

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN « KETEL »

NR. GEMEENTE : BBP_E1 | GEWESTELIJK NR. : AND_0058_001

GEMEENTE ANDERLECHT

RAADSPLEIN 1 - 1070 BRUSSEL



A – MEMORIE VAN TOELICHTING

VERSIE NOVEMBER 2020

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN - KETEL

DOCUMENTENLIJST

A. Memorie van toelichting

B. Aanvullend milieueffectenrapport en bijlagen

C. Niet-technische samenvatting

D. Stedenbouwkundige voorschriften

E. Aanvraag tot afwijking van het GBP

F. Plannen

- NR.1 – LIGGINGSPLAN
- NR.2 – PLAN VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND
- NR.3 – PLAN VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND
- NR.4 – BESTEMMINGSPLAN

Bovengenoemde documenten verwijzen naar volgende documenten, die integraal deel uitmaken van het voorliggende BBP:

- Milieueffectenrapport van 2010 en bijlagen
- Niet-technische samenvatting van 2010
- Verslagen van de vergaderingen van de Begeleidende Commissie

Het voorliggende document is herschreven door:

Serge Peeters, Architect & Master in de Bouwkunde - ULB

Clément Bogaert, Stedenbouwkundige - ISURU



WOORDENLIJST

Afkortingen

MV

Milieuvergunning

VV

Verkavelingsvergunning

SV

Stedenbouwkundige vergunning

BBP

Bijzonder Bestemmingsplan (op gemeentelijk niveau).

GBP

Gewestelijk Bestemmingsplan

GewOP

Gewestelijk Ontwikkelingsplan

WGRK

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

ES

Effectenstudie (de ES van de verkavelingsvergunning « Erasmuswijk » en de stedenbouwkundige vergunning « Pulsar » van de MIVB zijn in de samenvatting van het document G – Bijlage NR.2 hernomen.

MER

Milieueffectenrapport (de « eerste » MER voor het voorontwerp van de BBP daterend van 2010, de aanvullende versie dateert van 2020)

BWRO

Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (het project BBP werd verwezenlijkt volgens de oude procedure van het BWRO, versie 2004)



Inhoudstafel

1. INLEIDING	7
1.1. VOORGESCHIEDENIS VAN HET BBP KETEL	7
1.2. BIJGEWERKTE INHOUD	8
2. VOORSTELLING VAN DE PERIMETER	9
2.1. LIGGING	9
2.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	11
3. NORMATIEVE CONTEXT	17
3.1.1. PLANNEN MET INDICATIEVE WAARDE	17
3.1.2. DE PLANNEN MET REGLEMENTAIRE WAARDE	25
3.1.3. DE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENINGEN	27
3.1.4. ROOILIJNEN	28
3.1.5. ADMINISTRATIEF STATUUT VAN HET WEGENNET	28
3.1.6. ANDERE OPENBARE ERFDIENSTBAARHEDEN	29
4. DOELEINDEN VAN HET BBP-PROJECT	30
4.1. ALGEMENE DOELEINDEN	30
4.2. RUIMTELIJKE DOELEINDEN	32
4.3. HET PROGRAMMA	34
5. DE OPTIES VAN HET BBP-PROJECT	35
5.1. INLEIDING	35
5.2. DE BOUWSTENEN VAN HET PROJECT	36
5.2.1. STEDENBOUW, ERFGOED EN LANDSCHAP	36
5.2.2. MOBILITEIT	39
5.2.3. SOCIO-CULTURELE VOORZIENINGEN	41
5.2.4. BODEM, ONDERGROND EN GRONDWATER	41
5.2.5. WATER (AFVALWATER, REGENWATER, LEIDINGWATER)	41
5.2.6. LANDSCHAPPELIJKE OMGEVING	42
5.2.7. MICROKLIMAAT (SLAGSCHADUWEN, WERVELWINDEN...)	42
5.3. VOORGESTELDE BESTEMMINGEN	43





1. INLEIDING

1.1. VOORGESCHIEDENIS VAN HET BBP KETEL¹

Het **Bijzonder Bestemmingsplan Ketel** (BBP) wordt in verschillende stappen ontwikkeld:

1. **Het voorontwerp** van het Bijzonder Bestemmingsplan Ketel (BBP) en zijn Milieueffectenrapport (MER) – **oorspronkelijke versie 2010**.

Het voorwerp van de opdracht bestond uit het ontwikkelen van het BBP - Ketel waarin de perimeter van het « Woongebied met residentieel karakter » van het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)² is opgenomen.

Vrijwel gelijktijdig werden in de perimeter van het BBP op 29/04/2014 **twee verkavelingsvergunningen, VV-46085 "Ketelwijk" en VV-46084 "Erasmuswijk"**, vervolgens VV-Ketel en VV-Erasmus genoemd, goedgekeurd voor de bouw van een woonwijk evenals hun cumulatieve effectenstudie, vervolgens ES-Erasmus genoemd, evenals de hierna volgende wijzigingen in de VV-Erasmus:

- 48907-WVV: de verkavelingsvergunning 46084 wijzigen (afgeleverd op 25/11/2014)
- 49322-WVV : de verkavelingsvergunning 48907 wijzigen (afgeleverd op 20/10/2015)
- 50490-WVV : de verkavelingsvergunning 49322 wijzigen (afgeleverd op 17/07/2018)

De bouwwerken zijn momenteel lopende.

Het GEN is voltooid en in tussentijd is de bouw van het MIVB-depot van start gegaan.

2. **Het ontwerp** van het bijzonder bestemmingsplan Ketel (BBP) en zijn Milieueffectenrapport (MER) – **aanvullende versie** .

Het hernemen van de *opdracht* geeft gevolg aan de beslissing van de **Gemeenteraad op 28/01/2016**.

De perimeter van het BBP herneemt de **twee VV-Ketel en -Erasmus**, die 12,96 ha van de 20,60 ha van het BBP beslaan, oftewel 63 %.

Twee stedenbouwkundige vergunningen werden ingediend, namelijk « **Pulsar** » van de **MIVB** voor de definitieve realisatie van het depot dichtbij de Henri Simonetlaan, die op 15/03/2016 werd goedgekeurd en vervolgens SV-Pulsar en ES genoemd. Ook die van het **Gewest voor de uitvoering van de « Herinrichting van de Henri Simonetlaan »** van 14/03/2019 vervolgens SV H. Simonetlaan genoemd.

Begin 2016 heeft de gemeente besloten om het BBP - project te hernemen om er deze vergunningen en hun nieuwe stedenbouwkundige context in op te nemen.

De periode gaat van start begin 2016 tot juni 2017 en is gewijd aan de fase van voorstellen en het identificeren van opties. In 2018 werden die opties nogmaals besproken (commerciële eenheden).

Naast het « **Programma gebaseerd op de Intentieverklaring** » van de gemeente van 13/11/2007 past dit project in het GemOP, dat op zijn beurt deel uitmaakt van de gewestelijke plannen. Het voornaamste plan, het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), werd definitief goedgekeurd door de Regering op 12 juli 2018. Het steunt ook op het "demografische GBP", dat een actualisering is van het GBP, voorbestemd om een antwoord te bieden aan bepaalde gewestelijke uitdagingen. Intussen zijn andere stedenbouwkundige vergunningen goedgekeurd, of worden momenteel goedgekeurd. Het BBP - project is eveneens aan deze context aangepast.

¹ Het eerste openbaar onderzoek werd geannuleerd omdat er een procedurefout was gemaakt.

² Dit dossier heeft een negatief advies gekregen van de Overlegcommissie op 23/06/2010 om administratieve redenen, gezien de aanvragen voor de « Ketelwijk » en « Erasmuswijk »- verkavelingsvergunningen al in voorbereiding waren.

Tegelijkertijd heeft de Gemeente beslist om **aanvragen om afwijkingen van het GBP** voor te bereiden.

1.2. BIJGEWERKTE INHOUD

Het **voorliggende memorie van toelichting** is behoorlijk geëvolueerd sinds het toekennen van verschillende vergunningen voor de site.

Ondanks dat is de basis (het voorontwerp 2010) van de inhoud behouden en aangepast aan de nieuwe situatie.

Het gaat om de **twee VV-Ketel en -Erasmus** die in overweging moeten genomen worden, daar waar het BBP-project enkel voorschriften met betrekking tot de handelsruimtes in de VV-Erasmus voorstelt.

Om het leesbaar te houden zijn twee legendes opgenomen in het bestemmingsplan. Een kleurenlegende betreft alle bestedingen voor het eigenlijke BBP-project, een tweede, gelijkaardige grafische legende, dit keer met grijze tinten, betreft de perimeter van de verkavelingen. Dit maakt het mogelijk om goed onderscheid te maken tussen de voorschriften die uit de verkavelingsvergunningen voortkomen en de voorschriften die in het BBP-project zijn voorgesteld.

Een **aanvullend milieueffectenrapport** analyseert de effecten die in verband staan met de aanpassingen uitgevoerd op het BBP-project, tussen de eerste versie in 2009 en de versie van 2020, die voorwerp uitmaakte van een aanvullende milieustudie. Na analyse van de aanvullende milieueffecten werden de **geschreven en grafische stedenbouwkundige voorschriften** aangepast om met de aanbevelingen rekening te houden. Om die reden dateren ze van augustus 2020.

Een **niet-technische samenvatting (NTS)** is ook op papier gezet om de lezing van dit aanvullend milieueffectenrapport te vereenvoudigen.

Een aparte nota betreft **de afwijkingen van het GBP** voor handelsruimtes die de grenzen van het *Woongebied met residentieel karakter* van het GBP overschrijden en die het BPP-project in het VV-Erasmus voorstelt.



2. VOORSTELLING VAN DE PERIMETER

2.1. LIGGING

Zie Plan NR.1 - ligging - schaal 1/5000

Het project voor het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) bevindt zich ten zuidwesten van de Gemeente Anderlecht tussen de Henri Simonetlaan, de Lenniksebaan, de grens met het sportcentrum van St. Gillis en de spoorweg Gent – Brussel (lijn 50a). De Ketelstraat loopt dwars door het gebied.

De gemeentegrens van Sint-Pieters-Leeuw loopt ten zuidwesten (net buiten het gebied). Dit deel van Sint-Pieters-Leeuw wordt voornamelijk door het landelijk karakter van de Vogelzangbeekvallei gekenmerkt.

