

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN “KLAVERWIJK”
VAN DE GEMEENTE ANDERLECHT
Evaluatie conform art. 68 van het BWRO
Niet-technische samenvatting



COLOFON

Opdracht:

Bijzonder Bestemmingsplan “Klaverwijk”
van de gemeente Anderlecht
Evaluatie conform art. 68 van het BWRO
Niet-technische samenvatting

Opdrachtgever:

Gemeente Anderlecht
Dienst Stadsontwikkeling
Raadsplein 1
1070 Anderlecht

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Identificatienummer:

4216873011/ivm

Datum:

21 december 2018
25 januari 2019
12 april 2019
24 april 2019

status / revisie:

Rapport versie 1
Rapport versie 2
Rapport versie 3
Rapport versie 4

Vrijgave:

Cedric Vervaet, Account Manager

Controle:

Inge Van der Mueren, senior adviseur

Projectmedewerkers:

Inge Van der Mueren, Projectleider
Giel Vanhoutte, adviseur
Dirk Bosmans, adviseur

© Antea Belgium nv 2019

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

VOORWOORD	2
1 INLEIDING	3
2 METHODOLOGIE	4
2.1 DE BAROMETER DUURZAME WIJKEN.....	4
2.2 UITWERKING VAN DE METHODOLOGIE	5
2.3 CONCLUSIE MET BETREKKING TOT DE GEBRUIKTE METHODOLOGIE	9
3 HET BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN “KLAVERWIJK”	10
3.1 SITUERING	10
3.2 DOELSTELLING VAN HET BBP “KLAVERWIJK”	10
4 EVALUATIE VAN HET BBP “KLAVERWIJK”	14
4.1 STAND VAN ZAKEN IN DE UITVOERING VAN HET BBP “KLAVERWIJK”	14
4.2 CONCLUSIES	17
5 VERKLARENDE WOORDENLIJST	24

VOORWOORD

Dit is de niet-technische samenvatting van de evaluatie van het bijzonder bestemmingsplan “Klaverwijk” van de gemeente Anderlecht, met andere woorden een beknopte samenvatting van de eigenlijke evaluatie bestemd voor publiek en belanghebbenden.

De niet-technische samenvatting heeft als doel om aan publiek en belanghebbenden de relevante informatie uit de evaluatie van het plan te communiceren en hiermee de publieke participatie in de totstandkoming van deze evaluatie te bevorderen. Om meer uitgebreide technische informatie te krijgen, kan u de gedetailleerde evaluatie raadplegen.

1 Inleiding

Het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) “Klaverwijk” van de gemeente Anderlecht werd goedgekeurd door de Gemeenteraad tijdens de zitting van 22 november 2012 en nadien door het besluit van de Regering op 28 maart 2013 (gepubliceerd in het Staatsblad van 22 april 2013). Het bestemmingsplan is nu ruim 5 jaar in werking. Conform artikels 68 en 39 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening dient om de 5 jaar een follow-up van de belangrijke effecten van de inwerkingtreding van de bijzondere bestemmingsplannen op het milieu en over de eventueel aan te brengen correcties voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Tevens dient het publiek hiervan op de hoogte gebracht te worden. De gemeente wenst door middel van de evaluatie bijkomende ambities inzake duurzaamheid voor de wijk te formuleren.

2 Methodologie

2.1 De Barometer Duurzame Wijken

Gezien het de eerste maal is dat een evaluatie van een bijzonder bestemmingsplan wordt uitgevoerd beoogt deze studie niet enkel de evaluatie van het BBP “Klaverwijk”, maar eveneens de ontwikkeling van een methodologie die voor de verdere evaluaties van het BBP kan toegepast worden. De methodologie is gebaseerd op de barometer Duurzame Wijken (testversie – versie 2016) in opmaak bij Leefmilieu Brussel.

De eerste doelstelling van de barometer Duurzame Wijken is het stimuleren van een verbetering van ruimtelijke ordening- en bouwpraktijken ten gunste van de levenskwaliteit van alle inwoners van Brussel, en dit mede door de actoren (ontwikkelaars en planningsautoriteiten) inzicht te geven over de kwaliteit van een wijkontwikkelingsproject, ongeacht de fase van het project. Het is in de eerste plaats bedoeld als ontwerphulp voor stedenbouwkundigen die wijken ontwerpen.

Het instrument maakt een evaluatie en reflectie mogelijk over een project in de verschillende fasen ervan: de diagnosefase (oorspronkelijke toestand van de wijk), de ambitiefase (gebaseerd op de diagnosefase en wensen van de opdrachtgever), de planningsfase (Masterplan, BBP, ...), de ontwerpfase (verbeelde wijk) en de uitvoeringsfase (werven en wijk in volle bloei). In deze studie wordt het instrument dus getest als een evaluatiehulp van een BBP.

Het instrument omvat 9 thema’s die bestaan uit verschillende indicatoren. De thema’s en relevante indicatoren die gebruikt werden voor de evaluatie worden in onderstaande tabel samengevat. Het thema MAN (projectbeheer en participatie) werd niet weerhouden in deze evaluatie gezien weinig gegevens konden teruggevonden worden met betrekking tot de communicatie naar de bewoners van de wijk tijdens het ontwerp en de realisatie van de verscheidene bouwprojecten binnen de perimeter van het BBP. In het algemeen wordt opgemerkt dat het interessant is een luik “participatie” in de projecten te voorzien. Er bestaat een wijkcomité “Comité des Trèfles” (<http://comitedestrefles.be/>, raadpleging op: 22/03/2019).

Tabel 2-1 Te onderzoeken indicatoren

Thema	Indicator
HUM – Mens	Stimuleren van de sociale leefbaarheid van de wijk <ul style="list-style-type: none"> • Kwalitatieve verdichting • Volledig programma-aanbod • Delen van de ruimte
	Realiseren van een inclusieve wijk <ul style="list-style-type: none"> • Diversiteit van het woningaanbod • Betaalbare prijzen
	Stimuleren van de commerciële en economische leefbaarheid van de wijk <ul style="list-style-type: none"> • Economische dynamiek • Werkgelegenheid
	De wijk aanpasbaar maken aan veranderingen in context
SPA – Ruimtelijke ontwikkeling	De open ruimte als ruggengraat van de wijk <ul style="list-style-type: none"> • Continuïteit • Structurering en typologie • De open ruimte als voedingsbodem van het ecosysteem
	Levendigheid en sociale controle <ul style="list-style-type: none"> • Levendigheid




