



SITE VAN DE HEIZELVLAKTE

**Ontwerp van gedeeltelijke wijzing van het
Gewestelijk Bestemmingsplan**

STUDIE UIGEVOORD DOOR

ARIES Consultant voor de Directie Teritoriale Strategie, perspective.brussels

CONTACT

heizel@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine DE BORMAN, Directeur-generaal van perspective.brussels - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

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

Weergave toegestaan met vermelding van de bron.

© 2023 perspective.brussels

SITE VAN DE HEIZELVLAKTE

Ontwerp van gedeeltelijke wijziging van
het Gewestelijk Bestemmingsplan

MILIEUEFFECTENRAPPORT 3/5



Inhoudsopgave

DEEL 3: PRESENTATIE VAN DE ALTERNATIEVEN	2
1. BESTEMMINGSSALTERNATIEVEN	2
1.1. <i>Voorstelling van de 'nulalternatieven' met behoud van de bestaande bestemmingen</i>	<i>2</i>
1.2. <i>Andere bestemmingsalternatieven</i>	<i>19</i>
1.3. <i>Geselecteerde bestemmingsalternatieven</i>	<i>35</i>
2. SITUERINGSSALTERNATIEF	36
2.1. <i>Algemene methodologie.....</i>	<i>36</i>
2.2. <i>'Specifieke' programmatische elementen</i>	<i>37</i>
2.3. <i>Huisvestingsprogramma.....</i>	<i>59</i>
3. EFFECTENBEOORDELING VAN DE GESELECTEERDE ALTERNATIEVEN	60
3.1. <i>Inleiding</i>	<i>60</i>
3.2. <i>Effectenbeoordeling van de situeringsalternatieven voor de inschrijving van een GGB.....</i>	<i>60</i>
3.3. <i>Effectenbeoordeling indien het plan niet wordt uitgevoerd (nulalternatieven)</i>	<i>115</i>
4. CONCLUSIES EN KEUZE VAN HET VOORKEURSSALTERNATIEF	135
5. EFFECTENBEOORDELING VAN HET VOORKEURSSALTERNATIEF	137
5.1. <i>Presentatie van de werkhypotheses</i>	<i>137</i>

PARTIE 3 : VOORSTELLING VAN DE ALTERNATIEVEN

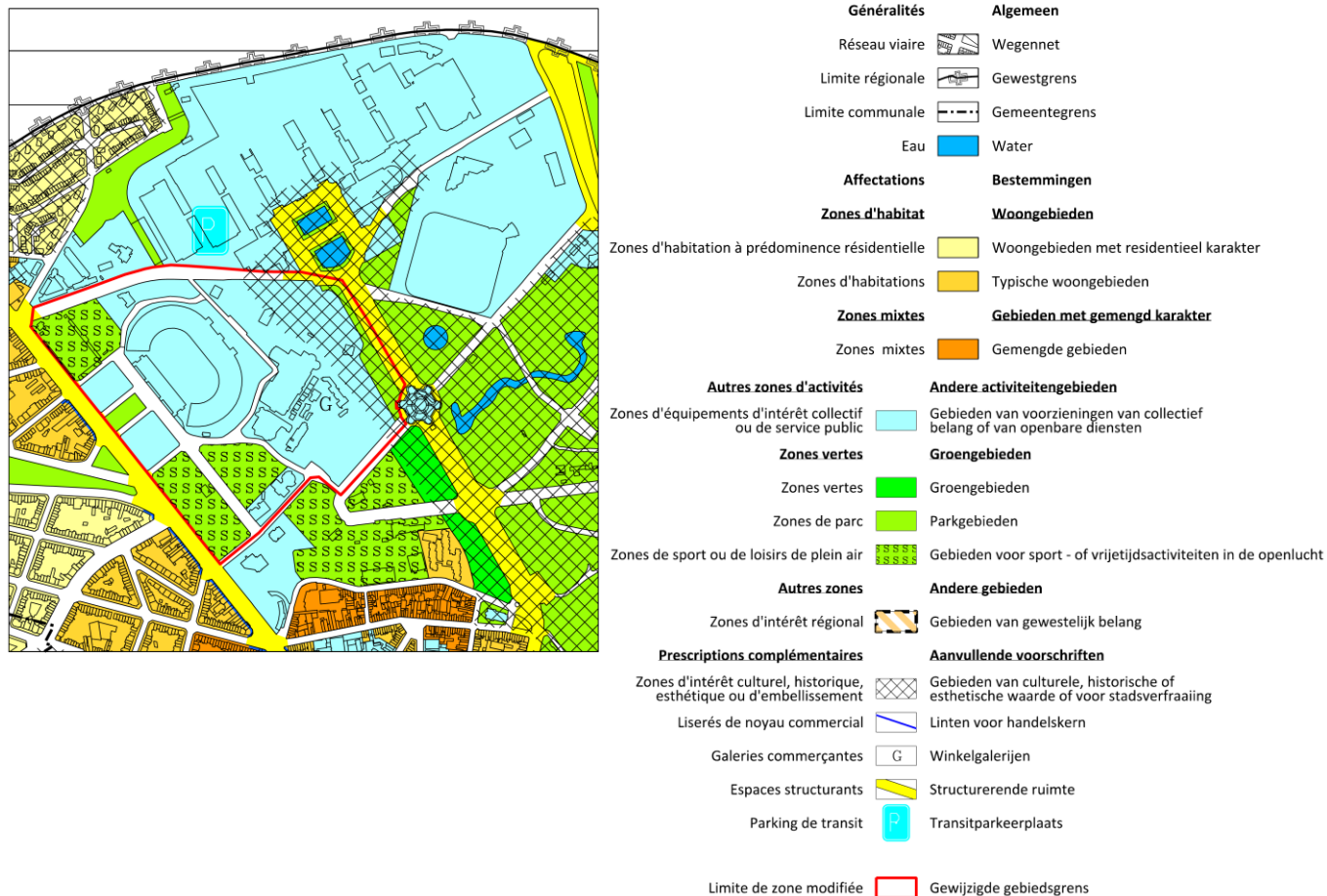
1. Bestemmingsalternatieven

1.1. Voorstelling van de 'nulalternatieven' met behoud van de bestaande bestemmingen

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

1.1.1. Beschrijving van de huidige situatie inzake bestemmingen

Deze bestemmingen worden vermeld in de volgende figu



Figuur 1: Site van de Heizel - Bodembestemming GBP (2021)

De studieperimeter omvat dus de volgende bestemmingen:

Bestemming	Totale oppervlakte	Aantal gebieden ¹
Gebied voor voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten	205.638 m ²	1
Gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht	60.097 m ²	2
Parkgebied	12.117 m ²	2
Wegen	61.899 m ²	-
Totaal	339.751 m²	

Tabel 1 Huidige bestemmingen die de grondinname binnen de perimeter van het ontwerpplan regelen

¹ Het woord 'gebied' wordt hier begrepen in de zin van de woordenlijst van het GBP: 'Naast elkaar gelegen delen van huizenblokken of huizenblokken met eenzelfde bestemming.'

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

Op het GV zijn de volgende letterlijke voorschriften van toepassing:

'8. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

'22. Lint voor handelskernen

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

De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m².

De vergroting van die oppervlakte tot 2.500 m² kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden:

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

2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.

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

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

'Gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht'

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

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

Bouwprojecten met een grondinname van meer dan 200 m² zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

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

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

'Parkgebied'

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

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

De perimeter wordt ook gedeeltelijk bedekt door een overdruk in **gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of stadsverfraaiing (GCHEBS).**

A.1.1. Balans: maximale bebouwingsdrempels per bestemming

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

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

Tabel 2 Maximale bebouwingsdrempels per bestemming

1.1.2. Grondslag van de analyse van het alternatief zero

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

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

- De bestaande gronddruk in het Brusselse Gewest spoort aan tot optimalisering van de grondmiddelen (meer bepaald beantwoorden de bestaande grote parkeerterreinen in de open lucht niet aan een rationeel gebruik op termijn van de grondmiddelen).
- De voorwaarden voor toegankelijkheid (wegen, openbaar vervoer, ...) versterken de aantrekkingskracht van de terreinen.
- De analyse van de effecten mag niet toelaten om de impact van de geselecteerde bestemmingen te minimaliseren. Net als bij de andere aspecten die worden geanalyseerd in onderhavig rapport is het dan ook belangrijk om in een realistisch kader een analyse te maken die toelaat de maximale effecten te identificeren voor de betrokken bestemmingen.

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

Het gaat om de twee volgende hypothesen:

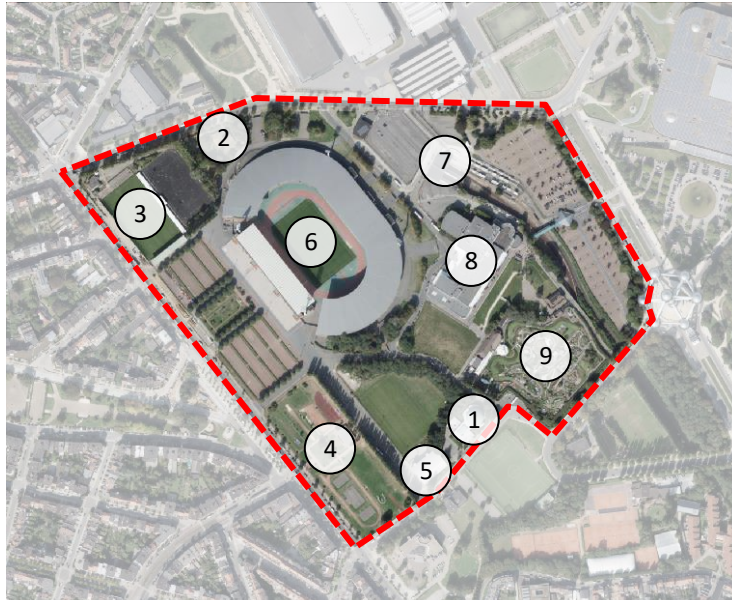
Alternatief 0A – 'ontwikkelingsscenario': deze hypothese stelt voor de effecten te bestuderen van het behoud van de bestaande activiteiten binnen de perimeter. Wij beschouwen dus een site waarop de bestaande activiteiten geëxploiteerd blijven op middellange termijn zonder reële grote wijziging. Maar gezien de verduidelijking, aangebracht aan het GBP met betrekking tot de toelaatbaarheid van huisvesting in het gebied voor voorzieningen, stellen wij voor om de toevoeging van woningen in het gebied voor voorzieningen te bestuderen daar waar er grondruimte beschikbaar blijft.

Alternatief 0B – 'renovatiescenario': deze hypothese stelt voor een wijziging te bestuderen van de bestaande activiteiten met constante grondbestemming op de site in het kader van de bestaande bestemmingen. Er wordt een redelijke selectie voorgesteld van de voorzieningen van collectief belang om zich in te planten in het gebied (in aanvulling op of als vervanging van bestaande activiteiten) na een analyse van de behoeften en van de compatibiliteit met de aanpalende activiteiten. Op basis van deze analyse wordt een scenario voorgesteld om de effecten te analyseren.

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

1.1.3. Alternatief 0A: Bestaande situatie + woningen

In de bestaande situatie wordt de site ingenomen door voorzieningen en handelszaken, met een totale vloeroppervlakte van 62.530 m² en een brutodichtheid van 0,19 in termen van V/T. In de onderstaande tabel en figuur wordt de locatie van dit bestaande programma precies aangeduid. De cijfers tussen haakjes in de tabel verwijzen naar de figuur.



Figuur 2: Locatie van het bestaande programma binnen de bestudeerde perimeter (ARIES, 2021)

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

Tabel 3: Oppervlaktes van de bestaande activiteiten in het bestudeerde gebied (ARIES, 2021)

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

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

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

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

Figuur 3: Door het ontwerp van GPDO (2013) aangeraden dichtheden

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

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

1. Stedelijk weefsel van 'gesloten zeer dichte orde' met een V/T van 2 (hypothese voor het scenario 1);
2. Stedelijk weefsel van 'gesloten orde' met een V/T van 1,85 (hypothese voor het scenario 2);
3. Stedelijk weefsel van 'halfopen orde' met een V/T van 1,3 (hypothese voor het scenario 3).

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

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

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

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

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

- Nieuwe functies buiten huisvesting: buiten huisvesting en voorzieningen laat het gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten uitsluitend handelszaken toe. Deze zijn alleen toegelaten als gebruikelijke aanvulling bij de voorzieningen. Op basis van wat maximaal mag in sterk gemengde gebieden gaan wij uit van 200 m² commerciële vloeroppervlakte per gebouw, wat 1200 m² vloeroppervlakte geeft voor deze functie voor de totaliteit van de bestudeerde perimeter. Merk op dat wij de overdruk 'G' (winkelgalerij) van het GBP als niet van toepassing beschouwen voor de blokken voor de inplanting van huisvesting. Wij interpreteren de 'G' in overdruk als verwijzend naar de vroegere galerij van de site Bruparck.
- Afmetingen: voor de berekening van het aantal woningen gaan wij uit van 100 m² vloeroppervlakte per woning.
- Toegankelijkheid en wegennet: het wegennet van het gebied en de bestaande toegang tot het stadion werden behouden.

1.1.3.1. Geselecteerde programma's voor alternatief 0A – Ontwikkelingsscenario

De uitgevoerde oefening maximaliseert het aantal woningen ten opzichte van de bestaande toewijzingszones. In onderstaande tabel wordt een synthese gegeven van de dichtheid en het aantal woningen voor elk van de scenario's op basis van de voornoemde dichtheidshypothesen. Merk op dat de waarden van de scenario's het bestaande programma (voorziening en handelszaken) omvatten, naast de voorziene nieuwe bestemmingen (huisvesting en handelszaken).

	Bestaande toestand	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Vloeroppervlakte (m²) en aantal woningen				
Voorzieningen	37.659	37.659	37.659	37.659
Handel	25.471	26.671	26.671	26.671
Woningen	0	127.454	117.737	82.110
Totale vloeroppervlakte	63.130	191.784	182.067	146.440
Aantal woningen	0	1.275	1.177	821
Bebouwde dichtheid (V/T)				
Nettodichtheid				
Inplantingsgebied voor woningen	0	2,00	1,85	1,3
Perimeter bestudeerd gebied	0,23	0,71	0,67	0,54
Brutodichtheid				
Inplantingsgebied voor woningen	0,01	1,16	1,07	0,75
Perimeter bestudeerd gebied	0,19	0,56	0,54	0,43
Woondichtheid (won./ha)				
Nettodichtheid				
Inplantingsgebied voor woningen en perimeter bestudeerd gebied	0	197	182	127
Brutodichtheid				
Inplantingsgebied voor woningen	0	115	106	74
Perimeter bestudeerd gebied	0	38	35	24

Tabel 4: Verdichtingsscenario's van de site op basis van de door het ontwerp van GPDO aanbevolen dichtheden

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

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

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

Dit scenario stemt overeen met een V/T van 1,85 en ongeveer 120.000 m² vloeroppervlakte woning.

1.1.3.2. Geselecteerd programma voor het alternatief 0A – Ontwikkelingsscenario

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

Tabel 5: Geselecteerd programma voor het alternatief 0A 'ontwikkelingsscenario'

1.1.4. Alternatief 0B: renovatiescenario

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

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

1.1.4.1. Identificatie van de voorzieningen die mogelijk ingeplant worden in het gebied

	Invoedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
Onderwijs/ opleiding	Internationaal	Congrescentrum, gespecialiseerde opleiding, ...	Ja, ondersteunt de activiteiten van Brussels Expo.	Behoeftte aan een infrastructuur van meer dan 50.000 m ² voor congressen van meer dan 3.000 personen.	PIO GPDO GemOP	Geselecteer d	Congrescentrum voor 5000 personen, 50.000 m ²²
	Gewestelijk tot supragewestelij k	Universiteit, hogeschool ...	Ja maar gedecentraliseerd ten opzichte van de gecentraliseerde van het Gewest	Niet specifiek geïdentificeerd.	-	Niet geselecteer d	
	Gemeentelijk tot gewestelijk	Middelbare school / gespecialiseerd onderwijs ...	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Principieel behoefte tegen 2020 aan 12.500 plaatsen	BISA	Geselecteer d	1 school 800 leerlingen 8.000 m ²
	Gemeentelijk	Basisschool	Ja, functie al aanwezig	Principieel behoefte tegen 2020 aan 30.000	BISA	Geselecteer d	1 school 800 leerlingen 6.000 m ²
	Van de wijk	Kinderdagverblijf	Ja, functie al aanwezig binnen het gebied. Een bijkomende crèche is nodig als er huisvesting wordt ontwikkeld op de site.	Dekkingspercentage lager dan de Europese doelstelling.	BISA	Geselecteer d	1 kinderdagverblijf 2.000 m ²
Cultuur	Internationaal	Themamuseum, concertzaal met grote capaciteit	Neen, functie al aanwezig (ADAM, PALEIS 12) en in overeenstemming met de toeristische functie en de vrijetijdsactiviteiten op de Heizelvlakte.	Behoeftte al vervuld op de site: Concertzaal met internationale allure en 15.000 pl.: al bestaand in Paleis 12; ADAM ingehuldigd in 2015. Bovendien zal het nieuwe museum voor Moderne Kunst aan de rand van de vijfhoek komen te liggen op de Citroën-site, IJzerlaan	PIO	Niet geselecteer d	

² Dit is de maximalistische optie, die inhoudt dat het congrescentrum volledig binnen de perimeter van het ontwerpplan valt. Die hypothese wordt gehandhaafd omdat de gevolgen van dit specifieke programma aanzienlijk zijn en een scenario weerspiegelen dat als maximaal kan worden beschouwd.

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
	Gewestelijk tot supragewestelijk	Generisch museum, concertzaal.	Ja, functie al aanwezig en in overeenstemming met de toeristische functie en de vrijtijdsactiviteiten op de Heizelvlakte.	Behoeft aan culturele infrastructuur, - voor tentoonstellingen, musea en andere Deze behoefte is niet geïdentificeerd voor de Heizel-vlakte	PIO, Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteer d	
	Gemeentelijk tot gewestelijk	Bibliotheek, cultureel centrum, polyvalente zaal, ...	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod Niet geselecteerd want te zeer in de periferie gelegen	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteer d	
	Gemeentelijk	Bibliotheek, cultureel centrum, centrum voor plaatselijke kunst en geschiedenis, academie...	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Geselecteer d	1 bibliotheek 1.000 m ²
	Van de wijk	Jeugdhuis, polyvalente zaal	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	-	Geselecteer d	500 m ²
Sport	Supragewestelijk	Nationaal stadion met 50.000 plaatsen	Ja, functie al aanwezig.	Behoeft aan een stadion voor evenementen en sportieve kampioenschappen van hoog internationaal niveau	PIO/GPDO	Geselecteer d	Handhaving van het huidige stadion
	Gemeentelijk tot gewestelijk	Gemeentelijke infrastructuur /belangrijke plaatselijke club	Ja, functie al aanwezig.	-	-		

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
	Van de wijk	Sportterrein van de wijk	Ja, in aanvulling bij al aanwezige sportieve functies van hoog niveau en de nabijgelegen woonwijken.	Behoeftte aan speelpleinen en recreatieve voorzieningen in de buurt in het uiterste noorden van de gemeente.	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Geselecteer d	Extern omnisportterrein
Vrijtijds activiteiten	Gewestelijk	Pool met gewestelijke vrijtijdsactiviteit en	Ja, functie al aanwezig.	-	Studie voor de herinrichting van speel- en sportterreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - BIM 2009	Geselecteer d	Een gewestelijke speelzone Minimum 5000 m ²
	Gemeentelijk	Gemeentelijk speelplein	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Behoeftte aan speelpleinen en recreatieve voorzieningen in de buurt in het uiterste noorden van de gemeente.	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteer d	
	Van de wijk	Lokaal speelplein	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Behoeftte aan speelpleinen en recreatieve voorzieningen in de buurt in het uiterste noorden van de gemeente.	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteer d	
Gezondhe id	Gewestelijk	Gewestelijk ziekenhuis	Ja Maar tegengesteld aan de aanwezige functies met nationale en internationale zichtbaarheid op en naast de site (nationaal stadion, Brussels Expo, Atomium ...)	Er wordt tegemoet gekomen aan de behoefte in het geografisch gebied	-	Niet geselecteer d	

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
	Gemeentelijk	Gezondheidshuis	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Geselecteerd	Een gezondheidshuis 2.000 m ²
	Van de wijk	Medische post	Ja, in aanvulling bij al aanwezige functies en de nabijgelegen woonwijken.	Tekort in het noorden van de gemeente, gezien de huidige verdeling van het aanbod	Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten voor de bevolking (ADT, 2010)	Niet geselecteerd	
Infrastructuur van publiek nut	Openbaar vervoer	-Standplaatsen openbaar vervoer -Terminus -Intermodale pool -SDC/SOC ³	-Ja, in overeenstemming met de locatie aan het einde van de lijnen (M6, T7, T3). -In overeenstemming met de locatie, dicht bij de ring en de A12. - SDC/SOC weinig compatibel met de toeristische en residentiële functie. Het SDC vereist een navigeerbare weg en spoorweg	-Ja, er wordt gedacht aan een standplaats op de Heizelvlakte. -Intermodale pool geïdentificeerd op de Heizelvlakte - SDC/SOC ter studie	MIVB/ontwerp van GPDO	Tramstandplaats/Metro/bus SDC/SOC-niet geselecteerd	20.000 m ²
	Afval	Groen punt van de wijk Gemeentelijke stortplaats Gewestelijke stortplaats Verbrandingsoven	Neen, tegengesteld aan de aanwezige functies met nationale en internationale zichtbaarheid op en naast de site (nationaal stadion, Brussels Expo, Atomium...)	Geen behoefte geïdentificeerd binnen de site.	-		

³ -SDC/SOC: Stedelijk distributiecentrum/overslagcentrum

	Invloedsfeer/ kenmerken van de voorziening	Voorbeelden	Compatibiliteit met de bestaande stedelijke omgeving	Huidige geïdentificeerde behoefte	Bron	Geselecteer d/niet geselecteerd in alt. 0B	Geselecteerd programma
	Netwerken	Gas, elektriciteit, water	Te ontwikkelen volgens de plaatselijke behoeften.	Te ontwikkelen volgens de plaatselijke behoeften.	-		
Administra ties openbare diensten en veiligheid		Plaatselijke administratieve diensten, diplomatieke vertegenwoordigi ngen, politiediensten, brandpreventiedi ensten	Ja, in aanvulling bij de bestaande functies in de buurt (politiecommissariaat, residentiële wijken van de site en hun gedecentraliseerde locatie ten opzichte van de gemeente. Wat de vertegenwoordigingsfuncties betreft, in overeenstemming met de internationale plaats van de bestaande functies (Brussels expo, Atomium, ...). Toch is de site excentrisch gelegen ten opzichte van de traditionele inplantingen van deze functies.	Te ontwikkelen volgens de plaatselijke behoeften.	-		DBDMH en politie: 1.000 m ²
Plaatsen voor eredienste n en begrafenis sen						Niet geselecteer d	

Tabel 6: Identificatie van de voorzieningen die mogelijk ingepland worden in het gebied

1.1.4.2. Geselecteerd programma voor het alternatief OB

Bij het bekijken van de behoeften hebben wij een programma opgesteld voor alternatief OB 'renovatiescenario' van het bestudeerde gebied. Dit is zowel geïnspireerd op de ambitie van de Regering als op de hierboven geïdentificeerde en geselecteerde programmabehoefte.

Bestemming		Vloeroppervlakte (m ²)
HUISVESTING		117.737
Woningen	Bijkomend	117.737
VOORZIENINGEN		125.320
Planetarium [1]	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit [2]	Bestaand	900
Het klein stadion [3]	Bestaand	2.296
Victor Boin [4]	Bestaand	344
Centrum voor boogschieten [5]	Bestaand	2.508
Bijgebouw boogschieten [5]	Bestaand	111
Koning Boudewijnstadion [6]	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen [7]	Bestaand	600
Congrescentrum	Bijkomend	50.000
Tram- en/of bus standplaats MIVB	Bijkomend	20.000
<i>Middelbare school 800 leerlingen</i>	Bijkomend	7.843
<i>Basisschool 800 leerlingen</i>	Bijkomend	5.882
<i>Kinderdagverblijf</i>	Bijkomend	1.961
<i>Gemeentebibliotheek</i>	Bijkomend	980
<i>Jeugdhuis / polyvalente zaal</i>	Bijkomend	490
<i>Gewestelijke speelruimte</i>	Bijkomend	2.822
<i>Gezondheidshuis</i>	Bijkomend	1.961
<i>DBDMH en politie</i>	Bijkomend	980
Som van bovenstaande voorzieningen	Bijkomend	25.000
HANDELSZAKEN		13.672
Kinopolis [7]	Bestaand	23.922
Mini-Europa [8]	Bestaand	1.549
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe woongebouwen	Bijkomend	1.200
Handelszaken in aanvulling of behorend bij de voorzieningen (10%)	Bijkomend	12.472
TOTAAL:		256.729
V/T		0,76

Tabel 7: Programma voor het alternatief OB 'renovatiescenario'

1.2. Andere bestemmingsalternatieven

1.2.1. Algemene methodologie

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

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

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

De volgende tabel vertaalt het ambitieuze programma in bestemmingen zoals gedefinieerd in het GBP. Het is de bedoeling om een overzicht te geven dat op dit niveau van de gewestelijke territoriale planning schematisch blijft, van wat de toelatingsaanvragen zouden bevatten in het kader van de realisering van deze streefdoel.

Synthese van het streefdoel voorgesteld binnen de perimeter			Integratie van het programma ten opzichte van de voorschriften van het GBP		
Functie	Oppervlakte	Detail van de activiteiten	Bestemming	Vloeroppervlakte ⁴ /drempel gebruikt in het kader van deze analyse ⁵	Genoteerd bijzonder kenmerk
<i>Internationaal congrescentrum</i>	<i>50.000 m² bruto vloeropp.</i>	<i>5000 personen</i>	<i>Voorziening van collectief belang of van openbare diensten</i>	<i>50.000 m² vloeroppervlakte</i>	<i>Ontwikkeld in een of meerdere gebouwen⁶</i>
<i>Hotel</i>	<i>18.000 m² bruto</i>	<i>250 tot 500 kamers</i>	<i>Hotel</i>	<i>250 kamers</i>	<i>Ontwikkeld in meerdere vestigingen.</i>
<i>Woningen</i>	<i>117.000 m²</i>	<i>1.170 woningen</i>	<i>Huisvesting</i>	<i>117.000 m² vloeroppervlakte</i>	<i>Meerdere gebouwen zijn gepland, met inbegrip van een rusthuis</i>
<i>Winkelcentrum</i>	<i>112.000 m² bruto</i>	<i>70.000 m² GLA</i>	<i>Grote gespecialiseerde handelszaak</i>	<i>112.000 m² vloeroppervlakte</i>	<i>Het gaat om een handelscentrum en het is het streefdoel dit te ontwikkelen in een enkel gebouw.</i>
<i>Horeca</i>	<i>11.500 m² bruto</i>	<i>9.000 m² GLA</i>	<i>Handel</i>	<i>11.500 m² vloeroppervlakte</i>	
<i>Planetarium</i>	<i>2.080 m²</i>		<i>Voorziening van collectief belang</i>	<i>2.080 m² vloeroppervlakte</i>	
<i>Vrijtijdsactiviteiten indoor</i>	<i>20.000-25.000 m² bruto</i>	<i>15.000 m² GLA</i>	<i>Grote gespecialiseerde handelszaak</i>	<i>21.800 m² vloeroppervlakte</i>	

⁴ Het woord 'vloeroppervlakten' moet hier worden beschouwd in de zin van de definitie die eraan gegeven wordt in de woordenlijst van het GBP (zie woordenlijst aan het begin van de studie).

⁵ In de huidige planningsfase wordt rekening gehouden met de algemene grootte om de effecten te evalueren. Door de latere ontwikkeling van de projecten kunnen deze waarden evolueren in functie van de specifieke toepasselijke regels.

⁶ De definitie van het woord 'onroerend goed' moet hier worden beschouwd in de zin van de woordenlijst van GBP (zie woordenlijst aan het begin van de studie)

Synthese van het streefdoel voorgesteld binnen de perimeter			Integratie van het programma ten opzichte van de voorschriften van het GBP		
Functie	Oppervlakte	Detail van de activiteiten	Bestemming	Vloeroppervlakte ⁴ / drempel gebruikt in het kader van deze analyse ⁵	Genoteerd bijzonder kenmerk
Vrijtijdsactiviteiten outdoor	3.000 ^[1] m ² bruto	30.000 m ² (gebouw + buiten)	Grote gespecialiseerde handelszaak	3.000 m ² vloeroppervlakte	Het gaat om een gebouw van beperkte omvang gezien de grondoppervlakte waarvan de activiteiten worden ontwikkeld in de open lucht.
Bioscoop	28.700 m ² bruto	3.000 tot 6.000 plaatsen	Grote gespecialiseerde handelszaak	28.700 m ² vloeroppervlakte	Ontwikkeld in een enkel gebouw
Kantoren	13.252 m ²		Kantoren	13.252 m ² vloeroppervlakte	Ontwikkeld in verschillende gebouwen.
Kinderdagverblijf	2.000 m ² te bouwen + 900 m ² bestaand		Voorziening van collectief belang	2.000 m ² vloeroppervlakte te bouwen + 900 m ² vloeroppervlakte bestaand	Twee gebouwen (een bestaande crèche) Drie gebouwen zonder stadion
MIVB-standplaats	20.000 m ²		Voorziening van collectief belang	20.000 m ² vloeroppervlakte	Een gebouw
DBDMH en politie	1.000 m ²		Voorziening van collectief belang	1.000 m ² vloeroppervlakte	Een gebouw
Sportpark	2.426 m ²		Voorziening van collectief belang	2.426 m ² vloeroppervlakte	
Sport, cultuur en verenigingsleven	13.000		Voorziening van collectief belang	13.000 m ² vloeroppervlakte	Een of meerdere gebouwen
Stadion	28.820 m ²		Voorziening van collectief belang	28.820 m ² vloeroppervlakte	Een gebouw

Tabel 8: Synthese en integratie van de programmatische ambitie met betrekking tot de bestemmingen van het GBP

^[1] Houdt geen rekening met de oppervlakte van gebouwen behorend bij de outdoor activiteit die in het totaal 28.000 m² bedraagt (huidige oppervlakte van Mini-Europa)

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

		Bestudeerd programma (de m² hebben de betekenis van de vloeroppervlakte, zoals gedefinieerd in het GBP)
Huisvesting		<u>117.000 m²</u> ontwikkeld in meerdere gebouwen (met inbegrip van een rusthuis)
Productieactiviteiten		Niet voorzien
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering, ...)		Niet voorzien
Kantoren		<u>13.252 m²</u>
Voorzieningen van collectief belang		Een (bestaand) kinderdagverblijf van 900 m ² Een (geplande) crèche van 2.000 m ² (Bestaand) Planetarium: 2.080 m ² Stelplaats MIVB: 20.000 m ² Een congrescentrum van 50.000 m ² Sport, cultuur en verenigingsleven: 13.000 m ² Politiepost/DBDMH: 1.000 m ² een bijkomende crèche van 2.000 m ² . Sport, cultuur en verenigingsleven: 12.000 m ² (Bestaand) nationaal stadion van 28.820 m ² <u>Totaal 117.800 m²</u>
Handel	Handel	Horecazaken met een totaal van 11.500 m ² <u>Totaal: 11.500 m²</u>
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Een handelscentrum van 112.000 m ² Vrijtijdsactiviteiten indoor: 21.800 m ² Vrijtijdsactiviteiten outdoor: 3.000 m ² Bioscoop: 28.700 m ² <u>Totaal: 165.500 m²</u>
Groothandel		Niet voorzien
Hotelactiviteit		<u>Totaal 250 tot 500 kamers</u> , over meerdere vestigingen.

Tabel 9: Synthese van de ontwikkeling van het programma

1.2.3. Vergelijkende analyse van de verschillende bestemmingen van het GBP in vergelijking met het voorgestelde programmatische streefdoel

1.2.3.1. Vergelijkende analyse van alle bestemmingen van het GBP

In onderstaande tabel worden voor alle bestemmingen⁷ van het GBP de maximaal toelaatbare drempels gegeven, zonder BBP.

	Programma	1. Woongebied met residentieel karakter	2. Typisch woongebied	3. Gemengd gebied	4. Sterk gemengd gebied ⁸	5. Gebied voor stedelijke industrie
Huisvesting	117.000 m ²	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, woningen behorend bij de hoofdactiviteiten
Productieactiviteiten	Niet voorzien	250 m ² per gebouw	500 m ² per gebouw mits SRO ⁹	1.500 m ² per gebouw mits SRO	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toegelaten, onbeperkt
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)	Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt
Kantoren	13.252 m ²	250 m ² per gebouw	500 m ² per gebouw mits SRO	1.000 m ² per gebouw mits SRO	3.500 m ² per gebouw mits SRO	Niet toegelaten
Voorzieningen van collectief belang	Totaal: 117.800 m ²	250 m ² per gebouw (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, mits SRO)	1.000 m ² per gebouw voor school-, culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen 250 m ² per gebouw voor de andere voorzieningen (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, mits SRO)	1.000 m ² per gebouw mits SRO (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, mits SRO)	1.500 m ² per gebouw mits SRO (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, mits SRO)	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO
Handel	Handel Totaal: 11.500 m ²	150 m ² per gebouw	300 m ² per gebouw	1.000 m ² per gebouw mits SRO	1.000 m ² per gebouw mits SRO	2.000 m ² per gebouw, behorend bij de hoofdactiviteiten van het gebied, mits SRO

⁷ Niet opgenomen in de tabel zijn de voorschriften van de erfgoedzone aan de rand van bossen en wouden, gebieden van gewestelijk belang (GGB) en gebieden van gewestelijk belang met andere ontwikkeling (GGBAO)

⁸ Merk op dat het voorschrift 4.4 niet van toepassing is op de bestudeerde site, er moet dus geen rekening mee gehouden worden

⁹ 'SRO' betekent 'speciale regelen van openbaarmaking'

		Programma	1. Woongebied met residentieel karakter	2. Typisch woongebied	3. Gemengd gebied	4. Sterk gemengd gebied ⁸	5. Gebied voor stedelijke industrie
	Grote gespecialiseerde handelszaak	Totaal: 165.500 m ²	Niet toegelaten	Niet toegelaten	3.500 m ² per gebouw mits SRO	3.500 m ² per gebouw mits SRO	Toegelaten, onbeperkt
	Groothandel	Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	1.500 m ² per gebouw mits SRO	2.500 m ² per gebouw mits SRO	Niet toegelaten
	Hotelactiviteit	Totaal 250 tot 500 kamers	20 kamers	50 kamers mits SRO	80 kamers/vestiging mits SRO	150 kamers/vestiging mits SRO	Niet toegelaten

Tabel 10: Maximaal toelaatbare drempels zonder BBP (1/3)

	Programma	6. Gebied met haven- en transportactiviteiten	7. Administratief gebied	8. Gebied voor voorzieningen van collectief belang	9. Spoorweggebied	9bis. Gebied voor ondernemingen in een stedelijke omgeving ¹⁰
Huisvesting	117.000 m ²	Toegelaten, woningen behorend bij de hoofdactiviteiten	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO, als secundaire bestemming	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO
Productieactiviteiten	Niet voorzien	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de andere bestemmingen	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO (de benedenverdieping dient eerst te worden bestemd voor productieactiviteiten)
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)	Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt	Diensten voor ondernemingen, onbeperkt mits SRO
Kantoren	13.252 m ²	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Voorzieningen van collectief belang	Totaal: 117.800 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toegelaten, onbeperkt	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten (voorschrift 0.7 laat toe verder te gaan, mits SRO)	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO
Handel	Handel Totaal: 11.500 m ²	1.000 m ² per gebouw, behorend bij de hoofdactiviteiten van het gebied, mits SRO	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toegelaten, handelszaken als gebruikelijke aanvulling en behorend bij de hoofdactiviteiten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO

¹⁰ Het is belangrijk om aan te geven dat een project van minstens 10.000 m² eveneens dient te voldoen aan het volgende voorschrift: '9bis.4 De verwezenlijking van een project van minstens 10.000 m² vloeroppervlakte kan worden vergund op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan en nadat handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking: 1° Het project beoogt een vloeroppervlakte die overeenstemt met minstens 90% van zijn grondinname te bestemmen voor productieactiviteiten en in ondernemingen geïntegreerde diensten, handelszaken en groothandel; 2° Het project beoogt minstens 40 % van de vloeroppervlakte te bestemmen voor huisvesting'

	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m ²	1.000 m ² per gebouw, behorend bij de hoofdactiviteiten van het gebied, mits SRO	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toegelaten, handelszaken als gebruikelijke aanvulling en behorend bij de hoofdactiviteiten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO
	Groothandel	Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO
	Hotelactiviteit	Totaal 250 tot 500 kamers	20 kamers	Toegelaten, onbeperkt	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten

Tabel 11: Maximaal toelaatbare drempels zonder BBP (2/3)

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

			en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	compatibel zijn met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	vormen of behoren bij het gebied)		gebied en met de kenmerken van het kader in de omgeving en op voorwaarde dat ze een gebruikelijke aanvulling vormen of behoren bij het gebied)	terreinen te vinden voor de geplande inrichting
Handel	Handel	Totaal: 11.500 m ²		Niet toegelaten	De handelszaken, in het algemeen van beperkte omvang, zijn een aanvulling op en behoren bij de hoofdbestemmingen.	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m ²	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
Groothandel		Niet voorzien	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			
Hotelactiviteit		Totaal 250 tot 500 kamers	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten			

Tabel 12: Maximaal toelaatbare drempels zonder BBP (3/3)

1.2.3.2. Analyse van de overdrukken

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

A. Gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsverfraaiing

'21. Gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsverfraaiing

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

Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie.'

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

B. Lint voor handelskernen

'22. Lint voor handelskernen

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

De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m².

De vergroting van die oppervlakte tot 2.500 m² kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden:

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

2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.

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

Dit voorschrift heeft een wijziging tot gevolg van de toelaatbare drempels voor handelszaken die op 2.500 m² worden gebracht.

C. Het punt van wisselend gemengd karakter

'23. Het punt van wisselend gemengd karakter

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

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

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

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

D. Structurerende ruimte

'24. Structurerende ruimten

De handelingen en werken die een wijziging inhouden van de bestaande feitelijke toestand van deze ruimten en hun naaste omgeving, die zichtbaar zijn vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stadslandschap.

Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.'

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

1.2.4. Selectie van toewijzingsalternatieven om het door de Regering beoogde programma mogelijk te maken

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

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

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

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

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

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

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

1.2.4.1. Bestemming 4: 'Sterk gemengd gebied'

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

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

		Voorgesteld programma	4. Sterk gemengd gebied ¹¹	Theoretische implicaties voor het programma	Aangepast programma
Huisvesting		117.000 m ²	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	117.000 m ²
Productieactiviteiten		Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	-	Niet voorzien
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)		Niet voorzien	Niet toegelaten	-	Niet voorzien
Kantoren		13.252 m ²	3.500 m ² per gebouw mits SRO	toelaatbaar in 4 gebouwen	13.252 m ² toelaatbaar in 4 gebouwen ¹²
Voorzieningen van collectief belang		117.800 m ²	1.500 m ² per gebouw mits SRO onbeperkt, mits SRO, volgens het voorschrift 0.7.	Toelaatbaar	117.800 m ²
Handelszaken	Handel	Totaal: 11.500 m ²	1.000 m ² per gebouw mits SRO LHK ¹³ : 2.500 m ²	toelaatbaar in 5 gebouwen	Totaal: 11.500 m ² in 5 gebouwen
	Grote gespecialiseerde handelszaak	Totaal: 165.500 m ²	3.500 m ² per gebouw mits SRO	Toelaatbaar in 48 gebouwen	Totaal: 165.500 m ² toelaatbaar in 48 gebouwen
Groothandel		Niet voorzien	2.500 m ² per gebouw mits SRO	-	Niet voorzien
Hotelactiviteit		Totaal 250 tot 500 kamers	150 kamers mits SRO (per vestiging)	Toelaatbaar in 2 tot 4 vestigingen	2 tot 4 vestigingen voor een totaal van 250 tot 500 kamers

Tabel 13: Toelaatbare drempels in sterk gemengde gebieden

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

¹¹ Merk op dat het voorschrift 4.4 niet van toepassing is op de bestudeerde site, er moet dus geen rekening mee gehouden worden

¹² Zie woordenlijst voor de definitie van gebouw

¹³ Lint voor handelskernen

ambitie inzake een grote speciaalzaak, hetgeen nauwelijks denkbaar is zonder herziening van het door de Regering nagestreefde maximale commerciële programma.

We willen eraan herinneren dat het 'voorgestelde programma', aangeduid in de bovenstaande tabel, voortkomt uit een gedetailleerder opgegeven eindstreefdoel dat meer bepaald de realisatie inhoudt van een handelscentrum (112.000 m²), een bioscoop (28.700 m²) en indoorvrijtijdsactiviteiten (21.800 m²) die niet als dusdanig gerealiseerd kunnen worden.

In de schriftelijke voorschriften voor sterk gemengde gebieden zijn de productieactiviteiten opgenomen in de hoofdbestemmingen en maken in het algemeen deel uit van de aanwezige of gewenste activiteiten. Welnu, productieactiviteiten zijn niet aanwezig in het opgegeven streefdoel voor het gebied.

De finale ambities van de Regering lijken bijgevolg in hun totaliteit in het kader van het SGG niet uitvoerbaar, aangezien de handelsactiviteiten (winkelcentrum, indoorrecreatie, bioscoop enz.) theoretisch moeten worden verdeeld over minstens 48 gebouwen of projecten (en dus 48 aan te vragen vergunningen) met elk maximaal 3.500 m² aan grote speciaalzaken die dus niet worden ontwikkeld in een handelscentrum, noch als bioscoop, noch als indoorrecreatie. Het SGG kan dus geen alternatief voor het GGB vormen.

1.2.4.2. Bestemming 7 'Administratief gebied'

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

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

	Programma	7. Administratieve gebieden	Theoretische implicaties voor het programma	Geanalyseerd programma
Huisvesting	117.000 m ²	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	117.000 m ²
Productieactiviteiten	Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de andere bestemmingen	-	Niet voorzien
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)	Niet voorzien	Niet toegelaten	-	Niet voorzien
Kantoren	13.252 m ²	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	13.252 m ²
Voorzieningen van collectief belang	117.800 m ²	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	117.800 m ²
Handel	Handel	Totaal: 11.500 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Totaal: 11.500 m ²
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Totaal: 165.500 m ²
Groothandel	Niet voorzien	Niet toegelaten		Niet voorzien
Hotelactiviteit	Totaal 250 tot 500 kamers	Toegelaten, onbeperkt	Toelaatbaar	Totaal 250 tot 500 kamers

Tabel 14: Toelaatbare drempels in administratieve gebieden

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

Zelfs indien het programma uitvoerbaar is, wordt het echter niet geacht te voldoen aan de primaire doelstellingen van een administratiegebied, aangezien het slechts 130.252 m² hoofdbestemmingen omvat (waarvan 13.252 m² kantoorgebruik) voor 312.300 m² secundaire bestemmingen, d.w.z. 29,4% hoofdbestemmingen in totaal.

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

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

1.2.4.3. Bestemming 9bis 'Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving'

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

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

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

'9bis.4 De verwezenlijking van een project van minstens 10.000 m² vloeroppervlakte kan worden vergund op voorwaarde dat aan de volgende voorwaarden is voldaan en nadat handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking:

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

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

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

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

	Voorgesteld programma	9bis. Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving	Theoretische implicaties voor het programma	Geanalyseerd programma
Huisvesting	117.000 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toelaatbaar	117.000 m ²
Productieactiviteiten	Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO (de benedenverdieping dient eerst te worden bestemd voor productieactiviteiten)	-	Niet voorzien
Andere bestemmingen met industrieel karakter (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)	Niet voorzien	Diensten voor ondernemingen, onbeperkt mits SRO	-	Niet voorzien
Kantoren	13.252 m ²	Niet toegelaten	Niet realiseerbaar	Niet geselecteerd
Voorzieningen van collectief belang	117.800 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toelaatbaar	117.800 m ²

		Voorgesteld programma	9bis. Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving	Theoretische implicaties voor het programma	Geanalyseerd programma
Handel	Handel	Totaal: 11.500 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toelaatbaar	Totaal: 11.500 m ²
	Grote gespecialiseerde handelszaken	Totaal: 165.500 m ²	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	Toelaatbaar	Totaal: 165.500 m ²
Groothandel		Niet voorzien	Toegelaten, onbeperkt, mits SRO	-	Niet voorzien
Hotelactiviteit		Totaal 250 kamers	Niet toegelaten	Niet realiseerbaar	Niet geselecteerd

Tabel 15: Toelaatbare drempels in ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving

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

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

De toepassing van het voorschrift 9bis 4 heeft evenwel belangrijke implicaties. In het licht van het programma afgeleid door het streefdoel voor het gebied, is het tamelijk duidelijk dat dit voorschrift van toepassing zal zijn op het grootste deel van het project, alleen enkele vrij marginale vergunningen zouden er niet aan onderworpen kunnen worden. We gaan hier uit van de hypothese dat het hele programma eraan onderworpen zou worden. De implicaties van dit voorschrift kunnen als volgt worden beschreven:

- Het eerste punt bepaalt dat de commerciële bestemming een vloeroppervlakte heeft van 90% van de grondinname van het project. Aan deze vereiste is voldaan voor het globale programma in de zin dat de commerciële functie aanzienlijk meer is dan 90% van de oppervlakte van de bestudeerde perimeter. Toch is de toepassing ervan per project zeer beperkend gezien het feit dat dit voorschrift nageleefd moet worden in alle vergunningsaanvragen die zijn onderworpen aan dit voorschrift. De bouw van een congrescentrum bijvoorbeeld dient te worden voorzien in een vergunningsaanvraag die ook een zeer belangrijk commercieel luik omvat. Deze vereiste vormt een belangrijke beperking voor de ontwikkeling van het programma en de betrokken actoren. Toch blijft daardoor het streefdoel nog altijd haalbaar.
- Het tweede punt bepaalt dat de verhouding huisvesting 40% van de vloeroppervlakte moet zijn. Deze vereiste wordt niet nageleefd in het kader van het programma. De ontwikkeling van de site moet dus een van de volgende wegen bewandelen:
 - Ofwel de oppervlakte van de huisvesting verhogen met 47.240 m² (of een verhoging van 40% in vergelijking met de nu geplande woningen), ofwel de andere functies aanzienlijk verminderen om de vereiste verhouding te bereiken.
 - Het project op een weinig coherente manier opdelen in vergunningsaanvragen van minder dan 10.000 m² voor de ontwikkelingen zonder huisvesting. Deze tweede oplossing is niet realistisch, bijvoorbeeld voor wat het congrescentrum betreft.

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

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

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

1.2.5. Conclusie

Uit deze analyse blijkt dat geen van de andere bestemmingen op geldige wijze kan beantwoorden aan de uiteindelijke ambities die de regering nastreeft, namelijk het samenbrengen op de Heizel van internationaal aantrekkelijke en sterk gemengde functies.

Alleen het GGB maakt het mogelijk deze dubbele ambitie waar te maken. Het GGB biedt de mogelijkheid om het kader vast te stellen voor de ontwikkeling van een gemengde wijk met internationale uitstraling, waarbij de bevoegde autoriteiten in het gebied (in dit geval de stad Brussel) de mogelijkheid krijgen om verder te gaan in hun ambities door een BBP op te stellen, zoals bepaald in voorschrift nr. 18 van het GBP. Zonder een BBP, en met toepassing van GBP-voorschrift 18, zullen de projecten moeten voldoen aan wat is toegestaan in een sterk gemengd gebied, waarbij in dit stadium de realisatie van het volledige commerciële gedeelte van het programma wordt uitgesloten.