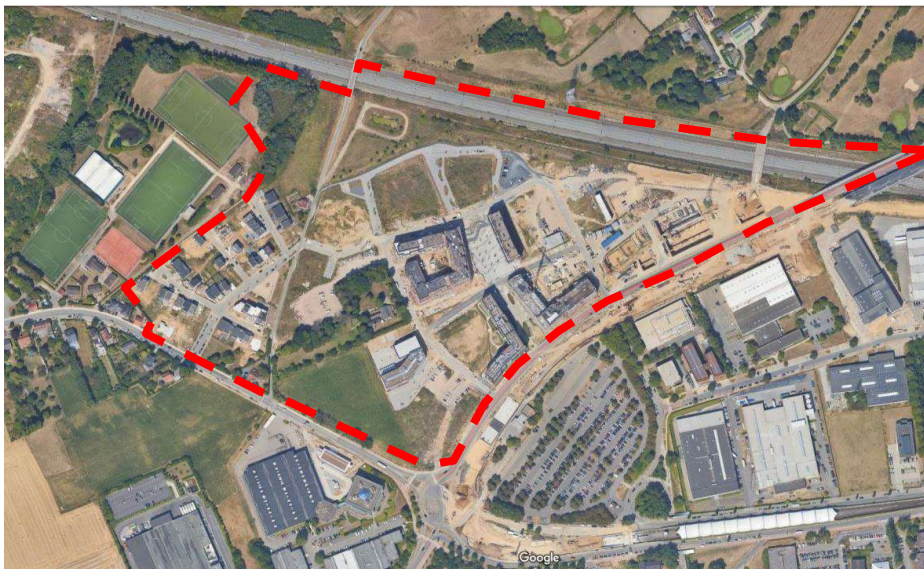
De grenzen van het Bijzonder Bestemmingsplan zijn voornamelijk bepaald door het bestaande wegennet en spoorweg. Ze worden eveneens vastgelegd door de perimeter van de aangrenzende BBPs, die in tussentijd gedeeltelijk zijn ingetrokken. Dit heeft tot gevolg dat de perimeter grotendeels aan de grens van het "woongebied van residentieel karakter" van het GBP beantwoordt.

Twee andere BBP omringen het gebied:

- Functies van ondernemingen en het gebied van het universitair ziekenhuis Erasmus beheersen het BBP « Meylemeersch » dat in tussentijd gedeeltelijk is opgeheven – *K.B. 14/08./1974, wijziging U.B. van 29/03/1990 de gedeeltelijke intrekking van het GBP van 1995 en de gedeeltelijke intrekking door AG 10/09/09;*
- het BBP « Landelijke zone » dat het landelijk en recreatief gebied van Neerpede omvat – *K.B. 29/03/1974 en de gedeeltelijke intrekking door het GewOP van 1995.*

Het BBP « Landelijke zone » bepaalt de west- en noordelijke grens van het BBP-project Ketel, het BBP « Meylemeersch », ondertussen gedeeltelijk ingetrokken, bepaalt de zuid- en de oostgrens.

De totale oppervlakte van het BBP omvat **20,60 ha**. De oost-west dwarsdoorsnede is +/-900m lang, de noord-zuid dwarssnede +/-450m.



Afbeelding 1 Luchtopname van het BBP-project – Google 2020

De foto hierboven omschrijft de site, die omgrensd wordt door de spoorweg in het noorden en de stedenbouwkundige ontwikkeling van het Erasmuscentrum in het zuiden. De foto van 2020 laat ook de bouw in de omgeving zien evenals de aanbouw van de VV-Ketel- en Erasmuswijken die in uitvoering is. De gemeentelijke basisschool « Les Pommiers » is al gebouwd. In het hart van het

gebied bevindt zich het eigendom de Fazant, dat door een beboste tuin omringd is. Links hiervan ligt de Ketelstraat.



2.2. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Zie plan NR.3 - Plan van de bestaande feitelijke toestand - schaal 1/1000

De bebouwing

Er bevinden zich drie oude woningen in het gebied, gelegen langs de Ketelstraat. Ze hebben 1 tot 2 verdiepingen onder de kroonlijst, met hellende daken. De oude villa die zich in het hart van het BBP-project bevindt, "de Fazant", heeft een punttoren.



Afbeelding 2 Foto's van het gebied – residentiële bebouwing en onbebouwde grond, 2011-2016



Afbeelding 3 Foto's van het gebied - residentiële bebouwing, 2017

Bepaalde gebouwen van de nieuwe wijken die momenteel in aanbouw zijn (school, appartementen) getuigen van de toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast vordert de bouw van een MIVB-depot.

Onbebouwde grond

Het studiegebied bevindt zich in de overgangszone tussen de landschappen van het Pajottenland, de Neerpedevallei en het stadslandschap van Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het reliëf wordt gedomineerd door de ZW – NO – heuvel (langs pad NR.60) die de Neerpede- en Vogelzangvalleien scheidt. Het hoogstgelegen punt van 52m bevindt zich ten zuiden van "de Fazant"; het laagste punt van 42m ligt dichtbij de Ketelstraat in het NW. Richting Erasmus is het terrein licht glooiend naar de Vogelzangvallei toe.

De onbebouwde grond was in gebruik als akkers (69,13%), grasland (9,21%) en enkele beboste gebieden en hellingen (0,77%). Het eigendom "de Fazant" bezit een aanzienlijke opvallende groene ruimte (visueel effect). Sinds 2015 zijn de centraal en westelijk gelegen delen van de site in aanbouw voor constructies en ontwikkelingen, zoals voorzien in de plannen van de wijken voor de Erasmus- en Ketelwijken.

Aan de rand en de rooilijnen in de tuinen en als afbakeningen langs de grens van enkele percelen land staan er bomen. Recente rooilijnen bevinden zich langs de Henri Simonetlaan. De berm langs de Lenniksebaan is gedeeltelijk bebost op het deel tussen de Ketelstraat en het rondpunt.

De spoorweg, onderaan het totale reliëf, is net opnieuw ingericht voor de verdubbeling van de spoorlijnen (van 2 naar 4) in het kader van het GEN-project. De spoorwegbermen die in 2011 nog bebost waren, worden opnieuw aangelegd en grotendeels versterkt, om een natuurlijke vervangingsontwikkeling mogelijk te maken. Er worden een stormbekken en nieuwe bruggen gebouwd, die de continuïteit van de Ketel- en de Schollestraten verzekeren. De grondwerken voor de bouw van het MIVB-depot zijn aan de gang.

In het noordwesten ligt een bebost stuk grond dat bij het sportcentrum van de gemeente Sint-Gillis hoort.



Het wegennet

Alle bestaande wegen hebben tweerichtingsverkeer. De Henri Simonetlaan, met 2x2 rijstroken (gewestelijke weg B201), biedt toegang tot de Brusselse Ring RO. Het sluit aan bij de Lenniksebaan (gewestelijke weg N282) ter hoogte van het Henri Simonet rondpunt.

De Ketelstraat en een deel van de Schollestraat hebben een gemeentestatuuut. Ze doorkruisen het gebied van noord naar zuid (tussen de Pedevallei en de wegen rond de Ketelsite).

De spoorlijn 50a – Gent-Brussel, bevindt zich onderaan het algemene terrein van de Ketelsite. De twee gemeentestraten overspannen de spoorweg.



Afbeelding 4 Foto's van het wegennet - beelden 2011-2016

Oppervlaktes van de verschillende bezettingen in de perimeter van het BBP:

Bezetting	Oppervlakte / ha
Spoorweg	2,86
Bestaand woongebied	0,85
Woongebied in aanbouw en nieuwbouw (werven)	12,96
Sportterreinen	0,62
Grasveld	1,19
Akkers	1,18
Wegennet	0,94
Totaal bestaande feitelijke toestand	20,60

In de nieuwe VV-Erasmus en -Ketel zijn alle wegen gemeentewegen geworden, waarvan de grote assen zone 30 zijn (Lijsterlaan, Seringenlaan, Maagdenpalmalaan en Narcissenlaan), de overige zijn zone 20, en in het midden van Erasmus hebben we de voetgangerszone (Tulpenplein, Iridsdreef en Maagdenpalmdreef).

Hieronder vindt u de kaart met de 10 nieuwe wegen + 1 park in het kader van de VV-Erasmus:



Afbeelding 5 Kaart van het openbaar domein opgesteld door de Gemeente

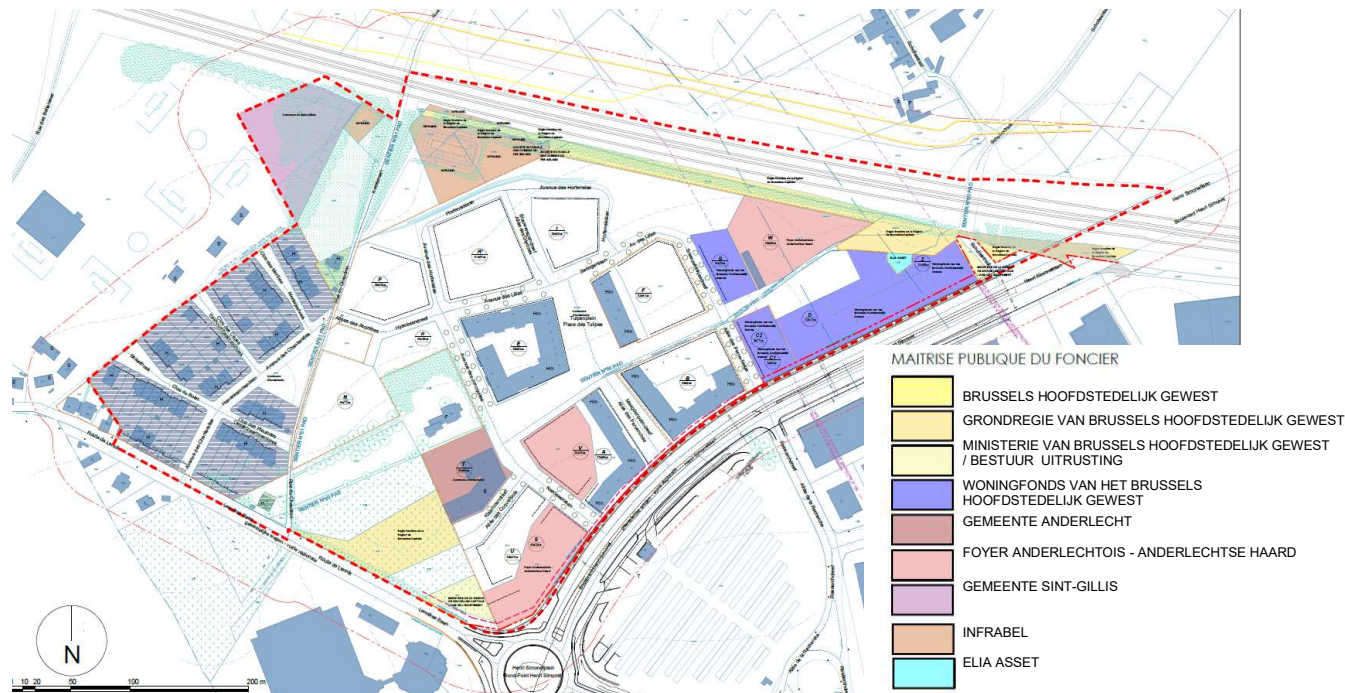
Op de kaart hierboven staan de nieuwe adressen in het kader van de VV-Ketel :



Afbeelding 6 Kaart met polisnummers, opgesteld door de Gemeente

Percelenplan

De kadastrale percelen bevinden zich in Anderlecht afdeling 7, sectie F – blad F en sectie G.