	<ul style="list-style-type: none"> • Welzijn • Speelvoorzieningen
	Ontwikkelen van een lokale identiteit
	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisatie van het patrimonium
	Creëren van ruimtes die gemakkelijk aan te passen zijn aan een veranderende context
PHY – Fysisch milieu	Zuinig en efficiënt ruimtegebruik
	Het minimaliseren van de effecten op het fysisch milieu
	<ul style="list-style-type: none"> • Bodemkwaliteit • Luchtkwaliteit en windeffecten • Akoestisch comfort • Visuele beleving
NAT	– Implementatie van een beleid inzake ecologie en landschap
Natuurontwikkeling	Organisatie van de wijk, aanpassing van infrastructuur en bebouwing
	<ul style="list-style-type: none"> • Biotoop-oppervlaktefactor • Evaluatie van de ecologische en landschappelijke kwaliteit
	Beheer van het natuurlijk milieu
WAT	– Vertalen van het hydraulisch beleid in het landschappelijk beleid
Waterkringloop	Aanpassen van de infrastructuur en de bebouwing aan de waterkringloop
	<ul style="list-style-type: none"> • Hemelwaterbeheer • Watergebruik en afvalwater
	De aanwezigheid van water binnen de wijk verbeteren
MAT – Materialen	In situ valorisatie van de aanwezige materialen en structuren
	Acties en infrastructuur om afval te voorkomen en te sorteren
ENE – Energie	De wijk bioklimatisch ontwerpen
	Energie-efficiënte bebouwing en infrastructuur
	Productie en gebruik van hernieuwbare energiebronnen
MOB – Mobiliteit	Integratie in het bestaand netwerk
	Aanpassen van de infrastructuur en de bebouwing
	<ul style="list-style-type: none"> • Stimuleren van zachte modi • Fietsenstallingen en fietsherstelplaatsen • Beleid inzake autoparkeren • Beleid inzake circulatie
	Alternatieven voor de privéwagen toelaten en mobiliteitsvoorzieningen ontwikkelen

2.2 *Uitwerking van de methodologie*

Om de stand van zaken van het BBP te evalueren, wordt nagegaan welke projecten reeds uitgevoerd/vergund zijn binnen de perimeter en of deze enerzijds toelaten een vooropgesteld ambitieniveau te halen en er anderzijds mogelijkheden zijn om een hoger ambitieniveau na te streven.

2.2.1 Bepalen van het vooropgestelde ambitieniveau

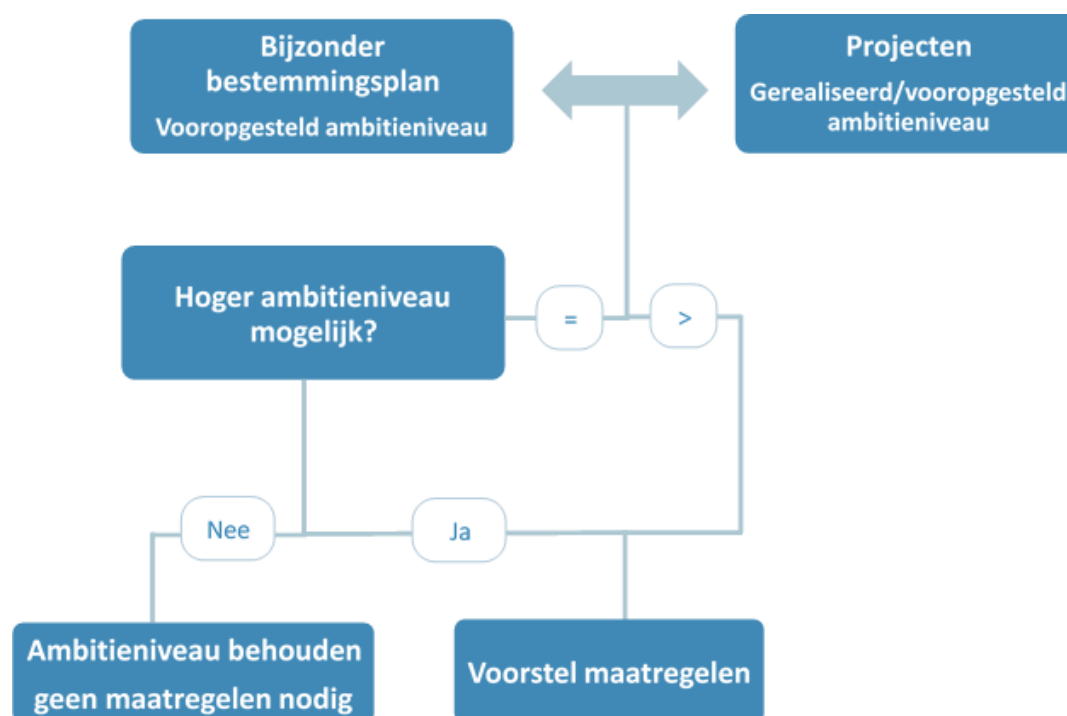
In eerste instantie dient dan het vooropgestelde ambitieniveau van het BBP bepaald te worden. Dit gebeurde door het invullen van de barometer op basis van de beschikbare informatie in het BBP (stedenbouwkundige voorschriften) en het MER dat hiervoor werd opgemaakt. Hierbij werd de referentiesituatie ten tijde van de opmaak van het BBP in beeld gebracht (door middel van de beschrijving van de diagnosefase in het MER). Vervolgens werd de strategie van het BBP beschreven. Deze geeft aan op welke manier het BBP antwoord geeft op de betreffende indicator. Vervolgens werd het vooropgestelde ambitieniveau bepaald door middel van de effectenbeoordeling en aanbevelingen uit het MER. Het ambitieniveau wordt toebedeeld op basis van een 3-delige schaal :

-  volle ster : ambitieuze aanbeveling of belangrijk positief effect (geeft invulling aan een initieel aanwezig knelpunt) ;
-  halve ster : aanbeveling is vrij vergaand (meestal omwille van groot negatief effect) ;
-  lege ster : effect of aanbeveling gaat niet verder dan “standaard”.

Sommige indicatoren kunnen “niet van toepassing” zijn gezien de context van de site en krijgen dan ook geen uitleg.

2.2.2 Evaluatie van het BBP in uitvoering

Om het plan te evalueren wordt de barometer Duurzame Wijken ingevuld voor een selectie aan projecten (binnen de perimeter van het BBP). Hierbij wordt nagegaan of het vooropgestelde ambitieniveau gehaald is en/of dit ambitieniveau kan aangepast worden. Waar nodig en relevant wordt hierbij ook rekening gehouden met gerealiseerde/vergunde projecten in de omgeving. Bij het niet behalen van het vooropgesteld ambitieniveau of wanneer het ambitieniveau verhoogd wordt, worden maatregelen voorgesteld voor toekomstige projecten. De methodologie van het schema, Figuur 2-1 hieronder, werd gebruikt.






