

BBP KETEL

Dec. 2009

PPAS CHAUDRON

Ontwerp BBP
TOELICHTINGSNOTA

Projet de PPAS
NOTE EXPLICATIVE

Maître de l'ouvrage :
Commune d'Anderlecht
Rue Van Lint, 6
1070 Bruxelles



Opdrachtgever :
Gemeente Anderlecht
Van Lintstraat, 6
1070 Brussel



DOCUMENTEN van het BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN

1. Toelichtingsnota
2. Stedenbouwkundige voorschriften
3. Plannen
 - *N°1 - Liggingsplan*
 - *N°2 - Plan van de bestaande feitelijke toestand*
 - *N°3 - Plan van de bestaande rechtstoestand*
 - *N°4 - Bodembestemmingsplan*
4. In het kader van het BBP Ketel werd een milieu-effectenrapport (MER) opgemaakt.

INHOUDSTAFEL

1. BESTAANDE TOESTAND	3
1.1. LIGGING.....	4
1.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.....	6
1.2.1. <i>Functies en gebruik (in situ)</i>	6
1.2.2. <i>Perceelsstructuur eigendommen</i>	7
1.3. BESTAANDE RECHTSTOESTAND.....	9
1.3.1. <i>Rooilijnen</i>	9
1.3.2. <i>Statuut van de wegen</i>	9
1.3.3. <i>Andere openbare servitudes</i>	10
1.3.4. <i>Relaties met andere vigerende plannen</i>	11
2. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP	14
2.1. DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA.....	15
2.1.1. <i>Doelstellingen</i>	15
2.1.2. <i>Programma</i>	15
2.2. DE OPTIES VAN HET BBP.....	17
2.2.1. <i>Stedenbouw, patrimonium en landschap</i>	18
2.2.2. <i>Mobiliteit</i>	20
2.2.3. <i>Bevolking : sociaal en economisch domein</i>	21
2.2.4. <i>Bodem, ondergrond en grondwater</i>	21
2.2.5. <i>Water (afvalwater, regewater, drinkwater)</i>	21
2.2.6. <i>Geluid en trillingen</i>	22
2.2.7. <i>Microklimaat (schaduwzone, windturbulenties...)</i>	22
3. RAMING VAN DE ONTWORPEN OPPERVLAKTE	25

1. BESTAANDE TOESTAND

1.1. LIGGING

Zie Liggingsplan in bijlage - schaal 1/5000

Het Bijzonder Bestemmingsplan « Ketel » ligt zuidwestwaarts in de gemeente Anderlecht tussen de Henri Simonetlaan, de Lenniksebaan, de grens met het sportcentrum van St.-Gillis en de spoorlijn Gent - Brussel - lijn 50a. De Ketelstraat kruist het gebied.

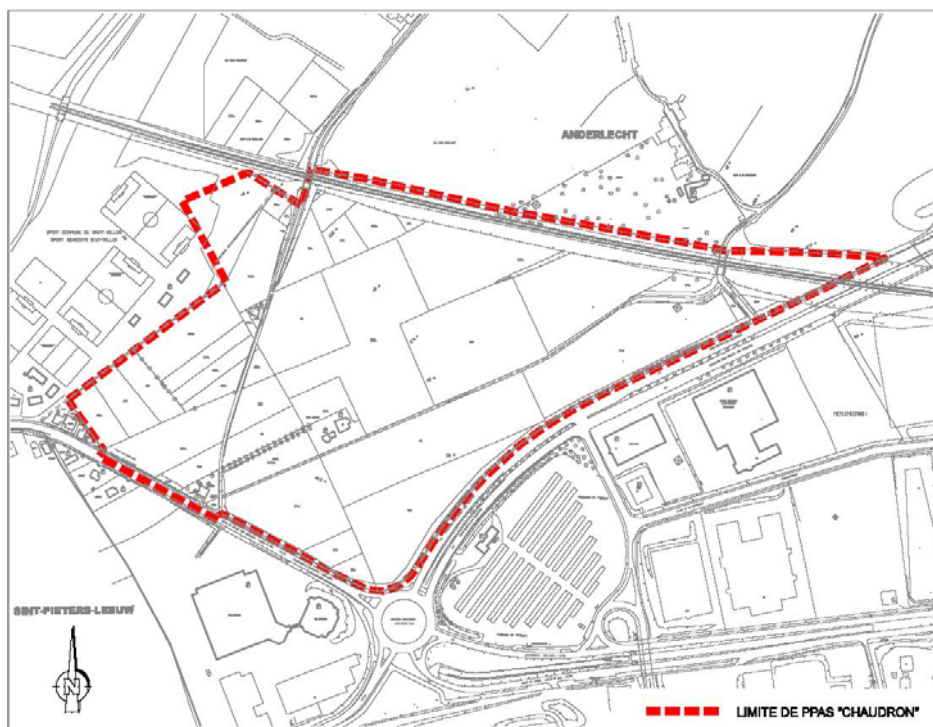
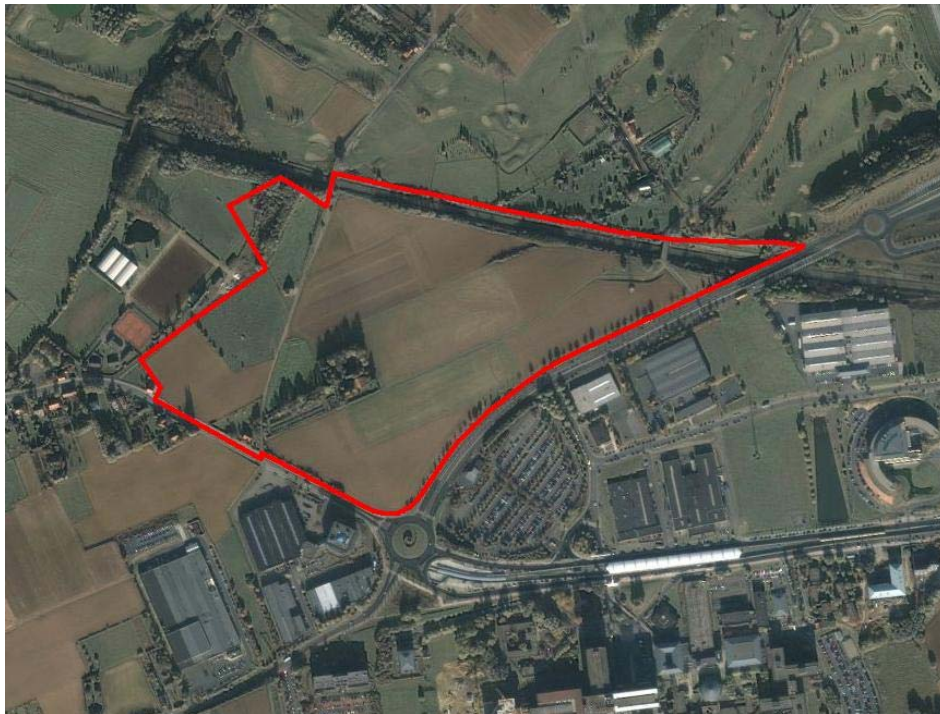
De gemeentegrens met Sint-Pieters-Leeuw loopt zuidwestwaarts (buiten plangebied). Dit deel van de buurgemeente wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een landelijk karakter, met de vallei van de Vogelzangbeek.

