

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN "KETEL"

GEMEENTELIJK NUMMER: PPAS_E1 | GEWESTELIJK NR.: AND_0058_001

GEMEENTE ANDERLECHT

RAADSPLEIN 1 - 1070 BRUSSEL



E - AANVRAAG TOT AFWIJKING VAN HET GBP

VERSIE NOVEMBER 2020



BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN - KETEL

LIJST VAN DOCUMENTEN

- A. Toelichtende nota
- B. Aanvullend milieueffectenrapport en bijlagen
- C. Niet-technische samenvatting
- D. Stedenbouwkundige voorschriften
- E. Aanvraag tot afwijking van het GBP**
- F. Plannen
 - NR. 1 – LOKALISATIEPLAN
 - NR. 2 - PLAN VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND
 - NR. 3 - PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
 - NR. 4 – BESTEMMINGSPLAN

In de bovenstaande documenten wordt verwezen naar de volgende documenten die wezenlijk deel uitmaken van dit BBP:

- Milieueffectenrapport van 2010 en bijlagen
- Niet-technische samenvatting van 2010
- Verslagen van de vergaderingen van het Begeleidingscomité

Dit document werd herschreven door:

Serge Peeters, architect & licentiaat in de Bouwkunst - ULB

Clément Bogaert, Stedenbouwkundige - ISURU





LEXICON

*Afkortingen***MV**

Milieuvergunning:

VV

Verkavelingsvergunning

SV

Stedenbouwkundige vergunning

BBP

Bijzonder bestemmingsplan (gemeentelijk niveau)

GBP

Gewestelijk bestemmingsplan

GPDO

Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

WGRK

Woongebied met residentieel karakter (bijzonder voorschrift 1 van het GBP)

ES

Effectenstudie van de verkavelingsvergunning "Erasmuswijk" en de stedenbouwkundige vergunning "Pulsar" van de MIVB

MER

Milieueffectenrapport (het "oorspronkelijke" MER voor het voorontwerp van BBP dat dateert van 2010, de aanvullende versie dateert van 2020)

BWRO

Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (het ontwerp-BBP wordt uitgevoerd volgens de oude procedure van het BWRO, versie 2004)





INHOUDSTAFEL

1. DESCRIPTION DES DÉROGATIONS.....	9
1.1. HISTORIQUE DU PPAS CHAUDRON	9
1.2. CONTEXTE DE LA DEMANDE	11
1.3. LE PLAN RÉGIONAL D'AFFECTATION DU SOL (PRAS)	14
1.4. LE PERMIS DE LOTIR « QUARTIER ERASMUS ».....	15
2. MOTIVATION DES DEROGATIONS	16
2.1. LE COMMERCE EN LISERES 1 ET 2 DU PL « ERASMUS ».....	16
2.2. LE COMMERCE EN EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC A L'EXCEPTION DES CRECHES - LOT D DU PL « ERASMUS ».....	17
2.3. TABLEAU DES SUPERFICIES	19
2.4. DEMANDE APPUYÉE PAR LA COMMISSION DE CONCERTATION	21





1. BESCHRIJVING VAN DE AFWIJINGEN

1.1. GESCHIEDENIS VAN HET BBP 'KETEL' ¹

Het **Bijzonder Bestemmingsplan Ketel** (BBP) heeft verschillende uitwerkingsstadia doorlopen:

1. **Het voorontwerp** van het Bijzonder bestemmingsplan Ketel (BBP) en het bijhorende milieueffectenrapport (MER) - **oorspronkelijke versie van 2010**.

Het doel van de opdracht was de uitwerking van het BBP Ketel dat de perimeter beslaat van het "woongebied met residentieel karakter" van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)².

Bijna gelijktijdig, op 29/04/2014, werden binnen de perimeter van het BBP **twee verkavelingsvergunningen voor de bouw van een woonwijk goedgekeurd, namelijk PL-46085 "Ketelwijk" en PL-46084 "Erasmuswijk"**³, hierna VV Ketel en VV Erasmus genoemd, evenals de bijhorende cumulatieve effectenstudie en de wijzigingen van VV Erasmus:

- 48907-MPL: wijziging van verkavelingsvergunning 46084 (afgegeven op 25/11/2014).
- 49322-MPL: wijziging van wijzigingsverkavelingsvergunning 48907 (afgegeven op 20/10/2015).
- 50490-MPL: wijziging van wijzigingsverkavelingsvergunning 49322 (afgegeven op 17/07/2018).

De bouwwerken zijn momenteel in uitvoering.

Het GEN werd voltooid en de werken voor de stelplaats van de MIVB zijn begonnen.

2. **Het ontwerp** van Bijzonder Bestemmingsplan Ketel (BBP) en het bijhorende milieueffectenrapport (MER) - **aanvullende versie**.

Na de beslissing van de gemeenteraad van 28/01/2016 werd de opdracht hervat.

De perimeter van het BBP omvat de **twee VV's, Ketel en Erasmus** die 12,96 ha van de 20,60 ha van het BBP vertegenwoordigen, d.w.z. 63 %.

Er werden twee stedenbouwkundige vergunningen ingediend, die van de MIVB "**Pulsar**" voor de definitieve realisatie van de stelplaats in de buurt van de Henri Simonetlaan, goedgekeurd op 15/03/2016 en hierna SV en ES Pulsar genoemd, en die van het **Gewest voor de "Heraanleg van de Henri Simonetlaan"** van 14/03/2019, hierna SV H. Simonetlaan genoemd.

De gemeente besliste begin 2016 om het ontwerp-BBP te herzien om er deze vergunningen en hun nieuwe stedenbouwkundige context in op te nemen.

De periode van begin 2016 tot juni 2017 was gewijd aan de fase van voorstellen en identificatie van opties. In 2018 werden er nog opties besproken (handelseenheden).

Het ontwerp sluit aan bij het GemOP, dat op zijn beurt aansluit bij de gewestelijke plannen waarvan het belangrijkste, het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), definitief door de Regering werd goedgekeurd op 12 juli 2018. Het is ook gebaseerd op het "Demografisch GBP", een bijwerking van het GBP die bedoeld is om te beantwoorden aan bepaalde gewestelijke uitdagingen. Andere stedenbouwkundige vergunningen zijn intussen goedgekeurd of bevinden zich in de goedkeuringsfase; het ontwerp-BBP is ook aan die context aangepast.

1 Het eerste openbaar onderzoek werd geannuleerd wegens een procedurefout

2 Over dit dossier heeft de Overlegcommissie 23/06/2010 een negatief advies uitgebracht. De reden was van administratieve aard, gezien de aanvragen voor de verkavelingsvergunningen "Ketelwijk" en "Erasmuswijk" die al werden behandeld.

3 Deze verkavelingsvergunning voorzag in de mogelijkheid om af te wijken van het hogere plan. Er is dus geen juridische belemmering voor deze procedure.



Tegelijkertijd beslist de gemeente om afwijkingen aan te **vragen van het GBP**.



1.2. CONTEXT VAN DE AANVRAAG

Overeenkomstig artikel 42 van het BWRO "oude procedure van 2004 en latere herzieningen", wordt met deze aanvraag de afwijking van het GBP beoogd.

Art. 42. *Het bijzondere bestemmingsplan mag afwijken van het vigerende gewestelijk bestemmingsplan, mits behoorlijk met redenen omkleed en onder de volgende voorwaarden:*

- 1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan noch aan de bepalingen van dit plan die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden;
- 2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoefte die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd vastgesteld of goedgekeurd;
- 3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg. In dergelijk geval houden de bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan waarvan wordt afgeweken op te gelden.