Figuur 2-1 : Beslissingsboom voorstellen maatregelen.

Is het ambitieniveau van het geheel aan gerealiseerde/vergunde projecten lager dan het vooropgestelde ambitieniveau, dan worden maatregelen voorgesteld om het vooropgestelde ambitieniveau toch te halen.

Is het ambitieniveau van het geheel aan gerealiseerde/vergunde projecten gelijk aan het vooropgestelde ambitieniveau, dan wordt eerst nagegaan of een hoger ambitieniveau mogelijk is. Is dit het geval, dan worden maatregelen voorgesteld om dit hogere ambitieniveau te halen. Is dit niet het geval, dan worden geen maatregelen voorgesteld.

Het ambitieniveau wordt eveneens toegekend op basis van een 3-delige schaal :

-  volle ster : er wordt volledig tegemoet gekomen aan een ambitieuze aanbeveling of men gaat verder dan de voorgestelde aanbeveling ;
-  halve ster : er wordt geheel tegemoet gekomen aan een aanbeveling van dit ambitieniveau of gedeeltelijk tegemoet gekomen aan een meer verregaande aanbeveling (volle ster) van de rij “BBP” ;
-  lege ster : er wordt geheel tegemoet gekomen aan een aanbeveling van dit ambitieniveau of gedeeltelijk tegemoet gekomen aan een meer verregaande aanbeveling (halve of volle ster) van de rij “BBP”.

Vervolgens wordt nagegaan of het ambitieniveau bereikt wordt :

- Bereikt : wanneer voor het geheel van de reeds uitgevoerde projecten de positieve effecten zich hebben voorgedaan en/of volledig tegemoetgekomen werd aan de aanbevelingen uit het MER is het initieel ambitieniveau bereikt.
- niet bereikt : wanneer de (positieve) effecten zich niet of slechts gedeeltelijk hebben voorgedaan en/of niet of slechts gedeeltelijk werd tegemoetgekomen aan de aanbevelingen uit het MER, is het initieel ambitieniveau niet bereikt en worden bijkomende aanbevelingen geformuleerd.
- Niet van toepassing : sommige indicatoren kunnen niet van toepassing zijn gezien de context van de site en krijgen dan ook geen uitleg of bijkomende aanbevelingen.

In Tabel 2-2 wordt een voorbeeld gegeven.

Tabel 2-2: Uittreksel uit de barometer Duurzame Wijken.

64 Het plan voorziet een verbinding met het bestaande actieve netwerk in de omliggende wijken en zorgt voor een ononderbroken, rechtstreeks en comfortabel traject voor voetgangers en fietsers (regionale perimeter, studieperimeter en operationele perimeter)?

Bijzonder Bestemmingsplan	Diagnostiefase MER	Ambitieniveau BBP/MER	Strategie BBP
	<p>Fietsroutes in de studieperimeter: ringweg B (Frans Van Kalkenlaan, Veeweydestraat, Dapperheidsplein + Kanaal Brussel-Charleroi), gemeentelijke fietsroute in de Frans Halsstraat, fietspad op de Bergensesteenweg en langsheen de Maurice Carémelaan.</p> <p>Voetgangersverbindingen via de Jean Hayetsquare (trappen dus niet toegankelijk voor fietsers en personen met beperkte mobiliteit). Paden langs de voetbalterreinen en volkstuintjes. De wijk Het Rad en de omgeving van het Bizetplein zijn relatief afgesneden van het Vijverspark.</p>	 ambitieuze aanbeveling	<p><i>Er zijn 3 ingangen voor voetgangers en fietsers, de voetgangersverbinding in het centrum zal exclusief type "zachte weggebruiker" zijn en moet toegankelijk zijn voor fietsers en personen met beperkte mobiliteit, snelle circulatie mogelijk naar het openbaar vervoer. Fietsverbinding naar de Vijverswijk is niet mogelijk door de bestaande trappen. Er moeten veilige fietspaden gerealiseerd worden om deze manier van verplaatsen aan te moedigen meer bepaald van en naar de school. (in TSSFA)</i></p>
Evaluatie	Stand van zaken 2017	Bereikt ambitieniveau	Bijkomende aanbevelingen
	<p>Voetgangers- en fietsverbinding aanwezig tussen de Lenniksebaan en de Delwartstraat die uitgeeft op de Jean Hayet square. Geen fietspaden in de rest van de perimeter.</p>	 niet bereikt	<p><i>De aanbeveling om veilige fietspaden te realiseren om zo deze manier van verplaatsen aan te moedigen van en naar school, blijft geldig. Door het ontbreken van overstekplaatsen die eerst voorzien waren ter hoogte van de site van De Lijn, moeten in het bijzonder de alternatieve wegen tussen de school en het toekomstige GEN-station verbeterd worden.</i></p>

