zesde middelbaar zullen onthalen⁵⁴.</p>	<p>wijzen erop dat er in september 2017 in Sint-Jans-Molenbeek twee nieuwe middelbare scholen met actieve pedagogische aanpak werden geopend.</p> <p>De Middelbare School Plurielle Karreveld telt momenteel 144 leerlingen verdeeld over zes klassen van het eerste middelbaar en de Middelbare School Plurielle Maritiem telt 120 leerlingen verdeeld over vijf klassen van het eerste middelbaar.</p> <p>Deze twee scholen, verenigd door hun pedagogisch project en hun gemeenschappelijke inrichtende macht, breiden elk jaar uit met vijf nieuwe klassen in het eerste middelbaar en zullen volledig zijn in september 2022, wanneer ze leerlingen van het eerste tot het zesde middelbaar zullen onthalen⁵⁶.</p>
<p>Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving</p>	<p>De vraag naar de plaats van een tankstation in de stad, en meer bepaald binnen het betreffende huizenblok, blijft bestaan.</p>	<p>Het huizenblok zou zowel overdag als 's nachts een nieuwe dynamiek krijgen. De huisvesting kan een oplossing aanreiken voor het gebrek aan sociale controle.</p>	

⁵⁴ Lien : <http://www.molenbeek.irisnet.be/fr/je-vis/enseignement-ecoles/deux-nouvelles-ecoles-secondaires-a-molenbeek-en-2017>

⁵⁶ Ibidem.

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		De functies "huisvesting" en "handelszaken" zijn enerzijds verenigbaar met het huizenblok en anderzijds, met de perimeter van het RPA. Dit huizenblok zou hierdoor een nieuwe dynamiek krijgen.	
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief opteren voor de herkwalificatie en herinvoering van economische en handelsactiviteiten. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief stellen een woonaanbod voor. Dat lijkt enigszins tegemoet te komen aan het vastgesteld tekort waarmee de wijk op dit vlak kampt. Het aantal wooneenheden is immers beperkt (20 in het mediaanalternatief, tegenover 30 in het maximalistisch alternatief). • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief bevorderen de sociale controle. • Het alternatief Maximalist stelt een ambitieus programma voor om de wijk zowel economisch als sociaal te doen opleven. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief zullen leiden tot een vraag naar en behoefte aan diensten/voorzieningen (in verhouding tot het aantal bewoners van de sector). • Het mediaan- en het maximalistisch alternatief zullen leiden tot de afbraak/overplaatsing van het tankstation, of tot het opheffen en stopzetten van deze activiteit. 		

3.2.2.3.3 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Geluidsomgeving	<p>Dit alternatief impliceert dat de bestaande uitstoot / geluidshinder (vooral dan het lawaai van het wegverkeer op de Ninoofsesteenweg en het lawaai door de uitbating van het tankstation) behouden blijft.</p> <p>Er wijzigt niets aan het af- en aanrijden rond het tankstation (voertuigen die komen tanken of brandstofwagens die het station komen bevoorraden) of aan de geluidsoverlast door de werking van het station in het algemeen.</p>	<p>Samen met het tankstation zou ook een activiteit verdwijnen die heel wat hinder in de buurt veroorzaakt (af- en aanrijdende voertuigen, werking van de pompen, enz.).</p> <p>De geplande bestemmingen (huisvesting en handelszaken/voorzieningen) hebben geen significante impact op de huidige geluidsomgeving.</p> <p>De gemotoriseerde verplaatsingen die het programma met zich zou meebrengen vormen de voornaamste bron van lawaai (af en aanrijdende auto's, bevoorrading van de handelszaken). Eventuele hinder zou voelbaar zijn tot in de Ransfortstraat (toegang tot de ondergrondse parking).</p> <p>Vrachtwagens die de handelszaken bevoorraden, vormen ook een geluidsbron op bepaalde tijdstippen van de dag (bijvoorbeeld 's ochtends vroeg).</p>	
Energie	<p>Het verbruik van het tankstation beperkt zich hoofdzakelijk tot elektriciteitsverbruik.</p>	<p>Deze alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (elektrische en thermische energie) om te voldoen aan de verwarmingsbehoeften, de behoeften aan sanitair warm water, verlichting en ventilatie (vertrekken en ondergrondse parking).</p> <p>Het alternatief Maximalist stelt een hoger verbruik in het vooruitzicht dan het alternatief Mediaan, omdat er een grotere oppervlakte voor huisvesting wordt beoogd.</p> <p>De 2 alternatieven maken de constructie mogelijk van nieuwe energieperformante gebouwen die ook een gezond binnenklimaat verzekeren (daling van het primair energieverbruik en van de CO₂-uitstoot door de exploitatie van de gebouwen).</p> <p>Door zonnepanelen op het dak te plaatsen voorzien deze alternatieven ook in de mogelijkheid om hernieuwbare energie te produceren.</p>	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Lucht en klimaat	Dit alternatief impliceert dat er geen verandering komt in de geurhinder door de uitbating van het tankstation.	<p>De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in verband met deze alternatieven moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik voor de nieuwe oppervlakte (verwarmen van de lokalen, ventilatie van de parking, enz.); • de gemotoriseerde verplaatsingen die het programma met zich meebrengt, en die in de plaats treden van de bewegingen naar en van het tankstation. <p>Deze alternatieven betekenen dat er een einde komt aan de geurhinder door de aanwezigheid van het tankstation.</p>	
Afvalstoffen	Dit alternatief betekent dat er op het vlak van de actueel geproduceerde afvalstoffen niets wijzigt.	<p>Deze alternatieven leiden tot een toename van de hoeveelheid geproduceerd afval als gevolg van de komst van nieuwe woningen en nieuwe handelszaken/voorzieningen.</p> <p>De afvalstoffen die door deze nieuwe bestemmingen worden geproduceerd, zijn overwegend recycleerbare en niet-recycleerbare huishoudelijke afvalstoffen van het type: organisch afval/voedingsmiddelen (vooral voor wat de huisvesting betreft), papier en karton, PMD, glas en restafval (niet-recycleerbare fractie).</p> <p>De totale door de functie huisvesting geproduceerde hoeveelheid afval wordt geraamd op ± 298 kg afvalstoffen per week (mediaan) en op ± 447 kg afvalstoffen per week (maximalist).</p> <p>De hoeveelheid afval geproduceerd door de handelszaken/voorzieningen wordt geraamd op ± 252 kg per week. De hoeveelheid afval kan echter variëren volgens het type voorziening dat op de sector wordt gevestigd.</p>	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
De mens	Dit alternatief houdt een risicoactiviteit in stand en brengt veiligheidsrisico's met zich mee, meer bepaald op het vlak van brandveiligheid en veiligheid van de voetgangers.	<p>De aanwezigheid van nieuwe bewoners en van activiteiten op de gelijkvloerse verdiepingen verhoogt de sociale controle in de directe omgeving van het huizenblok (blinde muren verdwijnen).</p> <p>De verwezenlijking van dit alternatief verzekert algemeen de animatie van de openbare ruimte in de directe omgeving van het huizenblok.</p> <p>Bovendien bieden die alternatieven het voordeel dat er komaf wordt gemaakt met een risicoactiviteit (opslag van ontvlambare vloeistoffen).</p>	
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt de (geluids-, geur-, etc.) overlast, die wordt veroorzaakt door het tankstation en het verkeer van voertuigen dat het teweegbrengt, afgeschaft. Deze alternatieven dragen bij aan de verbetering van de veiligheid op de sector en in de naaste omtrek ervan. De aanwezigheid van nieuwe bewoners en activiteiten op de benedenverdiepingen in het mediaan- en het maximalistisch alternatief verbetert de sociale controle in de omgeving van het huizenblok (geen blinde muren). <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het alternatief Hypothese 0 laat toe het tankstation in stand te houden. Dit alternatief houdt in dat de bestaande geluidsemissies/geluidshinder (vooral het wegverkeerslawaai op de Ninoofsesteenweg en het geluid verbonden aan de exploitatie van het tankstation) blijven bestaan. Hetzelfde geldt voor de geurhinder. Dit alternatief houdt ook een risicovolle activiteit in stand en brengt veiligheidsrisico's met zich mee, met name op het vlak van brand- en voetgangersveiligheid.. Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief hebben beperkte effecten op de bestaande context (productie van afval, energieverbruik / uitstoot in de lucht). Het mediaan- en het maximalistisch alternatief leiden tot een toename van de hoeveelheid geproduceerd afval als gevolg van de komst van nieuwe woningen en nieuwe handelszaken/voorzieningen. 		

3.2.2.4 Natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Fauna en Flora	Nihil	Vergeleken met de bestaande situatie bieden deze alternatieven de mogelijkheid om de onbebouwde binnenzijde van het huizenblok en de daken, voor zover het platte daken betreft, te beplanten. Ze kunnen de biodiversiteit van de sector verbeteren. Die wordt momenteel gekenmerkt door een onbestaande biotoopcoëfficiënt (geen oppervlakken die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit).	
Water	Dit alternatief behoudt een bijzonder ondoordringbare sector	Dit alternatief creëert bijkomende behoeften op het vlak van waterdistributie (geraamd op ± 5 m ³ /dag), alsook nieuwe lozingen van huishoudelijk afvalwater naar het openbaar rioleringsstelsel.	Door de grotere woonoppervlakte impliceert het Maximalistisch alternatief een groter verbruik van leidingwater (geraamd op 7,2 m ³ /dag) en grotere volumes afvalwater.
		Het verdwijnen van het tankstation maakt een einde aan een potentieel groot risico op verontreiniging van het afvloeiend en het grondwater.	
Bodem/ondergrond	Dit alternatief handhaaft een activiteit die een risico vormt voor de bodem en het grondwater. Het tankstation werd in de inventaris van de bodemtoestand opgenomen als categorie 4+0. De site wordt momenteel gesaneerd wat toelaat om de bodemtoestand te verbeteren.	Beide alternatieven stellen een einde aan een risicoactiviteit. Voor de afbraak van het tankstation en de aanleg (uitgraving van het terrein) van de sector moeten de geldende reglementaire procedures worden nageleefd. De nieuwe beoogde bestemmingen vormen geen risico voor de bodem en het grondwater. De aanleg van een ondergrondse parking betekent dat het terrein moet worden uitgegraven en dat de uitgegraven grond moet worden afgevoerd.	
Besluit	De + effecten:		

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

3.2.2.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

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

Het mediaan- en het maximalistisch alternatief stellen een "vergelijkbare"⁵⁷ programmering en een nieuwe inrichting van het huizenblok voor. Ze gaan in de richting van een herdefiniëring en een herontwikkeling van economische en commerciële activiteiten. Het maximalistisch alternatief stelt bouwvolumes van het type GLV+6 voor, versus GLV+4 in het mediaanalternatief. Met name voor de bewoners van de Ransfortstraat resulteert dit in bijkomende effecten op het vlak van de visuele perspectieven, gelet op de nieuw gebouwde volumes. Het lichte tekort aan woningen, 20 tegenover 30 in het maximalistisch alternatief, wordt gecompenseerd door de andere sectoren ("Driehoek" of "Vander Putten - BGHM⁵⁸").

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

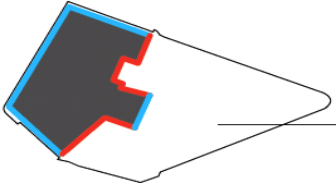
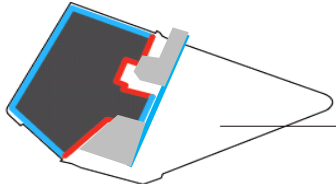
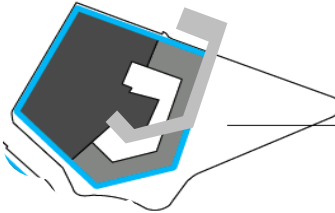
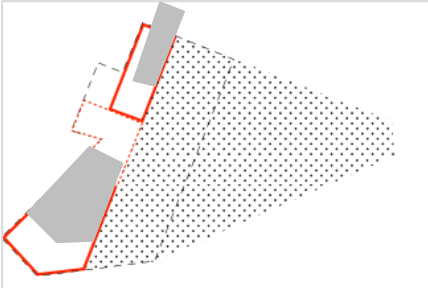
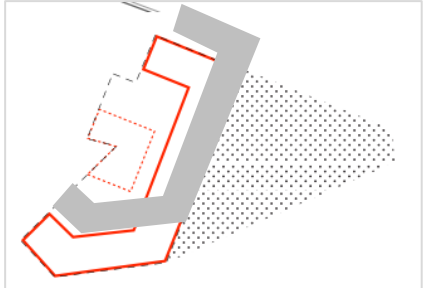
- om te beschikken over bestemmingen waarbij de functie huisvesting domineert (+/- 2.000 m²). Daarbij komen verwante functies op de benedenverdiepingen (voorzieningen en handelszaken → +/- 900 m²);
- om het huizenblok opnieuw in te richten met actieve gevels op de benedenverdiepingen;
- om het bouwprofiel te beperken tot GLV+4.

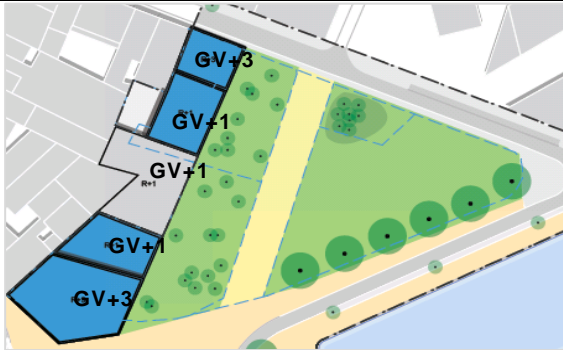

⁵⁷ 2.000 m² pour l'alternative Médiane contre 3.000 m² pour l'alternative Maximaliste.

⁵⁸ Les alternatives pour ce secteur sont étudiées par la suite.



3.2.3 Sector C. "Pierronplein"

3.2.3.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

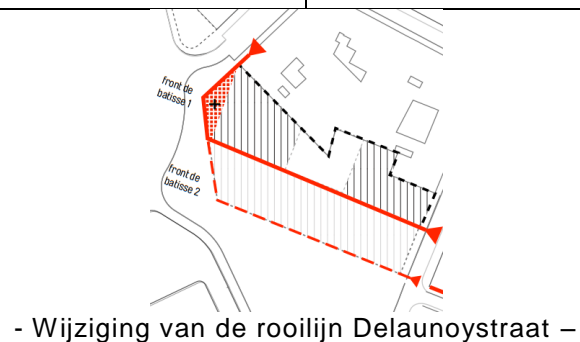
Pierronplein	Alternatief Hypothese 0 (bestaande situatie)	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Bouwprofiel	Bouwprofiel GV+1 tot GV+3 (op het huizenblok)	Bouwprofiel GV+1 tot GV+3	Bouwprofiel GV+1 tot GV+6
Programma	/	- 4.000 m ² aan voorzieningen	- 8 600 m ² aan voorzieningen
Principeschema (MSA – AGORA)	<p>- Behoud van het huizenblok in zijn huidige situatie -</p>  <p>- Principeschema van het alternatief Hypothese 0 -</p>	<p>- Afsluiting van het huizenblok -</p>  <p>- Principeschema van het alternatief Mediaan -</p>	<p>- Vergroten van het huizenblok + wijziging van de openbare weg en van het openbaar/privéperceel -</p>  <p>- Principeschema van het Alternatief Maximalist -</p>
Gedetailleerd schema (MSA – AGORA)	/	 <p>- De nieuwe gebouwelementen -</p>	 <p>- De nieuwe bouwelementen -</p>

Pierronplein	Alternatief Hypothese 0 (bestaande situatie)	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		 <p data-bbox="1055 639 1323 667">- De bouwprofielen -</p>	 <p data-bbox="1626 639 1895 667">- De bouwprofielen -</p>

3.2.3.2 De bebouwde omgeving


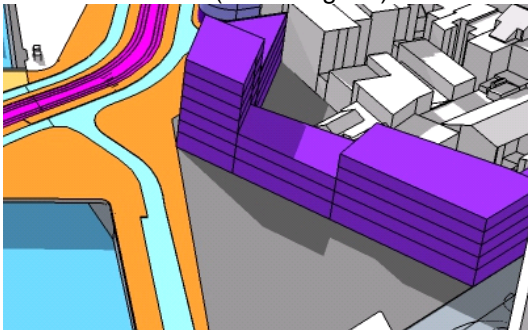
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Regelgevende context	De in aanmerking genomen documenten	<p>Naleving van het GBP. Naleving van de GSV.</p>	<p>Dit neemt afstand van het GBP in die zin dat het RPA een iets kleinere groene ruimte voorziet dan vermeld op het GBP. Dat biedt de mogelijkheid om in een parkgebied een bouwlijn te construeren.</p> <p>De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden.</p>  <p>- Inplanting van de bouwfront -</p> <p>Naleving van de GSV.</p>	<p>Dit neemt afstand van het GBP in die zin dat het RPA een kleinere groene ruimte voorziet dan vermeld op het GBP. Dat biedt de mogelijkheid om aan de westelijke zijde van Pierronplein een bouwlijn op te trekken. Die bouwlijn zou in het verlengde liggen van de Sint-Maartenstraat. Het aandeel "geconverteerde" groene ruimte is hoger in dit alternatief.</p> <p>De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden.</p>  <p>- Inplanting van de bouwfront -</p> <p>Het project wijkt wat de bouwprofielen betreft af van de GSV.</p>

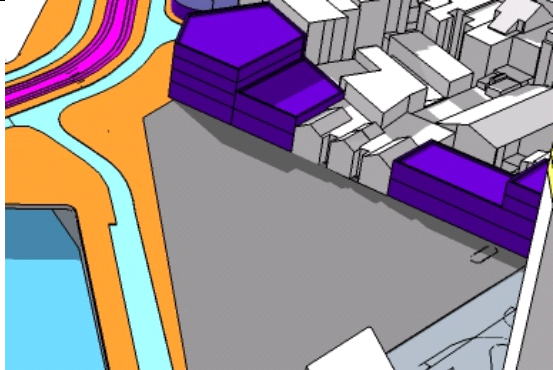
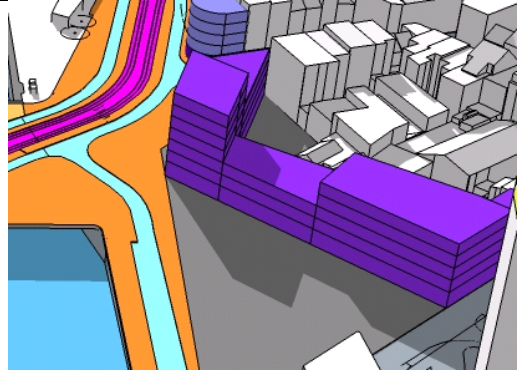
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	De rooilijn met de mandelige gebouwen wijzigt niet.	"Bouwlfront 1" stemt overeen met de eigenlijke bouwzone bepaald in het GBP. Die strekt ertoe zich uit te lijnen met de mandelige gebouwen.	Dit alternatief beoogt het huizenblok opnieuw te sluiten. De aanleg wil ademruimte creëren rond het jeugdhuis dat zich in het midden van het huizenblok bevindt. De rooilijn bevindt zich aan de grens van het gewijzigde perceel. Die nieuwe grens ligt in het verlengde van de Sint-Maartenstraat.
	Impact op het vlak van bouwprofielen	De bouwprofielen worden niet gewijzigd.	Het betreft lage bouwprofielen (maximum GV+3). Die sluiten aan bij de belendende mandelige gebouwen.	De bouwprofielen wijken af van de GSV. Die zijn min of meer bescheiden. Op de hoek van de Delaunoystraat wordt een bouwprofiel van maximum GV+6 voorzien. Om in de bestaande bebouwde omgeving in te passen worden overgangsbouwprofielen voorgesteld. De Brunfautoren heeft het hoogste bouwprofiel van de wijk. (GLV+17, nog te verhogen met vier verdiepingen).



Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	De bebouwing wijzigt niet.	De voorzijde van het onvoltooide bebouwde huizenblok wordt voltooid. Dat creëert zicht op de achterkant van de percelen en op de blinde puntgevels. Dit betekent dat het huizenblok in de richting van de Pierronplein kan worden afgesloten.	De voorzijde van het onvoltooide bebouwde huizenblok mondt uit in het park. Dat creëert zicht op de achterkant van de percelen en op de blinde puntgevels. Dit betekent dat het huizenblok in de richting van de Pierronplein kan worden afgesloten. De nieuwe GV vormt een bebouwd kader van actieve gevels rond de Pierronplein, en in veel ruimer opzicht, op de weidse open ruimte gevormd door het kanaal en het nieuwe park van de Ninoofsepoort.
	Impact door ruimtegebruik	De bebouwing blijft gehandhaafd.	Doordat het volledige huizenblok is afgesloten, is de grondinname groter. De bebouwingsdichtheid van het huizenblok wordt licht opgevoerd.	Doordat het volledige huizenblok is afgesloten, is de grondinname groter. De bebouwingsdichtheid van het huizenblok wordt opgevoerd.
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)	De vergezichten worden niet gewijzigd. Hierdoor wordt de bestaande situatie gehandhaafd.	De nieuwe bouwvolumes respecteren de mandelige bouwprofielen en hebben weinig impact op het uitzicht. De uitzichten vanaf de verdiepingen van de Brunfautoren en het hoekgebouw op de hoek van de Sint-Maartenstraat en de Evariste Pierronstraat geven nu echter uit op een gedeeltelijk bebouwd stuk (voortzetting van de huidige bouwelementen). De inrichting en het statuut van het park blijven behouden. Anderzijds wordt deze open ruimte extra beklemtoond door het wegnemen van de hekkens rond de speelplein,	De nieuwe bouwvolumes hebben weinig impact op het uitzicht. De inrichting en de structuur van het park blijven behouden. Door de hekkens rond de speelweide weg te nemen, wordt deze open ruimte extra beklemtoond, Néanmoins, want ze worden vooral binnenin de huizenblokken ingeplant. Bovendien worden de visuele perspectieven in de richting van het kanaal belemmerd door een plantenbarrière (bomen van de Henegouwenkaai). De uitzichten vanaf de verdiepingen van de Brunfautoren en het hoekgebouw op de hoek van de Sint-

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
				<p>Maartenstraat en de Evariste Pierronstraat geven nu uit op een bebouwde ruimte.</p> <p>De inrichting en het statuut van het park blijven behouden. Anderzijds wordt deze open ruimte extra beklemtoond door het wegnemen van de hekkens rond de speelweide,</p>
	Impact op het erfgoed	<p>Er is geen enkele impact op het erfgoed vermits geen enkel gebouw binnen het huizenblok werd geklasseerd. De visuele perspectieven in de richting van het kanaal worden belemmerd door een plantenbarrière (bomen van de Henegouwenkaai). De tolhuisjes zijn dus niet zichtbaar. Geen enkel uitzicht op de voormalige brouwerij Belle-Vue (vastgoed opgenomen in de inventaris van het vastgoedpatrimonium). Op manshoogte stoten de uitzichten op het gebouw op de hoek van de Henegouwenkaai en de Evariste Pierronstraat (vanaf het binnenterrein van het huizenblok).</p>		
	Microklimaat	Nihil	<p>De nieuwe constructies veroorzaken slagschaduw met weinig impact op de omliggende gebouwen. We herinneren eraan dat de beschaduwing wordt behandeld in Hoofdstuk 3_Bijlage_7. Hoofdstuk 3_Bijlagen_7.</p> <p>We beelden de schaduwen af bij de zomerzonnwende en de winterequinox om 16.00 uur om een vergelijking te kunnen maken met het maximalistisch alternatief.</p>	<p>De nieuwe gebouwen zullen slagschaduwen genereren die weinig impact hebben op de omliggende gebouwen. Aan de andere kant zullen ze slagschaduwen genereren, met name op het gedeelte van de tuin binnen het huizenblok. De slagschaduw heeft geen gevolgen voor de bestaande uitrusting. In precieze situaties en afhankelijk van de seizoenen wordt er ter hoogte van de Pierronplein slagschaduw opgemerkt (vooral bij de zomerzonnwende en de winterequinox, en dit in de late namiddag rond 16.00 uur).</p>


Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
			<p>- De slagschaduw op 21.06 om 16.00 uur - (Bron: Agora)</p>  <p>- De slagschaduw op 21.09 om 16.00 uur - (Bron: Agora)</p>	<p>De slagschaduwen komen vooral van het hoekgebouw met een bouwprofiel van GLV+6 in de Delaunoystraat.</p> <p>- De slagschaduw op 21.09 om 16.00 uur - (Bron: Agora)</p>  <p>- De slagschaduw op 21.09 om 16.00 uur - (Bron: Agora)</p>

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
				
Besluit		<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omstaande gebouwen. Zij stellen een volledige nieuwe samenstelling van het bouwfront voor en een verbetering van de landschappelijke kwaliteit. • In het Maximalistisch alternatief zullen de aangetroffen hoogteniveaus hier en daar vergroot worden, zonder een aanzienlijke visuele impact te veroorzaken.. In de richting van de omliggende ruimten blijven de afgeworpen schaduwpartijen beperkt. • Het Maximalistisch alternatief verstrekt een actieve gevel in de richting van het gebied van het kanaal dat op de andere oever open is <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het Maximalistisch alternatief wordt voor een deel ingeplant in het parkgebied in de bestaande rechtstoestand. Niettemin kan er met de voorgestelde vormgeving beschikt worden over een groene ruimte tussen het nieuwe bouwfront en het jongerenhuis. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zullen er afgeworpen schaduwpartijen ontwikkeld worden, waarvan de impacts beperkt blijven. Ze zijn aanzienlijker in het maximalistisch alternatief. De schaduwen kunnen hier vallen op een deel van het tuingebied op het binnenterrein van het huizenblok en ook op de Pierronplein. 		

3.2.3.3 De menselijke omgeving

3.2.3.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Regelgevende context	Wegenhiërarchie	Aan de wegen worden geen wijzigingen gepland; de Kleine Ring zal de functie van hoofdweg vervullen; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.		
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen	De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, titel VIII: <ul style="list-style-type: none"> In hoofdstuk 5 over de oppervlakten bestemd voor ambachts-, nijverheids-, logistieke, opslagactiviteiten of voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, voor handelszaken, voor groothandel, voor grote speciaalzaken, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor hotelinrichtingen; In hoofdstuk 6 over leveringen. 		
Publieke ruimte	Impact op bestaande en geplande netwerken	Geen invloed	Afhankelijk van de interventies aan de voetpaden en langs de constructies kunnen zowel de circulatie als het comfort van de gebruikers worden verbeterd.	
	Impact op het comfort van de gebruikers	Nihil	De openbare ruimte die grenst aan de sector wordt geherkwalificeerd en verbeterd. De doorgang voor voetgangers tussen de Pierronstraat en de Henegouwenkaai langs de speelweide bevindt zich nu aan de grens van de nieuwe gevel. Dit is een heuse verkeersader voor voetgangers die 24 uur per dag beschikbaar is en aan comfort en veiligheid wint.	

			 <p>- Inrichting van een parcours voor zachte verkeersmodi, in het verlengde van de Sint-Maartenstraat (MSA) -</p>
Toegang en verkeer	Impact op de vraag naar verkeer met personenauto's	Nihil	De bestemming "voorzieningen" kan een vraag naar verkeer van personenauto's creëren die in dit stadium waarin de beoogde voorzieningen worden gedefinieerd niet kwantificeerbaar is omdat de vraag rechtstreeks verband houdt met de uitstraling van de gekozen voorzieningen (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk).
	Impact op het openbaar vervoer	Nihil	Afhankelijk van het feit of de voorzieningen een lokale dan wel een bovenlokale uitstraling krijgen, zal er meer vraag zijn naar openbaar vervoer.
	Impact op zware voertuigen	Nihil	Voor de evenementen die aansluitend op de voorzieningen worden georganiseerd moet een zone worden gepland waar school- of autobussen passagiers kunnen afzetten en parkeren.
	Impact op de actieve verkeersmodi	Geen invloed	De impact op de actieve verkeersmodi hangt af van de interventie(s) aan de voetpaden langs de Delaunoystraat / Henegouwenkaai en aan de doorgang van de speelweide Henegouwen-Pierron. De behoefte aan verplaatsingen te voet en met de fiets zal significant toenemen.

Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Auto's	Het alternatief heeft geen impact op de parkeergelegenheid in privéruimtes.	<p>Er kunnen ondergrondse parkeerplaatsen kunnen worden voorzien voor bezoekers van / personen die de voorzieningen gebruiken.</p> <p>Zoals reeds vermeld, is het niet mogelijk om de vraag naar parkeermogelijkheden in verband met de voorziening(en) die de beschikbare oppervlakten in beslag kan/kunnen nemen, precies in te schatten.</p> <p>In elke hypothese ging men uit van een vraag van +/- 20 plaatsen⁵⁹, onder voorbehoud van de uitstraling van de gekozen voorziening (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk).</p> <p>De aangehaalde potentiële oppervlakte van 2 x 500m² voor een ondergrondse parking, biedt ruimte voor 50 parkeerplaatsen.</p>	<p>Er kan worden voorzien in ondergrondse parkeerplaatsen bestemd voor bezoekers van / personen die de voorzieningen gebruiken.</p> <p>Ook voor dit alternatief is het niet mogelijk om een precieze inschatting te maken van de vraag naar parkeermogelijkheden in verband met de voorziening(en) die de beschikbare oppervlakten in beslag kan/kunnen nemen.</p> <p>In elke hypothese ging men uit van een vraag van +/- 33 plaatsen⁶⁰, onder voorbehoud van de uitstraling van de gekozen voorziening (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk).</p> <p>De aangehaalde potentiële oppervlakte van 2.800m² voor een ondergrondse parking biedt ruimte voor 140 parkeerplaatsen.</p>

⁵⁹ Op basis van één werknemer per 500 m² en één bezoeker per 50 m².

⁶⁰ Ibidem.

					Die capaciteit moet in ieder geval tegemoetkomen aan de noden, los van specifieke evenementen waarvoor de vraag hoger kan liggen.
	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Leveringen	Geen invloed	Het alternatief brengt een beperkte vraag met zich mee die neerkomt op het aanbod aan horeca in verband met de voorziening.	Het alternatief brengt een beperkte vraag met zich mee die neerkomt op het aanbod aan horeca in verband met de voorziening.
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Auto's	Geen invloed	Met een aanbod van 50 plaatsen bestemd voor het project in de privéruimte, kan het programma druk zetten op het parkeeraanbod langs de openbare weg (Pierronstraat, Ransfortstraat in de buurt van het huizenblok).	Met een aanbod van 140 plaatsen voor het project, dat wel nog moet worden bevestigd, is het risico op een verhoogde vraag naar parkeergelegenheid langs de openbare weg (Pierronstraat, Ransfortstraat in de buurt van het huizenblok) beperkt. De bestaande parking volstaat vermoedelijk niet voor bovenlokale manifestaties.
		Zachte modi	Geen invloed	De alternatieven laten toe om in het verlengde van de Sint-Maartenstraat een parcours voor de zachte verkeersmodi aan te leggen. Het parcours sluit aan bij de bestaande groene ruimte.	

				De creatie van systemen voor fietsparkeren, noodzakelijk voor het gebruik van de fiets in verband met de voorziening, moet worden overwogen. De grootte daarvan wordt bepaald volgens het type uitrusting
		Levering	Geen impact	Het alternatief leidt tot een beperkte vraag naar de aanleg van een leveringszone in de buurt van de sector, aangezien de wijk in de bestaande toestand niet over een dergelijke zone beschikt.
Besluit			<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De alternatieven gaan in de richting van herkwalificering van de openbare ruimte en van comfort van de weggebruikers. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt parkeergelegenheid ontwikkeld door het reserveren van enkele bijkomende plaatsen voor de inwoners van de wijk. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat het mediaanalternatief betreft, is het parkeeraanbod voldoende groot met het oog op de lokale aantrekkelijkheid, maar onvoldoende groot in het geval van een activiteit met een bovenlokale of gewestelijke uitstraling. • Als bij het mediaan- en het maximalistisch alternatief niet wordt voldaan aan de aangekondigde parkeercapaciteit binnen de projecten, is er een reëel risico op een verschuiving van het parkeren naar de openbare weg. • Bij gebrek aan organisatie zoals die in geval van evenementen moet worden voorzien (gebruik van openbare parkeerplaatsen of ontrading met principe van pendeldiensten met bussen), zal er op de schaal van de wijk niet kunnen worden tegemoetgekomen aan de vraag naar parkeergelegenheid. 	

3.2.3.3.2 *Het sociaal en economisch domein*

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	De huidige situatie blijft ongewijzigd.	De huidige situatie blijft ongewijzigd. Er wordt in de alternatieven bovendien geen rekening gehouden met huisvesting.	
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profiel van de nieuwkomers	Geen invloed.	Geen invloed.	
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Geen enkele impact op de commerciële en economische activiteiten aangezien het voorgestelde aanbod onveranderd blijft. Het speelveld en het gemeenschapshuis Pierron blijven behouden.	Er worden voorzieningen geprogrammeerd. De realisatie van deze alternatieven resulteert in de komst van nieuwe werknemers en bezoekers. Deze mensen vertegenwoordigen, op puur economisch niveau, een klein potentieel om de commerciële dynamiek van de wijk wat te aan te zwengelen. Het speelplein en het gemeenschapshuis Pierron blijven behouden.	
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	De enkele rechtstreekse en onrechtstreekse banen blijven behouden.	Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal banen ramen ⁶¹ op ± 80.	Uitgaande van het programma, kunnen we het aantal banen ramen ⁶² op ± 172.
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Het gaat zowel om banen voor geschoolde als voor ongeschoolde werknemers.		

⁶¹ Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (4 000/50 = 52 banen).

⁶² Uitgaande van 1 arbeidsplaats = 50 m² voor de handelszaken/voorzieningen - (8 600/50 = 172 banen).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
<p>Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan</p>	<p>Dit alternatief beoogt het behoud van de behoeften waarin de aanwezige bevolking voorziet.</p>	<p>De voorzieningen en diensten maken het mogelijk om op hun niveau te voldoen aan de behoeften die in de naburige huizenblokken worden waargenomen. Anderzijds is het van cruciaal belang om rekening te houden met de nieuwe projecten die momenteel worden overwogen in de aangrenzende locaties, meer bepaald in het kader van wijkcontracten en stadsvernieuwingscontracten.</p>	
<p>Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving</p>	<p>Dit alternatief is verenigbaar met de functies die het PRA beoogt.</p>	<p>Deze alternatieven onderbouwen de opzet van een voorzieningen- en dienstenpool. Dit zal de functie van het huizenblok versterken.</p>	
<p>Besluit</p>	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief worden voorzieningen voor de wijk voorgesteld, waardoor met name geschoolde en ongeschoolde banen worden gecreëerd. • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief wordt ernaar gestreefd aan de ene kant het huizenblok en aan de andere kant de wijk dynamisch te maken. • In het Maximalistisch alternatief wordt er een ambitieuzer programma voor het huizenblok voorgesteld. De toekomstige voorzieningen bevinden zich naast een speelplein. • Het Maximalistisch alternatief verstrekt een omvangrijke reserve, waarop voorzieningen kunnen worden gevestigd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid er een gemeentelijke pool te ontwikkelen. • Het speelplein en het Pierrongemeenschapshuis worden in stand gehouden. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een deel van het Maximalistisch alternatief staat opgetekend in een parkgebied in het GewBP. Daardoor is de bouw van nieuwe voorzieningen echter mogelijk. 		

3.2.3.3.3 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Geluidsomgeving	Dit alternatief verandert niets aan het lawaai dat met een speelplein samengaat.	Mochten hier schoolvoorzieningen komen, dan kunnen deze alternatieven geluidshinder voor de omgeving veroorzaken (in het geval van bijvoorbeeld, een de oprichting van een school, het lawaai van kinderen op de speelplaats, schoolbellen, enz.). Een andere bron van lawaai hangt samen met de gemotoriseerde verplaatsingen die door het nieuwe ruimtegebruik worden gegenereerd, meer bepaald ter hoogte van de Delaunoystraat (toegang tot de ondergrondse parking). De alternatieven betekenen niet dat het lawaai dat inherent is aan een speelplein verdwijnt.	
Energie	Dit alternatief brengt geen extra energieverbruik met zich mee.	Deze alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (elektrische en thermische energie) voor verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie, (lokalen en parking). Sommige soorten voorzieningen kunnen leiden tot een hoger thermisch verbruik dan andere, zoals het geval is bij schoolvoorzieningen. De energiebehoeften van het Maximalistisch alternatief liggen bij gelijkwaardig type voorzieningen, hoger dan bij het Mediaanalternatief doordat de beoogde voorzieningen een groter oppervlak beslaan. Beide alternatieven hebben de constructie van nieuwe gebouwen tot gevolg. Zij moeten aan bepaalde vereisten inzake energieprestatie voldoen en ook een gezond binnenklimaat verzekeren (daling van het primair energieverbruik en van de CO ₂ -uitstoot veroorzaakt door de exploitatie van de gebouwen). De nieuwe bouwelementen die het Maximalistisch alternatief voorziet, staan echter garant voor een betere benutting van de zonne-energie. Deze alternatieven bieden immers ook mogelijkheden om hernieuwbare energie te produceren, meer bepaald door de installatie van zonnepanelen op de daken.	

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Lucht en klimaat	Geen invloed	<p>De voornaamste bronnen van extra luchtverontreiniging die met deze alternatieven samenhangen zijn toe te schrijven aan :</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik door de nieuwe gebouwen (verwarming, ventilatie, verlichting, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen die het aanvullende programma met zich meebrengt. <p>Er blijft een groene ruimte behouden.</p>	
Afvalstoffen	Geen invloed	<p>Het afval dat door de nieuwe oppervlakten wordt geproduceerd, is hoofdzakelijk huishoudelijk afval: niet-recycleerbaar huishoudelijk afval, papier en karton, PMD en glas.</p> <p>De hoeveelheid afval die door de voorzieningen wordt geproduceerd, is afhankelijk van het soort ontwikkelde voorziening.</p>	
De mens	Dit alternatief behoudt het huidige speelterrein dat in de wijk een plek vormt waar jongeren zich kunnen uitleven.	<p>In het mediaanalternatief kan een groot deel van het huidige speelplein worden behouden.</p> <p>De ontwikkeling van een recreatieve voorziening op deze plek is verenigbaar met het parkgebied.</p> <p>De toegangsomstandigheden en het beheer van het speelterrein en van de nieuwe ruimten kunnen worden gewijzigd.</p>	<p>Dit alternatief betekent een duidelijke vermindering van de oppervlakte van de bestaande groene ruimte die bestemd is voor en gebruikt wordt door de wijkbewoners;</p> <p>De toegangsomstandigheden en het beheer van het speelterrein en van de nieuwe ruimten kunnen worden gewijzigd.</p>

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

3.2.3.4 De natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
<p align="center">Fauna en Flora</p>	<p>Dit alternatief behoudt de huidige groene ruimte en de bomenrij langs de Delaunoystraat en de Henegouwenkaai.</p> <p>In het GBP vormt deze ruimte een parkgebied. In hoofdstuk 2 wordt geconstateerd dat dit gebied een zeer lage biologische waarde heeft.</p> <p>De biotoopcoëfficiënt van de sector wijzigt niet; de oppervlakte die gunstig is voor de biodiversiteit blijft identiek.</p>	<p>Met dit alternatief kan een klein gedeelte van de bestaande groene ruimte worden weggenomen. Hierdoor wordt het mogelijk om een bouw(front)lijn binnen een parkgebied (GBP) te bouwen.</p> <p>De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden.</p> <p>Bij aanleg van een ondergrondse parking waarvan ook buiten de omtrek van het gebouw grond wordt ingenomen, vermindert de oppervlakte volle grond.</p> <p>In de sector werd geen enkele beschermde of opmerkelijke plantensoort aangetroffen. Dit alternatief zou er ook toe kunnen leiden dat de bomen langs de Delaunoystraat verdwijnen.</p> <p>Dit alternatief kan de biodiversiteit van de sector verbeteren. Momenteel is die zwak (zie hoofdstuk 2).</p>	<p>Een deel van de bestaande groene ruimte kan worden weggenomen. Dit alternatief perkt de oppervlakte aan groene ruimte veel sterker in dan het Mediaanalternatief. Hierdoor is het mogelijk om een bouw(front)lijn te bouwen aan de westkant van de Pierronplein. De bouwfrontlijn sluit aan op gebouwen van de Sint-Maartenstraat.</p> <p>De recreatieve functie van de Pierronplein blijft behouden. Bij aanleg van een ondergrondse parking waarvan ook buiten de omtrek van het gebouw grond wordt ingenomen, vermindert de oppervlakte volle grond.</p> <p>In de sector werd geen enkele beschermde of opmerkelijke plantensoort aangetroffen. Dit alternatief zou er ook toe kunnen leiden dat de bomen langs de Delaunoystraat verdwijnen.</p> <p>Dit alternatief kan de biodiversiteit van de sector verbeteren. Momenteel is die zwak (zie hoofdstuk 2).</p>

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Water	Dit alternatief impliceert dat de bestaande situatie behouden blijft.	<p>Het alternatief leidt tot een grotere behoefte aan leidingwater en een grotere hoeveelheid afvalwater; de precieze hoeveelheid hangt af van het oppervlak en van het beoogde type voorzieningen.</p> <p>De verwezenlijking van het alternatief veroorzaakt bijkomende ondoordringbare oppervlakken binnen het huizenblok, omdat er sprake is van een grotere grondinname.</p>	<p>Het alternatief veroorzaakt grotere behoeften aan leidingwater en grotere hoeveelheden afvalwater. Gelet op de grotere oppervlakte van de beoogde voorziening zijn de verwachte volumes voor dit alternatief groter dan voor het alternatief Mediaan.</p> <p>De verwezenlijking van het alternatief leidt tot het verschijnen van nieuwe ondoordringbare oppervlakten van het huizenblok als gevolg van de extra grondinname van de gebouwen. De ondoordringbare oppervlakten zijn groter dan in het mediaanalternatief.</p>
Bodem/ondergrond	Dit alternatief impliceert dat de bestaande situatie behouden blijft.	<p>Voor de aanleg van een ondergrondse parking zal het terrein moeten worden uitgegraven (afvoer van de uitgegraven grond) en moet het terrein desgevallend ook worden gesaneerd.</p> <p>Volgens de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel behoort een deel van het terrein tot categorie 0 wat wijst op een potentiële verontreiniging (cf. bestaande situatie). Tot dusver werd voor dit perceel geen enkele risicoactiviteit vastgesteld; er werd evenmin bodemonderzoek verricht.</p>	

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

3.2.3.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

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

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

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

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




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

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

- te beschikken over een bestemming voor voorzieningen (+/- 4.000 m²);
- het huizenblok te sluiten met een bouwfront die op één lijn ligt met het huidige gebouw;
- de recreatieve functie van de Pierronplein te behouden;
- het bouwprofiel voor de hoekgebouwen te beperken tot GLV+3.

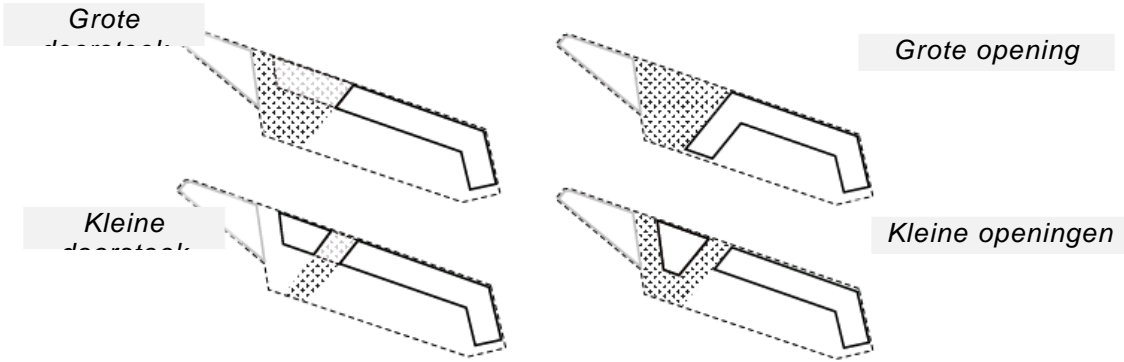
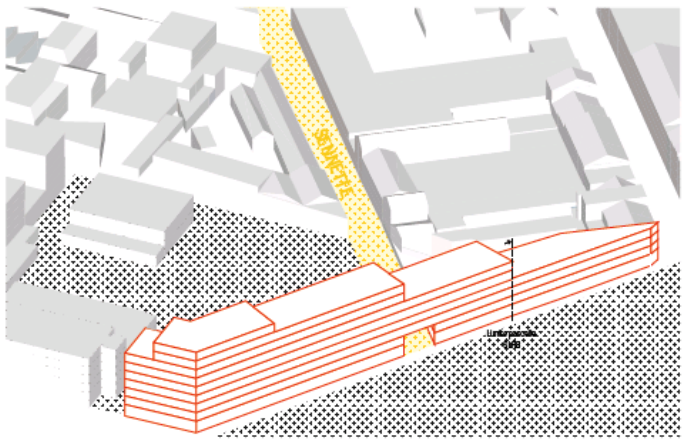
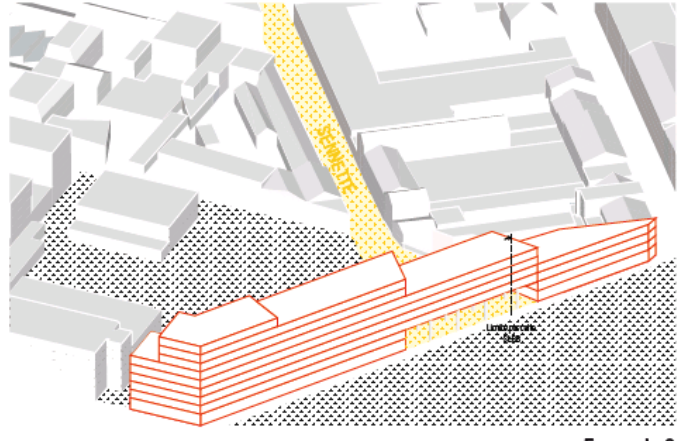
3.2.1 Sector D. "Vander Putten – BGHM"

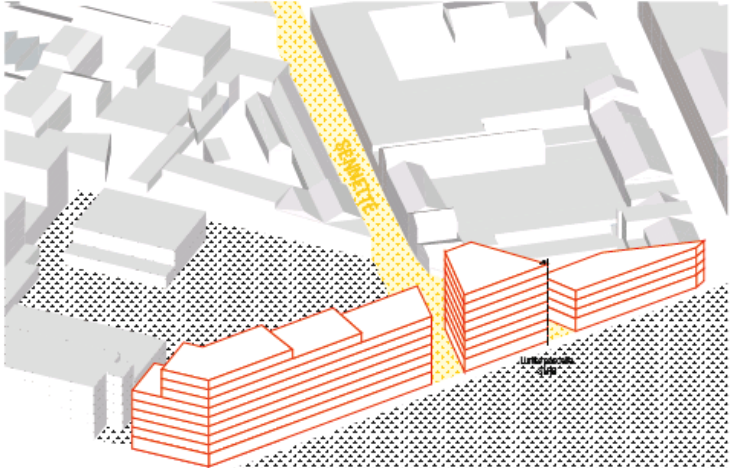
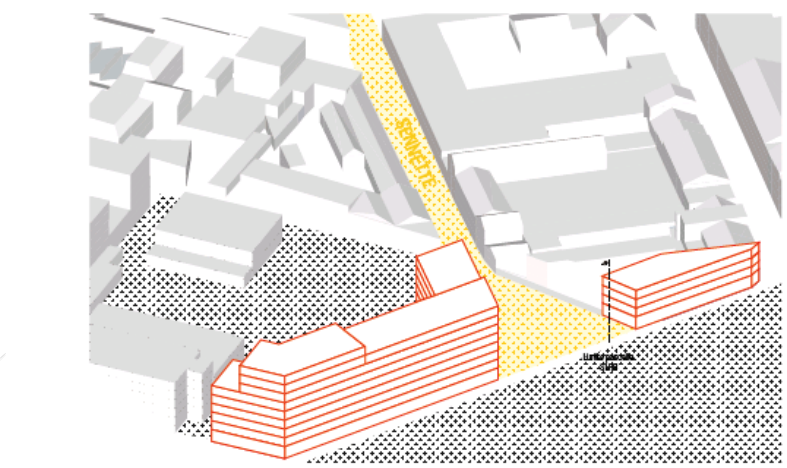
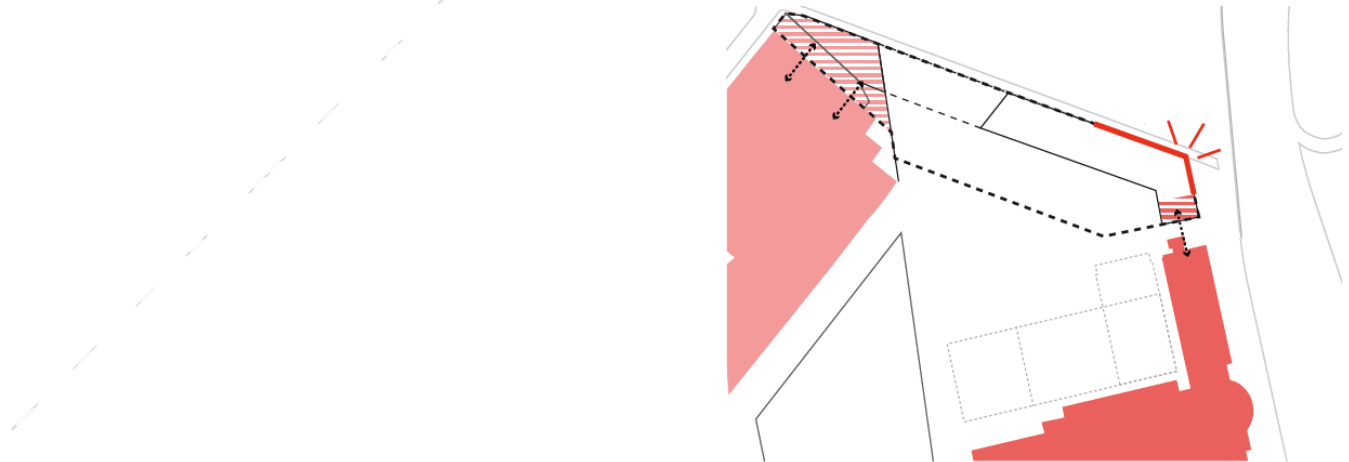
3.2.1.1 Programmerings- en spatialiseringsalternatieven

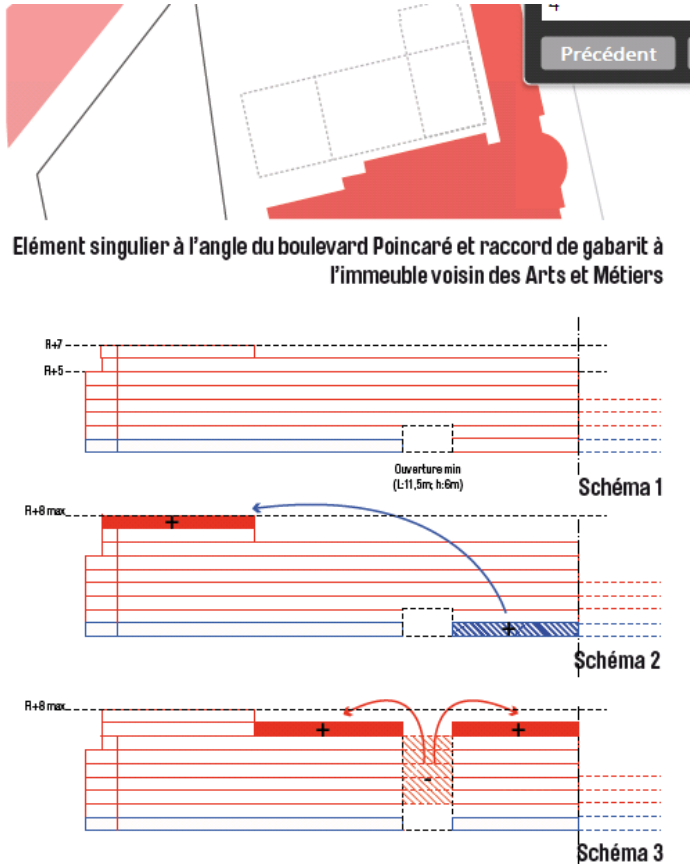
	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Bouwprofiel⁶³	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV+1 en BenV+8	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV0 en BenV+8	- Bouwhoogten die schommelen tussen BenV0 en BenVR+8
Programma	- 11.500 m ² woningen ⁶⁴ - 807 m ² extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m ² wordt ingevoegd in het project van BGHM	- 11.500 m ² woningen - 3.960 m ² extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m ² wordt ingevoegd in het project van BGHM	- 11.500 m ² woningen - 5.726 m ² extra sportvoorzieningen, waarvan er 456 m ² wordt ingevoegd in het project van BGHM
Principeschema (Bron : MSA)		 Principeschema van het Mediaanalternatief –	

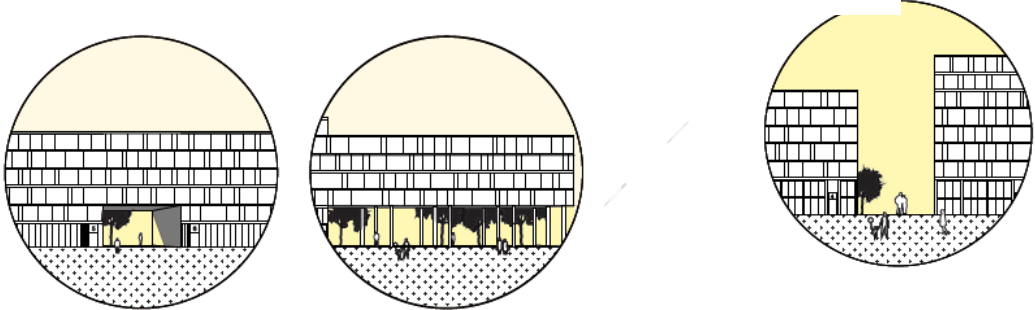
⁶³ In het RPA wordt voorgesteld een betrekkelijk soepel mechanisme in te voeren in verband met de organisatie van de bouwhoogteniveaus langs de hoofdgevel met front aan de Nijverheidskaai. Het betreft hier het principe van uitwisseling van de hoogten.

⁶⁴ In het RPA worden verschillende situaties op het niveau van de benedenverdiepingen van het woningengebouw overwogen : voorzieningen, specifieke woningen, etc. Momenteel is er nog geen enkele oppervlakte voor de voorzieningen vastgelegd.