Twee bestaande BPA's liggen in de nabijheid van de site :

- het BPA « Meylemeersch » Wijziging II, gekenmerkt door bedrijfsfuncties en de site van het universitair ziekenhuis Erasmus - *K.B. 14.08.1974, wijziging B.E. van 29.03.1990, gedeeltelijke opheffing door het GewOP van 1995 en gedeeltelijke opheffing R.B. 10/09/09;*
- het BPA « Landelijke zone », met het landelijk en recreatief gebied Neerpede - *R.B. 29.03.1974 en de gedeeltelijke opheffing door het GewOP van 1995.*

De totale oppervlakte van het BBP bedraagt 20,65 ha. De diagonale afstand oost-west bedraagt +/-900 m, de diagonale noord-zuid +/-450 m.





Grens van het BBP Ketel

1.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

1.2.1. Functies en gebruik (in situ)

Zie Plan bestaande feitelijke toestand in bijlage - schaal 1/1000

De bebouwing

Drie woningen liggen in het gebied, langs de Ketelstraat. Deze bezitten 1 à 2 bouwlagen onder kroonlijst en hellende daken. De oude villa in het centrale deel « De Fazant » heeft een spitse toren, zichtbaar vanuit verschillende plaatsen.



De onbebouwde terreinen

De onbebouwde terreinen zijn in gebruik als akkerland (69,13%), weiland (9,21%) en enkele beboste zones en taluds (0,77%).

De boommassa's vormen begroeiingsranden, bomenrijen in de tuinen en residuele rijen langs enkele perceelsgrenzen. Recente bomenrijen zijn aangeplant langs de H. Simonetlaan. Het talud langs de Lennikse Baan is deels bebost op het deel tussen de Ketelstraat en de rotonde H. Simonet.

De taluds langs de spoorweg en ook het perceel noordwestelijk in de eigendommen van de gemeente Sint-Gillis met sportterreinen, zijn bebost.

Wegenis

Alle bestaande wegen zijn in gebruik als tweerichtingsverkeer.

De Henri Simonetlaan, met 2x2 rijstroken ontsluit de Ring rond Brussel (gewestweg). Deze sluit aan met de Lennikse Baan (gewestweg) via de rotonde Henri Simonet.

De Ketelstraat en de Schollestraat zijn gemeentewegen, die het gebied in noordzuidelijke richting doorkruisen (vallei van de Pedeebeek).

De spoorweg 50a Gent - Brussel ligt verdiept ten opzichte van het algemeen terrein van het gebied rond de Ketelstraat. De twee gemeentewegen overbruggen de spoorweg.

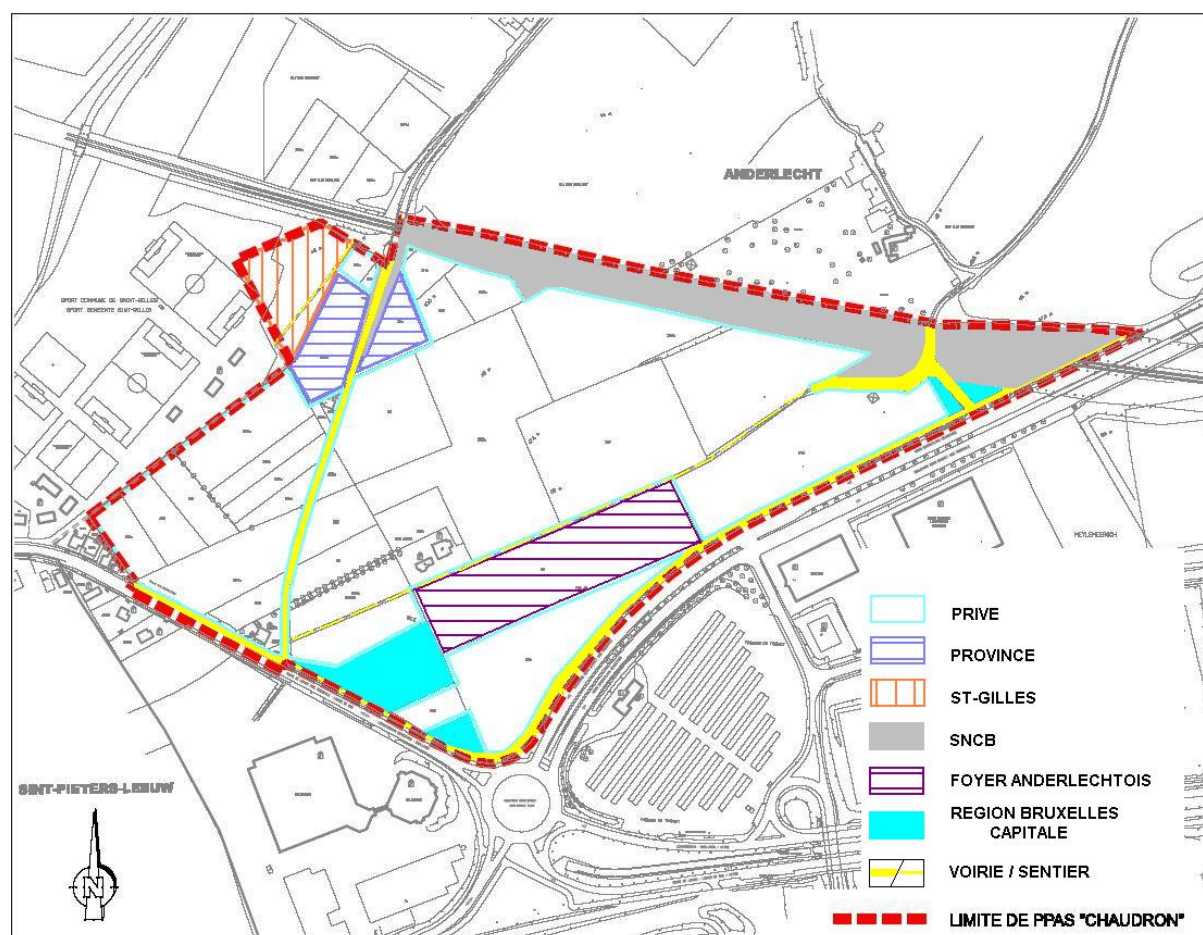


Oppervlakte van de diverse bestaande functies binnen het BBP :

Funcities	Opp. / ha
Spoorweg (zonder uitbreidingen))	2,34
Woonpercelen	0,88
Weiland	1,88
Akkerland	14,12
Sportterreinen	0,60
Beplantingen (op taluds en in perceelsranden)	0,15
Wegenis	0,68
Totaal bestaande feitelijke toestand	20,65

1.2.2. Perceelsstructuur eigendommen

De kadastrale percelen liggen in afdeling. 7 Anderlecht (sectie F - blad 2 en sectie G).