Afbeelding 7 Eigenaren in de perimeter van het BBP-project – versie 1-1-2020

De verschillende oppervlaktes zijn per eigenaar op de volgende manier verdeeld:

Totaal van de BBP omgeving	206 773m²	
Kadastrale percelen toebehorend aan openbare eigenaren	Oppervlakte	%
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	7 924m ²	3,83%
Grondregie van Brussels Hoofdstedelijk Gewest	17 708m ²	8,56%
MINISTERIE VAN BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST / ADM VAN DE UITRUSTING	1 084m ²	0,52%
Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	3 194m ²	1,54%
GEMEENTE ANDERLECHT	3 563m ²	1,72%
Foyer Anderlechtois - Anderlechtse Haard	10 260m ²	4,96%
GEMEENTE ST. GILLES	5 859m ²	2,83%
Kadastrale percelen toebehorend aan particuliere eigenaren	Oppervlakte	%
Particuliere eigenaren in VV Ketel	19 683m ²	9,52%
Particuliere eigenaren in VV Erasmus (ERASMUS GARDENS inbegrepen)	56 004m ²	27,08%
Particuliere eigenaren buiten VV :	14 644m ²	7,08%
Kadastrale percelen toebehorend aan distributiemaatschappijen	Oppervlakte	%
INFRABEL	5 514m ²	2,67%
ELIA ASSET	274m ²	0,13%
Totaal openbaar toezicht	49 592m²	23,98%
Totaal particulier toezicht	90 331m²	43,69%
Inname van de ruimte voor energieverdelers	5 788m²	2,80%
Inname van de openbare ruimte (wegen)	61 062m²	29,53%



3. NORMATIEVE CONTEXT

Zie NR.2 - Plan van de bestaande rechtssituatie – schaal 1/1000

3.1.1. Plannen met indicatieve waarde

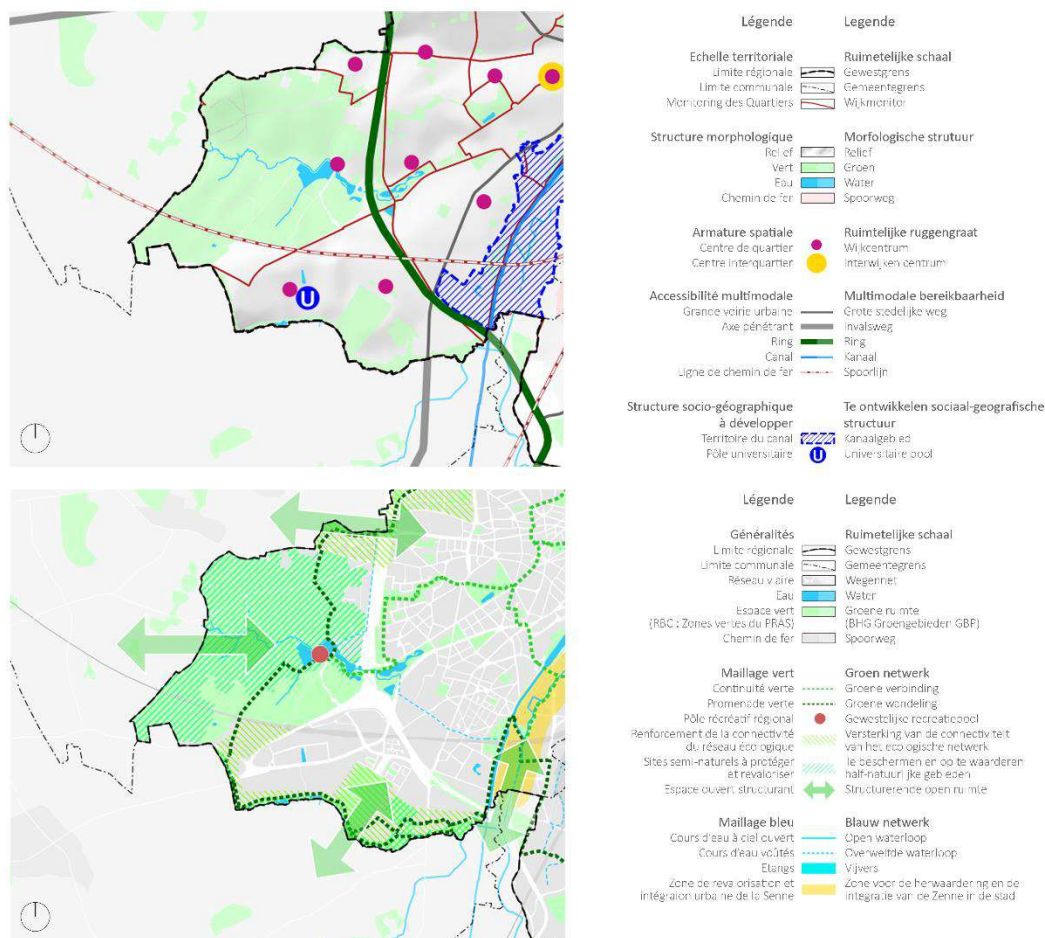
Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP)

Het Gewestelijk Duurzame Ontwikkelingsplan dat op 12 juli 2018 definitief werd goedgekeurd, definieert de territoriale visie voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot 2040.

Deze visie introduceert voor het studieterrein Ketel – Erasmus het begrip «**te creëren lokale identiteitskern**».

Het studiegebied Ketel - Erasmus beantwoordt volledig aan dit begrip, dankzij de campus die een strategisch ontwikkelingsgebied vormt: hier komen een belangrijk universitair ziekenhuis, economische incubatoren en studentenwoningen samen. Bovendien is het gebied dankzij de metro rechtstreeks met het hele Gewest verbonden. Het optimaliseren van het vervoersaanbod (een nieuw MIVB-depot) en de uitbreidingen van het universitaire ziekenhuis maken deel uit van een eerste golf van herwaardering voor het gebied.

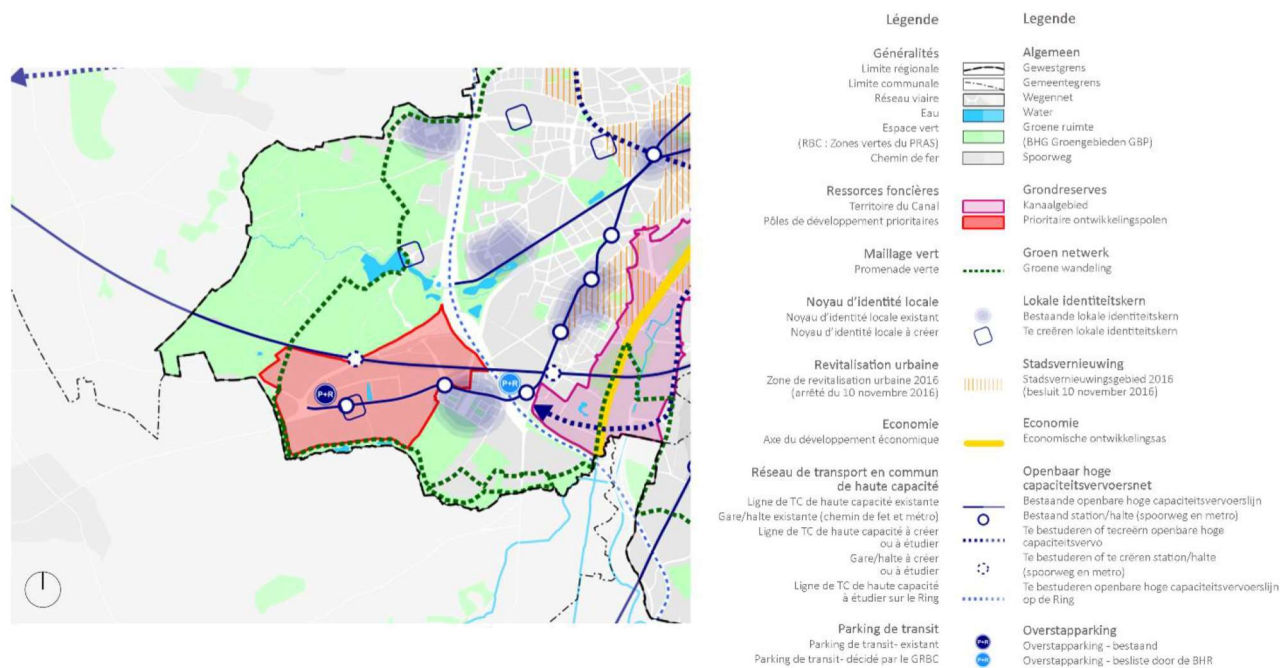
Het GPDO berust op 8 kaarten, waaronder de kaarten met betrekking tot de ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel, het groen en blauw netwerk en het stadsproject, die de gewestelijke ondersteuning vormen voor de uitvoering van het voorliggende BBP- project.



Abbeelding 8 Uittreksel kaarten: 1. Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel – 3. Groen en blauw netwerk (bron: Perspective Brussels)

Het groene netwerk, vastgelegd in het GPDO, herneemt duidelijk de natuurlijke landschapsstructuur van de omgeving van het Ketelgebied. De Neerpede- en Vogelzangvalleien zijn belangrijke elementen voor de natuurlijke omgeving en vormen dus te versterken landschappen. Het “landelijke zone” en “Vogelzang – Meylenmeersch» als beschermde natuurgebieden, evenals de « gewestelijke Groene Wandeling» die deze met elkaar verbindt via de Ketelstraat, zijn daarom structureel van aard voor het optimaliseren van de connectiviteit van het ecologisch netwerk.

Het open en landelijke landschap evenals de natuurgebieden dragen bij tot het kenmerkende karakter van het groen en blauwe netwerk rond het Ketelgebied als duurzaam woongebied.



Afbeelding 9 Uittreksel kaart 8. Stadsproject (bron : Perspective Brussels)

Het Gewest heeft de wens om zich rond tal van centra te ontwikkelen, die afgestemd zijn op de wijken, maar ook in de 12 prioritaire ontwikkelingspolen waarin het Gewest kwalitatieve nieuwe wijken zal creëren waar huisvesting, openbare voorzieningen, activiteiten en groene ruimtes aangeboden worden. De finale versie van het GPDO richt zich op het principe van doordachte verdichting, met aandacht voor comfort en plaatselijke dienstverlening.

Op kaart 8 Stadsproject zien we de Erasmuswijk in de prioritaire ontwikkelingspolen.

De economische ontwikkeling in de onmiddellijke omgeving en de universitaire Erasmuspool als prioritaire ontwikkelingspool steunt op de creatie van een wijk (« de lokale identiteitskern ») rond de multimodale kern Erasmus. Deze multimodale kern faciliteert de verbinding voor het gebied met de verschillende nabijgelegen kernen en het stadscentrum.

De Wybranstraat vormt hier de toegangspoort tot het Gewest.

Deze configuratie laat het belang van de plaatsen als Brusselse ontwikkelingspool zien.

Het GPDO benadrukt dat de *Erasmuscampus in Anderlecht* inderdaad een *strategisch ontwikkelingsgebied vormt: het brengt een belangrijk universitair ziekenhuis, economische incubatoren en studentenwoningen samen en het gebied is door de metro rechtstreeks met het hele Gewest verbonden. Het optimaliseren van het vervoersaanbod (nieuw MIVB- depot) en de uitbreiding van het universitaire ziekenhuis vormen een eerste golf van herwaardering voor het gebied.*

Deze nieuwe uitbreiding, « New Erasmus » genoemd, is verbonden met het « New Bordet » - project.

Dit laatste project, dat volledig op het welzijn van de patiënt focust, opent zijn deuren op de Erasmuscampus van de U.L.B. in 2020. Deze verhuizing maakt van het Jules Bordetinstituut hét refertecentrum voor een waarachtige Brusselse pool voor kankerbehandeling, omdat het een alliantie aangaat met de Université Libre de Bruxelles, het Erasmusziekenhuis, de Stad, het O.C.M.W. van Brussel en het Iris-netwerk.