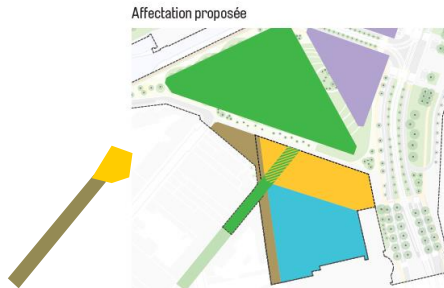
	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	- Principeschema van 'Alternatief Hypothese 0 –		- Principeschema van het Maximalistisch alternatief –
<p>Principeschema (Bron : MSA - AGORA)</p>	 <p style="text-align: center;">- Vormen van inplanting -</p>		
<p>Principeschema (Bron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

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

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	<p>Le PAD propose de suivre les principes suivants.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La gabarit de référence est défini à un équivalent R+6 étages continu (schéma 1) avec un accent à R+7 sur l'angle Industrie / Abattoirs. Une surface pour équipement de min. XX m² est localisée en rez-chaussée à l'angle du quai de l'Industrie et du boulevard Poincaré. 2. Toute perte de surface logement par l'addition d'un programme autre est compensée en gabarit par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 2). 3. Toute manipulation des surfaces résidentielles en vue par d'élargir l'espace au-dessus de l'aboutissement du Parc de la Sennette est compensée par le déplacement de surface résidentielle équivalent à la surface perdue (schéma 3). Des manipulations locales de gabarits sont possibles à la condition de rester dans la masse de logements équivalent au schéma 1 et en contraignant les gabarits à une hauteur maximale équivalente à R+8 niveaux. <p>Dans toutes les situations, le gabarit de raccord côté Heyvaert est un gabarit équivalent R+5.</p> <div data-bbox="1301 379 1989 1246">  <p>Élément singulier à l'angle du boulevard Poincaré et raccord de gabarit à l'immeuble voisin des Arts et Métiers</p> <p>Schéma 1</p> <p>Schéma 2</p> <p>Schéma 3</p> </div>		

	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Principeschema (Source : MSA)	<p data-bbox="607 496 1397 523">illustration non exhaustive de formes d'ouvertures vers le Parc de la Sennette</p> 		

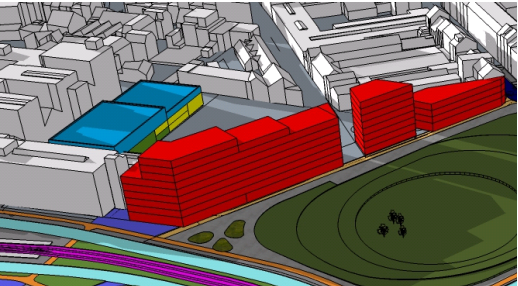
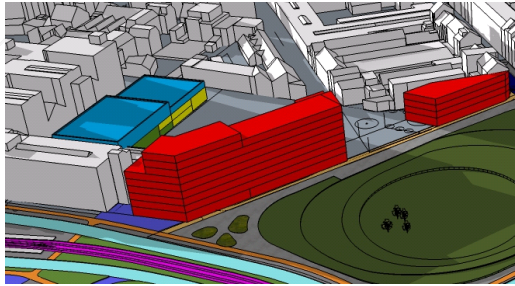
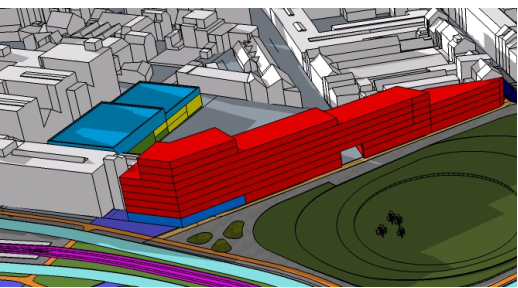
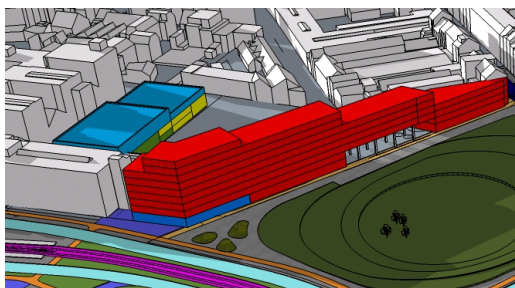
3.2.1.2 De bebouwde omgeving

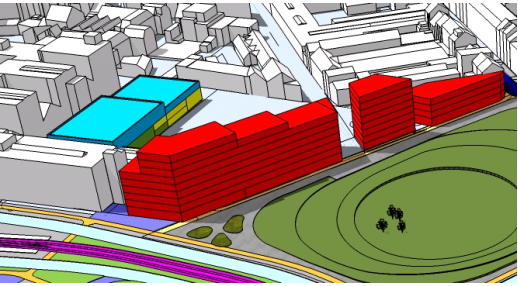
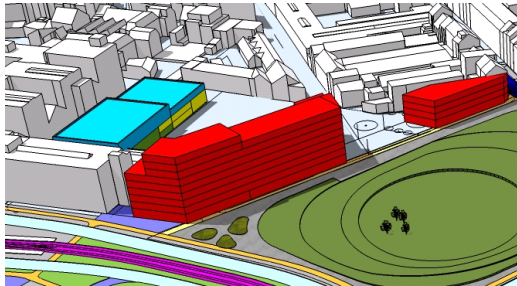
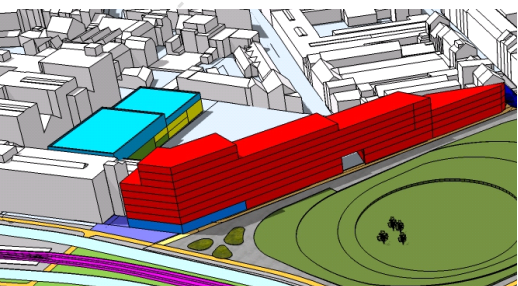
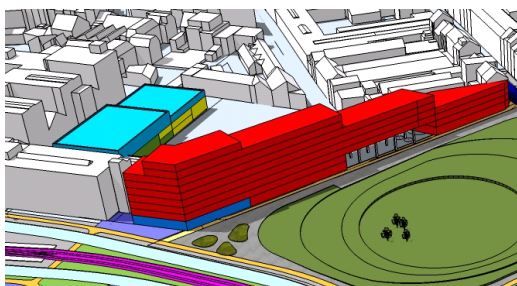
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Regelgevende context	De in aanmerking genomen documenten	<p>Wijkt af van het GBP en het GSV (met name voor wat betreft de bouwprofielen)</p> <p>Een deel van het gebied met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten wordt aangeduid als woongebied</p>	<p>Wijkt af van het GBP en het GSV (met name voor wat betreft de bouwprofielen)</p> <p>Op het vlak van het GBP:</p> <ul style="list-style-type: none"> • een deel van het gebied met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten wordt aangeduid als woongebied. • de driehoek binnen het sterk gemengde gebied wordt opgenomen in het nieuwe woongebied; • overdruk van het Kleine Zennepark als groengebied. Deze overdruk doorkruist een sterk gemengd gebied en het nieuwe woongebied. 	
		 <p>- Bestemming in het GBP (bestaande situatie)</p>	 <p>- Bestemming in het GBP (geprojecteerde situatie)</p> <p>De voorgestelde bestemmingen: een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, een woongebied en een sterk gemengd gebied voor het Kleine Zennepark.</p>	


Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	<p><i>De bouwzone wordt gedefinieerd over een diepte van veertig meter vanaf de huidige rooilijn / bouwlijn (langs de Nijverheidskaai). Ze is niet gemeenschappelijk met het bestaande gebouw van het Institut des Art & Métiers. Een 11,5 meter brede doorgangstrook vormt de openbare weg naar het Vander Puttenstadion, naar de plek waar zich momenteel de toegang tot de sector bevindt.</i></p> <p>In het verlengde van het tracé van het Kleine Zennepark, is er over een hoogte van twee niveaus een non aedificandigebied.</p> <p>Er worden 4 mogelijke inplantingen voorgesteld met als doel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • weer een bouwfront op het nieuwe park creëren; • verschillende vormen van openingen ontwikkelen die uitgeven op het park. 		
	Impact op het vlak van bouwprofielen	<p>Wat de woongelegenheden betreft, schommelt de hoogte tussen GV+5 (conform de GSV) en GV+8 max (in afwijking van de GSV). Het RPA stelt de invoering voor van een "principe van wisselende hoogtes"⁶⁵. Dit is een betrekkelijk soepel mechanisme om de bouwprofielen langs de hoofdgevel te organiseren (Nijverheidskaai).</p> <p>De alternatieven voorzien aan de Heyvaert een aansluitend bouwprofiel van het type GV+5.</p> <p>De woongelegenheden zullen hun schaduw werpen⁶⁶ op het park. Tijdens de wintermaanden laat de typologie "grote opening" bezonning van het centrale deel van het park toe.</p>		

⁶⁵ "Principe van wisselende hoogtes" term gebruikt door het RPA p 47

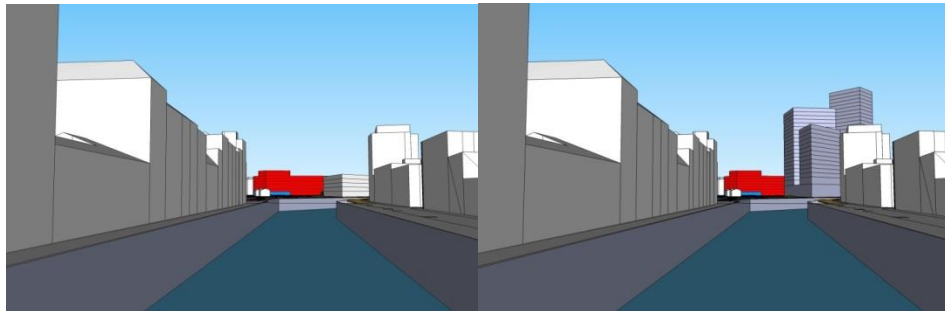
⁶⁶ Ter herinnering, De verschillende simulaties treft u in de Bijlage bij onderhavig rapport aan. Die werden geanalyseerd volgens de periodes die gewoonlijk worden gebruikt voor bezonningsproeven, zijnde 21 maart en 21 september voor de davevening en 21 juni en 21 december voor de zonnewende.

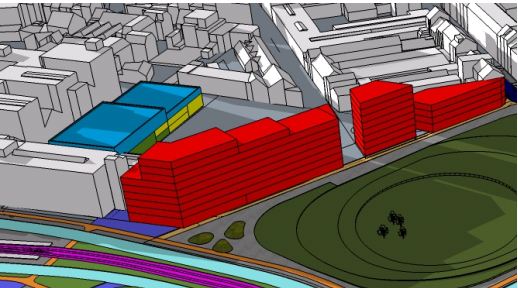
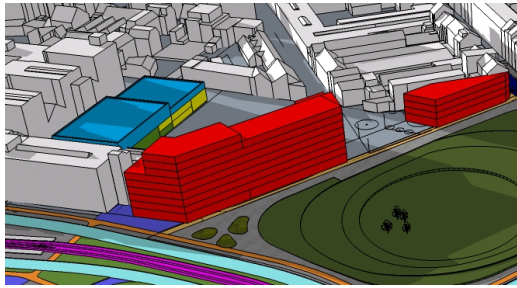
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		<p>De vier inplantingsopties tijdens de winterperiode:</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p>– Kleine openingen: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>– Grote opening: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>– Kleine doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>– Grote doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> </div>		

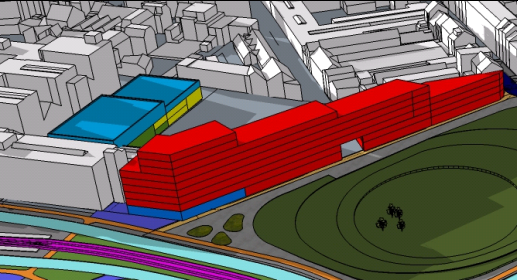
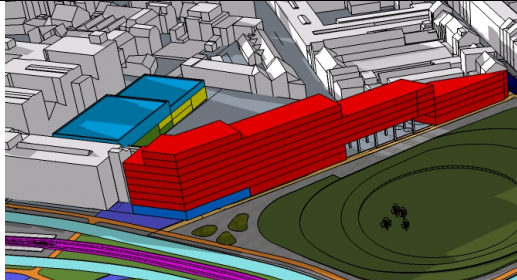
Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		<p>Ter vergelijking, de vier inplantingsopties tijdens de zomerperiode:</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%;">  <p>– Kleine openingen: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>– Grote opening: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>– Kleine doorkijk: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="width: 50%;">  <p>– Grote doorkijk: de slagschaduw op 21.06 om 13.00 uur, zomerzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> </div>		
	<p>Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen</p>	<p>De aanwezigheid van een aansluitend bouwprofiel zijde Heyvaert maakt het mogelijk om dit nieuwe gebouwencomplex te integreren met de bestaande gebouwen. De verschillende alternatieven laten toe om te beschikken over een nieuw bouwlijn langs de Nijverheidskaai.</p>		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	Impact door ruimtegebruik	<p>Het huizenblok wordt integraal ingenomen. Voor het noordelijke deel van de sector wordt langs het nieuwe park een nieuw bouwgebied voor nieuwe woonegelegenheden gedefinieerd.</p> <p>Wat de inplanting betreft, biedt de typologie "<i>grote opening</i>" een consequente overgangsruijnte tussen de twee parken, aangezien de hoogste bouwprofielen zich langs de laan bevinden. De vorm "<i>grote sleuf</i>", met een systeem van palen, staat borg voor een vergelijkbare grondinname als van de vorm "<i>grote opening</i>". Toch wordt het uitzicht hierdoor beperkt. De typologieën "<i>kleine openingen</i>" en "<i>kleine sleuf</i>" gelden als haast continu langs het bouwgebied.</p> <p>Tussen deze nieuwe huisvesting en de sportinfrastructuur bestaat een onbebouwd gebied dat is ingericht als terras- en tuingebied. Deze vrije ruimte is bestemd voor collectieve huisvesting. De sector dient zowel voor privé- als openbaar gebruik. Dit gebied is deels voor privégebruik en deels voor openbaar gebruik.</p>		
		 <p>- Terras- en tuingebied - (Bron: MSA)</p>		
		De configuratie van de Vander Puttensector blijft ongewijzigd.	Door de aanleg van nieuwe sportvoorzieningen schroeft dit alternatief de vrije ruimten binnen het huizenblok drastisch terug.	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		<p>Het nieuwe lineaire Kleine Zennepark blijft een sterk gemengd gebied. Het verlucht het huizenblok door de invoering van voetgangersverkeer en de ontwikkeling van gevels langs deze as. Hier is het geïntegreerd gebied van het Kleine Zenne-park opgenomen in een sterk gemengd gebied.</p> <p>Deze ruimte blijft dus potentieel bebouwbaar. Door de bestemming niet te wijzigen worden de nieuwe functies van het lineaire park (groene ruimte, recreatieve ruimte, ruimte voor doorgang en voor sociale controle) niet bestendig</p>	<p>Het nieuwe lineaire Kleine Zennepark wordt langs weerszijden van de bebouwde huizenblok aangelegd en biedt de voetgangers aldus ademruimte en doorgangsegelegenheid. Deze ruimte wordt openbaar.</p> <p>Het tracé met een breedte van 4 m wordt toegankelijk voor hulpdiensten.</p> <p>Door de aanwezigheid van nieuwe woongelegenheden bieden ook de alternatieven een verscherpte sociale controle.</p> <p>Deze nieuwe openbare ruimte kan niet worden bebouwd.</p>	
		<p>Op het vlak van de sportvoorzieningen is de impact op het grondgebruik heel beperkt. De configuratie van het huizenblok blijft behouden. Hooguit wordt een nieuwe ruimte geconstrueerd.</p>	<p>Het huizenblok wordt grotendeels ingenomen door de sportvoorzieningen. Dat heeft een grotere grondinname tot gevolg. Binnen dit alternatief bezetten de gebouwen de helft van het huizenblok.</p>	<p>Het huizenblok wordt grotendeels ingenomen door de sportvoorzieningen. Dat heeft een grotere grondinname tot gevolg. Binnen dit alternatief bezetten de gebouwen de helft van het huizenblok.</p>

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)	<p>De 4 inplantingsopties hebben tot doel zicht te bieden op het lineair Kleine Zennepark en op het Park van de Ninoofsepoort. Deze alternatieven bieden uitzicht in de richting van het park of van de sector Driehoek.</p> <p>In de minimalistische hypothese zal de bouwlijn aan de rand van het nieuwe park waarschijnlijk de visuele perspectieven vanaf en naar het kanaal op manshoogte blokkeren. In het intermediair alternatief van de sector "Driehoek" is het nieuwe bruikbare volume daarentegen een voortzetting van de iconische gebouwen en biedt het een samenhangend perspectief vanaf het kanaal.</p> <p>De bouwvormen met "grote openingen" en "kleine openingen" maken uitwisseling tussen de twee entiteiten mogelijk (park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark). De "kleine" en de "grote sleuf" beperken de uitzichten "tussen de parken". Ze bieden kleine horizontale vensters op het park, die verdere uitzichten (op de Noordwijk) aan het oog onttrekken.</p> <p>De sportvoorzieningen hebben geen enkele impact.</p> <p>- Zicht nr. 8 vanaf het kanaal aan de Barthélémylaan - (Bron: Agora) Minimalistische hypothese</p>  <p>Sector "Driehoek" Minimalistisch Intermediair</p>		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	Impact op het erfgoed	<p>De nieuwe constructies hebben geen impact op de gebouwen van Art et Métiers. Deze heraanleg zorgt voor een valorisatie van de directe omgeving. De bebouwde rooilijn zorgt voor een betere integratie en valorisatie van de gebouwen van Arts et Métiers.</p> <p>De alternatieven verbeteren het tracé van het Kleien Zennepark. De vormen "grote sleuf" en "kleine sleuf" beperken de uitzichten op het nieuwe Park van de Ninoofsepoort en op de Noordwijk omdat ze het geheel horizontaal opdelen. De alternatieven benutten het tracé van het Kleine Zennepark.</p> <p>De sportvoorzieningen hebben geen enkele impact.</p>		
	Microklimaat	<p>De nieuwe constructies bestemd voor huisvesting kunnen in december hun schaduw werpen op het nieuwe park van de Ninoofsepoort. De impact van de inplanting "grote opening" is tijdens de wintermaanden minder negatief. Daardoor verbetert de bezonning van het park.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>– Kleine openingen: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>– Grote opening: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p> </div> </div>		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
		 <p>– Kleine doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p>	 <p>– Grote doorkijk: de slagschaduw op 21.12 om 13.00 uur, winterzonnewende – (Bron: Agora)</p>	
		De sportvoorzieningen hebben geen enkele impact.		
	Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief staat het vroegere tracé van de Kleine Zenne opgetekend als groene ruimte. Deze nieuwe lineaire as is belangrijk in de stedelijke samenstelling van de wijk, doordat hij een verbinding biedt met het park van de Ninoofsepoort. Door de vormgeving ervan en de aanwezigheid van woningen kan er ingestaan worden voor sociale controle. • De inplantingsvormen « <i>kleine</i> » en « <i>grote opening</i> » zijn bevorderlijk voor de zonnigheid van het park van de Ninoofsepoort in de winter. • Aanwezigheid in alle alternatieven van een aansluitende bouwhoogte aan de kant van Heyvaert, maakt de integratie van dit nieuwe gebouwencomplex met de bestaande gebouwen mogelijk. De verschillende alternatieven zorgen voor een nieuwe bouwlijn langs de Industriekaai. • Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zijn verenigbaar met de omliggende activiteiten en gebouwen. • In de drie alternatieven (Hypothese 0, Mediaan- en Maximalistisch) wordt een volledige nieuwe samenstelling van het huizenblok voorgesteld door de herinvoering van een gevelsysteem, waarbij een doorgang naar het Vander Puttenstadion echter wel gegarandeerd wordt. 		

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
	<ul style="list-style-type: none"> De heropening van het tracé van het lineaire Kleine Zennepark, dat de herwaardering van dit erfgoed mogelijk maakt. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief zorgen voor een sterke inkrimping van de vrije ruimten aan de binnenkant van het huizenblok. In het Mediaan- en het Maximalistisch alternatief worden er hoogteniveaus ontwikkeld, die mogelijk sommige visuele perspectieven beperken. Met Alternatief Hypothese 0 kan de aanleg van een recreatieve en de openbare veiligheid bevorderende as tussen de Slachthuizen en de Ninoofsepoort niet duurzaam worden verwezenlijkt gelet op het feit, dat deze in stand wordt gehouden in een gebied met een sterk gemengd karakter in het GewBP. 		

3.2.1.3 Menselijke omgeving

3.2.1.3.1 Mobiliteit

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Regelgevende context	Wegenhiërarchie	<p>Er worden volstrekt geen wijzigingen aan de bestaande openbare wegen beoogd; de rol van hoofdweg blijft voor de Kleine Ring weggelegd; de Ninoofsesteenweg vervult zijn rol van interwijkenweg.</p> <p>Langs het toekomstige woongebouw wordt een nieuwe openbare weg voor lokaal verkeer voorzien, zodat het gebouw bereikbaar blijft voor hulpdiensten en verhuishagens.</p>		
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen	<p>De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening en titel 8 daarvan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onder hoofdstuk 3 betreffende gebouwen met meerdere woningen; • Onder hoofdstuk 5 over de oppervlakten bestemd voor ambachts-, nijverheids-, logistieke, opslagactiviteiten of voor activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten, voor handelszaken, voor groothandel, voor grote speciaalzaken, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor hotelinrichtingen; • Onder hoofdstuk 6 over leveringen. 		
Publieke ruimte	Impact op de bestaande en geplande wegennetten	<p>Logischerwijs wordt de openbare ruimte die grenst aan de sector geherkwalificeerd en verbeterd met nieuwe voetpaden.</p>		
	Impact op het comfort van de gebruikers	<p>De lokale ontsluitingsweg en de nieuwe toegangen langs de Nijverheidskaai kunnen zowel de doorstroming en het comfort van de gebruikers verbeteren. De aanleg van het Kleine Zennepark biedt een betere ontsluiting van de sportvoorzieningen van het Vander Puttenstadion. Het maakt de aanleg van een voetpad tussen het Kleine Zennepark en de Zeemtouwersstraat mogelijk.</p>		

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Toegang en verkeersstromen	Impact op de vraag inzake verkeer met personenauto's	In verband met de woonfunctie (woon-werkverkeer, vertrek in de ochtend en terugkeer in de avond) is er een grotere vraag naar privévoertuigen te verwachten (+/- een auto/wooneenheid, of 120 auto's of 60 pae/u).		
		Het alternatief heeft een zwakke impact op de verplaatsingen omwille van de plaatselijke functie (wijkvoorziening).	Als de uitstraling van de sportvoorzieningen zich beperkt tot het wijkniveau dan wordt de verkeersdruk laag ingeschat. Bij regionale of nationale uitstraling, zou de druk toenemen tot een hoogte die in dit stadium nog niet te schatten is. De vraag naar verplaatsingen met personenauto's zou overdag, 's avonds en tijdens het weekend kunnen toenemen (afhankelijk van de toekomstige activiteiten in de sportvoorzieningen)	Als de uitstraling van de sportvoorzieningen zich beperkt tot het wijkniveau dan wordt de verkeersdruk laag ingeschat. Bij regionale of nationale uitstraling, zou de druk toenemen tot een hoogte die in dit stadium nog niet te schatten is. De vraag naar verplaatsingen met personenauto's zou overdag, 's avonds en tijdens het weekend kunnen toenemen (afhankelijk van de toekomstige activiteiten in de sportvoorzieningen)
	Impact op het openbaar vervoer	Deze alternatieven voeren de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer op; die stijging houdt zowel verband met de toekomstige bewoners alsook met de sportvoorzieningen.	Dit alternatief doet de vraag naar verplaatsingen van de toekomstige bewoners en tijdens bovenlokale sporthappenings (trein + tram) stijgen. Er moet ook rekening worden gehouden met een toegenomen vraag naar rijsbussen, die ook te verwachten is naar	

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
				aanleiding van de organisatie van sport-evenementen.
	Impact op zware voertuigen	In geval van reisbusvervoer, moet er een beveiligde afstapzone worden voorzien en parkeerruimte voor de reibussen.		
	Impact op de actieve verkeersmodi	<p><i>Voetgangersdoorlaatbaarheid - opening naar het park:</i></p> <p>De uitgang van het Kleine Zennepark loopt door het bouwgebied dat op deze plek aansluit op het park van de Ninoofsepoort. De inplanting en de configuratie van het appartementsgebouw nemen dit gegeven in aanmerking.</p> <p>In het alternatief hypothese 0 kan in het Kleine Zennepark een extra toegang tot het Vander Puttenstadion worden aangelegd.</p>		
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Auto's	<p>De aanleg van een overdekte parkeerplaats dat 3.600 m² beslaat, vertegenwoordigt een theoretische capaciteit van 180 plaatsen (1/20 m²), of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120 plaatsen voor woningen; • 60 plaatsen voor de bezoekers van woningen en sportvoorzieningen <p>Aan de zijde van de Poincarélaan is er een bevoorrechte toegang tot de ondergrondse parking.</p> <p>Als er een parking met 60 plaatsen voor bezoekers van de voorzieningen wordt aangelegd, is het risico van een verschuiving naar de openbare weg niet erg groot, behalve bij bovengewestelijke evenementen.</p>	<p>De bouw van een overdekte parkeerplaats dat 8.400 m² beslaat, vertegenwoordigt een potentiële theoretische capaciteit van 420 plaatsen (1/20 m²), of:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 120 plaatsen voor woningen; • 300 plaatsen voor de bezoekers. <p>Als er een parking met 300 plaatsen voor bezoekers van de voorzieningen wordt aangelegd, is het risico op een verschuiving naar de openbare weg niet erg groot.</p>

Criteria		Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Alternatief Maximalist
Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Zachte modi	Voor de woningen moeten minstens 120 ⁶⁷ overdekte fietsparkeerplaatsen (± 180 m ²) worden voorzien .		
	Leveringen	De stedenbouwkundige vergunning van het Belirisproject voorziet een leveringszone langs de openbare weg.		
	Auto's	/	/	Bij activiteiten met bovenlokale uitstraling moet het aantal parkingplaatsen die de beoogde capaciteit bijkomend verhogen door de bestaande openbare parkings kunnen worden opgevangen; desnoods kunnen ook pendelbussen worden ingelegd.
		/	De alternatieven leiden tot behoeften aan specifieke parkeerplaatsen (bussen/reisbussen).	
	Zachte modi	/	Met redenen omkleed voorstel voor fietsparkeren (eventueel in de openlucht maar overdekt) voor de voorzieningen van openbaar belang.	
	Levering	De stedenbouwkundige vergunning van het Belirisproject voorziet een leveringszone langs de openbare weg die rechtstreeks vanaf de Kleine Ring toegankelijk is.		

⁶⁷Op basis van één plaats per woning.

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

3.2.1.3.1 Sociaal en economisch domein

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Alternatief Maximalist
Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	Het BGHM-project voorziet in de ontwikkeling van 120 wooneenheden. Het programma biedt een diversiteit op het vlak van appartementen (36 1-kamerappartementen, 48 2-kamerappartementen, 48 3-kamerappartementen, 6 4-kamerappartementen en 6 5-kamerappartementen). Dit komt tegemoet aan de vraag naar huisvesting in de sector.		
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profiel van de nieuwkomers	Op basis van het programma ⁶⁸ kan het aantal extra inwoners worden geraamd op ± 276 in de wijk. Dit zal de komst van nieuwe bewoners in de perimeter bevorderen. Dit alternatief zal de bestaande sector dynamiseren en bijdragen aan het economisch en sociaal leven van de Ninoofsepoort. De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) heeft het promoten van sociale huisvesting als hoofdopdracht.		
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	Op de gelijkvloerse verdieping van bepaalde gebouwen zijn voorzieningen/diensten (en handelszaken) voorzien. Dankzij dit principe kan men via de ramen voor levendigheid zorgen (actieve gevels). De nieuwe bewoners vertegenwoordigen, zuiver economisch gezien, een potentieel om de handelsdynamiek van het huizenblok en van de wijk aan te zwengelen.		
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	De voorzieningen op de gelijkvloerse verdieping kunnen wellicht bijkomende banen met zich meebrengen.		
Aard van de werkgelegenheid: niet-geschoolden/geschoolden	De werkgelegenheid op het vlak van de sportinfrastructuur blijft gehandhaafd. De handelsactiviteiten die gericht zijn op woningen, bieden minder gekwalificeerde of ongeschoolde banen.	Voor de sportinfrastructuur gaat het hoofdzakelijk om banen die samenhangen met dienstverlening. Er kunnen ook gekwalificeerde banen worden gecreëerd. De handelsactiviteiten die gericht zijn op woningen, bieden minder gekwalificeerde of ongeschoolde banen.	

⁶⁸ Uitgaande van 1 wooneenheid = 2,3 bewoners - Gemiddelde grootte van de Belgische huishoudens IWEPS – (120 x 2,3 = 276 bewoners).

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Alternatief Maximalist
<p>Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan</p>	<p>Het betreft sportvoorzieningen voor de wijk. De bestaande voorzieningen worden behouden.</p>	<p>Dit betreft sportvoorzieningen met lokale uitstraling. Zo worden er een dojo, of nog een sporthal voorgesteld.</p> <p>Bepaalde voorzieningen worden in de woongebouwen ondergebracht (lokalen voor de jeugddienst, enz.).</p>	<p>Dit betreft sportvoorzieningen met bovenlokale uitstraling. Zo worden een dojo, een sporthal, of nog, een zwembad voorgesteld. We willen erop wijzen dat "Brussel volgens deskundigen nood heeft aan twee of drie extra zwembaden"⁶⁹.</p> <p>Bepaalde voorzieningen worden in de woongebouwen ondergebracht (lokalen voor de jeugddienst, enz.).</p>
	<p>De alternatieven zullen een vraag doen ontstaan naar diverse voorzieningen en diensten, meer bepaald op het vlak van buurtwinkels en schoolvoorzieningen. In theorie zullen de bestaande schoolvoorzieningen hun leerlingenaantal zien toenemen met ± 71 kinderen, of minder dan 3 klassen⁷⁰.</p> <p>Wat de woongebouwen betreft, kunnen de benedenverdiepingen plaats bieden aan lokale voorzieningen (kinderopvang, gemeenschapslokaal). Daarnaast is het van essentieel belang om rekening te houden met de nieuwe projecten die in de aangrenzende gebieden worden overwogen.</p>		
<p>Verenigbaarheid van de door het RPA overwogen functie(s), met inbegrip van de leefomgeving</p>	<p>We zijn getuige van een nieuwe dynamiek van het huizenblok, zowel overdag als 's avonds. De woningen werken een ontbrekende sociale controle weg. De functies "huisvesting" en "sportvoorzieningen" zijn verenigbaar met zowel het huizenblok als met de perimeter van het RPA. Dit zal helpen om dit huizenblok nieuw leven in te blazen.</p> <p>Het Kleine Zennepark maakt een nieuwe verbinding met het park van de Ninoofsepoort mogelijk.</p>		

⁶⁹ Persartikel: <http://www.7sur7.be/7s7/fr/1502/Belgique/article/detail/2845411/2016/08/31/Des-eleves-bruxellois-privés-du-cours-de-natation.dhtml>

⁷⁰ Uitgaande van 1 klas = 22 leerlingen (71/22 = 3,2) - Volgens de fédération Wallonie Bruxelles telt de gemiddelde klas in het lager onderwijs 22 leerlingen

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Alternatief Maximalist
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met de alternatieven wordt de komst van ± 276 extra inwoners mogelijk gemaakt. Dit zal een uitermate positieve impact hebben op de heropleving van deze sector. Er worden dan echter vragen naar diensten/voorzieningen verwacht. • In de alternatieven wordt een gediversifieerd aanbod aan woningen voorgesteld. Het streven hiervan is in te spelen op het deficit, dat op de schaal van de wijk en van het gewest wordt waargenomen. • Het mediaanalternatief en het maximalistisch alternatief ontwikkelen een erg ambitieuze programmering op het vlak van sportvoorzieningen met lokale en bovenlokale uitstraling. Het Maximalistisch alternatief stelt de bouw van een zwembad voor. Op die manier zou een deel van het tekort aan dit soort voorziening in Brussel worden gedekt. • Het Maximalistisch alternatief zal een positieve invloed hebben op de vernieuwing van de Ninoofsepoort als bovengemeentelijke aantrekkingspool. • Ten aanzien van de beoogde inrichtingsvormen zal er sociale controle worden aangetroffen ter hoogte van het Kleine Zennepark (Mediaan- en Maximalistisch alternatief). <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De alternatieven zullen omvangrijke behoeften doen ontstaan op het gebied van voorzieningen en diensten. • In Alternatief Hypothese 0 wordt er een weinig ambitieus aanbod aan sportvoorzieningen ontwikkeld, aangezien er geen enkele extra m² op dit vlak wordt voorgesteld. 		