De verschillende oppervlakten, per eigenaar, zijn als volgt verdeeld :

Eigenaar	Opp. / ha	%
Privaat (licht blauwe contour)	13,77	66,7
NMBS (grijs)	2,34	11,4
Anderlechtse Haard (purper lijnraster)	1,57	7,7
Gemeente Sint-Gillis (oranje lijnraster)	0,60	2,9
Brussels gewest (licht blauw)	0,74	3,5
Provincie (blauw lijnraster)	0,72	3,4
<i>Overige</i>	<i>0,91</i>	<i>4,4</i>
	20,65 ha	100 %

1.3. BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Zie Plan bestaande rechtstoestand in bijlage - schaal 1/1000

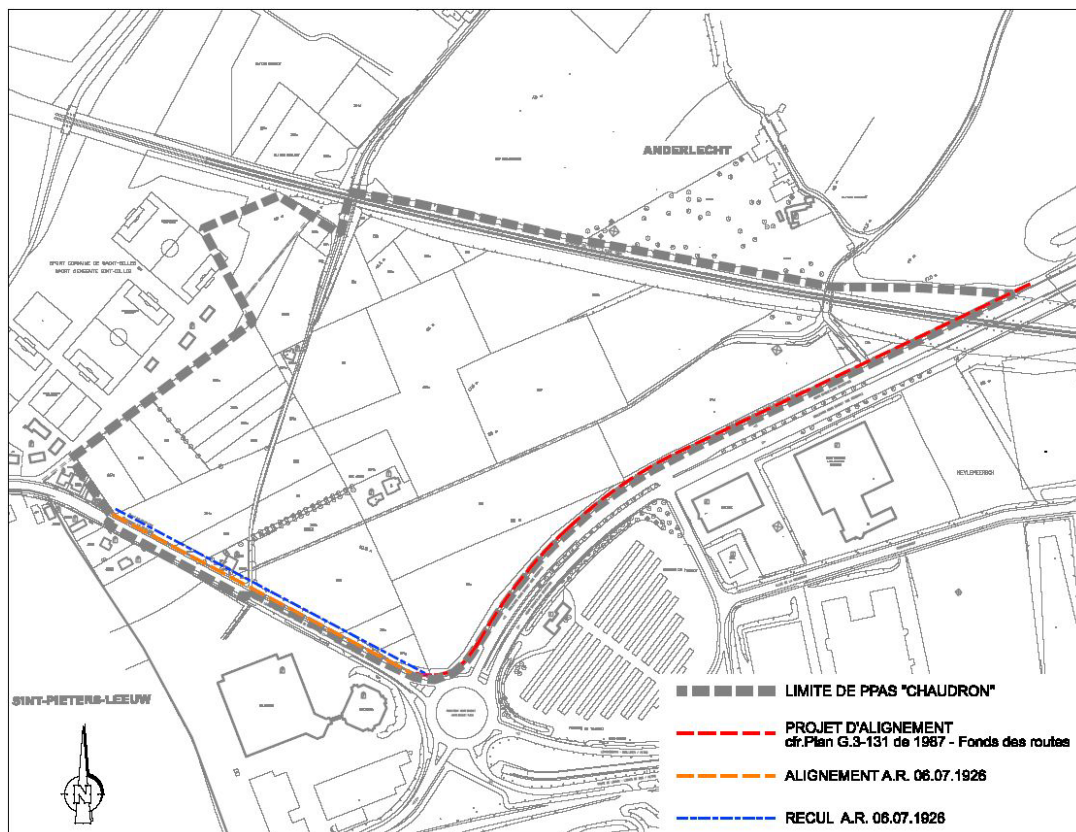
De opmaak van dit bijzonder bestemmingsplan werd beslist door de Gemeenteraad van 26 januari 2006.

De grenzen van het BBP zijn vooral de wegen rondom het gebied en de spoorweg. Deze zijn in essentie op de aanpalende BPA's afgestemd en zijn geheel opgenomen in het GBP.

De westelijke grens met het sportcentrum van de gemeente Sint-Gillis volgt voetweg n° 113. Een klein toegevoegd deel ter hoogte van de spoorweg neemt delen in van het sportcentrum. Deze volgt de contour van het plan, opgenomen in het GBP.

1.3.1. Rooilijnen

- Ontwerp rooilijn langs de H. Simonetlaan op 36 m van de grens van de GOMB (bedrijvenzone oostwaarts) - ontwerpplan G.3-131 van het Wegenfonds). De grens privaat / openbaar domein varieert tussen 24,7 m en 26 m tot de wegas ;
- Rooilijn K.B. 1926 (op 8m van wegas + een achteruitbouwstrook van 6 m).



1.3.2. Statuut van de wegen

- Gewestwegen : Henri Simonetlaan en Lennikse Baan ;

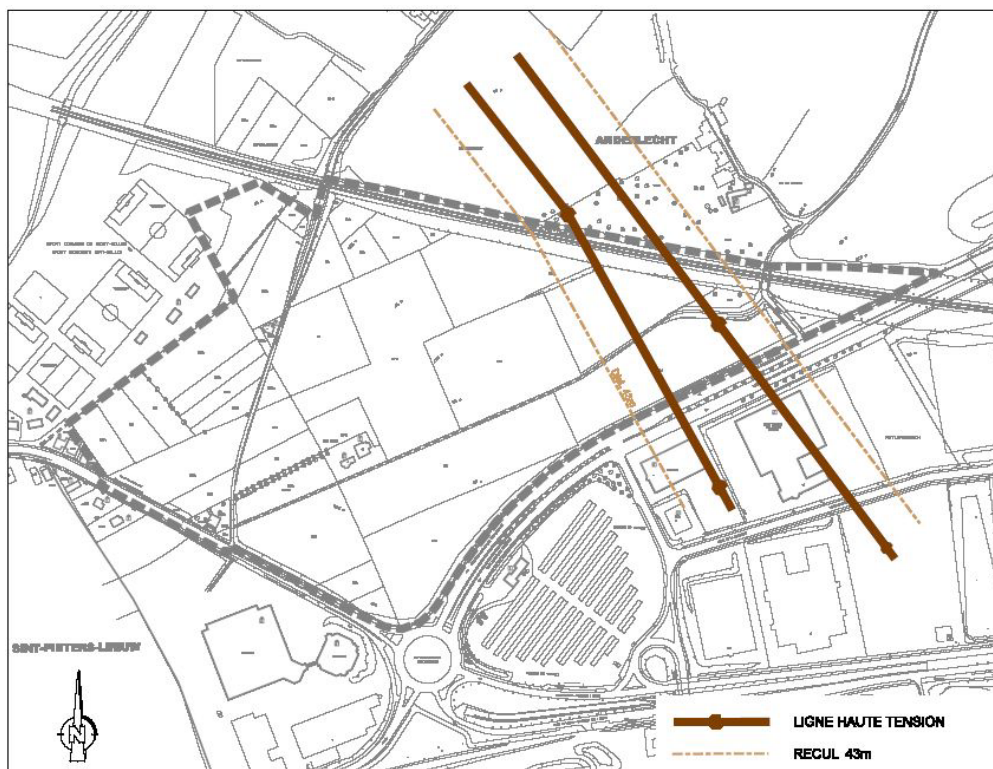
- Gemeentewegen : Ketel- en Schollestraat ;
- Voetwegen : - n° 60, NO-ZW oriëntatie, van Schollestraat tot Ketelstraat ;
- n° 113, NO-ZW oriëntatie, van spoorweg tot Ketelstraat aan de Lennikse Baan.

1.3.3. Andere openbare servitudes

De toegang tot de spoorweg gebeurt via de eigendommen van de NMBS, via de Ketel- en Schollestraat. Voor het GEN-project- lijn 50A, Brussel-Zuid – Denderleeuw, waar 2 bijkomende sporen voorzien worden, zijn grondinnames voorzien zoals aangeduid op het plan van de bestaande toestand in bijlage. De stedenbouwkundige vergunning werd goedgekeurd op 24/10/2008.