Deze aanvraag betreft punctuele afwijkingen van het vigerende GBP, specifiek voor **de verkavelingsvergunning Erasmus**.

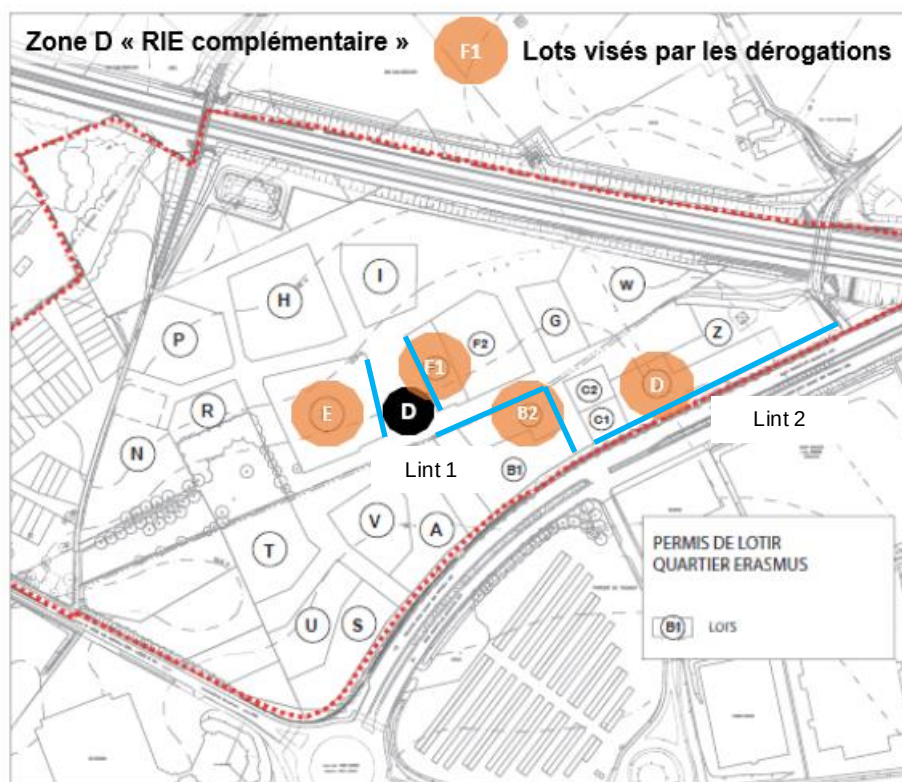
Het betreft:

1. Een afwijking van het GBP, betreffende de punctuele en redelijke overschrijding van de drempel van de handelsoppervlakte van 150 m²
 - a. op perceel **B** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint I**"), met een maximum van 500 m²;
 - b. op perceel **D** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint II**"), met een maximum van 500 m;
 - c. op perceel **E** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint III**"), met een maximum van 500 m;
 - d. op perceel **F** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint IV**"), met een maximum van 500 m;
2. Naast de ruimtelijke situering van de afwijkingen wordt voor de hele perimeter van VV Erasmus een algemene drempel vastgesteld van maximaal 3 750 m² handelszaken.

De berekening en motivering zullen worden bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die handelszaken omvat.

De op het bestemmingsplan aangegeven zonering voor deze lint voor handelskernen is duidelijk omschreven als "**lint voor handelskernen in afwijking**".



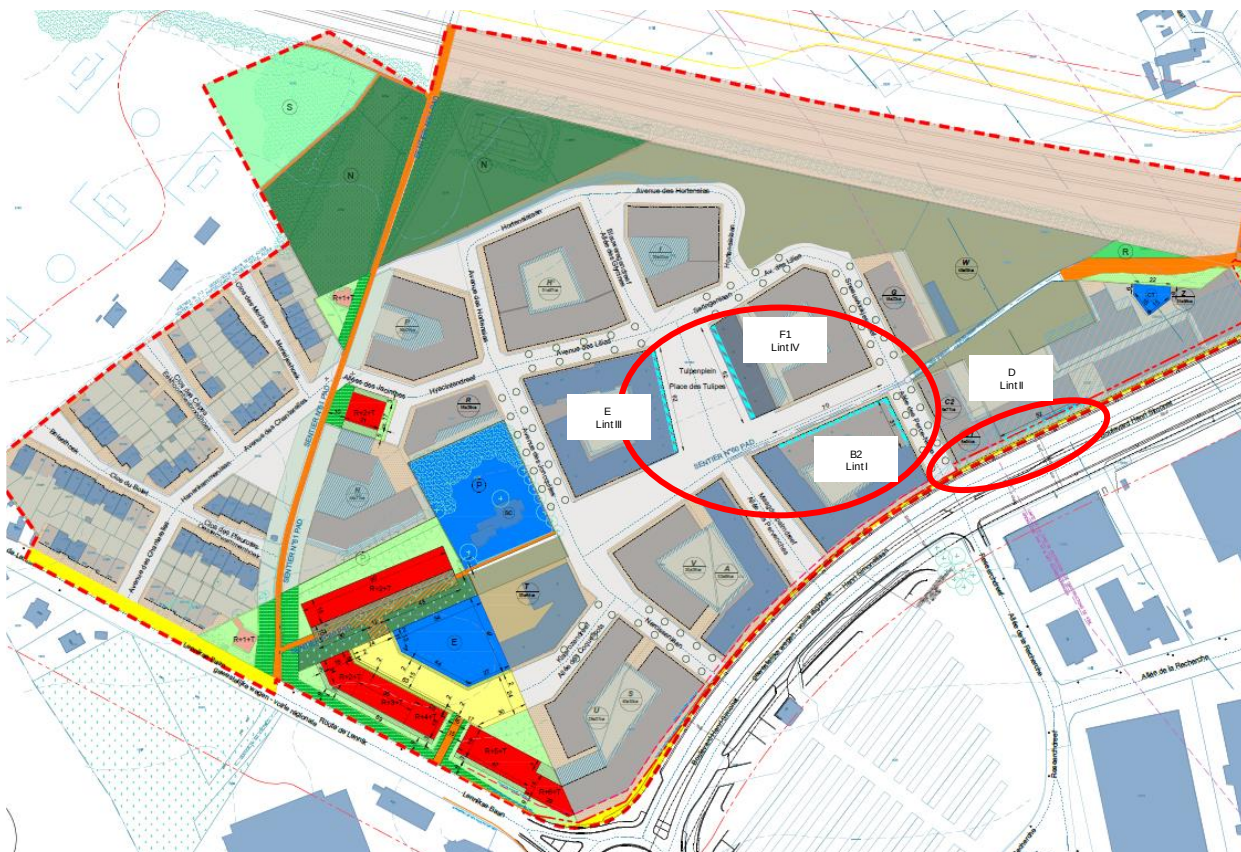
- Algemeen plan van de percelen van VV Erasmus > lokalisatie van de percelen:

Uittreksel uit VV Erasmus Aanduiding van de percelen (Bron: wijzigings-VV 50490, Erasmus Gardens).

- Lokalisatieplan:

De locaties van de vier handelseenheden van 500 m² moeten als volgt worden verdeeld:

1. op perceel (verkaveling) **B2** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint I**");
2. op perceel (verkaveling) **D** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint II**");
3. op perceel (verkaveling) **E** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint III**");
4. op perceel (verkaveling) **F1** (opgenomen in het bestemmingsplan " **Lint IV**");



Ligging van de linten voor handelskernen binnen het BBP (in afwijking van het GBP)

1.3. HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

Het voorgestelde BBP Ketel is gelegen in een "woongebied met residentieel karakter" volgens het GBP.

Bijzondere voorschriften betreffende de woongebieden

1. Woongebieden met residentieel karakter

1.1. *Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.*

1.2. *Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m².*

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per onroerend goed, beperkt is tot 250 m².