3.2.1.3.2 Geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Mediaanalternatief	Maximalistisch alternatief
Geluidsomgeving	<p>De voornaamste bron van geluidshinder hangt samen met gemotoriseerde voertuigen die verband houden met huisvesting en met de sportvoorzieningen. Die verplaatsingen komen bovenop de geluidsccontext die binnen de bestaande situatie reeds wordt gedomineerd door het wegverkeer.</p> <p>De bestemming huisvesting is niet van die aard om aanzienlijke geluidshinder te veroorzaken (afgezien van verplaatsingen met gemotoriseerde voertuigen).</p> <p>De uitbreiding van de sportpool zal de geluidsccontext niet significant wijzigen.</p>	<p>De voornaamste bron van geluidshinder hangt samen met gemotoriseerde voertuigen die verband houden met huisvesting en met de sportvoorzieningen. Gelet op het lokale karakter van de beoogde sportvoorziening zal die niet veel verplaatsingen met zich meebrengen.</p> <p>De bestemming huisvesting is niet van die aard om aanzienlijke geluidshinder te veroorzaken (afgezien van verplaatsingen met gemotoriseerde voertuigen).</p> <p>De uitbreiding van de sportpool zal waarschijnlijk leiden tot hogere geluidsniveaus die inherent zijn aan sportinfrastructuur. Deze toename van het geluidsniveau heeft te maken met de geplande +/- 3.000 m² aan extra sportvoorzieningen binnen deze sector (3.960 m² – 807 m²).</p>	<p>De voornaamste bron van geluidshinder hangt samen met gemotoriseerde voertuigen die verband houden met huisvesting en met de sportvoorzieningen.</p> <p>Gelet op de bovenlokale omvang van de sportvoorziening veroorzaakt dit alternatief meer verkeer naar en van de voorziening dan het alternatief mediaan.</p> <p>De bestemming huisvesting is niet van die aard om aanzienlijke geluidshinder te veroorzaken (afgezien van verplaatsingen met gemotoriseerde voertuigen).</p> <p>Gelet op de bovenlokale reikwijdte van de sportvoorzieningen zal dit alternatief ook lawaai met zich meebrengen inherent aan sportinfrastructuur en aan de technische installaties die voor de werking daarvan nodig zijn. (ook in verband met de toekomstige ontwikkelde activiteiten).</p>
Energie	De huisvesting (verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie) en de sportvoorzieningen (verwarming / koeling, productie van sanitair	De huisvesting (verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie) en de sportvoorzieningen (verwarming / koeling, productie van sanitair	De huisvesting (verwarming, productie van sanitair warm water, verlichting en ventilatie) en de sportvoorzieningen (verwarming / koeling, productie van sanitair

	<p>warm water, verlichting en ventilatie) van dit alternatief doet energie-behoefte ontstaan.</p> <p>Het alternatief maakt de constructie mogelijk van nieuwe gebouwen die voldoen aan bepaalde vereisten op het vlak van een hoge energieprestatie en inzake gezond binnenklimaat (waardoor primair energieverbruik en CO₂-uitstoot kunnen dalen).</p> <p>Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid om hernieuwbare energie op te wekken.</p>	<p>warm water, verlichting en ventilatie) van dit alternatief doet energie-behoefte ontstaan.</p> <p>Het alternatief maakt de constructie mogelijk van nieuwe gebouwen die voldoen aan bepaalde vereisten op het vlak van een hoge energieprestatie en inzake gezond binnenklimaat (waardoor primair energieverbruik en CO₂-uitstoot kunnen dalen).</p> <p>Door zonnepanelen op het dak te plaatsen biedt het alternatief de mogelijkheid om hernieuwbare energie op te wekken.</p>	<p>warm water, verlichting en ventilatie) van dit alternatief doet energie-behoefte ontstaan.</p> <p>Het alternatief maakt de constructie mogelijk van nieuwe gebouwen die voldoen aan bepaalde vereisten op het vlak van een hoge energieprestatie en inzake gezond binnenklimaat (waardoor primair energieverbruik en CO₂-uitstoot kunnen dalen).</p> <p>Het alternatief biedt een hoger potentieel voor de productie van hernieuwbare energie via de installatie van zonnepanelen op het dak.</p> <p>Het alternatief leidt tot een hoger energieverbruik in vergelijking met het mediaanalternatief, en dit als gevolg van de geplande voorziening. Daarnaast zorgt ook de aanwezigheid van een zwembad voor extra energiebehoefte.</p>
<p>Lucht en klimaat</p>	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik van de nieuwe bouwwerken (verwarmen van de lokalen, ventilatie, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. 	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik voor huisvesting en voor de sportvertrekken (verwarming, ventilatie, verlichting, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. 	<p>De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging van dit alternatief moeten worden toegeschreven aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het energieverbruik voor huisvesting en voor de sportvertrekken (verwarming, ventilatie, verlichting, enz.). • de gemotoriseerde verplaatsingen als gevolg van de geprojecteerde activiteiten. Gelet op de omvang van het sportproject zal de luchtkwaliteit

	Algemeen genereren de beoogde activiteiten geen geurhinder voor de omgeving.	Algemeen genereren de beoogde activiteiten geen geurhinder voor de omgeving.	te lijden hebben onder de uitstoot van de gemotoriseerde voertuigen althans als er niets wordt ondernomen om het verkeer te beperken. Algemeen genereren de beoogde activiteiten geen geurhinder voor de omgeving.
Afvalstoffen	<p>Door de beoogde oppervlakte zal dit alternatief leiden tot grotere hoeveelheden afval die moeten worden opgeslagen en verwerkt.</p> <p>Het door de verschillende activiteiten geproduceerde afval is hoofdzakelijk van huishoudelijke aard: papier en karton, PMD, glas, organisch afval/afval van voedingsmiddelen en (niet-recycleerbaar) restafval.</p> <p>De totale hoeveelheid afval geproduceerd door huisvesting wordt geraamd op ± 1.790 kg per week.</p> <p>De hoeveelheid afval geproduceerd door de uitbreiding van de sportvoorzieningen wordt</p>	<p>Door de beoogde oppervlakte zal het alternatief leiden tot grotere hoeveelheden afval die moeten worden opgeslagen en verwerkt.</p> <p>Het door de verschillende activiteiten geproduceerde afval is hoofdzakelijk van huishoudelijke aard: papier en karton, PMD, glas, organisch afval/afval van voedingsmiddelen en (niet-recycleerbaar) restafval.</p> <p>De totale hoeveelheid afval geproduceerd door huisvesting wordt geraamd op ± 1.790 kg per week.</p> <p>De hoeveelheid afval geproduceerd door de sportvoorzieningen wordt geraamd op ± 981 kg per week.</p> <p>De hoeveelheid afval geproduceerd door kinderopvang</p>	<p>Door de beoogde oppervlakte zal het alternatief leiden tot grotere hoeveelheden afval die moeten worden opgeslagen en verwerkt.</p> <p>Het door de verschillende activiteiten geproduceerde afval is hoofdzakelijk van huishoudelijke aard: papier en karton, PMD, glas, organisch afval/afval van voedingsmiddelen en (niet-recycleerbaar) restafval. Dit alternatief genereert meer afval dan de alternatieven Hypothese 0 en Mediaan.</p> <p>De totale hoeveelheid afval geproduceerd door huisvesting wordt geraamd op ± 1.790 kg per week.</p> <p>De hoeveelheid afval geproduceerd door de sportvoorzieningen wordt geraamd op $\pm 1\ 475$ kg per week.</p> <p>De hoeveelheden afval die door deze hypothese worden geproduceerd, zijn</p>

	<p>geraamd op een bijkomende ± 98 kg per week⁷¹.</p> <p>De hoeveelheid afval geproduceerd door kinderopvang wordt geraamd op ± 80 kg huishoudelijk afval per week⁷² en 1 kg luiers/dag/kind.</p>	<p>wordt geraamd op ± 80 kg huishoudelijk afval per week en 1 kg luiers/dag/kind.</p>	<p>groter dan voor de hypothese 0 en het mediaanalternatief.</p>
De mens	<p>Dit alternatief omvat de aanleg van een 4 m breed voetpad (Kleine Zennepark), dat kan worden gebruikt door de DBDMH en dat is geïntegreerd in een project van landschappelijke inrichting met aanplantingen, stadsmeubilair, verlichting. Dit park draagt bij tot de leefomgeving van de wijk en het mogelijk om een veilige oversteekplaats aan te leggen (door van de parkinrichting en de sociale controle).</p> <p>Het alternatief biedt ook meer sociale controle door de aanwezigheid van nieuwe woningen aan de rand van het park van de Ninoofsepoort.</p>		
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> De alternatieven laten toe om de sociale controle van de wijk te vergroten. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> De alternatieven zullen de te verwerken hoeveelheid afval bijkomend vergroten, die in het geval van het alternatief Maximalist het grootst zal zijn. De alternatieven veroorzaken extra energieverbruik (in correlatie met de beoogde oppervlakte) en atmosferische uitstoot. De ontwikkeling van regionale sportvoorzieningen kan geluidshinder voor de wijk met zich meebrengen. 		

⁷¹ Doordat er geen gegevens beschikbaar zijn over de hoeveelheid afval die dit type voorziening voortbrengt, wordt de voorziening gelijkgesteld aan een handelszaak.

⁷² De productie wordt gelijkgesteld aan die van huisvesting.

3.2.1.4 De natuurlijke omgeving

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Maximalistisch Alternatief
Fauna en Flora	<p>Dit alternatief stelt voor om een "groene" opening te creëren tussen het toekomstige park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark, wat het lokale groene netwerk zal versterken.</p> <p>Het inplantingsgebied van het Kleine Zennepark blijft gelegen in een bebouwbaar gebied (sterk gemengd gebied), wat het principe van een groene verbinding ondermijnt.</p> <p>Dit alternatief kan bijdragen aan een verbetering van de biodiversiteit van de sector.</p>		
	<p>De verwezenlijking van het alternatief kan het verdwijnen van bepaalde bestaande bomen in de sector (er zijn geen beschermde of opmerkelijke planten in de sector) met zich meebrengen, maar biedt de mogelijkheid om nieuwe bomen te planten en verschillende types vegetatie aan te leggen in het gebied tussen de bouwlijn en de sportinfrastructuren.</p>	<p>De verwezenlijking van dit alternatief kan het verdwijnen van bepaalde bestaande bomen in de sector (er zijn geen beschermde of opmerkelijke planten in de sector) met zich meebrengen, maar biedt de mogelijkheid om nieuwe bomen te planten en verschillende types vegetatie aan te leggen.</p>	
Water	<p>Het alternatief creëert weinig bijkomende ondoordringbare oppervlakte en stelt nieuwe semi-doordringbare ruimte voor (tuinen).</p> <p>Het alternatief zal het verbruik van leidingwater doen toenemen met een geraamde $\pm 264,5$ m³/dag voor de huisvesting en ook meer afvloeiend water en afvalwater met zich meebrengen.</p>	<p>Het alternatief creëert weinig bijkomende ondoordringbare oppervlakte en stelt nieuwe semi-doordringbare ruimte voor (tuinen).</p> <p>Het alternatief zal het verbruik van leidingwater doen toenemen met een geraamde $\pm 264,5$ m³/dag voor de huisvesting en ook meer afvloeiend water en afvalwater met zich meebrengen.</p>	<p>Het alternatief creëert weinig bijkomende ondoordringbare oppervlakte en stelt nieuwe semi-doordringbare ruimte voor (tuinen).</p> <p>Het alternatief zal het verbruik van leidingwater doen toenemen met een geraamde $\pm 264,5$ m³/dag voor de huisvesting en ook meer afvloeiend water en afvalwater met zich meebrengen.</p>

Criteria	Alternatief Hypothese 0	Alternatief Mediaan	Maximalistisch Alternatief
			Dat programma voorziet in een zwembad komt tegemoet een aanzienlijke invloed op de nood aan watersportvoorzieningen.
Bodem/ondergrond	<p>De aanleg van een ondergrondse parking impliceert het uitgraven van het terrein (afgegraven grond).</p> <p>De beoogde percelen staan ingeschreven op de inventaris van de bodemtoestand van Leefmilieu Brussel (cf. bestaande situatie). Desgevallend moet bij overschrijding van de normen een sanering van de sector worden beoogd.</p> <p>De beoogde activiteiten zijn niet van die aard dat ze een risico op bodemverontreiniging inhouden.</p>		
Besluit	<p>De + effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> De verschillende alternatieven beogen een groene aansluiting tussen het park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark. De toekomstige aanlegvormen van het park zal de beplanting van de ruimte verbeteren en de groene ruimtes beter op elkaar doen aansluiten. Alleen het Mediaanalternatief en Maximalistisch alternatief verzekeren de bestemming van parkgebied. <p>De - effecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Het Maximalist alternatief zal het ondoordringbare gedeelte van de bodem sterk doen toenemen. De aanleg van de ondergrondse parking houdt in dat het terrein moet worden uitgegraven en desgevallend zal moeten worden gesaneerd. Alle alternatieven doen de vereiste hoeveelheid drinkwater en de geloosde hoeveelheid water stijgen, maar de grootste behoefte aan water gaat voor de sportvoorzieningen met regionale uitstraling. 		

3.2.1.5 Besluit in verband met de programmerings- en spatialiseringsalternatieven

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

Door een ambitieuzer programma te ontwikkelen, zal het maximalistisch alternatief waarschijnlijk meer sportvoorzieningen ontwikkelen. De bouw van een zwembad bijvoorbeeld zou een deel van het tekort aan dit soort voorzieningen in Brussel kunnen opvangen. In deze context zou de vernieuwing van de Ninoofsepoort als bovenlokale aantrekkingspool worden bevorderd. Aan de andere kant zouden hierdoor de verkeers- en parkeerdruk, de energiebehoeften en de ondoordringbare oppervlakten toenemen. Het streven van het GPDO om de ontwikkeling van "*diverse sportvoorzieningen*"⁷³ te ontwikkelen, wordt gerespecteerd. Momenteel heeft de sportpool "Vander Putten" een lokale uitstraling.

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

- te beschikken over bestemmingen waarbij de huisvestingsfunctie domineert (+/- 11.500 m²) en waar de oppervlakten bestemd voor sportvoorzieningen zouden worden ontwikkeld (+/- 5.726 m²);
- de bouwlijn opnieuw in te richten met actieve gevels op de benedenverdiepingen. De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken een betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en interactie tussen het toekomstig park van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark;
- om te beschikken over bouwprofielen die schommelen tussen GLV+0 en GLV+8.

⁷³ Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 05.11.2018. Het werd definitief goedgekeurd op 12 juli 2018 door de Brusselse regering.

3.3 Programmering en spatialisering van het plan in de ruimte: voorkeursscenario

3.3.1 Interacties op het niveau van het RPA

De bedoeling van deze paragraaf is een analyse van de eventuele cumulatieve⁷⁴ of synergetische⁷⁵ effecten tussen het voorkeursscenario, met name de programmering en spatialisering die tot uiting komen in het RPA, en de verschillende milieuthema's.

	Programmering en spatialisering: voorkeursscenario
Sector A. "Driehoek"	<ul style="list-style-type: none"> - 30.000 m² woningen. - 2.000 m² handelszaken en voorzieningen. - 2.000 m² ondergronds. - beschikken over drie "hoge" gebouwen. Progressiviteit op het vlak van bouwprofielen is gewenst, met een maximaal bouwprofiel van 90 m. - beschikken over een sokkel.
Sector B. "Tankstation"	<ul style="list-style-type: none"> - 2.000 m² woningen. - 900 m² handelszaken en voorzieningen. - het bouwprofiel beperken tot GLV+4. - het huizenblok herinrichten met actieve gevels op de benedenverdiepingen.
Sector C. "Pierronplein"	<ul style="list-style-type: none"> - 4.000 m² voorzieningen. - het bouwprofiel voor de hoekgebouwen beperken tot GLV+3. - het huizenblok sluiten met een bouwlijn die op één lijn ligt met het huidige gebouw.
Sector D. "Vander Putten - BGHM"	<ul style="list-style-type: none"> - 11.500 m² woningen. - 5.726 m² sportvoorzieningen. - beschikken over bouwprofielen die schommelen tussen GLV+0 en GLV+8. - de bouwlijn herinrichten met actieve gevels op de benedenverdiepingen. De inplantingsopties "grote doorkijk" en "grote opening" worden ontwikkeld.

Tabel 8: Voorkeursscenario – (Bron: Agora)

⁷⁴ Het cumulatieve effect is het resultaat van de som van de effecten A + B.

⁷⁵ Een synergie-effect zou een groter effect van A op B zijn.

Milieueffectenrapport
van het Richtplan van aanleg "Ninoofsepoort"

De cumulatieve effecten zijn niet noodzakelijk sterk verschillend van de effecten die in elke sector worden waargenomen. Globaal gaat het om dezelfde effecten, maar samengevoegd: doordat ze zich over de volledige perimeter van het RPA voordoen, worden ze bij elkaar opgeteld. Het betreft dus negatieve effecten.

Laten we het voorbeeld van de mobiliteit nemen: de verplaatsingen geïnduceerd door de sector "Driehoek" (A) komen bij de verplaatsingen die door de andere sectoren (B, C en D) worden geïnduceerd. Dat levert voor de volledige perimeter en voor de toegangswegen een totaal aan voertuigen op (A+B+C+D). In eerste instantie stellen we vast dat de functies "huisvesting", "handelszaken", "voorzieningen" die op het vlak van elke sectoren naar voor worden geschoven, enerzijds verenigbaar zijn met de perimeter van het RPA en anderzijds, met de aangrenzende gebieden. In dit stadium verwachten we geen aanzienlijke negatieve effecten tussen de sectoren.

NB: De positieve cumulatieve effecten worden niet behandeld door de studiegelastigde. Zij zullen waarschijnlijk geen negatieve gevolgen hebben voor de perimeter van het RPA.

Alle in aanmerking te nemen milieuthema's en hun relevante doelstellingen werden op samenvattende wijze bekeken om na te gaan of er JA dan NEEN "negatieve" cumulatieve effecten worden verwacht voor **de volledige perimeter:**

- Op het vlak van de bebouwde omgeving:

Regel- en richtinggevende context	De in aanmerking genomen documenten	NEEN (Zonder Voorwerp)
Stadsmorfologie	Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	NEEN. De inplantingen zijn uniek.
	Impact op het vlak van bouwprofielen	NEEN. De bouwprofielen zijn uniek.
	Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen	NEEN. De typologieën zijn uniek.
	Impact door ruimtegebruik	NEEN. De bezettingen zijn uniek.
Stedelijk landschap	Belangrijke vergezichten (in & out)	JA. De gebouwen die worden ingeplant in de sector "Driehoek" of op de hoek van het tankstation kunnen bepaalde visuele perspectieven belemmeren.
	Impact op het erfgoed	NEEN. De gevolgen voor het erfgoed vinden geval per geval plaats.
Microklimaat	Slagschaduw/wind	JA. De slagschaduwen van de iconische torens zullen schaduwen werpen op de sector "Tankstation". Die sector werpt op zijn beurt zijn slagschaduw op de Ransfortstraat. De schaduw hangt af van de tijdstippen van de dag/de maanden van het jaar.

Tabel 9 : De cumulatieve effecten voor de bebouwde omgeving

Wat de menselijke omgeving betreft, wordt een onderscheid gemaakt tussen mobiliteit, het sociaal en economisch domein en de andere thema's (geluids- en trillingsomgeving – luchtkwaliteit – afval en energie).

- Op het vlak van de menselijke omgeving:

- Mobiliteit:

Regelgevende context	Wegenhiërarchie		NEEN. Er zijn geen plannen om bestaande wegen aan te passen.
	De wetgevende documenten die het parkeerbeleid regelen		NEEN. De verschillende functies moeten rekening houden met de GSV.
Publieke ruimte	Impact op bestaande en geplande netwerken		JA. Som van de gegenereerde verkeersstromen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
	Impact op het comfort van de gebruikers		JA. Integratie van de inrichtingen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Impact in alle gevallen op de vraag naar verkeer met personenauto's			JA. Som van de vraag naar vervoer per personenauto per sector voor wat de hele perimeter betreft. De pae/u zijn cumulatief.
Toegang en verkeer	Impact op het openbaar vervoer		JA. Som van de gebruikers die gebruikmaken van het openbaar vervoer per sector voor wat de hele perimeter betreft.
	Impact op zware voertuigen		JA. Som van de zware voertuigen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
	Impact op de actieve verkeersmodi		JA. Som van de wijkbewoners die een beroep doen op deze vervoerswijze per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Parkeergelegenheid	Impact op parkeerruimtes in privéruimtes	Auto's	JA. Som van de parkeerbehoeften in de private ruimte per sector voor wat de hele perimeter betreft.
		Fietsen	
		Leveringen	
	Impact van de parkeerruimtes op de openbare ruimte	Auto's	JA. Som van de parkeerbehoeften in de private ruimte per sector voor wat de hele perimeter betreft.
		Fietsen	
		Leveringen	

Tabel 10 : De cumulatieve effecten voor mobiliteit

- Het sociaal en economisch vlak

Het voorgestelde woonaanbod: aard, types woningen	JA. Som van het woningaanbod per sector (behalve voor de sector "Pierronplein") voor wat de hele perimeter betreft.
Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profielen van de nieuwkomers	JA. Som van het aantal bewoners enz. per sector (behalve voor de sector "Pierronplein") voor wat de hele perimeter betreft.
Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten	JA. Som van de handelsoppervlakten per sector (behalve voor de sector "Pierronplein") voor wat de hele perimeter betreft.
Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid	JA. Som van het aantal gecreëerde banen per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Aard van de tewerkstelling: niet-geschoolden/geschoolden	Momenteel zonder voorwerp (afhankelijk van de aard van de werkgelegenheid).
Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan	JA. Som van de oppervlakten bestemd voor voorzieningen en diensten aan de bevolking per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Balans van het/de door het RPA beoogde functie(s), rekening houdend met impact op de leefomgeving	JA. De functies van de verschillende sectoren zijn compatibel zonder vooruit te lopen op de precieze aard.

Tabel 11: De cumulatieve effecten voor de economische & maatschappelijke domeinen

- De geluidsomgeving, lucht en klimaat, afval en de mens

Geluidsomgeving	JA. Bijdrage van elke sector aan de geluidsomgeving, voornamelijk als gevolg van de teweeggebrachte extra gemotoriseerde verplaatsingen ⁷⁶ en van bepaalde nieuwe activiteiten.
Lucht en klimaat	JA. Som van het energieverbruik en de uitstoot in de lucht per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Afvalstoffen	JA. Som van de productie van huishoudelijk afval dat moet worden opgeslagen en verwerkt per sector voor wat de hele perimeter betreft.
De mens	JA. Bijdrage tot de verbetering van de sociale controle overdag.

Tabel 12 : De cumulatieve effecten voor de menselijke omgeving

- **Op het vlak van de natuurlijke omgeving:**

Fauna en Flora	NEEN. De impact op fauna en flora vindt vooral plaats op het niveau van de sectoren.
water	JA. Som van de lozingen van afvloeiingswater en afvalwater per sector voor wat de hele perimeter betreft.
Bodem/ondergrond	JA. Het waterdicht maken van de grond is noodzakelijk, met als gevolg dat de doorlaatbare oppervlakken in de volle grond over de gehele omtrek worden verminderd.

Tabel 13 : De cumulatieve effecten voor het natuurlijk milieu

Er worden cumulatieve effecten waargenomen over de hele perimeter van het RPA. De cumulatieve effecten zijn niet noodzakelijk sterk verschillend van de effecten die in elke sector worden waargenomen. Globaal gezien gaat het om dezelfde effecten, maar bijeengeteld en samengevoegd hebben zij een weerslag op de hele perimeter van het RPA.

Er worden ook synergetische effecten waargenomen. De sector "Driehoek" oefent een aanzienlijke invloed uit op de andere sectoren van het RPA op het vlak van thema's zoals mobiliteit, de bebouwde omgeving of het economisch & sociaal domein.

⁷⁶ Bij wijze van indicatie wordt ervan uitgegaan dat een verdubbeling van het wegverkeer leidt tot een toename van ongeveer 3 dB, een toename van het geluidsniveau die waarneembaar is voor de mens.

Voor meer details verwijzen we de lezer naar de volgende paragraaf, waarin we het voorkeursscenario in zijn geheel analyseren, dus op het niveau van de perimeter van het RPA.

3.3.2 Het voorkeursscenario

3.3.2.1 De bebouwde omgeving

3.3.2.1.1 De reglementaire context

a. De in overweging te nemen documenten

Dit scenario beoogt het GBP na te leven. De belangrijkste wijzigingen zijn de volgende:

Sector		GBP-bestemming	RPA-bestemming
A. "Driehoek"		Administratiegebied	Woongebied
C. "Pierronplein"		Woongebied Gebied voor groene ruimte	Woongebied (iets vergroot) Gebied voor groene ruimte (iets kleiner)
D. "Vander Putten-BGHM"	Kleine Zennepark	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen	Parkgebied
	Nieuwe woningen langs het Park van de Ninoofsepoort	Gebied voor voorzieningen	Woongebied Parkgebied met overdruk

Door het statuut van het Kleine Zennepark te wijzigen kan de aanwezigheid van een nieuwe groene as worden geacteerd. Het park van de Ninoofsepoort geldt voortaan als parkgebied.

Het scenario onderscheidt zich van de GSV vooral op het vlak van de bouwprofielen (meer bepaald de sectoren "Driehoek" en "Vander Putten-BGHM").

3.3.2.1.2 Stadsmorfologie

a) Impact op het vlak van de inplanting en de verenigbaarheid met de belendende gebouwen

We onderscheiden twee inplantingslogica's:

- Traditionele of gesloten huizenblokken aan de rand van de sectoren ("Pierronplein" en "Vander Putten-BGHM");
- Hoogbouw in de centrale ruimte ("Driehoek").

De centrale groene ruimte vormt de ruggengraat van de ontwikkeling van de perimeter. Van hieruit worden de bebouwde ruimten gestructureerd.

De nieuwe constructies worden in een wisselend weefsel gevestigd. Ze **bevestigen en voltooiën de logica van de reeds aanwezige rooilijnen** en mandeligheid. Voor de sector Driehoek worden 3 iconische bouwwerken met bouwprofielen van maximum 90 m opgetrokken. Momenteel bevindt zich in de naaste omgeving van deze sectoren geen enkel gebouw. De gevels van de benedenverdieping zouden open moeten zijn aan de buitenzijde. Een grote sokkel waarop de volumes worden gecreëerd (aanzienlijk grondinname) zorgt voor een coherente compositie. De open gevels en de sokkel helpen een brug slaan tussen de bouwwerken en de straat.