2.3 Conclusie met betrekking tot de gebruikte methodologie

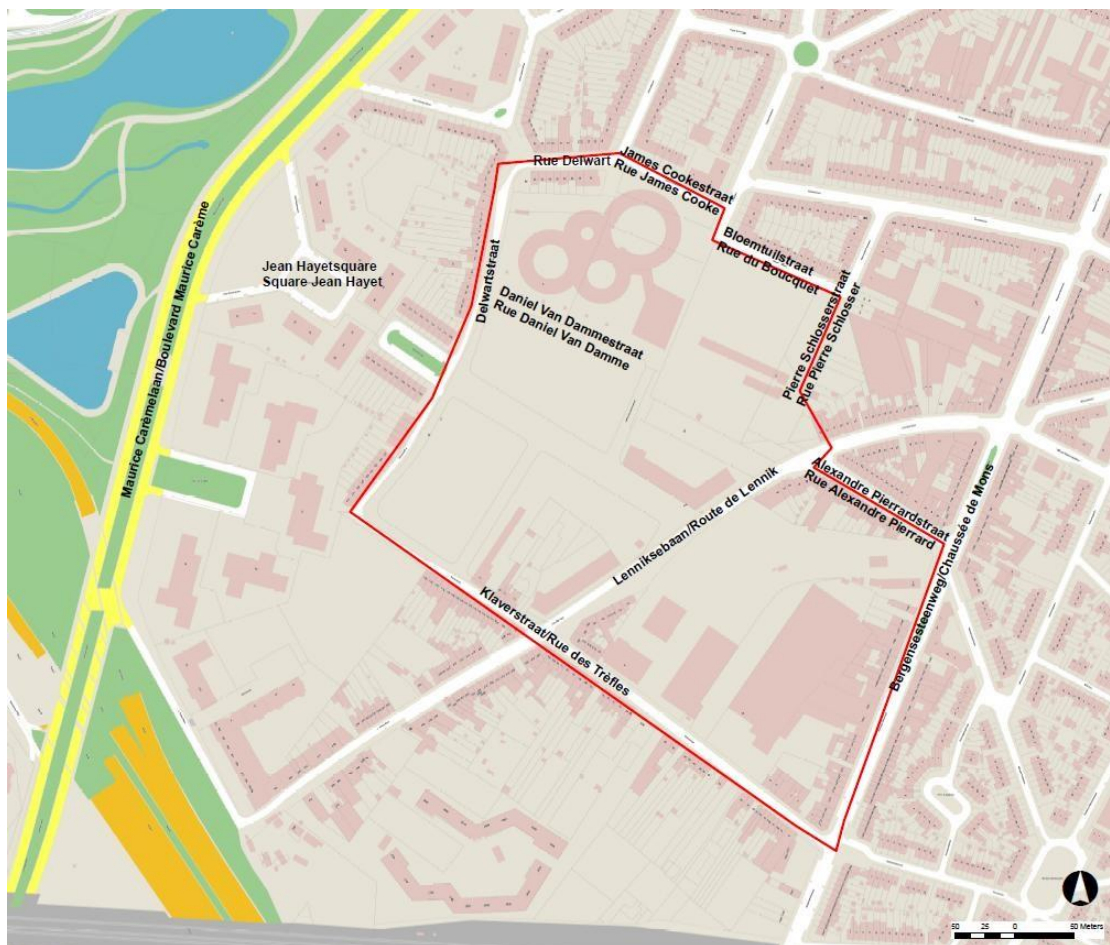
De gebruikte versie van de barometer Duurzame Wijken is bruikbaar als instrument om de milieueffecten van een bijzonder bestemmingsplan (BBP) te evalueren binnen de vooropgestelde doelstellingen. Het instrument laat toe om het globale effect van de reeds gerealiseerde projecten binnen de planperimeter te evalueren en na te gaan of het gewenste ambitieniveau wordt bereikt. Ook kunnen maatregelen om de toekomstige projecten te verbeteren in beeld worden gebracht. Het instrument laat minder gemakkelijk toe om een eventuele noodzaak tot aanpassing van het BBP aan te geven. Wijzigingen in beleidsvisies zitten immers slechts impliciet in het instrument vevat waardoor dit minder tot uiting komt. Er zijn een aantal indicatoren waaruit afgeleid kon worden dat een wijziging van het BBP zou moeten bestudeerd worden.

3 *Het Bijzonder Bestemmingsplan “Klaverwijk”*

In onderstaande paragrafen wordt het BBP “Klaverwijk” kort toegelicht. Voor een uitgebreide toelichting van het plan en haar vooropgestelde doelstellingen tijdens de opmaak ervan wordt verwezen naar het rapport en/of niet-technische samenvatting van het BBP “Klaverwijk”. Dit kan u terugvinden op de website van de gemeente Anderlecht: <https://www.anderlecht.be/nl>.

3.1 *Situering*

Het BBP “Klaverwijk” is gelegen op het grondgebied van de gemeente Anderlecht. De perimeter wordt begrensd door de Bergensesteenweg, de Klaverstraat, de Delwartstraat, de James Cookstraat, de Bloemtuilstraat, de Pierre Schlosserstraat en de Alexandre Pierrardstraat.



Figuur 3-1 : Indicatieve ligging van het BBP “Klaverwijk” (Bron : Brugis).

3.2 *Doelstelling van het BBP “Klaverwijk”*

Het BBP, opgestart in 2002, was bedoeld om de percelen van EGTA en De Lijn tussen de Bergensesteenweg en de Lenniksebaan te converteren. Ook was het de bedoeling de onbebouwde percelen tussen de Delwartstraat en de Lenniksebaan te ontwikkelen, alsook om een groene voetgangersverbinding tussen het Vijverpark en de wijk Het Rad aan te leggen en om de Lenniksebaan te knippen.

Het inrichtingsplan voldoet aan de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan dat verschillende bestemmingen voor dit gebied vastlegt:

- typisch woongebied (7ha 94a 32ca)
- gemengd gebied (6a 40ca)
- sterk gemengd gebied (4ha 90a 88ca)
- gebied voor sport- en vrijetijdsactiviteiten in de open lucht (1ha 46a 27ca)

Sociaal leven

De ontwikkeling van de site die gedekt is door dit BBP moet tegemoet komen aan de toegenomen behoefte aan woningen in Anderlecht en in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Bovendien kunnen er schoolvoorzieningen en kinderopvanginfrastructuren ontwikkeld worden, terwijl de bestaande infrastructuren voor sport en vrije tijd in de open lucht uitgebreid kunnen worden (meer bepaald in relatie met de ontwikkeling van de huisvesting).

De nieuwe wijk zal woningen, sociaal-culturele voorzieningen en ondernemingen met een stedelijk karakter omvatten. Administratieve activiteiten zijn er ook toegestaan.

De huisvesting kan diverse vormen aannemen : ofwel appartementsgebouwen, ofwel eengezinswoningen.

In het midden van het BBP moet er een plein komen met kleine handelszaken en dienstverlening aan het publiek, want zo'n plein wordt als de vitale kern van een nieuwe verbindingswijk beschouwd.

Het plein zou uitsluitend voor voetgangers voorbehouden worden. Het autoverkeer dat de gebouwen bedient, krijgt een plaats langs de gevels aan de overkant van de gevels rond deze bevoorrechte plaats.

De open plekken zouden identiek zijn langs de vier zijden van het plein. Zo is er ruimte voor terrassen en verkoopvensters die rechtstreeks verbonden zijn met de handelszaken op de benedenverdiepingen van de gebouwen die in totaal drie of vier verdiepingen tellen.

Grotere activiteiten, zoals markten, rommelmarkten en culturele activiteiten, zullen plaatsvinden op het middelste en lagere deel van het plein. Het plein zal op de open plaatsen rondom aansluiten d.m.v. plantenbakken en brede trappen die eventueel als zitplaatsen kunnen dienen.

De perimeter van BBP omvat eigendommen van de gemeente, zoals de terreinen tussen de Delwartstraat, James Cookstraat en Eugène Baielaan. De ligging van dit deel van het grondgebied (ongeveer 2 ha groot) is geschikt voor de bouw van een schoolvoorziening. Zo kan er invulling gegeven worden aan het tekort aan plaatsen in de gemeentescholen als gevolg van de stadsontwikkeling. De inplanting van de schoolvoorziening en het programma ervan werden door de gemeenteraad goedgekeurd op de zitting van 21 juni 2007.

Om de site luchtig en open te houden, moet er absoluut voldaan worden aan de GewOPdoelstellingen voor het groen netwerk en moet het woongebied (van het GBP en BBP) een residentieel karakter krijgen. Tijdens de denkoefening besliste de gemeente om een zeker percentage moestuinen op de site te behouden.