1.3. Geselecteerde bestemmingsalternatieven

De geselecteerde bestemmingsalternatieven voor het vervolg van de analyse zijn:

- Alternatief OA
- Alternatief OB
- Het GGB

2. Situeringalternatief

2.1. Algemene methodologie

Als onderdeel van de analyse van locatie-alternatieven wijst het MER voor de belangrijkste toelaatbare specifieke programmatische elementen alternatieve oplossingen aan volgens de vereisten van het ontwerpplan en die beantwoorden aan de ambitie van de Regering voor het gebied.

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

Volgens de door de Europese Commissie gepubliceerde richtsnoeren voor de uitvoering van de SEA-richtlijn zijn de 'voor de hand liggende' alternatieven die in het kader van de evaluatie van bestemmingsplannen in aanmerking moeten worden genomen de verschillende gebruiksmogelijkheden van de gebieden die voor specifieke activiteiten of doeleinden zijn aangewezen en de andere mogelijke gebieden voor deze activiteiten¹⁴. Dit betekent enerzijds de bestemmingsalternatieven van het door het plan beoogde gebied en anderzijds de alternatieve locaties van de door het plan toegestane bestemmingen¹⁵.

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

1. de handelszaken, met inbegrip van de vrijetijds- en restauratieactiviteiten;
2. de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten;
3. de hotelactiviteit;
4. huisvesting
5. kantoren
6. de groene ruimten (met een minimale oppervlakte van 7 ha)

Verder preciseert het besluit dat *er moet worden voorzien in voorbehouden ruimte voor het openbaar vervoer, met inbegrip van de ontwikkeling van traminfrastructuren en het bouwen van een infrastructuur voor een stelplaats.*

De nagestreefde handelsfunctie, met inbegrip van de beoogde vrijetijds-, restauratie- en hotelactiviteiten en de voorzieningen zijn 'specifieke' functies van de stedelijke omgeving. Hun werking is afhankelijk van voorwaarden die eveneens specifiek zijn. Deze functies hebben immers specifieke behoeften, met name op het gebied van bereikbaarheid, die een leidraad zullen vormen bij de keuze van de bestudeerde situeringalternatieven. De selectie van situeringalternatieven voor deze specifieke programmatische functies wordt in de verdere analyse gelijktijdig behandeld.

De bestemmingen 'huisvesting', 'kantoren' en de groengebieden zijn generieke functies van het 'gewone' stedelijke weefsel. De criteria voor de selectie van locatiealternatieven voor deze bestemmingen zijn dus niet identiek en hangen meer af van de geschiktheid van de wijken voor nieuwe woningen, kantoren en een grote groene ruimte. Voorts kan de wens van de Regering om de ambitie om de internationale aantrekkingskracht van Brussel te ontwikkelen (voornamelijk zakelijk en recreatief toerisme) te combineren met een brede mix van functies, waaronder huisvesting, niet worden genegeerd. Ook wordt gezocht naar het 'hefboomeffect' van de grootstedelijke voorzieningen voor handel en recreatie. De situeringalternatieven voor deze huisvestingsfunctie zullen derhalve in een later stadium worden behandeld, rekening houdend met de selectie van de andere 'specifieke' programmatische elementen.

¹⁴ Europese Commissie, Uitvoering van Richtlijn 2001/42/EG betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, 2003, punt 5.13.

¹⁵ Gekozen uittreksel: STIBBE, RPA – Alternatieven voor de locatie – 28/07/2020

2.2. 'Specifieke' programmatische elementen

2.2.1. Vaststelling van de behoeften van 'specifieke' programmatische elementen

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

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

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

Ten tweede speelt ook de capaciteit van de locaties om aanvullende, grootschalige programma's op te nemen een rol bij de keuze van de locaties. Het is de bedoeling de programmelementen te situeren op een locatie met ontwikkelings- en/of omschakelingspotentieel¹⁶.

Ten slotte is de complementariteit tussen de programma's voor detailhandel en recreatie een belangrijk en gewild element bij de selectie van locaties. Immers, wanneer de functies elkaar aanvullen en in synergie werken, versterken zij de algemene aantrekkingskracht van het te creëren centrum. Eenzelfde cliënteel heeft belangstelling voor deze programma's, waarvan de aantrekkingskracht in tijd en ruimte complementair is. De synergieën tussen deze activiteiten zijn belangrijk zowel uit functioneel oogpunt (gemeenschappelijk gebruik van gemeenschappelijke functies (catering, parkings, diensten, enz.)) als uit het oogpunt van de tenuitvoerlegging (flexibiliteit in de tijd, aangezien de commerciële ruimten gemakkelijk van aard kunnen veranderen (van traditionele handel naar vrijetijdsbesteding en omgekeerd)). De combinatie van detailhandels- en vrijetijdsvuncties op dezelfde plaats is daarom een belangrijk pluspunt dat bij de selectie in aanmerking wordt genomen.

Tot slot wordt ook gezocht naar het 'hefboomeffect' van de aanwezigheid van bestaande of toekomstige voorzieningen, van grootstedelijke, nationale of zelfs internationale dimensie.

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

- Zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer: **Een effectieve metroverbinding¹⁷ wordt noodzakelijk geacht¹⁸.**
- Zeer goede bereikbaarheid met de auto: **Een effectieve aansluiting op het autowegennet en/of het Plusnet¹⁹ voor de auto wordt noodzakelijk geacht.**
- Site met **een potentieel voor de ontwikkeling** van een aanzienlijk winkelaanbod, kwantitatief in overeenstemming met de doelstellingen van de Regering;
- **Toereikend ontwikkelings- en/of reconversiepotentieel** om complementariteit en synergie van de programma's mogelijk maken
- Zeer goede bereikbaarheid vanaf de stations en de luchthavens: **Een effectieve verbinding vanaf/naar de luchthavens en vanaf/naar de belangrijkste treinstations** (Noord-Zuidverbinding) wordt noodzakelijk geacht:

¹⁶ De terreinen kunnen al dan niet reeds bebouwd zijn.

¹⁷ De verbinding wordt als effectief beschouwd wanneer de locatie zich op maximaal 500 m van de beoogde vervoersinfrastructuur bevindt. Deze afstand wordt geïllustreerd in de figuren bij het volgende punt.

¹⁸ De metro is momenteel het meest efficiënte openbaarvervoersaanbod voor stedelijk vervoer dat een grote capaciteit en een hoge frequentie vereist. De trein, hoewel zeer efficiënt in termen van capaciteit, is minder aantrekkelijk vanwege de lagere frequentie. De tram wordt in dit stadium buiten beschouwing gelaten omdat deze veel minder vervoerscapaciteit biedt.

¹⁹ Hiërarchie van het Good Move-plan

- Met het openbaar vervoer
- Met de taxi of een soortgelijk vervoersmiddel (bezoldigd personenvervoer)

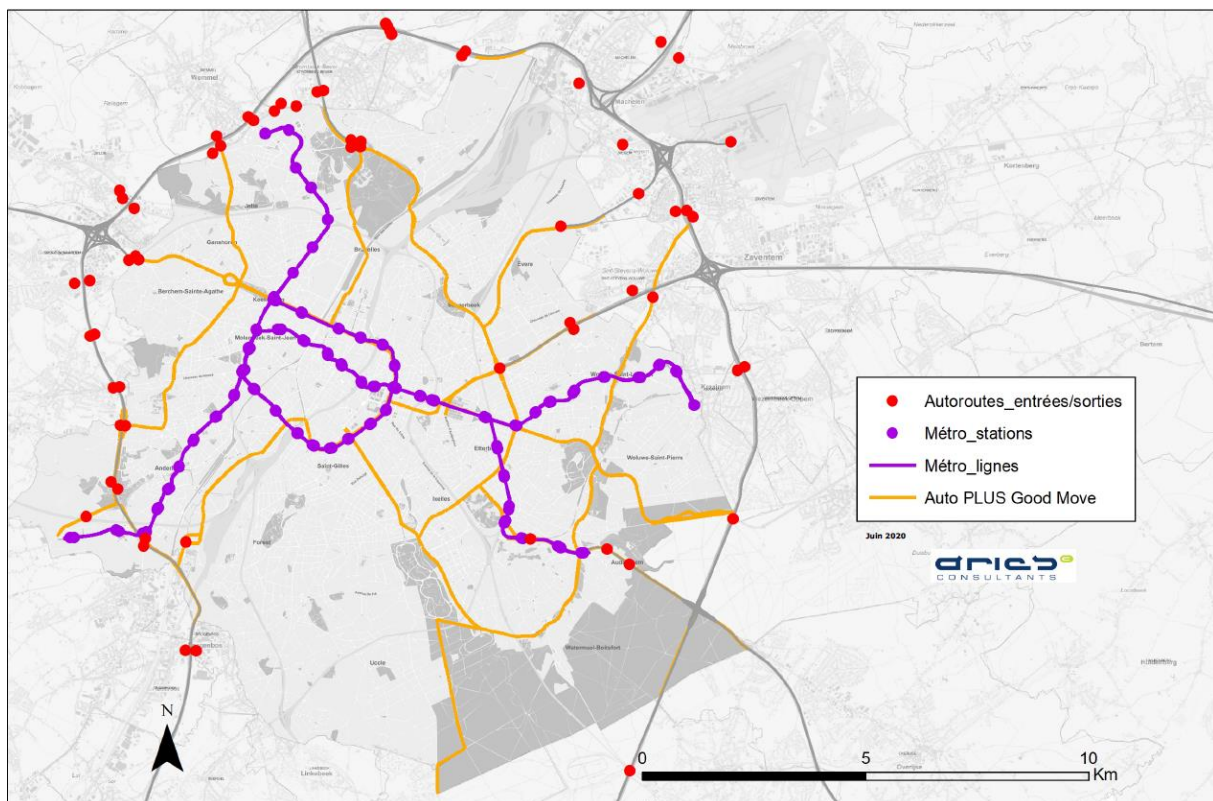
2.2.1.1. Identificatie van de voorgeselecteerde locaties

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

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

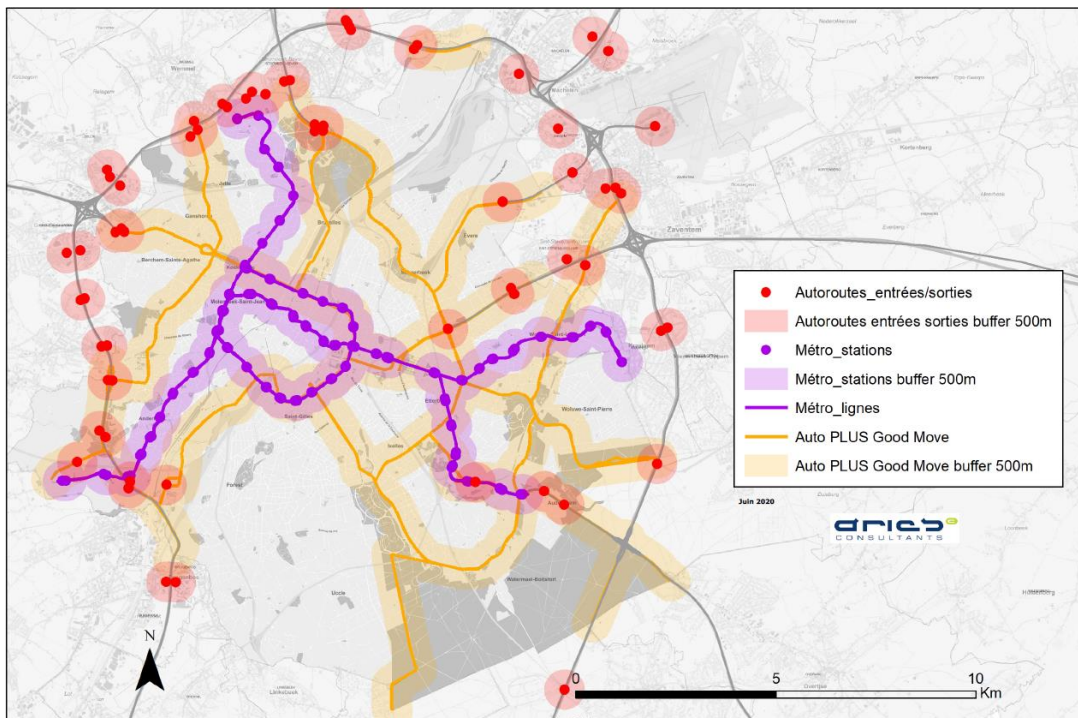
Voor het selecteren van de sites werden meerdere kaarten opgemaakt.

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



Figuur 4: Kaart 1 - Elementen van het vervoersnetwerk die in aanmerking zijn genomen voor de analyse van de bereikbaarheidsprestaties (ARIES 2021)

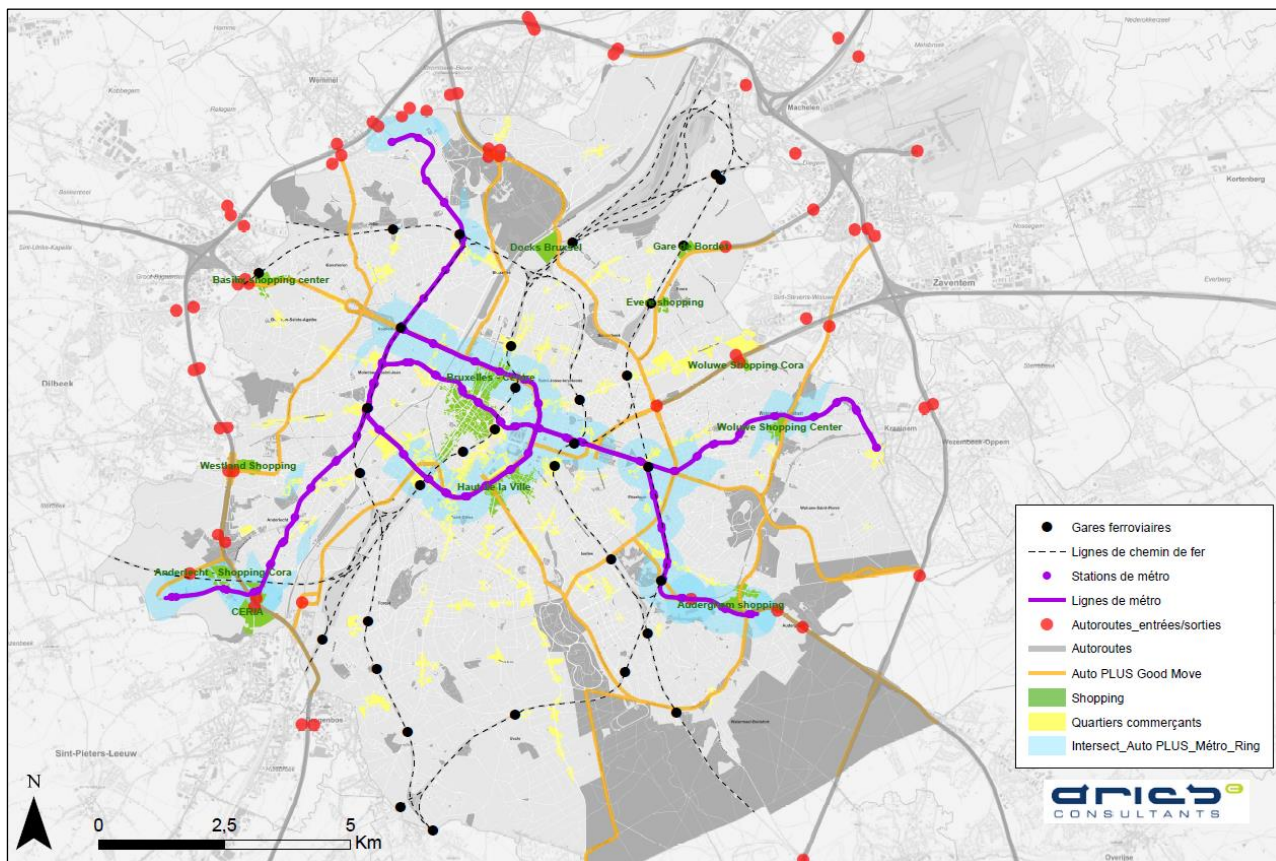
Kaart 2 toont diezelfde infrastructuur waarrond er een **buffer van 500 m is gelegd**. De straal van 500 m beschrijft een gebied waarin volgens ons wordt voldaan aan de eis van een 'bevredigende verbinding' met het netwerk.



Figuur 5: Kaart 2 - Identificatie van de geografische gebieden met een aansluiting die als bevredigend wordt beschouwd omdat ze zich binnen een straal van 500 m rond de beschouwde infrastructuur bevinden (ARIES 2021)

Kaart 3 toont de raakvlakken (in het lichtbouw) tussen deze buffers. De kaart belicht de gebieden die profiteren van de nabijheid van metrostations en het PLUS-autonetwerk of afritten van snelwegen/Ring. Op deze kaart zien we daarnaast ook het spoorwegnet, de bestaande winkelcentra²⁰ en de handelswijken.

²⁰ De term 'winkelcentra' verwijst naar grootschalige commerciële complexen (Bronnen Brugis – Handelswijken)



Figuur 6: Raakvlak van gebieden met goede verbindingen voor openbaar vervoer en wegvervoer (ARIES 2021)

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

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

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

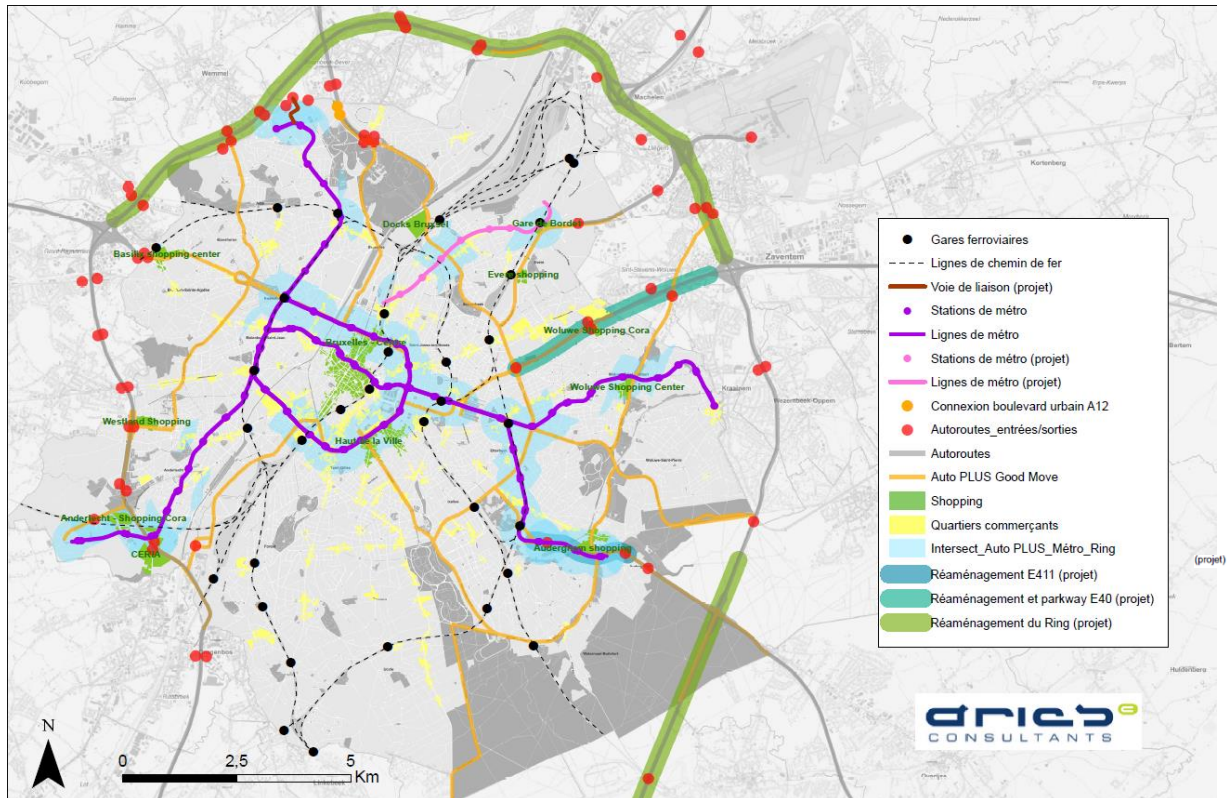
Kaart 4 herneemt de **geplande transportinfrastructuren** en hun overeenkomstige buffer. Meer in het bijzonder wordt hier rekening gehouden met de infrastructuurprojecten²¹:

²¹ De hier in aanmerking genomen projecten betreffen het PLUS-wegennet en het metronet. Voor de hier geselecteerde projecten is een bouwvergunning aangevraagd.

- metro²² - nieuwe lijn 3 naar Bordet;
 - project in onderzoeksfase
 - Bouwheer: Beliris-MIVB, Brussels Gewest
 - realisatietermijn: 2030
- en wegen
 - Verbindingsweg die parking C en de voorkant van de Tentoonstellingspaleizen verbindt;
 - Project opgeleverd in het Brussels Gewest
 - Project opgeleverd en vervolgens geannuleerd door het Vlaams Gewest
 - Project dat opnieuw wordt bestudeerd in een gezamenlijke studie van het Brussels Gewest en het Vlaams Gewest
 - Aanvrager - Brussels Expo
 - Realisatietermijn: uitgevoerd voor het Brusselse deel en 2025 voor het Vlaamse deel (indien toegestaan)²³
 - Herinrichting van de A12 tot een stadsboulevard (en aanleg van nieuwe toegangen tot het plateau).
 - Project in onderzoeksfase (stedenbouwkundig attest afgeleverd en aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor het zuidelijke stuk)
 - Bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Realisatietermijn: 2025
 - De herinrichting van de E40 en het project Parkway E40;
 - Project in ontwikkelings- en onderzoeksfase
 - Bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Realisatietermijn: 2025
 - De heraanleg van de Ring
 - In ontwikkelings- en onderzoeksfase
 - Bouwheer: Vlaams Gewest
 - Realisatietermijn: 2025-2030
 - Heraanleg van de E411
 - In studiefase
 - Bouwheer: Brussels Hoofdstedelijk Gewest
 - Realisatietermijn: 2025-2030

²² Er bestaan ook verschillende projecten in verband met de verdere ontwikkeling van het tramnet. Ter herinnering: de tram werd bij de selectie van de locaties niet in aanmerking genomen om redenen die verband houden met de beperkte capaciteit.

²³ Zie Deel 2, punt 5.2.1.



Figuur 7: Gebied met een bevredigende bereikbaarheid per openbaar vervoer en per auto - rekening houdend met de lopende infrastructuurprojecten (metroproject en wegproject)

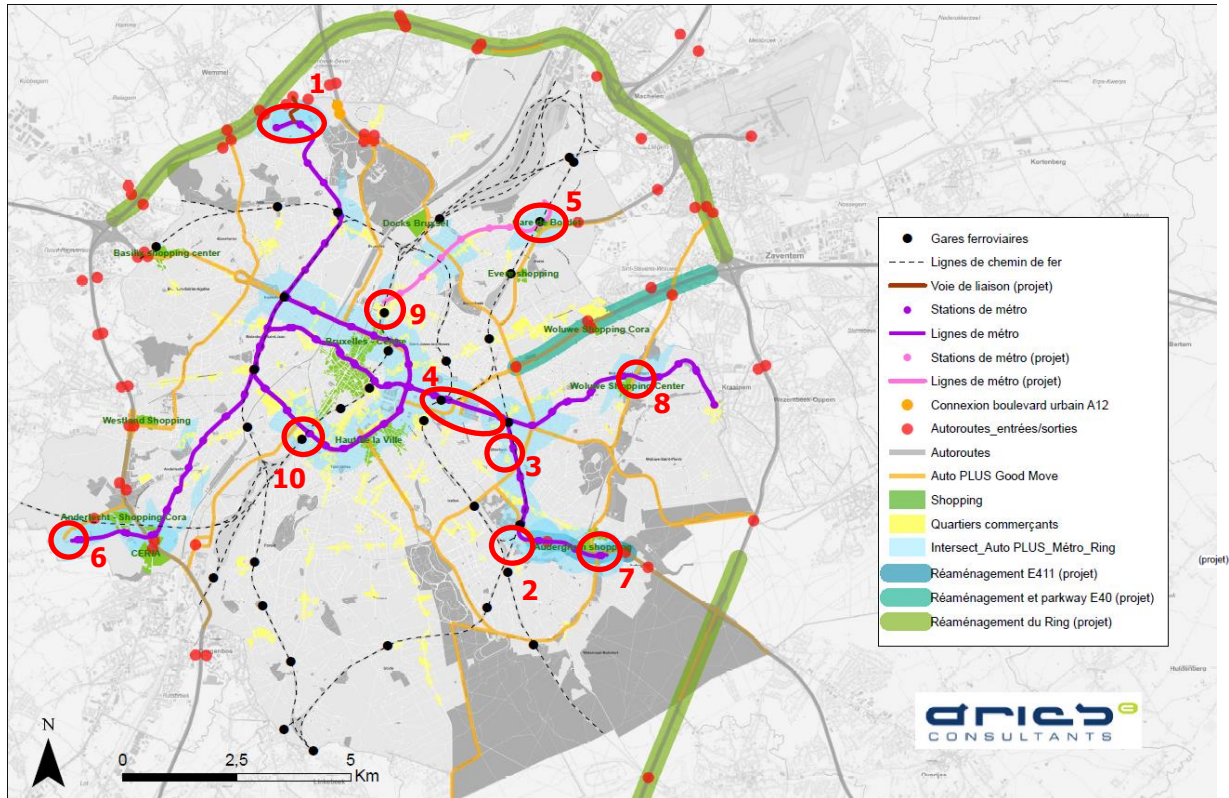
Rekening houdend met de geplande vervoersinfrastructuur, verschijnen er twee bijkomende zones: de zone 'Bordet' en het kruispunt tussen de Lambermontlaan en de E. Demolderlaan.

De wegprojecten veranderen niets aan de status van de bestaande netwerken. De infrastructuur wordt ingericht, maar ze blijven behouden, evenals hun rol in het bestaande netwerk. Ze doen dus geen nieuwe zones verschijnen. Merk op dat de verbindingsweg tussen Parking C en de Keizerin Charlottelaan een verbindingproject is, dat tot doel heeft de Heizelvlakte te ontsluiten door te zorgen voor een betere verbinding tussen de Ring en de voorkant van de Paleizen. Die weg heeft dus geen invloed op de bereikbaarheid van het gebied, hoewel hij vanuit functioneel oogpunt voor de Heizelvlakte efficiënte oplossingen biedt en de situatie verbetert²⁴.

²⁴ Een specifieke analyse van de mobiliteitsoplossingen voor de Heizel is opgenomen in deel 2, punt 2.4.

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

- Ofwel gelegen binnen de perimeter van een Richtplan van Aanleg, wat betekent dat de Regering reeds de wens heeft geuit om deze gebieden te herontwikkelen;
- Ofwel volop in verandering (herontwikkeling op korte of middellange termijn);
- Ofwel geschikt voor verdichting²⁵.



Figuur 8: Selectie van locaties met goede toegankelijkheid en ontwikkelings-/omzettingspotentieel (ARIES 2021)

De volgende sites zijn uitgelicht:

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

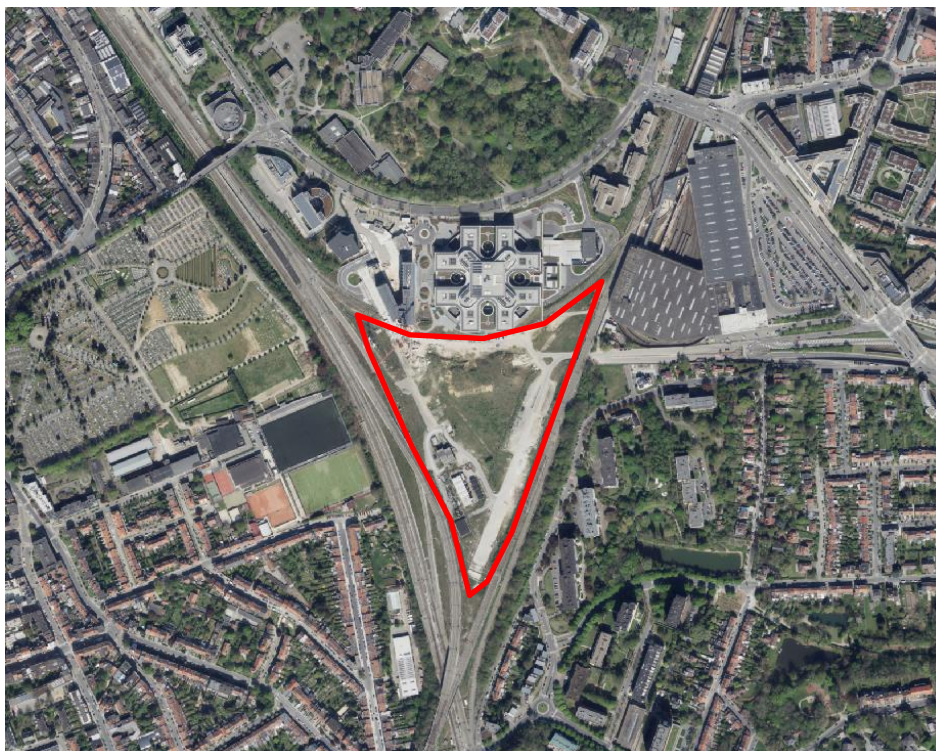
De 10 voorgeselecteerde locaties voor de locatiealternatieven zijn weergegeven in de onderstaande figuren.

²⁵ Aanwezigheid van een of meer grote complexen in de bestaande situatie en/of grote percelen

1. Heizel:



2. Deltadriehoek



3. Sint-Michielswarande



4. Kunst-Wet Maalbeek



5. Bordet



6. Erasmus



7. Herrmann-Debroux



8. Roodebeek



9. Zuid



10. Noord



2.2.2. Analyse van de voor analyse geselecteerde locaties

2.2.2.1. Heizel

Aangezien het GGB Heizel de basisoptie van het ontwerpplan vormt, werd deze site standaard voorgeselecteerd. Daarom wordt er in het onderstaande punt niet op ingegaan. De relevantie van de keuze van deze site wordt geanalyseerd in Deel 3, punt 3.2.5.

2.2.2.2. Delta

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

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

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

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

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

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

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

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

De Deltasite maakt deel uit van Richtplan van aanleg (RPA) Herrmann-Debroux. In dit ontwerpplan is de locatie 'Deltadriehoek' bestemd voor een gemengd programma dat bestaat uit ongeveer 20.000 m² aan productieactiviteiten of voorzieningen, 20.000 m² aan kantoren en 20.000 m² aan woningen, goed voor een totaal van 65.000 m². Uit de analyses is gebleken dat deze dichtheid als hoog moet worden beschouwd.

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

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

2.2.2.3. Sint-Michielswarande

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

De gebouwen op het terrein beslaan in totaal 40.000 m² en er zijn duizend ondergrondse parkeerplaatsen. Een verdichting is mogelijk, maar uit de huidige studies blijkt dat het bebouwingspotentieel redelijkerwijs niet meer dan 75.000 m² kan bedragen.

Net als bij Delta is de site van de Sint-Michielswarande niet geschikt voor een grootstedelijk winkel- en vrijetijdsprogramma. Het terrein ligt namelijk in een overwegend dicht woongebied en hoewel het voldoet aan

de bereikbaarheidscriteria, zijn de wegen die het terrein rechtstreeks ontsluiten klein en sterk residentieel van aard, hetgeen onverenigbaar is met de van het programma verwachte verkeersstromen.

De site van de Sint-Michielswarande zou een voorziening kunnen huisvesten, maar de door de Regering beoogde omvang is eveneens buiten proportie voor de wijk. De aanwezigheid van grootstedelijke voorzieningen moet dan ook een weefsel van reeds bestaande activiteiten en functies versterken.

Voorts zij opgemerkt dat de site bestemd is om de in Brussel gevestigde diplomatieke functies van de VS te huisvesten, waardoor het belang ervan als alternatief voor het GGB-project beperkt is.

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

2.2.2.4. Kunst-Wet Maalbeek

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

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

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

- De inplanting van een grootschalig commercieel centrum concurreert rechtstreeks met de bestaande winkels in het hoger en lager gelegen deel van de stad. Hoewel de vestiging van winkels in de Europese wijk wenselijk is, wordt gehoopt op de ontwikkeling van buurtwinkels om de ambitie van de mix van de wijk te dienen.
- De roeping van de Europese wijk in haar institutionele en grootstedelijke dimensie wordt bevestigd door het GPDO. Momenteel is het zeer monofunctioneel, maar de ambities van het Gewest zijn duidelijk gericht op het diversifiëren van de functies en het in de eerste plaats verwelkomen van de inwoners. In deze context is de vestiging van een vrijetijdsfunctie van toeristische aard niet geschikt. De Europese wijk is al een belangrijk toeristisch gebied, maar deze bestemming is gericht op haar institutionele, culturele en historische dimensie. Het vrijetijdstoerisme zou het fundamentele imago en de roeping van de Europese wijk sterk veranderen.

Wat de ontwikkeling van een voorziening van grootstedelijke omvang betreft, dient gesteld dat een dergelijke voorziening bepaalde functionele omstandigheden vereist, waarover de wijk Kunst-Wet - Maalbeek beschikt: een zeer goede verbinding met het openbaar vervoer en een efficiënte verbinding met de luchthaven. Anderzijds is de complementariteit met de aanwezige administratieve en Europese functies niet vanzelfsprekend, gezien de beperkingen die worden opgelegd door de frequentie van de Europese evenementen en de veiligheidsmaatregelen die zij vereisen.

In de Europese wijk worden weliswaar projecten voor conferentiecentra bestudeerd en geëvalueerd, maar daarbij gaat het dan in de eerste plaats om projecten voor Europese overheden. De toevoeging van een grootschalige voorziening waarvan de hoofdactiviteit de organisatie van conferenties zou zijn, is dan ook niet wenselijk noch gewenst door de Brusselse autoriteiten.

Aan de beoogde gemengdheid voor deze site wordt dus niet voldaan. Bovendien is de internationale dimensie van de Europese wijk weliswaar reeds goed ingeburgerd, maar zij berust hoofdzakelijk op de institutionele dimensie die verband houdt met de aanwezigheid van de Europese instellingen en de status van Brussel als

Europese hoofdstad. De door de Regering beoogde aantrekkingskracht is gericht op zakelijk en recreatief toerisme, hetgeen onverenigbaar is met de specifieke kenmerken van de Europese wijk.

De **'Kunst-Wet'-site** wordt niet gehandhaafd.

2.2.2.5. Bordet

De bereikbaarheidsbehoeften houden in dat de uitvoering van het programma steunt op bestaande of toekomstige vervoersinfrastructuur op korte of middellange termijn.

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

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

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

Daarnaast zijn er ook de tramlijnen met eigen bedding, die een effectieve aanvulling vormen op de ontsluiting met het openbaar vervoer.

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

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

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

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

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

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

➔ **De 'Bordet'-site wordt gehandhaafd.**

2.2.2.6. Erasmus

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

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

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

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

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

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

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

Tot slot laat het geïsoleerde en afgelegen karakter van het gebied niet toe om de mogelijkheid tot vestiging van een congrescentrum te benutten. De Regering wil echter met een voorziening van deze omvang voor een hefboomeffect zorgen ten opzichte van de andere stedelijke functies die in de omgeving aanwezig zijn. Deze synergie ontbreekt in Erasmus

→ De Erasmus-site komt daarom niet aanmerking.

2.2.2.7. Herrmann-Debroux

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

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

De site wordt momenteel bekeken voor reconversie en is opgenomen in de perimeter van het Richtplan van Aanleg (RPA) 'Herrmann-Debroux'. De door de regering verdedigde visie voorziet in de herontwikkeling van de site van de Carrefour van Oudergem. Deze herontwikkeling is ingegeven door de wens om een verstedelijking voor te stellen die beantwoordt aan de huidige uitdagingen. Het is met name de bedoeling om ongeveer 100.000 m² te ontwikkelen, verdeeld over woningen (50.000 m²), winkels (30.000 m² (bestaand)) en andere activiteiten (20.000 m²). Deze oppervlakte van 100.000 m² werd bepaald als maximaal bebouwingspotentieel voor de locatie.

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

Bovendien moet ook nog met andere beperkingen rekening worden gehouden. De site is gelegen in de Woluwevallei. Deze speelt een belangrijke rol in het hydrografische regime van de periferie van het zuidoostelijke kwadrant van de regio. Het stroomgebied is groot en het grondwater komt naar boven. Dit resulteert in een veelheid van milieus die bijzonder interessant zijn uit het oogpunt van biodiversiteit en landschap. Het opnieuw bovengronds brengen van de Watermaalbeek is een project dat in deze context zinvol is. Bovendien ligt Woluwe Shopping op enkele kilometers afstand en zou het mogelijk rechtstreeks concurreren met de ontwikkeling van een nieuw grootschalig commercieel centrum.

Deze verschillende elementen vormen belangrijke beperkingen die de ontwikkeling van het beoogde programma op dit terrein in het gedrang brengen.

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

2.2.2.8. Roodebeek

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

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

Het is al de thuisbasis van een groot winkelcentrum: het Woluwe Shopping Center. Een verdichting van het commerciële complex is mogelijk met het oog op de bouw van een conferentiecentrum en/of een vrijetijdscentrum. De dynamiek die op de site aan de gang is, de typologie en de gevoeligheid van de site ten opzichte van de natuur doen echter vermoeden dat de reconversie van het terrein tot een multifunctionele grootstedelijke pool een heel andere richting zou kunnen uitgaan, meer in overeenstemming met de in de nabijheid gelegen wijken, die momenteel te lijden hebben onder het ontbreken van fijne mazen en verbindingen. Vanuit milieuoogpunt is de locatie gelegen in het Woluwedal. Voor de site gelden dezelfde milieubeperkingen als de Herrmann-Debroux-site.

→ De Roodebeek-site komt daarom niet in aanmerking.

2.2.2.9. Zuid

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

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

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

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

Wat de ontwikkeling van een grootstedelijke voorziening betreft, is het de bedoeling dat deze een weefsel van reeds bestaande activiteiten en functies versterkt die verenigbaar zijn met haar activiteit.

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

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

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

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

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

2.2.2.10. Noord

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

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

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

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

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

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

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

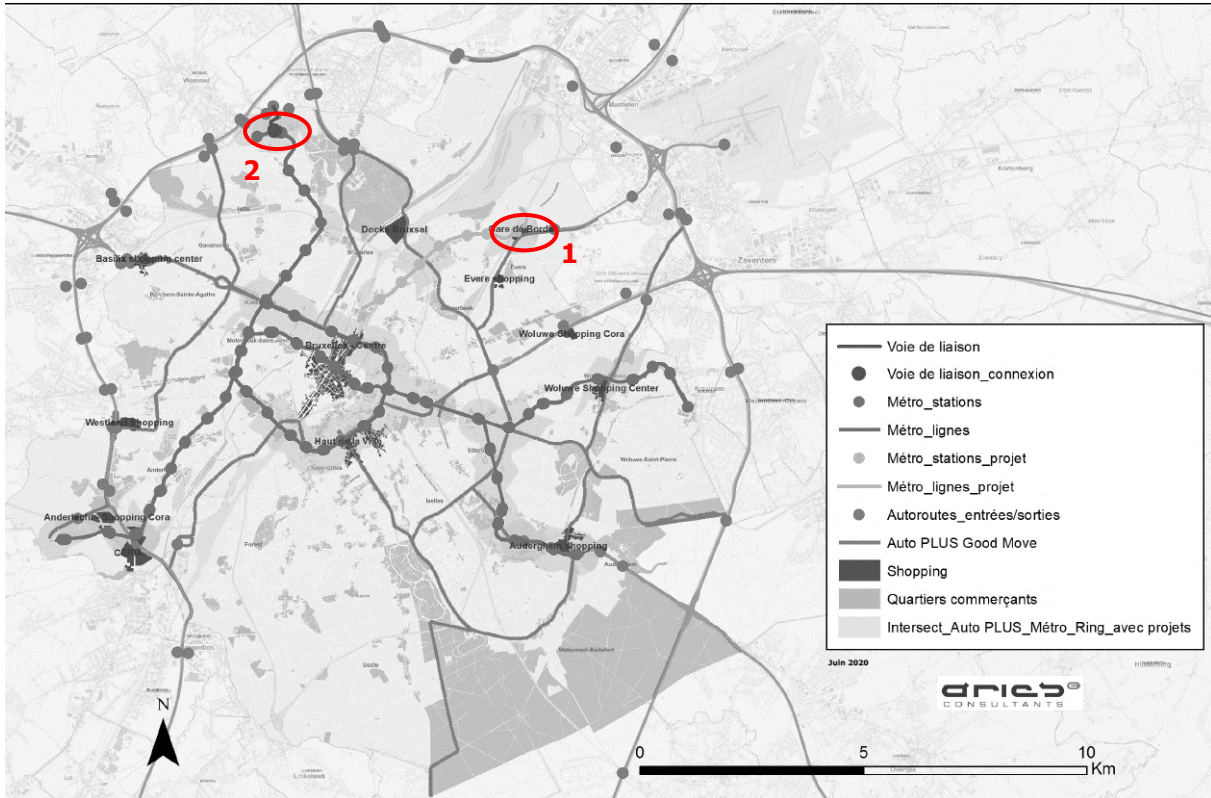
2.2.2.11. Vergelijkende analyse

		Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement	Commerces/Loisirs	Mixité + Effet levier Equipement			
		Heysel		Delta		Cours Saint Michel		Art-Loi Maelbeek		Bordet		Erasme		Herrman-Debroux		Roodebeek		Midi		Nord		
Accessibilité																						
	TC																					
	Modes actifs																					
	Automobile																					
	Train																					
	Aéroport																					
Intégration urbaine																						
	Compatibilité existant																					
	Potentiel touristique																					
Contraintes environnementales																						
	Nature																					
	Eaux																					
	Site retenu	O	O	N	N	N	N	N	N	N	N	O	O	N	N	N	N	N	N	N	N	N

2.2.3. Selectie van de sites

Kaart 6 toont de situeringsalternatieven voor de 'specifieke' te bestuderen programmatie-elementen. Op basis van de hierboven uiteengezette methodologische ontwikkelingen en overwegingen werden 2 sites in aanmerking genomen:

1. **Bordet**
2. **Heizel**



2.3. Huisvestingsprogramma

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

De door het huidige MER geplande oppervlakte aan woongelegenheid op de Heizelsite bedraagt 117.000 m², volgens de ontwikkelingshypothese die hierboven uiteengezet werd.

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

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

3. Effectenbeoordeling van de geselecteerde alternatieven

3.1. Inleiding

Naar aanleiding van de analyse van de bestemmingsalternatieven en de situeringsalternatieven werden de volgende locaties en bestemmingen geselecteerd, omdat ze het mogelijk maken te voldoen aan de ambities van de Regering. Die alternatieven zijn de volgende:

- Bestemmingsalternatief:
 - GGB (enige bestemming die het redelijkerwijs mogelijk maakt het door de Regering nagestreefde programma te implementeren);
 - Het nulalternatief (de niet-uitvoering van het ontwerpplan), een verplicht analyses scenario voor de vergelijking, dat is opgesplitst in twee contrasterende en plausibele ontwikkelingsscenario's zonder wijziging van de zonering.
 - Alternatief OA (ontwikkelingsscenario) dat voorziet in woningbouw naast de bestaande voorzieningen;
 - Alternatief OB (renovatie) dat voorziet in woningbouw en de renovatie en ontwikkeling van de voorzieningen;
- Situeringalternatief voor de opname van een GGB dat de ontwikkeling van het nagestreefde programma mogelijk maakt:
 - De Heizel (ontwerpplan)
 - Bordet

De analyse van de effecten van de geselecteerde alternatieven wordt in eerste instantie uitgevoerd door de twee situeringalternatieven (Heizel en Bordet) te vergelijken en vervolgens de alternatieven OA en OB, die alleen van toepassing zullen zijn op de Heizel site.

3.2. Effectenbeoordeling van de situeringsalternatieven voor de inschrijving van een GGB

3.2.1. Presentatie van het gekozen programma

In de volgende analyse worden de milieueffecten beoordeeld voor de twee sites die als alternatieve locaties zijn geselecteerd voor de opname van een GGB om de ambitie van de Regering uit te voeren. De twee sites die als alternatieve locatie zijn geselecteerd, zijn Bordet en Heizel. Deze twee sites zijn geselecteerd op basis van hun toegankelijkheid, ontwikkelingspotentieel en integratie in het bestaande stedelijke weefsel. Op basis van deze verschillende criteria werden deze 2 sites geselecteerd uit 10 potentiële sites.

Deze 2 sites moeten worden bestudeerd als alternatieve locaties voor de zogeheten 'specifieke' programmeringselementen.

Voor elke site zal ook worden nagegaan of het mogelijk is een aanzienlijke hoeveelheid woningen op de twee geselecteerde locaties te vestigen en wat de milieueffecten daarvan zijn.

3.2.1.1. Oppervlakten

Voor de effectenbeoordeling werden de volgende vloeroppervlakten in aanmerking genomen:

- Een commercieel centrum van 112.000 m²: Deze vloeroppervlakken omvatten de 72.000 m² bruto bewoonbare vloeroppervlakken en de ruimten waarvan de handelaars collectief profiteren, zoals parkeerterreinen of gedeelde verkeersruimten.
- Een congrescentrum van 50.000 m² met een capaciteit van 5.000 zitplaatsen;
- Een overdekt recreatie- en vrijetijdscentrum van 53.500 m² bestaande uit:
 - 3.000 m² openluchtrecreatie, wat overeenkomt met het volume van de gebouwen voor het onthaal van de recreatie (receptie, toiletten, cafetaria);
 - Een bioscoop van 28.700 m², goed voor een twintigtal zalen;
 - 21.800 m² overdekte recreatievoorzieningen.
- 117.000 m² GBP-oppervlakte voor huisvesting.

3.2.1.2. Aantal bezoekers/bewoners/banen

Wat de bezoekersaantallen betreft, is in onderstaande tabel het aantal bezoekers/werknemers en inwoners vermeld dat in aanmerking werd genomen voor de effectenbeoordeling van de locatiealternatieven:

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

Tabel 16: In de effectenbeoordeling van de locatiealternatieven in aanmerking genomen frequentie

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

3.2.1.3. Verkeersstromen en parkeerbehoeften

A. In aanmerking genomen modale aandelen

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

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

Tabel 17: Modale aandelen²⁶ in overweging genomen voor de alternatieven gelegen op de sites Heizel en Bordet op weekdays

²⁶ Bron: ARIES-hypothese op basis van het 'MUSTI 2025'-scenario.