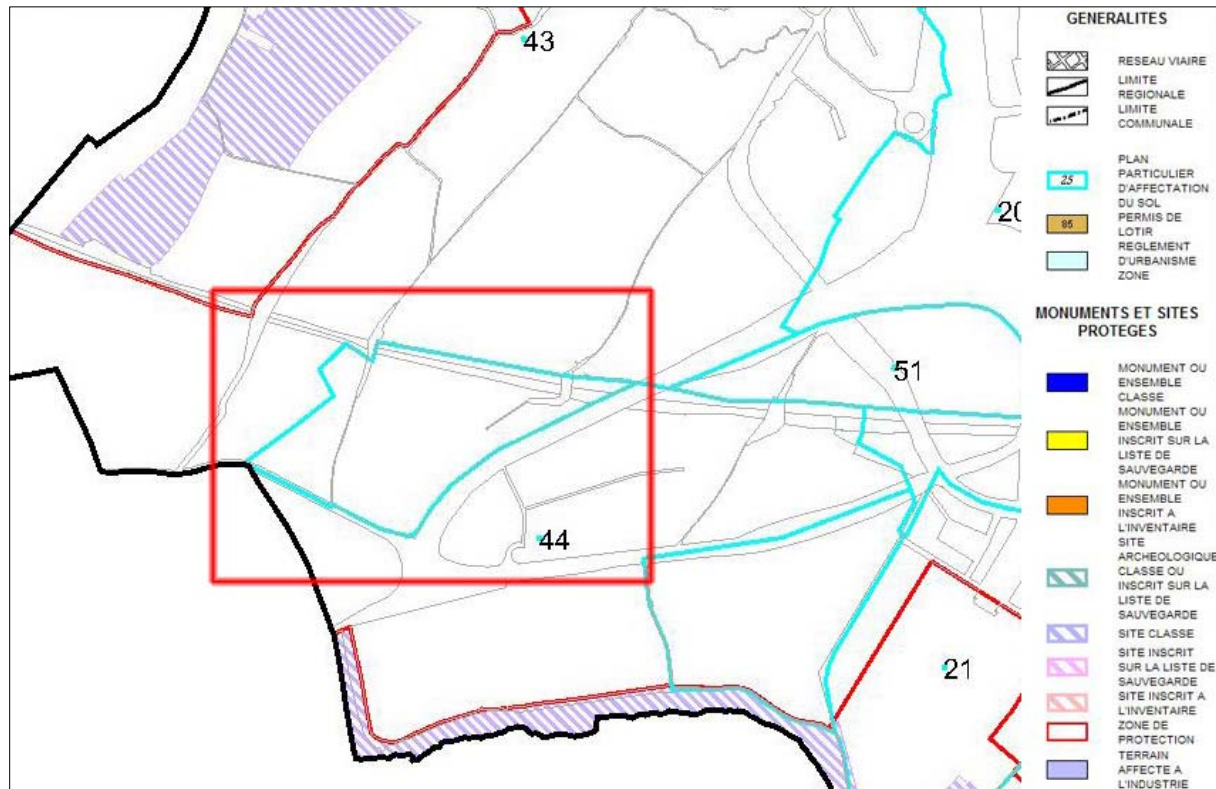
De hoogspanningslijnen dringen beperkingen op voor constructies. De ministeriële richtlijn adviseert minimale afstanden voor bouwvrije zones vanaf de kabels (bruine lijn). In de site wordt een afstand van 43 m aanbevolen (bruine stippellijn).



De toegang tot de infrastructuur is verzekerd via de Schollestraat en het brede deel van voetweg n°60.

Fluxys exploiteert een gasleiding ten noorden van de spoorlijn (buiten BBP). Voor de uitbreiding v.d. spoorweg, zal de exploitatiestrook noordwaarts verschuiven zoals aangeduid op het plan v.d. bestaande toestand (zie *plan bestaande toestand – schaal 1/1000*).

1.3.4. Relaties met andere vigerende plannen



Verkavelingen

Drie bestaande woningen zullen in het BBP geïntegreerd worden. De enige goedgekeurde verkaveling in de omgeving van het BBP betreft de woonpercelen langs de Lennikse Baan en het sportcentrum, net buiten het BBP zoals aangeduid op het plan v.d. bestaande rechtstoestand (ref. PL 76 – 11/05/2004).

De bestaande BPA's rond het projectgebied

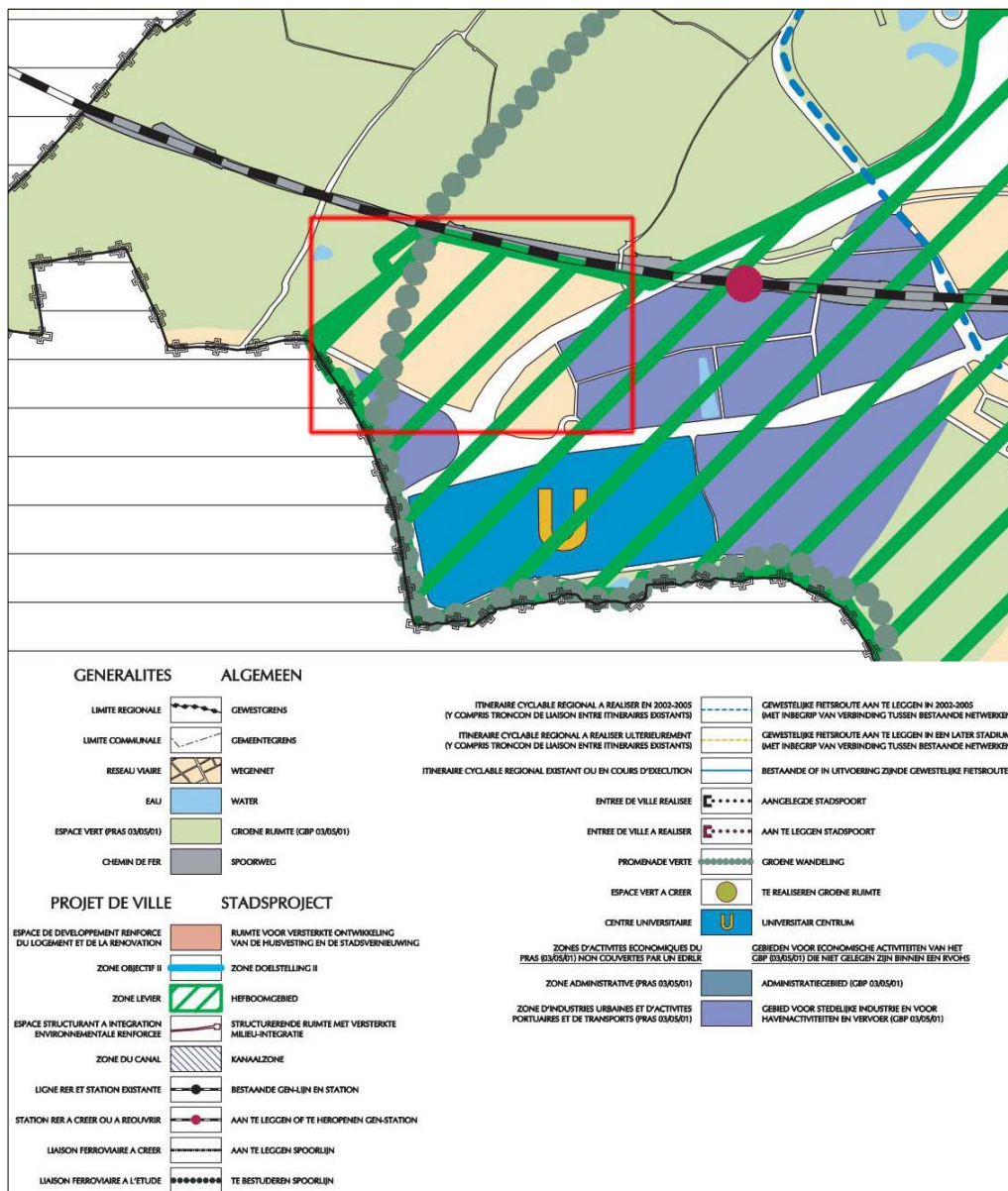
- N° 43 « Landelijke zone » K.B. van 29/03/1974 en de gedeeltelijke opheffing door het GewOP van 1995. Dit BPA heeft het behoud van het landelijk karakter bewerkstelligd van Neerpede door de bestemmingen landbouw, tuinderij en sport voor het publiek, compatibel met het landelijk karakter. De opmaak van een richtplan voor het gebied zou een globale inrichtingsvisie van het gebied mogelijk maken in overeenstemming met het GNOP, het GMP en het GOP in opmaak, om conflicten tussen de diverse gebruikers van de groene ruimten en sportvoorzieningen te voorkomen en zodoende de biologische waarden te beschermen in evenwicht met de recreatieve functies van het gebied.
- N° 44 « Meylemeersch » wijziging II - K.B. van 14.08.1974, wijziging B.E. van 29.03.1990, de gedeeltelijke opheffing door het GewOP van 1995 en deze met R.B. van 10/09/09.