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

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.

Er moet echter worden verzekerd dat in het gebouw minstens één woning behouden blijft.

1.4. *Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover die niet meer dan twintig kamers bevatten..*

1.5. *Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 1.1 tot 1.4:*

1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken gelegen langs een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;

2° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

4° is de continuïteit van het wonen is verzekerd.»



1.4. DE VERKAVELINGSVERGUNNING "ERASMUSWIJK"

De verkavelingsvergunning "Erasmuswijk" (VV Erasmus) heeft betrekking op een groot deel van de oppervlakte van het ontwerp-BBP Ketel, gelegen tussen de Henri Simonetlaan en de Ketelstraat.

De VV Erasmus voorziet in de bouw van een woonwijk:

- 1/ met een gemengd centrum en de "linten voor handelskernen 1 en 2"
- 2/ en een woongebied, deels gelegen langs de Henri Simonetlaan en ter hoogte van perceel D doorkruist door hoogspanningslijnen; de voornaamste bestemmingen zijn voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en handel.

De VV Erasmus voorziet in 21 percelen.

Rekening houdend met het feit dat één perceel bestemd is voor een school, een ander voor een park en ten slotte 4 percelen voor openbare huisvesting (BGHM/Anderlechtse Haard en Woningfonds) kunnen 15 percelen van de VV potentieel handelszaken huisvesten.

De voorschriften van de twee locaties in de verkavelingsvergunning zijn:

1. Voor de linten 1 en 2:

"Waar een "lint 1" is aangegeven op het "verkavelingsplan", bieden de gebouwen plaats aan niet-bijhorende secundaire bestemmingen. De toegestane niet-bijhorende secundaire bestemmingen zijn:

- *bij voorkeur handelszaken. De vloeroppervlakte van deze handelszaken mag niet groter zijn dan is toegestaan volgens de reglementaire voorschriften van het (de) plan(nen) dat (die) op het ogenblik van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning(en) van kracht was (waren). met een maximale vloeroppervlakte van 500m² per gebouw".*

[...]

"Waar een "lint 2" is aangegeven op het "verkavelingsplan", mogen de gebouwen plaats bieden aan niet-bijhorende secundaire bestemmingen. De toegestane niet-bijhorende secundaire bestemmingen zijn:

- *bij voorkeur handelszaken. De vloeroppervlakte van deze handelszaken mag niet groter zijn dan is toegestaan volgens de reglementaire voorschriften van het (de) plan(nen) dat (die) van kracht was (waren) op het ogenblik van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning(en). met een maximale vloeroppervlakte van 500m² per gebouw".*

[...]

2. Voor perceel D van de vergunning zijn de volgende voorschriften van toepassing:

"Perceel D is hoofdzakelijk bestemd:

- *voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, met uitzondering van crèches.*
- *voor handelszaken binnen de grenzen die zijn toegestaan door de reglementaire voorschriften van het (de) plan(nen) dat (die) van kracht was (waren) op het ogenblik van afgifte van de stedenbouwkundige vergunning(en)".*

→ Er wordt vastgesteld dat deze verkavelingsvergunning voorziet in een mogelijke afwijking van het hogere plan. Er is dus geen juridische belemmering voor deze procedure.

Toepassing van het voorzorgsbeginsel:

Binnen een zone van 43 m aan weerszijden van de HS-lijnen moeten in toepassing van het voorzorgsbeginsel de volgende bestemmingen worden uitgesloten: woningen, crèches en andere bestemmingen met een permanente aanwezigheid.



Dit geldt op perceel D en de handelsoppervlakte van 500 m² (in plaats van 150 m²) wordt voorzien als alternatief voor huisvesting, crèches en andere bestemmingen met permanente aanwezigheid...). Als de afwijking wordt aanvaard zoals voorgesteld.

In een deel van het nabijgelegen perceel C1 is dit reeds voorzien in de wijzigende verkavelingsvergunning 48907, afgegeven op 11/25/2014, voor het deel dat binnen de 43m valt. Andere bestemmingen dan huisvesting zijn er voorzien.

→ Het voorzorgsbeginsel heeft de vergunningverlenende overheid er dus toe gebracht om een bestemmingswijziging van bepaalde gebieden toe te staan. In dit geval heeft zij gekozen voor de ontwikkeling van handelszaken als hoofdbestemming van perceel D. Deze bestemming is niet in overeenstemming met het GBP. Deze procedure voor de aanvraag tot afwijking strekt er tevens toe om de vestiging van handelszaken in dit gebied mogelijk te maken.

2. MOTIVERING VAN DE AFWIJKINGEN

De studie " *Analyse van het ruimtelijk koopgedrag van de Brusselse huishoudens* ", uitgevoerd door HUB.brussels, de ULB en Perspective.brussels (2018), buigt zich over de vraag welk vervoermiddel de huishoudens hoofdzakelijk gebruiken om aankopen te doen. In het Brussels Gewest gebruikt 56,6% van alle ondervraagden de auto als voornaamste vervoermiddel. De volgende meest voorkomende verplaatsingswijzen zijn te voet en met het openbaar vervoer (respectievelijk 21,7% en 19,0 %).

Voor de wijk die wordt gedekt door het ontwerp-BBP stijgt het aandeel van de burgers die de auto gebruiken sterk tot 80-92%! Het is belangrijk om hier de context te schetsen: de wijk heeft geen enkel handelsaanbod. Er bevinden zich in de buurt ook geen grote handelscentra voor de dagelijkse boodschappen, wat maakt dat de afgelegde afstanden voor de bewoners van de wijk Ketel / Erasmus aanzienlijk zijn, ongeacht hun bestemming (Vijfhoek, centrum van de tweede kroon of Vlaams-Brabant).

2.1. HANDELSZAKEN IN DE LINTEN 1 EN 2 VAN DE VV "ERASMUS"

1. Behalve op perceel D wordt geen afbreuk gedaan aan de **wezenlijke elementen van het GBP**; deze blijven van toepassing: de betrokken gebieden blijven hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting, alleen de drempels van de handelsoppervlakte worden plaatselijk en punctueel gewijzigd. De situatie van perceel D wordt beïnvloed door de aanwezigheid van de HS-leidingen, die heeft geleid tot een herziening van de verstedelijking van de zone van 43 m.

Naast de ruimtelijke situering van de afwijkingen wordt in het BBP voor de hele perimeter een algemene drempel vastgesteld van maximaal 3 750 m² handelszaken. In het algemeen is het niet de bedoeling dat deze overschrijding de hoofdbestemming van de perimeter, namelijk huisvesting, in gevaar brengt. Er moet worden beantwoord aan de toekomstige behoeften van de bewoners op het vlak van voedingsproducten, dagelijkse benodigdheden, enz.

De berekening en motivering zullen worden bijgevoegd bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning die handelszaken omvat.