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

Tabel 18: Modale aandelen in overweging genomen voor de alternatieven gelegen op de sites Heizel en Bordet in het weekend

A.1. Gegeneerde stromen

A.1.1. Op weekdagen

Op basis van de hierboven gepresenteerde modale aandelen, toont de volgende tabel de ritten die op een weekday gegeneerd worden door het programma dat door het MER beoogd wordt:

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

Figuur 9: Door het specifieke programma gegeneerde stromen op een weekday voor de alternatieven Heizel en Bordet per tijdstip en per vervoerswijze

De werking van het door de MER beoogde bestemmingen genereert dus **ongeveer 108.000 verplaatsingen met alle vervoerswijzen overdag (weekdagen)**²⁷. Uit deze tabel kunnen we concluderen dat het door het MER geselecteerde programma in de **ochtendspits (8-9 uur)** in totaal ongeveer **820 verplaatsingen** genereert, waarvan:

315 autoritten;

283 verplaatsingen met het openbaar vervoer;

49 verplaatsingen per fiets;

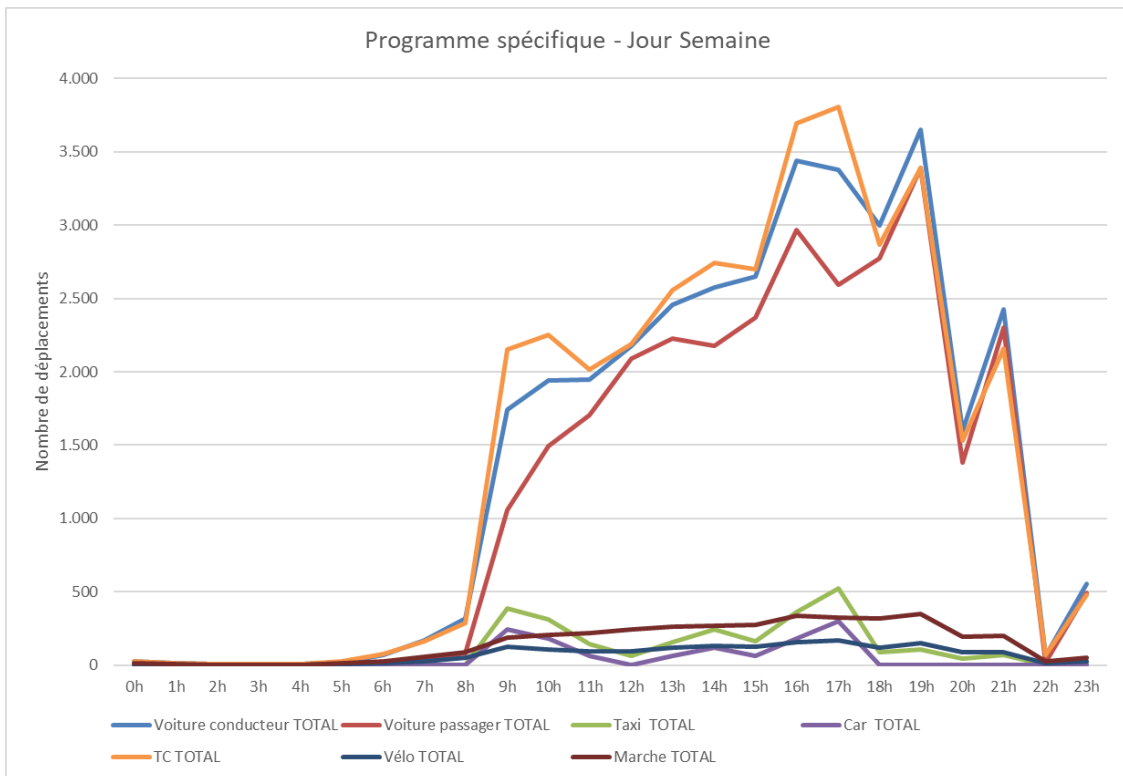
89 verplaatsingen te voet.

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

²⁷ Er zij op gewezen dat de hypothesen geen rekening houden met een overlapping tussen de geraamde en de bestaande stromen. Het MER vertrekt dus van een pessimistische veronderstelling (die het effect maximaliseert) door ervan uit te gaan dat de volledige vooropgestelde stroom wordt toegevoegd aan de bestaande stroom, wat in werkelijkheid niet het geval zal zijn.

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

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



Figuur 10: Verdeling gedurende de dag (een weekdag) van de stromen die worden gegenereerd door het door het MER beoogde programma voor de alternatieven Heizel en Bordet per vervoerswijze

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

A.1.2. Het weekend

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

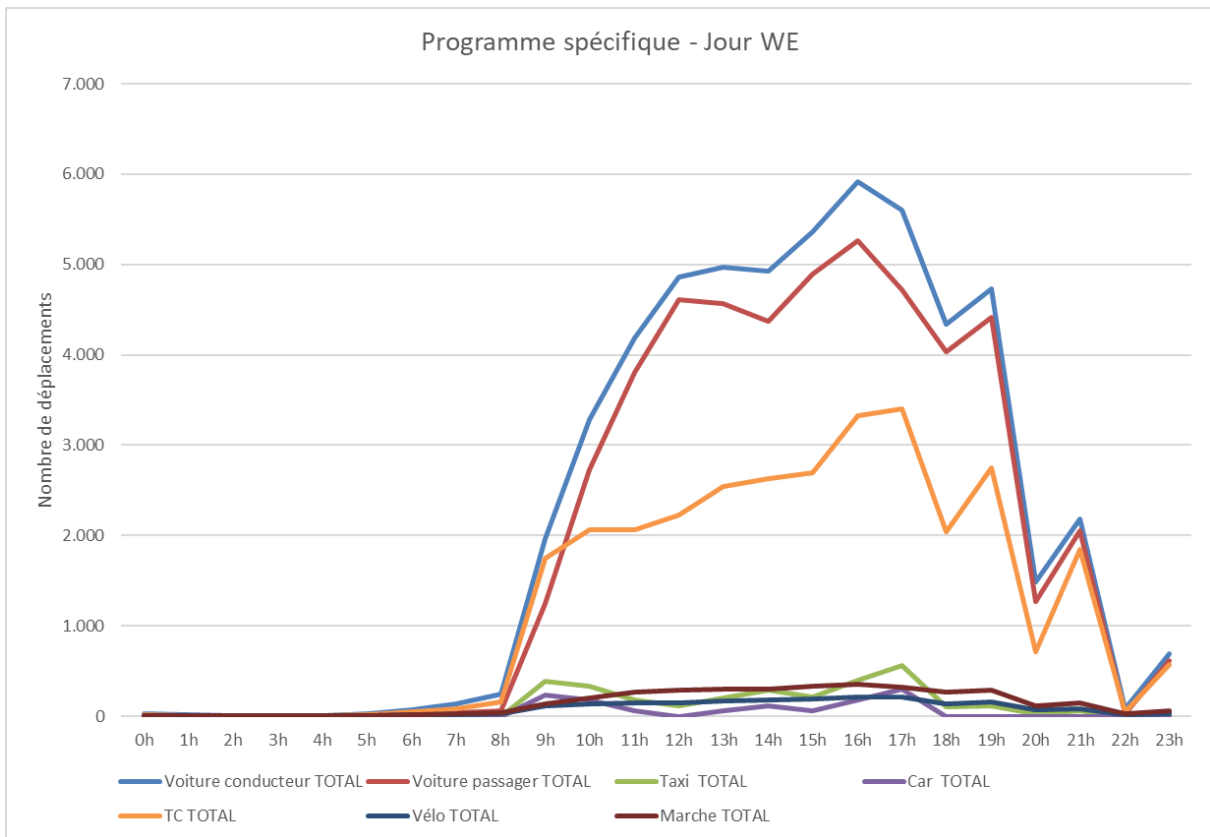
Programme spécifique							
Jour WE	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL	TOTAL
0h	32	10	0	0	22	5	9
1h	14	4	0	0	10	2	3
2h	10	3	0	0	7	2	2
3h	8	2	0	0	5	1	2
4h	7	2	0	0	4	1	2
5h	26	8	0	0	17	4	8
6h	77	23	0	0	53	13	21
7h	138	36	0	0	85	17	27
8h	250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

Figuur 11: Stromen die door het door het MER beoogde programma in het weekend gegenereerd worden voor de alternatieven Heizel en Bordet per tijdstip en per vervoerswijze

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

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

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



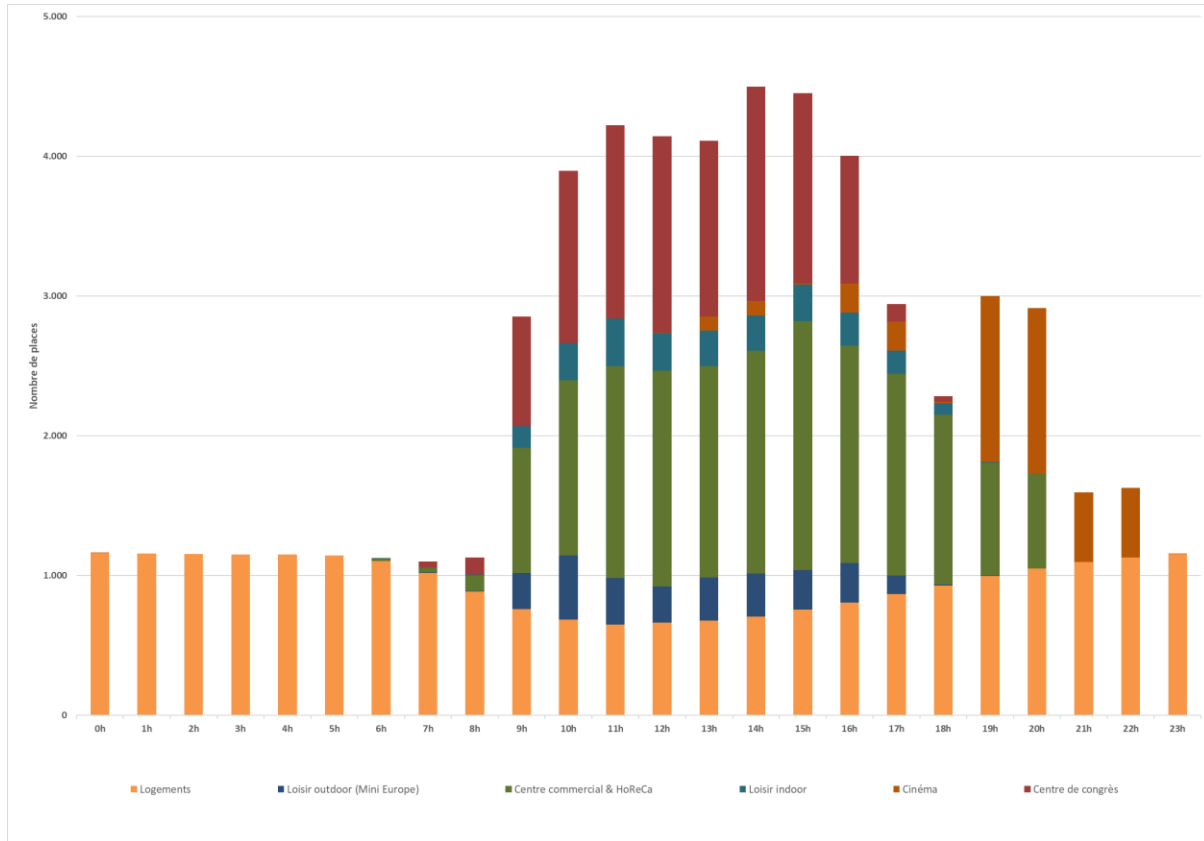
Figuur 12: Verdeling gedurende de dag (voor een dag tijdens het weekend) van de stromen die worden gegenereerd door het door het MER beoogde programma voor de alternatieven Heizel en Bordet per vervoerswijze

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

A.2. Parkeerbehoeften

A.2.1. Weekdagen

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

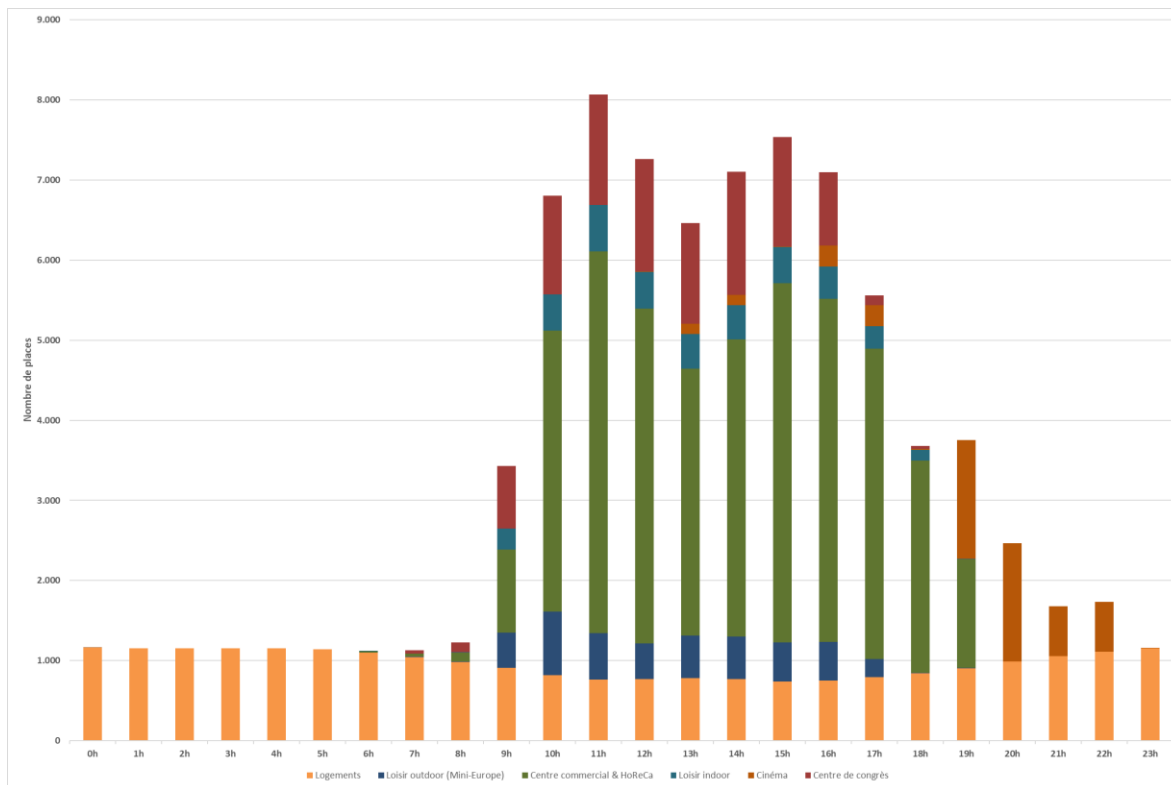


Figuur 13: Verdeling van de parkeerbehoeften overdag (voor een weekdag), gegenereerd door het specifieke programma voor de alternatieven Heizel en Bordet

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

A.2.2. Het weekend

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



Figuur 14: Verdeling van de parkeerbehoeften overdag (voor het weekend) als gevolg van het door het MER beoogde programma voor de alternatieven Heizel en Bordet (ARIES 2021)

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

3.2.1.4. Waterafvoer

Het programma genereert afvalwaterlozingen die kunnen worden berekend op basis van de geraamde aanwezigheid in punt 1.1.1.2.

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

1 IE: inwoners, verblijvenden, hotelgasten

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

1/30 IE: bezoekers

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

Tabel 19: Raming van de lozingen van afvalwater, alternatieven Heizel en Bordet

De geraamde hoeveelheid afvalwater bedraagt **5.917 IE**. Dit komt overeen met een maximum van **627 m³** afvalwater dat op één dag wordt geproduceerd. De helft van de lozingen is afkomstig van bewoners en de andere helft van bezoekers.

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

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

3.2.1.5. Door het specifieke programma gegenereerde behoefte aan distributiewater

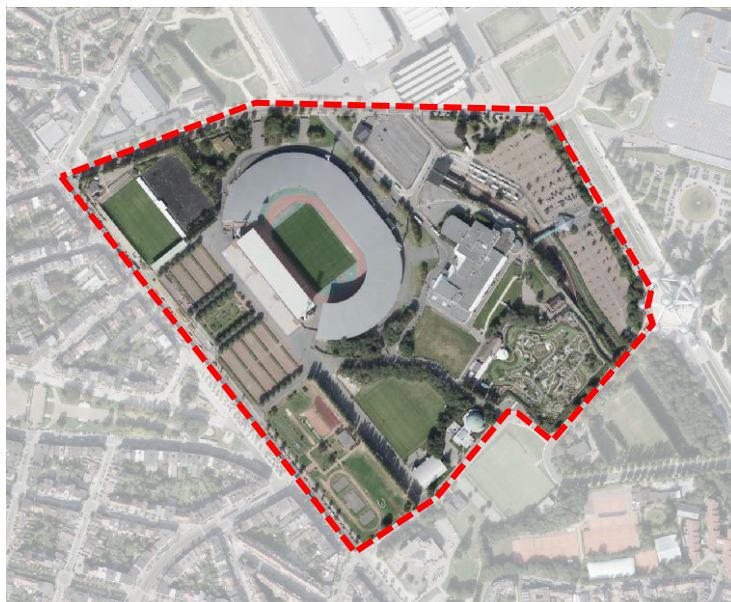
Als de enige bron leidingwater is (geen opvang van regenwater of grijs water), wordt er vanuit gegaan dat de hoeveelheid water die nodig is gelijk is aan de hoeveelheid geproduceerd afvalwater.

De 2 alternatieven beschikken over bestaande waterdistributieleidingen om in deze waterbehoeften te voorzien.

3.2.2. Effecten van het beoogde programma op de Heizelsite (ontwerpplan)

3.2.2.1. Beschouwde perimeter en inplanting

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



Figuur 15: Ligging van de perimeter van de Heizelsite (ARIES, 2021)

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

3.2.2.2. Stedenbouw

A. Geplande dichtheid

De uitvoering van de alternatieve locatie in de wijk Heizel impliceert een toename van de dichtheid binnen het gebied. De 'netto V/T'-verhouding (waarbij de wegen buiten beschouwing worden gelaten) varieert van 0,23 (bestaande situatie) tot 1,42 (alternatief). De 'bruto V/T'-verhouding (die rekening houdt met de wegen) varieert van 0,19 tot 1,16.

Deze verdichting van de site impliceert dat deze soortgelijke V/T-waarden heeft als de omliggende blokken. Volgens een door COOPARCH-RU in 2013 uitgevoerde studie²⁸ hebben woonblokken in de onmiddellijke omgeving van de site een dichtheid (netto V/T) die varieert tussen 1 en 2,5.

	Huisvesting	Kantoren	Voorzieningen	Productieactiviteiten	Handelszaken en horeca	Totaal	Netto V/T ²⁹	Bruto V/T ³⁰
Bestaande toestand			37.659 m ²		25.471 m ²	63.130 m ²	0,23	0,19

Figuur 16: Netto en bruto V/T-verhouding van de site berekend in de bestaande situatie voor de Heizelsite (ARIES, 2021)

²⁸ COOPARCH-RU (2013) Inventaris van de potentiële verdichtingslocaties in het BHG.

²⁹ De 'netto V/T'-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en het totale oppervlak van de blokken. Deze waarde omvat dus niet het wegennet dat de blokken van elkaar scheidt.

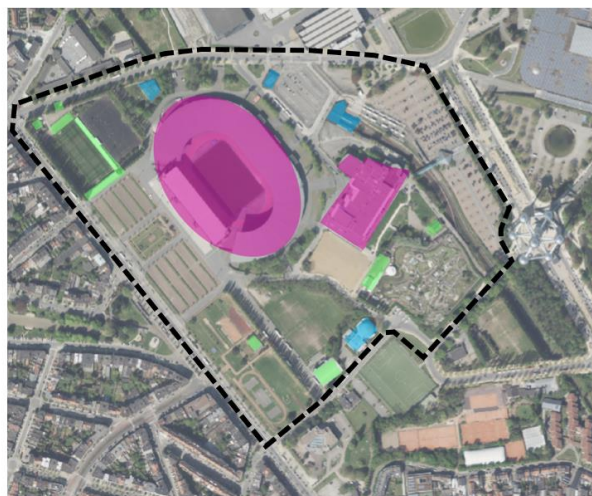
³⁰ De 'bruto V/T'-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en de oppervlakte van de onderzoeksperimeter. In deze waarde is dus ook het wegennet inbegrepen.

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

Figuur 17: Netto en bruto V/T-verhouding van de site berekend volgens het specifieke programma voor de Heizelsite (ARIES, 2021)

B. Integratie in de stedenbouwkundige context

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



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

Figuur 18: Soorten gebouwen op de Heizelsite (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2021)

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

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

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

houden met de mogelijke nabijheid van de voorzieningen en woningen. Met deze beperkingen moet in de latere uitvoeringsfasen zorgvuldig rekening worden gehouden (BBP, projecten).

C. Erfgoed

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

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

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

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

Gebouwen zoals het planetarium of het Koning Boudewijnstadion worden niet rechtstreeks getroffen door de inplanting van nieuwe functies op de site. Het uitzicht op deze elementen heeft echter een erfgoedwaarde die behouden moet blijven. De projecten zullen hier later rekening mee moeten houden.

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

3.2.2.3. Bevolking en socio-economische aspecten

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

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

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

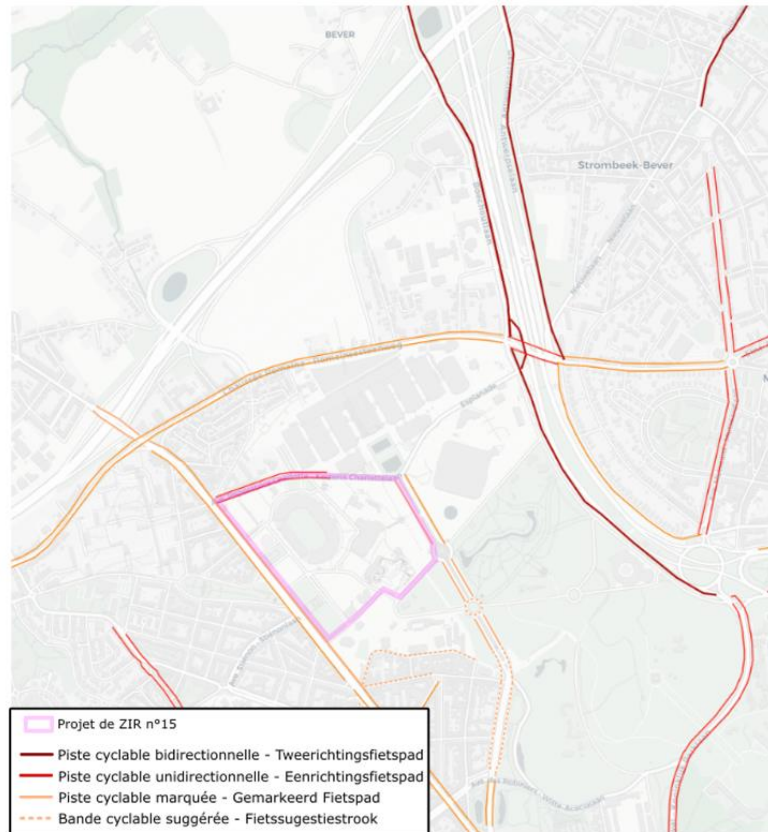
3.2.2.4. Mobiliteit

A. Actieve modi

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

De verplaatsingsmodus 'fiets' is van matig belang voor de toegang tot het gebied vandaag, wegens de tijdsdruk van toegang vanaf het grootste deel van het BHG en rekening houdend met het reliëf (dat vanaf het kanaal naar het Heizelplateau stijgt). Het gevolg is dat ondanks de nabijheid van een interessante fietsvoorziening langs de

A12 en de betaalde parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen, de vele aangeboden fietsplaatsen zeer weinig worden gebruikt.



Figuur 19: Fietsinfrastructuur (ARIES op Mobigis-achtergrond, 2021)

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

49 fietsverplaatsingen in de ochtendspits

169 fietsverplaatsingen in de avondspits.

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

Gezien de bestaande infrastructuur in de beschouwde perimeter zal deze stroom gemakkelijk kunnen worden opgevangen zonder capaciteitsbeperkingen, aangezien een eenrichtingsfietspad in theorie tussen 3.000 en 6.000 fietsen/uur kan opnemen. Niettemin zal het ontbreken van gescheiden fietspaden rond een groot deel van het GGB een negatief effect hebben op de veiligheid van fietsers en is het een ontoereikende voorziening voor de verwachte stroom in verband met de uitvoering van het door het MER beoogde programma.

B. Openbaar vervoer

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

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

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

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

- 9% van de theoretische capaciteit in de avondspits (17.00-18.00 uur);
- 10% van de theoretische capaciteit in het weekend.

C. Autostromen

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

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

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

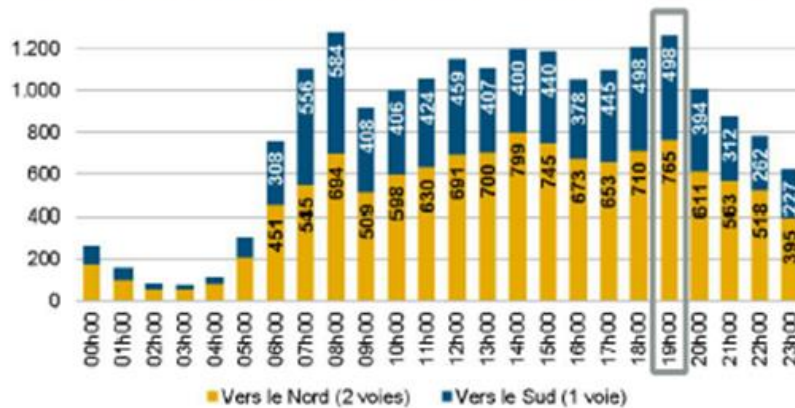
In het weekend (16.00-17.00 uur) bedraagt de verkeersstroom op Houba de Strooperlaan 1.325 verplaatsingen per uur in beide richtingen.

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

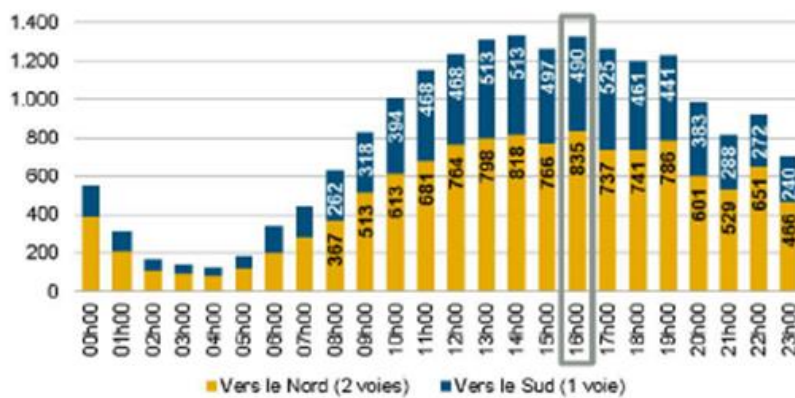
Tijdens de avondspits zal het programma een zeer grote hoeveelheid autoverkeer genereren, naar schatting bijna 4.000 ritten. Aangezien in de bestaande situatie ongeveer 1.098 voertuigen op de Houba de Strooperlaan rijden, zou het programma een toename van de verkeersstroom met meer dan 350% ten opzichte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

In het weekend zal de door het programma gegenereerde stroom nog groter zijn, met meer dan 6.000 ritten. De toename van het autoverkeer op de Houba de Strooperlaan zal dus nog groter zijn dan op weekdays (ongeveer 450%). Gezien de toename van de verkeersstromen als gevolg van het programma en de huidige verkeerssituatie in het gebied in de hypothese van een maximale ontwikkeling van de ambitie, kan deze extra verkeersbelasting niet alleen door de Houba de Strooperlaan worden opgevangen, omdat anders ernstige verkeersopstoppingen zullen ontstaan. De gedetailleerde analyse van het effect van de uitvoering van het GGB op de mobiliteit is uitgewerkt in Deel 3, punt 3.1.3 en Deel 3, punt 3.2.3.

Évolution journalière du trafic: vendredi



Évolution journalière du trafic: samedi



Figuur 20: Dagelijkse evolutie van het verkeer op de Houba de Strooperlaan (MER EUROPEA, Aster consulting, 2017)

D. Parkeerbehoeften

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

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

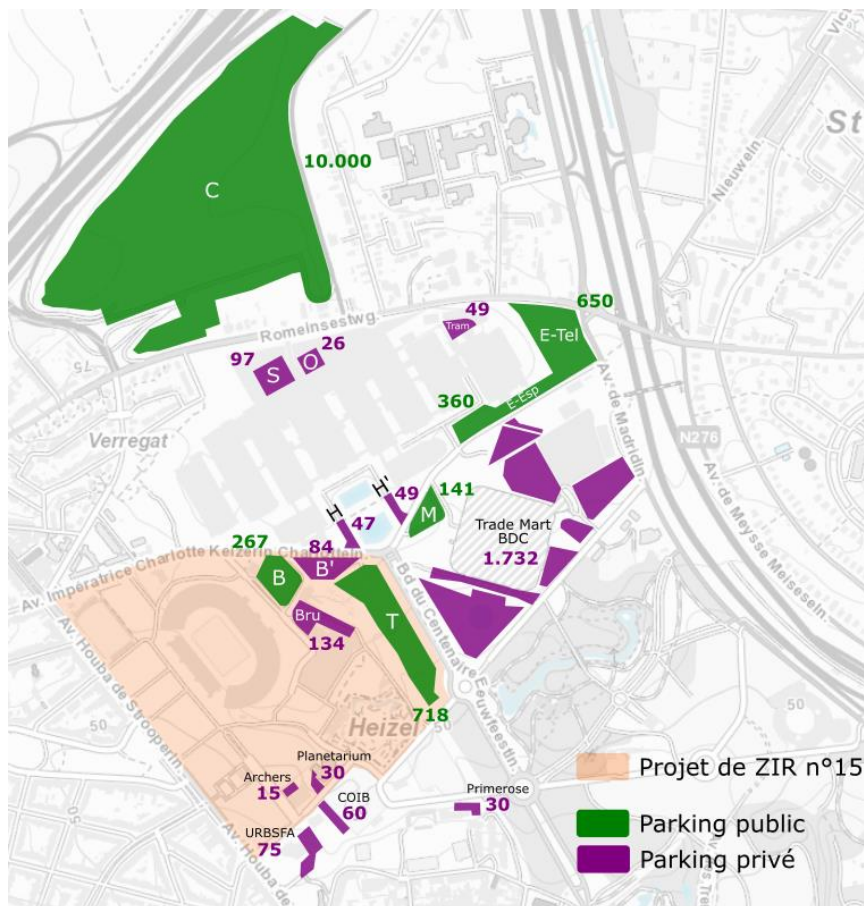
De twee openbare parkeerterreinen binnen de perimeter van GGB-project nr. 15, te weten parkeerterrein B (267 plaatsen) en parkeerterrein T (718 plaatsen), worden regelmatig gebruikt door de betrokken functies, zoals het Tentoonstellingspaleis, de bioscoop Kinopolis, Mini Europe en het Atomium. In casu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

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

rond het GGB (Houba de Strooperlaan, Keizerin Charlottelaan, Eeuwfeestlaan, Boechoutlaan) in een betalende parkeerzone (groene zone) liggen.

Samengevat zijn er op het Heizelplateau 14.580 parkeerplaatsen buiten de openbare weg, tegen 12.136 voor het publiek beschikbare plaatsen. Daarnaast zijn er 2.400 parkeerplaatsen op de openbare weg. Bijgevolg is het totale parkeeraanbod op het Heizelplateau van ongeveer 16.000 plaatsen theoretisch toereikend om alle door het specifieke programma gegenereerde parkeerbehoeften, die op maximaal 8.000 plaatsen worden geraamd, op te vangen. Deze capaciteit om de door het specifieke programma gegenereerde vraag op te vangen zal echter sterk afhangen van de bezetting van de parkeervakken op het plateau, met name door de reeds aanwezige functies. Zo kan bijvoorbeeld worden opgemerkt dat er in de bestaande toestand langs het ontwerp van GGB nr. 15 geen echte parkeerreserves aanwezig zijn voor toekomstige activiteiten. Uitgezonderd voor het Autosalon, dat een grotere vraag naar parkeergelegenheid genereert dan het aanbod, beschikt de site van Brussels Expo momenteel over een parkeeraanbod dat voldoet aan de behoeften van de verschillende voorgestelde evenementen/activiteiten. Dit aanbod wordt ter beschikking gesteld naar gelang van de gebeurtenissen, die het hele jaar door tot zeer wisselende behoeften leiden. Hoewel het aanbod over het algemeen aan de behoeften voldoet, is het niet altijd even groot. Er zullen op de site van het GGB dus nieuwe parkeerfaciliteiten moeten worden aangelegd voor de door de werking van het GGB ontstane eigen behoeften. Deze behoeften kunnen echter worden gebaseerd op de bestaande parkeercapaciteit, hetgeen synergieën en mogelijkheden voor gedeeld gebruik biedt.

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



Figuur 21: Parkeeraanbod buiten de openbare weg op het Heizelplateau (ARIES, 2021)

3.2.2.5. Lucht, energie en klimaatfactoren

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

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

3.2.2.6. Geluiden en trillingen in de omgeving

A. Geluidsccomfortzone

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

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

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



Figuur 22: Strategie voor een geluidscmfortzone (Leefmilieu Brussel, 2020)

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

B. Identificatie van gevoelige functies

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

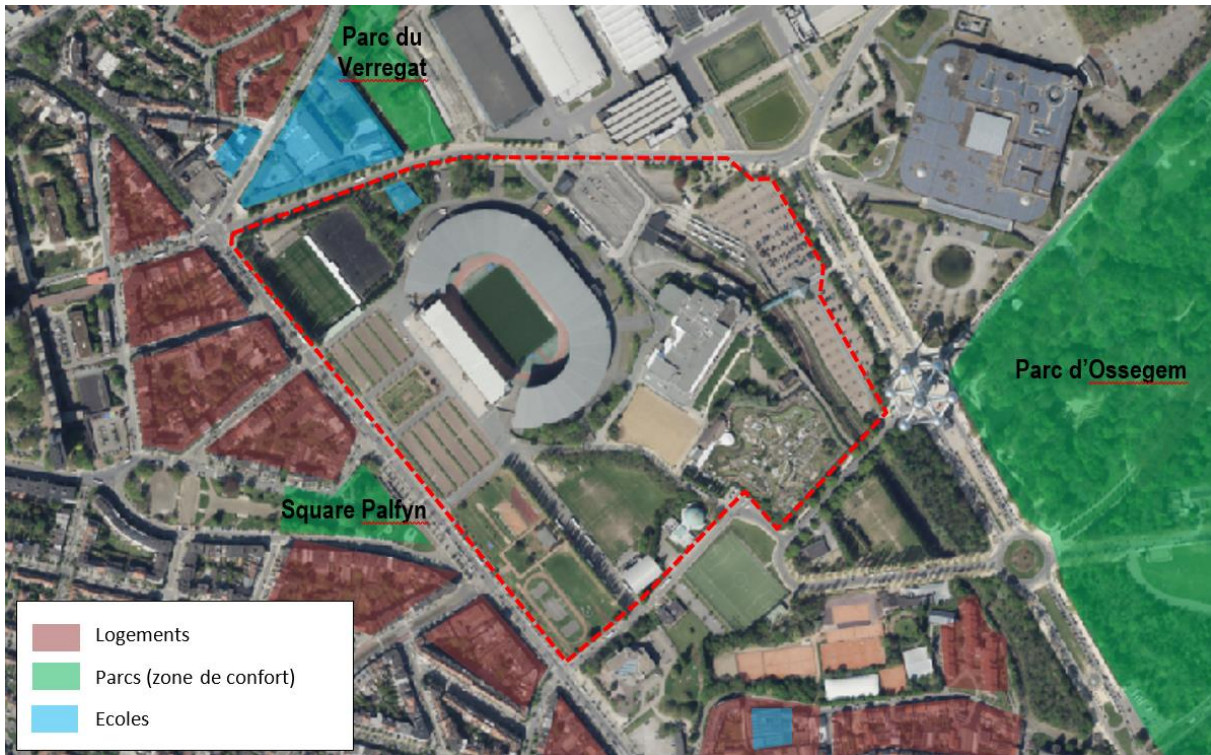
Scholen en andere onderwijsinstellingen zijn ook gevoelige functies omdat spraak verstaanbaar moet zijn om de overdracht van kennis in goede omstandigheden mogelijk te maken. In het geval van kinderopvang zijn kinderen zeer gevoelig voor lawaai. Op de site bevindt zich de crèche van de Stad Brussel.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

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

Park- en groenzones zijn eveneens aandachtspunten met betrekking tot het geluidsniveau. Dit zijn namelijk geluidszones van type 1. Alleen de parken die in het plan QUIET.BRUSSELS als comfortzone (bestaand, te verbeteren of aan te leggen) zijn opgenomen, zijn in de volgende figuur weergegeven. Concreet hebben we het dan over het Verregatpark, het Ossegempark en de Palfynsquare.

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

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



Figuur 23: Locatie van gevoelige functies (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2021)

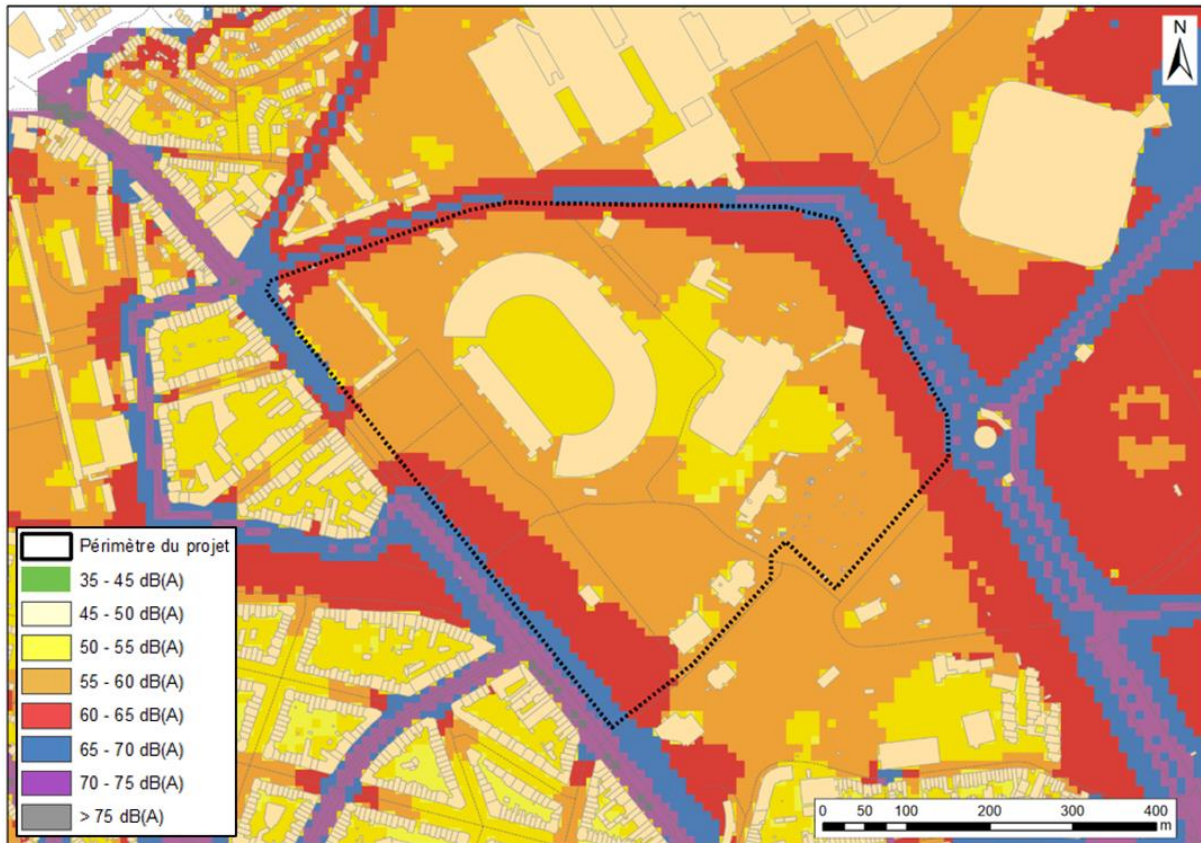
C. Beschrijving van potentiële bronnen van lawaai en trillingen - Geluidsbelastingkaart voor meervoudige blootstelling

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

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

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

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



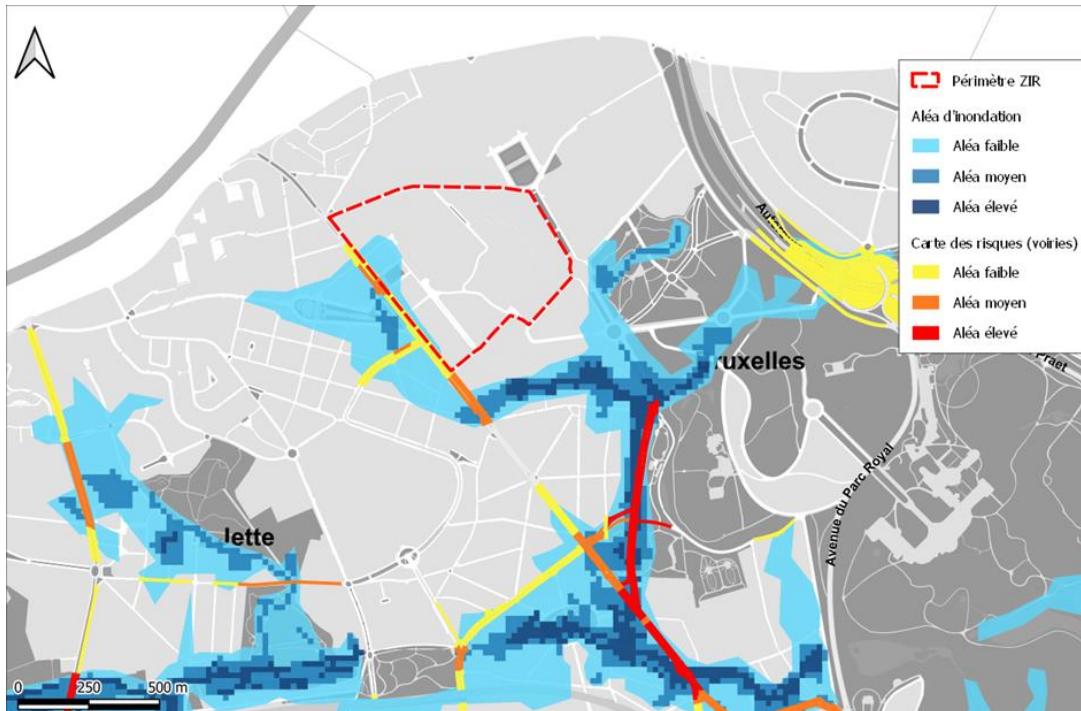
Figuur 24: Uittreksel uit de kaart van het multiblootstellingslawaai - Lden (Leefmilieu Brussel, 2016)

Concluderend kan worden gesteld dat de perimeter van het GGB wordt gekenmerkt door een geluidsomgeving die als lawaaiërig kan worden gekwalificeerd langs de Houba de Strooperlaan, de Keizerin Charlottelaan en de Eeuwfeestlaan, d.w.z. aan de rand van het GGB. Bijgevolg zullen de functies van het specifieke programma die zich langs de GGB-perimeter bevinden, zich in een als lawaaiërig gekwalificeerde omgeving bevinden. De centrale percelen van het GGB worden daarentegen gekenmerkt door een vrij stille geluidsomgeving. In het specifieke programma zijn alleen de 117.000 m² aan woonoppervlakte zeer gevoelig voor geluidshinder. Bijgevolg zal bijzondere aandacht moeten worden besteed aan de inplanting van deze woningen. Bovendien moet ook extra aandacht worden besteed aan de isolatie van de gevels van deze woningen, vooral om deze te beschermen tegen het lawaai dat door de andere in het GGB aanwezige functies (voetbalveld, commercieel centrum, enz.) wordt veroorzaakt.

3.2.2.7. Water en bodem

A. Overstromingsgevaar

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



Figuur 25: Uittreksel van de overstromingsgevaarkaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

B. Ondoorlaatbaarheid en waterbeheersing

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

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

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

Kortom, de impermeabilisering zal toenemen. Deze toename zal de waterafvoer en het overstromingsrisico niet vergroten, integendeel. De te bouwen constructies zullen immers onderworpen zijn aan verplichtingen inzake waterretentie, buffering en, zodra mogelijk, infiltratie. Bovendien zullen het afvalwaternet en het regenwaternet gescheiden worden, in tegenstelling tot nu. De verstedelijking van de site zal er derhalve voor zorgen dat de gevolgen van het door het ontwerpplan getroffen gebied worden verminderd of zelfs opgeheven ten opzichte van de bestaande situatie.

C. Impact op het rioleringsnet

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

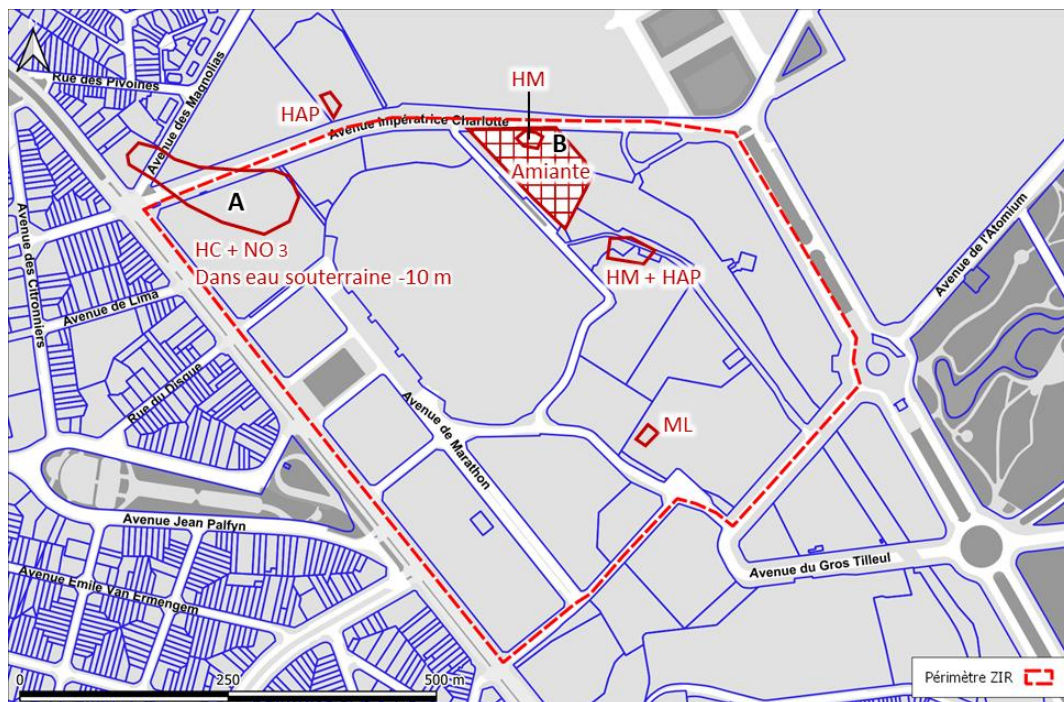
In de geprojecteerde situatie zal de druk van het afvalwater groter worden als gevolg van de afvoer van afvalwater dat door de verschillende functies van het alternatief wordt gegenereerd (voornamelijk bewoners en bezoekers van het commercieel centrum).

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

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

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

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



Figuur 26: Contouren van verontreiniging in bodem en grondwater die de interventienormen overschrijden (cat. 3 en 4), bekend door de niet-technische samenvattingen die beschikbaar zijn via BruSoil (geraadpleegd op 04/05/2020). Gebruikte afkortingen: PAK = polycyclische aromatische koolwaterstoffen; GK = gechlloreerde koolwaterstoffen; MO = minerale oliën; ZM = zware metalen.

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

Wat de fysische en chemische kwaliteit van niet-verontreinigde bodems betreft, zijn er binnen de perimeter van het alternatief geen gebieden waar de bodem in de afgelopen 100 jaar niet is verstoord. De fysische en chemische kwaliteit van de bodem is dan ook slecht. Het alternatief Heizel oefent dus geen druk uit op een bijzonder hoogwaardige grond.