Het Gemeentelijk Natuur- en landschapsOntwikkelingsPlan (GNOP)

Het GNOP 2007 - 2011 , goedgekeurd op 02.07.2007 behelst 3 belangrijke opties in het BBP « Ketel » :

- De taluds bij de spoorweg, voor hun biologische waarden ;
- Het vochtig, laaggelegen gebied met randbeplantingen langs de spoorwegbedding, noordwestwaarts aan de Ketelstraat ;
- De Ketelstraat, als traject binnen de Groene Wandelingen tussen de valleien van de Pedebeek en Vogelzangbeek.

Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP.)



Het plan bevestigt het studiegebied als woongebied. De wijk ligt in het hefboomgebied - n°1 - Erasmus. Doel is het behoud en zelfs de versterking van het hefboomgebied als residentieel kwalitatief weefsel in harmonie met de overige doelstellingen van het stadsproject, in relatie tot de zuidkant met het universitair centrum Erasmus en rondom gebied voor stedelijke industrie en zijn diverse gewestelijke functies, transport via het spoor (GEN-project met

nabije station) en het gewestelijk wegennetwerk (de Ring en diens toegangen, de Lennikse Baan).

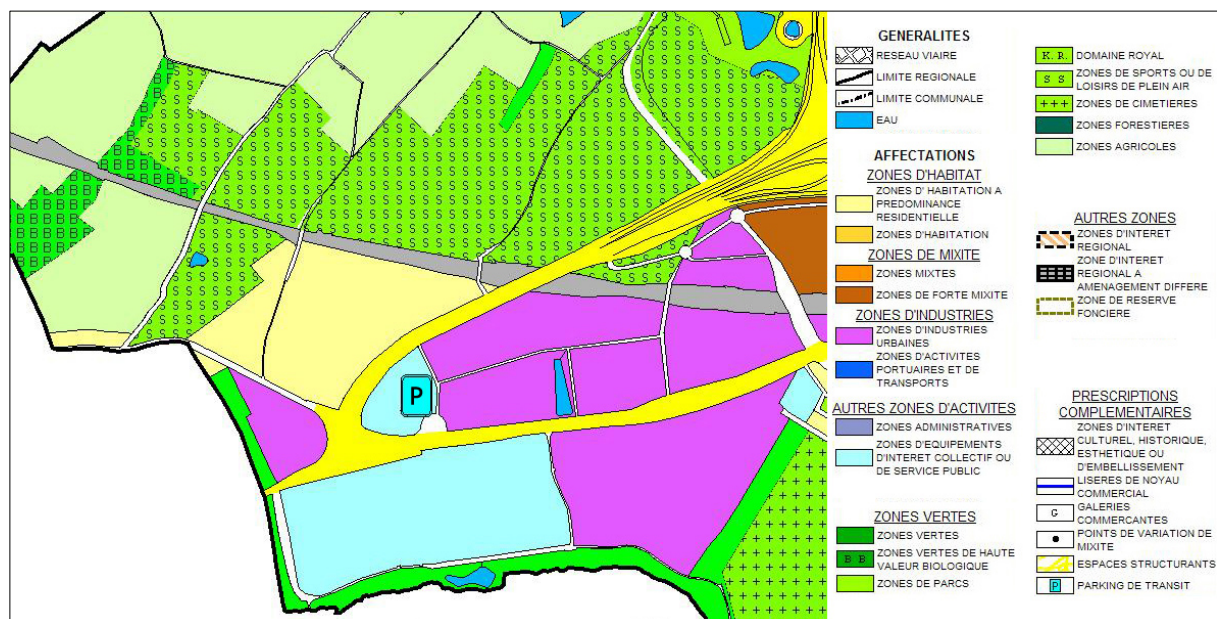
Het landelijk karakter van Neerpede is ook hier bevestigd als groene ruimte en de groene wandeling verbindt de valleien van Pedebeek en Vogelzangbeek via de Ketelstraat (deel BBP).

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (B.B.P.)

Het GBP duidt het volledig gebied aan in woonzone met residentieel karakter (gele kleur).

De activiteiten van de industrie langs Lennikse Baan, H. Simonetlaan en de gemeenschapsvoorzieningen van het universitair centrum Erasmus, alsook de huidige transitparking worden bestendigd. De groene ruimten zijn bestemd als zone voor sport of ontspanning in openlucht te Neerpede (golf, voetbal en tennis). Een groene verbinding is bestemd tussen de zone « Ketel » en de vallei van de Vogelzangbeek.

Belangrijk zijn ook nog de spoorweg en de structurerende wegen (H. Simonetlaan + rotondes en Lennikse Baan – deel op Anderlecht).



2. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

2.1. DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA

2.1.1. Doelstellingen

De belangrijkste doelstellingen van het BBP kunnen als volgt samengevat worden:

- De uitbouw van een woonwijk met een hoge milieukwaliteit.
- Een evenwichtige wijkopbouw in termen van sociale mix en deze van de leeftijdsgroepen.
- Een economisch redelijke operatie met gunstige return voor de gemeente en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

2.1.2. Programma

De overeenkomst tussen de gemeente en de ontwerper bepaalt dat de site BBP « Ketel », gezien zijn situatie, een harmonieuze overgang moet toelaten tussen de beide gebieden met een verschillende dichtheid in de gemeente.