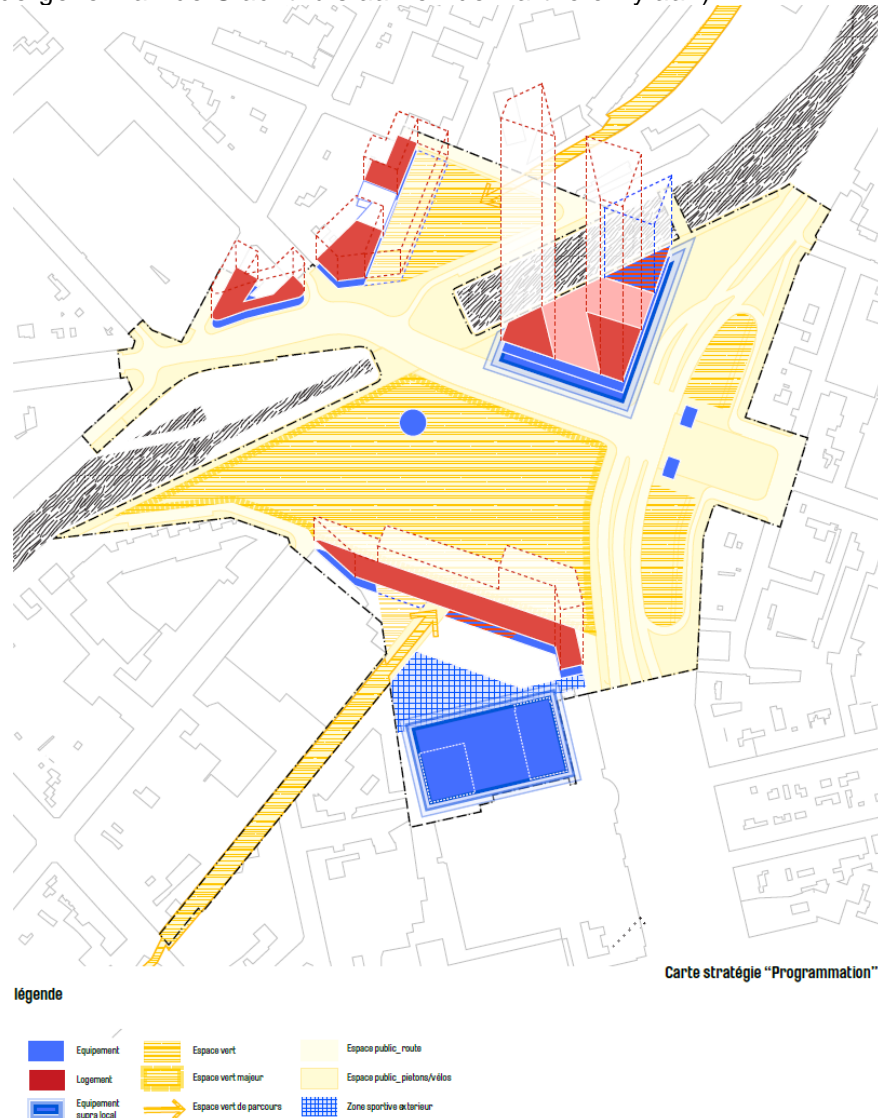
Wat de sector "Pierronplein" betreft, vervolledigt de nieuwe bouwlijn het huizenblok aan de rand van de groene ruimte. Dit gevelfront bevindt zich op één lijn met de aangrenzende gebouwen.

Het huizenblok van het tankstation wordt omgevormd tot een volledig bebouwd geheel. De constructies worden inspringend ten opzichte van de bestaande wegen ingeplant. Het RPA stelt een nieuwe vorm voor de bouwlijn van het huizenblok voor. Dat sluit aan bij het wijkweefsel en bij de Ninoofsesteenweg en de Delaunoystraat. Er komen bijkomende niveaus. Daarmee wordt **de densiteit van het huizenblok veel groter, zonder de samenhang te verliezen** met het omliggende weefsel. Dit draagt bij tot een betere verbinding tussen de westelijke en de oostelijke sector van de Ninoofsepoort.

De nieuwe woningen van de sector "Vander Putten-BGHM" sluiten aan op de gebouwen van Arts & Métiers. Er wordt voorzien in een bouwprofiel dat voor aansluiting moet zorgen aan de kant van Heyvaert. De woongebouwen zullen het bouwblok vervolledigen en actieve gevels bieden (er worden 4 indelingsmogelijkheden voorgesteld). De inplantingsopties "*grote doorkijk*" en "*grote opening*" maken een betere dialoog tussen de verschillende sectoren mogelijk, vooral op het vlak van continuïteit en **interactie tussen het toekomstig parken van de Ninoofsepoort en het Kleine Zennepark**. De openbare doorgang naar het Vander Puttenstadion bestaat uit een 11 m brede strook. Dat deze strook behouden blijft, is belangrijk voor de werking en de veiligheid van dergelijke plek. De sportvoorzieningen komen binnen het huizenblok. Voor de aanleg van het Kleine Zennepark moeten er percelen worden onteigend.

De modaliteiten van het RPA voor de inplanting van de nieuwe gebouwen voorzien actieve gevels. De **nieuwe stadsfronten worden niet hermetisch gesloten**. Het toekomstige plan voorziet immers in **voetgangers- en visuele porositeit voor de belangrijkste huizenblokken** ("Vander Putten" en "Driehoek"). Dit leidt tot een **dialoog tussen de belangrijkste eenheden**.

Binnen het RPA stellen we een samenhang tussen de huizenblokken vast. De "vrije" inplanting van iconische bouwwerken wordt gecompenseerd door een sokkel op de bouwlijn. Daardoor ontstaan 3 nieuwe gevels die uitgeven op de drie grote componenten van de sector (het park, het kanaal en de gevel van de Slachthuislaan en de Barthélemylaan).



Figuur 4: Kaart strategie van de "programmatie RPA Ninoofsepoort (Bron: MSA Perspective.brussels)

b) Impact op het vlak van bouwprofielen

De bouwprofielen huldigen een dubbele logica:

- **Respect voor het bestaande** door heel gericht iets grotere hoogtes toe te laten wanneer die op het vlak van het RPA aansluiten bij belangrijke vergezichten (rechteroever van het kanaal);
- **Op specifieke plaatsen grote hoogbouw ontwikkelen** rond de open ruimte op de linkeroever van het kanaal (Brunfaut en UP-site torenprincipe).

Deze eerste logica, met gematigde bouwprofielen, heeft erg weinig impact op het bestaande en omliggende weefsel. De slagschaduwen hebben geen invloed op particuliere woningen. Hoogstens worden er slagschaduwen gegenereerd in dit alternatief, met weerslag op het kanaal, op de gevels van de Henegouwenkaai, of ook nog op een deel van de sector "Pierronplein" (afhankelijk van het tijdstip van de dag en van de seizoenen). Naargelang de periodes en de uren van de dag wordt de schaduw tot buiten de perimeter van het RPA geworpen (winterzonnewende en lente- en herfstequinoxen).

In de sector van het tankstation maakt het nieuwe gebouw van het type GLV+4 op het zuidoostelijke punt het mogelijk om de gevel en zijn verbinding met de open ruimte (park van de Ninoofsepoort, kanaal, omgeving van het kanaal) te herstructureren. Wat dit huizenblok betreft, wordt voorgesteld om de gebouwen licht te verhogen (net één niveau meer dan in de GSV). Dat zou de mogelijke hinder, meer bepaald, de beschaduwing sterk beperken.

In de sector "Vander Putten-BGHM" wijken de nieuwe bouwprofielen van de woongebouwen af van de GSV. De nieuwe bouwprofielen van de woongebouwen op de Vander Puttensector wijken af van de GSV. Het RPA schrijft een referentiebouwprofiel van GV+6 voor. Er wordt voorzien in een bouwprofiel dat voor aansluiting moet zorgen aan de kant van Heyvaert, overeenkomend met GLV+5.

De Pierronplein blijft met een lager bouwprofiel (maximum GV+3) conform met de GSV. De bouwprofielen sluiten aan bij de belendende mandelige gebouwen.

De sector "Driehoek" ontwikkelt daarentegen drie iconische gebouwen waarvan de hoogte varieert tussen 50 en 90 meter. Het hoogste gebouw wordt aan de kanaalzijde opgetrokken, het middelhoge gebouw aan de zijde van de laan en het laagste gebouw ligt op de as van het kanaal. Daarmee creëren de 3 bouwwerken een belangrijk hoogteverschil ten opzichte van de constructies binnen en rond de perimeter van het RPA. Dat leidt tot:

- **Een algemeen gevoel van onbehagen bij wind.** Dit zou nog kunnen worden versterkt door de ligging langs het kanaal (corridoreffect);
- Aanzienlijke **slagschaduwen** die veranderen naargelang het tijdstip van de dag en volgens de seizoenen, meer bepaald in de openbare ruimte langs het kanaal;
- **Het verlies van bepaalde uitzichten.** Anderzijds kunnen de gebouwen ook als stadsbakens worden opgevat.

c) *Impact op het vlak van de typologie van de bebouwing en verenigbaarheid met de belendende gebouwen*

Stedenbouwkundig gezien en rekening houdend met de diversiteit van het stadsweefsel, is er **geen onverenigbaarheid met de verbonden bouwwerken**.. Door kleine gebouwen aan te bieden in de westelijke sector en grote gebouwen in het oosten, versterkt het RPA op een evenwichtige manier deze contrastwerking van de wijk tussen volle en lege elementen/het kleine en het grote.

d) *Impact door ruimtegebruik*

Het scenario voorziet in een bebouwing van nieuwe gebieden. Hierdoor neemt de grondinname verder toe. Toch stellen we vast **dat een groot deel van de perimeter onbebouwd is**. De centrale ruimte van het RPA wordt immers leeg gelaten. Bovendien is dit scenario gericht op het volgende:

- **Het behoud van het speelplein ten oosten van het kanaal;**
- **De aanleg van een uitgestrekt park van meer dan 2 ha ten oosten van de Ninoofsepoort;**
- **De aanleg van het lineaire park Kleine Zennepark dat het vroegere tracé van de waterloop volgt. Dat laat toe om de Slachthuizen en de Ninoofsepoort te verbinden.**

De centrale groene ruimten spelen op verschillende vlakken een belangrijke rol:

- Ze slaan een brug tussen de verschillende bebouwbare gebieden van het project en het kanaal;
- Ze creëren verbindingen voor de zachte vervoersmodi. Dat leidt tot heel wat uitwisselingen tussen de sector en de omliggende wijken;
- Ze dragen bij tot de opwaardering van het onroerend en natuurlijk erfgoed (vroeger tracé van de Kleine Zenne, het Kanaal);
- Ze beantwoorden aan de behoeften aan groene ruimten van de perifere wijken en van de bewoners van de wijk en van het Gewest.

3.3.2.2 Stedelijk landschap

3.3.2.2.1 Belangrijke vergezichten (in & out)

Door het creëren van deze uitgestrekte centrale groene ruimte handhaaft dit scenario de perspectieven naar buiten toe (toren van het stadhuis, Zuidertoren, UP-site, en de torens van de Noordwijk. De 3 iconische bouwwerken behouden bepaalde bestaande uitzichten. Toch zou het hoogste gebouw (90 m) het uitzicht vanaf het balkon van het Justitiepaleis op de basiliek van Koekelberg kunnen beïnvloeden. De nieuwe hoogbouw kan de wijk van buiten de perimeter met behulp van een "totem" herkenbaar maken en aansluiten bij andere uitzichten (Kunstberg, Justitiepaleis, kruidtuin, Redersplein, enz.). De sokkel helpt de ingang van de wijk accentueren en vormt als het ware een herinterpretatie van de octrooigebouwen op schaal van de regio.

3.3.2.2.2 Impact op het erfgoed

In het algemeen gaat dit scenario in de richting van een betere integratie en een betere opwaardering van het gebouwen erfgoed. Om de lijn van de reconversie volledig door te trekken worden de tolhuisjes in het plan opgenomen. Het tracé van de vroegere sluis van het Kanaal wordt ook een erfgoedelement dat kan worden geherwaardeerd. Tot slot kan ook het Kanaal worden benut door wegen voorbehouden voor de zachte verkeersmodi en ontspanningsruimtes langs de aangrenzende sectoren te voorzien.

3.3.2.2.3 Microklimaat

De voornaamste microklimatologische factoren hebben betrekking op de sector "Driehoek" en zijn omgeving. Met de volgende impact moet rekening worden gehouden: het **windcomfort, het visueel comfort en het thermisch comfort** (verbonden met het windcomfort en met de bezonning). Actueel

lijken de bouwwerken te hoog **om het comfort van de voetganger op de beoogde nieuwe openbare ruimte langs het kanaal en het park van de Ninoofsepoort te verzekeren.**

Winden en gebrek aan zonlicht kunnen een negatieve invloed hebben op de goede werking van deze plaatsen. De voorgestelde sokkel kan slechts gedeeltelijk de ongemakken die door de gebouwen worden veroorzaakt, verhelpen door het traject van de wind wat verder te verschuiven.

Het principe om meerdere hoge, cirkelvormige eenheden op te trekken is een techniek om de wind beter te doen doorstromen. Deze techniek zou het mogelijk maken om de impact op de sector van het kanaal te beperken en om nu en dan zonnestralen door te laten.

3.3.2.3 Mobiliteit

3.3.2.3.1 Bereikbaarheid met personen auto's

De verwachte vraag naar verplaatsingen in personenauto's komt boven op een reeds aanzienlijke bestaande vraag tijdens de spits.

De woonfuncties zullen zeker worden bevoorrecht omdat die een minder grote weerslag hebben op de vraag naar verplaatsingen en overeenstemt met de Gewestelijke demografische doelstellingen. De Brusselaar gebruikt de wagen minder voor verplaatsingen binnen het gewest; dat vertaalt zich ook door een daling van het aantal voertuigen/gezin, maar betekent niet dat er geen vraag meer is naar verplaatsingen met personenauto's.

Louter wat de verplaatsingen betreft, zou een beperkter huisvestingsprogramma minder belastend zijn. Enkel en alleen wat de functie huisvesting betreft, zou de behoefte van de actieve bevolking aan verplaatsingen met personenauto's op het spitsuur goed zijn voor een honderdtal pae/u.

De handelsruimten worden ingenomen door buurtdiensten met lokale uitstraling, die niet noodzakelijk het gebruik van een voertuig vergen.

Plaatselijke voorzieningen functioneren logischerwijze lokaal en vergen doorgaans geen verplaatsingen met personenauto's.

Wat voorzieningen met een bovenlokale uitstraling betreft die bij evenementen mogelijk een nood aan verplaatsingen met personenauto's kan doen ontstaan, moet een organisatie worden voorzien die een toestroom van gemotoriseerde bezoekers naar de perimeter van het RPA belet; bij voorbeeld door een pendeldienst (in de vorm van openbaar vervoer of met reïsbussen) van en naar een ontradingsparking in de rand rond het BHG aan te leggen.

3.3.2.3.2 Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

Dit scenario leidt tot een aanzienlijke toename van de vraag naar verplaatsingen met het openbaar vervoer, temeer omdat we uitgaan van een gematigde vraag naar verplaatsingen met personenauto's.

De vraag die vooral tijdens de spitsuren groot zal zijn, maar ook 's avonds sterk kan zijn door de aanwezigheid van voorzieningen, kan enkel voor de bestemming huisvesting worden beoordeeld.

Zo kan enkel en alleen voor de woonbestemming de vraag in de piekuren leiden tot een toename van +/- 500 personen of +/- 250 gebruikers, wat een frequentie van 10 diensten/uur 25 personen per dienst vertegenwoordigt, of $23/2 = +/- 13$ personen per dienst per rijrichting.

Dit gaat niet om een heel groot aantal extra passagiers, maar samen met een grotere vraag op het niveau van de heel de wijk, kunnen in dit stadium niet worden uitsluiten dat het aanbod van het openbaar vervoer moet worden opgevoerd.

Het Belirisproject dat ver voltooid is, biedt een veel betere bediening met een goede bereikbaarheid van de haltes vanuit de perimeter; die haltes zijn voldoende groot voor groter materieel met een grotere capaciteit die reeds op andere diensten binnen het BHG worden ingezet.

3.3.2.3.3 Bereikbaarheid voor de actieve modi (wandelaars - fietsers)

Het gekozen alternatief biedt de gebruikers van de actieve modi garanties op het vlak van comfort en veiligheid. Dit scenario biedt garanties op comfort en veiligheid voor de gebruikers van de actieve vervoerswijzen.

Het De bevoorrechten van actieve modi door kwaliteitsvolle inrichtingen zal ongetwijfeld ertoe leiden dat er voor korte afstanden minder systematisch wordt teruggegrepen naar de personenauto.

Het Gewest gaat zowel rond de Ninoofsepoort als op de Kleine Ring door met de aanleg van fietspaden; deze projecten ondersteunen de zachte mobiliteit in de marge van het programma van het RPA voor zover dat voor elk van de projecten aantrekkelijke en veilige fietsstallingen voorziet.

3.3.2.3.4 Parkeergelegenheid

Het inrichten van een kwaliteitsvolle openbare ruimte houdt ook een vermindering in van het parkeeraanbod langs de openbare weg. Het Belirisproject kadert volledig in deze strategie met een beperkt parkeeraanbod langs de openbare weg. Daarmee dringt de vraag zich op of het aanbod van de verschillende projecten en de noden die ze kunnen doen ontstaan op elkaar zijn afgestemd.

In ieder geval vertegenwoordigt de vraag naar parkeerruimte enkel en alleen voor de voorgestelde huisvestingsbestemmingen +/- 435 plaatsen (1plaats/woning), terwijl het aanbod voorziet in +/- 235 plaatsen. Het hiaat tussen het voorgestelde aanbod en de reglementaire vereiste wordt louter en alleen veroorzaakt door het programma van het huizenblok "driehoek" dat voor 300 wooneenheden niet meer dan 100 ondergrondse parkeerplaatsen kan bieden (2.000 m² beschikbaar voor de parking). Door parkings met liften aan te leggen zou het parkeeraanbod kunnen worden geoptimaliseerd, hoewel we weten dat dit principe niet op veel succes in België kan rekenen.

Dat werpt de volgende vragen op:

- Moeten we afwijken van de GSV door een lagere ratio voor het aantal parkeerplaatsen per woning toe te passen en genoeg nemen met 0.33 plaatsen/woning?
- Moet er niet minstens één bijkomend ondergronds niveau worden voorzien of moeten we de oppervlakte die per niveau mogelijk is verder uitbreiden door breder te werken dan de grondinname van het huizenblok?
- Moet er geen geautomatiseerde parking worden voorzien die minder oppervlakte per parkeerplaats inneemt zodat de capaciteit kan worden opgevoerd?
- Is het huisvestingsprogramma gewoon niet te ambitieus?

De densiteit van het programma van het huizenblok driehoek stelt zich dus expliciet voor de parkeerkwestie; de oppervlakte voor de parking zou minstens +/- 6.000m² (300 plaatsen x 20m²) moeten beslaan.

Het is nu al duidelijk dat een **beduidende afwijking geen oplossing is**. Maar waar moet een dergelijk overschot binnen een voldoende kleine straal rond het project worden gesitueerd? De openbare parking Brunfaut op +/- 500 m van de perimeter kan een dergelijke vraag helemaal niet opvangen en zelfs als dat wel het geval zou zijn, zou ze in dat geval haar rol als openbare parking niet langer kunnen verzekeren.

De voorzieningen met lokale roeping moeten geen grote vraag naar parkeerplaatsen langs de openbare weg creëren. Aangezien het hier om een mogelijke bovenlokale doelstelling gaat, zullen de gemotoriseerde gebruikers op een georganiseerde manier moeten worden omgeleid naar

ontradingssparkeerplaatsen en zal nadien moeten worden gezorgd voor een transfer naar de perimeter, hetzij met het openbaar vervoer, hetzij met shuttles.

3.3.2.3.5 Parkeerplaats voor zware voertuigen en reisbussen

Eerder wezen we er al op dat er voor de commerciële ruimten een leveringszone buiten de openbare weg moet worden voorzien. Ook het Belirisproject stelt een leveringszone langs de openbare weg voor in de buurt van het Vander Puttenstadion. De nood aan bevoorrading is daarmee gelenigd.

De plaatsen waar passagiers de reisbussen kunnen verlaten, vullen idealiter en ten laste van de voorzieningen het parkeeraanbod binnen de perimeter aan.

3.3.2.4 Sociaal en economisch domein

3.3.2.4.1 Het voorgestelde woningaanbod aard type woningen

Het is toegestaan om meer dan **450 wooneenheden te ontwikkelen** binnen de perimeter. Ze worden hoofdzakelijk in de sector "Driehoek" (± 300) ingeplant. Deze programmering kan op haar eentje niet voldoen aan de verwachte toekomstige vraag op het grondgebied van de stad Brussel. Door de concentratie van het aanbod aan woningen in het westelijke deel van de wijk, gaat het RPA in de richting van een nieuw evenwicht tussen de twee oevers. Op dit moment stelt het RPA geen precieze typologie/verdeling voor, noch een oppervlakte voor de wooneenheden (studio, eenkamerflat, tweekamerflat enz.).

Het RPA moet private woningen aanbieden, maar ook openbare huisvesting met de BGHM (sector "Vander Putten-BGHM"). Momenteel bedraagt het BGHM-aanbod ongeveer 27% van het nieuwe ontwikkelde aanbod (120/450)

3.3.2.4.2 Impact op de bevolking: verwacht aantal bewoners, profielen van de nieuwkomers

We kunnen het extra aantal inwoners ramen op ± 1.000 . Dit leidt tot een aanzienlijke bevolkingstoename op het niveau van de perimeter. De bevolkingsdichtheid stijgt dan weer lichtjes, en zal rekening houdend met de bouw van de nieuwe geplande woningen 100 inwoners per hectare bedragen, oftewel een zeer voorzichtige stijging voor de hele sector. Met 10.000 inw./km² ligt de sector boven het gewestelijke gemiddelde (7155 inwoners/km²) en onder de cijfers van de buitenwijken (meer dan 20.0000 inw./km²).

Op de oevers en in de onmiddellijke omgeving van het Kanaal doet zich een gentrification⁷⁷ fenomeen voor. De woningmarkt wordt namelijk ruimschoots gedomineerd door een weinig gereguleerde privésector, wat tot toenemende druk op de huurprijzen leidt. We leggen er de nadruk op dat de ruimte tussen de Ninoofsesteenweg en de Leopold II-laan de jongste jaren een tamelijk opvallende wijziging heeft ondergaan door talrijke projecten waarbij oude gebouwen naar lofts werden omgeschakeld. De inspanningen en de wijkcontracten om het gebied rond het Kanaal weer vitaal te maken, waarbij gevels werden verfraaid en de openbare ruimte werd geherwaardeerd, 'hebben tot op heden de middelpuntvliedende periurbanisatieprocessen niet kunnen stuiten (of zelfs maar afremmen), zodat de

⁷⁷ Gentrification is een fenomeen waarbij een bemiddelder bevolking 'in de plaats komt' van de hulpbehoevendste bevolking, zodat die laatste zich in andere, meer excentrische gebieden moet vestigen, waar de grond- en huurprijzen lager zijn.

randstedelijke groei en de gentrification gezamenlijk toenemen' ⁷⁸ zoals Anne Clerval aangeeft.

Het RPA zou de aanwezigheid van huishoudens met lage en de laagste inkomens moeten garanderen in de sector "Vander Putten-BGHM". Er vloeit een zekere sociale diversiteit uit voort. Er moet wel bijzondere aandacht worden besteed aan de sector "Driehoek" omdat de huurprijzen in de hoge gebouwen er aanzienlijk hoger liggen. Gevreesd wordt dat dit vooral vermogende/zeer vermogende huishoudens zal aantrekken. Er valt ook te vrezen dat deze sector als een autonoom eiland binnen het RPA zal functioneren. Bovendien maakt de sokkel, met zijn programma van voorzieningen/handelszaken, het mogelijk om een betere verbinding tot stand te brengen tussen de inwoners, de wijk en de bezoekers.

De **diversiteit aan functies**, de **nabijheid van het stadscentrum en de centra met een commerciële dynamiek** evenals de **kwaliteit van de openbare ruimte** verlenen aan de perimeter een **sterke residentiële aantrekkingskracht**. Een verbetering **van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer** zou ook moeten bijdragen aan een versterking van deze tendens.

De ontwikkeling van de perimeter past binnen een **algemene beweging in de omgeving van het kanaal, in overeenstemming met het kanaalplan**, en zou een **positief effect moeten hebben op de perceptie van de wijk** en de aantrekkelijkheid ervan moeten versterken.

3.3.2.4.3 Impact op de commerciële en economische activiteiten: schrappen, behouden of creëren van activiteiten

Het scenario plant de ontwikkeling van commerciële/economische activiteiten binnen een perimeter waar die erg zeldzaam zijn. De activiteiten zijn voornamelijk geconcentreerd in de fundering van de iconische gebouwen (op de begane grond). De realisatie van grote handelsoppervlakten binnen de perimeter is echter niet wenselijk, want dat zou concurrentie vormen voor de bestaande polen (stadscentrum, Nieuwstraat). Er komen daarentegen mogelijk wel kleinschalige activiteiten op de benedenverdiepingen.

3.3.2.4.4 Impact op de arbeidsmarkt: schrappen, behoud of creëren van werkgelegenheid

Het is de bedoeling om kansen te scheppen voor de ontwikkeling van werkgelegenheid binnen een perimeter waar momenteel heel weinig arbeidsplaatsen zijn. We kunnen het aantal banen ramen op ± 240. Er kunnen extra onrechtstreekse banen worden gecreëerd. Het aantal ervan is momenteel moeilijk te schatten.

De afstemming tussen aanbod en vraag op het vlak van arbeidsplaatsen gebeurt op lokaal niveau niet systematisch. Met andere woorden, het is niet omdat er in een wijk bedrijven worden gevestigd dat de bevolking van die wijk daar per se werk vindt, zelfs als de scholingsgraad van die bevolking geschikt is voor het type ondernemingen/activiteiten.

Er moet een sociaal beleid worden geïmplementeerd dat opleidingen uitwerkt om de beschikbare arbeidskrachten en de door de ondernemingen/activiteiten

⁷⁸ VAN CRIEKINGEN, M., (2006) "Welke toekomst voor de Brusselse centrumwijken? Selectieve migratie vanuit Brusselse wijken gekenmerkt door gentrificatie?", geciteerd door CLERVAL, A., COLOMB, C. en VAN CRIEKINGEN, M. (2011), "La gentrification des métropoles européennes", p. 10.

gecreëerde arbeidsvraag op elkaar af te stemmen. Dit beleid zou de ondernemingen eventueel kunnen aansporen om voorrang te geven aan plaatselijke arbeidskrachten.

Op dit moment is er weinig werkgelegenheid in de sector van het RPA. Gezien de grote oppervlakten die door het RPA zullen worden ontwikkeld, zal de Ninoofsepoort in de komende jaren een van de grote bouwterreinen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden. De realisatie van het project kan een positieve weerslag hebben op de bouwsector en talrijke banen creëren (van ontwerp tot bouw).

3.3.2.4.5 Impact op de collectieve voorzieningen en diensten (onderwijs, kinderopvang, rusthuizen, sport- en vrijetijdsvoorzieningen, en sociale en culturele voorzieningen): schrappen, behoud of creëren daarvan

In het algemeen moeten de ontwikkelde oppervlakten voor voorzieningen en diensten beantwoorden enerzijds aan de behoeften van de toekomstige bewoners van de perimeter en anderzijds aan de behoeften van de bevolking die reeds binnen de perimeter woont.

De verwezenlijking van het RPA zal een zekere vraag creëren naar opvang voor de allerkleinsten (crèches) en naar scholen (basis- en secundair onderwijs). Het programma voorziet in een kinderopvang in de sector "Vander Putten-BGHM", maar niet in een specifieke onderwijsvoorziening. We stellen vandaag een tekort van 84 plaatsen in het basisonderwijs vast. De projecten die worden verwezenlijkt of op korte termijn staan ingepland zouden dit tekort mede moeten verhelpen zodat er tegen 2022 weer een evenwicht wordt bereikt (+1315 plaatsen)⁷⁹.

Daarbij komen **op de grens van de perimeter twee nieuwe scholen die actief zijn sinds september 2017** in Sint-Jans-Molenbeek. De secundaire scholen "Plurielles" zullen overigens elk 600 plaatsen bieden. De ene school komt er in de buurt van metrostation Belgica, op een steenworp van de grens met Jette, de andere naast het Karreveldkasteel, op de grens met Sint-Agatha-Berchem. Op basis van het programma zal er plaats worden gecreëerd voor naar schatting **260 extra kinderen**. Dat stemt overeen met 12 klassen van 22 leerlingen.