3.2.2.8. Fauna en flora

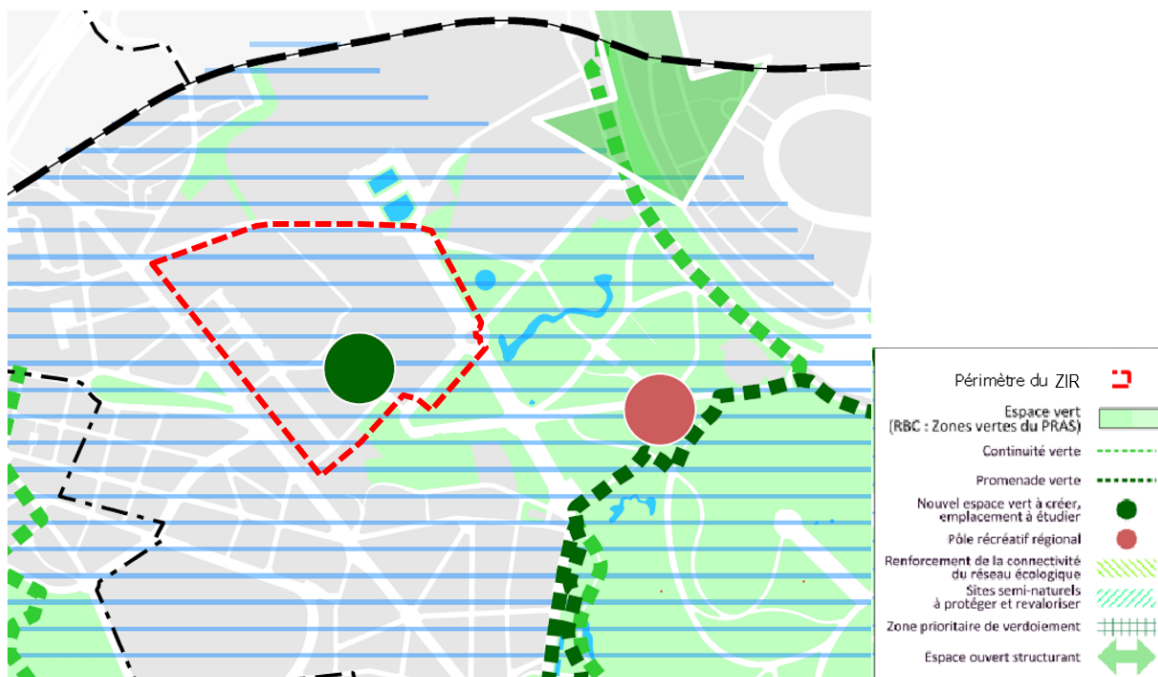
A. Groen netwerk

Het GPDO werd door de regering goedgekeurd op 12 juli 2018. Het is beschikbaar op de website perspective.brussels.

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

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

- Een groene continuïteit gelegen in het noordoosten langs de Madridlaan;
- Een structurerende open ruimte ter hoogte van de A12, de Madridlaan en de Meysseleen;
- Een stuk groene wandeling in het zuiden van de perimeter die de Jean Sobieskilaan en Stuyvenberg verbindt met de Graaf Moens de Ferninglaan in de richting van het Ossegempark. Deze wandeling maakt ook deel uit van de Wandeling van de Koninklijke Parken;
- Een gewestelijke recreatieve pool ter hoogte van het Ossegempark.



Figuur 27: Situering van het project op de kaart van het groene netwerk (GPDO, 2018)

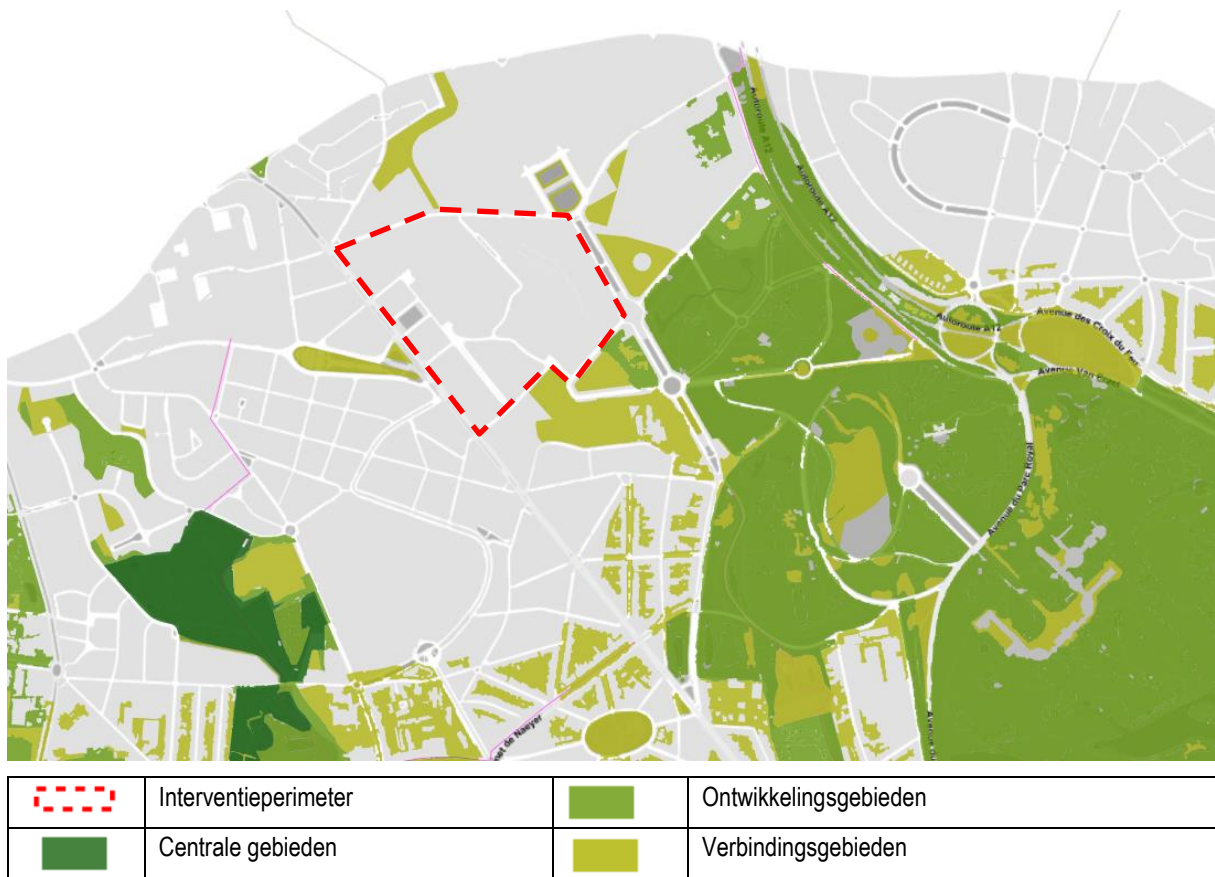
Wat de effecten betreft, zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van een nieuwe groene ruimte die binnen de perimeter van het GGB zal worden aangelegd in het kader van de uitvoering van het specifieke programma. Dit vooral met het oog op de grote vloeroppervlakte die voor dit programma is voorzien.

B. Gewestelijk Natuurplan

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

- centrale zones: site met een grote biologische waarde of een potentiële grote biologische waarde die in belangrijke mate bijdraagt tot het verzekeren van het behoud of het herstel in een gunstige staat van instandhouding van de soorten en natuurlijke habitats van communautair en gewestelijk belang;
- ontwikkelingszone: site met een gemiddelde biologische waarde of een potentiële grote biologische waarde die bijdraagt of kan bijdragen tot het verzekeren van het behoud of het herstel in een gunstige staat van instandhouding van de soorten en natuurlijke habitats van communautair en gewestelijk belang;
- verbingszone: gebied dat door zijn ecologische kenmerken de verspreiding of de migratie van soorten, met name tussen de centrale gebieden, bevordert of kan bevorderen.

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



Figuur 28: Uittreksel uit de kaart van het ecologisch netwerk Brussel van het Gewestelijk Natuurplan (Leefmilieu Brussel (kaartachtergrond BruGIS, 2018), website <https://geodata.leefmilieu.brussels> geraadpleegd in december 2022)

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

C. BAF+

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

Er zijn echter grote verschillen tussen de zones van de perimeter te zien, zoals blijkt uit onderstaande afbeelding, waarin de ruimten per type zijn weergegeven. Ook kan de zeer geringe aanwezigheid van groengevels of -daken binnen de studieperimeter opgemerkt worden.



Figuur 29: Berekening van de BAF+ van de perimeter van het ontwerp van GGB (ARIES, 2021)

De totale BAF+ van de GGB-perimeter is niet erg hoog en bedraagt 0,29, wat wijst op een gebied met een laag biodiversiteitspotentieel in de bestaande situatie. De uitvoering van het programma zal onvermijdelijk leiden tot een aanzienlijke verstedelijking van het GGB, wat de BAF + omlaag kan brengen en dus een negatief effect kan hebben op het ecologisch potentieel van het gebied.

3.2.2.9. Mens en gezondheid

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

3.2.3. Site Bordet

3.2.3.1. Beschouwde perimeter en inplanting

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



Figuur 30: Perimeter van de site Bordet

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



Figuur 31: Inplantingsperimeter van het specifieke programma

3.2.3.2. Stedenbouw

A. Geplande dichtheid

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

Wat de dichtheid betreft, leidt de opname van de voor de alternatieve locatie geplande programmering in het Bordet-gebied tot een aanzienlijke verhoging van de V/T-verhouding in vergelijking met de bestaande situatie. Als alle bestaande gebouwen op het terrein worden gehandhaafd, stijgt de netto V/T-verhouding³¹ van 1,21 in de bestaande situatie tot 6,30 in de geprojecteerde situatie. Er zij echter op gewezen dat deze veronderstelling niet erg haalbaar is vanuit het oogpunt van de benodigde grondinname. Als we ervan uitgaan dat het bestaande Recordbank-gebouw en Decathlon op het terrein worden gesloopt en hun ruimte wordt ingenomen door de nieuwe programmering, zou de netto V/T-verhouding uitkomen op een waarde van 5,32.

Zelfs in het laatste geval zou de V/T-waarde veel hoger zijn dan in de onmiddellijke omgeving de site. Volgens een door COOPARCH-RU in 2013 uitgevoerde studie³² hebben de blokken rond de Bordet-site dichtheden (netto V/T) die variëren van <0,5 tot 2,5.

³¹ De 'netto V/T'-waarde drukt de verhouding uit tussen de binnen de blokken gebouwde vloeroppervlakken en het totale oppervlak van de blokken. Deze waarde omvat dus niet het wegennet dat de blokken van elkaar scheidt.

³² COOPARCH-RU (2013) Inventaris van de potentiële verdichtingslocaties in het BHG.

	Huisvesting	Kantoren	Voorziening en	Productieactiviteiten	Handelszak en en horeca	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand	11.556 m ²	19.655 m ²			47.498 m ²	78.709 m ²	1,21

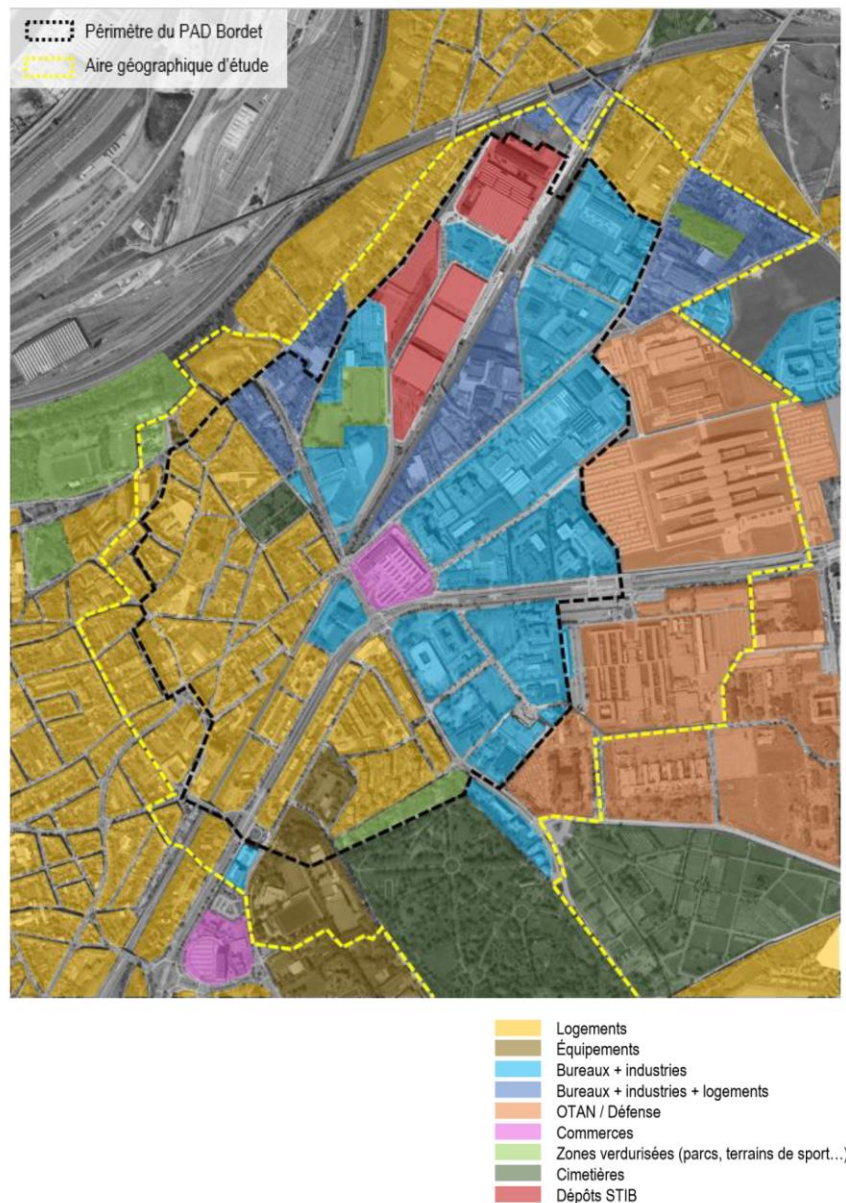
	Huisvesting	Kantoren	Voorziening en	Productieactiviteiten	Handelszak en en horeca	Totaal	Netto V/T
Bestaande toestand	11.556 m ²	19.655 m ²			47.498 m ²	78.709 m ²	6,30
Programmering van het alternatief	Winkelcentrum				112.000 m ²	332.500 m ²	
	Congrescentrum		50.000 m ²				
	Recreatie- en vrijetijdscentrum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

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

Tabel 20: Netto V/T-verhouding van de site berekend in functie van de verschillende hypothesen (ARIES, 2021)

B. Integratie in de stedenbouwkundige context

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



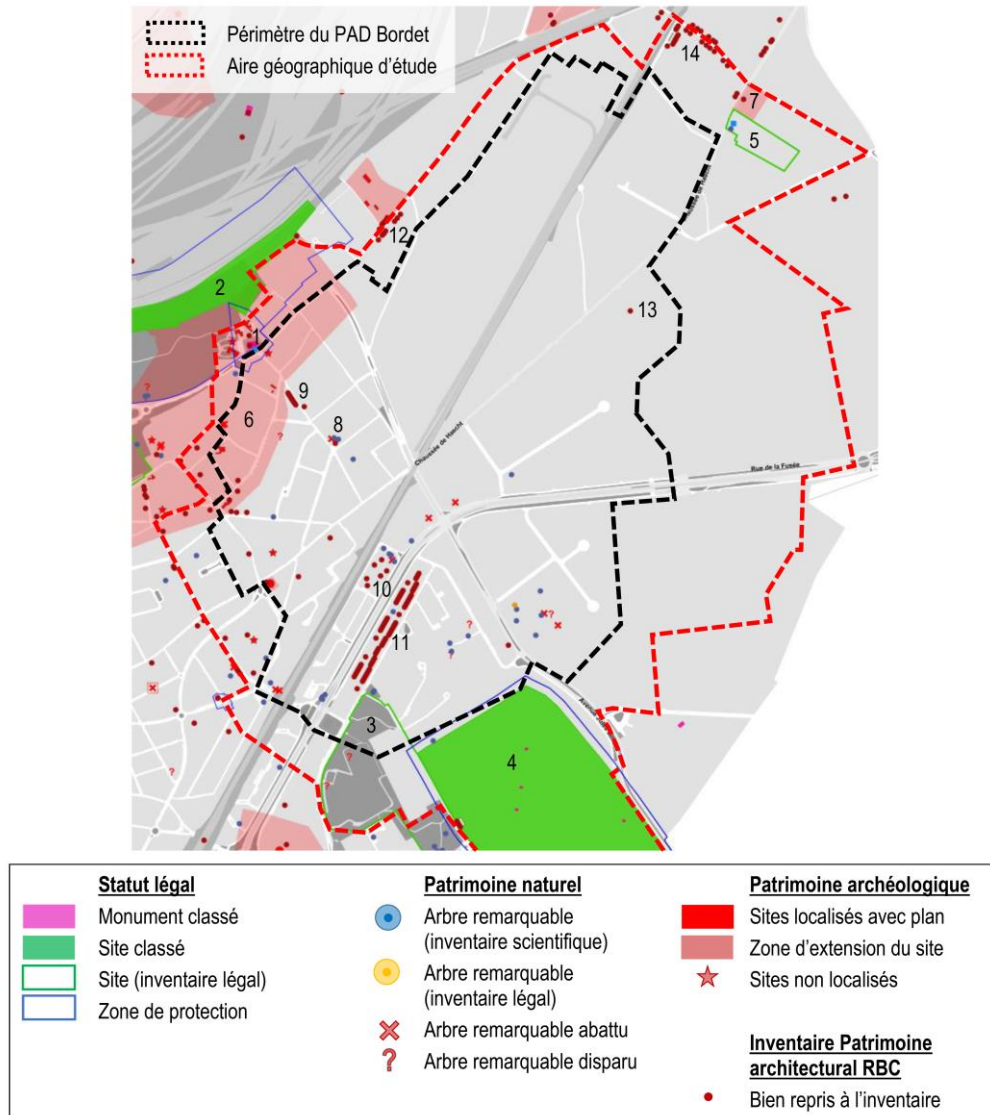
Figuur 32: Verdeling van functies in het geografisch studiegebied (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2020)

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

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

C. Erfgoed

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



Figuur 33: Locatie van erfgoedelementen (BruGIS, 2020)

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

3.2.3.3. Bevolking en socio-economische aspecten

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

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

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

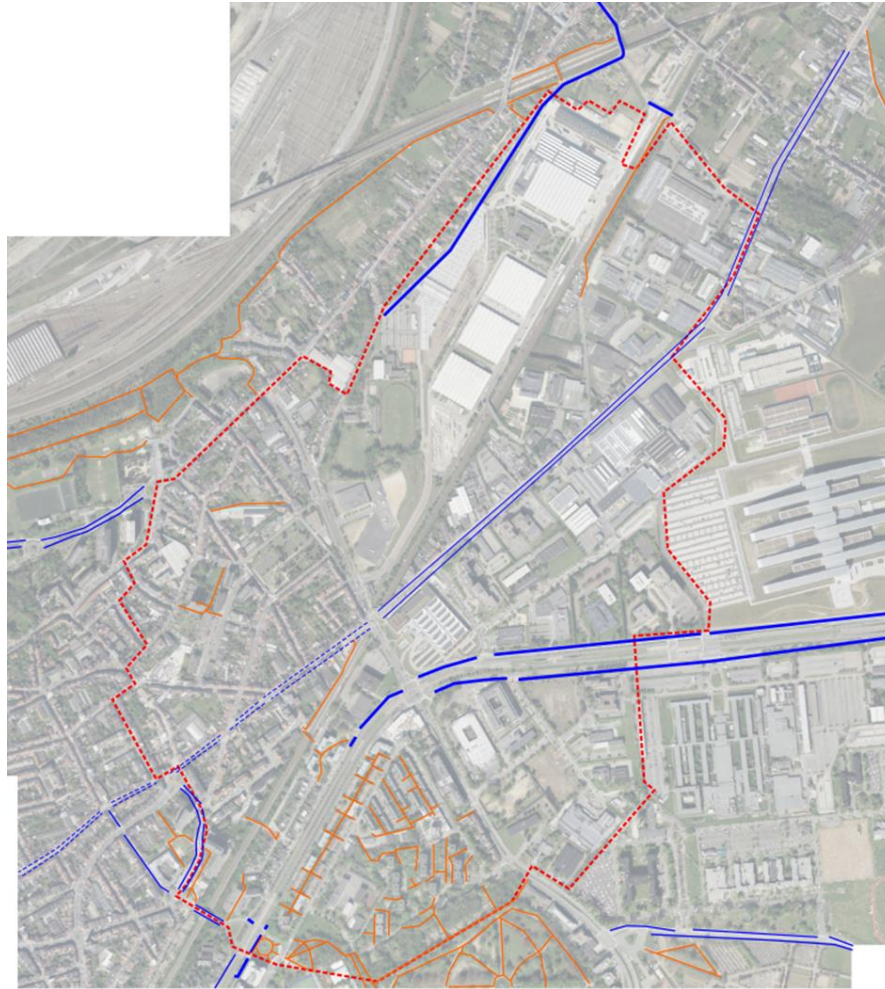
- de grondinname van de voorziene programma-elementen;
- de beoogde inplanting voor het programma.





De huizenblokken zullen hun monofunctionele karakter behouden als het programma wordt uitgevoerd. Dit effect kan echter in vraag gesteld worden als het huisvestingsprogramma (117.000 m² GBP-gebied) wordt uitgevoerd in het oostelijke deel van de RPA-perimeter, met overwegend kantoren en industrie. Ten slotte zal de vestiging van het commercieel centrum en het recreatie- en vrijetijdscentrum de verbindingen versterken tussen het residentiële netwerk in het westen en het economische netwerk in het oosten, die momenteel weinig op elkaar inwerken. Deze twee programmaelementen kunnen immers worden gebruikt door de gebruikers van deze twee netwerken en zullen dus een ontmoetingspunt vormen op de Bordet-site.

3.2.3.4. Mobiliteit

A. Actieve modi

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



	Perimeter van het RPA		Fiets- en wandelpad
	Eenrichtingsfietspad		Tweerichtingsfietspad

Figuur 34: Fietsinfrastructuur in en rond de RPA-perimeter (ARIES, 2020)

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

B. Openbaar vervoer

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

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

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

De komst van de metro is een sterke voorwaarde om voldoende bereikbaarheid te garanderen voor de goede werking van het beoogde programma.

C. Autostromen

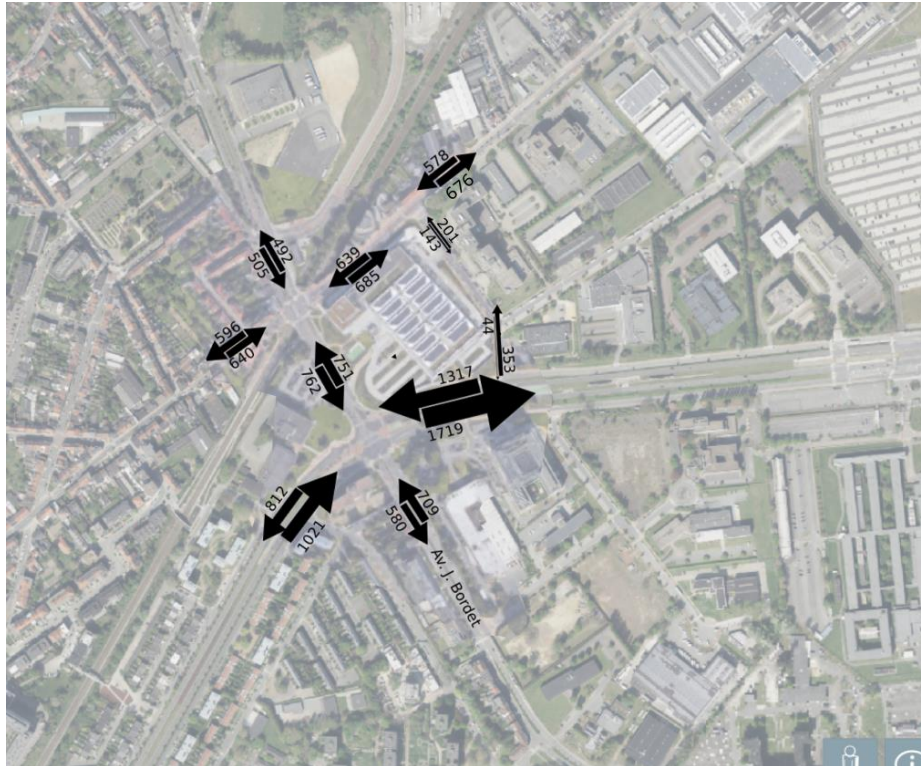
C.1. In de ochtendspits

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

Op de Leopold III-laan:

- Ten noorden van het kruispunt met de Bordetlaan: Ongeveer 1.300 PWE/uur³³ in de richting van het kruispunt met de Bordetlaan en ongeveer 1.700 PWE/uur vanaf het kruispunt in de richting van de A201.
- Ten zuiden van het kruispunt met de Bordetlaan: Ongeveer 1.000 PWE/uur in de richting van het kruispunt met de Bordetlaan en ongeveer 800 PWE/uur vanaf het kruispunt in de richting van de Wahislaan.

³³ PWE = personenwagenequivalent; 1 auto = 1 PWE; 1 fiets/motorfiets = 0,5 PWE; 1 vrachtwagen/bus = 2 PWE



Figuur 35. Verkeersstroom (PWE/u) in de ochtendspits (08.15-09.15 u.) op een gemiddelde werkdag (ARIES 2021, gebaseerd op tellingen van Brussel Mobiliteit in 2015, 2017, 2018³⁴)

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

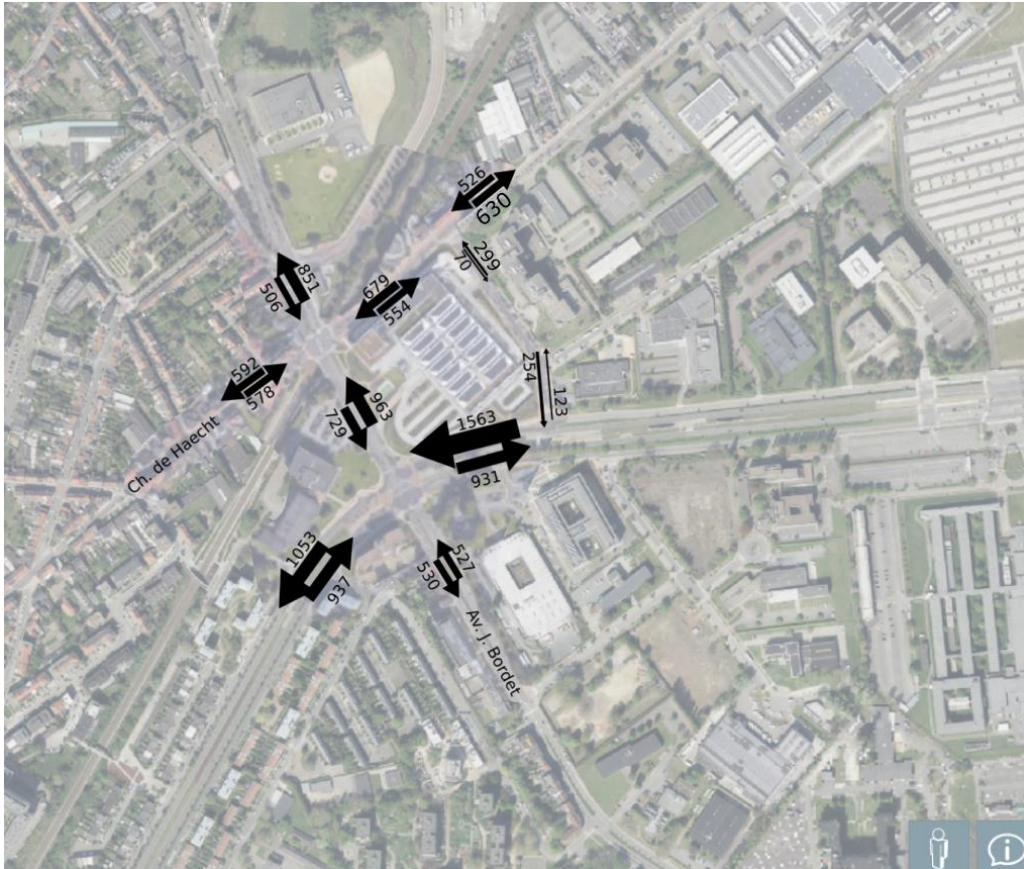
C.2. Tijdens de avondspits

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

Op de Leopold III-laan:

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

³⁴ De als referentie gebruikte verkeersgegevens voor een gemiddelde werkdag zijn afkomstig van visuele tellingen die in mei 2015 door Brussel Mobiliteit zijn uitgevoerd op het kruispunt tussen de Haachtsesteenweg en de Jules Bordetlaan en op het kruispunt tussen de Jules Bordetlaan en de Leopold III-laan. Recentere tellingen werden in 2017-2018 uitgevoerd door Brussel Mobiliteit op de Leopold III-laan aan de ingang van de middenring, op de Bordetlaan tussen de Leopold III-laan en de Haachtsesteenweg (gedeeltelijke tellingen en beperkte duur), en op de Haachtsesteenweg ter hoogte van de Decathlon in Evere. Deze in 2017/2018 door Brussel Mobiliteit uitgevoerde tellingen leveren vergelijkbare gegevens op als de tellingen op de Bordetlaan en de Haachtsesteenweg van 2015.



Figuur 36. Verkeersstroom (PWE/u) in de avondspits (17.00-18.00 u.) op een gemiddelde werkdag (ARIES 2021, gebaseerd op tellingen van Brussel Mobiliteit in 2015, 2017, 2018³⁵)

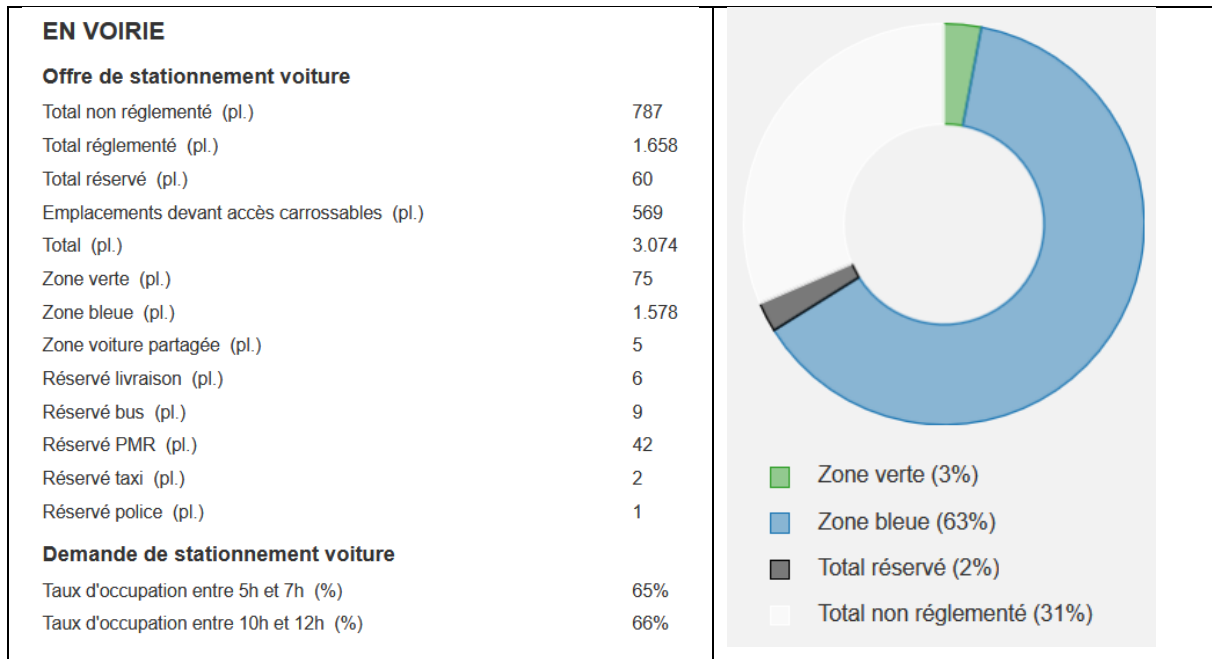
Tijdens de avondspits zal het programma een zeer grote hoeveelheid autoverkeer genereren, naar schatting bijna 4.000 PWE/u. Met ongeveer 4.500 PWE/uur in de avondspits op de as Leopold III aan weerszijden van het kruispunt Bordet zou het programma een toename van ongeveer 90% opleveren. Gezien de huidige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

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

³⁵ De als referentie gebruikte verkeersgegevens voor een gemiddelde werkdag zijn afkomstig van visuele tellingen die in mei 2015 door Brussel Mobiliteit zijn uitgevoerd op het kruispunt tussen de Haachtsesteenweg en de Jules Bordetlaan en op het kruispunt tussen de Jules Bordetlaan en de Leopold III-laan. Recentere tellingen werden in 2017-2018 uitgevoerd door Brussel Mobiliteit op de Leopold III-laan aan de ingang van de middenring, op de Bordetlaan tussen de Leopold III-laan en de Haachtsesteenweg (gedeeltelijke tellingen en beperkte duur), en op de Haachtsesteenweg ter hoogte van de Decathlon in Evere. Deze in 2017/2018 door Brussel Mobiliteit uitgevoerde tellingen leveren vergelijkbare gegevens op als de tellingen op de Bordetlaan en de Haachtsesteenweg van 2015.

D. Parkeerbehoeften

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



Figuur 37: Parkeergelegenheid op de openbare weg in de RPA-perimeter (parking.brussels, 2020)

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

- De zuidelijke en westelijke zone bestaat hoofdzakelijk uit parkeergelegenheid van kleine capaciteit in verband met de woonfunctie.
- Het centrale en oostelijke deel van de perimeter bestaat uit grote parkings voor de kantoorfunctie buiten de openbare weg. Deze kantoorparkings bevinden zich hoofdzakelijk in de open lucht op het Da Vinci-terrein. De meeste van deze parkings worden beheerd door middel van automatische slagbomen die alleen de gebruikers van de site toegang verlenen.
- Grenzend aan de multimodale pool Bordet, in het midden van de RPA-perimeter, bevindt zich een grote commerciële parking. Dit is de parking van Decathlon. Deze parking heeft 878 plaatsen. Volgens de uitgevoerde tellingen heeft deze parkeerplaats een zekere reservecapaciteit (ongeveer 200 beschikbare plaatsen).

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

Op basis van de opgestelde hypothesen wordt verwacht dat het programma een parkeervraag zal genereren van bijna 4.500 plaatsen tijdens piekuren overdag en 1.000 plaatsen 's nachts. In het weekend zal de vraag groter zijn, met bijna 8.000 benodigde plaatsen in de ochtendspits. Gezien het ontbreken van een openbare parking en de kleine omvang van de particuliere parkeerplaatsen (afgezien van de beveiligde NAVO-parkeerplaats) die tijdens de week bezet zijn, en de beperkte beschikbaarheid van parkeergelegenheid op de openbare weg, zou het studiegebied deze extra vraag onmogelijk kunnen opvangen. Om aan deze vraag te voldoen, moeten nieuwe parkeervoorzieningen buiten de openbare weg worden aangelegd, op het terrein van de blokken. De minimaal benodigde oppervlakte van deze parkeergelegenheid is bijna 200.000 m² (in geval van een capaciteit van 8.000 plaatsen).

3.2.3.5. Lucht, energie en klimaatfactoren

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

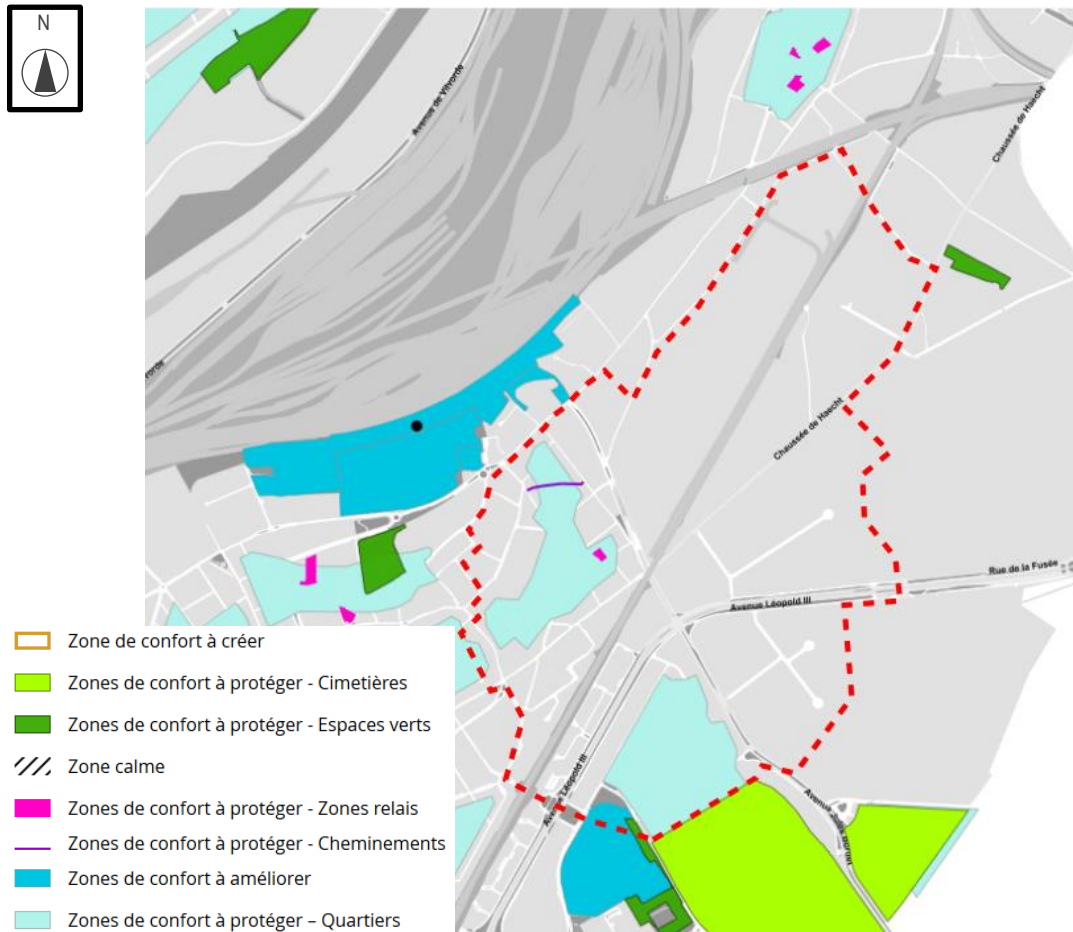
Concluderend kan worden gesteld dat de RPA-zone van Bordet de mogelijkheid biedt om 3 alternatieve energiebronnen te implementeren: geothermische energie, riothermische energie en de aanleg van een warmtenet. Wat dit laatste alternatief betreft, is de implementatie ervan afhankelijk van de mogelijkheid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

3.2.3.6. Geluiden en trillingen in de omgeving

A. Geluidscomfortzone

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

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



Figuur 38: Strategie voor geluidscomfortzones (Leefmilieu Brussel, 2019)

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

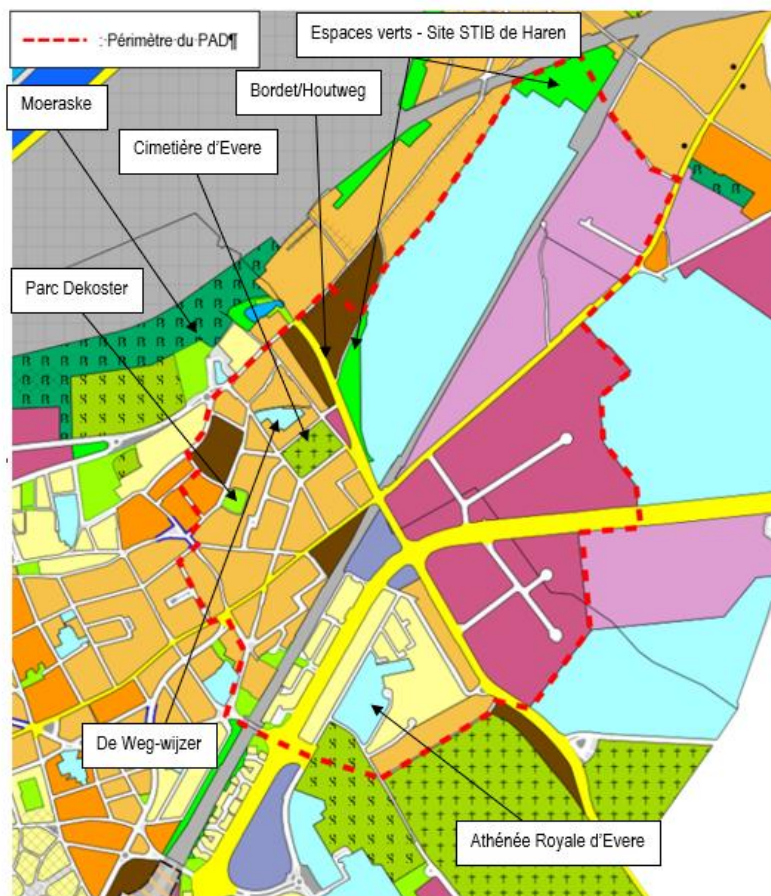
B. Identificatie van gevoelige functies

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

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

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

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



Figuur 39: Ligging van parken, groenzones, begraafplaatsen en scholen die zijn aangewezen als gevoelige functies, alsmede de as Bordet - Houtweg (ARIES op GBP-achtergrond - BRUGIS, 2021)

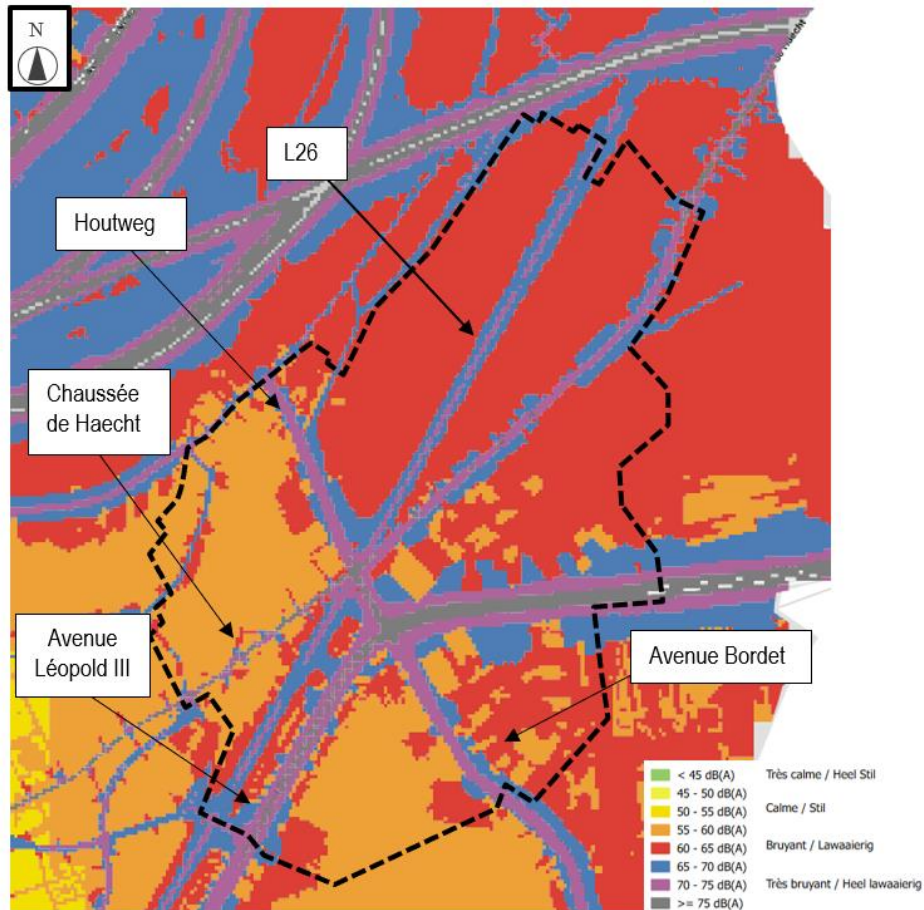
Bijgevolg zal het programma worden ingeplant in een blok dat wordt gedomineerd door de administratieve functie of in een blok dat wordt gedomineerd door de commerciële functie en dat bijgevolg weinig gevoelig is voor lawaai. Wat het Decathlon-blok betreft, de blokken eromheen bestaan hoofdzakelijk uit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

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

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

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

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



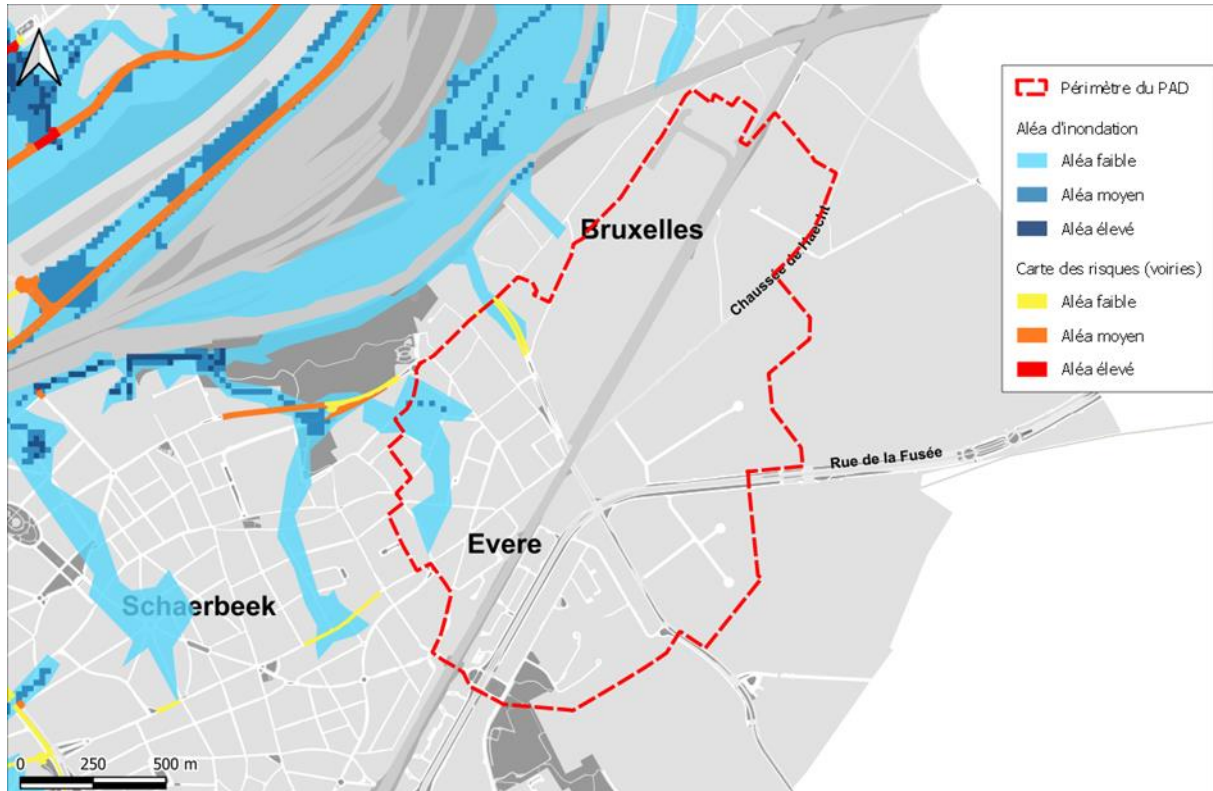
Figuur 40: Uittreksel uit de geluidsbelastingkaart - Meervoudige blootstelling aan lawaai - L_{den} (Leefmilieu Brussel, 2016)

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

3.2.3.7. Water en bodem

A. Overstromingsgevaar

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



Figuur 41: Uittreksel van de overstromingsgevaarkaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

B. Ondoorlaatbaarheid en waterbeheersing

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

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

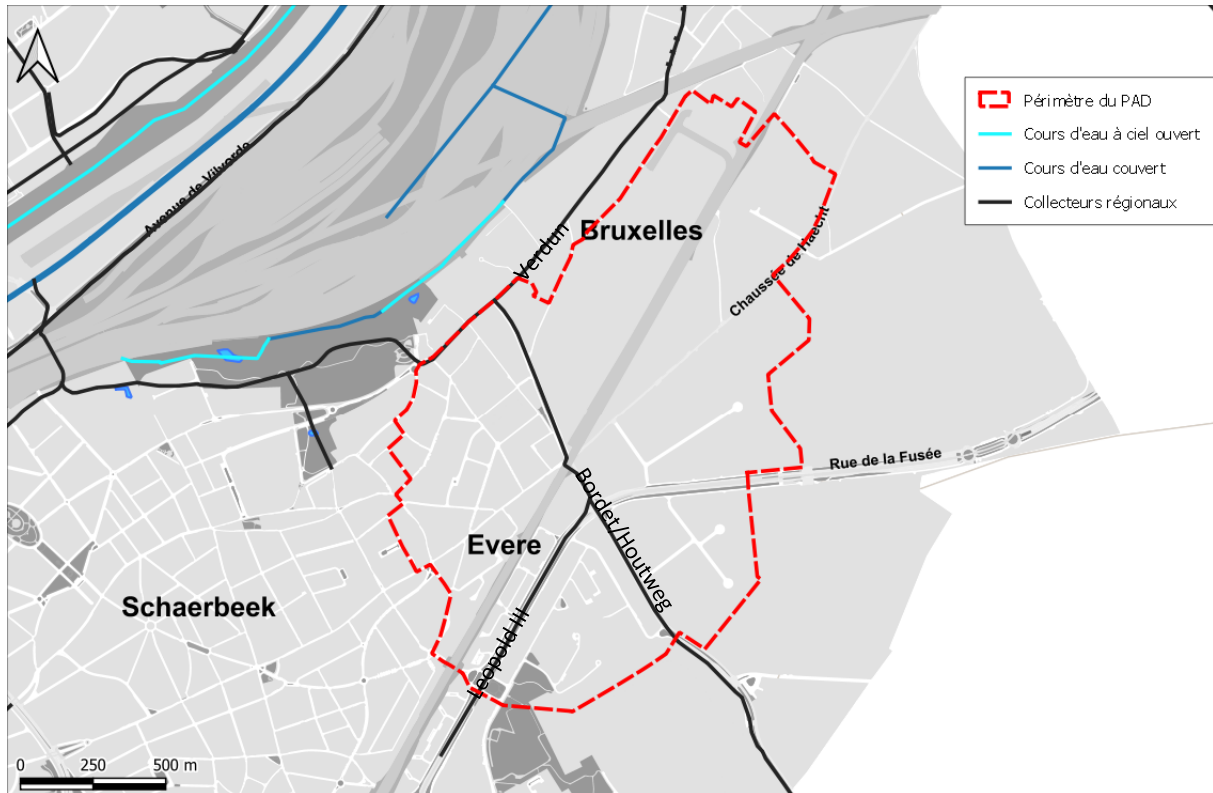
Het programma voorziet echter in groene ruimten op de daken van bepaalde gebouwen en de installatie van regenwaterrecuperatietanks en retentiesystemen om het debiet bij sterke regenval te beheersen.