Het doel van dit belangrijke vernieuwingsproject voor het ziekenhuis is om nieuwe ruimtes voor de gezondheidszorg te creëren, die verdeeld zijn over het Erasmusziekenhuis en het Bordet Instituut. Ze vervolledigen het aanbod voor handels- en horecazaken en maken van de campus een pool die met alle voorzieningen is uitgerust.

Overigens kan de logistiek van het gebied dankzij het project geoptimaliseerd worden.

De GPDO wijst er ook op dat de campus een interessant potentieel heeft voor verdichting van de Citydev-woonbestemming: deze beschikbare openbare grond kan een unieke ontwikkelingskansen bieden voor de creatie van een nieuwe stadswijk.

Er wordt ook vermeld dat er grote woningbouwprojecten aan de gang zijn aan beide zijden van de Ketelstraat, tussen de Lenniksebaan, de spoorlijn en de Henri Simonetlaan. Op een oppervlakte van ongeveer 13 ha ontstaan dankzij de projecten geleidelijk aan 72 eengezinswoningen en 1.300 wooneenheden, waarvan 110 sociale woningen aan de Erasmuszijde.

Interwijkencentra

Het begrip « Interwijkencentra » werd in de algemene inleiding van het GPDD toegelicht, maar komt niet onder die titel in de tekst zelf van het GPDD voor (het is erin opgenomen als Stadscentra).

De interwijkencentra spelen voornamelijk een rol op het intergemeentelijk niveau. Ze hebben volgende bijzondere kenmerken:

- ze vormen een historisch stadscentrum, dat een « dagelijks leefbekken » bestendigt;
- ze hebben een hoog niveau van dienstverlening (sportfaciliteiten, gezondheid, cultuur, onderwijs ...);
- er vindt regelmatig een markt plaats;
- ze zijn een avondbestemming (bars, restaurants, theaters, concerten, bioscopen, ...).

Het openbaar vervoer moet er een hoog niveau van dienstverlening bieden. Sommige interwijkencentra zullen zich rond belangrijke voorzieningen zoals universiteitsgebieden of terreinen met een hoog ontwikkelingspotentieel zoals het voormalige NAVO-terrein, ontwikkelen.

De Erasmus-Ketelsite voldoet slechts zeer gedeeltelijk aan deze definitie, maar het BBP-project kan toch een eerste stap in die richting zijn, als aanvulling op de zich ontwikkelende economische activiteiten van de universitaire pool en de (MIVB- en GEN-) vervoersvoorzieningen.

Deze elementen maken deel uit van de demografische, economische, leefmilieu- en mobiliteitsuitdagingen die het GPDD de komende jaren naar 2025 en 2040 toe, aan de nieuwe uitdagingen wil aanpassen. Het gebied bevindt zich in een te creëren lokale identiteitskern. Op langere termijn zou het kunnen ambiëren een interwijkencentrum te worden, maar dit overschrijdt de omvang van het BBP-project.

Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

Het GemOP van Anderlecht, goedgekeurd op 26.03.2015, omvat 4 belangrijke gebieden voor stadsprojecten voor de Gemeente, waaronder het **Neerpede – Vogelzanggebied** dat deel uitmaakt van het voorliggend BBP-project.

De ontwikkeling van het Neerpede – Vogelzanggebied moet de volgende hoedanigheden versterken en behouden:

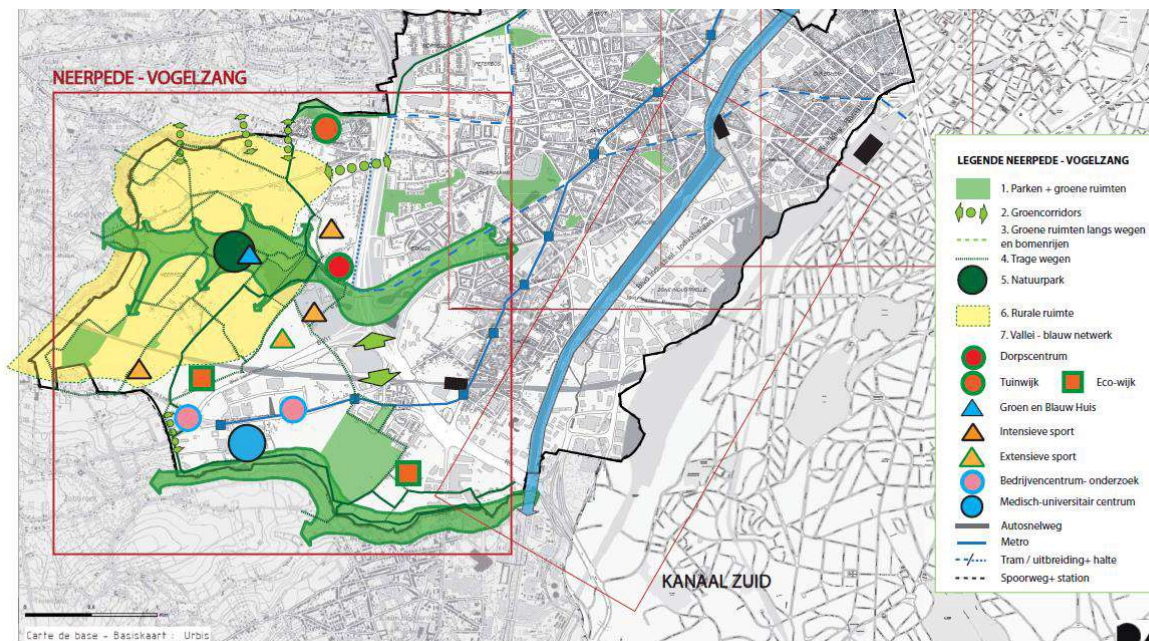
	Neerpede - Vogelzang	
Bebouwing en landschap	Landelijk geheel en grote groene ruimte met een hoge landschappelijke waarde. Erkend en beschermd natuurlijk en bebouwd erfgoed.	Deze unieke ruimte in BHG ontwikkelen door deze als een gewestelijke landelijke pool te beschouwen
Bewoond en beleefd	Recreatiegebied en onderbenut erkenningspotentieel. Het gebied is onderhevig aan druk van de omringende verstedelijking.	Het organiseren van bezoekersstromen en hun activiteiten
Ondernemend	Het laatste agrarische gebied in BHG dat wordt uitgebaat en het potentieel hiervan voor milieu- en duurzame ontwikkelingseducatie.	Land- en tuinbouwactiviteiten aanmoedigen en deze opnemen in de productie van de korte voedselketen.
Grootstedelijk en vol uitstraling	Drager van een positief beeld voor de Gemeente en voor het Gewest dankzij haar milieuwaarden, ontspanning en als unieke landelijke pool in Brussel. Kwaliteitsvolle plek voor groen toerisme en als speelruimte.	Bekend als uniek landelijk en groengebied gekend zijn bij de Anderlechtenaren en de Brusselaars
Milieuvriendelijk en duurzaam	Aanwezigheid van beschermd gebied en soorten. Fundamenteel deel van het hydrografisch systeem. Te onderhouden ecologische verbinding met de Vogelzangvallei en haar natuurreservaat via het Erasmuswoongebied. Opname in de grote landschappen van het territorium. Gewestelijke groene long, toegankelijk voor de zachte mobiliteit, maakt deel uit van het gewestelijk groene netwerk dankzij de Groene Wandeling die met verschillende paden en gemarkeerde wandelingen het gebied doorkruist.	Bevoorrechte plaats voor bescherming en versterking van het groene netwerk (fauna en flora, ecologische corridors) en het blauwe netwerk (moerassen, beken en afvloeiend water).

Voor het studiegebied van het BBP, zullen de hieronder opgesomde doeleinden van het GewOP, bepalend zijn voor de te ondernemen acties:

1. Op lange termijn de nabijgelegen landelijke ruimte en natuurgebied beschermen met een gepaste wetgeving;



2. De landelijke ruimtes en biodiversiteit behouden en het groene netwerk ontwikkelen;
3. De kwaliteit van het water verbeteren en het blauwe netwerk ontwikkelen;
4. Duurzame land- en tuinbouwactiviteiten behouden en ontwikkelen;
5. Het erfgoed van de landelijke zone leren kennen en er een breder publiek van laten genieten.



Afbeelding 10 Uittreksel uit de kaart Neerpède – Vogelzang Project uit het GewOP, versie 2015

Bron http://www.crd-goc.be/wp/wp-content/uploads/14068_1927DO_GemOP_Anderlecht_Project_Neerpède3.pdf

Een dergelijke perimeter moet verder gaan dan het strikte kader van Neerpède, om de gebieden voor economische activiteiten en het universitair Erasmusziekenhuisgebied die volop in ontwikkeling zijn en waar een belangrijk natuurlijk potentieel overblijft, het geklasseerde Vogelzanggebied inbegrepen, te omvatten.

Van de 10 belangrijke **acties** van het GewOP, die de voorwaarden van het BBP zouden moeten vastleggen, moeten we de vijf volgende acties onthouden:

Actie 1 : Het concept « Gewestelijk natuurpark » invoeren.

Actie 3 : Met verschillende diverse aantrekkelijke onderdelen (Groen en Blauw Huis, netwerken, milieu en voeding ...)

Actie 5 : Het bevorderen van toegang tot het openbaar vervoer en zachte mobiliteit en een voorstel voor een specifieke mobiliteit in Neerpède (met toegangspoorten, intern en extern verkeer, groene tram)

Actie 9 : Aangrenzende gebieden aan het Neerpèdegebied op een coherente manier beheren, zoals het onderhoud van een aanzienlijke groene aanwezigheid, die de versterking van de natuurlijke netwerken mogelijk maakt.

Actie 10 : Wandelingen voorstellen die vanaf Anderlecht naar het beschermde Neerpèdegebied leiden.

De nieuwe stadswijken in de Vogelzang moeten met de diversiteit van functionaliteiten rekening houden en ook de nodige diensten en voorzieningen voorstellen. Het is een kwestie van nadenken over een echt woonnetwerk, dat op de aanwezigheid van een geklasseerd gebied, een natuureservaat en de Groene Wandeling berust.

Het Richtplan voor het gebied Neerpede-Vlezenbeek-St-Anna Pede (intergewestelijk plan sept. 2014)

Het richtplan is gericht op het behoud en de herwaardering van het landschap van het ecologisch erfgoed en de agrarische functie, gecombineerd met een zoeken naar een evenwicht tussen deze bestanddelen en het recreatieve gebruik. Landschap, recreatie en het groen en blauwe netwerk vormen belangrijke componenten van Neerpede. Het Richtplan is het resultaat van een samenwerking tussen de Vlaamse Landbouwmaatschappij (VLM) en Leefmilieu Brussel.

Volgende elementen zijn belangrijk in het actieplan voor het BBP-Ketelproject :

- 4.1 Gewestelijk park W - O (westen)

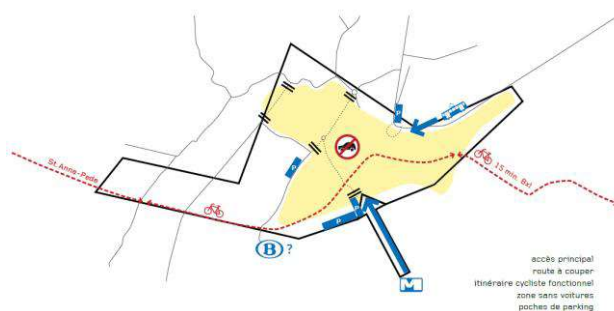
De Ketelstraat zou er een belangrijke functie vervullen als deel van de Groene Wandeling (tussen het Kanaal en de Ninoofse Steenweg + landschapsverbindingen).