Stedenbouw

Het BBP moet de verschillende, bestaande stadswefsels met elkaar verbinden dankzij de ontwikkeling van onbebouwde terreinen tussen de Lenniksebaan en de Delwartstraat. Deze stadswefsels worden gekenmerkt door gevels die ofwel langs de rooilijn, ofwel langs de wettelijke voorgevelbouwlijn (achter de achteruitbouwstrook), en door middelgrote volumes van een benedenverdieping + 2 verdiepingen + dak. Om de nieuwbouw te integreren in de bestaande constructies in de omgeving, stelt het BBP daarom de volgende stedenbouwkundige kenmerken voor:

- inplanting : langs de straat of langs de verplichte rooilijn ;
- volumes :
 - benedenverdieping + 2 verdiepingen + dak tot maximaal
 - benedenverdieping + 3 verdiepingen + dak ;
- daken : hellend of plat.

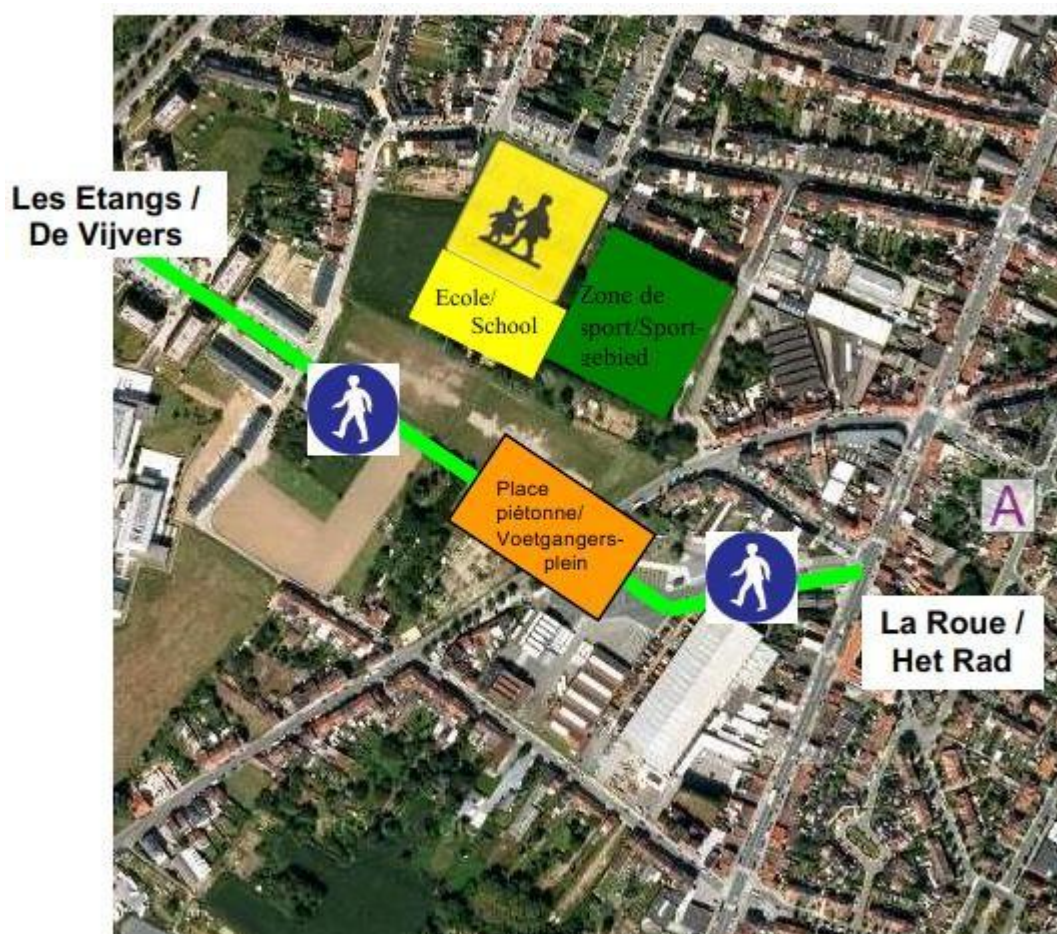
Mobiliteit

Opdat de nieuwe wijk alleen door lokaal verkeer bediend zou worden en om doorgaand verkeer te vermijden, voorziet het BBP om de Lenniksebaan te onderbreken met een plein en een voetgangersoversteekplaats. Het verkeer zou binnen het BBP als volgt georganiseerd worden:

- lokale residentiële wegen (verkeer in lusmodel en met eenrichtingsstraten) ;
- residentiële bedieningswegen (verkeer rondom de site, in twee richtingen) ;
- voetgangerswegen tussen de wijken (verkeer op plaatselijk berijdbare paden) ;
- onderbroken doorgangsweg (Lenniksebaan onderbroken voor de toegang naar de voorzieningen en het sportplein).

De voetgangersstraat die op het plein uitkomt, wordt verfraaid met rust- en speelruimtes en met groene ruimtes. Deze as is strikt genomen een verbinding tussen twee plaatsen, maar wordt dankzij de inrichting tegelijk een promenade waarlangs diverse activiteiten voorzien zijn. Opdat bepaalde gebouwen niet meer zouden opvallen dan andere, moeten de toegangen van het plein zich bij voorkeur op de hoeken bevinden.

Een bijzondere aandacht wordt besteed aan de parkeergelegenheid gekoppeld aan de verschillende bestemmingen van de wijk. Voetgangers en fietsers krijgen een voorkeursbehandeling, met daarbij extra aandacht voor minder mobiele mensen.



Figuur 3-2 : Samenvatting van de filosofie van het BBP “Klaverwijk” .

Het bestemmingsplan en de voorschriften van het BBP “Klaverwijk” kan u terugvinden op de website van de gemeente Anderlecht (<https://www.anderlecht.be/nl>) onder de rubriek wonen/werken, Stedelijke Ontwikkeling, Bijzonder Bestemmingsplan. U kan het eveneens consulteren bij de gemeentelijke administratie.