2 De afwijking is **gegrond op economische en sociale behoeften** die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd goedgekeurd; d.w.z. de behoefte aan handelszaken voor de nieuwe bewoners en gebruikers van de wijk die worden gegenereerd door:

- de grotere handelsdichtheid die het ontwerp-BB voorstelt als antwoord op de demografische druk in het BHG tegen 2040;
- de handels- en woondichtheid die werd goedgekeurd in de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen die voor de site werden afgegeven, waarvoor het ontwerp-BBP een bijkomende verstedelijking voorstelt in overeenstemming met en in het verlengde van de goedgekeurde



verkavelingen en waaruit het aantal woningen ($1492 + 72 = 1564$) in de twee VV Ketel en Erasmus voortvloeit, verhoogd tot 1719 woningen voor de hele perimeter van het ontwerp-BBP Ketel (aanvulling van $152 + 3$ woningen in zone A die het voorwerp uitmaakt van het aanvullende MER);

- de nood aan grotere handelseenheden om te voldoen aan de behoeften van de bewoners en de recreatieve of beroepsmatige gebruikers die verband houden met de te creëren lokale kern, omringd door talrijke ondernemingen in een stedelijke omgeving en stedelijke industrieën die hoofdzakelijk gericht zijn op de universitaire pool Erasmus;
- deze afwijkingen zijn in overeenstemming met de huidige ontwikkelingen, d.w.z. een nieuwe wijk met stedelijke dichtheden die verbonden is met de Erasmuspool en gelegen is langs de nieuwe Henri Simonet-boulevard die binnenkort aan deze context zal worden aangepast; deze dichtheden nemen geleidelijk af in de richting van de landelijke en recreatieve gebieden Neerpede en Pajottenland. Deze elementen vinden we terug in de stedelijke kern Ketel / Erasmus in het GPDO dat op 12 juli 2018 door de Regering werd goedgekeurd.

3. De nieuwe bestemming **beantwoordt aan de feitelijke mogelijkheden van aanleg**: het gaat strikt genomen niet om een nieuwe bestemming, maar om een verhoging van de oppervlakterempels van een bestemming die is al wordt voorzien door het GBP. De handelszaken kunnen worden gevestigd op de benedenverdieping en, onder bepaalde voorwaarden, op de bovenverdiepingen van de woongebouwen in de linten die zijn opgenomen in de VV Erasmus, die het centrum van de wijk in aanbouw versterken, overeenkomstig de verkavelingsvergunning Erasmus en in samenhang met het Erasmusziekenhuis en de universitaire pool.

De voorgestelde nieuwe handelsoppervlakten houden dus rekening met de nabijheid van de universiteitssite Erasmus en met de ontwikkeling van stedelijke bedrijven. De omvorming van de Henri Simonetlaan - vandaag een stedelijke autoweg - tot een stadsboulevard zal de banden tussen de nieuwe wijk en deze nabije omgeving consolideren. Hieruit blijkt het belang van de door Brussel Mobiliteit ingediende aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de omvorming van de huidige boulevard en de bijhorende rotonde.

2.2. HANDELSZAKEN IN VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN, MET UITZONDERING VAN CRÈCHES - PERCEEL D VAN DE VV "ERASMUS"

1. Er wordt geen **afbreuk gedaan aan de wezenlijke elementen van het GBP**; deze blijven globaal gezien van toepassing op de schaal van het ontwerp-BBP. Huisvesting en de toelaatbare nevenactiviteiten primeren. De afwijking betreft de occasionele en redelijke overschrijding van de handelsdrempels.
2. De afwijking is **gegrond op economische en sociale behoeften** die nog niet bestonden op het ogenblik van goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan, namelijk de behoefte aan handelsvoorzieningen voor de nieuwe bewoners en gebruikers van de wijk die worden gegenereerd door:
 - de grotere handelsdichtheid die het ontwerp-BB voorstelt als antwoord op de demografische druk in het BHG tegen 2040;
 - de in de verkavelingsvergunningen voorziene verdichting van kantoren, handelszaken en voorzieningen;
 - de hogere handels- en woondichtheid die is goedgekeurd in de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen die recent zijn afgegeven voor de site en waarvoor het ontwerp-BBP een bijkomende verstedelijking voorstelt naast de goedgekeurde verkavelingen die $1492 + 72 = 1564$ woningen vertegenwoordigen. Het volledige ontwerp-BBP komt overeen met 1719 woningen, d.w.z. $152 + 3$ extra woningen;
 - de behoefte aan enkele grotere handelszaken voor de bewoners en recreatieve of beroepsmatige gebruikers die verband houden met de lokale stedelijke kern, omringd door talrijke ondernemingen en de universitaire pool Erasmus;



- het verwachte aantal klanten als gevolg van het ontwerp en de voornoemde elementen en de nieuwe MIVB-stelplaats: bewoners, studenten en professionals (inclusief de MIVB) en de gebruikers van recreatiegebieden zoals Neerpede.
3. De nieuwe bestemming **beantwoordt aan de feitelijke mogelijkheden van aanleg**: Het gaat strikt genomen niet om een nieuwe bestemming, maar om een andere hoofdbestemming dan huisvesting, langs de Henri Simonetlaan en de spoorwegontwikkelingen en rekening houdend met de aanwezigheid van hoogspanningslijnen. Permanente huisvesting ter hoogte van de bestaande HS-lijnen (43 m aan weersijden van de lijnen) is niet wenselijk op het vlak van volksgezondheid (zones die blootstaan aan elektromagnetische straling). Het voorzorgsbeginsel moet worden toegepast. Zo kunnen handelszaken en collectieve voorzieningen worden ontwikkeld, in overeenstemming met de VV Erasmus en de goedgekeurde stedenbouwkundige vergunningen. De voorgestelde nieuwe oppervlakten van handelszaken en collectieve voorzieningen houden rekening met de nabijheid van de universitaire site Erasmus, de stedelijke bedrijven en de Henri Simonetlaan. Het geheel vormt een pool en een kern die het lokale niveau overstijgt.



2.3. TABEL VAN DE OPPERVLAKTEN

PL ERASMUS 21 lots	Nombre de logements	Liseré au PL	Affectation princ. du PL	Affectation au PRAS	Programmation	PU Obtenu	Développeurs	Surface comm. admissible au PRAS	Surface comm. admissible au PL (sans déroger au PRAS)	Surface comm PU	Surface comm. admissible PPAS (dérogation au PRAS)
A	PU initial : 310 logements pour étudiants PU actuel : 343 logements étudiants	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 500m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	49193-PU + 49643 - PU/PEB	IMMO GUIDO ECKELMANS	150 m²	150 m²	149 m²	150 m²
B1	159 chambres avec une résidence- service de 34 appartements	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 250m² + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	49624-PUFD	RES. PAR PRINCE	150 m²	150 m²	0 m²	150 m²
B2 Liseré I	55 logements, 148 m² bureaux, 117 m² d'équipements dossier en procédure (vise 54 appartements)	Liseré 2	immeuble à appartements + bureaux max 250m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	50460-PU + 51635 (en procédure)	ERASMUS GARDEN	150 m²	150 m²	149 m²	500 m²
C1		Liseré 2	immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000m² + maison de revalidation 2.288m² max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Eq. techniques	01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m²	150 m²	0 m²	150 m²
C2	42 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000m² + maison de revalidation 2.212m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	50613-PU	FONDS DU LOGEMENTS	150 m²	150 m²	0 m²	0 m²
D Liseré II			équipements d'intérêt collectif ou de service public sauf crèche commerces + bureaux max 500m²	ZHPR	Eq. techniques	PU 48501 + 01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m²	150 m²	0 m²	500 m²
E Liseré III	184 logements	Liseré 1	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 500m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	PU 49546 / PU 49139	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²	150 m²	500 m²
F1 Liseré IV	52 logements	Liseré 1	immeuble à appartements + bureaux max 250m² + résidences étudiants 25 units max	ZHPR	Logements collectifs	49143-PUFD + 50603-PU	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²	140 m²	500 m²
F2	–	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 250m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 25 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	NC	NC	NC	150 m²	150 m²		150 m²
G	22 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	50613-PU	FONDS DU LOGEMENT	150 m²	150 m²		0 m²
H	153 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	51140-PU	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
I		Liseré 2	immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
N			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
P			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
R			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
S			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	150 m²		0 m²
T	1 logement (concierge)		Ecole	ZHPR	Ecole + crèche	49107-PUFD + 49516-PU	Prop : COMM. ANDERLECHT	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²
U	PU en procédure : 180 logements étudiants, 66 studios		immeuble à appartements + résidences étudiants + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	PU-51567 (en procédure)	IMMO GUIDO ECKELMANS	150 m²	150 m²	0 m²	150 m²
V	135 logements		immeuble à appartements	ZHPR	Logements sociaux	50209-PU	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	150 m²	0 m²	0 m²
W	–		parc	ZHPR	Parc	Parc	Prop : FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Z	–		technique		Equipements techniques	01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m²	250 m²	0 m²	250 m²
résidence étudiants total Equiv lgts 195 max										Seuil maximal	
									2.950 m²	588 m²	3.750 m²