De nieuwe wijk zal hoofdzakelijk met woonfuncties ingericht worden. Diverse woonvormen komen voor : zowel appartementsblokken als eengezinswoningen in gesloten, halfopen en open orde. Lokale winkelveorzieningen en enkele socioculturele of gemeenschapsvoorzieningen vervolledigen het programma.

De omringende bestemmingen van de site zullen de gabariten van de nieuwbouw bepalen : bebouwing (R + 3-4-5 + T) langs de Henri Simonetlaan en residentiële woningbouw (R + 1-2 + T) voor het overige deel. Deze inrichting laat zo een integratie toe van de nieuwe woonwijk in het stedelijk weefsel met respect voor de bestaande dichtheden.

Een buffergebied zal voorzien worden tussen de toekomstige woonontwikkeling en de spoorweg om de in hoofdzaak geluidshinder ervan te milderen.

De inrichting met een- en meergezinswoningen vergt een klassieke en regelmatige perceelsstructuur die mogelijk is door een volledige herstructurering van de site met de bestaande opgesplitste en onregelmatige opbouw. Deze optie vergt uiteraard nieuwe wegen die een woonkarakter toebedeeld krijgen.

Bovendien wordt de toegang tot de Ketelwijk door zijn geografische ligging vergemakkelijkt, met de nabije toegang naar de Ring, het metrostation « Erasmus » en het toekomstige GEN-station aan de Bergensesteenweg. Voordelen waar optimaal gebruik moet van gemaakt worden voor de studie omtrent mobiliteit.

Niettegenstaande kan de wijk, gezien diens ligging op de gemeentegrens, onmogelijk dienst doen als doorsteek voor pendelaars komende uit het burgewest. Het nodige overleg met buurgemeente Sint-Pieters-Leeuw moet eventuele mobiliteitsproblemen kunnen voorkomen of ook inrichtingen bijsturen of afstemmen, in zoverre deze tijdens de opmaak van het BBP zouden opduiken.

Het « **Doelstellingencharter** », door de gemeente geacteerd op 13 november 2007, voorziet in een omvang van minimum 2500 inwoners voor de duurzame wijk.

De gegevens van dit charter zijn opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP (Nota n° 2 van het begeleidende MER).

2.2. DE OPTIES VAN HET BBP

De aanbevelingen van het MER

De aanbevelingen geformuleerd in het milieueffectenrapport zijn vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP (Nota n° 2).

De stedenbouwkundige - ontwerper heeft, gebruik makend van de vaststellingen uit de diagnose, vanaf het beginconcept tot het voorliggend plan, de aanbevelingen en richtlijnen van de fasen 1 en 2 van het MER uitgewerkt.

Het plan is opgemaakt met milderende maatregelen naar de impact, in samenhang met de evaluatiegegevens. Toch werden bijkomende punten zoals verder opgesomd, met bijkomende maatregelen uitgewerkt.

Op het einde van de afwegingen in functie van de evaluaties, de mogelijke impact en de concepten met hun inplantingsstructuur en verdeling van bestemmingen en gabariten, komt het toekomstige karakter van deze nieuwe ontwikkeling dan ook naar voor, met volgende dominante kenmerken :

- het laaggelegen deel tegenover Neerpede wordt maximaal behouden en beheerd via een combinatie bestemmingen, gaande van tuinderij, recreatie en natuur in groene ruimten ;
- het oostwaarts gelegen stedelijk deel tussen de villa “De Fazant” en de H. Simonetlaan, biedt een regelmatige planstructuur in de wijk met zijn interne pleinstructuur en een open verbinding naar hoger genoemde groene ruimte. Deze biedt zich aan in een gelijkaardige pleinopbouw als deze van dorpen in de oude stadsdelen van de tweede Brusselse stadsgordel. Het zal geflankeerd worden door de pittoreske eigendom “De Fazant”, een scholenwand en tenslotte een gebouwenrij met gemiddeld gabariet. De structuur met dwars georiënteerde wegen op de H. Simonetlaan is geschikt voor een rechtstreekse doorsteek in de Erasmusparking, tussen de nieuwe wijk en de bestaande metrohalte, desgevallend is zelfs een stedenbouwkundige opwaardering van deze parking te overwegen. De gabariten langs de laan zijn de hoogste in de site, tot maximum 5 lagen onder kroonlijst ;
- de heuvellijn wordt versterkt en opgenomen in de compositie als bomendreef waar de woonblokken rond gestructureerd zijn ;
- het westelijke deel, tussen « De Fazant » en het sportterrein van Sint-Gillis, heeft een tuinwijkarakter met gemiddelde gabariten (3 lagen onder kroonlijst) tot lage (2 lagen onder kroonlijst). Deze laatste markeren de overgang met Neerpede ;
- de behoefte aan diverse recreatieve ruimten wordt proportioneel tot het aantal inwoners ingevuld, in functie van aanbevelingen voor de inrichting van een duurzame woonwijk;
- de mix van bestemmingen staat in relatie tot de omgeving van de Erasmuspool langs de H. Simonetlaan, en ook in functie van de eigen wijkbehoeften, met accenten rond de beide driehoekige pleinen, terwijl wijkvoorzieningen (school+ polyvalente zaal) eveneens aan het gewenste duurzame wijkconcept beantwoorden.

Het schema van bestemmingen en de geschreven en grafische voorschriften, zijn opgenomen in de Nota 2 - Stedenbouwkundige voorschriften en het plan n° 4 – Bijzonder bestemmingsplan.

In de fase 3 v.h. MER, zijn de gegevens verfijnd opgenomen omtrent het aanbevolen programma en de inrichtingskeuzen.

« Het aanbevolen programma » zou dit van een scenario « 1000 woningen + » zijn, mogelijks tot 1200 woningen dus, in diverse typologievarianten. »

Tussen de ruimtelijke afwegingen in fase 2 en het uitgewerkt plan van bijzondere bestemmingen, is de ontwerper ertoe gebracht om **de bebouwde oppervlakte en de gabariten te verminderen**, om zo de kwaliteiten van de site te vrijwaren en de bouwblokken zo harmonieus mogelijk samen te stellen, rekening houdend met de programmapunten. Zo bracht de visuele impactstudie (schaduwzones, confrontatie tussen gabariten in de binnenblokken), de hoogten tot maximum 5 lagen onder kroonlijst, gelijkvloers inbegrepen, zijnde « R+4 ».

Synthese van de inrichtingskeuzen

De domeinen die geen bijkomende impact aanbrachten zijn hierna niet opgenomen.

2.2.1. Stedenbouw, patrimonium en landschap

Voldoende kritische omvang van de wijk

De totaal bebouwbare vloeroppervlakte is conform met de stedenbouwkundige voorschriften. De omvang en de capaciteit van het aantal inwoners werden nagegaan in twee scenario's met telkens:

- Verschillende woongroottes, zoals men deze op de Brusselse nieuwbouwmarkt terugvindt ;
- Verschillende samenstellingen in het aanbod van woontypes.

Beide simulaties hierna geven een aantal, verschillende type woningen weer (behalve studios) variërend van 1061 tot 1158.