Bij wijze van conclusie kan gesteld worden dat de waterdichtheid als gevolg van de uitvoering van het programma zal toenemen, maar dat voor nieuwe constructies de verplichting geldt om regenwater vast te houden, te bufferen, te infiltreren en te gebruiken. Het overstromingsrisico zal in de gepland toestand dus kleiner zijn dan in de bestaande toestand.

C. Impact op het rioleringsnet

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

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



Figuur 42: Gewestelijke collectoren in de buurt van het studiegebied (BIM, 2020)

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

In de geplande situatie zal de druk van het afvalwater groter worden door de afvoer van afvalwater gegenereerd door de verschillende functies van het alternatief.

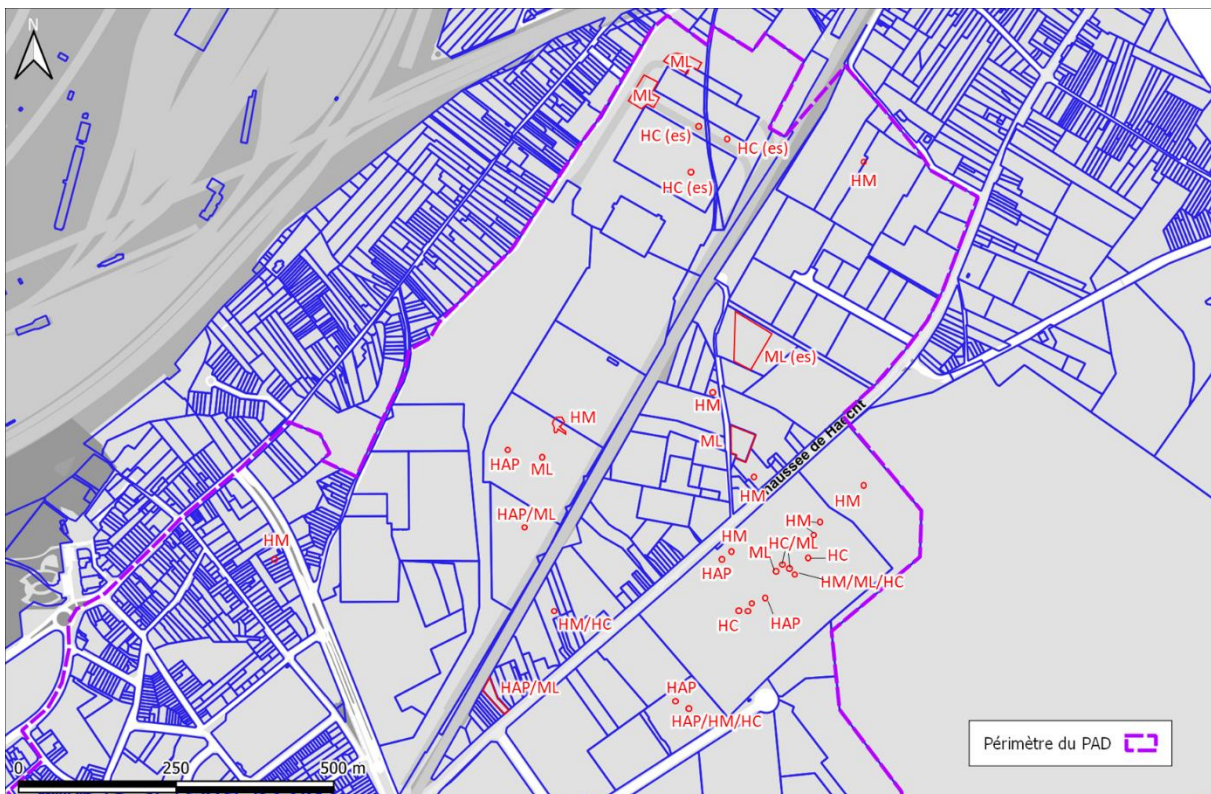
Wat het regenwater betreft, is een afzonderlijke lozing op het oppervlaktewater niet mogelijk voor dit alternatief. Ondanks de toename van de ondoorlaatbaarheid zal de afvoer van regenwater niet toenemen dankzij de installatie van groendaken en waterbeheersystemen.

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

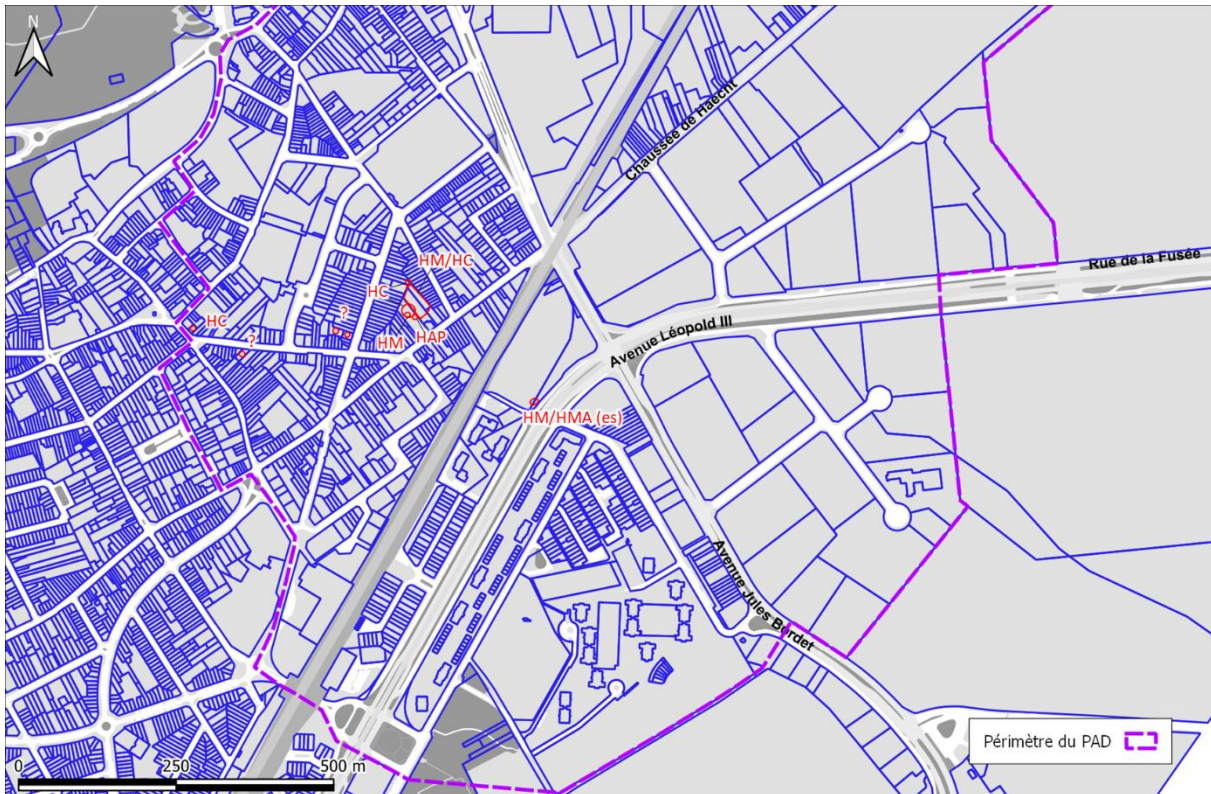
D. Bodemkwaliteit

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

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



Figuur 43: Contouren van verontreiniging in bodem en grondwater die de interventienormen overschrijden (cat. 3 en 4) ten noorden van de perimeter, niet-technische samenvattingen op BruSoil (geraadpleegd op 07.01.2020). Afkortingen: es - grondwater; HAP - polycyclische aromatische koolwaterstoffen; HC - gechloreerde koolwaterstoffen; HM - minerale oliën; ML - zware metalen.



Figuur 44: Contouren van verontreiniging in bodem en grondwater die de interventienormen overschrijden (cat. 3 en 4) ten zuiden van de perimeter, niet-technische samenvattingen op BruSoil (geraadpleegd op 07.01.2020). Afkortingen: es - grondwater; HAP - polycyclische aromatische koolwaterstoffen; HC - gechloreerde koolwaterstoffen; HM - minerale oliën; ML - zware metalen.

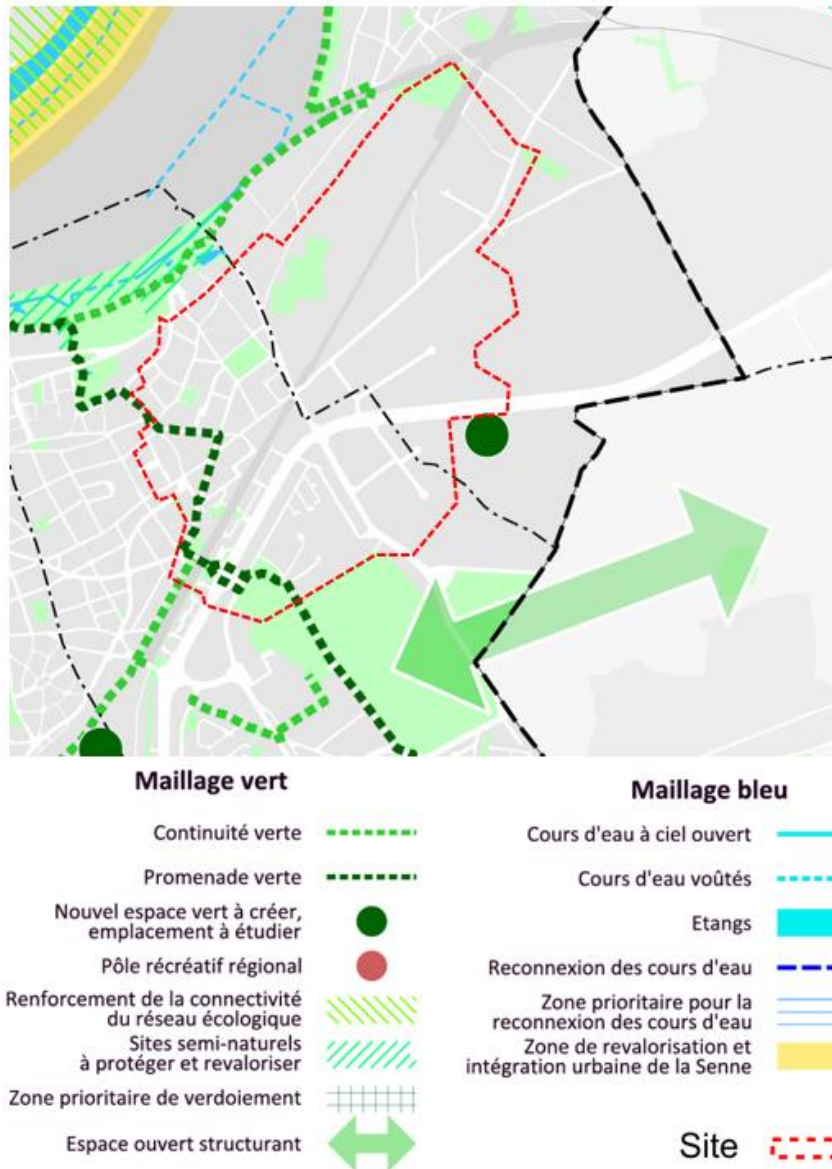
Wat de fysische en chemische kwaliteit van de niet-verontreinigde bodem betreft, zijn er in het gebied van het multimodale knooppunt geen historisch onbebouwde gebieden, met uitzondering van de tuinen van de huizen langs de Haachtsesteenweg. De fysische en chemische kwaliteit van de bodem is dan ook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

3.2.3.8. Fauna en flora

A. Groen netwerk

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

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



Figuur 45: Situering van het project op de kaart van het groene netwerk (GPDO, 2018)

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

B. Gewestelijk Natuurplan

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

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

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

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



	Interventieperimeter		Ontwikkelingsgebieden
	Centrale gebieden		Verbindingsgebieden

Figuur 46: Uittreksel uit de kaart van het ecologisch netwerk Brussel van het Gewestelijk Natuurplan (Leefmilieu Brussel (kaartachtergrond BruGIS, 2018), website geraadpleegd in februari 2020)

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

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

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

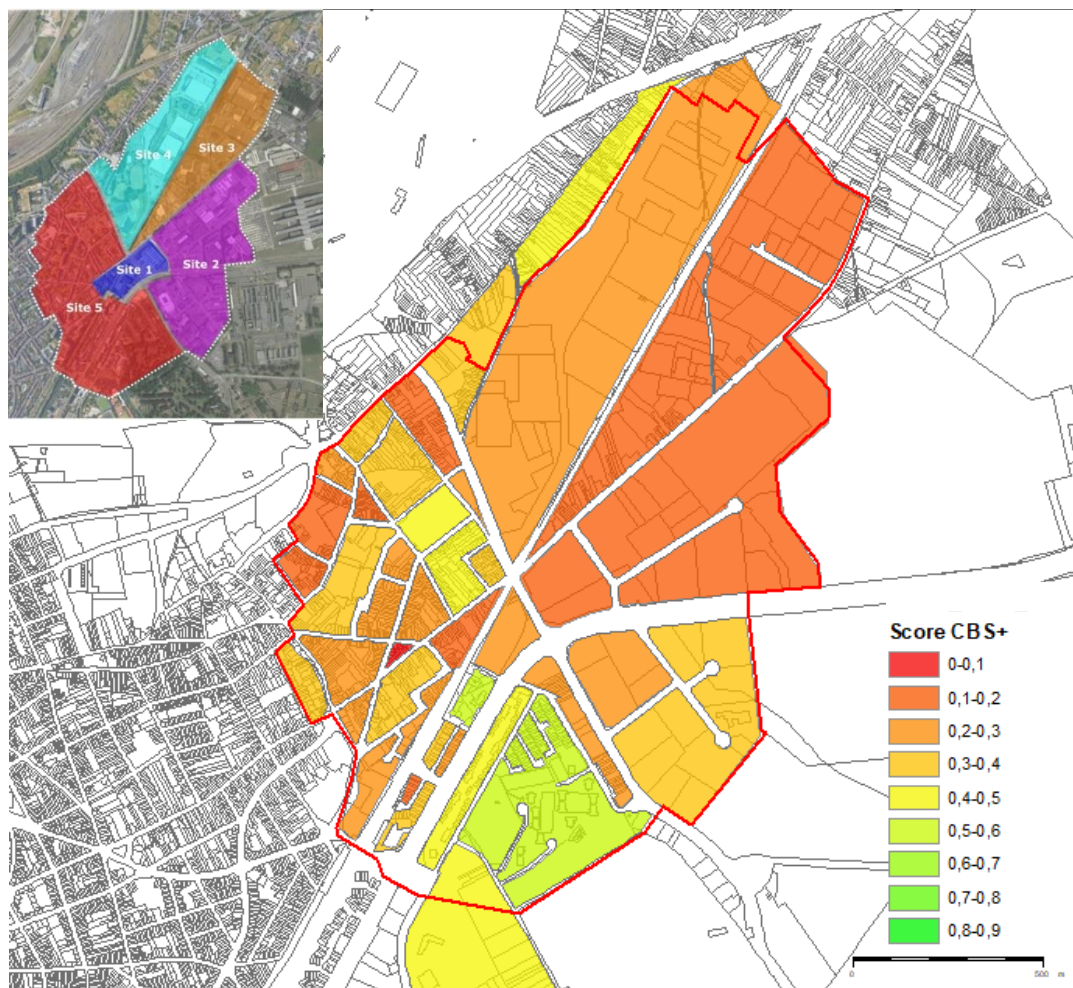
C. BAF+

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

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

Tabel 21: Score voor de biodiversiteitspotentieel-oppevlaktefactor (BAF+) in de verschillende gebieden van de RPA-perimeter (ARIES, 2021)

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



Figuur 47: Score voor de biodiversiteitspotentieel-oppevlaktefactor (BAF+) op de site Bordet (ARIES, 2021)

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

3.2.3.9. Mens en gezondheid

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

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

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

3.2.4. Overzichtstabel en conclusies - situeringsalternatieven

3.2.4.1. Overzichtstabel

		Heizel	Bordet
Stedenbouw en sociaal-economische aspecten	Geplande dichtheid	V/T geraamd op 1,42	V/T geraamd op 6,30
	Stedenbouwkundige context	Dominantie van grote grootstedelijke voorzieningen en handelszaken. Te behouden en in de verf te zetten bebouwd en landschappelijk erfgoed	Grens van 2 netwerken: 1 bewoond netwerk in het westen + 1 netwerk van economische activiteitenzones in het oosten
	Gewestelijke visie	Ontwikkeling van zakelijk en recreatietoerisme (congrescentrum, handelszaken, recreatie, sport, accommodatie)	Ambitie om een gewestelijke voorziening op te zetten die de wijk een echte identiteit kan geven
	Erfgoed	Geen beschermde monumenten	Geen beschermde monumenten
Mobiliteit	Fietsnetwerk	Er moeten infrastructuren worden ontwikkeld om de stromen op te vangen	Stroom gemakkelijk te absorberen door bestaande infrastructuur
	Openbaar vervoer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebruik van maximaal 10% van de totale beschikbare capaciteit. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gebruik van maximaal 25% van de totale beschikbare capaciteit
	Autoverkeer	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In de ochtendspits: Gevolgen voor de verkeersstromen op de Houba de Strooperlaan (+25%); ▪ In de avondspits: Toename van de verkeersstromen in de avondspits met ongeveer 350% op de Houba de Strooperlaan. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ In de ochtendspits: Marginaal effect op de verkeersstromen in de Leopold III-laan; ▪ In de avondspits: Toename van de verkeersstromen in de avondspits met ongeveer 90% op de Leopold III-laan.
	Parkeren	Totaal aanbod van ongeveer 16.000 plaatsen, waarvan 14.500 buiten de openbare weg met 80% beschikbaar voor het publiek.	Geen openbare parkeerterreinen. Particuliere parkeerterreinen van geringe omvang die door de week bezet zijn + geringe beschikbaarheid van parkeergelegenheid langs de openbare weg.
Geluiden en trillingen in de omgeving	Gevoelige functies	1) Er hoeft geen comfortzone te worden beschermd;	1) Er hoeft geen comfortzone te worden beschermd; 2) Geluidsgevoelige woonblokken grenzend aan de inplantingsperimeter.

		Heizel	Bordet
		2) Geluidsgevoelige woonblokken grenzend aan de inplantingsperimeter	
	Effect van omliggende functies op het programma	Lawaaiige omgeving aan de rand van het GGB. De activiteit van het stadion vormt een geluidsbron die een probleem kan vormen als er vaker activiteiten zouden plaatsvinden.	Lawaaiige omgeving in de hele inplantingsperimeter
Water en bodem	Overstromingsgevaar	Overstromingsgevaar aan de rand van de site Heizel	Overstromingsgevaar aan de rand van de site Bordet
	Bodemverharding	60%	55 tot 60%
	Bodemkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niet-problematische verontreiniging ▪ Slechte fysische en chemische kwaliteit van de bodem 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Niet-problematische verontreiniging ▪ Het programma omvat een problematischer gevoeligheidsgebied in het oosten ▪ Slechte fysische en chemische kwaliteit van de bodem
Fauna en flora	Het groene netwerk	Geen bijzonder belang voor het groene netwerk of het ecologische netwerk. Nieuw aan te leggen groene ruimte op het GGB-terrein	Geen bijzonder belang voor het groene netwerk of het ecologische netwerk. Geen groene ruimte te creëren binnen de bestudeerde perimeter.
	Ecologisch netwerk	Maakt volgens het GNP geen deel uit van het Brussels ecologisch netwerk	Maakt volgens het GNP geen deel uit van het Brussels ecologisch netwerk
	BAF+	0,29	0,18

3.2.4.2. Conclusie

A. Stedenbouw

De invoering van de programmering waarin het alternatief voorziet, leidt ten opzichte van de bestaande situatie tot een aanzienlijke toename van de dichtheid op de twee geanalyseerde locaties. Deze stijging is aanzienlijk hoger voor Bordet dan voor de Heizel.

Wat de stedenbouwkundige context betreft, sluit de vestiging van de geplande functies op de Heizellocatie aan op de bestaande hoofdfuncties in het gebied (grote voorzieningen en handelszaken). Voor de site Bordet (een overgangsgebied tussen een weefsel van woningen en een weefsel van economische activiteiten) blijkt de integratie van het geplande programma minder coherent dan in het geval van Heizel, hoewel het de mogelijkheid biedt om ambities op gewestelijk niveau uit te tekenen (identiteit voor de wijk, functionele gemengdheid, ...).

Wat het erfgoed betreft, is het niet waarschijnlijk dat de invoering van deze programmering in de twee onderzochte sites rechtstreeks van invloed zal zijn op erfgoedelementen met een juridische waarde.

B. Mobiliteit

Wat de mobiliteit betreft, leiden de twee alternatieven tot een toename van de verkeersstromen ten opzichte van de bestaande toestand. Het belangrijkste effect van deze extra stromen zal erin bestaan dat de druk op de bestaande mobiliteitsinfrastructuur zal toenemen.

Wat de fietsinfrastructuur betreft, is de aanwezige infrastructuur rond de twee sites toereikend om de fietsersstromen als gevolg van het programma op te vangen. Op de site Bordet zijn de wegen in de omgeving van de vestigingslocaties voorzien van gescheiden fietspaden. Deze bestaande infrastructuren zullen dus ook de veiligheid van de fietsers waarborgen. Op de site Heizel betekent de aanwezigheid van gemarkeerde fietspaden rond het grootste deel van het GGB dat de veiligheid van de fietsers mogelijk niet is gewaarborgd. Dit aanbod is bijgevolg momenteel niet afgestemd op de stromen die worden verwacht in verband met de uitvoering van het specifieke programma. Verbeteringen van de fietsinfrastructuur zullen derhalve noodzakelijk zijn.

Wat het openbaar vervoer betreft, is het Bordet-alternatief momenteel minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer, ondanks de aanwezigheid van het station Bordet en de talrijke bovengrondse vervoerslijnen. De impact op het netwerk zal dus groter zijn voor dit alternatief dan voor het Heizel-alternatief. We kunnen echter opmerken dat de geplande bouw van het metrostation Bordet deze toegankelijkheid heel erg zal verbeteren en deze vaststelling dan ook mogelijk zal relativeren. De metro lijkt noodzakelijk te zijn om doeltreffend tegemoet te komen aan de door het programma gegenereerde behoeften op het vlak van bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Wat het autoverkeer betreft zal de tenuitvoerlegging van het programma voor de alternatieven Heizel en Bordet leiden tot een beduidende toename van het autoverkeer. De uitvoering van het programma zal de bestaande weginfrastructuur dan ook sterk belasten. Voor het alternatief Heizel zal de bestaande infrastructuur aangepast moeten worden. De directe nabijheid van de Ring en de A12 zijn troeven die het Gewest zal kunnen benutten door de aansluitingen op deze infrastructuren te verbeteren. Wat Bordet betreft, zijn de verbindingen met het gewestelijke hoofdnet (PLUS) en de Ring bestaande.

Wat tot slot de parkeermogelijkheden betreft, voor het alternatief Heizel, de aanwezigheid van zo'n 14.500 parkeerplaatsen buiten de openbare weg in de omgeving van de site. Dit zijn uitsluitend openluchtparkings, waarvan de toegankelijkheid wordt gemoduleerd naargelang van de evenementen. Momenteel is er geen echte reserve van parkeerruimte voor het ontwerp van GGB nr. 15 voor toekomstige activiteiten. Het bestaande aanbod voldoet over het algemeen aan de behoeften van de verschillende aangeboden evenementen/activiteiten. Dit aanbod wordt ter beschikking gesteld naar gelang van de gebeurtenissen, die het hele jaar door tot zeer wisselende behoeften leiden. Hoewel het aanbod over het algemeen aan de behoeften voldoet, is het niet altijd even groot. Daarom moet een specifiek aanbod voor de behoeften van het GGB worden gecreëerd, rekening houdend met de mogelijke synergieën met de behoeften van het Tentoonstellingspark. Het huidige parkeeraanbod op de site Bordet is dan weer beperkt. Deze site wordt immers gekenmerkt door een gebrek aan openbare parkings, kleine private parkings en een beperkte beschikbaarheid van parkeerplaatsen langs de openbare weg. De huidige parkeerinfrastructuur zal dus niet kunnen voldoen aan deze vraag. Voor

Bordet moet dus een uitbreiding van het parkeeraanbod gepland worden, en wel met een rechtstreekse aansluiting op het PLUS-net.

C. Milieu

Wat het geluids- en trillingsniveau betreft, is binnen de perimeter van de inplantingen geen comfortzone opgenomen die moet worden beschermd. Geen van de bouwblokken vertoont functies die gevoelig zijn voor geluid. Bij alle twee de alternatieven bestaan de huizenblokken die aan de inplantingsperimeter grenzen, echter uit woningen en zijn ze derhalve gevoelig voor geluidshinder. Wat betreft de geluidsomgeving waarin het specifieke programma zich bevindt, wordt de geluidsomgeving in het kader van het Bordet-alternatief gedefinieerd als lawaaiërig en zal deze de hele inplantingsperimeter beïnvloeden. Wat de Heizelsite betreft, kan de geluidsomgeving ook gekwalificeerd worden als lawaaiërig aan de randen van het GGB, maar als eerder rustig in het centrum van het GGB. Kortom, met betrekking tot het thema geluid wordt geen enkele van de twee alternatieve locaties gekenmerkt door de aanwezigheid van functies die gevoelig zijn voor geluid binnen de perimeter, terwijl de geluidsomgeving als lawaaiërig gekwalificeerd kan worden in het kader van de twee alternatieven. Er is dus geen kennelijk verschil tussen deze twee alternatieven wat dit thema betreft. We wijzen echter op de aanwezigheid van het Koning Boudewijnstadion op de Heizel dat een bron van geluid vormt tijdens de activiteiten en waarmee rekening moet worden gehouden bij de planning van de beoogde functies, in het bijzonder huisvesting.

Inzake water en bodem hebben de terreinen van Heizel en Bordet eenzelfde ondoorlaatbaarheid van ongeveer 60%. Wat de bodem betreft, omvat geen van de twee alternatieven problematische verontreiniging, terwijl de bodem in de twee vestigingsperimeters een lage fysische en chemische kwaliteit heeft. Enkel de vestigingsperimeter op de site Bordet heeft als bijzonder kenmerk een 'industriële' gevoeligheidsgebied (in het oosten). Het programma van dit alternatief voorziet dan ook in een strikter gevoeligheidsgebied op deze plek, waardoor de conclusies van de bodemonderzoeken in dit gebied bijgewerkt zullen moeten worden. Als conclusie is op de sites Heizel en Bordet in de bestaande toestand sprake van een zekere doorlaatbaarheid van de bodem. Met het oog op de dichtere bebouwing die de tenuitvoerlegging van het specifieke programma meebrengt, zal de tenuitvoerlegging van dit programma dan ook mogelijk leiden tot een toename van de ondoorlaatbaarheid van de site voor deze alternatieven.

Wat ten slotte de fauna en flora betreft, is geen van de twee locaties van bijzonder belang voor het groene netwerk of het ecologische netwerk. Wat de BAF+ betreft, heeft de site van de Heizel de hoogste BAF+, gevolgd door de site Bordet. Toch is deze BAF+ relatief laag voor elke overwogen site. Concluderend kunnen we stellen dat de sites Heizel en Bordet in de bestaande toestand een ontwikkelingspotentieel voor de biodiversiteit vertonen, ook al is de ecologische waarde van de locaties in de bestaande toestand gering. Het is dan ook niet uitgesloten dat de vestiging van dit specifieke programma een impact zal hebben op het ontwikkelingspotentieel van de biodiversiteit van deze sites, hoewel deze impact redelijk beperkt zal zijn gezien de huidige biologische kwaliteit van de locaties.

3.3. Effectenbeoordeling indien het plan niet wordt uitgevoerd (nulalternatieven)

3.3.1. Bevolking – Sociale en economische domeinen

3.3.1.1. Alternatief OA 'ontwikkelingsscenario'

Het behoud van de bestaande bestemmingen maakt de bouw van woningen op het terrein mogelijk.

A. Creëren van werkgelegenheid

Door de exploitatie van handelszaken op de benedenverdieping kunnen 9 nieuwe banen worden gecreëerd.

OA	Vloeroppervlakte (m²)	Bewoners/Patiënten Leerlingen	Bezoekers Klanten	Banen
HUISVESTING				
Woningen	117.000	2.644	234	
HANDELSZAKEN				
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe woongebouwen	1.200		207	9
TOTAAL:	118.200	2.644	441	9

Tabel 22: Banen gecreëerd - OA (stadion niet inbegrepen)

Hierbij dient opgemerkt dat de bouw van woningen punctueel veel nieuwe banen oplevert.

B. Antwoord op de behoeften

B.1. Woningen

Dankzij de uitvoering van dit alternatief is er op de locatie plaats voor 2.644 nieuwe bewoners.

Omdat het aantal beschikbare woningen in het Gewest Brussel kleiner is dan de vraag, beantwoordt de bouw van nieuwe woningen aan een reële behoefte.

B.2. Handelszaken

Dit alternatief vertegenwoordigt een duidelijke tendens in de richting van woningbouw, met minder aandacht voor het commercieel aandeel. De geplande handelszaken blijven gekoppeld aan de lokaal gecreëerde functies (woningen en buurtvoorzieningen).

B.3. Voorzieningen - Schoolgebouwen

Vanwege de bevolkingsgroei heeft de hoofdstad behoefte aan meer kinderdagverblijven en scholen (vgl. met de oorspronkelijke situatie).

Bovendien genereert de bouw van nieuwe woningen op de locatie waarschijnlijk ook een aanzienlijke grotere behoefte.

Dit alternatief omvat niet de inplanting van een nieuwe voorziening. De behoefte wordt dus niet ingevuld door dit alternatief.

3.3.1.2. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OB 'renovatiescenario'

A. Mogelijkheid nieuwe woningen te bouwen op de locatie

Als gevolg van het gewijzigde GBP, kan een grootschalig renovatieproject op de Heizel-site worden gebouwd.

B. Creëren van werkgelegenheid

Dankzij de herstructurering van de site kunnen 753 nieuwe banen worden gecreëerd.

OB	Vloeroppervlakte (m ²)	Bewoners Patiënten Leerlingen	Bezoekers Klanten	Banen
HUISVESTING				
Woningen	117.000	2.644	234	
VOORZIENINGEN				
Congrescentrum	50.000		6.000	342
Tramstelplaats	20.000			100
Basisschool (800 leerlingen)	5.882	800	1.522	144
Middelbare school (800 leerlingen)	7.843	800		
Politiepost/DBDMH	1.000		16	40
Gemeentebibliotheek	980		20	5
Jeugdhuis / polyvalente zaal	490		20	1
Gezondheidshuis	1.961	441		25
Gewestelijke speelzone	4.902		80	0
HANDELSZAKEN				
Handelszaken op de benedenverdieping van nieuwe woongebouwen	1.200		207	9
Handelszaken aanvulling en behorend bij de voorzieningen	11.190		1.934	87
TOTAAL:	222.448	4.685	10.033	753

Tabel 23: Gecreëerde banen – OB

De werken in verband met de uitvoering van het programma van voorzieningen zullen veel nieuwe banen creëren.

C. Antwoord op de behoeften

C.1. Woningen

Als dit OB-alternatief wordt uitgevoerd, is er net als bij het project en het alternatief OA plaats voor minimaal 2.644 nieuwe bewoners op de site als het stadion wordt gehandhaafd en 746 nieuwe bewoners als het perceel van het stadion wordt herontwikkeld.

Omdat het aantal beschikbare woningen in het Gewest Brussel kleiner is dan de vraag, beantwoordt de bouw van nieuwe woningen aan een reële behoefte.

C.2. Handelszaken

Dit alternatief vertegenwoordigt een trend voor de ontwikkeling van voorzieningen. Het commerciële gedeelte is hoofdzakelijk verbonden met de ontwikkelde voorzieningen.

Kinepolis en Mini-Europa zullen in dit alternatief op termijn verdwijnen, omdat zij commercieel zijn en niet voldoen aan de voorschriften van het gebied voor voorzieningen.

C.3. Voorzieningen -Infrastructuren met een nationale en internationale uitstraling

De gewenste functies zijn opgenomen in alternatief 0B. De ontwikkeling van de voorziening van grootstedelijke en internationale dimensie is bereikt.

C.4. Schoolgebouwen

Zelfde als GGB-project

C.5. Voorzieningen voor bejaarden

Dit alternatief voorziet ook in een medisch centrum dat beantwoordt aan de behoefte van thuiszorg voor zwakkere personen (bejaarden of kwetsbare personen).

3.3.2. Stedenbouw, erfgoed, materiële goederen, landschap

3.3.2.1. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief 0A 'ontwikkelingsscenario'

A. Bestemmingen

De bouw van huizen in het kader van dit alternatief draagt in grote mate bij tot de vermindering van het monofunctionele karakter van het bestaande stedelijke weefsel in het gebied en de ermee samenhangende negatieve effecten.

Deze nieuwe huizen worden in belangrijke mate bepaald door de bestaande bestemmingen in termen van grondgebruik en regelgeving (GBP-zones). Dat resulteert in een relatief 'gefragmenteerd' gebied tussen blokken woningen en voorzieningen. In dit opzicht moet opgemerkt worden dat nieuwe grote woongebieden in het gebied de ontwikkeling van het gebied ingrijpend wijzigt, die in dit alternatieve kader, zonder globaal plan wordt uitgevoerd waarbij de functies in de zone gestructureerd worden op grond van een globale en coherente visie waarin de functies niet 'opgestapeld' worden maar door synergie interactief worden.

Bovendien zijn de bouwgronden waar de woningen gebouwd kunnen worden voornamelijk gelegen aan de Eeuwfeestlaan en de Keizerin Charlottelaan. Die zones zijn geïsoleerd van de omliggende woonzones en de twee blokken aan de Houba de Strooperlaan, die ook voor woningen kunnen worden bestemd. Een betere verbinding tussen de nieuwe woningen en de omliggende woonwijken zou beter passen in de integratie van de nieuwe woningen.

Groene ruimten opgenomen in parken en sport- en recreatiegebieden in het GBP blijven qua oppervlak en ligging ongewijzigd ten opzichte van de actuele situatie.

B. Dichtheid

Afhankelijk van de vraag welke hypothese wordt uitgevoerd, voorziet dit alternatief in een V/T dichtheid van de locatie van 0,19 in de bestaande situatie tot 0,54. Deze dichtheid draagt bij tot een spaarzamer gebruik van de grond dan vandaag het geval is, in lijn met de goede bereikbaarheid van het gebied en de aanbevolen dichtheden in het GPDO (Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling) (voor de woonblokken). Ze is kleiner dan de geraamde programmadichtheid voor het ontwerpplan.

Als gevolg van de beschikbare grond, impliceert dit alternatief een grotere dichtheid van het noordelijke en oostelijk gedeelte van het gebied. Dit kan een gevoelige snaar zijn voor symbolen aan de rand van dit gebied (Atomium, Tentoonstellingspaleizen).

C. Integratie in de stedelijke omgeving van de omliggende wijken

De inplanting van woningen langs de Houba de Strooperlaan draagt bij tot een sterkere band met de omliggende woonwijk.

D. Kenmerken van de openbare ruimte

Dit alternatief beoogt de bouw van woningen op de meeste outdoor parkeerruimten op de locatie. Woningen zijn kwalitatief en qua gezelligheid beter voor openbare ruimten dan parkeerruimten.

In het algemeen volgt de impact van dit alternatief op de openbare ruimte dezelfde trend als die voor het GGB. In het kader van dit alternatief moet echter wel worden opgemerkt dat woningen slechts in bepaalde zones van dit gebied zijn gevestigd en dat geen enkel globaal plan wordt overwogen. Het is dus waarschijnlijk dat de rol en de aspecten van de openbare ruimte ongewijzigd blijven en in grote mate vergelijkbaar zullen zijn met de bestaande situatie (waarin weinig kwalitatieve elementen vertegenwoordigd zijn).

E. Eigenschappen van gebouwen

De kenmerken van de bouw is in dit stadium onbekend. De geschatte dichtheid geeft wel aanleiding om te vermelden dat de huizen gebouwd worden als pluriforme familiale woningen (flats met een open en gesloten opstelling) van gemiddelde grootte, afhankelijk van de geselecteerde hypothesen.

F. Landschap

Net als voor het GGB, impliceert de uitvoering van dit alternatief meer gebouwen in het stedelijk landschap. De aanwezigheid van deze gebouwen zal strikter zijn dan in het GGB (slechts enkele blokken). De woningen kunnen in slechts enkele straten worden gezien. Twee van deze straten zijn potentieel hoofdwegen waar het landschap een belangrijke symbolische rol vervult (Eeuwfeestlaan en Keizerin Charlottelaan).

G. Erfgoed

De mogelijke impact van dit alternatief op erfgoed is gelijk aan die van het project. (Zie punt 0 Erfgoed)

3.3.2.2. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OB 'renovatiescenario'

A. Bestemmingen

De bouw van huizen in het kader van dit alternatief draagt in grote mate bij tot de vermindering van het monofunctionele karakter van het bestaande stedelijke weefsel in het gebied en de ermee samenhangende negatieve effecten.

De invoering van nieuwe voorzieningen die passen in de wijk en beantwoorden aan erkende behoeftes van de stad en de wijk, is ongetwijfeld een positief element voor de sociale saamhorigheid. We willen echter onderstrepen dat de zone een groot gedeelte terreinen aanhoudt voor voorzieningen, die wellicht moeilijk te beheren zijn in een stedelijk weefsel (kans op geringe verbindingen tussen openbare ruimte en private ruimte zoals het geval is in de actuele situatie, beperkte contacten met de andere, in gering aantal aanwezige functies, kans op 'buitensporige' centralisatie in de stedelijke omgeving, enz.).

De impact van de functies op de stedelijke ruimte hangt voor een groot deel af van de uitvoering. Wanneer deze nieuwe functies als onderdeel van een globale visie worden geïntegreerd in de zone, zal de positieve verwachte impact hoger zijn dan wanneer de nieuwe functies spontaan en ongecoördineerd worden geïntegreerd.

B. Dichtheid

Dit alternatief voorziet in een V/T dichtheid van de locatie van 0,19 in de bestaande situatie tot 0,76. Dit alternatief betreft een grotere dichtheid dan het alternatief 0A waarin de bestaande voorzieningen worden gehandhaafd (die bijzonder weinig bouwgrond vertegenwoordigen) en minder dan die van het GGB. De gevolgen volgen dezelfde trend als die gesignaleerd voor deze beide situaties.

C. Integratie in de stedelijke omgeving van de omliggende wijken

Net als het GGB en het vorige alternatief, zullen ook de nieuwe huizen bijdragen aan de integratie van de locatie in de aangrenzende woonwijken.

Dit alternatief omvat een specifiek, groter aandeel voorzieningen voor de stad en de wijk in vergelijking met de bestaande situatie waardoor met name een band wordt gecreëerd tussen de locatie en de omliggende wijken.

D. Kenmerken van de openbare ruimte

De gevolgen zijn vergelijkbaar met die gerapporteerd zijn voor het GGB en het alternatief 0A. Omdat de nieuwe functies op de site in dit stadium nog niet zijn gedefinieerd, kan geen verdere informatie worden verstrekt.

E. Eigenschappen van gebouwen

De gevolgen zijn vergelijkbaar met die gerapporteerd zijn voor het GGB en het alternatief 0A. Omdat de nieuwe functies op de site in dit stadium nog niet zijn gedefinieerd, kan geen verdere informatie worden verstrekt.

F. Landschap

De gevolgen zijn vergelijkbaar met die gerapporteerd zijn voor het GGB en het alternatief 0A. Omdat de nieuwe functies op de site in dit stadium nog niet zijn gedefinieerd, kan geen verdere informatie worden verstrekt.

G. Erfgoed

De mogelijke impact van dit alternatief op erfgoed is gelijk aan die van het ontwerpplan.

3.3.3. Mobiliteit

A. Alternatief 0A 'ontwikkelingsscenario'

Alternatief 0A creëert weinig stromen. De bestaande situatie zal dus niet veel veranderen ten opzichte van de stromen die er nu binnen de grenzen van de studie zijn.

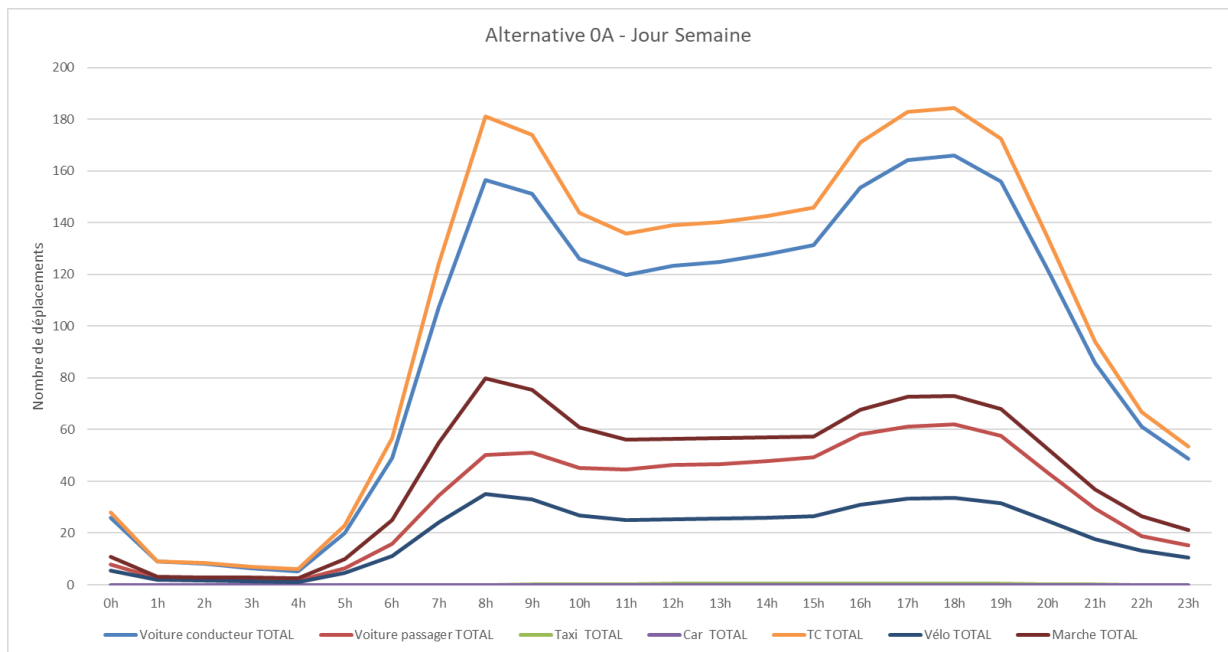
Bij dit alternatief zullen de autostromen bijna uitsluitend door buurtbewoners worden gegenereerd. Deze stromen creëren tijdens de ochtend- en avondspits een autostroom in de orde van 130 tot 150 voertuigen/uur. In de week en tijdens het weekend is de impact dus beperkt ten opzichte van de restcapaciteiten op de assen. De vaststellingen voor de feitelijk bestaande situatie die in de week en tijdens het weekend zijn gedaan, blijven dus geldig.