PL Chaudron & hors PL dans le reste du PPAS : pas de commerce

NC = Non Construit

Date de mise à jour : 31-08-2020





2.4. AANVRAAG GESTEUND DOOR DE OVERLEGCOMMISSIE

De aanvraag gaat ook uit van de verschillende gewestelijke overheden:

- De directies Stedenbouw, Monumenten en Landschappen, Leefmilieu en de GOMB (zie advies van 23-06-2010):

- **Punt 13 / Bestemmingen - § 1, 2 :** *het creëren van een echte kern met een wijkcentrum met meerdere activiteiten zou opportuun zijn en in termen van precieze oppervlakten moeten worden gespecificeerd;*
- **Punt 15 / Openbare ruimten - § 1, 3:** *de aanleg van een openbaar plein met daaromheen handelszaken en diensten die open zijn voor het publiek en gemakkelijk bereikbaar vanaf het metrostation voor een goede interactie met de traditionele wijken van Anderlecht wordt aanbevolen;*
- **Punt 23 / Duurzame ontwikkeling - § 1, 3:** *Overwegende dat de regels van duurzame ontwikkeling compacte bouwwerken en een voldoende bouwdichtheid op de site aanbevelen; dat becijferde aanbevelingen bijzonder moeilijk te formuleren zijn omdat met tal van criteria rekening moet worden gehouden; dat echter de in het ontwerpplan voorgeschreven dichtheid moet worden verhoogd; dat naast de bebouwde oppervlakten voor de huisvesting van de bewoners ook de vereiste ruimte moet worden voorzien voor de ontwikkeling van de verschillende bijhorende diensten die bijdragen tot de autonomie van de wijk: socioculturele en technische voorzieningen, maar ook handelsactiviteiten, enz. ;*

- Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting, directie planning (zie brief aan het college van 18 juni 2010):

3. Affectations

Nonobstant la desserte en transports publics, la conception d'un nouveau quartier excentré implique une organisation lui permettant de vivre en autonomie afin de réduire au maximum les déplacements motorisés : commerces de quartier, école, crèche, lieux de rencontre, place de jeux etc., idéalement localisés au centre du quartier de façon à créer un noyau d'activités.

Il importe que les surfaces octroyées aux différentes affectations qui seront présentes sur le site puissent être évaluées le plus précisément possible. L'AATL approuve l'implantation d'un équipement scolaire mais souligne également la nécessité de prévoir une crèche pour ce quartier qui accueillera de jeunes familles.

Les prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitation à caractère résidentiel plafonnent les superficies commerciales à 150 m², ce qui ne permettra pas l'implantation d'une supérette à l'échelle du quartier. Aussi l'Administration recommande-t-elle d'étudier l'opportunité que la Commune d'Anderlecht introduise une demande de dérogation au PRAS, afin d'autoriser une augmentation des surfaces accordées au commerce.

Le projet de plan est voulu de manière à accueillir une mixité de logements libres, conventionnés et sociaux. Cette volonté serait d'autant plus pertinente qu'un des propriétaires du site est le Foyer anderlechtois. Il n'appartient cependant pas au PPAS de définir la proportion ou l'implantation de chaque type de logement.



9. Développement durable

L'AATL appuie la volonté communale de créer un quartier répondant aux critères de développement durable. Les trois piliers du développement durable sont les critères sociaux, environnementaux et économiques, à considérer en interaction.

L'AATL encourage la traduction de cette volonté dans le prescrit du PPAS. Divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participeraient à contenir la consommation énergétique du quartier : Les terrains sous les lignes à haute tension ou encore un sous-sol sous la place centrale.

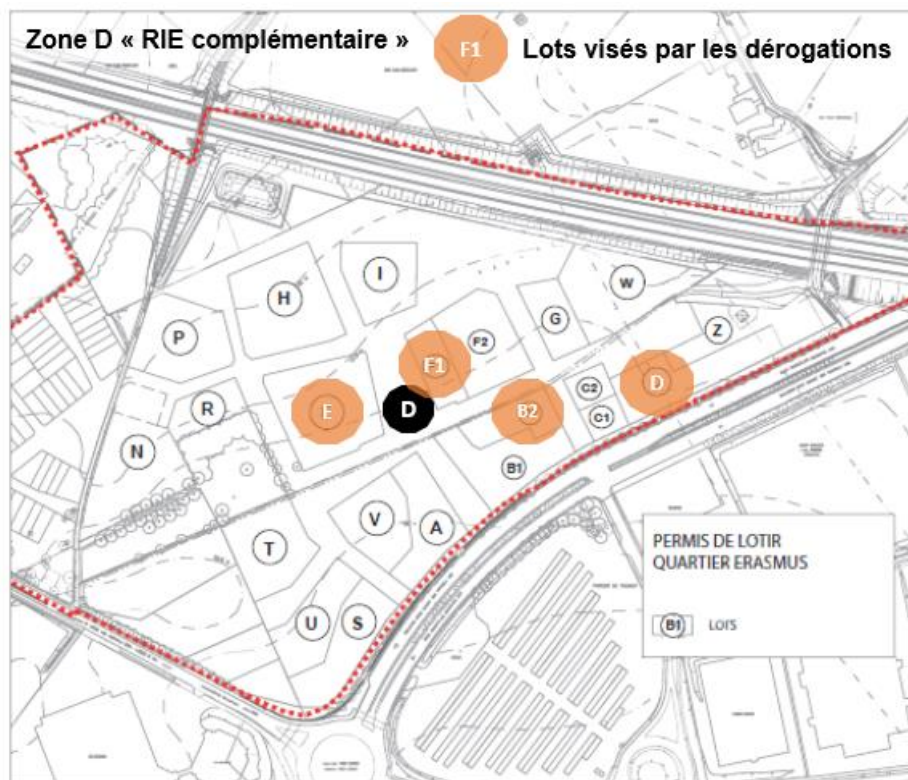
Les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site. Des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne. Cent cinquante habitants à l'hectare serait une valeur moyenne. Aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, s'ajoutera la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le corollaire : équipements socioculturels et techniques mais aussi activités commerciales participant à l'autonomie du quartier.

Deze aanvraag tot afwijking houdt verband met een hogere woondichtheid van de perimeter van het BBP. Het handelsaanbod moet opnieuw in evenwicht worden gebracht. Door te kunnen beschikken over grotere handelseenheden kan worden voldaan aan de behoeften van de gebruikers en werknemers die door de verstedelijking van deze wijk worden gegenereerd. Die ligt bovendien in een verzorgingsgebied dat als aantrekkelijk kan worden omschreven (gezien de huisvestingsprogramma's, de aanwezigheid van de Erasmuspool en van bedrijven). Deze aanvraag tot afwijking sluit aan bij de huidige ontwikkelingen, namelijk een nieuwe wijk met een hogere stedelijke dichtheid dan oorspronkelijk gepland.

Ten slotte worden in het aanvullend MER versie 2020 geen significante effecten vastgesteld⁴.