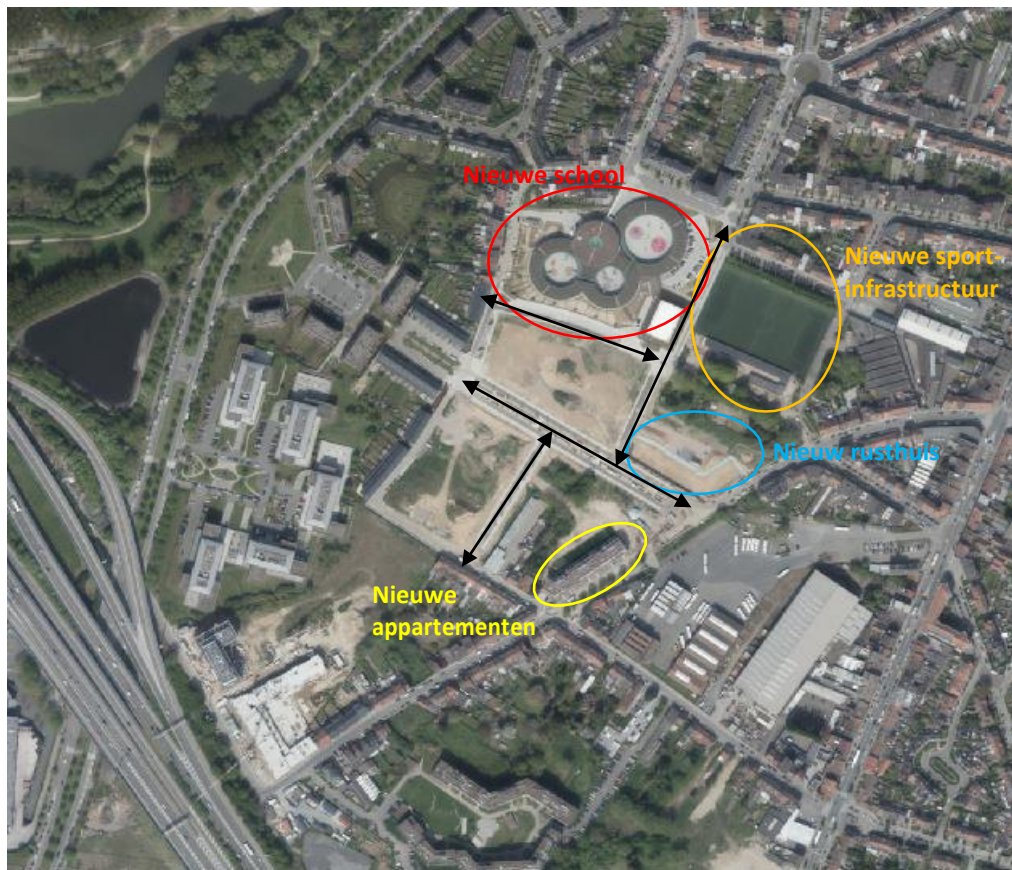
4 Evaluatie van het BBP “Klaverwijk”

Hieronder worden de voornaamste conclusies en aanbevelingen van de evaluatie van het BBP “Klaverwijk” toegelicht. Voor een uitgebreide toelichting per thema en indicator raden wij u aan het rapport van de evaluatie van het BBP te raadplegen.

4.1 Stand van zaken in de uitvoering van het BBP “Klaverwijk”

Op onderstaande figuur worden de voornaamste gerealiseerde projecten en nieuwe weginfrastructuur (zwarte pijlen) aangeduid. Ter vergelijking wordt ook het orthofotoplan ten tijde van de opmaak van het BBP weergegeven.





Figuur 4-1 : Orthofotoplan ten tijde van de opmaak van het BBP (boven) en orthofoto met aanduiding van de voornaamste gerealiseerde en lopende projecten binnen de perimeter van het BBP (onder, Bron : Orthofoto, 2009 en 2017).

Onderstaande foto's geven een beeld van de gerealiseerde projecten in de wijk in juni 2017.



Figuur 4-2 : Nieuwe school gelegen tussen de Delwartstraat, James Cookstraat en de nieuwe Daniel Van Dammestraat (Bron : terreinbezoek juni 2017).



Figuur 4-3 : Nieuwe appartementen ter hoogte van de Lenniksebaan.

4.2 Conclusies

Doordat het busdepot van De Lijn binnen de perimeter nog steeds aanwezig is, kan één van de voornaamste doelstellingen van het BBP niet gerealiseerd worden, namelijk een centraal plein en een voetgangersas tussen de Bergensesteenweg en Delwartstraat. Verder is de context ook in die zin veranderd dat de wijk zich bevindt nabij een toekomstig GEN-station waardoor de inpassing van nieuwe bedrijven en commerciële activiteiten hier interessant is. In dat opzicht wordt dan ook aanbevolen om een scenario te bestuderen waarbij De Lijn binnen de wijk aanwezig blijft en na te gaan of hiervoor een eventuele aanpassing van het BBP noodzakelijk is. Binnen de uitgevoerde evaluatie is uitgegaan van het behouden van het BBP in zijn huidige vorm en worden reeds een aantal aanbevelingen geformuleerd. Deze aanbevelingen kunnen bijgevolg gerealiseerd worden binnen de huidige voorschriften.

Doordat het plein nog niet voorzien wordt, kunnen ook de commerciële activiteiten hier niet gerealiseerd worden. Daarom wordt aanbevolen om een klein commercieel programma te voorzien langs de voetgangersverbinding. Dit programma dient zich te beperken tot buurtvoorzieningen, in het bijzonder ter hoogte van het kruispunt van de Pierre Schlosserstraat en de Lenniksebaan.

Verder kunnen hierdoor verschillende structurerende ruimten nog niet gerealiseerd worden, met name het centraal plein en de daaraan gerelateerde voetgangersverbindingen tussen de Lenniksebaan en de Bergensesteenweg. Er worden daarom 3 alternatieven voorgesteld om deze structurerende ruimten te compenseren op een andere locatie binnen de perimeter.

- Alternatief 1 : mogelijke herinrichting site De Lijn onderzoeken
 In samenwerking met De Lijn kunnen de mogelijkheden voor herinrichting van hun site onderzocht worden teneinde het grondgebruik te optimaliseren en de activiteiten op een kleinere site in te richten, zodat op z'n minst de voetgangersverbinding tussen de Lenniksebaan en de Bergensesteenweg kan gerealiseerd worden. Bij dit alternatief is er echter geen mogelijkheid op het bouwblok langs de A. Pierrardstraat af te werken en commerciële activiteiten langs de voetgangersverbinding te voorzien.



Figuur 4-4 : Alternatief 1 - aanpassing voetgangersverbinding (rode pijl) bij herinrichten site De Lijn (Bron : Orthofoto, 2017).

- Alternatief 2 : herinrichting van de A.Pierrardstraat + zuidkant van de sportterreinen
Dit alternatief gaat uit van een behoud van de site van De Lijn in zijn huidige vorm en voorziet de voetgangersverbinding langs de A. Pierrardstraat die hiervoor heringericht dient te worden. Ter hoogte van de sportterreinen betreft het de voetgangersverbinding ten noorden van het rusthuis die reeds voorzien werd in het plan. Deze kan eventueel verbreed worden conform de bestemming "gebieden voor voorziening van collectief belang voor sport- en vrijetijdsinfrastructuur in de openlucht". Dit alternatief biedt eveneens de opportuniteit voor het behoud en/of de compensatie van de hoogstammige bomen ter hoogte van de verbrede voetgangersverbinding. De voetgangersverbinding is dan verbonden met de sportterreinen en andere publieke functies (school) hetgeen de voorziene connectie met de commerciële activiteiten kan vervangen.