De diagnose legt de vinger op de hoge jongerenwerkloosheidsgraad (38%) en de lage scholingsgraad van jongeren. In het RPA worden ter hoogte van de actieve gevels en in de sokkel voorzieningen voorgesteld. Een locatie en een voorziening voor jongerenopleiding worden niet voorgesteld.

De secundaire scholen en hoger onderwijsinstellingen worden niet geteld, want die worden niet volgens hetzelfde nabijheidsprincipe berekend. Dit sluit niet uit dat, volgens de vraag die eventueel kan uitgaan van de bevoegde instanties, dit type voorzieningen in de perimeter kan worden ontwikkeld.

De binnen de perimeter ontwikkelde gebieden maken de implementatie van een of meer recreatieve, sportieve of culturele programma's mogelijk. Bovendien worden nieuwe sportvoorzieningen aangeboden in de sector "Vander Putten-BGHM". Het gemeenschapshuis van het Pierronplein blijft behouden.

3.3.2.4.6 Verenigbaarheid met de functie(s) die voor het RPA worden overwogen, met inbegrip van de leefomgeving

De ligging van de perimeter in de buurt van het kanaal en de aanwezigheid van enkele gebouwen met erfgoedkundige waarde zorgen voor een aangename leefomgeving voor de toekomstige bewoners en gebruikers. De residentiële aantrekkingskracht van de kanaalbuurt is nu al duidelijk, met onder meer het hotelcomplex Belle-Vue, het MIMA-museum voor hedendaagse kunst.

De creatie van een gewestelijke groene ruimte en de heraanleg van de kanaalomgeving vormen een grote meerwaarde voor de Ninoofsepoort. Dat resulteert in een betere leefomgeving dan momenteel het geval is. In dat opzicht bestaat het risico dat de sector door de bouw van zeer hoge gebouwen bij het park aan aantrekkingskracht inboet door de schaduw en de tocht die daaruit volgen.

De ontwikkeling van nieuwe functies binnen de perimeter zorgt bovendien voor een verhoogde sociale controle, en dus een beter veiligheidsgevoel in de perimeter.

De functies 'woon-', 'handels-', 'voorzieningenfuncties' zijn enerzijds verenigbaar met de perimeter van het RPA en anderzijds met de aangrenzende zones. Dat zal een nieuwe dynamiek in deze perimeter op gang brengen.

De sociale en functionele diversiteit staat borg voor een goede inschakeling van de sector in de omgeving en voor een verscheiden gebruik van de sector.

Op breder grootstedelijk gebied opteert het RPA voor een nieuwe economische en residentiële dynamiek van de Ninoofsepoort, zowel overdag als 's avonds. Het gaat om een nieuwe lokale en grootstedelijke aantrekkingspool die aansluit bij de grote werkzaamheden langs het kanaal.

3.3.2.5 Het menselijk milieu: geluidsomgeving – energie – lucht en klimaat – afvalstoffen en de mens

3.3.2.5.1 Geluidsomgeving

Een van de belangrijkste geluidsbijdragen van het RPA in vergelijking met de huidige context bestaat in de bijkomende gemotoriseerde verplaatsingen die het gevolg zijn van het programma. Deze verplaatsingen zijn geraamd in het kader van het Mobiliteitshoofdstuk. De gemotoriseerde verplaatsingen die boven op het huidige verkeer zullen komen, zullen van de toekomstige gebruikers komen (bewoners, werknemers, bezoekers, winkeliers, clientèle enz.) die zich naar de perimeter begeven of de perimeter verlaten. Zelfs al zal de nieuwe aanleg van de openbare ruimte minder plaats inruimen voor auto's, toch is het goed voor ogen te houden dat de huidige geluidcontext al grotendeels bepaald wordt door wegverkeer. Zo leidt een verdubbeling van het wegverkeer tot een verhoging met ongeveer 3 dB. Het extra verkeer als gevolg van het RPA zal dus geen aanzienlijke impact hebben op het geluidsniveau van de wijk.

De bestelauto's die winkels komen bevoorraden kunnen op sommige uren van de dag, bijvoorbeeld 's ochtends vroeg, eveneens een bron van hinder vormen.

Wat de gekozen bestemmingen betreft zijn de woningen geen bron van hinder die in de geluidcontext van de buurt storend kan zijn.

De activiteit van het speelplein blijft behouden, dus ook het ermee samenhangende lawaai. Het behoud van deze groene ruimte is wel belangrijk voor de ontwikkeling van de wijk.

Afhankelijk van de grootte ervan kan de ontwikkeling van een voorziening ter hoogte van de Pierronplein verenigbaar blijven met de buurt, als de voorziening goed geluidsdicht wordt gemaakt.

De aanleg van de parken van de Ninoofsepoort en van de Kleine Zenne is van belang voor de perimeter en de wijk, want daardoor komen er rustigere zones voor de bewoners, die al in een vrij lawaaiëring omgeving wonen. Bij die aanleg zou er moeten worden voorzien in kalme zones met bescherming/geluidsisolatie tegen het wegverkeer.

De ontwikkeling van een bovenlokale sportvoorziening kan geluidshinder geven voor de buurt, bijvoorbeeld als er sportactiviteiten in de openlucht of eventueel wedstrijden worden georganiseerd, zowel in de week als in het weekend. Toch is deze voorziening verenigbaar met de wijk, want we herinneren eraan dat er momenteel al een sportvoorziening bestaat en dat de meeste activiteiten binnen zullen plaatsvinden.

De mogelijke aanwezigheid van horecazaken (in de sokkel van de torens enz.) kan leiden tot occasionele overlast voor de buurt wanneer de zaken ook 's avonds open zijn. Deze impact kan echter als zwak worden beschouwd in vergelijking met de animatie die deze horecazaken kunnen geven aan de perimeter, in het bijzonder aan de voet van de torens, die ver van andere gebouwen zijn gelegen (geen gebouwen in de onmiddellijke nabijheid van de perimeter).

De installatie van technische voorzieningen (ventilatiegroepen, koelgroepen enz.) is nodig. Die kunnen, als ze op het dak staan, eveneens een mogelijke bron zijn van geluidshinder voor de buurt. Voor de nieuwe voorzieningen kan worden gekozen uit de jongste technologieën. Het zal trouwens in sommige gevallen om geclassificeerde inrichtingen gaan, die alleen met een milieuvergunning kunnen

worden geëxploiteerd. Die inrichtingen zullen dus aan specifieke geluidsnormen moeten voldoen.

3.3.2.5.2 Energie

Dit scenario leidt logischerwijs tot een extra energieverbruik (verwarming en elektriciteit) dat nodig is om te voldoen aan de behoeften van de nieuwe oppervlakten (verwarming, verlichting, ventilatie enz.). In dit scenario beschikt men wel over nieuwe gebouwen die beantwoorden aan strengere criteria met het oog op, onder andere, het beperken van het energieverbruik. Behalve de sector "Driehoek" bevordert dit scenario de bouw van compacte gebouwen.

De realisatie van een bovenlokale sportvoorziening brengt extra energiebehoeften met zich mee als er een zwembad komt, maar bij dat type installatie kan bijvoorbeeld worden overwogen energie terug te winnen voor andere naburige bestemmingen.

Het scenario biedt de kans om de productie van hernieuwbare energie in bepaalde bestudeerde sectoren te overwegen (wat betreft de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren) en kan zo leiden tot besparingen op het vlak van energie die door de bestaande netwerken wordt geleverd.

3.3.2.5.3 Lucht en Klimaat

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging moeten worden toegeschreven:

- het energieverbruik en de atmosferische uitstoot in verband met de exploitatie van de gebouwen (bedorven lucht, verbrandingsgassen enz.);
- de gemotoriseerde verplaatsingen die voortvloeien uit de door het RPA geplande bestemmingen.

De luchtkwaliteit is in het algemeen wel aan het verbeteren, maar blijft nog problematisch. Dit geldt vooral in een stedelijke omgeving met druk verkeer (aanwezigheid van een meetstation in de perimeter). Sommige concentraties blijven kritiek (dat wil zeggen boven de drempelwaarden). In die zin kan de toename van het wegverkeer weinig heilzaam zijn voor de luchtkwaliteit en de gezondheid.

In het algemeen zijn de door het RPA beoogde activiteiten (woningen, handelszaken en voorzieningen) niet van aard om geurhinder of aanzienlijke luchtverontreiniging met zich mee te brengen in de buurt.

De vestiging van horecazaken binnen de perimeter (sokkel van de toren, park enz.) kan eventueel leiden tot geurhinder voor de buurt. Buren hebben dan niet per se last van deze geuren, vooral als ze verder van de etablissementen af liggen en als de etablissementen doeltreffende, goed beheerde installaties hebben.

Het RPA maakt het mogelijk om nieuwe gebouwen te plannen met efficiëntere energieprestaties (energieprestatieregelgeving) dan bestaande gebouwen. Ook de installatie van doeltreffende technische voorzieningen en het inschakelen van hernieuwbare energieën moeten het aandeel van het RPA in het energieverbruik en de atmosferische uitstoot helpen te beperken. De perimeter beschikt over een potentieel voor hernieuwbare energie dankzij de onmiddellijke nabijheid van het kanaal. In de perimeter kan ook zonne-energie worden benut (zie bezonning).

In deze context is het ook belangrijk om binnen de perimeter groene ruimten te ontwikkelen die functioneren als zones waar mensen even op adem kunnen

komen binnen een zeer stedelijke wijk met veel autoverkeer, en waar de vegetatie zorgt voor een (relatieve) filtering van de lucht.

3.3.2.5.4 Afvalstoffen

De programmering ligt aan de basis van de productie van hoofdzakelijk huishoudelijk afval, dat moet worden gesorteerd en ter plekke opgeslagen, opgehaald via openbare of private inzamelingen en verwerkt/gerecycleerd.

De hoeveelheid door de woningen van het programma geproduceerd afval wordt geraamd op ± 5.060 kg huishoudelijk afval per week, waarvan ongeveer 40% organisch afval (de rest is restafval), ± 835 kg papier en karton, ± 515 kg PMD en ± 270 kg glas. De handelszaken/voorzieningen kunnen wekelijks zo'n 550 kg niet-recycleerbaar huishoudelijk afval en 260 kg papier en karton produceren. De vestiging van horecazaken kan ook een niet te verwaarlozen hoeveelheid voedselafval met zich meebrengen (voedselresten, oliën enz.).

Wat betreft het afval dat door de voorzieningen wordt geproduceerd, schommelt de hoeveelheid naargelang het type ontwikkelde voorziening (scholen, sport enz.).

Voor de toekomstige woongebouwen verplicht de GSV het afval te scheiden en op te slaan in specifieke lokalen. Voor de andere bestemmingen in het programma moet worden voorzien in soortgelijke ruimten en infrastructuur.

In de openbare ruimten en parken moet gepaste infrastructuur ervoor zorgen dat de ruimten net blijven en het risico op sluikstorten wordt beperkt. De nieuwe ruimten die het publiek in de perimenter worden aangeboden (parken) kunnen namelijk tot gevolg hebben dat afval wordt achtergelaten, zoals dat nu gebeurt. Dit kan worden tegengegaan door een betere sociale controle, maar het is ook nodig dat deze ruimten goed worden beheerd (dat de openbare ruimte net wordt gehouden) en dat er voldoende stadsmeubilair wordt aangelegd.

3.3.2.5.5 De mens

De geplande activiteiten versterken de bezetting van de perimenter en zorgen voor de verlevendiging van de openbare ruimte. De uitvoering van de verschillende projecten (nieuw park, nieuwe constructies) zal bijdragen tot een verbetering van de sociale controle en van het veiligheidsgevoel. 's Avonds moet men echter wel waakzaam zijn in de sector van het lineaire Kleine Zennepark, dat door zijn ligging binnenin het huizenblok problemen op het vlak van veiligheid met zich mee zou kunnen brengen als er geen passende maatregelen worden genomen.

Het leefomgeving in de wijk zal er ook beter op worden door het behoud (Pierronspeelplein) en zelfs de uitbreiding van groene ruimten ten behoeve van de wijkbewoners in de perimenter.

Op het vlak van veiligheid maar ook van leefomgeving zijn de inrichtingen voor voetgangers van het toekomstige Kleine Zennepark, die kunnen worden gebruikt door de DBDMH en geïntegreerd zijn binnen een project van landschapsinrichting (aanplantingen, stadsmeubilair, verlichting enz.) gunstig voor de wijk. De parkinrichting moet wel kunnen rekenen op sociale controle door de woningen. De nieuwe ordening binnen de perimenter zal een betere beveiliging bieden voor de verplaatsingen van de actieve modi.

Zoals vermeld in hoofdstuk 2 ligt de perimeter niet in de buurt van een Seveso- en/of nucleaire sector.

3.3.2.6 De natuurlijke omgeving : fauna en flora – water – bodem/ondergrond

3.3.2.6.1 Fauna en Flora

Het RPA staat de inschrijving van nieuwe reglementaire groene zones binnen de perimeter toe: het park van de Ninoofsepoort (dat de bestaande groene ruimte omvat) en het Kleine Zennepark (zuidelijk stukje). Een 'groene' opening die in het alternatief wordt ingepland, vormt een verbinding tussen deze 2 parken. De inschrijving van het Kleine Zennepark als parkgebied zorgt ervoor dat de groene verbinding kan worden gegarandeerd en dat de Ninoofsepoort een open blik biedt op het park.

Het scenario draagt bij aan het vergroten van de groene oppervlakten op de grond binnen de perimeter. Het biedt in het kader van toekomstige projecten ook de kans om (al dan niet bebouwde) oppervlakten aan te leggen die de biodiversiteit bevorderen (zodat een hoge biotoop-oppervlakte-factor (BAF) kan worden bereikt).

De inplanting van de drie torens binnen het driehoekige perceel beperkt de mogelijkheid om oppervlakten in volle grond te behouden (sokkel en ondergrondse parking onder een groot deel van de sector), maar een aanplanting van de sector blijft mogelijk, meer bepaald op het niveau van de sokkel en zijn omgeving. Het planten van bomen is ook mogelijk mits grondlaag voldoende dik is.

De groene ruimte aan het Pierronplein opgenomen als parkgebied van het GBP, volledig wordt behouden, ook al is een klein deel van de groene ruimte mogelijk bestemd om te verdwijnen. Hierdoor kan een verbinding van de ruimte met het Kleine Zennepark (noordelijk stukje) tot stand komen.

Het RPA biedt dus een grote open ruimte die verschillende openbare ruimten van uiteenlopende aard omvat:

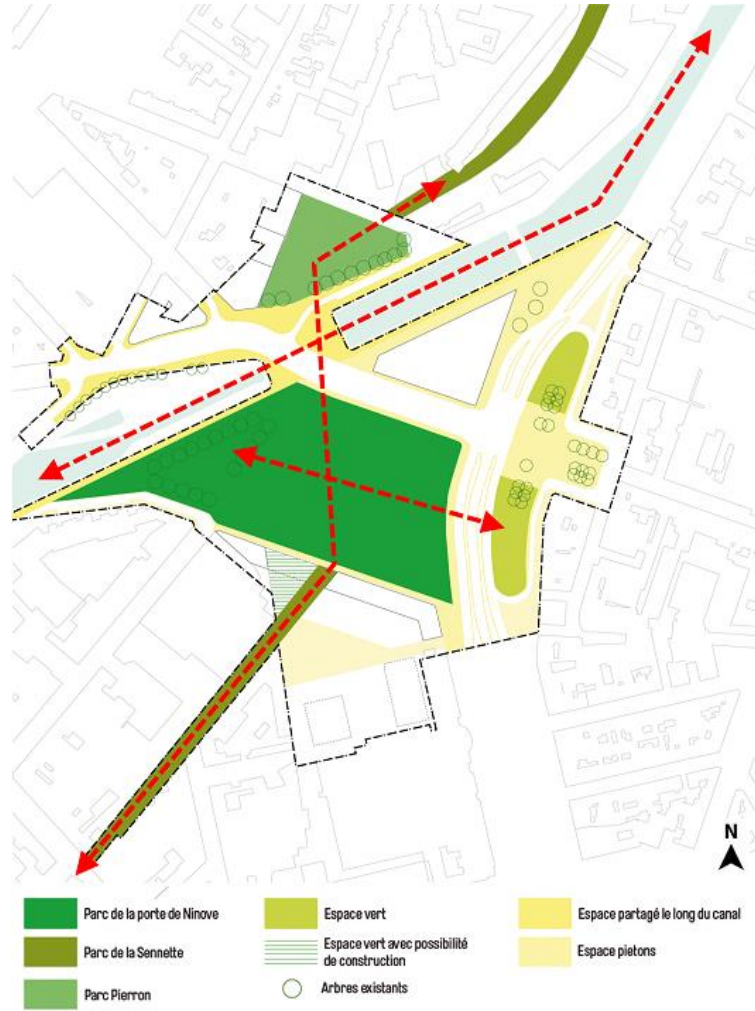
- Het nieuwe park van de Ninoofsepoort;
- Het driehoekige perceel dat rechtstreeks toegang biedt tot de kanaaloevers;
- De Pierronplein waarvan het gedeelte "gebied voor groene ruimten" wordt behouden;
- Het lineaire Kleine Zennepark, dat langs de vroegere loop van de Kleine Zenne moet worden aangelegd.

Het toekomstige park van de Ninoofsepoort beslaat een aanzienlijke oppervlakte en speelt een sleutelrol binnen de perimeter van het RPA. Het komt tegemoet aan het gebrek aan groene ruimte langs het kanaal en vormt te midden van dichtbevolkte buurten een ruimte waar men terecht kan voor wat frisse lucht. De andere perifere groene ruimten van het RPA (Pierronpark, Kleine Zennepark, groene ruimten van het Ninoofseplein) bieden de naburige wijken aansluiting op het park van de Ninoofsepoort (cf. onderstaande afbeelding).

De Pierronplein en het park van de Ninoofsepoort zorgen voor groene continuïteit in het parcours van het Kleine Zennepark. Op die manier ontstaat er een verbinding volgens een noord-zuidas. Ze dragen bij tot de ontwikkeling van een groen netwerk langs het kanaal (zuid-west/noord-oostas).

Milieueffectenrapport
van het Richtplan van aanleg "Ninoofsepoort"

Doordat de bestaande bomen op het plein van de Ninoofsepoort bovendien worden behouden, wordt er ook een groene verbinding gehandhaafd tussen het hart van de perimeter van het RPA en de wijken ten oosten van de Barthélémylaan.



Figuur 5: Groene verbindingen binnen het RPA Ninoofsepoort (Bron: RPA - Strategische kaart "Plantaardig landschap", met aantekeningen Agora)

Het RPA als geheel maakt het mogelijk om toegang tot de natuur voor de Brusselaars te verbeteren (doelstelling van het Natuurplan). Bij de uitvoering van het RPA moet er echter op worden toegezien dat het voldoet aan de volgende twee maatregelen uit het Natuurplan:

- Versterken van de aanwezigheid van natuur in de openbare ruimten" (Maatregel 2);
- "Versterken van de aanwezigheid van natuur ter hoogte van gebouwen en hun directe omgeving" (Maatregel 3).

We wijzen erop dat de versteviging van de continuïteit van het Kleine Zennepark (aansluiting Ninoofsepoort) een van de projecten vormt die het groene en blauwe netwerk van het Gewest versterken (2015-2020).

Zoals vermeld in hoofdstuk 2, ligt de perimeter niet binnen of in de onmiddellijke nabijheid van een Natura 2000-gebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

3.3.2.6.2 Water

Het gekozen programma betekent natuurlijk dat meer leidingwater wordt verbruikt en meer afvalwater en afvloeiend hemelwater wordt geloosd. De woonbestemming is de grootste waterverbruiker; de leidingwaterbehoeften kunnen op ongeveer 95 m³/dag worden geraamd. De behoeften van handelszaken/voorzieningen kunnen minstens 1,85 m³ water/dag bedragen. De behoeften van voorzieningen lopen uiteen naar gelang van het type ontwikkelde voorziening. De vestiging van een bovenlokale sportvoorziening bijvoorbeeld kan een hoog waterverbruik met zich meebrengen (eventueel zwembad, kleedkamers enzovoort).

Door de realisatie van het programma zal er, in de balans doorlatende/ondoorlatende ondergrond, oppervlakte aan ondoorlatende ondergrond bijkomen (nieuwe gebouwen op het driehoekige perceel, Pierronplein enz.). De aanleg van ondergrondse parkings over een grotere oppervlakte dan de door de gebouwen ingenomen grondoppervlakte verhoogt de ondoorlatende of op zijn minst de halfdoorlatende ondergrond. Gezien de parkeerproblematiek in de perimeter moeten er genoeg parkeerplaatsen ter beschikking zijn op privéterrein. Wel maakt het RPA ondergrond die voorheen ondoorlatend was opnieuw doorlatend, bijvoorbeeld in het park van de Ninoofsepoort of op oppervlakten die in te verstedelijken gebied lagen (Kleine Zennepark bijvoorbeeld).

Regenwater moet op perceelniveau worden beheerd. In het geval van nieuwe bouwwerken verplicht de GSV plaatsing van een systeem voor terugwinning van regenwater, met onder meer als doel het water te hergebruiken. Opvang van regenwater is ook nodig om het rioleringsnet niet te overbelasten. Wat de openbare ruimte betreft, wordt in het ontwerp van het park van de Ninoofsepoort beoogd het water in de stad te integreren.

Door de nabijheid van het kanaal kan er een echt gescheiden netwerk worden opgezet met rechtstreekse lozing van een deel van het regenwater in het kanaal (impact van regenwaterlozing is lager dan de impact van lozing van gemengd water). Met deze oplossing kunnen de nodige investeringen voor regenwateropslagsystemen ook lager worden gehouden. Lozing van het regenwater in het kanaal helpt het rioolstelsel ontlasten. De technische haalbaarheid van een dergelijk systeem moet echter nog grondig worden bestudeerd.

Wat het afvalwater betreft, vertegenwoordigt het gekozen programma meer dan 1.100 nieuwe te behandelen inwonersequivalenten. De bestemmingen van het RPA, namelijk huisvesting en voorzieningen, zullen niet tot andere vloeibare lozingen leiden dan normaal huishoudelijk afvalwater, dat dus gewoon zonder voorafgaande behandeling in de openbare riolering kan worden geloosd. De handelsfunctie en met name de eventuele horeca-activiteiten betreft kunnen dan weer leiden tot de productie van leidingwater met vloeibare effluenten als oliën en vetten afkomstig uit de keuken. Als dit leidingwater in grote hoeveelheden wordt geproduceerd, kan een voorbehandeling van het type vetafscheider/ontvetter nodig zijn, om problemen van verstopte rioolleidingen door de ophoping van vetten te vermijden.

3.3.2.6.3 Bodem/ondergrond

Het RPA biedt de kans om terreinen om te schakelen en de bodemtoestand in de perimeter te verbeteren. Het scenario heeft als positief effect dat een risicovolle activiteit, het tankstation, zal worden

geschrapd. Dit tankstation is een mogelijke bron van bodem- en grondwaterverontreiniging.

De door het RPA gekozen bestemmingen zijn niet van aard om tot bodemverontreiniging te leiden. De aanwezigheid van ingedeelde inrichtingen of technische installaties met mogelijk risico, die nodig zijn voor het functioneren van de bestemmingen, valt echter niet uit te sluiten. Er zouden maatregelen moeten worden genomen om elke verontreiniging van de ondergrond of van het grondwater uit te sluiten (ondoordringbare bedekkingen onder de installaties enz.), vooral tijdens de bouwwerkzaamheden.

Door de realisatie van de projecten zal de grond in sommige percelen van de perimeter een kunstmatiger karakter krijgen. Om op de ondergrondse verdieping (en op het niveau van de funderingen) parkings aan te leggen moet grond worden uitgegraven (haalbaarheid te bevestigen ten aanzien van de beoogde parkeercapaciteit), maar dat vermindert de beschikbare oppervlakte doorlaatbare volle grond waar water kan infiltreren. Gezien de parkeerproblematiek in de perimeter moeten er genoeg parkeerplaatsen ter beschikking zijn op privéterrein.

3.4 Evaluatie van de tekstuele en grafische voorschriften van het RPA

Het reglementair luik van het RPA dient om:

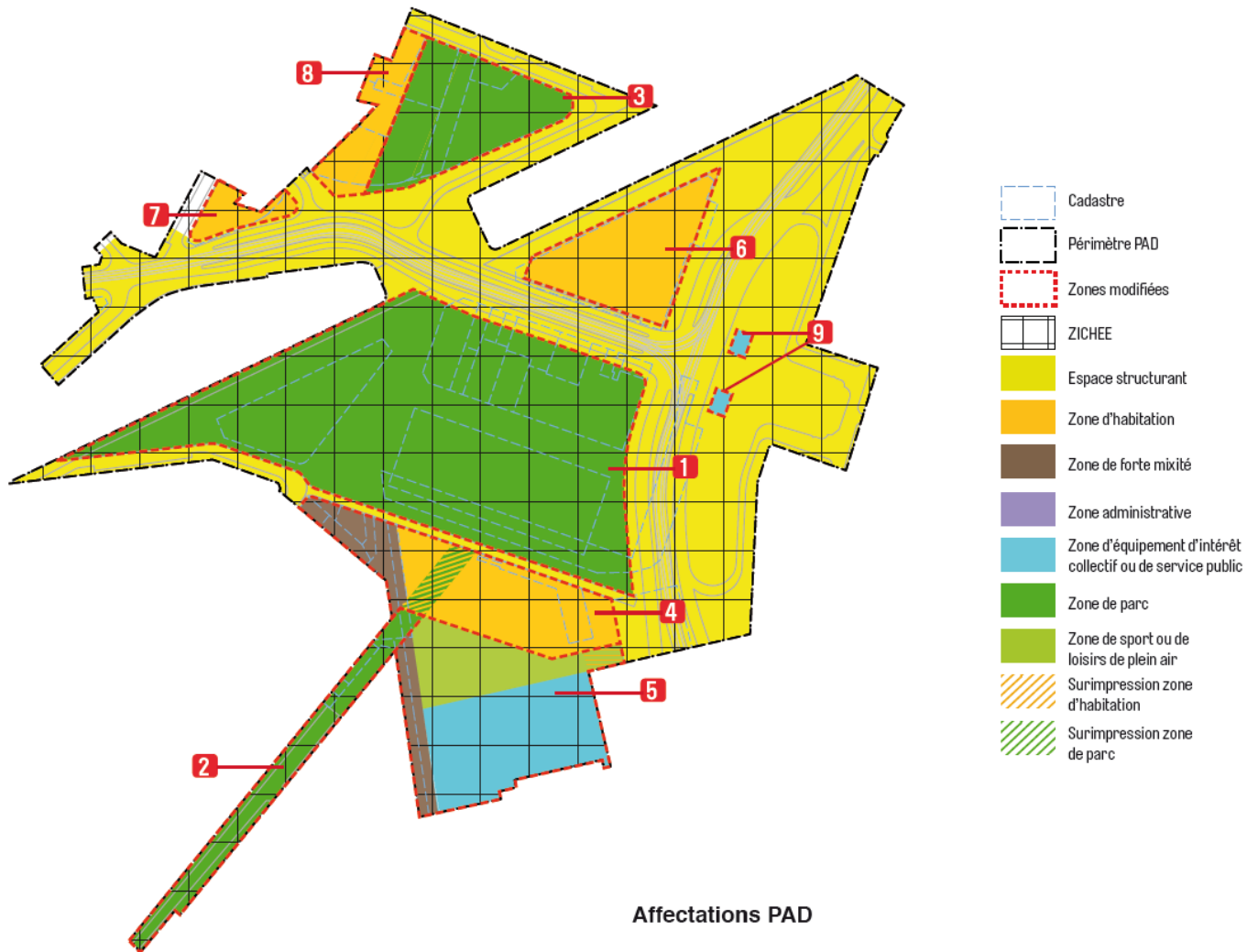
- *De kwestie te regelen van de bodembestemmingen die niet overeenstemmen met het project van het Kleine Zennepark en de programma's voor huisvesting en voorzieningen;*
- *De uitvoering van de geplande voorzieningen te garanderen en een maximale oppervlakte te bepalen voor handelszaken;*
- *De bouwprofielen van de geplande gebouwen mogelijk te maken en maxima te bepalen (hoge gebouwen, gevels, gebouwen op binnenterreinen van huizenblokken, zoals voor het Vander Puttenstadion);*
- *Akte te nemen van de gewenste kwaliteit voor alle projecten door het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing uit te breiden naar de volledige perimeter.*

3.5 De reglementaire voorschriften en de verbanden met het GBP/de GSV

Voor het leesgemak en om een zekere eenheid te behouden tussen de reglementaire documenten in het Brussels Gewest, blijven de reglementaire voorschriften van het GBP en de GSV van toepassing, behalve als ze ingaan tegen deze van het RPA. Deze worden dan (impliciet) opgeheven overeenkomstig artikel 30/9, §2 van het (ontwerp) van het BWRO.