- speelplein
- bezienswaardigheid
- paardrijden
- parking
- nieuwe Ketelwijk



- park tussen stad en landelijk gebied, recreatie en stadslandbouw
- verbindingen met de stedelijke en voorstedelijke omgeving (waaronder Ketel in rood raster)
- Olympische Dreef-as



- Perimeter Park W met een autovrije zone (geel) + parkings
- Afbakening Ketelstraat tussen de Neerpede en Kiekenstraat
- Verbinding tussen het groen en blauwe huis en de Biopool
- Verbinding tussen Park W en het agrarisch landschap van het Pajottenland
- Afbakening Neerpedestraat tussen de Konijnenstraat en het rondpunt (tegenover de Chalet van de Pede)
- Afbakening Olympische Dreef tussen

het viaduct en de kruising met de Neerpedestraat.

- De Olympische Dreef wordt de voornaamste toegang (een as waarop de verschillende sportactiviteiten van het park zich enten).
- 4.2 Voetgangers- en fietsverbindingen
 - Fietsbaar GEN: dit voorstel zou St.-Anna Pede met het stadscentrum verbinden door ten noorden van de spoorweg langs het BBP-Ketel te passeren



- Creatie openbare groene ruimte (ook naar de Ketel – Erasmuskern).

« De agrarische Biopool van het Pajottenland en Neerpede, een optie van het plan, zou ondersteuning kunnen vinden in het Ketelgebied, zoals de creatie van tuinbouwplekken, landbouwproductie en educatie voor duurzame voeding in een stedelijke omgeving, creatie van horeca (in de nabijheid van het park, met de promotie van lokale producten), creatie van educatieve workshops voor het milieu, de organisatie van een markt en een verkooppunt en/of een distributienetwerk in de stad. Het is een kwestie van enerzijds creëren en een aantal benodigde infrastructuren inrichten om die verschillende functionaliteiten te verwezenlijken, zoals de gewestelijke Neerpedeboerderij, de gemeenteboerderij (Tacqui), het Kattenkasteel en een deel van het Neerpedepark en de Olympische Dreef (verbetering van de toegankelijkheid en ruimte die aan een “boerenmarkt” is gewijd). Anderzijds is het project gericht op het op punt stellen van een professionele structuur om de verschillende opdrachten van het EFRO-project te coördineren, gedurende de vijf jaar dat het Fonds ter beschikking wordt gesteld. Het project is erop gericht om een zelfstandige structuur in het leven te roepen om de verschillende lange termijnopdrachten te vervullen: werkgelegenheid die verband houdt met de incubatorstructuur (ondersteuning aan de landbouwers), werkgelegenheid in verband met de horeca en het sensibiliseren van het grote publiek (scholen, bezoekers ...). Algemeen en op langere termijn zal Neerpede een grote toeristisch-recreatieve pool voor het Brusselse Gewest worden. De agrarische Biopool zal er een belangrijk aantrekkingspunt vormen. Een operationele richtlijn wordt momenteel uitgewerkt voor het Neerpedegebied.

Gemeentelijk ontwikkelingsplan voor Natuur en Landschap (GNOP)

Het GNOP 2007 - 2011, goedgekeurd op 02/07/2007, weerhoudt 3 belangrijke elementen in het Ketelgebied :

- De spoorwegbermen, voor hun biologische waarde;
- Het drassige gebied en de groene zijden langs de spoorweg ten noordwesten van de Ketelstraat;
- De Ketelstraat, als deel van de Groene Wandeling tussen de valleien van de Neerpedebeek en de Vogelzangbeek. Enkel deze laatste wordt behouden na de uitbreidingswerken van de spoorweg.

De Intentieverklaring

We moeten in de context van de aanwijzende documenten ook herinneren aan de « **Intentieverklaring** » die de Gemeente op 13/11/2007 heeft aangenomen.

De mobiliteitsplannen

Het is ook nuttig om te verduidelijken dat de Ministerraad op 5 maart 2020 na tweede lezing de finale versie van het gewestelijke mobiliteitsplan Good Move heeft goedgekeurd. Met dit plan wil de Brusselse regering het algemene gebruik van de personenwagen met 24% verminderen van vandaag naar 2030, met 34% het doorgaand verkeer terugbrengen, het gebruik van de fiets verviervoudigen en de Brusselaars 130 000 m² openbare ruimte teruggeven en een vijftigtal rustige wijken inrichten.

Ook het « Strategisch plan voor Goederenvervoer in BHG », goedgekeurd door de RBHG op 11 juli 2013, het « Gewestelijk plan voor het Parkeerbeleid » en het project voor het Gemeentelijk Parkeeractieplan waarnaar het verwijst, zijn heel belangrijke elementen voor het beheer van woonwijken zoals de Ketelwijk.

Er is ook rekening gehouden met het Gemeentelijk mobiliteitsplan van Anderlecht, goedgekeurd in 2007³.

³ Het plan werd in 2007 goedgekeurd onder voorbehoud van het ontwikkelen van een lange termijnvisie en dit naar 04/01/2008 toe (bijeenkomst van de regering op 19/07/2007).

Het GPAP-plan 2017 van Anderlecht legt het parkeerbeleid voor haar gemeente vast (zones, tarieven, vrijstellingen...). Het plan omvat 4 soorten parkeerzones in 7 territoriale sectoren. Het plan is op dit moment nog maar in de studiefase.

De zones bepalen de kenmerken van het parkeerbeleid, de parkeerregimes, de bijdragen, bijzonderheden en/of vrijstellingen voor het verkeer.

Voor Ketel zal de meest voor de hand liggende zone de blauwe zone zijn, de residentiële zone bij uitstek omdat deze in het voordeel van de buurtbewoners is. Uitzonderingen hierop bestaan echter, afhankelijk van geval tot geval, in een blauwe zone (bv. kortere parkeertijden of hogere tarieven in gebieden met een grote vraag en/of te beheren ten gunste van langzame gebruikers, evenementen ...).

We moeten opmerken dat het "groene" regime van toepassing is op de Lenniksebaan, om precies te zijn op het weggedeelte van het Erasmusziekenhuis. Doel is om de parkeerdruk door centra, activiteiten ... lichter te maken op woongebieden waar bewoners, personen met een handicap en houders van vrijstellingen zonder tijdslimiet parkeren.



3.1.2. De plannen met reglementaire waarde

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (G.B.P.)

Het GBP is de referentie voor de regelgevende plannen voor stedenbouw. De site van BBP Ketel wordt hier tot woongebied bestemd, om een antwoord te bieden aan de huidige gewestelijke uitdagingen, waaronder de aanzienlijke bevolkingsgroei. De Erasmuspool moet worden versterkt en opgenomen in een woongebied in overeenstemming met de locatie en de functie van de pool.

In het plan zijn de activiteiten in het Ondernemingsgebied in een Stedelijke Omgeving (OGSO) en het Gebied voor Stedelijke Industrie (GSI) langs de Lenniksebaan en de Henri Simonetlaan bevestigd en verrijkt.

De groene ruimtes zijn bestemd als sport- of vrije tijdbesteding in openluchtgebied in Neerpede (golf, voetbal en tennis) evenals de talrijke groene ruimtes in de Neerpede- en Vogelzangvallei. Het geheel is in het bezit van een uniek groen en blauw netwerk, te versterken volgens het algemene statuut van Neerpede als agrarisch landelijk en tuinbouwgebied met talrijke groene stedelijke ruimtes.

Een Groene Wandeling zal het Ketelgebied tussen deze valleien met de groene ruimtes verbinden.

Vermeldenswaard zijn ook de spoorlijn en de structurerende ruimtes van de Henri Simonetlaan en de Lenniksebaan - J. Wybranstraat.

Legende

Water

Woongebieden met residentieel karakter- Typische woongebieden - Gebieden met gemengd karakter

Gemengde gebieden - Sterk gemengd gebied - Stedelijke industriegebieden

Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer - Administratiegebieden

Gebieden van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Spoorweggebieden – Groengebieden - Groengebieden met hoogbiologische waarde

Parkgebieden - Koninklijk domein

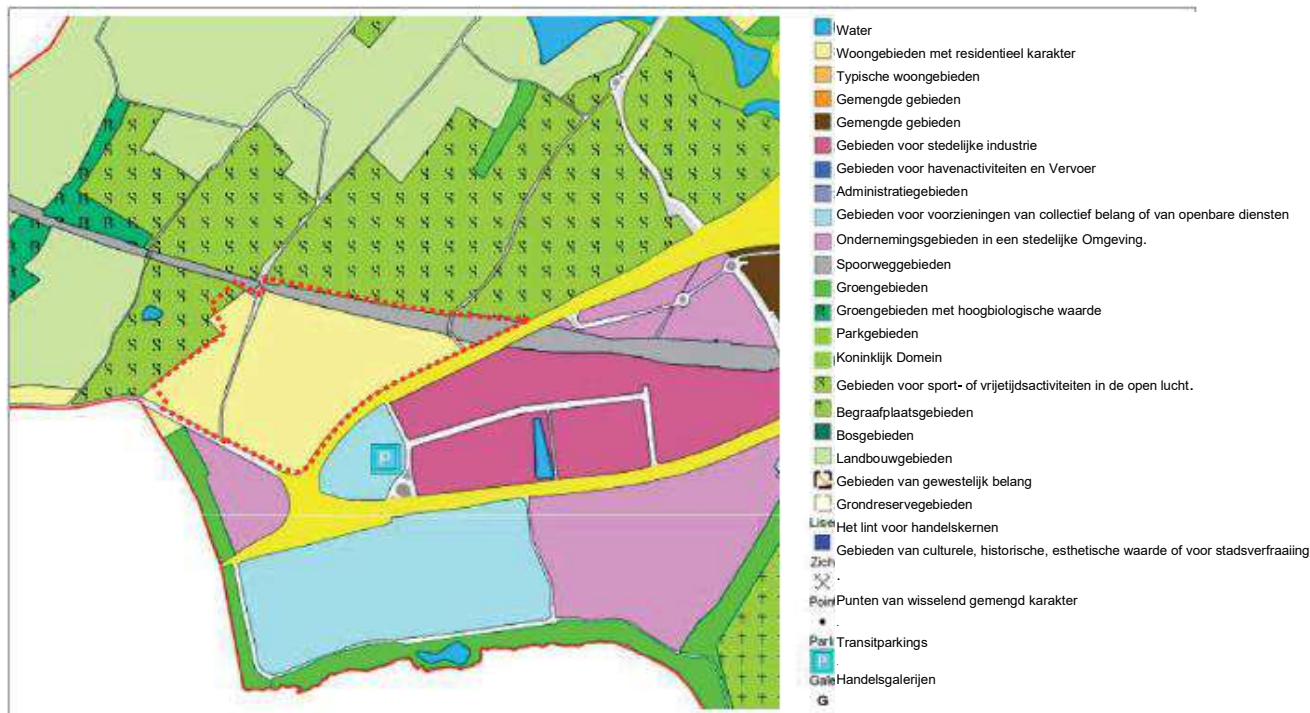
Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht

Begraafplaatsgebieden - Bosgebieden - Gebieden van gewestelijk belang

Grondreservegebieden - Linten voor handelskern - GCHEWS (zichée)

Punten van wisselend gemengd karakter – Transitparkeerplaats - Winkelgalerijen

Bronnen : Ontwerp van gewestelijk bestemmingsplan Kaart 3 – Bodembestemming p.86, 86 & 87 [pras_c3_affectation_190806.pdf \(perspective.brussels\)](#)



Afbeelding 11 Uittreksel demografisch GBP (bron : BruGIS 2018)

De langs het studiegebied gelegen BBP's

Zie NR.1 - Liggingsplan - schaal 1/5000

- NR. 43 « Landelijke zone » - K.B. van 29/03/1974 en de gedeeltelijke opheffing door het GBP van 1995. Dankzij dit BBP ten noorden van het gebied, is het behoud van het landelijk karakter van Neerpede door de agrarische, tuinbouw- en sportieve bestemmingen voor openbaar gebruik en verenigbaar met het landelijk karakter mogelijk gemaakt. Het vastleggen van een richtschema voor het gebied zou de algemene inrichting van het gebied in overeenstemming met de GNOP, GMP en GemOP bepalen, met de bedoeling om conflicten tussen de verschillende gebruikerscategorieën van groene ruimtes en sportieve voorzieningen te vermijden. Op deze manier kan het biologisch belang en de recreatieve functie van de ruimtes beschermd worden.
- NR. 44 « Meylemeersch Openbaar gebied » Wijziging II – K.B. van 14/08/1974, aanpassing M.B. van 29/03/1990, gedeeltelijke opheffing door het GBP van 1995 en de gedeeltelijke opheffing door de AV van 10/09/2009. Dit BBP ten zuiden van het gebied legt de voorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied vast. De opgeheven gedeeltes hebben de ontwikkeling van ondernemingen rond het ziekenhuis en verder naar het oosten naar o.a. de grootwinkelbedrijven Cora en Decathlon mogelijk gemaakt.

De verkavelingen en stedenbouwkundige vergunningen in de perimeter van de studie - situatie 2020

Zie nr.2 - Plan van de bestaande rechtstoestand – schaal 1/1000 en gegevens in bijlagen 1 tot 5

Drie bestaande alleenstaande woningen in het gebied zijn in het project opgenomen. Het gaat hier om de huisnummers 951 aan de Lenniksebaan, 105 en 98 ("de Fazant") in de Ketelstraat.

Zie verstrekte SV-lijst in de perimeter van het BBP in bijlage.

De stedenbouwkundige vergunning om de Henri Simonetlaan en het -rondpunt opnieuw in te richten, evenals het einde van de Lenniksebaan

01/PFD/638894 – De herinrichting van de Henri Simonetlaan en het -rondpunt werd op 14 maart 2019 opgeleverd.

De stedenbouwkundige vergunning Pulsar voor het nieuwe MIVB-depot

48501 SV - 15/03/2016, MIVB-depot / H. Simonetlaan test-track.



3.1.3. De stedenbouwkundige verordeningen

De regelgevende context is ook verder ontwikkeld.

De **Gewestelijke stedenbouwkundige verordening** (GSV) regelt de kenmerken van bouwwerken en hun naaste omgeving, de bouwplaatsen, de weginrichting, de reclame- en uithangborden, enz. De huidige GSV werd door de Brusselse Regering op 21 november 2006 goedgekeurd en is op 3 januari 2007 in werking getreden.

Tijdens de zitting van donderdag 24 januari 2019, keurde de Brusselse regering het project voor herziening van de GSV goed en opende het voor openbaar onderzoek in maart en april 2019. Deze nieuwe versie is nog niet in werking getreden.

Aangezien het **Algemeen Bouwreglement** van de gemeente Anderlecht uit 1932 dateert, zijn de meeste bepalingen van dit reglement die nog steeds van toepassing zijn, achterhaald. Sinds die datum zijn zowel de bouwmethode, de technologieën, de milieuproblematiek als de woonverdichting geëvolueerd. Deze regeling strookt helemaal niet meer met de stedelijke ontwikkeling van de 21ste eeuw, maar ook niet met moderniserings-/transformatieprojecten van bestaande gebouwen, waarbij rekening met het behoud van het gemeentelijk erfgoed wordt gehouden.

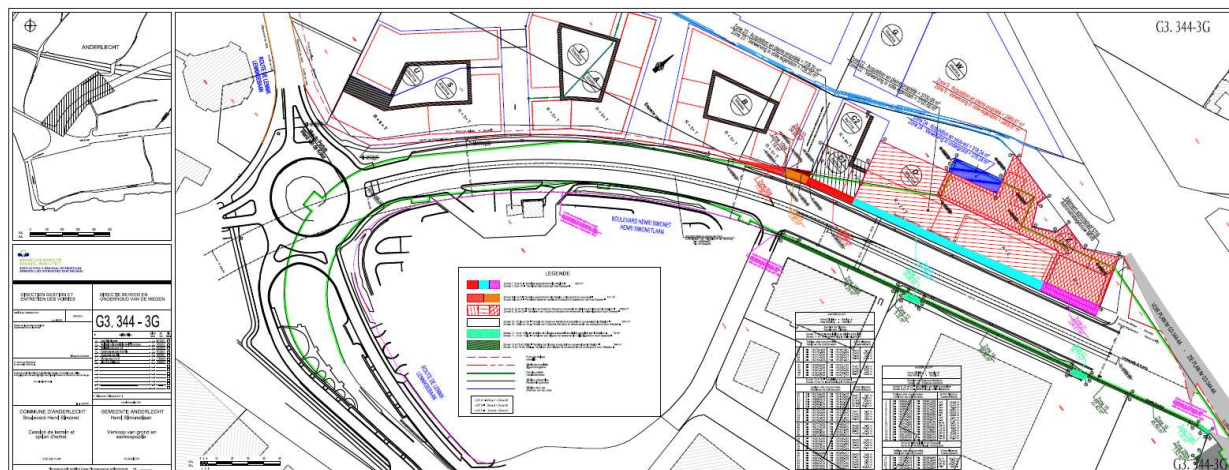
In deze context past het **gemeentelijk stedenbouwkundig reglement** van Anderlecht in 2016. Dit is voornamelijk gericht op :

- het verhogen van het comfort van de bewoners;
- het aanpassen van de normen voor gebouwen en hun omgeving aan de huidige technieken en bouwmethoden;
- het integreren van nieuwe bezorgheden voor het milieu;
- het respecteren en behouden van kenmerken van het gebouwde erfgoed;
- het onderscheidend behandelen van bepaalde gemeentelijke specificiteiten, zoals tuinvijken, ondernemingsgebieden of grote alleenstaande gebouwen.



3.1.4. Rooilijnen

- Rooilijn op de Lenniksebaan - K.B. 1926 (op 8m van de wegas + een achteruitbouwstrook van 6m).
- Rooilijnplanproject op de Henri Simonetlaan op 36 m gelegen van de grens met het activiteitengebied van Citydev (aan de oostkant: ondernemingsgebied - plan G.3-131 van het Wegenfonds). De privé/openbare grens varieert tussen 24,7m en 26m van de wegas) ;



Afbeelding 12 Rooiplan van Henri Simonetlaan

Grens als resultaat van dit plan (geannexeerd bij het uitwisselingsbesluit van de terreinen tussen de Staat/Citydev op 25 januari 1985) op het hierbij gevoegd plan G3.3-344-3G en de lengte van 36 meter voor de Simonetlaan is bevestigd door de verkoop/aankoop van de terreinen zoals die op het plan hierboven voorkomen.

3.1.5. Administratief statuut van het wegennet

- Gewestelijke wegen : de Henri Simonetlaan en Lenniksebaan;
- Gemeentewegen :
 - Ketel- en Schollestraten ;
 - In de nieuwe VV-Erasmus en -Ketel, zijn alle wegen gemeentewegen geworden.;
 - **Pad nr. 60**, tussen de Schollestraat en de Ketelstraat (evenwijdig aan de Henri Simonetlaan) ;
 - **Weg nr.60** ;
 - **Pad nr. 113**, tussen de spoorweg en de Ketelstraat (tot aan de Lenniksebaan).

Na analyse lijkt het erop dat de bestemming van de paden nog niet gemaakt is (in de perimeter van het BBP-project).

3.1.6. Andere openbare erfdienstbaarheden

Spoorweg

De toegang tot de spoorweg gebeurt via de eigendommen van de NMBS en de Ketel- en Schollestraten. Het GEN-project – lijn 50a Brussel-Zuid – Denderleeuw heeft in 2015 het installeren van twee bijkomende lijnen bij de twee bestaande met zich meegebracht. Werkzaamheden zijn voorzien zoals aangeduid op het plan van de bestaande rechtssituatie. De stedenbouwkundige vergunning werd op 24/10/2008 goedgekeurd.

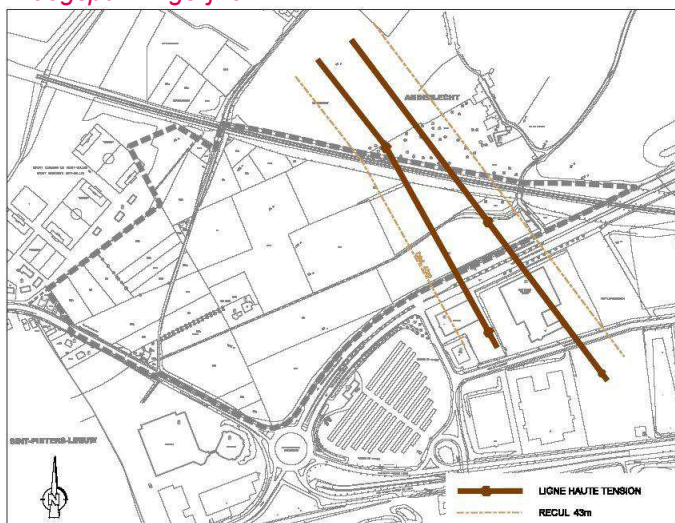


Bestaande toestand - beelden 2009-2011



Bestaande toestand - beelden 2011-2016

Hoogspanningslijnen



Afbeelding 13 Hoogspanningslijnen – toegangsdienstbaarheid via Schollestraat - 2011

De hoogspanningslijnen, uitgebaat door Elia, leggen de bouwwerkzaamheden beperkingen op. De richtlijn van het ministerie adviseert minimumafstanden van niet-bebouwde zones (43m) aan beide zijden van de lijnen.

De toegang tot de hoogspanningslijnen is verzekerd via de Schollestraat en een uitgebreid deel van het pad nr.60.

De verkavelingsvergunning (zie de milieueffectenstudie) en de stedenbouwkundige vergunningen in het gebied hebben allemaal bovengenoemd voorzichtigheidsprincipe toegepast.

Fluxys- gaslijn

Ten noorden van de spoorweg (buiten BBP) baat Fluxys een gaslijn uit. Bij het uitbreiden van de spoorweg naar het noorden (GEN) wordt met deze gaslijn rekening gehouden.