Figuur 4-5 : Alternatief 2 – aanpassing voetgangersverbinding (rode pijlen) bij behoud site De Lijn in zijn huidige vorm (Bron : Schema van de Bestemmingen BBP "Klaverwijk").

- Alternatief 3: restzones inrichten als speelplein of klein pleintje
Dit alternatief omvat het inrichten van bestaande restzones, zoals het driehoekig perceel op de hoek van de Lenniksebaan en de nieuwe weg, als speelplein of klein pleintje (zoals aangegeven op onderstaande orthofoto).



Figuur 4-6 : Alternatief 3 – inrichten van bestaande restzones – locatie driehoekig restperceel (rode cirkel) (Bron : Orthofoto 2018).

Wat betreft water werd bij de opmaak van het BBP voorgesteld een open bufferbekken te voorzien ten westen van de perimeter en de regenwaterafvoer van de nieuwe wijk hierop aan te sluiten.

Dit bekken kon op het moment van de evaluatie echter nog niet gebouwd worden. Daarom wordt onderzocht om de regenwaterafvoer van het volledige gebied aan te sluiten op de ingebuisde Neerpedebeek (zie Figuur 4-7), waarvoor in het MER werd aangegeven dat dit niet wenselijk is omwille van het grote bijkomende debiet dat zou kunnen leiden tot grotere overstromingsrisico's. Het zal daarom noodzakelijk zijn om een stormbufferbekken binnen de perimeter te installeren om het hemelwater op te vangen vooraleer het geloosd wordt in de Neerpedebeek. Dit bekken kan ondergronds aangelegd worden, wanneer er niet voldoende ruimte kan vrijgemaakt worden om een open bekken te installeren. Verder wordt vanuit de evaluatie ook aanbevolen om bij individuele projecten zo veel mogelijk in te zetten op infiltratie, gebruik van regenwater en vertraagde afvoer van regenwater naar de riolering (maximaal lozingsdebiet van 5 l/s.ha). Ook naar waterbeheer wordt een centraal buffer- en stormbekken voor de wijk aanbevolen. Het wordt eveneens aanbevolen om voor elk concreet project de facilitator water en de facilitator Duurzame Gebouwen van Leefmilieu Brussel te consulteren.



Figuur 4-7 : Ingebuisde Neerpedebeek ter hoogte van de perimeter van het BBP.

Tevens worden nog volgende aanbevelingen gedaan :

- toegangen en opritte op de percelen aanleggen in semi-verharding i.p.v. volledig te verharderen.
- waar mogelijk landschappelijke inrichtingen voor regenwaterbeheer voorzien bij toekomstige projecten, waarbij het algemene principe “recuperatie – bufferen – afvoeren” geïntegreerd wordt.



Figuur 4-8 : Open stormbekken aan de school (Bron: terreinbezoek 2017).

Onderstaande figuur illustreert de waargenomen stofhinder tijdens het terreinbezoek van juni 2017. Er wordt dan ook aanbevolen om maatregelen te nemen om stofhinder te vermijden tijdens de (bestaande en toekomstige) werken.



Figuur 4-9 : Stofhinder ten gevolge van de werf ter hoogte van de Delwartstraat en Klaverstraat (Bron : terreinbezoek juni 2017).

Onderstaande figuren illustreren het verdwijnen van groenzones binnen de perimeter. Om dit effect enigszins te compenseren worden volgende aanbevelingen gedaan :

- opleggen van een biotoop-oppervlaktefactor van minstens 0,6 bij toekomstige projecten ;
- bij toekomstige projecten centraal in de perimeter het aanplanten van bomen en struiken aanmoedigen ;
- behoud van de hoogstammige bomen nabij de sportterreinen ;
- aanplanten van inheemse hoogstammige bomen en struiken op de parking nabij de sportterreinen, de parkeerstroken en rondom de nieuwe school ;
- inrichting van 2 bijkomende zones met volkstuintjes ;
- een expert raadplegen om de groenzones in te richten ;
- aanplanten van inheemse soorten.



Figuur 4-10 : Landbouwpercelen ter hoogte van het kruispunt Klaverstraat/Delwartstraat ten tijde van de opmaak van het BBP (boven, bron : fotoreportage MER) en werf aanwezig tijdens het terreinbezoek van juni 2017 (onder).





Figuur 4-11 : Onbebouwde percelen er hoogte van de James Cookstraat ten tijde van de opmaak van het BBP (boven, bron : fotoreportage MER) en nieuwe school ter hoogte van deze terreinen ten tijde van de evaluatie (onder, bron : terreinbezoek juni 2017).



Figuur 4-12 : Voetweg tussen de sportterreinen ten tijde van de opmaak van het BBP (boven, bron : fotoreportage MER) en het nieuwe wegennet tussen de nieuwe school en de nieuwe sportterreinen (onder, bron : terreinbezoek 2017).

Inzake energie wordt aanbevolen om een gemeenschappelijke verwarmingsinstallatie te voorzien (op het niveau van één of meerdere bouwblokken).

Inzake mobiliteit ten slotte zijn verder nog volgende aanbevelingen van toepassing :

- voorzien van fietsenstallingen in de Pierre Schlosserstraat ;
- de inrichting van een nieuwe auto- en fietsdeelstandplaats onderzoeken. Hierbij dienen ook de mogelijke nieuwe gebruikers in de omgeving van de wijk in rekening gebracht te worden (bewoners van de wijk “Het Rad”, (studenten)woningen ten zuiden van de perimeter) ;
- een fietsherstelplaats voorzien in of in de nabijheid van de perimeter.

5 Verklarende woordenlijst

A

Actief netwerk

Voetgangersnetwerk, fietsnetwerk. Stoepen, fietspaden, wandelpaden, wegen, onverharde wegen, doorgangen gebruikt door actieve vervoerswijzen.

B

Belanghebbende partijen

Spelers die actief of passief betrokken zijn bij het project en wiens belangen positief of negatief kunnen beïnvloed worden door het al dan niet uitvoeren ervan.

Er zijn drie types: technische partijen (studiebureaus, vastgoedpromotor, financieel...), institutionele partijen (bouwheer, overheidsinstellingen), lokale partijen (privé instellingen, lokale verenigingen, toekomstige gebruikers van de site).