3.6 De grafische voorschriften

De grafische voorschriften zullen een weerslag hebben. Deze weerslag werd geanalyseerd in de voorgaande delen (cf. de subdelen met betrekking tot de "bebouwde omgeving").



Afbeelding 6: Bestemmingen volgens het RPA – geplande toestand (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA)

3.7 De tekstuele voorschriften

De tekstuele voorschriften worden als volgt voorgesteld:

- Algemene voorschriften.
 - Bijzondere voorschriften per site:
 - Site 1: Ninoofsepoortpark;
 - Site 2: Zennepark;
 - Site 3: Pierronplein;
 - Site 4: Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark;
 - Site 5: gerenoveerd Vander Puttenstadion;
 - Site 6: afzonderlijke gemengde gebouwen op een sokkel in het centrum van Ninoofsepoort;
 - Site 7: woongebouw bovenop winkels en/of plaatselijke voorzieningen;
 - Site 8: potentiële openbare voorzieningen aan het Pierronplein;
 - Site 9: tolhuisjes.
 - Structurerende ruimte.
- De tekstuele voorschriften zijn afkomstig van het RPA. De lezer kan het RPA raadplegen voor meer informatie.

Voor deze analyse hebben we de tekstuele voorschriften van het RPA van 25 oktober 2017

NB: de studieverantwoordelijke voert geen evaluatie uit van de van kracht zijnde voorschriften van het GBP.

Milieueffectenrapport
van het Richtplan van aanleg "Ninoofsepoort"

De wijzigingen betreffen:

De sectoren	Nr .	De sites	Bestemmingen GBP	Wijziging RPA	Bestemmingen RPA
/	1	Ninoofsepoort park	Parkgebied Administratiegebied Structurerende ruimte	Bestemmingen	Parkgebied
Sector D. "Vander Putten – BGHM"	2	Zennepark	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen	Bestemming	Parkgebied
Sector C. "Pierronplein"	3	Pierronplein "park"	Parkgebied Structurerende ruimte	Bestemming	Parkgebied
Sector D. "Vander Putten – BGHM"	4	BGHM/Vander Putten	Sterk gemengd gebied Gebied voor voorzieningen Structurerende ruimte	Bestemming	Sterk gemengd gebied Woongebied Groengebied met in overdruk Woongebied
Sector D. "Vander Putten – BGHM"	5	Vander Putten	Gebied voor voorzieningen	Bestemming	Gebied voor voorzieningen Sportgebied of gebied voor vrijetijdsbesteding in openlucht
Sector A. "Driehoek"	6	Driehoek	Administratiegebied	Bestemming	Woongebied
Sector B "Tankstation"	7	Tankstation	Woongebied Structurerende ruimte	Aanlegzone van de bestemming	Woongebied
Sector C. "Pierronplein"	8	Pierronplein	Woongebied Groengebied Structurerende ruimte	Bestemming Aanlegzone van de bestemming	Woongebied
/	9	Tolhuisjes	Structurerende ruimte	Bestemming	Gebied voor voorzieningen

Afbeelding 7: Bestemmingswijzigingen GBP-RPA – (Bron: Uittreksel van het RPA van oktober 2017 – MSA)

3.7.1 Analyse van de tekstuele algemene voorschriften van het RPA

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
0.0.	Alle voorschriften in dit plan die afwijken van de eisen van het GBP, de GSV (de eventuele GemSV) of het GMP (of de eventuele GemMP) zijn een essentieel deel van het plan. Zij heffen de bepalingen van het GBP, de GSV (de eventuele GemSV) of het GMP (of de eventuele GemMP) waarvan zij afwijken, op.	Het betreft een retranscriptie van artikel 30/9, 2 van het BWRO en heeft geen enkele weerslag. → Het heeft geen zin om de essentiële gegeven van het RPA te definiëren aangezien er niet van kan worden afgeweken. De notie van essentieel gegevens heeft alleen zin als er sprake zou zijn van een afwijking, want men kan niet afwijken van een essentieel gegeven.
0.1.	Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op al de gebieden van het plan, ongeacht de grenzen en beperkingen bepaald in de bijzondere voorschriften die erop van toepassing zijn. De algemene voorschriften 0.2, alinea 2, 0.3, 0.4, 0.5, 0.6, zijn cumulatief van toepassing bovenop de bijzondere voorschriften.	De cumulatieve toepassing van voorschriften 0.2, 0.3, 0.4 en 0.6 heeft een positieve weerslag. Het betreft het behoud en het bevorderen van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblokken, overeenkomstig de doelstellingen van het RPA betreffende de groene en blauwe netwerken.
0.2.	De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, met name om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk. Aanvragen voor certificaten, stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingsvergunningen die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m ² , voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen een of meer groene ruimten uit een stuk met een grondoppervlakte van 500 m ² elk.	Het betreft het behoud en het bevorderen van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblokken, overeenkomstig de doelstellingen van het RPA betreffende de groene en blauwe netwerken. Dit is een positieve weerslag.

0.3	<p>Handelingen en werken in openbare of private groengebieden zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking, behalve wanneer die handelingen en werken in overeenstemming zijn met de inrichting vastgelegd bij toepassing van artikel 31 van het Boswetboek, met het beheersplan of met het beheersreglement aangenomen krachtens de ordonnantie van 27 april 1995 tot behoud en bescherming van de natuur.</p>	<p>Het plan verwijst naar een verouderde ordonnantie, namelijk die van <i>27 april 1995</i>. Dit voorschrift is positief aangezien het de toekomstige inrichting van de voorziene groene ruimten mogelijk maakt binnen de perimeter van het RPA.</p>
0.4	<p>Handelingen en werken die de verdwijning of vermindering van de oppervlakte van wateroppervlakken van meer dan 100 m² ten gevolge hebben, en werken die de verdwijning, de vermindering van het debiet of de overwelving van beken, rivieren of waterlopen ten gevolge hebben, zijn verboden.</p> <p>Zijn niettemin toegelaten:</p> <p>1° de in lid 1 bedoelde handelingen en werken wanneer zij in een gebied voor havenactiviteiten en vervoer betrekking hebben op inrichtingen van de kaden van het kanaal die noodzakelijk zijn voor de havenactiviteiten;</p> <p>2° de handelingen en werken die de overwelving of de vermindering van het debiet van beken, rivieren en waterwegen tot gevolg hebben, wanneer die werken de kwaliteit van het oppervlaktewater herstellen door het rioolwater te zuiveren of het te scheiden van het water van de waterlopen, en nadat zij aan de speciale regels van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</p> <p>De aanleg en het beheer van wateroppervlakken, beken, rivieren en waterlopen bevorderen de inheemse en/of wilde flora en fauna.</p>	<p>Dit voorschrift is van geen enkel belang voor de bestaande toestand, aangezien er geen wateroppervlakken zijn binnen de perimeter van het RPA.</p> <p>Dit voorschrift heeft echter wel zin en een positieve weerslag, aangezien het in de toekomst zal verhinderen dat eventuele (storm)bekkens in openlucht van meer dan 100 m² verkleind worden.</p> <p>Alinea 2 is van geen belang, aangezien we ons niet in een zone voor havenactiviteiten en transport bevinden.</p> <p>De Zenne is overigens al overweld binnen de perimeter van het RPA.</p>

0.5	Projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3.000 m ² zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.	Het voorschrift heeft een positieve weerslag aangezien het toelaat om projecten waarvoor dit anders niet zou gelden, te onderwerpen aan bijzondere regels voor openbaarmaking (geen afwijking en geen evaluatie van de weerslag).
0.6	<p>In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang,</p> <p>de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken, en bevorderen zij er de instandhouding</p> <p>of aanleg van oppervlakken in volle grond.</p> <p>De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Het betreft het behoud en het bevorderen van groene ruimten en binnenterreinen van huizenblokken, overeenkomstig de doelstellingen van het RPA betreffende de groene en blauwe netwerken. Dit is een positieve weerslag. Dit biedt ook de mogelijkheid om aandacht te schenken aan de doorlatendheid van de bodem.</p> <p>Dit voorschrift is positief aangezien het de toekomstige inrichting van de voorziene groene ruimten mogelijk maakt binnen de perimeter van het RPA.</p>
0.7.	<p>Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader.</p> <p>In de parkgebieden kunnen die voorzieningen, evenwel, slechts de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun bestemmingen zijn.</p> <p>Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.</p>	<p>De functie als voorziening is evenwichtig en proportioneel voor de bijzondere functies ten opzichte van de woonfunctie, die de hoofdfunctie blijft, en de handelsfunctie die een antwoord moet bieden op de ontstane behoeften.</p> <p>Dit voorschrift riskeert om de handelsfunctie op het spel te zetten door toe te laten dat m² worden afgenomen van de handelszaken zoals toegestaan in het RPA, en de behoeften te verplaatsen buiten de perimeter van het RPA, wat een negatieve weerslag zou hebben op de omliggende wijken.</p> <p>We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van algemeen voorschrift 0.7 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.</p>
0.8.	Met het oog op de bescherming van het erfgoed kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd, of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens titel V van het BWRO, bestemd worden voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of	De tolhuisjes zijn de enige beschermde elementen binnen de perimeter van het RPA.

	<p>hotelinrichtingen voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen zullen onderworpen zijn.</p>	<p>Het RPA moet opnieuw een publieke bestemming geven aan de tolguisjes, voor handelsactiviteiten en voorzieningen/openbare diensten.</p> <p>We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van algemeen voorschrift 0.8 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.</p>
0.9.	<p>Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo'n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan.</p> <p>Deze handelingen en werken voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <p>1° zij verhogen de bestaande vloeroppervlakte met niet meer dan 20% per periode van 20 jaar;</p> <p>2° zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht;</p> <p>3° zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p> <p>Voor die gebouwen kan ook een vergunning worden afgegeven voor de verandering van het gebruik of de bestemming, zoals die is toegelaten in de vorige vergunning, indien die nieuwe vergunning geen verandering van de bestemming van het gebied van het plan tot gevolg heeft.</p> <p>De toename moet verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied.</p>	<p>Het betreft een vrijwaringsclausule die principieel is opgenomen in het RPA.</p> <p>Deze vrijwaringsclausule vormt zeker geen recht voor de betreffende eigenaar, maar is een mogelijkheid om af te wijken van de voorschriften van het RPA. Bij een project wordt rechtvaardiging verwacht.</p> <p>Een dergelijke clausule voorzien in het RPA is een opportuniteitskeuze. Deze keuze moet vermijden dat bij uitstel van de uitvoering van het plan, de bestaande bestemmingen behouden blijven en zich kunnen ontwikkelen.</p> <p>Dit voorschrift is nuttig vanuit een stedenbouwkundig, sociaal, energetisch en menselijk oogpunt. Zo kan een renovatie-verbouwing de energieprestaties van een gebouw verbeteren (betere isolatie, enz.).</p> <p>De beperking tot 20% ten opzichte van de bestaande toestand biedt de mogelijkheid om de uitbreiding van bestaande non-conforme activiteiten in te perken en hen te verplichten om de site te verlaten als ze een uitbreiding van meer dan 20% voorzien.</p>
0.11.	<p>De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die</p>	

	<p>noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet worden overeenkomstig de verkregen vergunning.</p> <p>De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunningen.</p>	<p>Dit voorschrift laat toe om de uitbating van het tankstation voort te zetten, terwijl het ingaat tegen de doelstellingen van het RPA. We stellen voor om dit voorschrift te schrappen en de toepassing van algemeen voorschrift 0.11 van het GBP binnen de perimeter van het RPA uit te sluiten.</p>
0.13.	De ondergrondse infrastructuurwerken mogen geen afbreuk doen aan de bestemming van de terreinen waarop de werken worden uitgevoerd en waarop die bovengrondse infrastructures niet aanwezig zijn.	Geen opmerkingen.
0.15.	Het tracé van de bebouwing afgebeeld op de kaart van de bestemmingen is indicatief.	Geen opmerkingen.
0.16	De inrichtingen bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten.	De schrapping vormt een positieve weerslag voor de site, doordat SEVESO-bedrijven verboden zijn binnen de perimeter. Hier dient opgemerkt te worden dat er in de bestaande toestand geen SEVESO-bedrijven zijn.
0.17	De verklarende woordenlijsten van het GBP en de GSV op de dag van de definitieve goedkeuring van het RPA zijn van toepassing voor de interpretatie van deze voorschriften.	<p>Het RPA voegt dit algemene voorschrift toe. Voor nu heeft het RPA ervoor gekozen om dezelfde termen en woordenlijsten te gebruiken als het GBP en de GSV. Dit moet toelaten om eventuele problemen met impliciete opheffing te beheren. Als de woordenlijst van het GBP en de GSV in de toekomst wijzigingen zou ondergaan, heeft dat geen gevolgen voor het RPA.</p> <p>Dit voorschrift is om verschillende redenen betreurenswaardig:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Een aantal definities van het GBP zijn vatbaar voor interpretatie en stellen problemen in de praktijk; * Een nieuwe definitie of wijziging van de definities van het GBP en de GSV kan niet in aanmerking worden genomen voor de toepassing van het RPA, waardoor er een

		<p>verschillende behandeling zal zijn tussen de projecten binnen en buiten de perimeter van het RPA;</p> <ul style="list-style-type: none"> ✘ Dit probleem is des te groter omdat de definities kunnen evolueren volgens de evolutie voor de goede inrichting van de locaties, of omdat ze een nieuwe economische activiteit kunnen opnemen in een functie.
0.18	<p>De wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.</p>	<p>Dit voorschrift komt voor in het RPA, rekening houdend met de aanwezigheid van het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing van het GBP. Dit voorschrift is dus van toepassing voor het hele RPA.</p> <p>De toevoeging van dit voorschrift is gunstig voor de bebouwde omgeving, de bescherming van het patrimonium en de integratie van dit gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing binnen de perimeter. Het kan alleen maar een positieve impact hebben aangezien het gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing niet de hele perimeter van het RPA dekt, en dankzij dit voorschrift alle gebouwen bijzondere aandacht zullen krijgen.</p> <p>Het valt echter te betreuren dat de toepassing ervan niet werd afgebakend, zoals dat wel het geval is voor het bijzondere voorschrift 21 van het GBP.</p> <p>We zullen weerhouden dat het van toepassing blijft zolang het niet ingaat tegen bijzonder voorschrift 21 van het GBP betreffende gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.</p>

3.7.2 Analyse van de tekstuele bijzondere voorschriften van het RPA

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA
Site 1: Ninoofsepoort		
1.1.	Parkgebieden	
1.1.1.	<p>Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn huidige staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.</p>	<p>Zoals aangehaald in verband met hoofdstuk 3, werd al een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor de herinrichting van het Ninoofsepoortpark. Het RPA wil er een park met een gewestelijke bestemming van maken, dat verbonden is met het Kanaal en de aanpalende woonwijken.</p> <p>Het parkgebied is op meerdere vlakken positief (behoud van de oppervlakte aan volle grond, gunstig voor de ontwikkeling van een groen netwerk, ruimte voor sociaal contact en ontmoetingen ter bevordering van de relaties tussen de wijken, enz.).</p> <p>Er dient duidelijk te worden gedefinieerd wat men precies bedoelt met een "sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie" en met "inrichting". In punt 1.1.2 zijn alleen de drempelwaarden voor handelszaken opgegeven.</p> <p>Er zou een beperking van het aantal gebouwen (dichtheid) en de bebouwde oppervlakte moeten worden voorzien.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA
1.1.2.	<p>Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - - waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 100 m² in het gebied bedraagt; - - die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking. 	<p>Deze precisering moet enerzijds de functie van het gebied respecteren, en anderzijds een potentieel concurrentie-effect vermijden met de handelszaken die gevestigd zijn in de actieve benedenverdiepingen.</p> <p>De dubbele voorwaarde van de vloeroppervlakte en de "gebruikelijke aanvulling" laat toe om te voldoen aan de doelstellingen voor dit gebied, en dit voorschrift is positief.</p>
1.1.3.	<p>De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Dit voorschrift moet zorgen voor een coherent geheel in het stedelijk kader.</p> <p>Het heeft dus een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.</p>
1.1.4.	<p>Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.</p>	<p>Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat.</p> <p>We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 2: Zennepark		
2.1	Parkgebieden (Zenne)	
2.1.1.	<p>Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn huidige staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel handelingen en werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.</p> <p>De handelingen en werken die de verwezenlijking van de toegang tot aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen.</p>	<p>Het voorschrift past zich aan volgens het betreffende gebied. Een toevoeging betreft de handelingen en werken → meer bepaald voor toegang tot de aangrenzende gebouwen.</p> <p>2. Tekst: "De handelingen en werken die de verwezenlijking van de toegang tot aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen." Dit zou moeten worden verplaatst wanneer het gaat over de behandeling van de directe omgeving van gebouwen (zie 2.1.3).</p> <p>We raden aan om "actieve vervoerswijzen" nader toe te lichten, meer bepaald voetgangers/PBM en fietsen.</p>
2.1.2.	<p>De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Dit voorschrift moet zorgen voor een coherent geheel in het stedelijk kader.</p> <p>Het heeft dus een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
2.1.3.	De directe omgeving van de gebouwen draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk en de installatie van voorzieningen van collectief belang.	<p>Het voorschrift wordt aangepast en gewijzigd volgens het betreffende gebied. Dit voorschrift verwijst overigens naar het groene netwerk. De directe omgeving van de bouwwerken maken daar deel van uit, en dit is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten.</p> <p>Zoals vermeld bij punt 2.1.1 moet "De handelingen en werken die de verwezenlijking van de toegang tot aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen" worden verplaatst wanneer het gaat over de behandeling van de directe omgeving van gebouwen.</p>
VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 3: Pierronplein		
3.1	Parkgebied (Pierron)	
3.1.1.	Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen en de toegang tot de aangrenzende gebouwen van het gebied.	<p>Dit voorschrift past in de lijn voor behoud van het Pierronplein, dat in 2013 werd heringericht. Deze groene buurtruimte heeft een eerder "lokale" bestemming.</p> <p>Het RPA neemt het voorkeurscenario over aangezien langs dit gebied waarschijnlijk een nieuw gevellint zal komen. Er zijn een of meerdere toegangen tot de gebouwen nodig. Deze moeten worden voorzien in dit parkgebied. De precisering is nuttig rekening houdend met het feit dat het geen handelingen en werken betreft die bij het parkgebied horen.</p> <p>Er dient echter te worden verduidelijkt dat "de toegang alleen wordt gebruikt door voertuigen van hulpdiensten, voor leveringen of verhuizingen", om te vermijden dat de berijdbare weg veralgemeend wordt in dit gebied, zoals het huidige voorschrift in het RPA laat doorschijnen.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
3.1.2.	Het is de bedoeling dat het in zijn huidige staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan. De oppervlakte van de toegang tot de aangrenzende gebouwen is zo beperkt mogelijk.	<p>Het voorschrift past zich aan volgens het betreffende gebied.</p> <p>Er dient duidelijk te worden gedefinieerd wat men precies bedoelt met een "sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie" en met "inrichting".</p> <p>Dit voorschrift moet de predominantie van de bestemming als park verzekeren en garanderen, en de bodemverharding beperken door de toegangen tot de gebouwen te beperken.</p>
3.1.3.	Dit gebied kan 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.	<p>Voor de eventuele commerciële ruimten worden geen oppervlakten opgegeven, wat een min of meer grote marge voor beoordeling biedt aan de uitreikende autoriteit. Het voorschrift voorziet "<i>doorgaans kleine handelszaken</i>". Net zoals voor "<i>parkgebied A</i>" is het misschien nuttig om een maximale vloeroppervlakte op te geven.</p> <p>Dit voorschrift moet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de hoofdfunctie van het gebied respecteren en garanderen; - de impact van de gebouwen beperken; - de behoeften en impact afkomstig van de handelszaken beperken (afvalbeheer enz.); - een mogelijk concurrentie-effect met de handelszaken in de actieve benedenverdiepingen vermijden. <p>Ter herinnering: het voorkeurscenario voorziet reeds een lichte daling in dit gebied. Er is immers sprake van een gevellint aan een parkgebied. Deze intentie komt ook tot uiting voor het RPA.</p>
3.1.4.	Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.	Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 4: nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark		
4.1 Woongebied (en voorzieningen)		
4.1.1	<p>Dit gebied is bestemd voor woningen en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten.</p> <p>De vloeroppervlakte die is bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten mag niet minder dan 600 m² of meer dan 1.500 m² in het gebied bedragen.</p>	<p>Net zoals de woningen worden voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten opgenomen als hoofdbestemming, wat overeenstemt met de doelstellingen van het RPA. Er wordt een minimale en maximale vloeroppervlakte gedefinieerd. Het doel is om deze functie toe te passen voor het eerste gevellint. Het feit dat een minimum wordt voorzien voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten, moet een zeker gemengd karakter waarborgen voor site 3. Het opleggen van minima en maxima moet echter met redenen omkleed worden. Het minimum van 600 m² sluit meteen een aantal voorzieningen uit (bijvoorbeeld kinderopvang) terwijl dit type voorziening werd vooropgesteld als noodzakelijk om te voldoen aan de behoeften die ontstaan door de vermeerdering van het aantal woningen en de predominantie van de woonfunctie.</p> <p>Het MER heeft het geheel van sector D "Vander Putten – BGHM" geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie.</p> <p>De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen.</p>
4.1.2.	<p>Dit gebied kan ook bestemd worden voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte is beperkt tot 250 m² per gebouw.</p> <p>De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag worden</p>	<p>De productieactiviteiten vervangen de kantooractiviteiten. Deze wijziging is relevant met betrekking tot de diagnose van studieverantwoordelijke en de ambities van het RPA⁸⁰.</p> <p>Dit voorschrift laat toe om gemengde functies te ontwikkelen die compatibel zijn met de wijk. Het maximum van 250 m² per gebouw, dat onder bepaalde</p>

⁸⁰ Het creëren van openbare woningen.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	<p>voorwaarden kan worden verhoogd tot 500 m², biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de behoefte voor gemengde functies, zonder een te zware impact te hebben op de toegestane functies.</p> <p>Ook in dit geval moet de compatibiliteit tussen de bestemmingen worden nagegaan bij het onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige (en milieu-) vergunningen, om geen te zware impact te hebben op de toekomstige bewoners van de woningen (geluidshinder, technische installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is, enz.).</p> <p>De komst van productieactiviteiten zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de werkkrachten die wonen in wijken die grenzen aan het RPA. Dit zal waarschijnlijk een impact hebben op sociaal en economisch niveau, maar ook op vlak van geluid en mobiliteit.</p>
4.1.3.	<p>Dit voorschrift betreft de vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Er worden voorwaarden gesteld. De handelszaken vormen "<i>de gebruikelijke aanvulling op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten</i>". De vestiging van handelszaken wordt beperkt (het voorschrift stelt voorwaarden).</p> <p>De ontwikkeling van handelszaken zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de wijken die grenzen aan de site.</p> <p>De toegestane oppervlakten bieden de mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen binnen de vooropgestelde verhoudingen ten opzichte van de woningen, zonder belangrijke impact voor de toekomstige bewoners van de woningen. Deze limieten bevorderen de komst van buurtwinkels op maat van de wijk.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	<p>Deze oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 300 m2 worden gebracht onder de volgende voorwaarden:</p> <p>1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed;</p> <p>2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;</p> <p>3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Dit voorschrift leunt aan bij de ambities van het RPA en het voorkeurscenario ("<i>een kader van actieve gevels bouwen rondom</i>" het Ninoofsepoortpark).</p>
4.1.4.	<p>Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1.1 tot en met 4.1.3:</p> <p>1° enkel de handelingen en werken met betrekking tot wonen, voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;</p> <p>2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn</p>	<p>De toevoeging van dit voorschrift moet de vestiging van productieactiviteiten of handelszaken verhinderen. Dit voorschrift volgt de ambitie om actieve gevels te voorzien rondom het Ninoofsepoortpark.</p> <p>Dit voorschrift is positief met betrekking tot de gebouwde omgeving.</p> <p>Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig.</p> <p>Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	<p>onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting; 4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.</p>	
4.1.5.	De omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk.	<p>Dit voorschrift respecteert de doelstellingen van het RPA en is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten.</p> <p>Het heeft dus een positieve weerslag.</p>
4.1.6.	Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.	<p>Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat.</p> <p>We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.</p>
4.2 Sterk gemengde gebieden		
4.2.1	<p>De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag worden vergroot onder de volgende voorwaarden: 1° de vergroting wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan het gemengd karakter van het gebied; 3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	Het voorschrift sluit aan bij de wil om de oppervlakte voor kantoren te beperken.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	De vloeroppervlakte van kantoren mag worden vergroot tot 3.500 m2 per gebouw onder de voorwaarden bedoeld in lid 2.