A.1. Regelmatig gebruik van het studiegebied en dagelijkse stromen gegenereerd op een weekdag

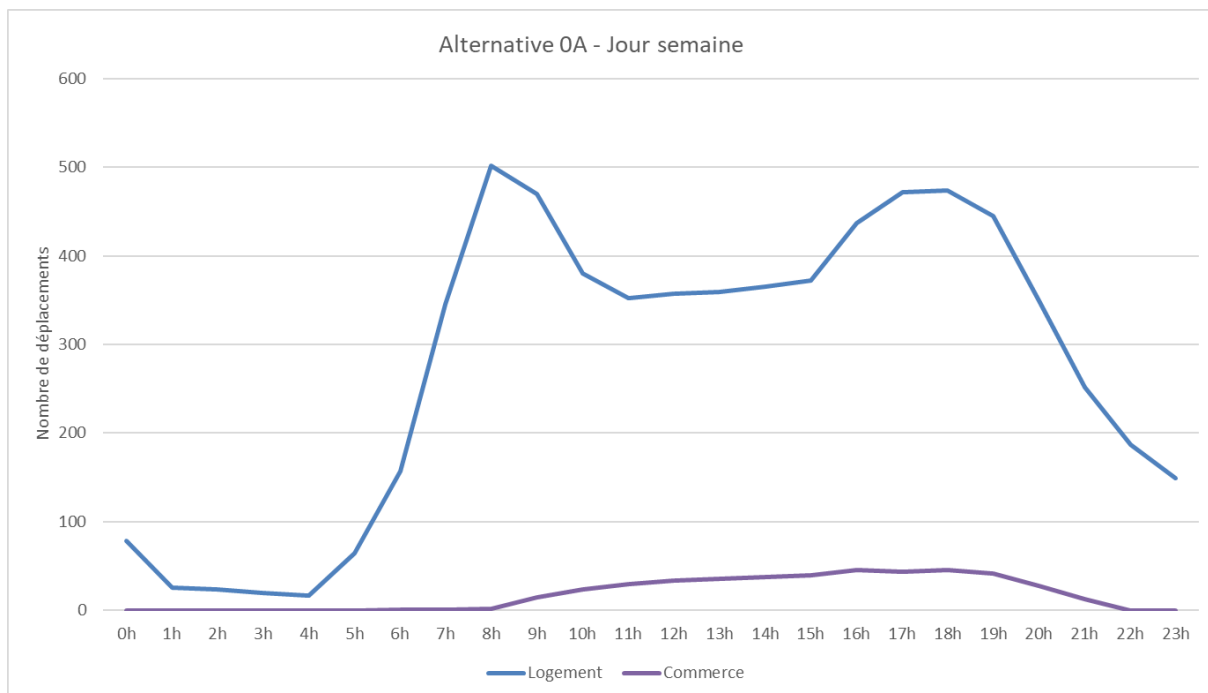
Jour semaine												
Fréquentation et flux												
			Sup. bât (GFA)	Nombre de personnes/jours	Nombre de déplacements/jours	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
LOGEMENT												
Logements	Additionnel		117.737	2.873	6.650	2.108	669	0	0	2.390	466	1.017
		Total	117.737	2.873	6.650	2.108	669	0	0	2.390	466	1.017
EQUIPEMENT												
Planetarium	Existant		2.080									
Crèche Gabrielle Petit	Existant		900									
Le petit stade	Existant		2.296									
Victor Boin	Existant		344									
Centre de tir à l'arc	Existant		2.508									
Local annexe tir à l'arc	Existant		111									
Stade Roi Baudouin	Existant		28.820									
Equipement divers	Existant		600									
		Total	37.659									
COMMERCE												
Kinepolis	Existant		23.922									
Mini Europe	Existant		1.549									
Commerce au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments de logements	Additionnel		1.200	217	431	142	132	4	0	135	5	13
		Total	26.671	217	431	142	132	4	0	135	5	13
		Grand Total	182.067	3.090	7.081	2.250	802	4	0	2.525	470	1.030

A.2. Verdeling per uur van de verplaatsingen tijdens een weekdag

Jour semaine	Voiture conducteur		Voiture passager		Taxi		Car		TC		Vélo		Marche	
	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
0h	16	10	5	3	0	0	0	0	18	10	3	2	8	3
1h	3	6	1	2	0	0	0	0	3	6	1	1	1	2
2h	3	6	1	2	0	0	0	0	3	5	1	1	1	2
3h	3	4	1	1	0	0	0	0	3	4	1	1	1	1
4h	3	3	1	1	0	0	0	0	3	3	1	1	1	1
5h	5	15	2	5	0	0	0	0	6	17	1	3	3	7
6h	5	44	2	14	0	0	0	0	6	51	1	10	3	22
7h	11	97	3	31	0	0	0	0	12	112	2	22	5	50
8h	11	145	4	47	0	0	0	0	13	168	2	33	5	75
9h	16	136	8	44	0	0	0	0	17	157	3	31	5	70
10h	26	100	11	34	0	0	0	0	29	115	5	22	11	50
11h	43	77	17	28	0	0	0	0	47	89	8	17	18	38
12h	69	55	25	21	0	0	0	0	77	62	14	11	31	26
13h	69	56	25	21	0	0	0	0	77	63	14	11	31	26
14h	80	48	29	19	0	0	0	0	90	53	16	9	36	21
15h	91	40	33	16	0	0	0	0	102	44	19	8	41	16
16h	102	52	37	22	0	0	0	0	114	57	21	10	46	21
17h	112	52	40	21	0	0	0	0	126	57	23	10	51	21
18h	112	54	40	22	0	0	0	0	126	58	23	10	51	22
19h	111	45	39	19	0	0	0	0	125	48	23	8	51	17
20h	88	33	31	13	0	0	0	0	99	35	19	6	41	11
21h	63	23	20	9	0	0	0	0	72	22	14	4	31	6
22h	47	14	15	4	0	0	0	0	54	13	10	3	23	4
23h	37	12	12	3	0	0	0	0	42	12	8	2	18	3



Figuur 48: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per vervoersmiddel op een weekdag voor alternatief OA (ARIES, 2021)



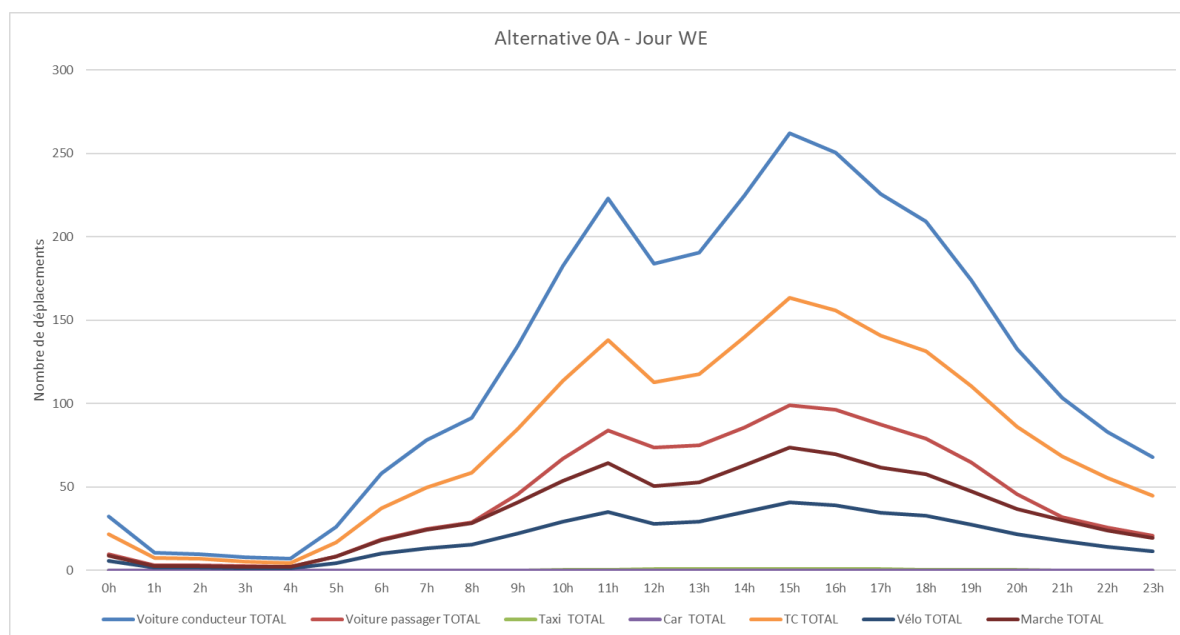
Figuur 49: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per functie op een weekday voor alternatief 0A (ARIES, 2021)

A.3. Regelmatig gebruik van het studiegebied en dagelijkse stromen gegenereerd op een zaterdag

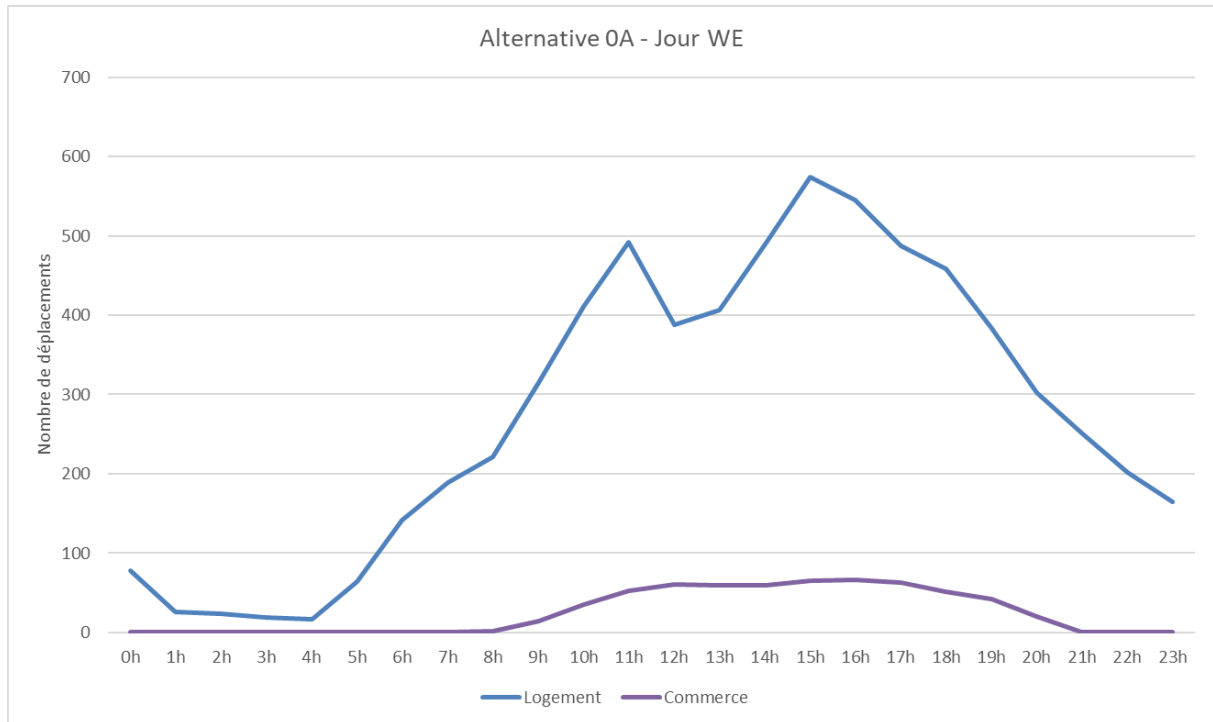
Jour WE												
Fréquentation et flux												
			Sup. bât (GFA)	Nombre de personnes/jours	Nombre de déplacements/jours	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
LOGEMENT												
Logements	Additionnel		117.737	2.873	6.650	2.731	856	0	0	1.767	466	831
		Total	117.737	2.873	6.650	2.731	856	0	0	1.767	466	831
EQUIPEMENT												
Planetarium	Existant		2.080									
Crèche Gabrielle Petit	Existant		900									
Le petit stade	Existant		2.296									
Victor Boin	Existant		344									
Centre de tir à l'arc	Existant		2.508									
Local annexe tir à l'arc	Existant		111									
Stade Roi Baudouin	Existant		28.820									
Équipement divers	Existant		600									
		Total	37.659									
COMMERCE												
Kinepolis	Existant		23.922									
Mini Europe	Existant		1.549									
Commerce au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments de logements	Additionnel		1.200	297	592	238	226	6	0	104	6	12
		Total	26.671	297	592	238	226	6	0	104	6	12
		Grand Total	182.067	3.170	7.242	2.968	1.082	6	0	1.871	472	842

A.4. Verdeling per uur van de verplaatsingen op een zaterdag

Jour WE	Voiture conducteur		Voiture passager		Taxi		Car		TC		Vélo		Marche	
	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
0h	20	12	6	3	0	0	0	0	13	8	3	2	6	3
1h	3	7	1	2	0	0	0	0	2	5	1	1	1	1
2h	3	6	1	2	0	0	0	0	2	5	1	1	1	1
3h	3	5	1	1	0	0	0	0	2	3	1	1	1	1
4h	3	3	1	1	0	0	0	0	2	2	1	1	1	1
5h	7	19	2	6	0	0	0	0	4	12	1	3	2	6
6h	7	51	2	16	0	0	0	0	5	33	1	9	2	16
7h	14	64	4	20	0	0	0	0	9	41	2	11	4	20
8h	14	77	4	24	0	0	0	0	9	49	2	13	4	24
9h	32	103	13	32	0	0	0	0	20	65	5	18	8	32
10h	54	129	26	41	0	0	0	0	32	82	7	22	13	41
11h	88	135	37	47	0	0	0	0	53	85	13	22	23	41
12h	93	91	36	38	0	0	0	0	58	55	14	14	25	25
13h	98	93	37	38	0	0	0	0	61	56	15	14	27	25
14h	108	116	42	43	0	0	0	0	67	72	17	18	30	33
15h	118	144	47	52	0	0	0	0	73	90	18	23	32	42
16h	129	121	49	47	0	0	0	0	81	75	20	19	36	34
17h	135	90	50	37	0	0	0	0	85	56	21	13	38	24
18h	124	85	43	36	0	0	0	0	79	52	20	12	36	22
19h	116	59	39	26	0	0	0	0	74	36	19	8	34	14
20h	103	30	32	13	0	0	0	0	67	20	18	4	31	5
21h	88	15	28	4	0	0	0	0	57	11	15	3	27	3
22h	68	15	21	4	0	0	0	0	44	11	12	3	21	3
23h	54	14	17	4	0	0	0	0	35	10	9	2	17	3



Figuur 50: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per vervoersmiddel op een zaterdag voor alternatief 0A (ARIES, 2021)



Figuur 51: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per functie op zaterdag voor alternatief 0A (ARIES, 2021)

B. Alternatief 0B 'Renovatie'

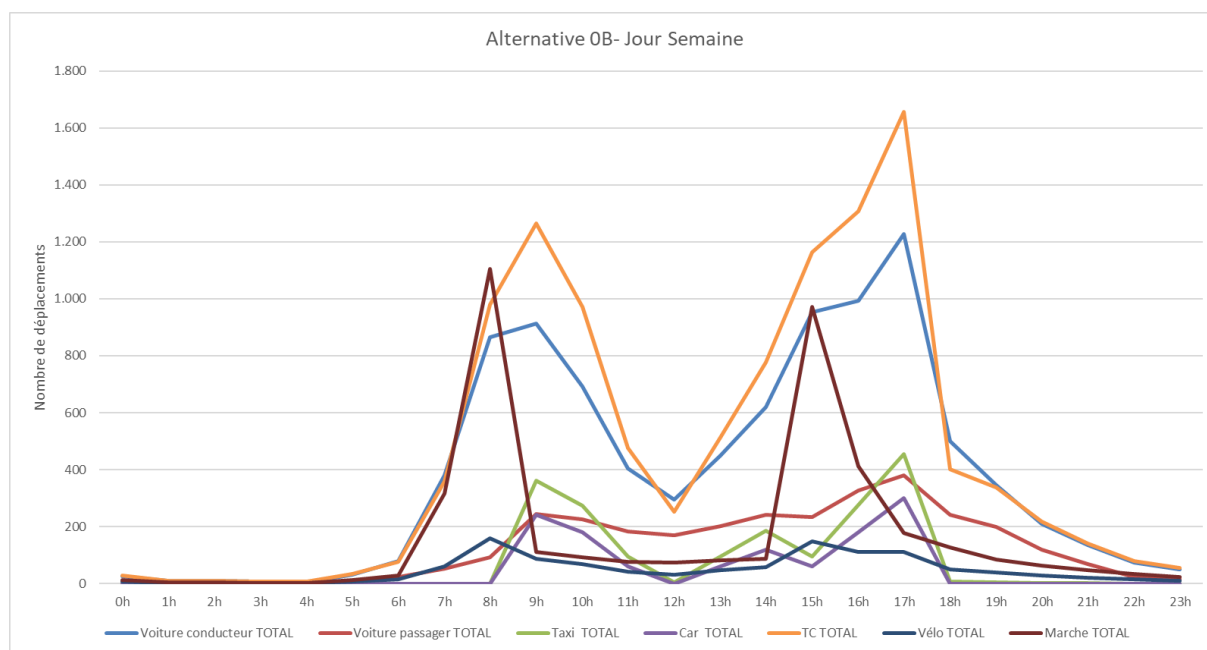
De stromen die in dit alternatief worden gegenereerd, houden grotendeels verband met de voorzieningen (scholen en congrescentrum, medisch centrum, ...). Deze voorzieningen creëren op hun eentje autoverkeer in de orde van 700 voertuigen/u tijdens de ochtendspits en 900 voertuigen/u tijdens de avondspits. Net zoals bij alternatief 0A zal de impact zowel tijdens de week als in het weekend beperkt blijven ten opzichte van de restcapaciteit op de assen. De vaststellingen voor de feitelijk bestaande situatie die in de week en tijdens het weekend zijn gedaan, blijven dus geldig.

B.1.1. Regelmatig gebruik van het studiegebied en dagelijkse stromen gegenereerd op een weekdag

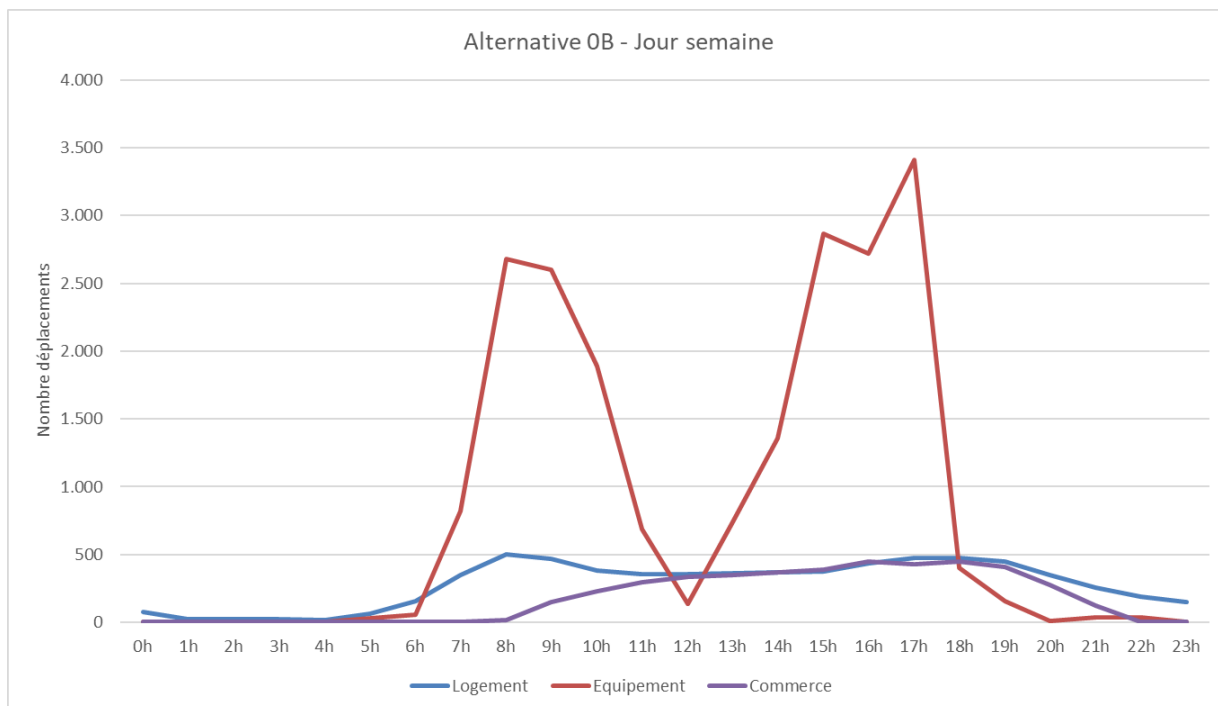
Jour semaine												
Fréquentation et flux												
			Sup. bât (GFA)	Nombre de personnes/jours	Nombre de déplacements/jours	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
LOGEMENT												
Logements	Additionnel		117.000	2.873	6.650	2.108	669	0	0	2.390	466	1.017
		Total	117.000	2.873	6.650	2.108	669	0	0	2.390	466	1.017
EQUIPEMENT												
Crèche Gabrielle Petit	Existant		900									
Stade Roi Baudouin	Existant		28.820									
Centre de congrès	Additionnel		50.000	6.342	12.684	3.410	668	1.800	1.200	5.235	247	123
Dépôt tram	Additionnel		20.000	85	170	71	19	0	0	60	12	9
Ecole secondaire 800 élèves	Additionnel		7.843	870	1.636	393	18	0	0	488	6	731
Ecole primaire 800 élèves	Additionnel		5.882	853	1.607	378	14	0	0	480	5	730
Crèche	Additionnel		1.961	122	413	268	8	0	0	94	22	21
Bibliothèque communale	Additionnel		980	26	48	15	15	0	0	17	0	1
Maison de jeunes/Salle polyvalente	Additionnel		490	20	40	0	4	0	0	10	2	24
Aire de jeux régionale	Additionnel		4.902	80	161	40	56	2	0	58	2	3
Maison médicale	Additionnel		1.961	414	826	455	235	8	0	40	24	64
SIAMU et police	Additionnel		980	56	231	126	37	0	0	64	2	2
		Total	124.719	8.868	17.817	5.157	1.075	1.810	1.200	6.545	322	1.708
COMMERCE												
Commerce au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments de logements	Additionnel		112.000	217	431	142	132	4	0	135	5	13
Commerces compléments accessoires aux équipements (10%)	Additionnel		11.500	2.252	3.829	1.265	1.172	37	0	1.202	42	112
		Total	123.500	2.469	4.260	1.407	1.305	41	0	1.337	46	124
		Grand Total	365.219	14.210	28.727	8.672	3.049	1.851	1.200	10.272	834	2.849

B.1.2. Verdeling per uur van de verplaatsingen op een weekdag

Jour semaine	Voiture conducteur		Voiture passager		Taxi		Car		TC		Vélo		Marche	
	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
0h	16	10	5	3	0	0	0	0	18	10	3	2	8	3
1h	3	6	1	2	0	0	0	0	3	6	1	1	1	2
2h	3	6	1	2	0	0	0	0	3	5	1	1	1	2
3h	3	4	1	1	0	0	0	0	3	4	1	1	1	1
4h	3	3	1	1	0	0	0	0	3	3	1	1	1	1
5h	17	15	5	5	0	0	0	0	16	17	3	3	4	7
6h	22	56	7	17	0	0	0	0	15	61	2	12	3	24
7h	283	97	21	31	0	0	0	0	247	112	38	22	266	50
8h	719	145	44	47	0	0	0	0	810	168	125	33	1.029	75
9h	756	157	190	55	362	0	240	0	1.105	159	55	32	37	73
10h	544	148	155	70	272	1	180	0	829	141	43	24	36	56
11h	268	138	107	75	92	2	60	0	351	126	23	19	32	44
12h	167	127	89	80	2	2	0	0	141	111	18	14	39	33
13h	156	293	88	114	2	92	0	60	138	376	19	28	40	40
14h	462	159	155	86	182	2	120	0	651	127	44	15	56	30
15h	179	774	105	128	2	92	0	60	166	998	23	125	51	922
16h	196	798	123	204	3	273	0	180	190	1.116	25	86	56	357
17h	198	1.031	116	265	3	453	0	300	191	1.467	27	84	62	116
18h	197	303	115	126	3	3	0	0	191	211	27	22	65	62
19h	160	185	87	112	2	3	0	0	174	163	25	13	59	25
20h	124	84	66	52	1	1	0	0	135	83	20	8	46	17
21h	75	59	23	45	0	1	0	0	82	58	16	5	33	13
22h	47	26	15	8	0	0	0	0	54	25	10	5	23	10
23h	37	12	12	4	0	0	0	0	42	12	8	2	18	5



Figuur 52: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per vervoersmiddel op een weekdag voor alternatief OB (ARIES, 2021)



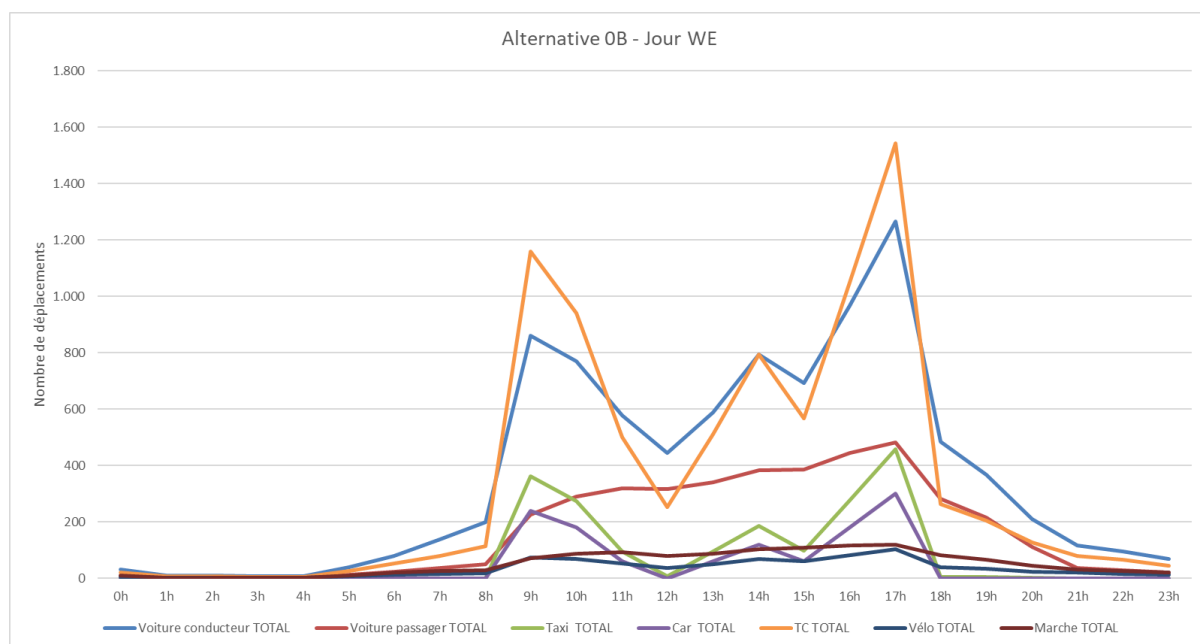
Figuur 53: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per functie op een weekday voor alternatief OB (ARIES, 2021)

B.1.3. Regelmatig gebruik van het studiegebied en dagelijkse stromen gegenereerd op een zaterdag

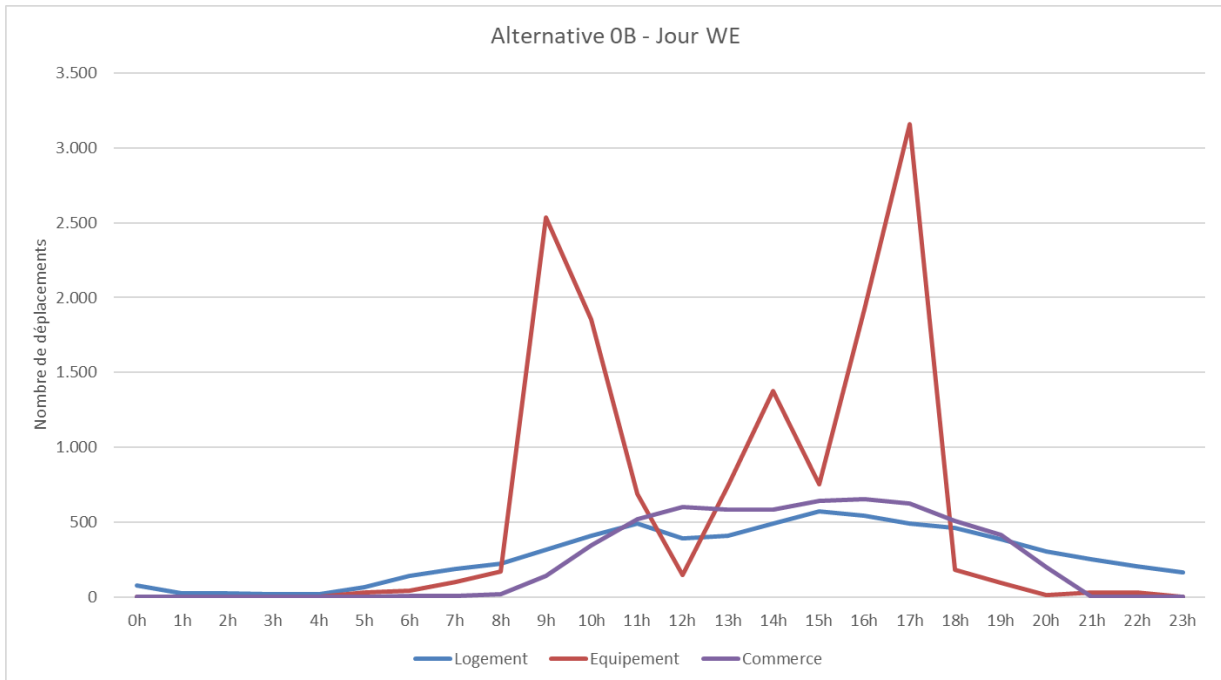
Jour WE												
Fréquentation et flux												
			Sup. bât (GFA)	Nombre de personnes/jours	Nombre de déplacements/jours	Voiture conducteur	Voiture passager	Taxi	Car	TC	Vélo	Marche
LOGEMENT												
Logements	Additionnel		117.000	2.873	6.650	2.108	669	0	0	2.390	466	1.017
		Total	117.000	2.873	6.650	2.108	669	0	0	2.390	466	1.017
EQUIPEMENT												
Crèche Gabrielle Petit	Existant		900									
Stade Roi Baudouin	Existant		28.820									
Centre de congrès	Additionnel		50.000	6.342	12.684	3.410	668	1.800	1.200	5.235	247	123
Dépôt tram	Additionnel		20.000	85	170	71	19	0	0	60	12	9
Ecole secondaire 800 élèves	Additionnel		7.843	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ecole primaire 800 élèves	Additionnel		5.882	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crèche	Additionnel		1.961	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bibliothèque communale	Additionnel		980	36	70	20	22	1	0	24	1	1
Maison de jeunes/Salle polyvalente	Additionnel		490	122	243	0	24	0	0	61	12	146
Aire de jeux régionale	Additionnel		4.902	240	481	120	168	5	0	173	5	10
Maison médicale	Additionnel		1.961	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SIAMU et police	Additionnel		980	56	231	126	37	0	0	64	2	2
		Total	124.719	6.881	13.879	3.748	938	1.806	1.200	5.616	279	291
COMMERCE												
Commerce au rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments de logements	Additionnel		112.000	297	592	238	226	6	0	104	6	12
Commerces complémentaires accessoires aux équipements (10%)	Additionnel		11.500	3.091	5.254	2.110	2.003	51	0	931	56	103
		Total	123.500	3.388	5.846	2.347	2.229	57	0	1.035	62	115
		Grand Total	365.219	13.142	26.375	8.203	3.837	1.863	1.200	9.041	807	1.424

B.1.4. Verdeling per uur van de verplaatsingen op een zaterdag

Jour WE	Voiture conducteur		Voiture passager		Taxi		Car		TC		Vélo		Marche	
	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT	IN	OUT
0h	20	12	6	3	0	0	0	0	13	8	3	2	6	3
1h	3	7	1	2	0	0	0	0	2	5	1	1	1	1
2h	3	6	1	2	0	0	0	0	2	5	1	1	1	1
3h	3	5	1	1	0	0	0	0	2	3	1	1	1	1
4h	3	3	1	1	0	0	0	0	2	2	1	1	1	1
5h	19	19	5	6	0	0	0	0	14	12	3	3	3	6
6h	16	63	5	19	0	0	0	0	10	42	1	11	2	18
7h	74	64	17	20	0	0	0	0	39	41	3	11	5	20
8h	123	77	26	24	0	0	0	0	65	49	5	13	6	24
9h	758	103	192	33	361	0	240	0	1.094	66	56	18	39	32
10h	637	133	246	44	274	0	180	0	855	86	47	22	46	41
11h	375	204	203	116	94	2	60	0	380	121	29	24	45	49
12h	219	225	145	172	3	4	0	0	127	125	18	18	38	41
13h	206	383	135	205	3	94	0	60	126	384	20	30	40	47
14h	536	259	228	156	184	3	120	0	640	154	45	24	56	47
15h	262	431	191	194	4	93	0	60	148	418	23	39	49	60
16h	247	720	167	277	3	274	0	180	140	910	24	59	50	68
17h	240	1.027	154	328	3	454	0	300	135	1.408	25	78	51	70
18h	187	297	106	175	2	4	0	0	109	153	22	18	43	38
19h	157	211	80	136	1	3	0	0	93	111	20	13	39	27
20h	103	106	33	78	0	2	0	0	67	61	18	7	31	14
21h	100	16	31	5	0	0	0	0	67	12	17	3	28	3
22h	68	27	21	7	0	0	0	0	44	21	12	5	21	4
23h	54	14	17	4	0	0	0	0	35	10	9	2	17	3



Figuur 54: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per vervoersmiddel op een zaterdag voor alternatief OB (ARIES, 2021)



Figuur 55: Verdeling per uur van het aantal gegenereerde verplaatsingen per functie op een zaterdag voor alternatief OB (ARIES, 2021)

3.3.4. De lucht, de energie en de klimatologische factoren

A. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OA 'ontwikkelingsscenario'

In dit alternatief worden de meeste gebouwen gehandhaafd maar de zone wordt verdicht met woningen en winkels. Qua consumptie blijft bovenstaande analyse per type emittent van kracht. Aan de gebouwen die nog niet zijn vermeld kunnen wij sportzalen toevoegen: ze stoten weinig verontreinigende stoffen uit, en uitsluitend in voorkomend geval door ventilatie- en verwarmingssystemen in de gebouwen.

De gevolgen van dit alternatief zijn dus vergelijkbaar met die van het ontwerp: een grotere energiebehoefte (met name de behoefte aan warmte en elektriciteit voor nieuwe woningen) en een toename van de uitstoot van verontreinigende stoffen.

B. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OB 'renovatiescenario'

Het alternatief OB voorziet in de aanleg de nieuwe voorzieningen zoals scholen en extra kinderdagverblijven. Deze voorzieningen verhogen het verbruik van fossiele energie (verwarming van de gebouwen). Aan deze uitstoot moet ook overlast worden toegevoegd als gevolg van slechte geurtjes die in voorkomend geval veroorzaakt worden door hun keukens.

De gevolgen van dit alternatief zijn dus vergelijkbaar met die van het ontwerpplan: een hoger energieverbruik en uitstoot van verontreinigende stoffen.

3.3.5. De geluidsomgeving en de trillingen

3.3.5.1. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OA 'ontwikkelingsscenario'

A. Geplande juridische situatie

Het behoud van de bestaande situatie in termen van bestemming houdt een zoneringsbestemming in bestaande uit:

- een geluidszone type 1 met betrekking tot de parkgebieden;
- een geluidszone type 3 met betrekking tot de voorzieningengebieden en de sport- en vrijetijdsgebieden.

De grenswaarden met betrekking tot het geluid van de installaties en de omgeving zijn strenger in het geval van een behoud van de bestaande bestemmingen dan bij de geplande situatie (opname in een GGB).

Periodes	Grenswaarden	
	L _{sp} (dB[A])	
	Gebied 1	Gebied 3
A (07.00 u. – 19.00 u.)	42	48
B (19.00 u. – 22.00 u.)	36 / 42 ^b	42 / 48 ^b
C (22.00 u. – 06.00 u.)	30	36 / 42 ^{ab}

a: Grenzen van toepassing op installaties waarvan de werking niet kan worden onderbroken

b: Grenzen van toepassing op winkels voor de detailhandel

Tabel 24: Grenswaarden van een specifiek geluidsniveau L_{sp}

De grenswaarden met betrekking tot het luchtgeluid blijven gelijk.

B. geplande feitelijke situatie

Met dit alternatief kunnen de woningen op het terrein worden uitgebreid. Het betreft dus de ontwikkeling van een gevoelige functie in een relatief lawaaiige omgeving en vlakbij sterk verschillende functies (stadion, sportgebieden, vrijetijdsgebieden) en belangrijke wegen.

Het stadion zou specifieke geluidsbronnen geven met betrekking tot de activiteiten (verkeer, verplaatsing van het publiek, geluidsinstallaties, ...); activiteit die zich ook afspeelt tijdens voor de buurtbewoners kwetsbare periodes ('s avonds en 's nachts). Hierbij dient te worden opgemerkt de grote nabijheid van het stadion met bepaalde nieuwe geplande woningen.

3.3.5.2. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OB 'renovatiescenario'

A. Geplande juridische situatie

Net als bij alternatief OA houdt het behoud van de bestaande bestemmingen een geluidszonering in met grenswaarden met betrekking tot het geluid van de installaties en omgevingsgeluid die strenger zijn dan in de geplande situatie (overgang naar GGB).

Periodes	Grenswaarden	
	L _{sp} (dB[A])	
	Gebied 1 (parkgebieden)	Gebied 3 (gebieden voor voorzieningen en sportgebieden)
A	42	48
B	36 / 42 ^b	42 / 48 ^b
C	30	36 / 42 ^{ab}

a: Grenzen van toepassing op installaties waarvan de werking niet kan worden onderbroken

b: Grenzen van toepassing op winkels voor de detailhandel

Tabel 25: Grenswaarden van een specifiek geluidsniveau L_{sp}

De grenswaarden met betrekking tot het luchtgeluid blijven gelijk.

B. geplande feitelijke situatie

Met dit renovatiealternatief van het terrein kunnen bestemmingen van verschillende aard worden gecreëerd: woningen, congrescentrum, winkels, speelplaats, medisch centrum enz.

Deze functies bieden verschillende geluidskennmerken en dus effecten, afhankelijk van:

- hun relatief nauw met elkaar verbonden locaties;
- hun verschillende geluidsemissies afhankelijk onder andere van de gegenereerde verkeersstroom en de noodzakelijke technische installaties (woningen/winkels/ medisch centrum);
- de verschillende geluidseisen (activiteiten in de open lucht/isolatie);
- de verschillende bedrijfstijden (woningen/congrescentrum/winkels).

Het stadion geeft specifieke geluidsbronnen met betrekking tot de activiteiten (verkeer, verplaatsing van het publiek, geluidsinstallaties, ...); activiteit die zich ook afspeelt tijdens voor de buurtbewoners kwetsbare periodes ('s avonds en 's nachts).

3.3.6. Water

3.3.6.1. Analyse van de significante effecten van het alternatief OA 'ontwikkelingsscenario' met betrekking tot de bestaande situatie

In dit alternatief worden woningen gebouwd op de nu onderbenutte percelen. De volgens dit criterium geïdentificeerde zones zijn: parkings in de open lucht, kleine vergroende ruimten tussen wegen.

De manier waarop de gebouwen worden gebouwd wordt niet vastgesteld in het kader van dit alternatief. Er kan echter redelijkerwijs van uit worden gegaan dat de verdichting van het bebouwde oppervlak niet zal leiden tot aanzienlijke verandering van de ondoorlaatbaarheid van het terrein, want de meeste gebieden die zijn aangemerkt voor de bouw van woningen zijn al sterk ondoorlaatbaar gemaakt. Het betreft bijvoorbeeld parkinggebieden voor het Koning Boudewijnstadion en de parking van Kinopolis/Mini-Europa. Door er woningen te bouwen, kan de ondoorlaatbaarheid van deze gebieden afnemen of gelijk blijven. Enkele kleinere percelen

ten noorden van het stadion zijn op dit moment voor het grootste deel doorlaatbaar en zullen dus een grotere ondoorlaatbaarheid krijgen. Op de hele omvang van het onderzoeksgebied moet het verschil in termen van niveau van ondoorlaatbaarheid echter ongeveer nul blijven.

De nieuwe gebouwen moeten worden voorzien van valorisatiereservoirs en opvangsystemen. Er is dan dus een betere controle op de waterafspoeling afkomstig van deze percelen. Dit alternatief zal dus de bestaande situatie licht verbeteren, maar deze verbetering zal niet zo consequent zijn als de inrichting van het hele onderzoeksgebied met het oog op de verhouding van betrokken oppervlakken.

Met dit alternatief kan waarschijnlijk niet voldoende verandering van het afwateringsnet van schoon water worden bereikt voor de afvoer via andere kanalen dan de riolering.

In termen van afvalwater, is de afvoer berekend voor het programma van dit alternatief maximaal **530 m³** per dag, dat wil zeggen 60% van het volume gegenereerd in het complete door de Regering beoogde programma. Dit alternatief voorziet namelijk een minder dicht programma.

De overige gevolgen voor het oppervlaktewater zijn dezelfde als in het ontwerpplan.

3.3.6.2. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OB 'renovatiescenario'

Het alternatief OB voorziet de aanleg van nieuwe voorzieningen die de bestaande vervangen. Met elk nieuw gebouw kan een betere controle van de afspoeling (verbetering en opvang) worden bereikt, zodat de bestaande situatie in termen van regenwaterdebiet bij sterke regenval wordt verbeterd.

De globale werkzaamheden zouden groot genoeg moeten zijn om de aanleg van een afvoer van regenwater in het netwerk van waterlopen in overweging te nemen.

In termen van afvalwater, is de afvoer berekend voor dit alternatief maximaal **604 m³** per dag, dat wil zeggen ongeveer 69% van het volume gegenereerd in het complete programma. De lozingen zijn iets groter dan bij alternatief OA.

3.3.7. Bodem en grondwater

3.3.7.1. Analyse van de significante effecten van het alternatief OA 'ontwikkelingscenario' met betrekking tot de bestaande situatie

Het alternatief OA leidt niet tot significante effecten ten aanzien van de bestaande situatie. De bestaande parkgebieden worden gehandhaafd.

3.3.7.2. Analyse van de significante effecten van het alternatief OB 'renovatiescenario' met betrekking tot de bestaande situatie

Het alternatief OB leidt niet tot significante effecten ten aanzien van de bestaande situatie. De bestaande parkgebieden worden gehandhaafd.

3.3.8. Biodiversiteit, fauna en flora

3.3.8.1. Analyse van de significante effecten van het alternatief OA met betrekking tot de bestaande situatie

A. Effecten van het alternatief OA op de juridische situatie van het terrein

De huidige bestemmingen worden gehandhaafd. Daarom heeft alternatief OA 7,22 ha gebieden voor groene ruimten verdeeld in 6,01 ha sport- en vrijetijdsgebied in de open lucht (SG) en 1,21 ha parkgebied. De juridische situatie van het terrein verandert dus niet ten opzichte van de bestaande situatie.

B. Effecten van het alternatief 0A op de feitelijke situatie

Het alternatief 0A is een minder dicht bebouwd project dan het ontwerpplan.

3.3.8.2. Analyse van de significante effecten van het alternatief 0B met betrekking tot de bestaande situatie

A. Effecten van het alternatief 0B op de juridische situatie van het terrein

De huidige bestemmingen worden gehandhaafd. Daarom heeft alternatief 0B ook 7,22 ha groene ruimte verdeeld in 6,01 ha sport- en vrijetijdsgebied in de open lucht (SG) en 1,21 ha parkgebied. De juridische situatie van het terrein verandert dus niet ten opzichte van de bestaande situatie.

B. Effecten van het alternatief 0B op de feitelijke situatie

Het alternatief 0B is een minder dicht bebouwd project dan het ontwerpplan.

3.3.9. Volksgezondheid

3.3.9.1. Analyse van de significante effecten van het alternatief 0A met betrekking tot de bestaande situatie

Bij dit alternatief blijft het merendeel van de bestaande gebouwen behouden. Toch wordt het gebied verdicht met de bouw van woningen en winkels. Er zijn ook sportvoorzieningen voorzien. Deze nieuwe infrastructuur stoten verontreinigende stoffen uit, alleen in verbinding met eventuele ventilatie- en verwarmingsinrichtingen in de gebouwen. De effecten van dit alternatief lijken op die van het ontwerpplan: toename van de afvoer van verontreinigende stoffen en toename van de risico's voor de volksgezondheid.

De aanwezigheid van het stadion zorgt voor aanzienlijke geluidsoverlast, hetgeen een potentiële impact heeft op de gezondheid van omwonenden.

3.3.9.2. Analyse van de significante effecten van het alternatief 0B met betrekking tot de bestaande situatie

Het alternatief 0B voorziet in de aanleg de nieuwe voorzieningen zoals scholen en extra kinderdagverblijven. Dit zorgt voor een toename van de afvoer van verontreinigende stoffen met betrekking tot de verbranding van fossiele stoffen. De effecten van dit alternatief lijken op die van het ontwerpplan: toename van de afvoer van verontreinigende stoffen en toename van de risico's voor de volksgezondheid.

De aanwezigheid van het stadion zorgt voor aanzienlijke geluidsoverlast, hetgeen een potentiële impact heeft op de gezondheid van omwonenden.

3.3.10. Afval en materialen

3.3.10.1. Analyse van de significante effecten van het alternatief OA 'ontwikkelingsscenario' met betrekking tot de bestaande situatie

A. Afval dat tijdens de bouwfase wordt geproduceerd

In de volgende tabel wordt de hoeveelheid afval aangegeven die wordt gegenereerd door het slopen en optrekken van gebouwen op basis van het programma van alternatief OA 'ontwikkelingsscenario'.

	Alt OA
Afgebroken oppervlakte (m ²)	0
Gewicht sloopafval (t)	0
Gebouwde oppervlakte (m ²)	118.937
Gewicht bouwafval (t)	2.795
Totaal gewicht BSA (t)	2.795

Tabel 26: Raming van het bouw- en sloopafval voor het alternatief OA (ARIES, 2021)

De hoeveelheid bouwafval die bij alternatief OA wordt geproduceerd is niet significant.

B. Afval in exploitatiefase

Alternatief OA voorziet in de bouw van woningen, terwijl er in de bestaande situatie geen zijn. Dit impliceert een extra productie van afval dat tijdens de exploitatiefase door de toekomstige bewoners wordt gegenereerd.

In dit alternatief is geen kantoorfunctie gepland en is er dus ook geen kantoorpersoneelsgerelateerd afval in de exploitatiefase.

Ten opzichte van de bestaande situatie blijft het door schoolvoorzieningen (scholen en kinderdagverblijven) geproduceerde afval ongewijzigd. Het afval dat door andere installaties en bedrijven tijdens de exploitatiefase wordt geproduceerd, is moeilijk te vergelijken vanwege de grote heterogeniteit van de activiteiten.

3.3.10.2. Analyse van de aanzienlijke gevolgen van het alternatief OB 'renovatiescenario'

A. Afval dat tijdens de bouwfase wordt geproduceerd

In de volgende tabel wordt de hoeveelheid afval aangegeven die wordt gegenereerd door het slopen en optrekken van gebouwen op basis van het programma van alternatief OB 'renovatiescenario'.

	Alt OB
Afgebroken oppervlakte (m ²)	32.810
Gewicht sloopafval (t)	35.664
Gebouwde oppervlakte (m ²)	251.408
Gewicht bouwafval (t)	5.908
Totaal gewicht BSA (t)	41.573

Tabel 27: Raming van het bouw- en sloopafval voor het alternatief OB (ARIES, 2021)

De renovatie van de voorzieningen gaat gepaard met sloopwerkzaamheden die in bovenstaande tabel zijn geraamd. Alternatief 0B heeft dus een grotere impact dan alternatief 0A. Veel van dit afval kan echter in de bouw worden gerecycleerd.

B. Afval in exploitatiefase

Er worden woningen gebouwd, terwijl er in de bestaande situatie geen woningen aanwezig zijn. Dit impliceert een extra productie van afval dat tijdens de exploitatiefase door de toekomstige bewoners wordt gegenereerd.

In dit alternatief is geen kantoorfunctie gepland en is er dus ook geen kantoorpersoneelsgerelateerd afval in de exploitatiefase.

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het door schoolvoorzieningen (scholen en kinderdagverblijven) geproduceerde afval aanzienlijk toe.

Het afval dat door andere installaties en bedrijven tijdens de exploitatiefase wordt geproduceerd, is moeilijk te vergelijken vanwege de grote heterogeniteit van de activiteiten.

4. Conclusies en keuze van het voorkeursalternatief

De effectenanalyse van de alternatieven is uitgevoerd op twee soorten alternatieven:

- twee situeringsalternatieven (Heizel en Bordet) waarvoor de effecten van het realiseren van de ambitie van de Regering werden vergeleken;
- het nulalternatief, dat overeenstemt met de niet-uitvoering van het project, opgesplitst in twee ontwikkelingsscenario's, toegepast op de Heizel site.

Na afloop van de comparatieve analyse van die analyse kunnen we als volgt besluiten:

- Het nulalternatief maakt het niet mogelijk het nagestreefde programma te verwezenlijken. Deze conclusie bevestigt dat de zonering voor de beoogde perimeter op de Heizel moet worden gewijzigd om het nagestreefde programma te kunnen uitvoeren. De bestemming waarmee het best aan de behoeften kan worden beantwoord, is het GGB, zoals geconcludeerd in de analyse van de bestemmingsalternatieven.
- De effecten van het nulalternatief zijn niet nul, maar het is duidelijk dat dit alternatief geen significante effecten genereert in vergelijking met de effecten die door de tenuitvoerlegging van het GGB worden gegenereerd. Het nulalternatief biedt echter niet de mogelijkheid om het programma van een gemengde wijk waarin een commercieel en toeristisch centrum van grootstedelijke dimensie wordt ontwikkeld, te verwezenlijken.
- Wat de situering betreft, blijkt uit de vergelijking van de geraamde effecten voor de twee geselecteerde locaties (Heizel en Bordet) dat beide locaties de effecten van het programma kunnen dragen. De effecten zijn echter niet even groot op beide locaties en hangen af van het thema dat wordt behandeld.
- Aan het eind van de analyse is het duidelijk dat de Heizel site de beste locatie is om de uitvoering van het door de Regering beoogde en in het GPDO beschreven programma te overwegen. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de volgende:
 - Het Heizelgebied is geschikt en gepast voor de ontwikkeling van een nieuwe wijk en programmatische elementen met een grootstedelijke dimensie, zoals congresactiviteiten of een grootschalig winkelcentrum. Het programma versterkt de bestaande activiteit (en omgekeerd), en dit in beheersbare stedelijke omstandigheden qua dichtheid en

functiegemengdheid. De Bordetsite is op dit punt moeilijker te realiseren omdat de beschikbare ruimten er kleiner zijn, wat tot zeer hoge dichtheden leidt.