⁴ Ter herinnering, in het aanvullend MER is de hele zone D geanalyseerd. Er werd geen onderscheid gemaakt naar oppervlakte per lint voor handelskernen.





Zone D "Aanvullend MER"	Zone D « RIE complémentaire »
Onder de afwijkingen vallende kavels	Lots visés par les dérogations
VERKAVELINGSVERGUNNING ERASMUSWIJK	PERMIS DE LOTIR QUARTIER ERASMUS
KAVELS	LOTS

PL ERASMUS 21 lots	Nombre de logements	Liseré au PL	Affectation princ. du PL	Affectation au PRAS	Programmation	PU Obtenu	Développeurs	Surface comm. admissible au PRAS	Surface comm. admissible au PL (sans déroger au PRAS)	Surface comm PU	Surface comm. admissible PPAS (dérogation au PRAS)
A	PU initial : 310 logements pour étudiants PU actuel : 343 logements étudiants	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 500m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	49193-PU + 49643 - PU/PEB	IMMO GUIDO ECKELMANS	150 m²	150 m²	149 m²	150 m²
B1	159 chambres avec une résidence-service de 34 appartements	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 250m² + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	49624-PUFD	RES. PAR PRINCE	150 m²	150 m²	0 m²	150 m²
B2 Liseré I	55 logements, 148 m² bureaux, 117 m² d'équipements dossier en procédure (vise 54 appartements)	Liseré 2	immeuble à appartements + bureaux max 250m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	50460-PU + 51635 (en procédure)	ERASMUS GARDEN	150 m²	150 m²	149 m²	500 m²
C1		Liseré 2	immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000m² + maison de revalidation 2.288m² max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Eq. techniques	01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m²	150 m²	0 m²	150 m²
C2	42 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000m² + maison de revalidation 2.212m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max	ZHPR	Logements collectifs	50613-PU	FONDS DU LOGEMENTS	150 m²	150 m²	0 m²	0 m²
D Liseré II			équipements d'intérêt collectif ou de service public sauf crèche commerces + bureaux max 500m²	ZHPR	Eq. techniques	PU 48501 + 01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m²	150 m²	0 m²	500 m²
E Liseré III	184 logements	Liseré 1	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 500m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	PU 49546 / PU 49139	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²	150 m²	500 m²
F1 Liseré IV	52 logements	Liseré 1	immeuble à appartements + bureaux max 250m² + résidences étudiants 25 units max	ZHPR	Logements collectifs	49143-PUFD + 50603-PU	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²	140 m²	500 m²
F2	–	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + bureaux max 250m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 25 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	NC	NC	NC	150 m²	150 m²		150 m²
G	22 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000m² + maison de revalidation 4.500m² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	50613-PU	FONDS DU LOGEMENT	150 m²	150 m²		0 m²
H	153 logements	Liseré 2	immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	51140-PU	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
I		Liseré 2	immeuble ç appartements + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
N			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
P			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
R			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	ERASMUS GARDENS	150 m²	150 m²		150 m²
S			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	150 m²		0 m²
T			immeuble à appartements	ZHPR	NC	NC	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	150 m²		0 m²
U	PU en procédure : 180 logements étudiants, 66 studios		immeuble à appartements + résidences étudiants + lgt taille réduite 100 max	ZHPR	Logements collectifs	49107-PUFD + 49516-PU (en procédure)	IMMO GUIDO ECKELMANS	150 m²	150 m²	0 m²	150 m²
V	135 logements		immeuble à appartements	ZHPR	Logements sociaux	50209-PU	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	150 m²	0 m²	0 m²
W	–		parc	ZHPR	Parc	Parc	Prop : FOYER ANDERLECHTOIS	150 m²	0 m²	0 m²	0 m²
Z	–		technique		Equipements techniques	01/PFD/489908	REGION / STIB	150 m²	250 m²	0 m²	250 m²
résidence étudiants total Equiv lgts 195 max											Seuil maximal
								2.950 m²	588 m²	3.750 m²	

VV ERASMUS 21 kavels	PL ERASMUS 21 lots
Aantal woningen	Nombre de logements
Rand op de VV	Liseré au PL
Hoofdbestemming van de VV	Affectation princ. Du PL
Bestemming in de GBP-programmatie	Affectation au PRAS Programmation
Verkregen SV	PU Obtenu
Ontwikkelaars	Développeurs
Voor het GBP in aanmerking komende comm. oppervlakte	Surface comm. admissible au PRAS
Voor de VV in aanmerking komend comm. oppervlakte (zonder afwijking van het GBP)	Surface comm. admissible au PL (sans déroger au PRAS)
Comm. oppervlakte SV	Surface comm. PU
Voor het BBP in aanmerking komende comm. oppervlakte (afwijking van het GBP)	Surface comm. admissible PPAS (dérogation au PRAS)
A	A
Oorspronkelijke SV: 310 studentenwoningen	PU initial : 310 logements pour étudiants
Huidige SV: 343 studentenwoningen	PU actuel : 343 logements étudiants
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + rusthuizen max 8.000 m ² + kantoren max 500 m ² + revalidatiecentrum 4.500 m ² max + hotel 2 max + studentenresidenties 50 eenheden max + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000 m ² + bureaux max 500 m ² + maison de revalidation 4.500 m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
49193-PU + 49643 – PU/PEB	49193-PU + 49643 – PU/PEB
IMMO GUIDO ECKELMANS	IMMO GUIDO ECKELMANS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
149 m²	149 m²
150 m²	150 m²
B1	B1
159 kamers met een serviceresidentie van 34 appartementen	159 chambres avec une résidence-service de 34 appartements
Rand 2	Liseré 2

Appartementsgebouw + rusthuizen max 8.000 m ² + kantoren max 250 m ² + kleine wooneenheden max 50	Immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000 m ² + bureaux max 250 m ² + lgt taille réduite 50 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
49624-PUFD	49624-PUFD
RES PAR PRINCE	RES PAR PRINCE
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
0 m²	0 m²
150 m²	150 m²
B2 Rand I	B2 Liseré I
55 woningen, 148 m ² kantoren, 117 m ² voorzieningen dossier in behandeling (voor 54 appartementen)	55 logements, 148 m ² bureaux, 117 m ² d'équipements dossier en procédure (vise 54 appartements)
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + kantoren max 250 m ² + revalidatiecentrum 4.500 m ² max + hotel 2 max + studentenresidenties 50 eenheden max + kleine wooneenheden 50 max	Immeuble à appartements + bureaux max 250 m ² + maison de revalidation 4.500 m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
54460-PU + 51635 (in behandeling)	54460-PU + 51635 (en procédure)
ERASMUS GARDEN	ERASMUS GARDEN
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
149 m²	149 m²
500 m²	500 m²
C1	C1
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + voorzieningen van openbaar nut of openbare dienst + rusthuizen max 8.000 m ² + revalidatiecentrum 2.288 m ² max + hotel 2 max + studentenresidenties 50 eenheden max + kleine wooneenheden 50 max	Immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000 m ² + maison de revalidation 2.212 m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max
WRK	ZHPR