4.2.2	<p>Buiten de linten van handelskernen.</p> <p>De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, uitgezonderd grote speciaalzaken, mag per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² bedragen en die bestemd voor de groothandel mag, per project en per gebouw, niet meer dan 500 m² bedragen.</p> <p>Deze oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 1.000 m² voor handelszaken en op 2.500 m² voor groothandel worden gebracht onder de volgende voorwaarden:</p> <p>1° de vergroting wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed;</p> <p>2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan het gemengd karakter van het gebied;</p> <p>3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p> <p>De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken en groothandel mag tot 5.000 m² bedragen per project en per gebouw als deze</p>	<p>Zoals aangegeven in onze aanbevelingen, dienen de functies onderling compatibel te zijn en moet deze compatibiliteit onderzocht worden bij de aanvragen voor stedenbouwkundige en milieuvergunningen. De uitreikende autoriteit zal op deze basis een standpunt innemen. De handelskernen kunnen immers leiden tot geluid- en mobiliteitshinder, en deze dient beperkt te worden.</p> <p>Het MER heeft het geheel van sector D "Vander Putten – BGHM" geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen.</p> <p>Als handel positief is in het gebied als antwoord op de behoeften die ontstaan zijn door de woonfunctie, zullen de voorgestelde handelsoppervlakten een impact hebben op het geheel van de toegestane functies in het gebied (meer bepaald op de woonfunctie).</p> <p>Mobiliteit en parkeergelegenheid vormen daarbij belangrijke aspecten. De toegestane oppervlakten laten immers de vestiging toe van handelszaken met een verzorgingsgebied dat verder reikt dan het lokale en zelfs gewestelijk kan zijn. Dit heeft een niet te verwaarlozen impact binnen en buiten de perimeter van het RPA.</p>
-------	--	--

	<p>mogelijkheid voorzien werd in een bijzonder bodembestemmingsplan.</p> <p>De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken mag tot 3.500 m² bedragen, per project en per gebouw, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	
4.2.3	<p>Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover hun capaciteit niet meer dan 80 kamers bedraagt. Deze capaciteit kan op 150 kamers worden gebracht na speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De voorgestelde maximale capaciteit lijkt betrekkelijk hoog. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.).</p> <p>Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak.</p> <p>Het voorkeursscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector D. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.</p>
4.2.4	<p>Er kan worden afgeweken van de voorschriften voor een sterk gemengd gebied in de huizenblokken die de volgende kenmerken vertonen:</p> <p>1° de aanwezigheid voor 1 januari 2011 van een of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of</p>	<p>Hypothese 1 heeft geen belang, aangezien er geen vervallen en verlaten gebouwen zijn in dit gebied.</p> <p>De vraag stelt zich of het opportuun is om een totaalproject te voorzien, want het gebied is te klein. Het zou aangewezen zijn om het uit te breiden tot de eerste bebouwde linten.</p>

<p>van een of meerdere braakliggende terreinen, die samen minstens 15 % van de oppervlakte van het betrokken huizenblok vertegenwoordigen, of 3.500 m2 van de grondoppervlakte;</p> <p>2° een goede bereikbaarheid.</p> <p>De verwezenlijking van een totaalproject kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking:</p> <p>1° voor het project is één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend;</p> <p>2° het project maakt de herstructurering mogelijk van de stedelijke omgeving en heeft minstens betrekking op al de vervallen en verlaten gebouwen of braakliggende gronden die verantwoord worden dat het voorschrift 4. wordt ingeroepen wo ;</p> <p>3° het project voorziet in minstens 50% van de vloeroppervlakte voor huisvesting, minstens 5% vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang</p>	<p>Als dat niet gebeurt, kan de mogelijkheid voor een totaalproject geschrapt worden.</p>
--	---

	<p>of van openbare diensten, maximum 40% vloeroppervlakte voor kantoren, voor activiteiten toegelaten in gebied voor stedelijke industrie van het GBP⁸¹ en voor handelszaken, met een maximum van 15% voor kantoren andere dan die toegelaten in gebied voor stedelijke industrie;</p> <p>4° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimte;</p> <p>5° het project waarborgt de gelijktijdige verwezenlijking van de huisvesting en de andere bestemmingen.</p>	
4.2.5	<p>Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1 tot en met 4.4:</p> <p>1° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;</p> <p>2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting.</p>	<p>Dit voorschrift moet zorgen voor een coherent geheel in het stedelijk kader.</p> <p>Het heeft dus een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.</p> <p>Voorwaarde 2 sluit aan bij de doelstellingen van het RPA en heeft een positieve weerslag.</p>
4.3.	Bijkomende voorschriften	/ /

81 Van kracht bij de definitieve goedkeuring van het RPA

4.3	<p><u>Plaatsing</u> Langs de openbare weg worden de bouwwerken op de rooilijn geplaatst; uitspringende delen zijn toegestaan langs het parkgebied in overdruk. De bouwwerken worden mandelig geplaatst; er zijn echter een of meerdere openingen toelaatbaar om het recht op doorgang te voorzien tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg (Nijverheidskaai). Doorgang tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg Het gebied bevat minstens één doorgang tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg (Nijverheidskaai). Deze doorgang heeft de volgende minimale kenmerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Een breedte van 11,5 meter. ✓ Een vrije hoogte van twee niveaus. <p>De minimale plaatsing van deze doorgang wordt in het bestemmingsplan weergegeven door het parkgebied in overdruk. Deze doorgang is slechts bereikbaar voor actieve vervoerswijzen en, incidenteel, voor hulpdienstvoertuigen,</p>	<p>Globaal gezien hebben deze bijkomende voorschriften een positieve weerslag, aangezien ze bedoeld zijn om de verstedelijking van dit gebied te beperken.</p> <p>De vestigingsregels dienen voornamelijk om een opening naar het Zennepark mogelijk te maken en toch een bepaalde speelruimte te laten. Als de eigenaar niet kan bouwen, stelt zich ook de vraag van mogelijk waardeverlies.</p> <p>Het is jammer dat het RPA-ontwerp het heeft over niveaus in plaats van meters, want de niveauhoogte verschilt volgens het project en bijgevolg ook de globale hoogte van de bouwwerken. Als een eigenaar niveaus voorziet van 2,80 meter, en de buur voorziet niveaus van 4,00 meter, zijn ze beiden conform de voorzieningen in het RPA zonder een afwijking van de GSV in de weg te staan. In tegenstelling tot de bepalingen van de GSV biedt dit voorschrift geen garantie op coherentie voor de hoogte van de bouwwerken. Dit voorschrift dient te worden aangevuld of herzien met een bijkomend voorschrift over de hoogte. Het doel is om een harmonieuze verbinding te garanderen tussen de bouwwerken.</p> <p>Het voorschrift weidt uit over de compensatie bij overschrijding van het aantal niveaus. Er wordt opgelegd dat de vergunningsaanvraag waarin een overschrijding is voorzien, ook de betreffende compensatie bevat. De compensaties kunnen een impact hebben om de bebouwde omgeving (schaduwzones, visueel perspectief en landschap).</p> <p>De studieverantwoordelijke geeft meerdere aanbevelingen voor het Zennepark (toegankelijkheid garanderen, bevestiging van de functie als groene ruimte voor ontspanning). Hierbij voorziet de studieverantwoordelijke het behoud van de strook van 11,5 meter (veiligheid, enz.). Het Zennepark draagt bij aan de ontwikkeling van een groen netwerk in en rond de perimeter.</p>
-----	---	---

	<p>verhuishagens en onderhoudswagens.</p> <p><u>Aantal niveaus</u> Het aantal niveaus van het hoofdvolume van de bouwwerken wordt als volgt vastgesteld:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In sterk gemengde gebieden: BV+3 (BV betekent benedenverdieping; 3 staat voor het aantal verdiepingen); om een harmonieuze verbinding met de bouwwerken van de Heyvaertstraat tot stand te brengen, is een aanpassing van dit bouwprofiel toelaatbaar (hoger of lager aantal niveaus). - In woongebieden (en gebieden met voorzieningen): het gemiddelde aantal niveaus van de bouwwerken is BV+6. BV betekent benedenverdieping; 6 staat voor het aantal verdiepingen. Het minimum aantal gebouwde niveaus is het gemiddelde aantal min 2 niveaus. Het maximum aantal gebouwde niveaus is het gemiddelde aantal plus 2 niveaus. Overschrijdingen van het gemiddelde aantal niveaus worden gecompenseerd door: <ul style="list-style-type: none"> - een verlaging van het aantal gebouwde niveaus op een andere plaats in het betrokken gebied; 	
--	--	--

<p>- en/of door de vergroting van de minimale doorgang vereist tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg.</p> <p>Deze mogelijkheid tot overschrijding wordt gecompenseerd naar rato van de aanvullende vloeroppervlakte die wordt verwezenlijkt vanwege deze overschrijding. Zij kan slechts geactiveerd worden in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die tegelijkertijd betrekking heeft op de overschrijding als op de daaraan gerelateerde compensatie.</p> <p>De vloeroppervlakte voor andere bestemmingen dan huisvesting geeft de mogelijkheid om zonder andere compensatie een identieke vloeroppervlakte voor woningen vast te stellen in een of twee niveaus gelegen boven het gemiddelde aantal niveaus; de minimale vloeroppervlakte van 600 m² bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten wordt niet in aanmerking genomen in deze berekening⁸².</p>	<p>De specifieke regel voor oppervlakten die niet bestemd zijn voor huisvesting opent mogelijkheden om zonder stedenbouwkundige redenen in belangrijke mate af te wijken van het gemiddelde aantal verdiepingen. Volgens dit voorschrift zou het mogelijk zijn om een andere bestemmingssoekel dan huisvesting te vervullen, waardoor het bijkomend nuttig volume naast de soekel kan worden verhoogd zonder geldige redenen in verband met de goede inrichting van de locatie</p> <p>We raden bijgevolg aan om deze mogelijkheid te schrappen.</p> <p>Door het verbod op blinde benedenverdiepingen weerspiegelt dit voorschrift de ambitie van het RPA om actieve gevels te voorzien en opnieuw een bebouwd lint te maken. Dit heeft een positieve weerslag, zoals beschreven wordt in hoofdstuk 3.</p>
--	---

⁸² Bij wijze van voorbeeld en ter informatie: als het project 700 m² voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten voorziet, dan kan er 700 m² - 600 m² = 100 m² gevestigd worden op de 7^e verdieping zonder andre compensatie.

	<p><u>Actieve gevel:</u> Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. Benedenverdiepingen die niet bestemd zijn voor huisvesting moeten bijdragen aan de animatie van de publieke ruimte. Benedenverdiepingen van handelszaken bestaan uit commerciële uitstalramen. Er mogen geen archiefruimtes of opslagruimtes voor materiaal achter de gevels aan de straat worden geplaatst. Afdichting van vensteropeningen (aan de binnen- of buitenzijde door enig materiaal) is verboden, evenals reflecterende, ondoorzichtige vitrages en rookglas.</p>	
--	--	--

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
5: gerenoveerd Vander Puttenstadion;		
5.1.	Woongebied en gebied voor voorzieningen	
5.1.1.	Dit gebied is bestemd voor woningen en voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening. De vloeroppervlakte die is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening mag niet minder dan 600 m ² of meer dan 1.500 m ² bedragen in het gebied.	<p>Net zoals de woningen worden voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten opgenomen als hoofdbestemming, wat overeenstemt met de doelstellingen van het RPA. Er wordt een minimale en maximale vloeroppervlakte gedefinieerd. Het doel is om deze functie toe te passen voor het eerste gevellint. Het feit dat een minimum wordt voorzien voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten, moet een zeker gemengd karakter waarborgen voor site 3.</p> <p>Het MER heeft het geheel van sector D "Vander Putten – BGHM" geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen.</p> <p>Zoals aangegeven in onze aanbevelingen, dienen de functies onderling compatibel te zijn en moet deze compatibiliteit onderzocht worden bij de vergunningsaanvragen. De uitreikende autoriteit zal op deze basis een standpunt innemen. De voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten kunnen immers leiden tot geluid- en mobiliteitshinder, en deze dient beperkt te worden.</p> <p>Daarom is het sterk aanbevolen om aandacht te schenken aan de geluidsisolatie van de nieuwe activiteiten.</p> <p>Binnen de context van dit voorschrift wordt ook de parkeergelegenheid niet behandeld op vlak van mobiliteit. De studieverantwoordelijke raadt aan om de mogelijkheid op een ondergrondse publieke parking te overwegen. Deze parking zou worden gedeeld met het oog op optimalisatie. Zo zou men toch deels een antwoord kunnen bieden op het parkeerprobleem. Dit type parking zou beschouwd worden als "handelszaak". Voor ondergrondse parkings geldt geen beperking van de vloeroppervlakte. Het begrip "vloeroppervlakte" omvat geen "ondergrondse lokale voor parkeergelegenheid".</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
<p>5.1.2. Dit gebied kan ook bestemd worden voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte beperkt is tot 250 m² per gebouw.</p> <p>Een vergroting van de vloeroppervlakten van productieactiviteiten kan worden toegestaan tot 500 m² per gebouw onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed; 2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied; 	<p>Dit voorschrift laat toe om gemengde functies te ontwikkelen die compatibel zijn met de wijk. Het maximum van 250 m² per gebouw, dat onder bepaalde voorwaarden kan worden verhoogd tot 500 m², biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de behoefte voor gemengde functies, zonder een te zware impact te hebben op de toegestane functies.</p> <p>Ook in dit geval moet de onderlinge compatibiliteit van de bestemmingen worden geverifieerd, om geen belangrijke impact te hebben voor de toekomstige bewoners van de woningen en de voorzieningen (geluidshinder, technische installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is, enz.).</p> <p>De komst van productieactiviteiten zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de werkrachten die wonen in wijken die grenzen aan het RPA. Dit zal waarschijnlijk een impact hebben op sociaal en economisch niveau, maar ook op vlak van geluid en mobiliteit.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
<p>3° de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	
<p>5.1.3. De benedenverdiepingen van de gebouwen mogen worden bestemd voor handelszaken die een gebruikelijke aanvulling vormen op de woningen of de voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening.</p> <p>De eerste verdieping mag ook worden bestemd voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p> <p>De vloeroppervlakte die wordt bestemd voor handelszaken, mag per project en per gebouw niet groter zijn dan 150 m².</p> <p>Deze oppervlakte kan tot 300 m² worden vergroot, per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden:</p> <p>1° de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed;</p> <p>2° de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;</p>	<p>Dit voorschrift betreft de vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Er worden voorwaarden gesteld. De handelszaken vormen "de gebruikelijke aanvulling op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten". De vestiging van handelszaken wordt beperkt (het voorschrift stelt voorwaarden).</p> <p>De ontwikkeling van handelszaken zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de wijken die grenzen aan de site.</p> <p>De toegestane oppervlakten bieden de mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen binnen de vooropgestelde verhoudingen ten opzichte van de woningen en voorzieningen, zonder belangrijke impact voor de toekomstige bewoners van de woningen. Deze limieten bevorderen de komst van buurtwinkels op maat van de wijk.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
<p>5.1.4. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1.1 tot en met 4.1.3:</p> <p>1° alleen de handelingen en werken met betrekking tot woningen, voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening mogen de binnenplaatsen van stratenblokken wijzigen;</p> <p>2° de stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader; de wijzigingen ervan zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking;</p> <p>3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie;</p> <p>4° de continuïteit van de woning is verzekerd.</p>	<p>Dit moet nader bepaald worden, maar in § 1 betreft het "binnenterreinen van huizenblokken".</p> <p>Voor wat betreft AV 0.6 wordt wijziging van de binnenterreinen van huizenblokken beperkt tot woningen en voorzieningen. Het voorschrift is dus beperkender en gunstiger dan AV 0.6.</p> <p>Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig.</p> <p>Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.</p>
<p>5.1.5. De omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk.</p>	<p>Dit voorschrift respecteert de doelstellingen van het RPA en is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten.</p> <p>Het heeft dus een positieve weerslag.</p>
<p>5.1.6. Ruimten met bomen worden op vrije wijze in het gebied beplant.</p>	<p>Dit voorschrift levert geen meerwaarde aangezien de beplanting sowieso vrij is als er geen tegengesteld voorschrift bestaat.</p> <p>We stellen voor om dit voorschrift te schrappen.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
5.2.	<p>Bijkomende voorschriften</p> <p>Op het woongebied in overdruk zijn de voorschriften van veel niveaus van site 4 van toepassing.</p> <p>In een gebied voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening (buiten het woongebied in overdruk):</p> <ul style="list-style-type: none"> - De maximale hoogte van de constructies is 15 meter; deze hoogte is evenwel beperkt tot 5 meter op minder dan 10 meter van de grens met het woon- en voorzieningsgebied (voorschrift 4.1.). - In een gebied van 10 meter van de grens met het woon- en voorzieningsgebied (voorschrift 4.1.) bedraagt de omvang van bovengrondse constructies niet meer dan 5%. - De zone omvat een kader met beplantingen dat zich hoofdzakelijk langsheen het woon- en voorzieningsgebied bevindt (voorschrift 4.1.). 	<p>en openbare diensten.</p> <p>Dit voorschrift moet de overgangen tussen het woongebied en het voorzieningsgebied regelen.</p> <p>Aangezien het bouwhoogten voor het woongebied conform site 4 betreft, verwijzen we naar de analyse van bijzonder voorschrift 4.3.</p>
5.3.	Gebieden voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of van openbare diensten	
5.3.1.	Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten.	Dit voorschrift houdt geen rekening met de woonbestemming. Dit voorschrift beoogt de renovatie van het Vander Puttenstadion. Het voorkeurscenario gaat - evenals het RPA - in dezelfde richting, aangezien er sprake is om een supralokale infrastructuur te maken van het stadion. Er wordt geen oppervlakte vooropgesteld voor dit gebied.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
		<p>Bij indiening van het renovatieproject voor het stadion zal dus de goede inrichting van de locatie moeten worden toegepast.</p> <p>Het betreffende voorschrift leidt tot schrapping van de woonfunctie zoals toegestaan in het GBP, om er een voorzieningsgebied van te maken.</p>
5.3.2.	Mits inachtneming van bijzondere regels voor openbaarmaking kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor huisvesting.	Dit voorschrift biedt geen garantie voor het behoud, de renovatie en het voortbestaan van het stadion. We raden dus aan om het voorschrift te schrappen.
5.1.2.	Mits inachtneming van bijzondere regels voor openbaarmaking kan dit gebied eveneens worden bestemd voor handelszaken die een gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening.	<p>De aard van deze handelszaken zal de hoofdbestemming van het gebied niet wijzigen. Het feit dat "<i>handelszaken die een gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening</i>" worden overwogen, is gunstig voor de verlevendiging en activering van het gebied. Deze handelszaken zullen waarschijnlijk een aanvulling vormen op de hoofdbestemming. Dit voorschrift is positief op sociaal en economisch vlak.</p> <p>Het voorschrift geeft geen limietwaarden op. Het zou echter kunnen dat de beoordelingsmarge van de uitreikende autoriteit beperkt is, aangezien deze handelszaken slechts een gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen. De commerciële vloeroppervlakte zal bijgevolg gerechtvaardigd worden op basis van de vloeroppervlakte van de voorziening en haar functie (bijv.: restaurants, sportwinkels, enz.) en de goede inrichting van de locatie.</p>
5.3.3.	De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader;	Geen opmerkingen voor dit punt. Dit voorschrift heeft een positieve weerslag aangezien het coherentie oplegt voor de kenmerken van de bouwwerken.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	wijzigingen eraan zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.	
5.3.4.	De omgeving van de bouwwerken en installaties draagt bij aan de totstandkoming van het groene netwerk.	Dit voorschrift respecteert de doelstellingen van het RPA en is gunstig voor de ontwikkeling van groene ruimten. Het heeft dus een positieve weerslag.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 6: Woongebied met gemengde sokkel		
6.	Woongebied	
6.1.1.	<p>Dit gebied is bestemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Voor woningen; - Voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening met een vloeroppervlakte van minimaal 500 m² in het "woongebied met gemengde sokkel"; <p>Dit gebied kan ook worden toegewezen aan kantoren en productieactiviteiten wanneer de vloeroppervlakte van het geheel van deze functies niet groter is dan 250 m² in het "woongebied met gemengde sokkel".</p>	<p>De studieverantwoordelijke betreurt het feit dat er geen handel is toegestaan in het gebied, terwijl uit de analyse van het MER en de behoeften door de woonfunctie blijkt dat er vraag zal zijn naar handelsoppervlakten.</p> <p>Deze functie zou ook moeten worden voorzien in het gebied.</p> <p>De gemengde functies met productieactiviteiten en kantoren (zeker door de beperking tot 250 m²) draagt bij aan de verlevendiging van de wijk en het sociaal-economische evenwicht van de bevolking.</p> <p>De sokkel zou moeten worden aangevuld met productieactiviteiten, kantoren en handelszaken om te voldoen aan de actieve-geveldoelstelling van het RPA.</p> <p>Het MER heeft het geheel van sector A "Driehoek" geanalyseerd. Bij deze analyse werd geen rekening gehouden met een beperking per site en per functie. De globale oppervlakten per sector werden geanalyseerd en in aanmerking genomen.</p> <p style="text-align: center;">Het statuut van de ondergrondse parkings dient te worden verduidelijkt.</p>
6.1.2	<p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor hotels met een maximale capaciteit van 250 kamers.</p>	<p>Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De voorgestelde maximale capaciteit lijkt betrekkelijk hoog. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.).</p> <p>Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak.</p> <p>Het voorkeursscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector A. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
6.1.3.	<p>Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - De stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader; de wijzigingen zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking; - De aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie 	<p>Met betrekking tot de voorwaarde van punt 1 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig.</p> <p>De voorwaarde van punt 2 sluit aan bij de doelstellingen van het RPA en heeft een positieve weerslag.</p>
6.2.	Bijkomende voorschriften	/
	<p><u>Bouwhoogte</u> Het aantal niveaus ligt tussen BV+14 en BV+30+technische verdieping (BV betekent benedenverdieping; X staat voor een aantal verdiepingen).</p> <p><u>Vloeroppervlakte</u> De maximale bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt 35.000 m² in het gebied.</p> <p><u>Actieve gevel</u></p>	<p>De maximale bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt 35.000 m². In het voorkeurscenario bedraagt deze 32.000 m² (30.000 m² voor woningen en 2.000 m² voor handelszaken en voorzieningen). De milieu-impact zoals de verplaatsing van privévoertuigen tijdens spitsuren, het energieverbruik en de atmosferische uitstoot zal waarschijnlijk enigszins hoger zijn.</p> <p>Er is geen progressiviteit voorzien voor de bouwprofielen. Dit zal een visuele impact hebben (in verband met de visuele perspectieven en schaduwzones). Dit kan ook leiden tot mogelijk ongemak voor gebruikers van de publieke ruimten (ongemak door de wind). Daarom raadt de studieverantwoordelijke in zijn strategisch luik aan om</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
<p>Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. Benedenverdiepingen die niet bestemd zijn voor woningen, dragen hun steentje bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte. Benedenverdiepingen met handelszaken bestaan uit winkelramen. Geen enkel archief- of opslaglokaal wordt tegen de gevels aan de straatkant ingericht. Zijn verboden: dichtmaken van openingen (aan de binnenkant en/of aan de buitenkant, door om het even welke drager) en reflecterend glas, ondoorzichtig glas en rookglas.</p>	<p>progressiviteit van de gebouwen te voorzien, teneinde ongemak door de wind en de visuele impact te beperken.</p> <p>Door blinde gevels te verbieden, volgt dit voorschrift de ambitie van het RPA om actieve gevels te voorzien.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 7: woongebouwen bovenop handelszaken en/of lokale voorzieningen		
7.1	Woongebied	
7.1.1	Dit gebied is bestemd voor huisvesting.	Geen oppervlakten voor huisvesting. Voor de opportuniteit om huisvesting als hoofdfunctie te voorzien, verwijzen we naar de analyse in hoofdstuk 3. Het voorkeurscenario voorziet 2.000 m ² voor huisvesting.
7.1.2	4 Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 1.000 m ² bedragen. Deze bestemmingen gelden voor de beneden- of kelderverdieping.	De vloeroppervlakte voor alle functies bedraagt niet meer dan 1.000 m ² per gebouw. In het voorkeurscenario wordt 900 m ² vooropgesteld. Dit kan leiden tot een lichte toename van mogelijke hinder (bijkomende behoefte aan privévoertuigen, parkeergelegenheid, totale afvalproductie, enz.).
7.1.3	Dit gebied kan ook bestemd worden voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, niet meer dan 1.000 m ² bedraagt.	De vloeroppervlakte voor alle functies bedraagt niet meer dan 1.000 m ² per gebouw. In het voorkeurscenario wordt 900 m ² vooropgesteld.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
7.1.4	Dit gebied kan eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen met 20 kamers. Die capaciteit kan op 50 kamers worden gebracht middels de speciale regelen van openbaarmaking.	<p>Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.).</p> <p>Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak.</p> <p>Het voorkeursscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector C. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.</p>
7.1.5	<p>Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen</p> <p>1° de handelingen en werken mogen de binnenterreinen van huizenblokken niet aantasten;</p> <p>2° de stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;</p> <p>3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;</p>	<p>Dit voorschrift is positief met betrekking tot de gebouwde omgeving.</p> <p>Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig.</p> <p>Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	4° de continuïteit van het wonen is verzekerd.	

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 8: mogelijke openbare voorzieningen aan het Pierronplein		
8.1.	Woongebieden	
8.1.1.	Dit gebied is bestemd voor huisvesting.	Dit bijzondere voorschrift wijkt af van het voorkeurscenario en de alternatieven die behandeld worden in het MER. Het MER stelt een bestemming als voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten voor. De impact die gepaard gaat met de woonfunctie werd dus niet behandeld in het MER. Deze impact zal onderzocht worden bij het indienen van de vergunningsaanvragen.
8.1.2.	Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 250 m ² bedragen. Die oppervlakte kan op 1.000 m ² gebracht worden voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m ² . De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500 m ² worden vergroot op voorwaarde dat:	Dit voorschrift laat toe om gemengde functies te ontwikkelen die compatibel zijn met de wijk. Het biedt de mogelijkheid om te voldoen aan de behoefte voor gemengde functies, zonder een te zware impact te hebben op de toegestane functies. Ook in dit geval moet de compatibiliteit tussen de bestemmingen worden nagegaan bij het onderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige (en milieu-) vergunningen, om geen te zware impact te hebben op de toekomstige bewoners van de woningen (geluidshinder, technische installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is, enz.). De komst van productieactiviteiten, voorzieningen en kantoren zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de werkrachten die wonen in wijken die grenzen aan het RPA. Dit zal waarschijnlijk een impact hebben op sociaal en economisch niveau, maar ook op vlak van geluid en mobiliteit.

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
<p>1° die vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed;</p> <p>2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;</p> <p>3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.</p>	
<p>8.1.3. De benedenverdiepingen van de gebouwen kunnen worden bestemd voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</p> <p>De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.</p> <p>Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht op voorwaarde dat:</p> <p>1° die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;</p>	<p>Dit voorschrift betreft de vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Er worden voorwaarden gesteld. De handelszaken vormen "<i>de gebruikelijke aanvulling op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten</i>". De vestiging van handelszaken wordt beperkt (het voorschrift stelt voorwaarden).</p> <p>De ontwikkeling van handelszaken zal werkgelegenheid creëren op de site, wat ook gunstig zal zijn voor de wijken die grenzen aan de site.</p> <p>De toegestane oppervlakten bieden de mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen binnen de vooropgestelde verhoudingen ten opzichte van de woningen, zonder belangrijke impact voor de toekomstige bewoners van de woningen. Deze limieten bevorderen de komst van buurtwinkels op maat van de wijk.</p> <p>Dit voorschrift leunt aan bij de ambities van het RPA en het voorkeursscenario ("<i>een kader van actieve gevels bouwen rondom</i>" het Ninoofsepoortpark).</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
	<p>2° de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;</p> <p>3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.</p>	<p>De impact van de mogelijkheid om handelszaken te vestigen in dit gebied werd niet voorafgaand geëvalueerd. Geen van de in aanmerking genomen alternatieven houdt rekening met de handelsfunctie.</p> <p>Dit voorschrift betreft de mogelijke vestiging van handelszaken op de benedenverdiepingen en eerste verdiepingen van de gebouwen. Deze vestiging gaat gepaard met verschillende voorwaarden die per project en per gebouw onderzocht worden. Dit voorschrift vermeldt niet of het RPA overweegt om handelszaken te voorzien in de benedenverdiepingen (BV).</p> <p>In hoofdstuk 3 werd de behoefte aan en het gebruik van leveringszones bij een handelsfunctie niet geëvalueerd.</p>
8.1.4.	<p>Dit gebied kan eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen met 20 kamers. Die capaciteit kan op 50 kamers worden gebracht middels de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Dit voorschrift staat de vestiging van een of meerdere hotelinrichtingen toe. De vestiging van deze functie kan een impact hebben op de economische context van de wijk en de directe omgeving (concurrentie-effect, enz.).</p> <p>Dit voorschrift kan meer bepaald een impact hebben op sociaal-economisch vlak.</p> <p>Het voorkeursscenario voorziet geen mogelijkheid om hotelinrichtingen te vestigen in sector B. Het voorbehoud van de studieverantwoordelijke blijft van toepassing. Het zou aangewezen zijn om dit te omkleden met economische en sociale redenen. De uitreikende autoriteit dient de nodige aandacht te schenken aan dit type vestiging.</p>
8.1.5.	<p>Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen:</p> <p>1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mogen de</p>	<p>Dit voorschrift is positief met betrekking tot de gebouwde omgeving.</p> <p>Met betrekking tot voorschrift 2 verwijzen we naar de analyse van algemeen voorschrift 0.17 van het RPA-ontwerp. Deze voorwaarde lijkt overbodig.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
<p>binnenterreinen van huizenblokken aantasten; 2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking; 3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen; 4° de continuïteit van het wonen is verzekerd.</p>	<p>Voorwaarden 3° en 4° sluiten aan bij de doelstellingen van het RPA en hebben een positieve weerslag.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA		EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 9: Tolhuisjes		
9.	Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten	
9.1.	Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor de handelszaken.	<p>Er zijn alleen bestemmingen als voorzieningen van gemeenschappelijk belang of van openbare diensten en handelszaken toegestaan. Dit houdt in dat er bijvoorbeeld geen huisvesting mag zijn, maar hierbij dient meteen te worden opgemerkt dat de typologie van de gebouwen niet geschikt is voor huisvesting.</p> <p>De ambitie van het RPA om <i>“de gemeenschappelijke aard van deze twee kleine gebouwen te bevestigen door ze een nieuwe bestemming te geven als voorzieningen van collectief belang kleine handelszaken”</i> wordt gerespecteerd. In hoofdstuk 3 werden overigens deze functies geëvalueerd.</p> <p>Voor dit gebied wordt geen enkele limietwaarde voorgesteld. We willen eraan herinneren dat de tolhuisjes sinds 1998 geklasseerd zijn, en dat hun externe voorkomen dus niet mag worden gewijzigd. Dit voorschrift is positief voor wat betreft thema's zoals erfgoed en stedenbouw, of op sociaal en economische vlak.</p>

VERGELIJKING ALGEMENE VOORSCHRIFTEN van het RPA	EVALUATIE VAN DE VOORSCHRIFTEN
Site 10: Structurerende ruimte van het RPA	
Structurerende ruimte	
<p>Onverminderd de vereisten van de voorschriften 25 t.e.m. 28 van het GBP zijn de structurele ruimtes bestemd voor groenvoorzieningen en verkeer van alle aard, alsook hun natuurlijke en gewoonlijke aanvullingen, zoals de groenvoorzieningen rond wegen. Er kan ook ruimte ontstaan voor technische voorzieningen (verlichting, enz.), stadsmeubilair, hoogstammige bomen en ander groen, of voor ondergrondse openbare of privé-infrastructuren.</p> <p>De 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 structurele ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.</p>	<p>Dit voorschrift heeft geen belang aangezien het gelijk is aan bijzonder voorschrift 24 van het GBP. Het gaat niet in tegen het RPA en blijft dus van toepassing.</p> <p>De verwijzing naar voorschriften 25 tot en met 28 van het GBP heeft geen weerslag, aangezien ze niet ingaan tegen het RPA-ontwerp en bijgevolg van toepassing blijven binnen de perimeter van het RPA.</p>
<p>Het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>	<p>Dit is een herinnering van de AV 017 aan de analyse waarnaar het voorschrift verwijst.</p>