- Wat de bereikbaarheid betreft, beschikt Heizel over de nodige infrastructuur in de nabijheid om aan de bereikbaarheidsbehoeften van het programma te voldoen: de Ring en de aansluitingen ervan op de autosnelwegen, het hoofdwegennet van Brussel (A12, de Romeinsesteenweg en de Houba de Strooperlaan), de metro, verschillende tramlijnen met een hoog dienstverleningsniveau en verschillende buslijnen. In de buurt is er ook een treinverbinding, in het station Bockstael. Dit aanbod wordt verder ontwikkeld met projecten voor nieuwe lijnen en lijnuitbreidingen zoals gepland door de MIVB en De Lijn. De parkeergelegenheid is groot genoeg voor een groot publiek. Er zijn twee verbeterpunten: de versterking van het fietsnet en de lokale ontsluiting per auto vanaf de Ring en de A12. Het fietsnetwerk moet duidelijk worden aangegeven op de verkeersassen die het zonder bijzondere moeilijkheden kunnen verwerken en het aanbod van fietsenstallingen moet sterk worden uitgebreid. Ook de ontwikkeling van ritten met gedeelde elektrische voertuigen moet aanzienlijk worden verbeterd. De lokale bereikbaarheid met de auto wordt nu deels verwezenlijkt op wijkwegen. De annulering van het Vlaamse deel van de vergunning voor een verbindingsweg houdt de huidige toestand in stand³⁶. De rechtstreekse bereikbaarheid van het GGB vanaf de Ring en de A12 blijft een uitdaging voor de goede werking van het GGB. De Bordet-site is goed bereikbaar, maar de beschikbare capaciteit van het openbaar vervoer is er in feite lager dan op de Heizel. De trein biedt een aanzienlijke capaciteit in het station Bordet, maar de frequentie van de dienst is niet voldoende om hem even aantrekkelijk te maken als de metro. De komst van de metro is essentieel opdat de site het geambieerde programma zou kunnen huisvesten. Maar de nieuwe metrolijn is onzeker, ze wordt nog steeds onderzocht. Wat de parkeergelegenheid betreft, beschikt Bordet in de bestaande toestand niet over de nodige capaciteit. Die zouden in het kader van de projecten kunnen worden gecreëerd, maar het aantal plaatsen is groot en het creëren ervan in bouwwerken zal de reeds te hoge bouwdichtheid nog doen toenemen.
- Voor de andere milieudomeinen vertonen de locaties verschillende situaties, die evenwel niet erg problematisch zijn voor de ontwikkeling ervan.

Om deze redenen gaat de voorkeur uit naar de implementatie van een GGB op de Heizelsite. Deze conclusie bevestigt de voorkeur van de Regering. De overheden hebben deze keuze bevestigd en ze hebben gevraagd om de gevolgen van dit voorkeursalternatief grondiger te analyseren.

³⁶ Deze vernietiging werd zopas verworpen door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in zijn besluit van 19 januari 2023. Binnen de 3 maanden van de vergunningverlenende autoriteit wordt een nieuwe beslissing (uitreiking of weigering van de vergunning) verwacht.

5. Effectenbeoordeling van het voorkeursalternatief

5.1. Presentatie van de werkhypotheses

5.1.1. Definitie van het programma

5.1.1.1. Inleiding

Wat de bestemming betreft, preciseert het ontwerp van GBP dat het GGB nr. 15 bestemd wordt voor *voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor handelszaken, voor woningen, voor hotelinrichtingen, voor kantoren en voor groene ruimten*³⁷.

Het ontwerp van GBP preciseert onder andere de volgende elementen:

- *De oppervlakte die wordt bestemd voor groene ruimten mag niet lager zijn dan 7 ha;*

Tot slot specificereert de Regering het volgende:

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

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

Daartoe moet een hypothese worden opgesteld over het mogelijke en verwachte programma voor het gebied. Voor de opstelling van dit programma is in het MER uitgegaan van het volgende:

1. Een uitvoering van het GGB zonder BBP. In dat geval zullen de ontwikkelingen moeten voldoen aan de eisen van een sterk gemengd gebied, overeenkomstig voorschrift nr. 18 van het GBP;
2. Een uitvoering in het kader van een BBP dat het GGB bestrijkt en een specifieke ontwikkeling mogelijk maakt die ambitieuzer is dan die welke door het sterk gemengd gebied wordt toegestaan³⁸. De in dit geval vastgestelde programmering is gebaseerd op de doelstellingen van het GPDO. Dit programma heeft het voordeel dat voor elk van de nagestreefde ambities consequente hypothesen worden voorgesteld. Hoewel sommige functies op dit moment nog worden onderzocht wat hun werking en plaats betreft (congrescentrum, stelplaats MIVB, ...), maakt het door het GPDO gedefinieerde programma het mogelijk om de nieuwe functies te karakteriseren die de Heizelvlakte zou kunnen huisvesten en om de effecten op lokale en gewestelijke schaal te evalueren.

³⁷ Art. 1, § 1, van het ontwerpbesluit tot wijziging van het GBP met het oog op de opname van het GGB nr. 15.

³⁸ Dit door de Regering beoogde programma dat buiten het toepassingsgebied van de voorschriften van het SGG viel, werd getest in het kader van de analyse van locatie- en bestemmingsalternatieven, zodat de uiteindelijk gekozen site en bestemming het gewenste potentieel zou hebben om het volledige programma te herbergen.

5.1.1.2. Uitvoering van het GGB zonder BBP.

A. Inleiding

Als er geen BBP is, kan het GGB worden ingevoerd indien wordt voldaan aan de voorschriften van het sterk gemengd gebied.

Voormelde voorschriften zoals gedefinieerd in het GBP zijn de volgende:

4. Sterk gemengde gebieden

4.1. *Die gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen, behalve voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m² met een maximum van 1.000 m² voor de kantoren. De uitbreiding van de vloeroppervlaktes voor de productieactiviteiten kan toegestaan worden op volgende voorwaarden:*

1° als die uitbreiding naar behoren met sociale en economische redenen omkleed is;

2° als de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder het gemengde karakter van het gebied in het gedrang te brengen;

3° de handelingen en de werkzaamheden werden aan bijzondere openbaarmakingsmaatregelen onderworpen. De vloeroppervlakten voor kantoren kan onder de volgende bij lid 2 beoogde voorwaarden tot 3.500 m² per gebouw worden opgetrokken:

De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren kan tot meer dan 3.500 m² per gebouw gebracht worden, op voorwaarde dat deze mogelijkheid voorzien wordt in een bijzonder bestemmingsplan.

4.2. *Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken, alsmede voor groothandel. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken en groothandel wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.*

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.

Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 1.000 m² voor de handelszaken en op 2.500 m² voor de groothandel worden gebracht onder de volgende voorwaarden:

1° als die uitbreiding naar behoren met sociale en economische redenen omkleed is;

2° als de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder het gemengde karakter van het gebied in het gedrang te brengen;

3° de handelingen en de werkzaamheden werden aan bijzondere openbaarmakingsmaatregelen onderworpen. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken en groothandel mag op 5.000 m² per project en per gebouw worden gebracht indien die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken mag tot 3.500 m² bedragen per project en per gebouw, nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken kan op meer dan 3.500 m² per project en per gebouw worden gebracht wanneer die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

4.3. *Deze gebieden kunnen eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen voor zover die niet meer dan 80 kamers bevatten. Die capaciteit kan op 150 kamers worden gebracht na de speciale regelen van openbaarmaking.*

De verhoging van de capaciteit van de hotelinrichtingen kan worden toegelaten wanneer die mogelijkheid bepaald is in een bijzonder bestemmingsplan.

4.4. *Er kan worden afgeweken van de voorschriften voor een sterk gemengd gebied in de huizenblokken die de volgende kenmerken vertonen:*

1° de aanwezigheid voor 1 januari 2011 van één of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van één of meerdere braakliggende terreinen, die samen minstens 15 % van de oppervlakte van het betrokken huizenblok vertegenwoordigen, of 3.500 m² van de grondoppervlakte;

2° een goede bereikbaarheid.

De verwezenlijking van een totaalproject kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn:

- 1° voor het project is één enkele aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend;
 - 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 zijn dat het voorschrift 4.4 wordt ingeroepen;
 - 3° het project voorziet in minstens 50% van de vloeroppervlakte voor huisvesting, minstens 5% vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, maximum 40% vloeroppervlakte voor kantoren, voor activiteiten toegelaten in gebied voor stedelijke industrie en voor handelszaken, met een maximum van 15% voor kantoren andere dan die toegelaten in gebied voor stedelijke industrie;
 - 4° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimte;
 - 5° het project waarborgt de gelijktijdige verwezenlijking van de huisvesting en de andere bestemmingen.
- 4.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen die in de voorschriften 4.1 tot 4.4 worden genoemd:**
- 1° De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggende stedelijke karakter; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;
 - 2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting.

Het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP specificeert de bestemming van het gebied trouwens als volgt:

'Artikel 2.

Een nieuw programma van GGB, met het nummer 15, wordt toegevoegd aan het Gewestelijk Bestemmingsplan goedgekeurd op 3 mei 2001 en is als volgt opgesteld:

GGB nr. 15 - HEIZEL

§ 1. Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, handelszaken, woningen, hotelinrichtingen, kantoren en groene ruimten. Het draagt bij aan een ecologische verbinding in het zuiden van het GGB.

De oppervlakte die voor groene ruimten is bestemd, bedraagt minimaal 7 ha.

Er moet worden voorzien in voorbehouden ruimte voor het openbaar vervoer, met inbegrip van de ontwikkeling van traminfrastructuren en het bouwen van een infrastructuur voor een stelplaats.

De stedelijke structuur van het geheel beoogt opnieuw een gemengde wijk te creëren, en de capaciteit voor voetgangers en fietsers van de site te verhogen (...).'

Deze informatie maakt het niet mogelijk de begrippen dichtheid en verhouding tussen de verschillende functies te definiëren, informatie die nodig is om de bezetting van de site en de toekomstige werking ervan te karakteriseren.

Om de inhoud van het GBP en het besluit aan te vullen, baseert het MER zich op referentiestudies, casestudies van sterk gemengde gebieden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en op de specifieke kenmerken van de Heizelvlakte en de perimeter waarop de gedeeltelijke wijziging van het GBP betrekking heeft in het bijzonder.

B. Referentiestudies voor het bepalen van de gemengdheid

In dit deel worden verschillende referentiestudies gepresenteerd waarin verschillende stedenbouwkundige parameters en indicatoren (dichtheid, verdeling van functies, enz.) worden geanalyseerd, met het oog op de totstandbrenging van duurzame en ecologische stadsweefsels.

B.1. 'Superhuizenblok', Barcelona

Bron: Salvador RUEDA / BCNecología (2020) 'Barcelona a la búsqueda de un nuevo modelo urbano: el modelo de supermanzanas se escribe en plural' ('Barcelona op zoek naar een nieuw stedelijk model: het superhuizenblokmodel wordt in het meervoud geschreven')

https://rethinkbcn.cat/wp-content/uploads/2022/06/UN-NOU-MODEL-PER-BARCELONA_definitivo.pdf

De belangrijkste waarden uit deze studie, waarin het voor de stad Barcelona voorgestelde 'superhuizenblok'-model wordt geanalyseerd, zijn de volgende:

Woondichtheid	> 100 won./ha
Bevolkingsdichtheid	> 250 inw./ha
Bruto V/T	> 1,5
Bebouwde oppervlakte (V)	50-60 m ² /inw.
Openbare ruimte bestemd voor gebruik door de burger	10-20 m ² /inw.
Tertiaire oppervlakte	25-40%
Elementaire voorzieningen	1,8 m ² /inw.

B.2. Indicatoren van stedelijke duurzaamheid

Bron:

- Salvador RUEDA (2011) 'El urbanismo ecológico' ('Ecologische stedenbouw') <http://urban-e.aq.upm.es/articulos/ver/el-urbanismo-ecol-gico/completo>
- Salvador RUEDA (2008) 'Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad Ambiental de la Actividad Urbanística de Sevilla' ('Speciaal plan voor milieuduurzaamheidsindicatoren van stedelijke ontwikkelingsactiviteiten in Sevilla')

In de volgende tabel worden de belangrijkste referentiewaarden uit de bovengenoemde studies samengevat. Zij bevatten voor elk van de geanalyseerde indicatoren minimale doelstellingen en wenselijke doelstellingen.

Indicator	Minimale doelstelling	Wenselijke doelstelling
Woondichtheid	> 80 won./ha > 60 won./ha (voor Sevilla)	> 100 won./ha
Bruto V/T	> 1,2 (voor Sevilla)	
Aandeel activiteit / habitat	> 20% niet-residentiële vloeroppervlak voor tertiaire/productieactiviteiten > 80% van de percelen/residentiële huizenblokken met handel op het GLV	
Buurtwinkels	> 10% niet-residentiële vloeroppervlakte bestemd voor buurtwinkels	
'@'-activiteiten	> 10% niet-residentiële vloeroppervlakte bestemd voor '@'-activiteiten (ICT, R&D, ...)	> 15% niet-residentiële vloeroppervlakte bestemd voor '@'-activiteiten (ICT, R&D, ...)

C. Aandeel onbebouwde ruimte

De oppervlakte bestemd voor openbare ruimte in een stedelijk gebied kan sterk variëren, al naargelang het stedelijke weefsel in kwestie. In een historisch stadscentrum wordt gewoonlijk 30% van de totale oppervlakte besteed aan openbare ruimte (wegen en pleinen). In hoogbouwwijken is dit percentage echter bijna 80%. Het aandeel van 50% (voor wegen en groene ruimten) verschijnt vaak als referentiewaarde voor een evenwichtige stad.³⁹

D. Studie van sterk gemengde gebieden in Brussel

D.1. Locatie van de voornaamste SGG's en selectie van de bestudeerde gebieden



Figuur 56: locatie van de sterk gemengde gebieden in Brussel (ARIES 2022 op GBP)

³⁹ Bron: Andrés Martínez (2011) Guide basique pour la conception des espaces publics urbains. Critères et recommandations.

De met een vetgedrukte cirkel omgeven gebieden worden hieronder besproken.

D.2. Analyse van de geselecteerde sterk gemengde gebieden

In de volgende tabellen worden vier voorbeelden van sterk gemengde gebieden in het Brussels Gewest geanalyseerd:



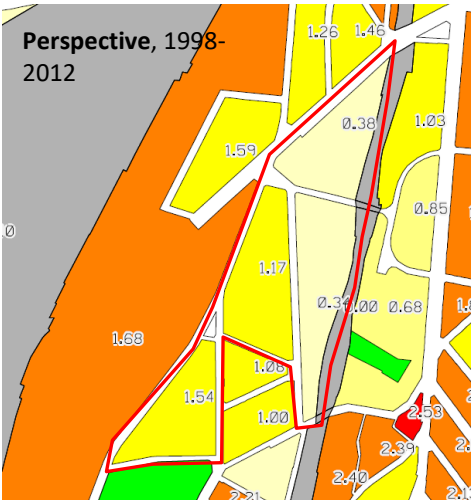
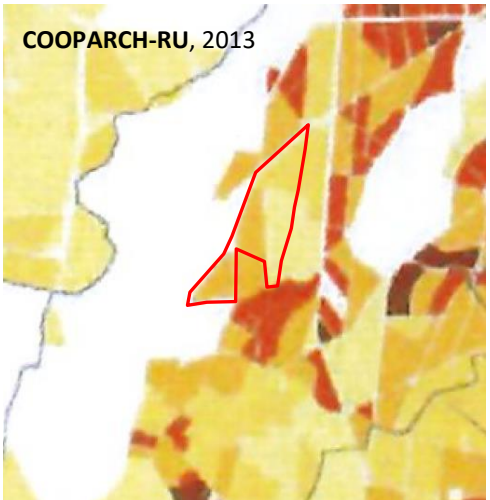
- Bervoets (Vorst);
- Bénès (Sint-Jans-Molenbeek);
- Triomflaan – Industrierijk (Oudergem/Etterbeek)
- Klaverwijk (Anderlecht)

Elke tabel omvat:


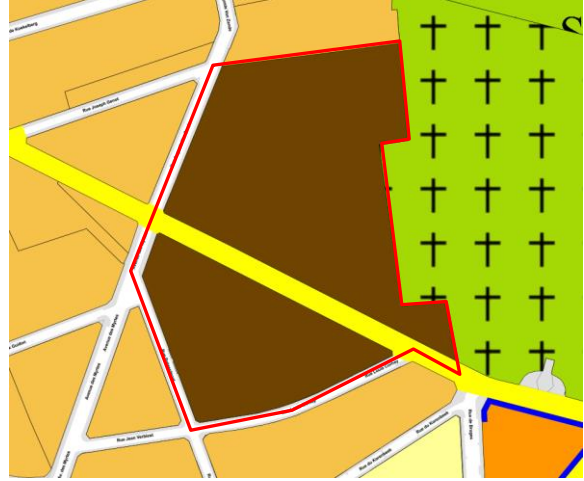
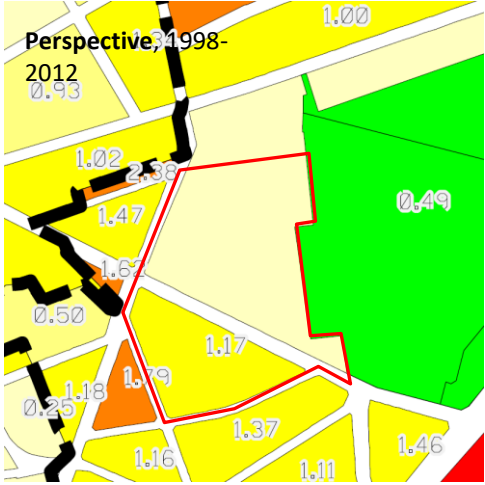
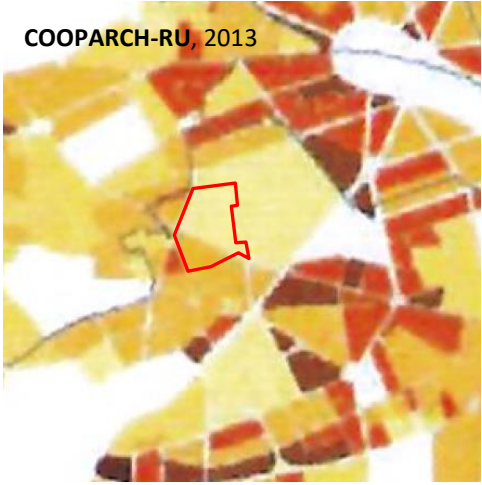
- Luchtfoto van de geanalyseerde site, orthofotoplan 2021 (uittreksel uit BruGIS);
- Ligging van de site op de kaart van de bestemmingen van het GBP;
- Oppervlakte van de site: bruto en netto⁴⁰;
- Netto en bruto V/T-dichtheid: de waarden zijn afkomstig van de volgende bronnen:
 - COOPARCH-RU, 2013, '*Inventaire des lieux de densification potentielle de la RBC*';
 - Perspective.brussels, 1998-2012, '*Densité du bâti – P/S*';
 - ARIES, 2022, estimation calculée sur base des superficies extraites du serveur BruGIS et des vues 3D de Google Maps;
- Répartition des fonctions: estimation calculée sur base des superficies extraites du serveur BruGIS et des vues 3D de Google Maps.

⁴⁰ De netto-oppervlakte is exclusief de oppervlakte van de wegen rondom de blokken en andere open ruimten, zoals de spoorwegbundel. De nettodichtheid wordt dus berekend op basis van deze oppervlakte.



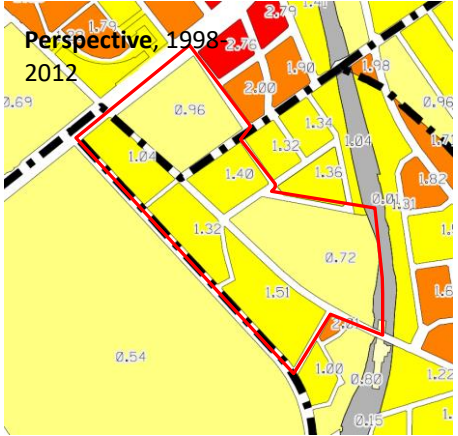
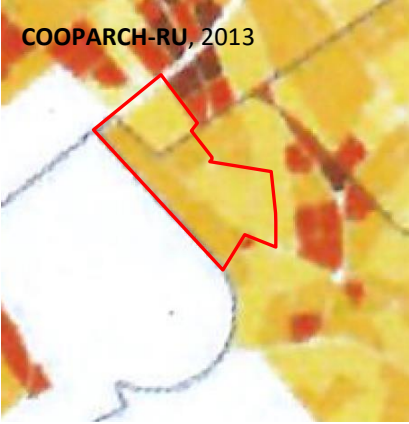
D.2.1. Bervoets (Vorst)

<p>Bervoets (Vorst)</p>	
	
<p>Perspective, 1998-2012</p> 	<p>COOPARCH-RU, 2013</p> 
<p>Oppervlakte Bruto oppervlakte: 158.000 m² Netto oppervlakte: 124.000 m²</p>	
<p>Dichtheid Netto V/T per huizenblok (volgens Perspective): 0,34 – 1,34 Netto V/T per huizenblok (volgens COOPARCH-RU): 1,00 – 2,10 → Netto V/T voor het gebied (raming ARIES 2022) ≈ 1,51 → Bruto V/T voor het gebied (raming ARIES 2022) ≈ 1,19</p>	
<p>Functies Woningen ≈ 98.000 m² (52%) Productieactiviteiten ≈ 63.800 m² (34%) Voorzieningen ≈ 25.600 m² (14%)</p>	



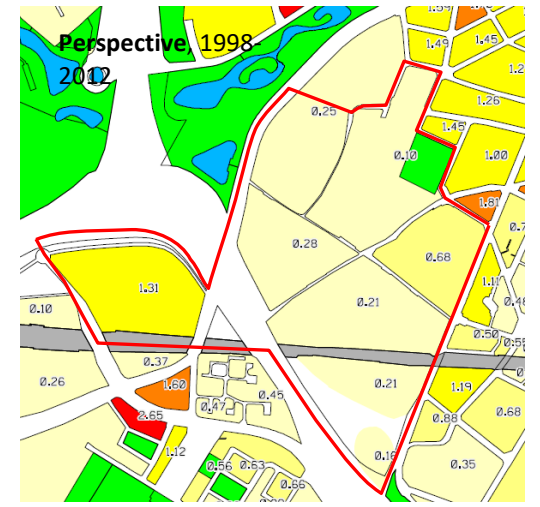
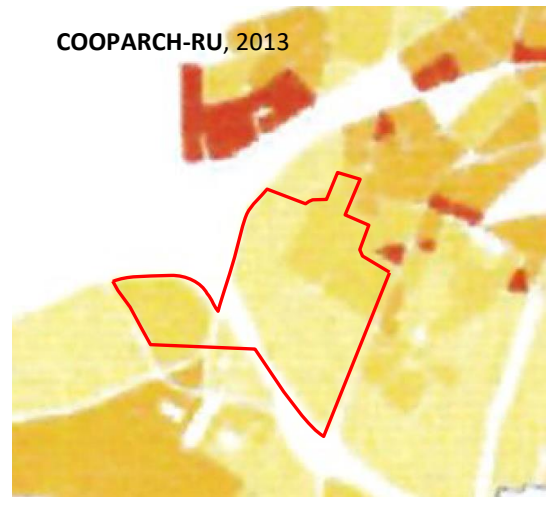
D.2.2. Bénès (Sint-Jans-Molenbeek)

Bénès (Sint-Jans-Molenbeek)	
	
	
<p>Oppervlakte Bruto oppervlakte: 69.800 m² Netto oppervlakte: 60.800 m²</p>	
<p>Dichtheid Netto V/T per huizenblok (volgens Perspective): 1,17 Netto V/T per huizenblok (volgens COOPARCH-RU): < 2,10 → Netto V/T voor het gebied (raming ARIES 2022) ≈ 1,16 → Bruto V/T voor het gebied (raming ARIES 2022) ≈ 1,01</p>	
<p>Functies Woningen ≈ 36.300 m² (51%) Productieactiviteiten ≈ 28.500 m² (40%) Voorzieningen ≈ 3.700 m² (5%) Handelszaken ≈ 2.157 m² (3%)</p>	

D.2.3. Triomfiaan – Industrierijk (Oudergem/Etterbeek)

Triomfiaan – Industrierijk (Oudergem/Etterbeek)	
	
	
<p><u>Oppervlakte</u> Bruto oppervlakte: 203.000 m² Netto oppervlakte: 163.700 m²</p>	
<p><u>Dichtheid</u> Netto V/T per huizenblok (volgens Perspective): 0,72 – 1,51 Netto V/T per huizenblok (volgens COOPARCH-RU): 0,50 – 2,10 ➔ Netto V/T voor het gebied (raming ARIES 2022) ≈ 1,36 ➔ Bruto V/T voor het gebied (raming ARIES 2022) ≈ 1,10</p>	
<p><u>Functies</u> Woningen ≈ 150.963 m² (68%) Productieactiviteiten ≈ 9.220 m² (4%) Voorzieningen ≈ 12.956 m² (6%) Handelszaken ≈ 19.526 m² (9%) Kantoren (starterscentrum + coworking) ≈ 30.578 m² (14%)</p>	

D.2.4. Klaverwijk (Anderlecht)

Klaverwijk (Anderlecht)	
	
	
<p>Oppervlakte Bruto oppervlakte: 628.700 m² Netto oppervlakte: 500.600 m²</p>	
<p>Dichtheid Netto V/T per huizenblok (volgens Perspective): 0,10 – 1,31 Netto V/T per huizenblok (volgens COOPARCH-RU): < 1,00 Globale netto V/T (raming ARIES) ≈ 0,68 Globale bruto V/T (raming ARIES) ≈ 0,55</p>	
<p>Funcities Woningen ≈ 169.000 m² (49%) Productieactiviteiten ≈ 21.800 m² (6%) Voorzieningen ≈ 55.000 m² (16%) Handelszaken ≈ 67.000 m² (20%) Kantoren ≈ 29.700 m² (9%)</p>	

D.2.5. Samenvatting

De volgende tabel vat de waardebereiken weer, die aangetroffen werden in de voorbeelden van de hierboven geanalyseerde sterke gemengde gebieden:

Dichtheid	
Netto V/T in het gebied	Tussen 0,7 en 1,5
Bruto V/T in het gebied	Tussen 0,6 en 1,2
Functies	
Woningen	Tussen 50% en 70%
Productieactiviteiten	Tussen 30% en 40% voor de wijken van industriële aard Minder dan 5% voor de rest
Voorzieningen	Tussen 5% en 15%
Handelszaken	Minder dan 10%
Kantoren	Minder dan 15%

D.3. Ontwikkeling van een sterk gemengd gebied binnen de perimeter van het GGB

D.3.1. Inaanmerkingneming van de bestaande situatie

De ontwikkeling van een sterk gemengd gebied op de Heizelsite en met name binnen de grenzen van het GGB houdt in dat rekening moet worden gehouden met de bestaande feitelijke toestand. Deze heeft de volgende kenmerken:

	Perimeter van het ontwerp van GGB in de bestaande feitelijke toestand
Terreinoppervlakte in m² (T)	329.418
Totale bebouwde oppervlakte in m² (V)	63.130
Brutodichtheid (V/T):	0,19

Tabel 28: Bebouwde oppervlakte en dichtheid binnen de perimeter van het ontwerp van GGB (ARIES, 2021)

Activiteit	Vloeroppervlakte (m²)	%
Kantoren	0	0
Huisvesting	0	0
Handelszaken		
Handelszaken en vrijetijd	25.471	25
Groothandel	0	0
Voorzieningen (totaal)	37.659	37
<i>Toeristische voorzieningen</i>	2.080	2
<i>Sportvoorzieningen</i>	34.079	34
<i>Crèches en schoolvoorzieningen</i>	900	1

Diverse voorzieningen	600	1
Totaal	100.789	100

Tabel 29: Bestaande vloeroppervlakten op de site van het ontwerp van GGB naar functie

De aanwezige functies zijn bijzonder, aangezien zij worden gedomineerd door voorzieningen (37%), voornamelijk vertegenwoordigd door het Koning Boudewijnstadion, handelszaken en recreatie (25%), in hoofdzaak vertegenwoordigd door Kinepolis en in tweede instantie door Mini-Europa.

Deze voorzieningen en bedrijven zijn activiteiten die in het geval van een SGG-ontwikkeling behouden blijven, hetzij in hun huidige configuratie, hetzij geherstructureerd in een nieuw project. De oppervlakten die hen aanbelangen, dienen dus behouden te blijven.

D.3.2. Ontwikkelingshypotheses

Wat de onbebouwde ruimten betreft

Het is de bedoeling van de Regering om een oppervlakte van 7 ha aan groene ruimten aan te leggen. Deze oppervlakte moet bijgevolg voorbehouden worden aan groene ruimten. We gaan er daarbij vanuit dat deze groene ruimten niet bebouwd zullen worden. Voorts suggereren de bestudeerde casestudies en referenties een billijke verdeling tussen bebouwde en onbebouwde ruimten (pleinen, wegen, binnenterreinen van huizenblokken, tuinen, achteruitbouwstroken, enz.) binnen de verstedelijkte gebieden.

Na aftrek van de oppervlakte aan groene ruimten en onbebouwde ruimten bedraagt de totale bebouwbare oppervlakte 129.709 m².

Terreinoppervlakte	329.418 m ²	
Groene ruimten	70.000 m ²	
Openbare ruimte (wegen + andere groene/open ruimten)	50% totale oppervlakte (evenwichtige stad)	129.709 m ²
Bebouwbare terreinoppervlakte	129.709 m ²	

D.3.3. Dichtheid en functies

Uit de case- en referentiestudies blijkt dat de dichtheid, uitgedrukt in de V/T-verhouding voor een sterk gemengd gebied tussen 1 en 1,5 ligt voor een gewoon stedelijk weefsel.

Bovendien moet de wijkmix rekening houden met de onveranderlijke parameters van het behoud van de oppervlakten die overeenkomen met de reeds bestaande functies op de site en de zones die bestemd zijn voor groene ruimten en onbebouwde oppervlakten die de site moet herbergen om een kwaliteitsvol stadswaefsel te kunnen ontwikkelen.

Verder wordt bij de ontwikkeling van een wijk in het GGB ook rekening gehouden met de door de regering beoogde programmatische elementen die verenigbaar zijn met de bestemmingen die toegestaan worden door het sterk gemengde gebied. We hebben het dan over handelszaken, (school)voorzieningen en de hotelfunctie.

Voorts zijn wij van mening dat het congrescentrum, dat verenigbaar is met het sterk gemengde gebied, in het GGB niet volledig zal worden uitgevoerd. Dit is de optie die momenteel op tafel ligt, aangezien de mogelijkheid om het congrescentrum geheel of gedeeltelijk in de tentoonstellingspaleizen (buiten het GGB) onder te brengen, wordt bestudeerd. Wij nemen dit op in onze hypothesen voor de programmering van het GGB zonder BBP wanneer de dichtheid voldoende is om te overwegen dat een deel van het congrescentrum in het GGB kan worden ontwikkeld.

Uit de referentie- en casestudies blijkt dat het aandeel van de woningen altijd ten minste 50% bedraagt voor gewone stedelijke weefsels. In het geval van GGB 15 kan het weefsel niet als gewoon worden beschouwd wegens de aanwezigheid van voorzieningen van nationale omvang en de bijzondere ruimtelijke ordening die de

Heizelvlakte organiseert. Door de aanwezigheid van het stadion, de Tentoonstellingspaleizen, het bioscoopcomplex en Mini-Europa moeten de elders in Brussel waargenomen verhoudingen tussen de functies worden aangepast.

Rekening houdend met al deze elementen werden verschillende programma's uitgewerkt door de dichtheid te laten variëren tussen een netto V/T = 1 en een V/T = 1,5.

D.3.4. Hypothese nr. 1: Netto V/T = 1,0

Bestemming	Bestaand/aanvullend	Vloeroppervlakte (m ²)
HUISVESTING (40%)		51.884
Bestaand		0
Woningen 519 woningen Brutodichtheid: 15,8 won./ha Nettodichtheid: 40 won./ha	Bijkomend	51.884
VOORZIENINGEN (25%)		32.427
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
Kinderdagverblijven	Bijkomend	0
School	Bijkomend	0
Voorzieningen (niet bepaald)	Bijkomend	27
Metro- en tramdepot	Bijkomend	0 (20.000 ondergronds)
Congrescentrum	Bijkomend	0
KANTOREN (4%)		5.188
Kantoren	Bijkomend	5.188
HANDELSZAKEN (25%)		34.427
Kinopolis + Mini-Europa	Bestaand	25.471
Andere buurthandel	Bijkomend	6.956
HOTEL (6%)		7.783
Hotel (1x)	Bijkomend	7.783
PRODUCTIEACTIVITEITEN (0%)		0
Productieactiviteiten	Bijkomend	0
Totale vloeroppervlakte (V)		129.709
Netto V/T		1.0

Bruto V/T		0,4
Groene ruimten		70.000
Openbare ruimte (wegen + andere open ruimten)		129.709
Terreinoppervlakte (T)		329.418

D.3.5. Hypothese nr. 2: Netto V/T = 1,3

Bestemming		Vloeroppervlakte (m ²)
HUISVESTING (40%)		67.449
Bestaand		0
<i>Woningen</i> <i>674 woningen</i> <i>Brutodichtheid: 20,5 won./ha</i> <i>Nettodichtheid: 52 won./ha</i>	Bijkomend	67.449
VOORZIENINGEN (25%)		42.155
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
<i>Kinderdagverblijven</i>	Bijkomend	1.755
<i>School/Congrescentrum</i>	Bijkomend	8.000
<i>Voorzieningen (niet bepaald)</i>	Bijkomend	0
<i>Metro- en tramdepot</i>	Bijkomend	0 (20.000 ondergronds)
KANTOREN (4%)		6.745
<i>Kantoren</i>	Bijkomend	6.745
HANDEL (22%)		37.097
Kinopolis + Mini-Europa	Bestaand	25.471
<i>Andere buurt Handel</i>	Bijkomend	11.626
HOTEL (9%)		15.176
<i>Hotels (2x)</i>		15.176
PRODUCTIEACTIVITEITEN (0%)		0
<i>Productieactiviteiten</i>	Bijkomend	0
Totale vloeroppervlakte (V)		168.622
Netto V/T		1.3

Bruto V/T		0.5
Groene ruimten		70.000
Openbare ruimte (wegen + andere open ruimten)		129.709
Terreinoppervlakte (T)		329.418

D.3.6. Hypothese nr. 3a: Netto V/T = 1,5

Bestemming		Vloeroppervlakte (m²)
HUISVESTING (40%)		77.825
Bestaand		0
<i>Woningen</i> <i>778 woningen</i> <i>Brutodichtheid: 23,6 won./ha</i> <i>Nettodichtheid: 60 won./ha</i>	Bijkomend	77.825
VOORZIENING (26%)		50.586
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
<i>Kinderdagverblijven</i>	Bijkomend	2.000
<i>Lagere school/Congrescentrum</i>	Bijkomend	8.000
<i>Middelbare school/Congrescentrum</i>	Bijkomend	8.187
<i>Metro- en tramdepot</i>	Bijkomend	0 (20.000 ondergronds)
KANTOREN (4%)		7.783
<i>Kantoren</i>	Bijkomend	7.783
HANDEL (22%)		42.804
Kinopolis + Mini-Europa	Bestaand	25.471
<i>Andere buurt Handel</i>	Bijkomend	17.333
HOTEL (8%)		15.565
<i>Hotels (2x)</i>	Bijkomend	15.565
PRODUCTIEACTIVITEITEN (0%)		0
<i>Productieactiviteiten</i>	Bijkomend	0
Totale vloeroppervlakte (V)		194.564
Netto V/T		1.5

Bruto V/T		0,6
Groene ruimten		70.000
Openbare ruimte (wegen + andere open ruimten)		129.709
Terreinoppervlakte (T)		329.418

D.3.7. Hypothese nr. 3b: Netto V/T = 1,5

Bestemming		Vloeroppervlakte (m²)
HUISVESTING (30%)		58.369
Bestaand		0
<i>Woningen</i> <i>584 woningen</i> <i>Brutodichtheid: 17,7 won./ha</i> <i>Nettodichtheid: 45 won./ha</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>58.369</i>
VOORZIENINGEN (22%)		42.804
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
<i>Kinderdagverblijven</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>2.000</i>
<i>School/Congrescentrum</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>8.000</i>
<i>Voorzieningen (niet bepaald)/congrescentrum</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>404</i>
<i>Metro- en tramdepot</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>0</i> <i>(20.000 ondergronds)</i>
KANTOREN (10%)		19.456
<i>Kantoren</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>19.456</i>
HANDEL (22%)		42.804
Kinopolis + Mini-Europa	Bestaand	25.471
<i>Andere buurt Handel</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>17.333</i>
HOTEL (8%)		15.565
<i>Hotels (2x)</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>15.565</i>
PRODUCTIEACTIVITEITEN (8%)		15.565
<i>Productieactiviteiten</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>15.565</i>
Totale vloeroppervlakte (V)		194.564
Netto V/T		1.5

Bruto V/T		0,6
Groene ruimten		70.000
Openbare ruimte (wegen + andere open ruimten)		129.709
Terreinoppervlakte (T)		329.418

D.3.8. Hypothese nr. 3c: Netto V/T = 1,5

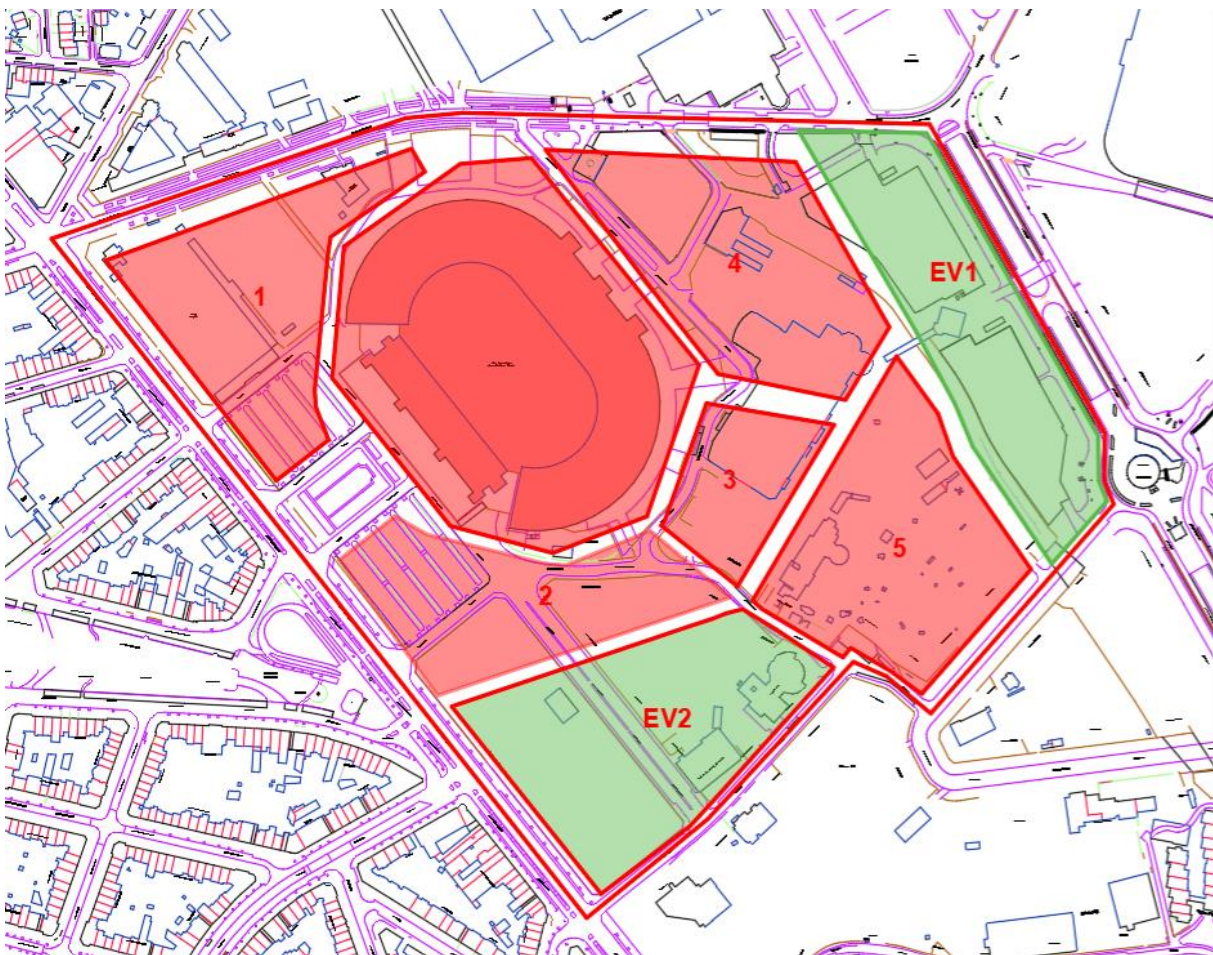
Bestemming		Vloeroppervlakte (m²)
HUISVESTING (48%)		93.390
Bestaand		0
<i>Woningen</i> <i>933 woningen</i> <i>Brutodichtheid: 28,37 won./ha</i> <i>Nettodichtheid: 72 won./ha</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>93.390</i>
VOORZIENING (26%)		50.587
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
<i>Kinderdagverblijven</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>2.000</i>
<i>Lagere school/congrescentrum</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>8.000</i>
<i>Voorzieningen niet bepaald/congrescentrum</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>8.187</i>
<i>Metro- en tramdepot</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>0</i> <i>(20.000 ondergronds)</i>
KANTOREN (0%)		0
<i>Kantoren</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>0</i>
HANDEL (22%)		42.804
Kinepolis + Mini-Europa	Bestaand	25.471
<i>Andere buurt Handel</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>17.333</i>
HOTEL (4%)		15.565
<i>Hotel (1x)</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>7.783</i>
PRODUCTIEACTIVITEITEN (0%)		0
<i>Productieactiviteiten</i>	<i>Bijkomend</i>	<i>0</i>
Totale vloeroppervlakte (V)		194.564
Netto V/T		1.5

Bruto V/T		0,6
Groene ruimten		70.000
Openbare ruimte (wegen + andere open ruimten)		129.709
Terreinoppervlakte (T)		329.418

D.3.9. Ruimtelijke verdeling

De ruimtelijke verdeling wordt op een theoretische manier uitgevoerd om een hypothetische organisatie van het grondgebied te genereren die het mogelijk maakt de oppervlakken te kwantificeren die bestemd zijn voor de verschillende functies binnen fictieve blokken. Deze aanpak stelt ons in staat de haalbaarheid van de gekozen hypothesen te controleren en geeft ons een orde van grootte van de gemiddelde waarden voor de parameters die de effecten zullen beïnvloeden: voornamelijk het gemiddelde aantal verdiepingen.

De groengekleurde oppervlakken zijn de oppervlakken die bestemd zijn voor de groene ruimten. De fictieve huizenblokken worden aangegeven in het rood. Ze worden op het grondgebied geplaatst zonder rekening te houden met de aanwezige functies, om de oefening, die illustratief blijft en bewust niet de uitdrukking is van een echt stedenbouwkundig project, niet ingewikkelder te maken.



E. Hypotheses inzake het gebruik

De volgende tabellen tonen de frequentiehypotheses voor de site.