Technische voorzieningen	Eq. techniques
01/PFD/489908	01/PFD/489908
GEWEST/MIVB	REGION/STIB
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
0 m²	0 m²
150 m²	150 m²
C2	C2
42 woningen	42 logements
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + voorzieningen van openbaar nut of openbare dienst + rusthuizen max 8.000 m ² + revalidatiecentrum 2.212 m ² max + hotel 2 max + studentenresidenties 50 eenheden max + kleine wooneenheden 50 max	Immeuble à appartements + équipements d'intérêt collectif ou de service public + maisons de repos max 8.000 m ² + maison de revalidation 2.212 m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 50 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
50613-PU	50613-PU
WONINGFONDS	FONDS DU LOGEMENTS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
0 m²	0 m²
0 m²	0 m²
D Rand II	D Liseré II
voorzieningen van openbaar nut of openbare dienst, behalve kinderdagverblijven en winkels + kantoren max 500 m ²	équipements d'intérêt collectif ou de service public sauf crèche et commerces + bureaux max 500 m ²
WRK	ZHPR
Technische voorzieningen	Eq. techniques
SV 48501 + 01/PFD/489908	PU 48501 + 01/PFD/489908
GEWEST/MIVB	REGION/STIB
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
0 m²	0 m²

500 m²	500 m²
E Rand III	E Liseré III
184 woningen	184 logements
Rand 1	Liseré 1
Appartementsgebouw + rusthuizen max 8.000 m ² + kantoren max 500 m ² + revalidatiecentrum 4.500 m ² max + hotel 2 max + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000 m ² + bureaux max 500 m ² + maison de revalidation 4.500 m ² max + hotel 2 max + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
SV 49546 / SV 49139	PU 49546 / PU 49139
ERASMUS GARDENS	ERASMUS GARDENS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m²	150 m²
500 m²	500 m²
F1 Rand IV	F1 Liseré IV
52 woningen	52 logements
Rand 1	Liseré 1
Appartementsgebouw + kantoren max 250 m ² + studentenresidenties max 25 eenheden	Immeuble à appartements + bureaux max 250 m ² + résidences étudiants 25 units max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
49143-PUFD + 50603-PU	49143-PUFD + 50603-PU
ERASMUS GARDENS	ERASMUS GARDENS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
140 m²	140 m²
500 m²	500 m²
F2	F2
Rand 2	Liseré 2

Appartementsgebouw + rusthuizen max 8.000 m ² + kantoren max 250 m ² + revalidatiecentrum 4.500 m ² max + hotel 2 max + studentenresidenties 25 eenheden max + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000 m ² + bureaux max 250 m ² + maison de revalidation 4.500 m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 25 units max + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR
NG	NC
NG	NC
NG	NC
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m²	150 m²
G	G
22 woningen	22 logements
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + rusthuizen max 8.000 m ² + revalidatiecentrum 4.500 m ² max + hotel 2 max + studentenresidenties 50 eenheden max + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + maisons de repos max 8.000 m ² + maison de revalidation 4.500 m ² max + hotel 2 max + résidences étudiants 50 units max + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
50613-PU	50613-PU
WONINGFONDS	FONDS DU LOGEMENT
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
0 m²	0 m²
H	H
153 woningen	153 logements
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR
Collectieve woningen	Logements collectifs
51140-PU	51140-PU
ERASMUS GARDENS	ERASMUS GARDENS
150 m ²	150 m ²

150 m ²	150 m ²
150 m²	150 m²
I	I
Rand 2	Liseré 2
Appartementsgebouw + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR
NG	NC
NG	NC
ERASMUS GARDENS	ERASMUS GARDENS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m²	150 m²
N	N
P	P
Appartementsgebouw	Immeuble à appartements
Appartementsgebouw	Immeuble à appartements
WRK	ZHPR
WRK	ZHPR
NG	NC
NG	NC
NG	NC
NG	NC
ERASMUS GARDENS	ERASMUS GARDENS
ERASMUS GARDENS	ERASMUS GARDENS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m²	150 m²
150 m²	150 m²
R	R
Appartementsgebouw	Immeuble à appartements

WRK	ZHPR
NG	NC
NG	NC
ERASMUSGARDENS	ERASMUSGARDENS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
150 m²	150 m²
S	S
Appartementsgebouw	Immeuble à appartements
WRK	ZHPR
NG	NC
NG	NC
BGHM ANDERLECHTSE HAARD	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS
150 m ²	150 m ²
150 m ²	150 m ²
0 m²	0 m²
T	T
1 woning (conciërge)	1 logement (conciergerie)
School	Ecole
WRK	ZHPR
School + kinderdagverblijf	Ecole + crèche
49107-PUFD + 49516-PU	49107-PUFD + 49516-PU
Eigenaar: GEMEENTE ANDERLECHT	Prop : COMM. ANDERLECHT
150 m ²	150 m ²
0 m ²	0 m ²
0 m²	0 m²
0 m²	0 m²
U	U
SV in behandeling: 180 studentenwoningen, 66 studio's	PU en procédure : 180 logements étudiants, 66 studios
Appartementsgebouw + studentenresidenties + kleine wooneenheden 100 max	Immeuble à appartements + résidences étudiants + lgt taille réduite 100 max
WRK	ZHPR

Collectieve woningen	Logements collectifs
PU-51567 (in behandeling)	PU-51567 (en procédure)
IMMO GUIDO ECKELMANS	IMMO GUIDO ECKELMANS
150 m²	150 m²
150 m²	150 m²
0 m²	0 m²
150 m²	150 m²
A	V
135 woningen	135 logements
Appartementsgebouw	Immeuble à appartements
WRK	ZHPR
Sociale woningen	Logements sociaux
50209-PU	50209-PU
BGHM ANDERLECHTSE HAARD	SLRB FOYER ANDERLECHTOIS
150 m²	150 m²
150 m²	150 m²
0 m²	0 m²
0 m²	0 m²
W	W
-	-
park	parc
WRK	ZHPR
Park	Parc
Park	Parc
Eigenaar: ANDERLECHTSE HAARD	Prop : FOYER ANDERLECHTOIS
150 m²	150 m²
0 m²	0 m²
0 m²	0 m²
0 m²	0 m²
Z	Z
-	-
techniek	technique

Technische voorzieningen	Equipements techniques
01/PFD/489908	01/PFD/489908
GEWEST/MIVB	REGION/STIB
150 m ²	150 m ²
250 m ²	250 m ²
0 m²	0 m²
250 m²	250 m²
Studentenresidentie totaal equiv. wooneenheden 195 max	Résidence étudiants total Equiv lgts 195 max
Maximumdrempel	Seuil maximal
2.950 m ²	2.950 m ²
588 m²	588 m²
3.750 m²	3.750 m²
<i>VV Ketel & buiten VV in de rest van het BBP: geen handel</i>	<i>PL Chaudron & hors PL dans le reste du PPAS : pas de commerce</i>
<i>NG = niet gebouwd</i>	<i>NC = Non Construit</i>
<i>Datum van bijwerking: 31-08-2020</i>	<i>Date de mise à jour : 31-08-2020</i>

3. Affectations

Nonobstant la desserte en transports publics, la conception d'un nouveau quartier excentré implique une organisation lui permettant de vivre en autonomie afin de réduire au maximum les déplacements motorisés : commerces de quartier, école, crèche, lieux de rencontre, plaine de jeux etc., idéalement localisés au centre du quartier de façon à créer un noyau d'activités.

Il importe que les surfaces octroyées aux différentes affectations qui seront présentes sur le site puissent être évaluées le plus précisément possible. L'AATL approuve l'implantation d'un équipement scolaire mais souligne également la nécessité de prévoir une crèche pour ce quartier qui accueillera de jeunes familles.

Les prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitation à caractère résidentiel plafonnent les superficies commerciales à 150 m², ce qui ne permettra pas l'implantation d'une supérette à l'échelle du quartier. Aussi l'Administration recommande-t-elle d'étudier l'opportunité que la Commune d'Anderlecht introduise une demande de dérogation au PRAS, afin d'autoriser une augmentation des surfaces accordées au commerce.