4. DOELEINDEN VAN HET BBP-PROJECT

4.1. ALGEMENE DOELEINDEN

Het BBP-project dat in 2009 werd gestart, was gebaseerd op de doeleinden die opgenomen waren in de Intentieverklaring van de Gemeente van 13/11/2007 en werd aangepast om er nieuwe projecten in op te nemen die in tussentijd zijn uitgevoerd of die gebouwd worden.

De strategische ontwikkeling die voor dit gebied werd gecoördineerd en bedacht, maakt dat dit territorium volledig herdacht kan worden. Bedoeling is om van al het potentieel gebruik te maken om een antwoord te bieden aan de huidige en toekomstige Brusselse uitdagingen, zoals geformuleerd in strategische en regelgevende plannen als het GPDO⁴, het GemOP⁵, het GMP⁶, het GNOP, het GBP⁷, de BBP, verkavelingsvergunningen en de vergunningen die het gebied omringen.

Het integreren van de BBP-gebieden past in het ruimtelijk en organisatorisch concept, dat de verkavelings- en stedenbouwkundige vergunningen in het leven hebben geroepen.

Om gevolg te geven aan de ontwikkelingen die in de loop van de afgelopen jaren hebben plaats gevonden, zijn de doeleinden van het BBP-project de volgende:

1. Een antwoord bieden aan de bevolkingsgroei en de aantrekkingskracht van het woongebied versterken;
2. De functionele diversiteit ondersteunen, een goede integratie van het centrum en van de grensgebieden van de woonkern bevorderen, en het commerciële aanbod van 3.800m² op stadsniveau mogelijk maken, die van de waardedrempel van het GBP afwijkt;
3. Een openbare ruimte installeren als ondersteunend levenskader ter versterking van een goede sociale cohesie;
4. De ontwikkeling van voorzieningen van collectief belang of openbare diensten mogelijk maken;
5. De stedelijke verbindingen tussen de wijken en de groene verbindingen tussen de twee valleien versterken (ondersteuning van zachte mobiliteit), door een overgang tussen het agrarisch en stedelijke landschap.

De BBP-doeleinden moeten uiteraard kaderen in duurzame ontwikkeling, mobiliteit, energieconsumptie en bescherming van natuurlijke hulpbronnen.

⁴ Bij de definitieve goedkeuring van 12 juli 2018 van het Gewestelijke Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) heeft de Brusselse Regering haar territoriale visie vastgelegd voor 2040. Het GPDO heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden aan de uitdagingen en de inzet voor het stedelijk grondgebied van Brussel. Hieronder vernoemen we de demografische ontwikkeling en de toegankelijkheid tot huisvesting, de economische herstructurering en de werkgelegenheid, de functionele en sociale diversiteit, de verschillende vormen van mobiliteit of nog de milieuproblematiek.

⁵ Besluit van de Regering van Brussels Hoofdstedelijk Gewest dat het Gemeentelijk plan voor ontwikkeling van de Gemeente Anderlecht goedkeurt – 26/3/2015.

⁶ De Ministerraad heeft op 5 maart 2020 na tweede lezing, de finale versie van het gewestelijk mobiliteitsplan Good Move goedgekeurd. Met Good Move kiest Brussel resoluut voor een aangename en veilige stad die is samengesteld uit rustige wijken die door multimodale structurende assen met elkaar verbonden zijn. De stad is geconcentreerd op efficiënt openbaar vervoer en vlotter verkeer. Met dit plan wil de Brusselse regering het algemene gebruik van de personenwagen met 24% terugbrengen in 2030, het doorgaand verkeer met 34% verminderen, het gebruik van de fiets verviervoudigen, en de Brusselaars 130 000 m² openbare ruimte teruggeven door een vijftigtal rustige wijken in te richten.

⁷ Het GBP is voorwerp van een tweede gedeeltelijke wijziging, « demografisch GBP » genoemd, om een antwoord te bieden aan de nieuwe demografische uitdaging waarvoor het Gewest staat en die een groeiende vraag naar huisvesting en bijhorigheden met zich mee zal brengen. Het besluit dat het GBP wijzigt werd door de regering op 2 mei 2013 goedgekeurd (gepubliceerd op 29 november 2013 en op 6 december 2013). Dit besluit, dat de regering op 7 november 2013 heeft goedgekeurd (gepubliceerd op 22 november 2013) is onderwerp van correcties door het erratum.

Zes gebieden, met inbegrip van hun bijzonderheden, zijn zo op ruimtelijk niveau naar voren geschoven:

1. De Zone Zuid, langs de Lenniksebaan ;
2. Het scholengebied;
3. Het socio-cultureel gebied van het eigendom « De Fazant » ;
4. De groene ruimte, voornamelijk de Ketelstraat;
5. De spoorweg;
6. De afwijkingen van het GBP.



4.2. RUIMTELIJKE DOELEINDEN

Het gebied, gevormd door de hoogten tussen de Pede-en Vogelzangvalleien, is gekenmerkt door de ZW-NO-heuvelkam als centrale lijn die de overgang van de stad en het omliggende platteland kan vormen Het BBP Ketelproject, dat er deel van uitmaakt, bevindt zich tussen de Erasmuspool en de Pedevallei, die twee belangrijkste onderdelen van deze plaats vormen.

Buiten de verkavelingsvergunningen « Ketelwijk » en « Erasmuswijk » (VV-Ketel en -Erasmus) moeten de doeleinden van het BBP in de duurzame ontwikkeling van mobiliteit, energieverbruik en bescherming van de natuurlijke hulpbronnen passen.

Zone Zuid

De nieuwe woningen vormen een harmonieus geheel in dit afwerkingsgebied rond de Erasmuswijk.

Dankzij de aanleg van een doodlopende weg die ook de toegang tot de scholen in de wijk mogelijk maakt, met behoud van de structuur van de groene ruimtes en de bestaande actieve mobiliteitswijzen ten opzichte van de nieuwe openbare ruimtes, wordt de mobiliteit beheerst.

De behuizing maakt de kruising tussen de R+5+T bebouwing (R+6 bij wijze van uitzondering dicht bij het rondpunt) en het eigendom “de Fazant” en de R+2 +T- omgeving rond de woonst mogelijk. De bouw van het gedeelte langs de Lenniksebaan met zijn berm is doorlopend om een afgesloten front te bieden tegen de geluidsoverlast van de Lenniksebaan in de richting van de wijk. De enige uitzondering hierop is de smalle verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de doodlopende weg en de Lenniksebaan.

Gebied voor collectieve voorzieningen - school

Een bijkomende Nederlandstalige school en kinderopvang zijn aan de bestaande school toegevoegd. De aanleg hiervan werd als verbinding met de Franstalige school en de kinderopvang voorgesteld. Deze nieuwe school zal een gelijkwaardig programma aan de Franstalige school (ongeveer 450 leerlingen) aanbieden.

De verbetering van het voetgangersnetwerk, met inbegrip van de toegang tot het metrostation Erasmus, zal bijzondere aandacht genieten.

Gebied voor gemeenschappelijke voorzieningen – socioculturele voorzieningen

Het eigendom “de Fazant” is als ontmoetings-, cultuur- en ontspanningsruimte bestemd. Er zou een voorziening als ontwikkelingscentrum geïnstalleerd kunnen worden, met behoud van de waarde van het erfgoed.

Groene ruimte

In de aanbeveling voorzien we de versterking van de flora en fauna in deze wijk, gelegen op het kruispunt van twee valleien met landelijke en ecologische waarden, om de hier waargenomen kwaliteit van het milieu te ondersteunen. Deze zal de duurzame ontwikkeling van het milieu op deze plaats stimuleren door structurele verbindingen en het behoud van het lokale landelijke karakter in een randstedelijke omgeving.

Stedenbouwkundige verantwoordelijkheden zullen via vergunningsaanvragen bestemd worden in het Ketelgebied, bij wijze van bijdrage aan het algemene initiatief, naast andere ondersteuning hiervan.

Spoorweg – reservering

Het reserveringsgebied moet bijdragen aan de natuurlijke en visuele overgang naar de Pedevallei. Ze moet in staat zijn om aan het groene karakter van de nieuwe wijk bij te dragen, zowel landschappelijk als ecologisch.



De afwijkingen van het GBP

Deze aanvraag heeft tot doel om punctueel afwijkingen aan te vragen aan het van kracht zijnde GBP en dit meer bepaald voor de **Erasmusverkavelingsvergunning**.

Het gaat om het volgende :

1. Een afwijking van het GBP, dat de punctuele en redelijke overschrijding van de drempel voor de handelsruimte van 150 m² betreft
 - In de verkaveling **B** (hernomen in het bestemmingsplan « **Lint I** »), met een maximum van 500 m² ;
 - In de verkaveling **D** (hernomen in het bestemmingsplan « **Lint II** »), met een maximum van 500 m² ;
 - In de verkaveling **E** (hernomen in het bestemmingsplan « **Lint III** »), met een maximum van 500 m² ;
 - In de verkaveling **F** (hernomen in het bestemmingsplan « **Lint IV** »), met een maximum van 500 m² ;
2. Naast de ruimtelijke voorstelling van de afwijkingen, is een algemene drempel van een maximum 3.750 m² aan handelszaken voor het geheel van de perimeter van de VV-Erasmus vastgelegd.

De berekening en motivering zijn aan elke vergunningsaanvraag waarin een handelszaak is opgenomen toegevoegd.

De afbakening van het gebied met betrekking tot lint voor handel is op het bestemmingsplan duidelijk "**lint voor handel in afwijking**" genoemd. ».



4.3. HET PROGRAMMA

De woonwijken die momenteel gebouwd worden brengen de drempelwaarde naar $1.492 + 72 = 1.564$ woningen + 152 bijkomende woningen en 3 bestaande binnen gebied A (BBP-scenario 2020). Dat komt neer op een potentieel equivalent van maximum 1.719 woningen ($1.564 + 152 + 3$) of +/- 3.792 inwoners in totaal.

De nieuwe wijk zal voornamelijk van woningen voorzien zijn. De woningbouw zal verschillende vormen aannemen: appartementsgebouwen, éengezinswoningen van het gesloten, half-open en open type. Buurtwinkels, maar ook bepaalde openbare voorzieningen van collectief belang en openbare dienstverlening, socio-culturele en school- of kinderopvangvoorzieningen maken het programma compleet.

De bestemmingen die grenzen aan het gebied bepalen de omgrenzingsprofielen van de nieuwe gebouwen: gebouwen (R + 2-3-4-5-6 + T) langs de Henri Simonetlaan en gebouwen voor huisvesting (R + 1-2 + T) voor het westelijk deel. Dankzij deze inrichting kan de nieuwe woonwijk en het af te werken gedeelte geïntegreerd worden in een verstedelijkte omgeving waarbij tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de bestaande dichtheid.

Tussen de toekomstige woningen en de spoorwegen wordt een bufferzone voorzien die bescherming biedt tegen de voornamelijk visuele en ecologische overlast van het spoor.

Voor de inrichting van eengezins- en woningen voor meerdere gezinnen is een conventionele en regelmatige verkavelingsstructuur nodig die, gezien de bestaande en onregelmatige verdeling van het terrein, dankzij een volledige herstructurering van het gebied verkregen wordt. Deze operatie zal uiteraard leiden tot het ontstaan van een nieuw wegennet, dat van residentiële aard zal zijn.