SCENARIOS DE REPARTITION DES LOGEMENTS				
1er scénario	superficie (m²)	nombre de logements	superficie totale (m²)	répartition (%)
1 CHAMBRE	70	244	17080	17,22%
2 CHAMBRES	98	690	67620	68,16%
3 CHAMBRES	112	105	11760	11,85%
4 CHAMBRES	125	22	2750	2,77%
TOTAUX		1 061	99 210	100,00%
		logements	m²	m²
				de 99 204 m²
2nd scénario	superficie (m²)	nombre de logements	superficie totale (m²)	répartition (%)
1 CHAMBRE	66	314	20724	20,89%
2 CHAMBRES	90	700	63000	63,51%
3 CHAMBRES	105	120	12600	12,70%
4 CHAMBRES	120	24	2880	2,90%
TOTAUX		1 158	99 204	100,00%
		logements	m²	m²
				de 99 204 m²

Het is echter moeilijk om, in een berekeningswijze met woningtypes, een aantal bewoners toe te wijzen op « statistische » wijze, zoals bvb. 100 m² x 2,5 inwoners. Een hypothese op basis van de bezettingsgraad per gezin is mogelijk :

- 1 woning 1 kamer = gemiddeld 1,5 bewoners voor zover 50 % eengezinswoning zou zijn en 50 % met kindloze gezinnen ;
- 1 woning 2 kamers = gemiddeld 2,5 bewoners voor zover = type woning met 1 ouder + kind of 2 ouders + kind ;
- 1 woning 3 kamers = gemiddeld 3,5 bewoners voor zover = type woning met 1 ouder + 2 kinderen of 2 ouders + 2 kinderen ;
- 1 woning 4 kamers = gemiddeld 4,5 bewoners voor zover = type woning met 1 ouder + 3 kinderen of 2 ouders + 3 kinderen .

Scenario 1 : 2.558 inwoners

Scenario 2 : 2.749 inwoners.

Indien de oppervlakte activiteiten (+/- 8.500 m², zijnde ongeveer 8,5 %) woningen vervangt, bedraagt dit respectievelijk 2341 en 2515 potentieel aantal inwoners van het berekende bouwprogramma.

Tegelijk is een volledige bezetting van de activiteitenoppervlakte niet noodzakelijk van toepassing, waardoor een bijkomend aantal woonegelegenheden kan ontstaan.

Impact landschap

Het aanzicht in de volgende 3D-simulatie geeft een inschatting van de gabariten en de vrijwaring van de groene helling, uitgevend op Neerpede.



Dit zicht geeft noch een detaillering van de « groene massa » die geprogrammeerd is, noch van de architecturaal uitgewerkte volumes, maar wel de **maximumhoogte « onder kroonlijst » toegelaten** in de stedenbouwkundige voorschriften. In een uitwerking met respect voor het aantal bouwlagen, vertrekkend van **doorsnee-hoogte onder plafond** algemeen gangbaar in woningbouw, zouden de gabariten in de simulatie **minder hoog** uitkomen.

De berekening toont binnen de bebouwde zone van het project (groene ruimte recreatie en tuinderij niet inbegrepen) dat de **verhouding vloer/terrein (V/T) kleiner is dan 1** (0,91 precies), wat minder is dan een type-V/T per hectare verstedelijking in gesloten bebouwing

gelijkvloers plus een verdiep onder kroonlijst, zijnde een V/T van een buurt met aaneengesloten bebouwing R+1.

Zie aanzichtenreeks in tekstbijlage van het MER- rapport– fase 3.

Meerwaarde van de « metro »

De bepalingen in de geschreven voorschriften geven een kader waarin de toegangen tot de metrohalte lokaal zouden ingericht worden en een beeld van de strategische plaats voor de bediening van de metrogebruikers. De verplaatsingen van de haltetoegangen tot de uithoeken van de wijk zijn hierdoor tot een minimum herleid en optimaal verdeeld over het projectgebied.

2.2.2. Mobiliteit

Ontsluiting projectgebied

De grafische voorschriften geven zones weer waar enkel voetgangers en fietsers toegelaten zijn, waaronder echter twee secties van de Ketelstraat waar toch voertuigen voor openbare diensten en landbouw beperkt toegelaten zijn. Zodoende, worden de essentiële langzaam verkeersopties verzekerd terwijl de groene wandeling geïntegreerd wordt via de Ketelstraat. Toch moet een multimodaal gebruik in de Ketelstraat behouden worden in het noordelijk deel naar Neerpede, o.a. voor de gebruikers verderop in Neerpede.

De geschreven voorschriften bepalen de beoogde kwaliteiten en het type inrichting dat nagestreefd wordt, in coherentie met het beheer van een langzaam verkeerszone.

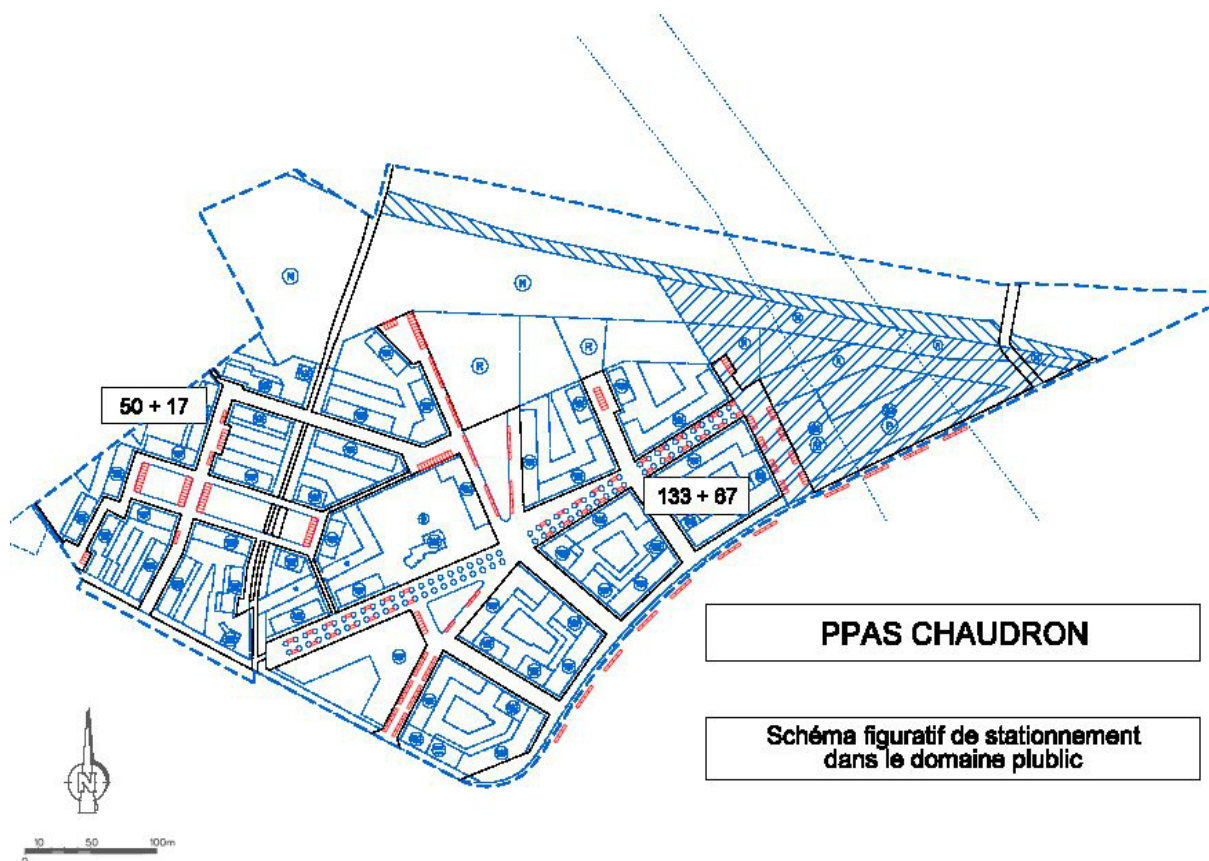
De ontsluiting van het projectgebied voor langzaam verkeer gebeurt tussen de bestaande metrohalte Erasmus (en verderop naar het ziekenhuis) en de kern van de woonwijk.