E.1.1. Hypothese nr. 1: Netto V/T = 1

Activité	m ²	Emplois (ETP)	Habitants
Bureau			
Activités productives	0		
Bureau	5.188	259	0
Logement			
Logements	51.884	0	1.173
Commerce et loisirs			
Mini-Europe	1.549	30	0
Kinopolis - cinéma	23.922	48	0
Autres commerces de proximité	6.956	58	0
Hotel			
Nouvel hôtel	7.783	105	0
Equipement			
Equipements touristiques			
Planétarium	2.080	15	0
Equipements sportifs			
Stade Roi Baudoin	28.820		
Crèches et équipements scolaires			
Crèche Gabrielle Petit	900	17	0
Crèche	0	0	0
Équipements (non définis)	27		
Ecole	0	0	0
Equipements divers			
Stations métro	600		
Total			
Total	129.709	532	1.173

E.1.2. Hypothese nr. 2: Netto V/T = 1,3

Activité	m ²	Emplois (ETP)	Habitants
Bureau			
Activités productives	0		
Bureau	6.745	337	0
Logement			
Logements	67.449	0	1.524
Commerce et loisirs			
Mini-Europe	1.549	30	0
Kinepolis - cinéma	23.922	48	0
Autres commerces de proximité	11.626	97	0
Commerce de gros			
Hotel			
Nouvel hôtel	15.176	205	0
Equipement			
Equipements touristiques			
Planétarium	2.080	15	0
Equipements sportifs			
Stade Roi Baudoin	28.820		
Crèches et équipements scolaires			
Crèche Gabrielle Petit	900	17	0
Crèche	1.755	33	0
Équipements (non définis)	0		
Ecole/Centre de congrès	8.000	78	0
Equipements divers			
Stations métro	600		
Total			
Total	168.622	861	1.524

E.1.3. Hypothese nr. 3a: Netto V/T = 1,5

Activité	m ²	Emplois (ETP)	Habitants
Bureau			
COIB			
URBSFA			
Activités productives	0		
Bureau	7.783	389	0
Total			
Logement			
Logements du Centre de Réadaptation du Heizel			
Logements	77.825	0	1.759
Total			
Commerce et loisirs			
Mini-Europe	1.549	30	0
Kinopolis - cinéma	23.922	48	0
Autres commerces de proximité	17.333	144	0
Hotel			
Nouvel hôtel	15.565	210	0
Equipement			
Equipements touristiques			
Planétarium	2.080	15	0
Equipements sportifs			
Stade Roi Baudoin	28.820		
Crèches et équipements scolaires			
Crèche Gabrielle Petit	900	17	0
Crèche	2.000	38	0
Équipements (non définis)/centre de congrès	8.187	80	0
Ecole/centre de congrès	8.000	78	0
Equipements divers			
Stations métro	600		
Total			
Total	194.564	1.050	1.759

E.1.4. Hypothese nr. 3b: Netto V/T = 1,5

Activité	m ²	Emplois (ETP)	Habitants
Bureau			
Activités productives	15.565	259	0
Bureau	19.456	973	0
Logement			
Logements	58.369	0	1.319
Commerce et loisirs			
Mini-Europe	1.549	30	0
Kinepolis - cinéma	23.922	48	0
Autres commerces de proximité	17.333	144	0
Hotel			
Nouvel hôtel	15.565	210	0
Equipement			
Equipements touristiques			
Planétarium	2.080	15	0
Equipements sportifs			
Stade Roi Baudoin	28.820		
Crèches et équipements scolaires			
Crèche Gabrielle Petit	900	17	0
Crèche	2.000	38	0
Équipements (non définis)/centre de congrès	404	4	0
Ecole/centre de congrès	8.000	78	0
Equipements divers			
Stations métro	600		
Total			
Total	194.564	1.817	1.319

E.1.5. Hypothese nr. 3c: Netto V/T = 1,5

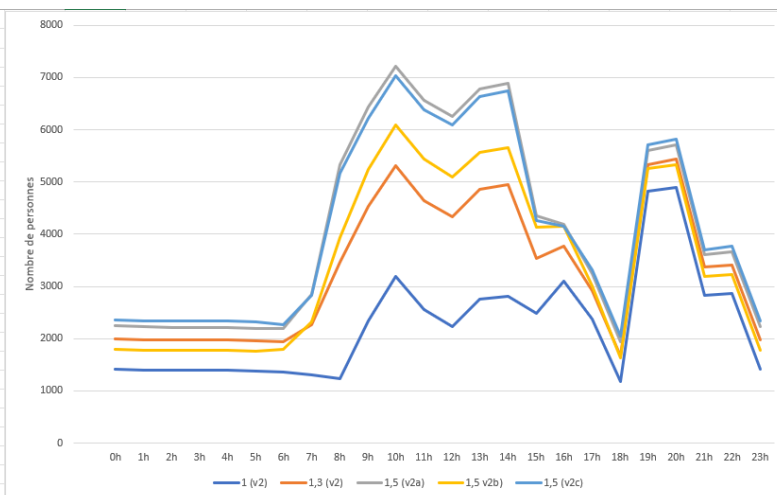
Activité	m ²	Emplois (ETP)	Habitants
Bureau			
Activités productives	0		
Bureau	0		
Logement			
Logements	93.390	0	2.111
Commerce et loisirs			
Mini-Europe	1.549	30	0
Kinepolis - cinéma	23.922	48	0
Autres commerces de proximité	17.333	144	0
Hotel			
Nouvel hôtel	7.783	105	0
Equipement			
Equipements touristiques			
Planétarium	2.080	15	0
Equipements sportifs			
Stade Roi Baudoin	28.820		
Crèches et équipements scolaires			
Crèche Gabrielle Petit	900	17	0
Crèche	2.000	38	0
Équipements (non définis)/centre de congrès	8.187	80	0
Ecole/centre de congrès	8.000	78	0
Equipements divers			
Stations métro	600		
Total			
Total	194.564	556	2.111

E.1.6. Samenvatting

Veronderstellingen	Aantal inwoners	Aantal banen	Bezoekers/dag	
			Werkweek	weekend
Nr. 1: V/T = 1	1.173	532	14.754	17.449
Nr. 2: V/T = 1,3	1.524	861	17.383	19.570
Nr. 3: V/T = 1,5	1.759	1.050	20.076	21.885
Nr. 4: V/T = 1,5	1.319	1.817	19.343	21.846
Nr. 5: V/T = 1,5	2.111	556	19.835	21.683

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

Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 v2b)	1,5 (v2c)
0h	1.416	1.992	2.240	1.797	2.361
1h	1.402	1.977	2.225	1.783	2.344
2h	1.399	1.973	2.220	1.779	2.339
3h	1.398	1.972	2.218	1.778	2.337
4h	1.398	1.972	2.218	1.778	2.337
5h	1.384	1.954	2.198	1.763	2.313
6h	1.364	1.949	2.195	1.800	2.259
7h	1.314	2.272	2.844	2.321	2.831
8h	1.227	3.465	5.331	3.925	5.166
9h	2.345	4.530	6.433	5.232	6.222
10h	3.196	5.309	7.218	6.085	7.031
11h	2.555	4.637	6.556	5.442	6.388
12h	2.222	4.328	6.252	5.091	6.098
13h	2.759	4.858	6.778	5.569	6.636
14h	2.818	4.946	6.881	5.655	6.741
15h	2.485	3.541	4.358	4.139	4.252
16h	3.109	3.769	4.180	4.146	4.146
17h	2.367	2.917	3.244	3.004	3.323
18h	1.176	1.664	1.946	1.630	2.050
19h	4.824	5.338	5.604	5.251	5.702
20h	4.896	5.445	5.714	5.331	5.813
21h	2.826	3.371	3.600	3.193	3.694
22h	2.866	3.417	3.656	3.230	3.775
23h	1.406	1.980	2.226	1.786	2.344

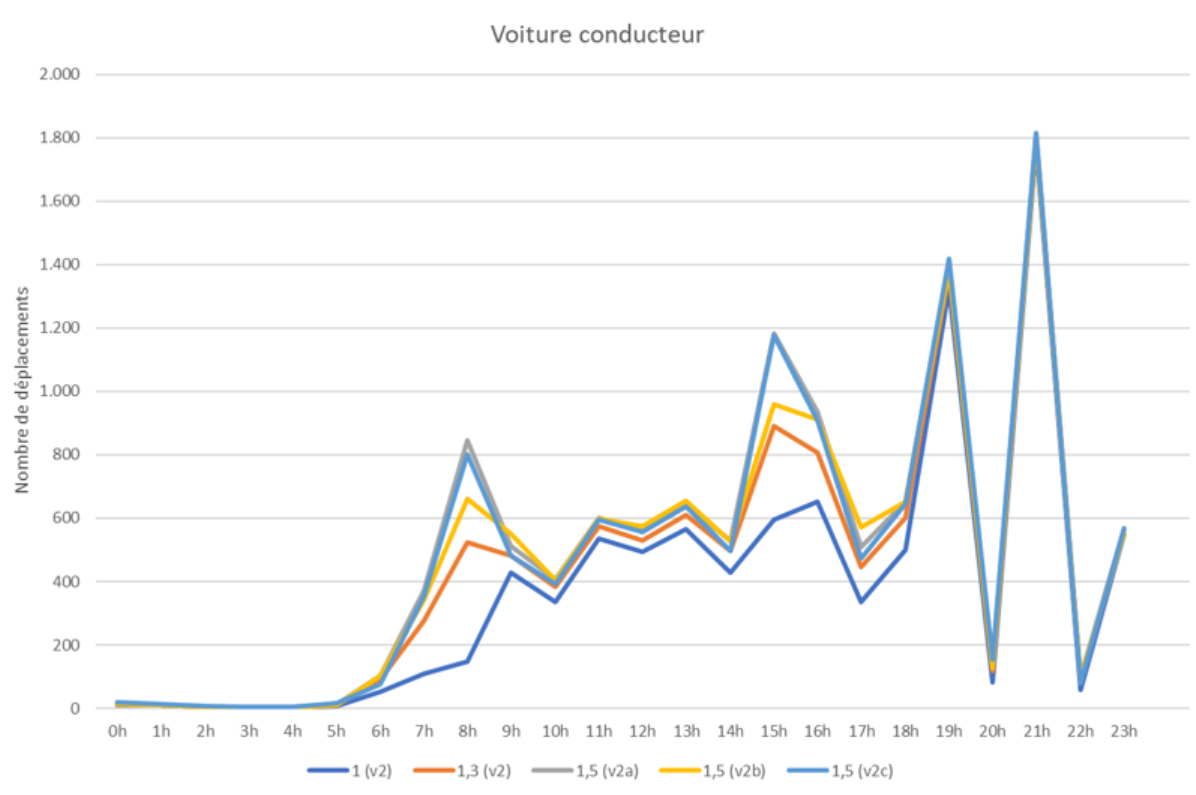


De scenario's nr. 3 en nr. 5 lijken het meest beperkend in termen van frequentie.

F. Verplaatsingen

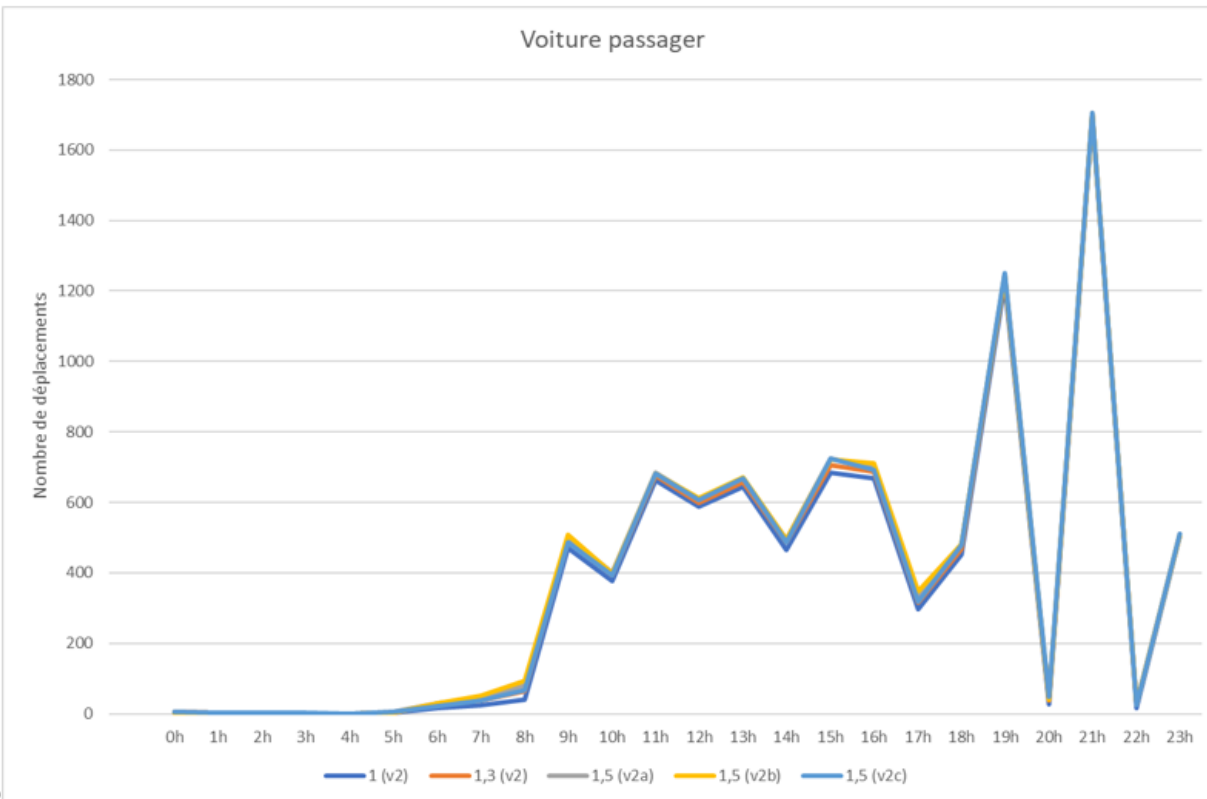
F.1. Verplaatsingen met de wagen - Bestuurder

Voiture conducteur					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	11	15	17	13	21
1h	9	10	11	10	12
2h	4	5	5	4	6
3h	3	4	4	3	5
4h	2	3	3	3	4
5h	9	11	13	10	16
6h	54	91	103	102	77
7h	111	276	373	343	354
8h	148	522	845	660	801
9h	429	483	511	550	480
10h	337	383	407	403	394
11h	537	574	600	598	597
12h	493	531	559	574	555
13h	565	609	640	655	636
14h	428	497	529	527	498
15h	596	892	1.184	958	1.178
16h	653	808	936	913	909
17h	335	445	508	573	472
18h	501	602	651	651	646
19h	1.327	1.376	1.410	1.387	1.418
20h	84	119	146	128	154
21h	1.777	1.799	1.812	1.799	1.816
22h	57	93	100	90	78
23h	552	561	566	558	569



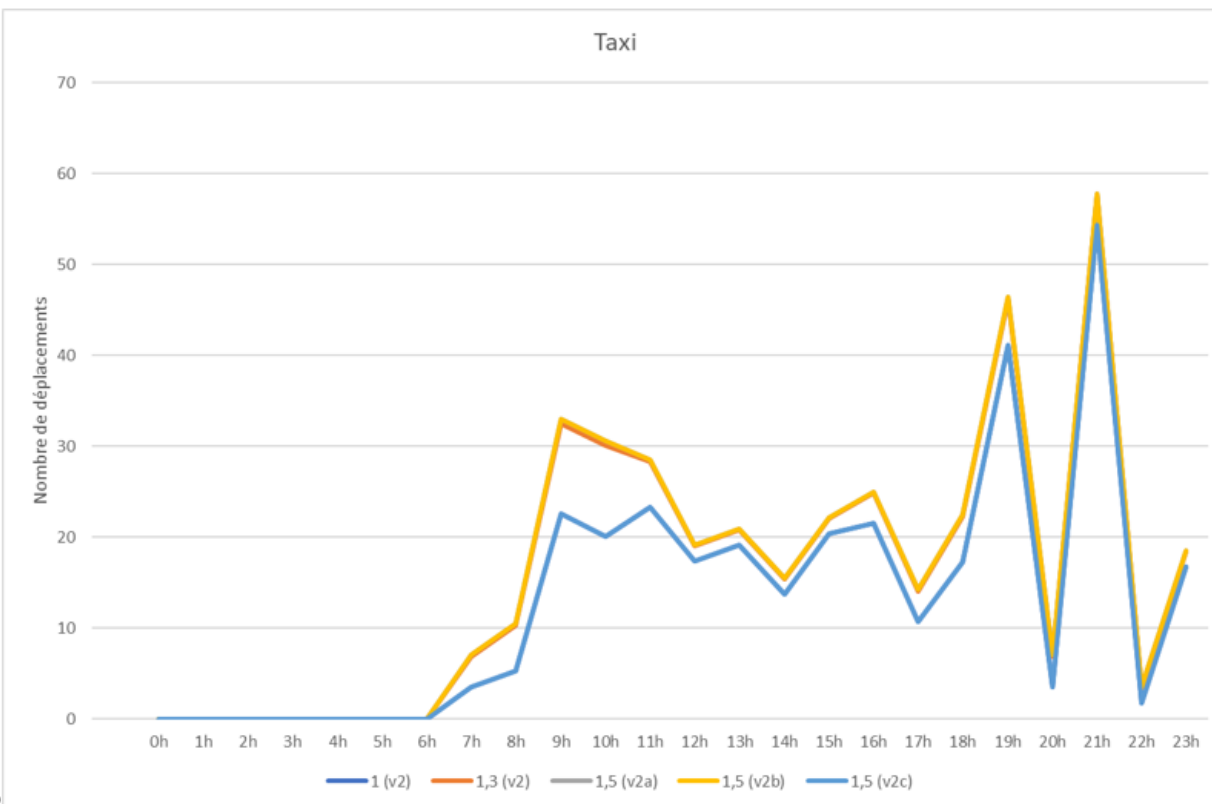
F.2. Verplaatsingen met de wagen - Passagier

Voiture passager					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	4	5	5	4	6
1h	2	3	3	2	3
2h	1	1	2	1	2
3h	1	1	1	1	2
4h	1	1	1	1	1
5h	3	4	4	3	5
6h	15	26	29	28	23
7h	25	38	45	52	39
8h	39	64	81	95	68
9h	470	490	499	508	487
10h	376	394	401	399	394
11h	662	676	684	682	681
12h	588	600	609	612	608
13h	645	659	668	671	667
14h	465	486	495	493	487
15h	685	707	726	721	724
16h	668	686	700	712	692
17h	297	315	328	346	318
18h	451	469	480	480	477
19h	1.222	1.239	1.249	1.242	1.250
20h	27	38	47	41	48
21h	1.693	1.701	1.705	1.701	1.705
22h	17	28	30	27	24
23h	505	509	510	508	511



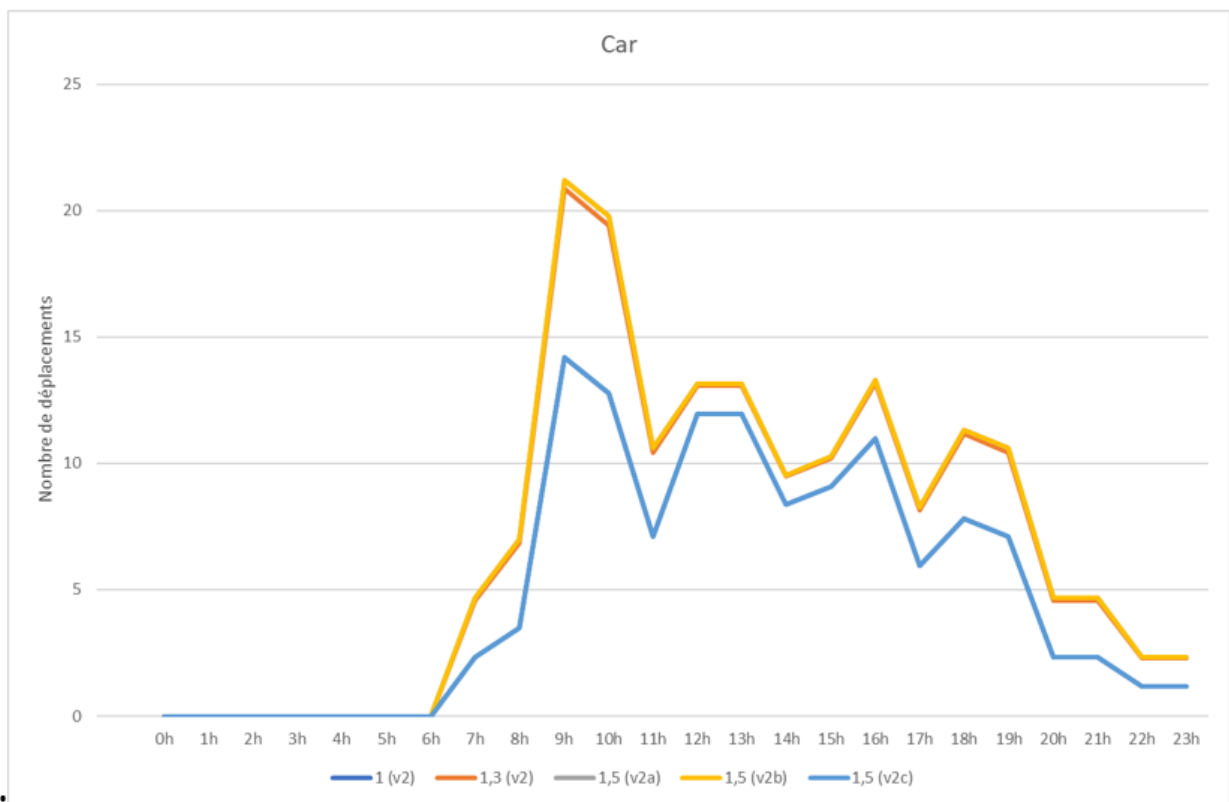
F.3. Verplaatsingen met de taxi

Taxi					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	0	0	0	0	0
1h	0	0	0	0	0
2h	0	0	0	0	0
3h	0	0	0	0	0
4h	0	0	0	0	0
5h	0	0	0	0	0
6h	0	0	0	0	0
7h	4	7	7	7	4
8h	5	10	11	11	5
9h	23	32	33	33	23
10h	20	30	31	31	20
11h	23	28	29	29	23
12h	17	19	19	19	17
13h	19	21	21	21	19
14h	14	15	16	16	14
15h	20	22	22	22	20
16h	21	25	25	25	21
17h	11	14	14	14	11
18h	17	22	22	22	17
19h	41	46	46	46	41
20h	4	7	7	7	4
21h	54	58	58	58	54
22h	2	3	4	4	2
23h	17	18	18	18	17



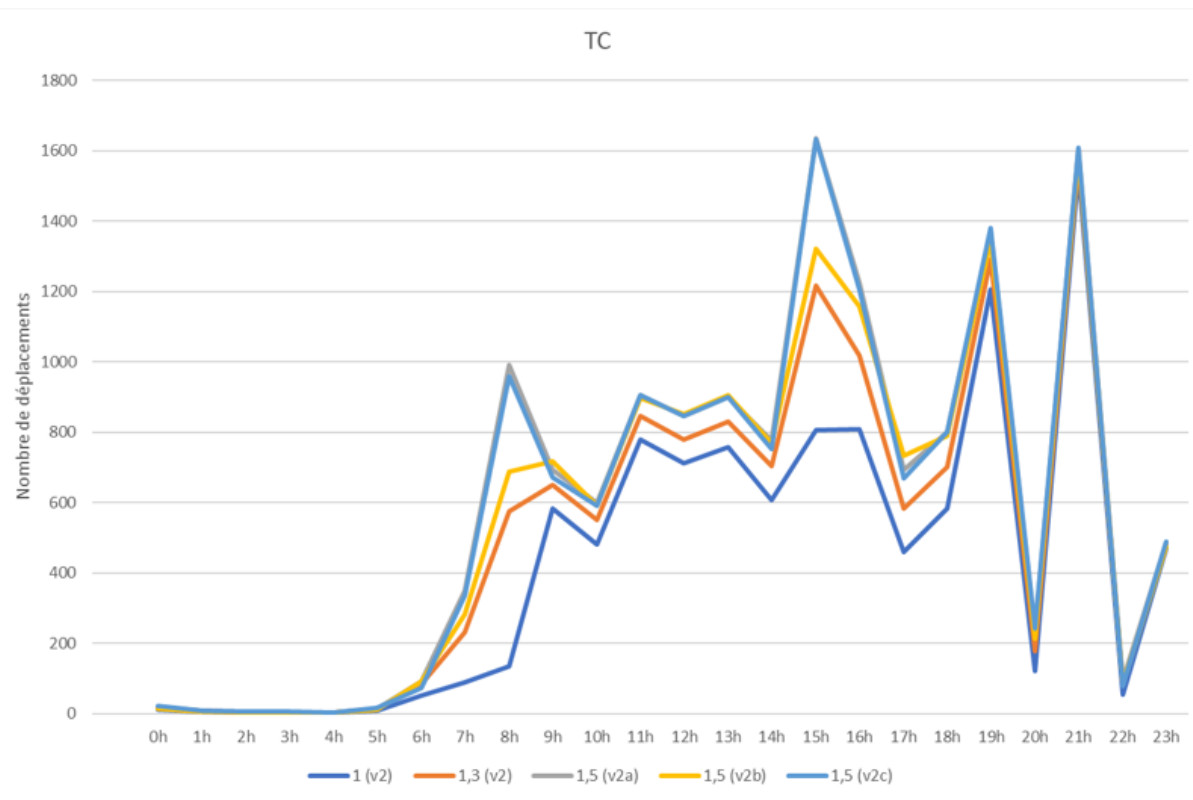
F.4. Verplaatsingen met de bus

Jour semaine	Car				
	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	0	0	0	0	0
1h	0	0	0	0	0
2h	0	0	0	0	0
3h	0	0	0	0	0
4h	0	0	0	0	0
5h	0	0	0	0	0
6h	0	0	0	0	0
7h	2	5	5	5	2
8h	4	7	7	7	4
9h	14	21	21	21	14
10h	13	19	20	20	13
11h	7	10	11	11	7
12h	12	13	13	13	12
13h	12	13	13	13	12
14h	8	9	10	10	8
15h	9	10	10	10	9
16h	11	13	13	13	11
17h	6	8	8	8	6
18h	8	11	11	11	8
19h	7	10	11	11	7
20h	2	5	5	5	2
21h	2	5	5	5	2
22h	1	2	2	2	1
23h	1	2	2	2	1



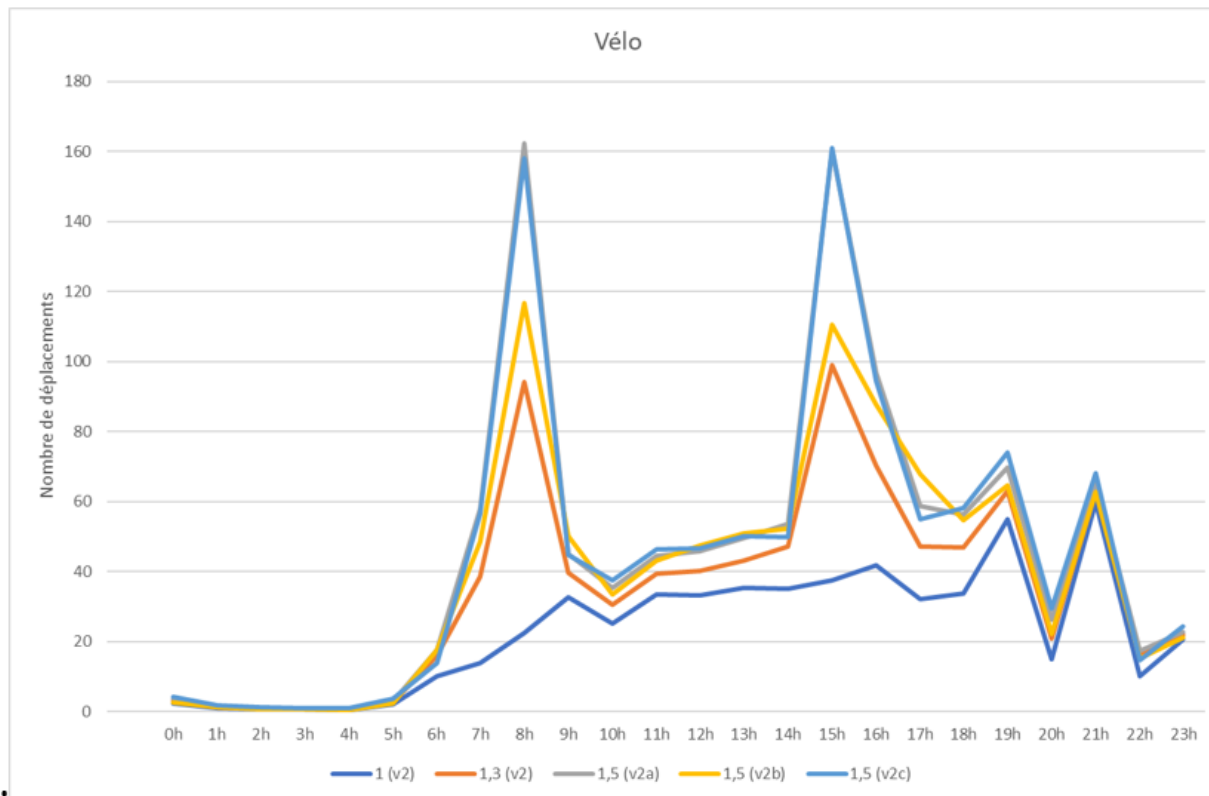
F.5. Verplaatsingen met het openbaar vervoer

TC					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	12	16	18	14	22
1h	7	8	9	7	10
2h	4	5	6	4	7
3h	3	4	5	3	5
4h	3	3	4	3	5
5h	10	13	15	11	18
6h	52	84	93	92	74
7h	89	233	349	283	336
8h	134	574	991	689	959
9h	585	651	693	718	671
10h	482	550	600	591	591
11h	780	846	905	897	905
12h	712	780	846	853	847
13h	757	831	899	906	900
14h	608	704	776	768	754
15h	807	1.218	1.635	1.320	1.634
16h	808	1.019	1.225	1.157	1.207
17h	460	584	695	735	669
18h	585	701	800	789	800
19h	1.207	1.292	1.371	1.345	1.382
20h	121	179	234	213	244
21h	1.544	1.578	1.605	1.590	1.610
22h	55	88	95	84	79
23h	470	481	486	477	489



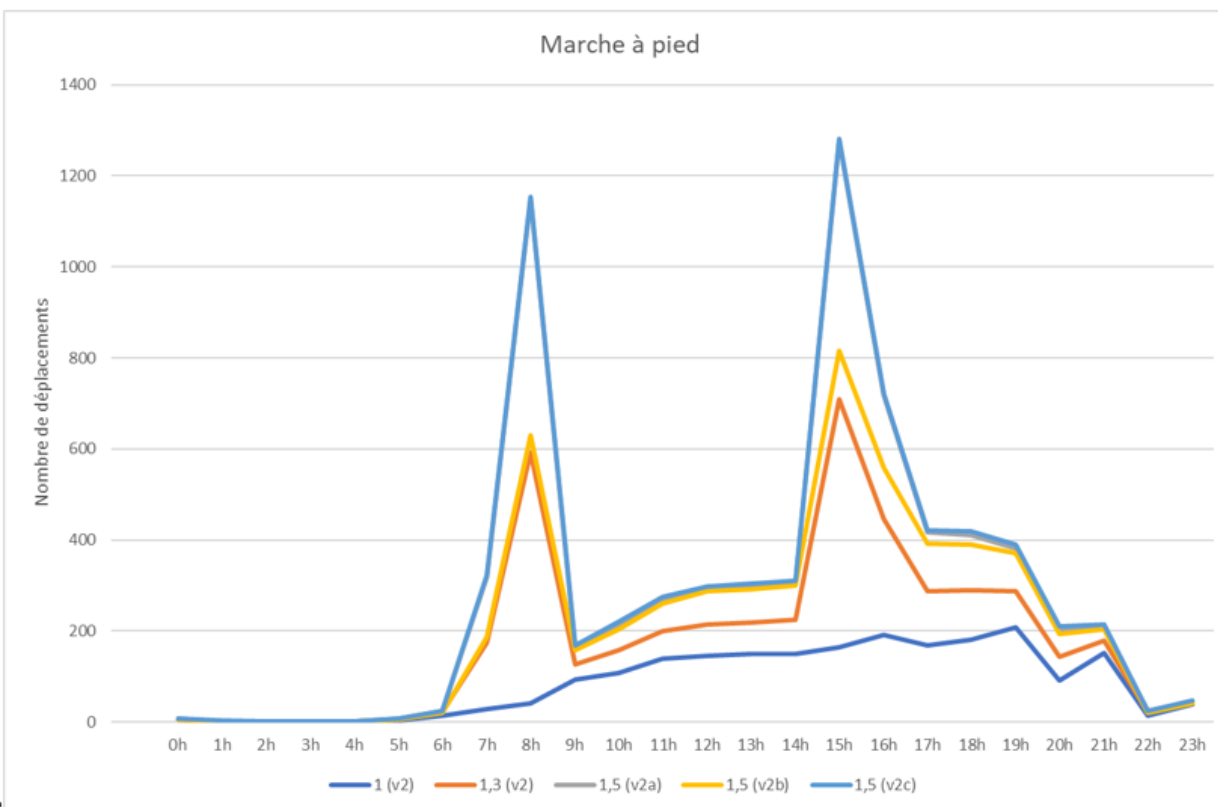
F.6. Verplaatsingen met de fiets

Vélo					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	2	3	4	3	4
1h	1	1	1	1	2
2h	1	1	1	1	1
3h	1	1	1	1	1
4h	1	1	1	1	1
5h	2	3	3	2	4
6h	10	16	18	18	14
7h	14	38	58	48	57
8h	22	94	162	117	158
9h	33	40	45	50	45
10h	25	31	35	34	38
11h	33	39	44	43	46
12h	33	40	46	47	47
13h	35	43	50	51	50
14h	35	47	54	52	50
15h	37	99	161	111	161
16h	42	70	97	88	94
17h	32	47	59	68	55
18h	34	47	56	55	58
19h	55	63	70	65	74
20h	15	21	26	22	29
21h	60	63	66	63	68
22h	10	16	17	15	15
23h	21	22	23	21	24



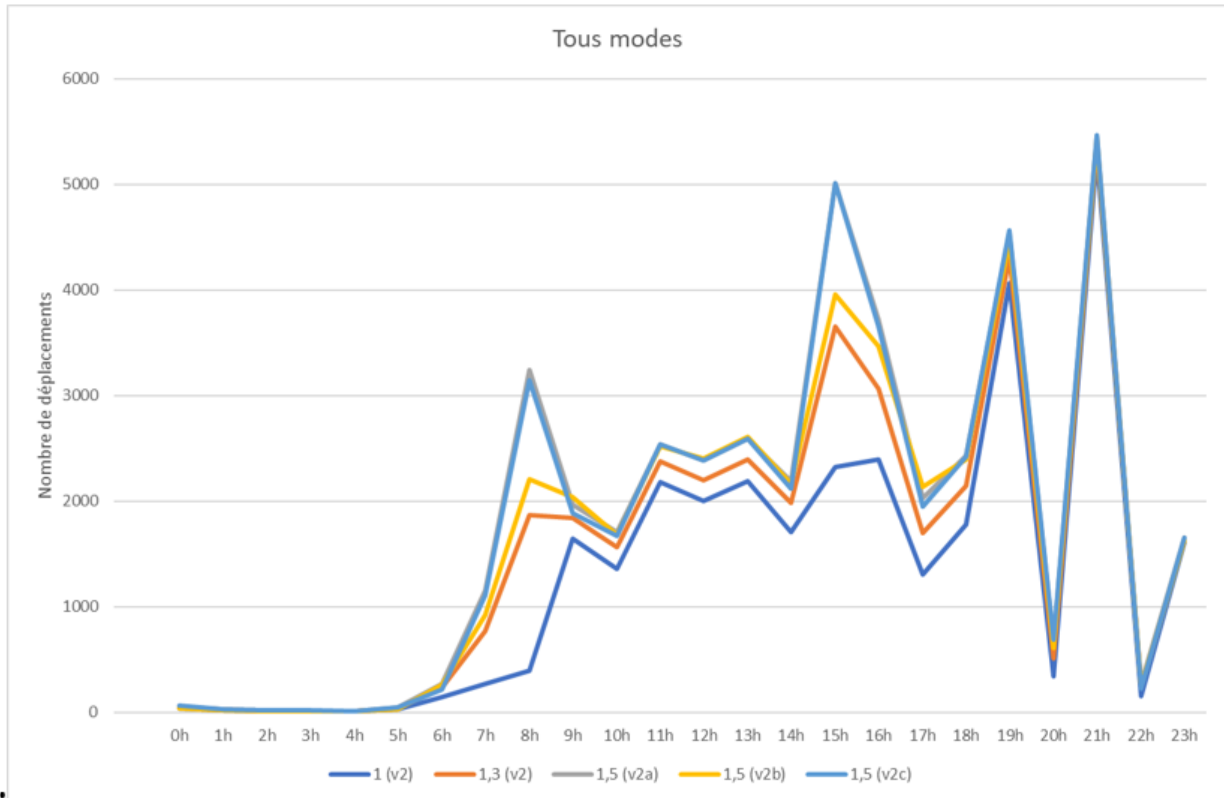
F.7. Verplaatsingen te voet

Marche à pied					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	5	6	7	5	9
1h	1	2	2	2	2
2h	1	2	2	1	2
3h	1	2	2	1	2
4h	1	1	2	1	2
5h	4	6	7	5	8
6h	15	21	24	21	23
7h	29	176	319	186	323
8h	42	593	1.150	629	1.154
9h	94	127	162	157	169
10h	108	157	213	205	220
11h	139	199	268	261	275
12h	146	214	293	288	298
13h	150	219	298	293	303
14h	149	224	307	300	310
15h	164	709	1.276	816	1.282
16h	192	446	717	560	721
17h	168	287	418	393	422
18h	181	290	411	390	418
19h	207	288	381	370	390
20h	91	143	203	194	210
21h	151	178	209	203	214
22h	15	21	24	19	24
23h	40	42	44	41	47



F.8. Stroom alle modi

Tous modes					
Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 (v2b)	1,5 (v2c)
0h	34	45	52	39	62
1h	21	24	27	22	30
2h	10	13	16	12	19
3h	8	11	13	10	15
4h	7	10	11	8	13
5h	28	37	42	32	51
6h	145	238	267	261	212
7h	272	772	1.154	924	1.113
8h	395	1.865	3.246	2.208	3.148
9h	1.647	1.844	1.965	2.036	1.888
10h	1.360	1.565	1.706	1.683	1.669
11h	2.182	2.373	2.540	2.521	2.534
12h	2.002	2.198	2.385	2.406	2.383
13h	2.185	2.394	2.589	2.610	2.588
14h	1.706	1.983	2.186	2.165	2.121
15h	2.319	3.656	5.014	3.958	5.008
16h	2.394	3.067	3.713	3.468	3.656
17h	1.308	1.701	2.029	2.137	1.952
18h	1.777	2.142	2.432	2.398	2.425
19h	4.066	4.314	4.538	4.465	4.562
20h	342	512	668	610	690
21h	5.282	5.382	5.460	5.418	5.470
22h	157	252	273	242	223
23h	1.605	1.636	1.650	1.625	1.658

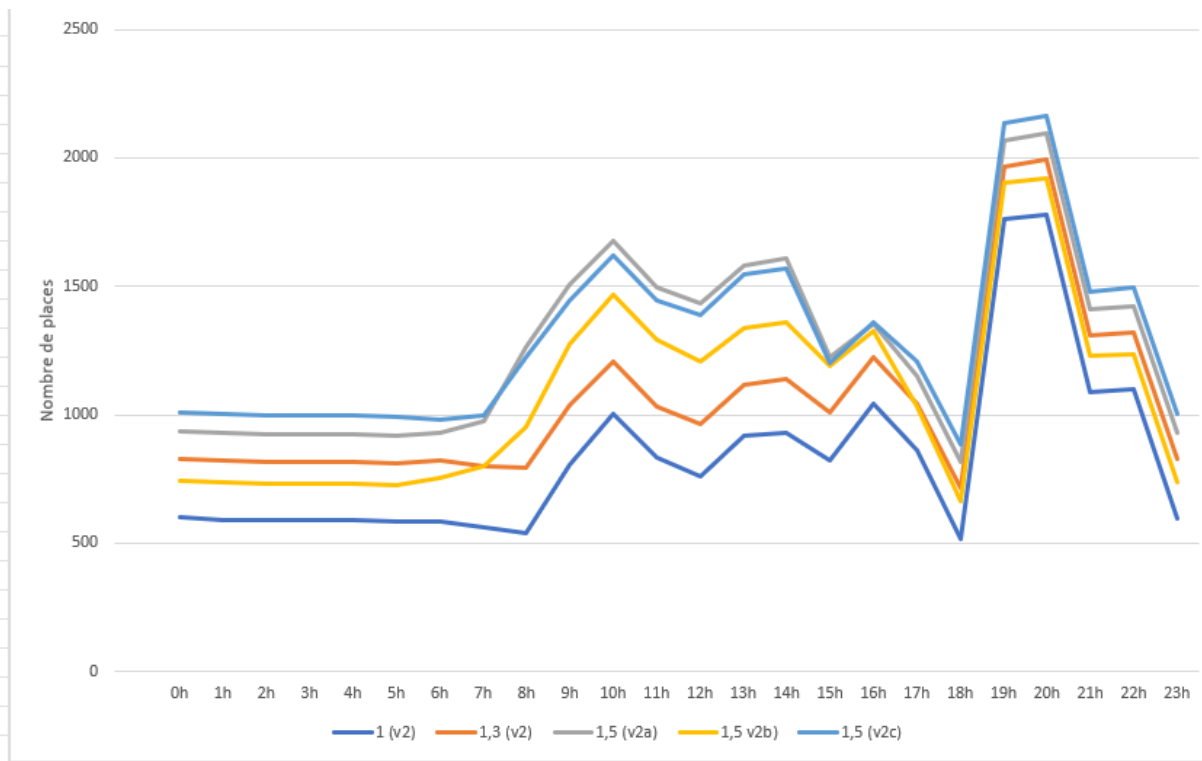


F.9. Conclusies in verband met de verplaatsingen

De dichtste scenario's zijn logischerwijs die welke de meeste verplaatsingen genereren. De scenario's nr. 3 (1,5v2a) en nr. 5 (1,5v2c) genereren bijna identieke stromen die hoger zijn dan die welke voor de andere scenario's werden geraamd.

F.10. Behoefte aan autoparkeerplaatsen

Jour semaine	1 (v2)	1,3 (v2)	1,5 (v2a)	1,5 v2b)	1,5 (v2c)
0h	599	828	935	742	1.010
1h	592	820	927	735	1.002
2h	590	819	925	733	999
3h	590	818	924	733	999
4h	590	818	924	733	999
5h	586	813	918	728	991
6h	583	819	928	751	981
7h	560	797	976	801	999
8h	537	792	1.261	950	1.223
9h	803	1.035	1.507	1.274	1.446
10h	1.002	1.208	1.676	1.468	1.621
11h	834	1.029	1.497	1.294	1.447
12h	759	961	1.431	1.209	1.388
13h	916	1.114	1.582	1.340	1.545
14h	931	1.136	1.607	1.359	1.570
15h	819	1.006	1.221	1.189	1.199
16h	1.041	1.225	1.352	1.328	1.360
17h	860	1.044	1.152	1.033	1.208
18h	517	712	815	661	882
19h	1.761	1.966	2.069	1.904	2.135
20h	1.779	1.994	2.096	1.921	2.162
21h	1.088	1.310	1.412	1.229	1.477
22h	1.097	1.319	1.423	1.235	1.498
23h	596	825	931	739	1.006



F.11. Conclusie in verband met de parkeermogelijkheden

De dichtste scenario's genereren logischerwijs de grootste behoeften. De scenario's nr. 3 (1,5v2a) en nr. 5 (1,5v2c) zorgen voor de grootste vraag naar parkeermogelijkheden.

G. Conclusie betreffende de programmeringshypotheses bij de realisatie van een GGB zonder BBP

Uit de programmatische hypothesen die geformuleerd werden om de uitvoering van het GGB zonder BBP te illustreren, blijkt dat de dichtheden van 1,0 en 1,3 relatief laag zijn en niet de door de Regering gewenste verstedelijking van een gemengde stad mogelijk maken.

Hoewel de gehele ambitie van de Regering niet kan worden gerealiseerd zonder een BBP, moet het SGG de transformatie van het gebied mogelijk moet maken, met name door het creëren van voldoende woningen, buurtwinkels die nuttig zijn voor de huidige functies, het creëren van voldoende hotelkamers (250 kamers) en voorzieningen, waaronder eventueel een deel van het congrescentrum.

Voorts moet het MER een realistische en beperkende situatie in aanmerking nemen.

Om die redenen is het gekozen programma voor de analyse van de effecten van het GGB zonder BBP (SGG) scenario nr. 3 1,5v2a.

Bestemming		Vloeroppervlakte (m ²)
HUISVESTING (40%)		77.825
Bestaand		0
<i>Woningen</i> <i>778 woningen</i> <i>Brutodichtheid: 23,6 won./ha</i> <i>Nettodichtheid: 60 won./ha</i>	Bijkomend	77.825
VOORZIENING (26%)		50.586
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
Kinderdagverblijven	Bijkomend	2.000
Lagere school/Congrescentrum	Bijkomend	8.000
Middelbare school/Congrescentrum	Bijkomend	8.187
Metro- en tramdepot	Bijkomend	0 (20.000 ondergronds)
KANTOREN (4%)		7.783
Kantoren	Bijkomend	7.783
HANDEL (22%)		42.804
Kinepolis + Mini-Europa	Bestaand	25.471
Andere buurthandel	Bijkomend	17.333
HOTEL (8%)		15.565
Hotels (2x)	Bijkomend	15.565
PRODUCTIEACTIVITEITEN (0%)		0

Productieactiviteiten	Bijkomend	0
Totaal bebouwde oppervlakte		194.564
Netto V/T		1.5
Bruto V/T		0,6
Groene ruimten		70.000
Openbare ruimte (wegen + andere open ruimten)		129.709
Terreinoppervlakte (T)		329.418

5.1.1.3. Uitvoering van het GGB in het kader van een BBP.

We gaan uit van de veronderstelling dat de ontwikkeling van het GGB in het kader van een BBP gebaseerd zal zijn op het door het GPDO geambieerde programma, dat een ambitieus programma waarvan de effecten als maximalistisch kunnen worden beschouwd, voorafbeeldt. Dit programma is ook getest in de analyse van bestemmings- en locatiealternatieven om ervoor te zorgen dat de voor het voorkeursalternatief gekozen sites en bestemming de ontwikkeling van deze ambitie in het geval van de realisatie van een BBP mogelijk maken (zie Deel 3, punt 1 en Deel 3, punt 2).

Het door het GPDO gedefinieerde programma omvat de volgende elementen:

- een groot internationaal congrescentrum (5.000 plaatsen);
- een ontspannings- en vrijetijdscentrum met een toeristisch en sportief aanbod;
- een winkelcentrum (van meer dan 70.000 m²);
- minimaal 750 woningen verspreid over de site, aangevuld met de woningen die worden gebouwd na de herbestemming van de grondreserve die wordt gevormd door het huidige stadion;
- een hotelaanbod.

Merk op dat het congrescentrum het voorwerp uitmaakt van een studie en een haalbaarheidsanalyse en dat het niet langer zeker is dat het in het GGB zal worden gevestigd. Wij gaan er niettemin van uit dat dit het geval zou kunnen zijn om rekening te houden met de gevolgen van een voorziening van deze omvang.

We wijzen er ook op dat de Regering de bouw van een tram- en metrodepot binnen de perimeter van het GGB overweegt, mogelijk op de plaats van parking T. Wij zullen ervan uitgaan dat deze bouwwerken ondergronds zijn.

We merken op dat een variant van het programma initieel voorziet in het verdwijnen van het Koning Boudewijnstadion. De Stad Brussel heeft duidelijk te kennen gegeven het stadion te willen behouden en het te willen renoveren. De programmatische hypothesen nemen dus het behoud van het huidige stadion in aanmerking.

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

De totaliteit van het programma dat ontwikkeld kan worden, bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 340.000 m².

A.1. Programmahypothese voor de uitvoering van het GGB (+BBP)

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

Bestemming		Vloeroppervlakte (m ²)
HUISVESTING		117.000
Bestaand		0
Woningen	Bijkomend	117.000
VOORZIENINGEN		119.826
Planetarium	Bestaand	2.080
Kinderdagverblijf Gabrielle Petit	Bestaand	900
Het kleine stadion	Bestaand	-
Victor Boin	Bestaand	-
Centrum voor boogschieten	Bestaand	-
Bijgebouw boogschieten	Bestaand	-
Koning Boudewijnstadion	Bestaand	28.820
Diverse voorzieningen	Bestaand	600
Sportpark	Bijkomend	2.426
Kinderdagverblijven	Bijkomend	2.000
Congrescentrum	Bijkomend	50.000
Tramstelplaats	Bijkomend	20.000
Voorzieningen (niet bepaald)	Bijkomend	13.000
KANTOREN		13.252
Kantoren	Bijkomend	13.252
HANDELSZAKEN		177.000
Kinepolis	Bestaand	-
Mini-Europa	Bestaand	-
Winkelcentrum	Bijkomend	112.000
Horeca	Bijkomend	11.500
Bioscoop	Bijkomend	28.700
Indoor recreatie	Bijkomend	21.800
Outdoor recreatie	Bijkomend	3.000
HOTEL		18.000
Hotel	Bijkomend	18.000
TOTAAL:		445.078
V/T		1,31

Tabel 30: Programma van het gebied dat onder het ontwerpplan valt (GGB + BBP) (ARIES 2022)

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

	Huisvesting	Kantoren	Handel	Voorzieningen	Hotel	Totaal
BRUTO-oppervlakten GBP	117.000	13.252	177.000	119.826	18.000	445.078

Tabel 31: Samenvatting van het programma voorzien voor het gebied, met behoud van het Koning Boudewijnstadion

Bij de tabel kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Wat de woningen betreft: het aantal potentieel te bouwen woningen in het gebied werd bepaald in de definitie van het nulalternatief. Wij verwijzen de lezer dus naar dit punt. Wij benadrukken verder het feit dat de 117.000 m² een theoretische inschatting is van het te bouwen potentieel ten behoeve van onderhavige evaluatie van de effecten.
- Wat de voorzieningen betreft:
 - Het Victor Boinstadion en de andere sportterreinen en bijkomende gebouwen verdwijnen om plaats te maken voor andere elementen van het programma (meer bepaald handelszaken, woningen, vrijetijdsactiviteiten), aangezien ze zouden moeten worden verplaatst en geherstructureerd in het kader van een project dat aan het gebied grenst (Sportpark).
 - Een deel van de voorzieningen is op dit ogenblik nog niet gedefinieerd. Onze hypothesen voorzien bijkomend in 13.000 m² voor bestaande en welbepaalde voorzieningen. Deze bijkomende m² zullen worden ingenomen door sportieve en culturele voorzieningen, in aanvulling op de functies die al zijn bepaald in het gewenste programma.
 - In het geval van de ontwikkeling van het GGB met een BBP gaan wij ervan uit dat het gehele congrescentrum in het GGB wordt ingeplant.
 - Wat de kantoren betreft: het maximale aantal m² kantoren toegelaten in het gebied is 20.000 m² (grens opgelegd door het toelaatbare kantoor saldo dat de resterende kantoren, toegelaten door het gebied bepaalt). De toegelaten rest per gebied is 13.252 m². Wij gaan uit van de hypothese dat de totaliteit van het resterende deel vevat zal zijn in de studiezone.
- Wat de handelszaken betreft, werden alle door de Regering beoogde oppervlakten in het GGB ingeplant. Deze oppervlakten kunnen in een groot complex worden georganiseerd om de gewenste commerciële pool van grootstedelijke omvang te creëren.