Biotoopcoëfficiënt per oppervlak (BCO)

De BCO (of biotoopcoëfficiënt per oppervlak) is de verhouding tussen de oppervlakken die de biodiversiteit bevorderen en de totale oppervlakte van het terrein.

De berekeningswijze van deze coëfficiënt wordt bepaald door volgende formule :

Σ (oppervlakken die ecologisch worden aangelegd x de respectieve wegingsfactor) \geq oppervlakte van het terrein x biotoopcoëfficiënt.

De types oppervlakken die ecologisch worden aangelegd alsook hun wegingsfactor worden in onderstaande tabel bepaald :

Type OPPERVLAK	WEGINGS-FACTOR	BESCHRIJVING
Waterdicht oppervlak	0,0	Het oppervlak laat geen lucht of water door. Geen beplanting. Bv: beton, asfalt, inrichting met waterdichte ondergrond.
Semi-waterdicht oppervlak	0,3	Het oppervlak laat water en lucht door. Geen beplanting. Bv: klinkers, mozaïektegels, tegels met onderlaag van zand of grind.
Semi-open oppervlak	0,5	Het oppervlak laat water en lucht door. Infiltratie mogelijk. Beplanting aanwezig. Bv: grind bedekt met gras, gazontegels, enz.
Oppervlak met beplanting op dunne substraatlaag	0,5	Oppervlak met (extensieve) beplanting op de gevels, ondergrondse bouwwerken of platte daken, met een substraatlaag van minder dan 20 cm.
Oppervlak met beplanting op dikke substraatlaag	0,7	Oppervlak met (intensieve) beplanting op de ondergrondse bouwwerken of platte daken met een substraatlaag van meer dan 20 cm.
Oppervlak met beplanting in volle grond	0,8	Beplanting in volle grond (bv: grasveld)
Oppervlak met gevarieerde beplanting in volle grond	1,0	Beplanting in volle grond met een hoge biologische diversiteit (bv: bomen, struiken, bloemenweides, vijvers, enz.).
Groene gevels (minimale hoogte 1,80 m)	0,4	Intensieve beplanting (> 50 % bedekkend) op of langs gevels, tuinmuren, enz. (oppervlakte in het verticale vlak).

Blauw netwerk

Blauw onderdeel van het Brusselse ecologische netwerk. Bevat het oppervlaktewater en de watercyclus in het algemeen.

Bouwheer

Persoon (rechtspersoon, privépersoon of publiek persoon) voor wiens rekening bouw- of infrastructuurwerken worden uitgevoerd.

C

Compactheid

De compactheid van een wijk kan gemeten worden via een speciale index. Die geeft een raming van het gemiddelde aantal verdiepingen van bouwwerken, waarbij de totale bruto vloeroppervlakte in verhouding wordt gezet met de grondoppervlakte van de gebouwen. Door die verhouding te optimaliseren kan grondoppervlakte vrijkomen voor open ruimten maar ook voor betere energieprestaties.

E

Ecologisch netwerk

Netwerk dat de centrale zones wil beschermen en de ontwikkelingszones wil versterken om de natuur beter te omarmen in Brussel. De verbindingzones zorgen voor ecologische corridors tussen de centrale en de ontwikkelingszones.

G

Gedeelde externe ruimten

Externe ruimten, al dan niet groen, publiek of half-privé, al dan niet open voor de wijken eromheen.

Voorbeelden: gedeelde tuinen/binnenplaatsen, ruimten bestemd voor collectieve landbouw (niet-professioneel), collectieve teelt...

Groen netwerk

Groen onderdeel van het Brusselse ecologische netwerk. Bevat de groene ruimten en groene verbindingzones.

H

Handelskern in de buurt

Kleine zone in het centrum met verscheidene buurtwinkeldiensten (bv.: apotheek, bakker, slager, boekhandel...). Die kern kan zich in of buiten de wijk bevinden.

I

Inheems

Een plantensoort is inheems in België als België binnen het natuurlijke verspreidingsgebied van de soort ligt.

O

Operationele perimeter

Perimeter van de interventie bepaald door de bouwheer

P

Participatie

De participatiegraad wordt gedefinieerd op een schaal van 5: informatieverschaffing, sensibilisering (opleiding), raadpleging, overleg, coproductie. De belanghebbende partijen zijn inwoners en gebruikers (nu en in de toekomst), investeerders, instellingen, ondernemingen en verenigingen.

Projectcoördinator

Die wordt benoemd door het stuurcomité en is verantwoordelijk voor de follow-up van de technische, financiële en juridische verbintenissen.

S

Sociale vitaliteit

Niet-geldelijke middelen van de wijken en hun impact op de tevredenheid en het welzijn van de bewoners.

Strategie voor territoriale ontwikkeling

Strategische keuzes in het domein van economische ontwikkeling die gemaakt worden op basis van een diagnose, de zwaktes/sterktes en kansen/bedreigingen van het grondgebied en de inzetbare middelen. Een goede strategie is gebaseerd op de selectie van dynamische actoren, werkt met concrete gegevens, beantwoordt aan verwachtingen van het grondgebied en is opgebouwd rond de globale strategie van de gemeente/het gewest. Ze mondt uit in een actieprogramma waarover de actoren gezamenlijk beslist hebben.

Structurerende open ruimte

Niet-bebouwde ruimten, zowel groen als verhard, zowel openbaar als privé, die een beter begrip (leesbaarheid) van de wijk, van de openbare ruimte en van de hiërarchie tussen die ruimten en het wegennet en tussen de openbare of eerder privéruimte mogelijk maken.

Voorbeelden: ontwikkeling van open perspectieven en uitzichten, identificatie van herkenningspunten, erfgoed (al dan niet bebouwd) opwaarderen via verlichting, invoering van elementen die de trajecten typeren (beplanting, kunst,...), keuze van de materialen, hun kleur, hun opbouw en het type plaatsing, keuze van het stadsmeubilair...

Studieperimeter

(Ook waarnemingsperimeter) Bredere perimeter dan de operationele perimeter die de bestudeerde wijk in een bredere context plaatst. Deze perimeter is te bepalen in functie van het project, bv. op basis van de statistische sectoren of de wijken van de monitoring.

T

Transformeerbare buitenruimten

Oplossingen die vanaf het ontwerp van het project de mogelijkheid bieden om de ruimten vlot aan te passen aan de gewenste/vereiste functies afhankelijk van de evolutie van het gebruik en de behoeften. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de plaats, de toegankelijkheid, enz.

Typologie van groene zones

Types halfnatuurlijke gebieden.

Voorbeelden: laattijdig gemaaide zone of zone met bloemenweide, gemengde haag, vochtige zone of al dan niet tijdelijke waterpartij, grasperk...