De toegang tot de wijk via de Lennikse Baan, ter hoogte van de Ketelstraat wordt verplaatst oostwaarts, nabij de rotonde H. Simonet. Deze verschuiving naar de rotonde verkleint de 'stallingscapaciteit' voor voertuigen, komende van de rotonde H. Simonet naar de toegang.

Parkeren

Het schema en plan hierna illustreren de wijze waarop de parkeerspreiding voor bewoners/bezoekers in de openbare ruimte kan gebeuren, in een hypothese met 40 wagens per 100 inwoners. De plaatsen in de openbare ruimte zijn deze van de voorzieningen, zonder ondergrondse garages.

Schéma figuratif de stationnement dans le domaine public	
Maisons unifamiliales :	50 places
Visiteurs logements :	17 places + 133 places
Visiteurs activités :	67 places
TOTAL :	267 places



2.2.3. Bevolking: sociaal en economisch domein

In termen van mix en wijkanimatie, situeert het voorontwerp zich in een synergie met de verstedelijkte sectoren in de buurt (Erasmussite, activiteitenzones), met een accent op beperkt bijkomende activiteiten. De driehoekige centrumpleinen (winkels, activiteiten en wonen) in de kern – met inbegrip van de verbinding naar de bestaande metrohalte – beogen voor de Erasmussite een « centrale dynamiek », binnen een kort bereik van de externe gebruikers tot de nieuwe wijk.

2.2.4. Bodem, ondergrond en grondwater

Rekening houdend met het feit dat het waterbeheer in functie van het woonproject dient herzien te worden en de bouw van het nieuw metrotraject, dient onderstreept dat elk bouwwerk, zodanig dient aangepakt, dat de lokale kenmerken van het grondwater, rioleringen en afvoer van water gerespecteerd worden.

2.2.5. Water (afvalwater, regewater, drinkwater)

Zie vorig punt 2.2.4. Bodem, ondergrond en grondwater.

Risico voor overstromingen

Het aanbrengen van een afvoer ter voorkoming van elke overstroming in de Ketelstraat, die in een thalweg ligt en zich dus in een natuurlijke afvoeras voor regenwater bevindt bij zware regens, zal zich in de planoptie : zone voor voet- en fietswegen met begeleidende groene

ruimten over de gehele lengte van de Ketelstraat moeten in te schrijven. Met bovendien voldoende grote groene ruimten in het noordelijk projectdeel (lage gronden) waar een retentiebekken voorzien is, de maatregelen voor de bouw van een drainering zijn gewaarborgd.

2.2.6. Geluid en trillingen

Ten opzichte van bebouwing

De gevel in het zuidwesten op de hoek van de Lennikse Baan, zal gesloten worden waardoor het binnenblok beter zal gevrijwaard worden.

Darentegen zullen de noordelijke gevels langs de spoorweg niet volledig gesloten worden om een openheid naar het rurale Neerpede te handhaven. Om geluid en trillingen van de spoorweg te milderen (GEN-project), zullen de maatregelen in het kader van het GEN-project garanties moeten bieden voor de beste milderingen ervan, want het betreft de hele noordelijke zone (en verder, bvb. Invloed windrichting). De bestemming met groen zal inkadering mogelijk maken van het geheel (afstand tot bebouwing, inkleding anti-geluidsmateriaal, ...), ter zelfde titel als de maatregelen opgesomd in de fases 1 et 2 (elke maatregel zal effect hebben, het geheel van maatregelen een groter milderingseffect).

Ten opzichte van wegen

Het verkeer in de Ketelstraat neemt af door de bestemming voet- en fietswegen.

Het wijkverkeer zal moeten beantwoorden aan een 'diffuus' spreidingsmodel, evenwichtig verdeeld met een hogere tolerantie op de bredere straatporties.

2.2.7. Microklimaat (schaduwzone, windturbulenties...)

De beoordeling van schaduwzones gebeurt vanuit de maximaal toegelaten gabariten in de geschreven voorschriften. De voorschriften laten grote hogten onder plafond toe om grote en goed belichte binnenruimten toe te laten. In de praktijk verlagen de vrije hoogten steeds meer onder plafond, bij een gelijkwaardig aantal bouwlagen. Op die wijze, geven de schaduwzones op de modelsimulaties maximumwaarden veroorzaakt door een kwaliteitsproject, voor wat betreft de volumes van de woongebouwen.

De zichten lopen van lente tot winter om 13h (constant uur).

Enkel de lage bouwvolumes gelegen tegenover het noordwesten van de blokken in de H. Simonetlaan blijven beschaduwd in het putje winter. Voor de woningen van de betreffende gebouwen, is deze situatie niet optimaal niettegenstaande dit courant is in gelijkaardige omstandigheden. Enkel door drastische vermindering van de bouwhoogte langs de H. Simonetlaan kan dit gemilderd worden, wat (verhoudigsgewijze) toch te ver gaat in het licht van de vooropgezette woonprogrammatie.



Equinox lente (21 maart)



Zomer (21 juni)



Equinox herfst (21 september)



Winter (21 december)

3. RAMING VAN DE ONTWORPEN OPPERVLAKTE

De cijfers in *schuine druk* betreffen gebouwen ondergronds of als facultatieve maximale voorziening in de groene ruimten - moestuinen langs de Henri Simonetlaan.

Totale oppervlakte BBP	20,6528 ha
Totale oppervlakte vloeren	10,8442 ha
V/T plan	0,52
G/T plan	0,15

Oppervlakte bestemmingen			
Art.	Bestemming	Opp. m²	Vloeren m²
2	Woonzone	17.628,80	55.081,00
3	Zone gemengd wonen + activiteiten	10.793,84	44.123,00
4	Zone socioculturele voorzieningen	5.251,00	9.238,00
5.1	Spoorweg	27.019,40	-
5.2	Spoorweg - reservatie	6.160,00	-
5.3	Metrostelplaats	24.935,00	-
6.2	Koeren en hovingen	37.472,80	-
6.3	Gedeelde tuinen	8.215,00	-
6.4	Koeren en hovingen te vrijwaren	-	-
7	Achteruitbouw	-	-
8	Groene begeleidingsruimte	5.934,00	-
9	Groene ruimte van recreatieve aard	13.456,00	-
10	Groene ruimte - moestuinen	13.760,00	-
10a	Garage, parkeergebouw, exploitatie-dienst metrostelplaats	2.500,00	5.000,00
		2.000,00	4.000,00
10b	Beheer wijk	1.600,00	3.200,00
11	Groene ruimte natuur	29.213,00	-
12.2	Gedeelde openbare ruimte	35.270,59	-
12.3	Voet- en fietswegen	1.099,00	-
12.5	Gewestweg	1.415,00	-

**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