Le projet de plan est voulu de manière à accueillir une mixité de logements libres, conventionnés et sociaux. Cette volonté serait d'autant plus pertinente qu'un des propriétaires du site est le Foyer anderlechtois. Il n'appartient cependant pas au PPAS de définir la proportion ou l'implantation de chaque type de logement.

3. Bestemmingen	3. Affectations
Ondanks de aansluiting op het openbaar vervoer impliceert het ontwerp van een nieuwe perifere wijk een organisatie die het mogelijk maakt zelfstandig te leven om het gemotoriseerde verkeer zoveel mogelijk te beperken:	Nonobstant la desserte en transports publics, la conception d'un nouveau quartier excentré implique une organisation lui permettant de vivre en autonomie afin de réduire au maximum les déplacements motorisés :
Buurtwinkels, school, kinderdagverblijf, ontmoetingsplaatsen, speeltuin enz. ideaal gelegen in het centrum van de wijk om een kern van activiteiten te creëren.	Commerces de quartiers, école, crèche, lieux de rencontre, plaine de jeux, etc., idéalement localisés au centre du quartier de façon à créer un noyau d'activités.
Het is van belang dat de oppervlakte die wordt toegewezen aan de verschillende gebruiksdoeleinden die op het terrein aanwezig zullen zijn, zo nauwkeurig mogelijk kan worden geëvalueerd.	Il importe que les surfaces octroyées aux différentes affectations qui seront présentes sur le site puissent être évaluées le plus précisément possible.

Het BROH stemt in met de vestiging van een school, maar wijst ook op de noodzaak van een kinderdagverblijf voor deze wijk, waar jonge gezinnen zullen wonen.	L'AATL approuve l'implantation d'un équipement scolaire mais souligne également la nécessité de prévoir une crèche pour ce quartier qui accueillera de jeunes familles.
De voorschriften van het GBP voor de woonzone beperken de hoeveelheid commerciële oppervlakte tot 150 m ² , wat het niet mogelijk zal maken een buurtwinkel in de wijk te vestigen.	Les prescriptions du PRAS relatives à la zone d'habitation à caractère résidentiel plafonnent les superficies commerciales à 150 m ² , ce qui ne permettra pas l'implantation d'une supérette à l'échelle du quartier.
Het bestuur beveelt de gemeente Anderlecht dan ook aan na te gaan of het dienstig is bij de GBP een verzoek om een afwijking in te dienen teneinde een uitbreiding van de aan de handel toegestane oppervlakte toe te staan.	Aussi l'Administration recommande-t-elle d'étudier l'opportunité que la Commune d'Anderlecht introduise une demande de dérogation au PRAS afin d'autoriser une augmentation des surfaces accordées au commerce.
Het ontwerpplan is zo opgezet dat het ruimte biedt aan een mix van vrije, geconventioneerde en sociale woningen.	Le projet de plan est voulu de manière à accueillir une mixité de logements libres, conventionnés et sociaux.
Deze wens zou des te relevanter zijn daar een van de eigenaars van het terrein de Anderlechtse Haard is.	Cette volonté serait d'autant plus pertinente qu'un des propriétaires du site est le Foyer anderlechtois.
Het is echter niet de taak van het BBP om het aandeel of de locatie van elk type woning te bepalen.	Il n'appartient cependant pas au PPAS de définir la proportion ou l'implantation de chaque type de logement.

9. Développement durable

L'AATL appuie la volonté communale de créer un quartier répondant aux critères de développement durable. Les trois piliers du développement durable sont les critères sociaux, environnementaux et économiques, à considérer en interaction.

L'AATL encourage la traduction de cette volonté dans le prescrit du PPAS. Divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participeraient à contenir la consommation énergétique du quartier : Les terrains sous les lignes à haute tension ou encore un sous-sol sous la place centrale.

Les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site. Des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne. Cent cinquante habitants à l'hectare serait une valeur moyenne. Aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, s'ajoutera la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le corollaire : équipements socioculturels et techniques mais aussi activités commerciales participant à l'autonomie du quartier.

9. Duurzame ontwikkeling	9. Développement durable
Het BROH steunt de gemeenschappelijke wil om een wijk te creëren die voldoet aan de criteria van duurzame ontwikkeling.	L'AATL appuie la volonté communale de créer un quartier répondant aux critères de développement durable.
De drie pijlers van duurzame ontwikkeling zijn sociale, milieu- en economische criteria, die in onderlinge wisselwerking moeten worden bekeken.	Les trois piliers du développement durable sont les critères sociaux, environnementaux et économiques, à considérer en interaction.
Het BROH moedigt de omzetting van deze wens in het BBP aan.	L'AATL encourage la traduction de cette volonté dans le prescrit du PPAS.
Verschillende ruimten zouden kunnen worden bestemd voor collectieve technische voorzieningen die zouden helpen om het elektriciteitsverbruik van de wijk binnen de perken te houden :	Divers espaces pourraient être affectés aux équipements techniques collectifs qui participeraient à contenir la consommation électrique du quartier :
De grond onder de hoogspanningslijnen of een kelder onder het centrale plein.	Les terrains sous les lignes à haute tension ou encore un sous-sol sous la place centrale.
De beginselen van duurzame ontwikkeling bevelen een compacte bouwwijze en een voldoende bebouwingsdichtheid op het terrein aan.	Les préceptes du développement durable préconisent la compacité en matière de construction ainsi qu'une densité bâtie suffisante sur le site.
Numerieke aanbevelingen zijn uiterst moeilijk te doen vanwege de vele criteria die daarbij een rol spelen.	Des recommandations chiffrées sont extrêmement délicates à avancer car de nombreux critères entrent en ligne.
Honderdvijftig inwoners per hectare zou een gemiddelde waarde zijn.	Cent cinquante habitants à l'hectare serait une valeur moyenne.
Naast de ruimte die nodig is om de bewoners te huisvesten, is er ook de ruimte die nodig is voor de ontwikkeling van de verschillende diensten die hieruit voortvloeien:	Aux surfaces bâties pour accueillir les riverains, s'ajoutera la superficie requise pour l'aménagement des divers services qui en sont le corollaire :
socioculturele en technische voorzieningen, maar ook commerciële activiteiten die bijdragen aan de autonomie van de wijk.	équipements socioculturels et techniques mais aussi activités commerciales participant à l'autonomie du quartier.

**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST
GEMEENTE ANDERLECHT
BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN**

Gemeentelijk nummer: PPAS_E1
Gewestelijk nummer: AND_0058_001

**REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE D'ANDERLECHT
PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL**

Numéro communal : PPAS_E1
Numéro régional : AND_0058_0011

PLAN

Opgemaakt door de Projectauteur

PLAN

Dressé par l'auteur de projet



Gezien en voorlopig goedgekeurd: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 25.11.2021

In opdracht,
Le Bourgmestre,
De Burgemeester
Fabrice CUMPS

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal : le Conseil communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet à enquête publique en séance de 25.11.2021

Par Ordonnance :
Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,
Marcel VERMEULEN

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek ~~van het publiek~~ op het gemeentehuis werd neergelegd van 16.12.2021 tot 28.01.2022

In opdracht,
De wethouder voor stedelijke ontwikkeling,
De Schepen van Stedelijke ontwikkeling,
Susanne MÜLLER-HÜBSCH

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale

du 16.12.2021 au 28.01.2022

Par Ordonnance :
Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,
Marcel VERMEULEN

Gezien en definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad op de zitting van/./..

In opdracht,
Le Bourgmestre,
De Burgemeester,
Fabrice CUMPS

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du/./..

Par Ordonnance :
Le Secrétaire communal,
De Gemeentesecretaris,
Marcel VERMEULEN

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van/./..

De Minister-President

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du/./..

Le Ministre-Président