Bovendien zal de nabijheid van een uitrit van de Ring, het metrostation Erasmus en een toekomstig GEN-station ter hoogte van de Bergense Steenweg, de toegang tot de nieuwe ontwikkeling vereenvoudigen.

De wijk die zich op de gemeentegrens bevindt, mag echter in geen geval als doorgangszone dienen voor pendelaars die uit het nabijgelegen gewest komen.

De « **Intentieverklaring** », die de Gemeente op 13/11/2007 goedkeurde, bepaalt een minimum drempel van 2.500 inwoners voor de toekomstige duurzame Ketelwijk. In tussentijd zijn de nieuwe woningen goedgekeurd en in aanbouw, die deze drempel naar 4.500 inwoners voor 1.785 woningen brengt, de gebieden van het BBP-project inbegrepen.

Het voorontwerp 2010 voorzag als maximum drempel 2.749 inwoners (scenario 2 – rapport RF- fase 3, voor het Programma van 1.400 woningen waren minder eenvoudige aanpassingen nodig – rapport – fase 2). De hypothese van 1.800 woningen was hier opzij geschoven. Enkel een aanzienlijke vermindering van de open ruimte naar het noorden, zoals de VV-Erasmus het herneemt, zou dit mogelijk hebben gemaakt.

	VV	BBP (buiten VV)	Totaal
Eengezinswoningen	72	3 bestaande	75
Appartementen	1.492	152	1.644
Totaal	1.564	155	1.719

Won. x inw./eenheid	Inwoners
75 (72 +3) x 3	225
1.644 x 2,17 ⁸	3.567
Totaal	3.792

De oppervlakte van 20,60 ha van het BBP-project, geeft een maximale dichtheid van $1719 : 20,6 = 83,4$ woningen per hectare en van $3.792 : 20,6 = 184$ inwoners/ha

Belangrijk is dat de Erasmus- en Ketelwoonwijken het voornaamste karakter van het BBP-project bepalen.



5.DE OPTIES VAN HET BBP-PROJECT

5.1. INLEIDING

MER-aanbevelingen 2010 en aanvullende voorstellen

In de mate van het mogelijke zijn de aanbevelingen die het rapport over de milieueffecten formuleert over het voorontwerp 2010 in de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP opgenomen.

Voor zover nodig, zijn die van de nieuwe woonplannen en de stedenbouwkundige vergunningen van de MIVB er vertaald naar de benodigdheden van de overige 7,64 ha en de afwijkingen van het GBP. Hier moeten we benadrukken dat het programma voor de woonwijk de weerhouden drempels in het voorontwerp 2010 overschrijdt. Toch passen de woningen er over het algemeen wel in.

De stedenbouwkundige, auteur van het project, heeft gebruik gemaakt van de reflectie van de analyse. Vanaf het begin heeft hij in het plan de aanbevelingen en richtlijnen van het voorontwerp 2010 toegepast. Dit plan was zo ontworpen dat het de effecten in overeenstemming met de evaluaties terugbracht. De toegevoegde punten die verderop opgesomd worden, vergen echter bijkomende maatregelen. Daarom zullen de aanbevelingen van de Erasmus- en MIVB-ES deze voor zover als nodig aanvullen.

Aan het einde van de versies tussen de evaluatie van de mogelijke effecten en het uiteindelijke ontwerp, zien we hoe dit nieuwe urbanisatieproject er in de toekomst uit gaat zien, dankzij de structuur van de vestigingen en de verdeling van de bestemmingen als omgrenzingsprofielen. De voornaamste kenmerken van het project zijn de volgende:

- het lager gelegen gedeelte tegenover Neerpede is zoveel mogelijk beschermd en beheerd als een bestemming die recreatieve en natuurlijke groene ruimtes combineert;
- het oostelijk verstedelijkte gedeelte, tussen “de Fazant” en de Henri Simonetlaan biedt een regelmatige wijkstructuur met een combinatie van de opening naar groene ruimte en de binnenpleinen. Deze lijken sterk op de dorpspleinen in de voormalige voorsteden van de tweede Brusselse kroon. Het pittoreske eigendom “de Fazant”, de gevel van een schoolgebouw en tenslotte de gevels van middelgrote gebouwen vormen hier de grens. Het tracé van straten die loodrecht op de laan uitkomen leent zich voor de aanleg van een dwarsstraat in het bouwblok van de Erasmusparking, tussen de nieuwe wijk en het metrostation. Dit brengt eventueel een heropwaardering van voornoemde parking met zich mee. De omgrenzingsprofielen van de gebouwen langs de laan zijn de hoogste in het gebied en zijn niet hoger dan 5 verdiepingen onder de kroonlijst, met uitzondering van het gebouw dat uitkijkt op het rondpunt (6 verdiepingen). Dit gebouw moet als herkenningspunt fungeren op de beslissende plaats van het gebied.
- de heuvelkam komt als centrale laan voor in deze compositie, waarrond de bebouwde huizenblokken samen komen. Het bestaande voetpad is erin geïntegreerd;
- het westelijk gelegen gedeelte, tussen “de Fazant” en het sportdomein van Sint-Gillis, is samengesteld als een tuinvijk met middelgrote (2 verdiepingen onder de kroonlijst) tot kleine (1 verdieping onder de kroonlijst) huizen. Deze laatste staan het dichtst bij de open ruimte van Neerpede.
- de behoeften aan verschillende recreatiegebieden zijn proportioneel met het aantal voorziene inwoners, in functie van de aanbevolen normen voor een duurzame wijk en de nieuwe verkavelingsplannen;
- de bestemmingsdiversiteit functioneert in interactie met de omgeving van de Erasmuspool langs de laan, evenals de benodigdheden die eigen zijn aan een nieuwe wijk op zoek naar binnenruimtes en centrale lanen. Tegelijkertijd beantwoorden de openbare voorzieningen als scholen + polyvalente zaal eveneens aan het gewenste duurzame profiel in functie van deze benodigdheden.

Het bestemmingsschema, de grafische en letterlijke voorschriften zijn hernomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het BBP-project en het plan nr. 4 – Bestemmingen. In de MER-fase worden het aanbevolen programma en de keuzes voor de inrichting verijnd.



« Het oorspronkelijke aanbevolen Programma van 2010 had een scenario van « 2500 inwoners + », en stuwde het maximale aantal woningen die er in verschillende uitvoeringen onthaald konden worden naar 1400. In de nieuwe plannen zijn 1600 equivalente woningen opgenomen. Het verschil betreft de algemene invloed van de bebouwing met minder groene ruimtes. Het verschil heeft betrekking op het totale recht van overpad dat gebouwd is met minder groen ten noorden van het gebied, ten gevolge van het cumulatieve BBP / VV-programma.

Tussen de ruimtelijke test van het voorontwerp 2010 en de gedetailleerde tekening van de bestemmingsplannen, werd de auteur van het project er al toe gebracht om **de bebouwde oppervlakten te verkleinen en het omgrenzingsprofiel iets te vergroten**, om de kwaliteit van het gebied zoveel mogelijk te behouden en zo harmonieus mogelijke woonblokken samen te stellen, rekening houdend met de eisen van het programma. Zo beperkte de milieueffectenstudie de hoogte onder de kroonlijst, variërend van R+2+T (aan de ingang van het domein "De Fazant") tot R+6+T (aan het Henri Simonet rondpunt).

Aanvullend effectenrapport

Het aanvullend effectenrapport is aan het BBP toegevoegd als document B – Aanvullend Milieueffectenrapport.

De gebieden die geen bijkomende effecten onthullen zijn niet in dit rapport opgenomen. De effectenstudies van VV-Erasmus-en -Ketel evenals de SV en zijn ES-Pulsar van het project voor het MIVB-depot leggen de voorwaarden op aan het grootste deel van dit nieuwe project dat aan het BBP Ketel is aangepast. Wij verwijzen dus naar de conclusies van deze studies voor de benodigheden van het BBP-project.

5.2. DE BOUWSTENEN VAN HET PROJECT

5.2.1. Stedenbouw, erfgoed en landschap

In het geheel van bebouwbare oppervlaktes in de perimeter is het volgende aantal inwoners voorzien:

Scenario 2010: maximum 1.749 collectieve woningen (maximalistisch voorstel van de VV-Erasmus) en 72 eengezinswoningen.

Scenario 2020 : maximum 1.492 collectieve woningen en 72 eengezinswoningen.

De «**Intentieverklaring** », goedgekeurd door de Gemeente op 13 november 2007, legt de minimale drempel van 2.500 inwoners vast voor de toekomstige duurzame Ketelwijk. In tussentijd zijn de nieuwe woningen goedgekeurd en in aanbouw en brengen ze deze drempel naar 4.500 inwoners voor 1.785 woningen, de overige gebieden van het BBP-project inbegrepen.

De maximale drempel van het voorontwerp 2010 voorzag maximum 2.749 inwoners (scenario 2 – rapport ER - fase 3, het programma voor 1.400 woningen heeft minder eenvoudige aanpassingen nodig – rapport – fase 2). De hypothese van 1 800 woningen werd er uitgesloten. Enkel een aanzienlijke terugbrengen van de open ruimte in het noorden, zoals hernomen in de VV-Erasmus, zou het mogelijk hebben gemaakt.

Het aantal van 1.785 woningen is het resultaat van de volgende berekeningen op basis van 3 inwoners per eengezinwoning en 2,5 inwoners per appartement:

Laten we hierbij opmerken dat de verkavelingen die in aanbouw zijn, de drempel op $1.492 + 72 = 1.564$ woningen brengen + de 152 bijkomende woningen en de 3 bestaande binnen het gebied A (scenario BBP 2020). Dit komt neer op een totaal potentieel equivalent van maximum 1.719 woningen ($1.564 + 152 + 3$) of +/- 3.792 inwoners.



	VV	BBP (buiten VV)	Totaal
Eengezinswoningen	72	3 bestaande	75
Appartementen	1.492	152	1.644
Totaal	1.564	155	1.719

Won. x inw./eengezinsw.	Inwoners
75 x 3	225
1.644 x 2,17	3.567
Totaal	3.792

De oppervlakte van 20,60 ha van het BBP-project geeft een maximale dichtheid van $1.719 : 20,6 = 83,4$ woningen per hectare en $3.792 : 20,6 = 184$ inwoners/ha.

Bovendien is er geen garantie dat alle beschikbare ruimte voor activiteiten bestemd wordt voor deze activiteiten, zodat een bepaald proportie van de woningen behouden kan blijven.

Het BBP-project voorziet bijkomend de volgende elementen:

- Een extra school (Nederlandstalig onderwijs) die een gelijkaardig programma aan de reeds bestaande Franstalige school zal aanbieden (ongeveer 450 leerlingen);
- Aangezien het voorproject al voorziet in een sporthal en een socio-culturele ruimte in de buurt, worden hier socio-culturele voorzieningen/HoReCa in de te onderhouden tuin van het eigendom (erfgoed "de Fazant") aan toegevoegd, in geval van herbestemming;
- Rond de school verzorgen woningen de afwerking van de buurt, in de richting van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw (overgangsdichtheid en onderhoud van de bestaande groene ruimte);
- De omgrenzingsprofielen zijn van een maximale hoogte van R+6+T tot R+2+T. Deze maken de verbinding mogelijk tussen de voorziene bebouwing in de VV-Erasmus dichtbij het rondpunt en de bebouwing meer naar beneden naar het oosten (Ketelstraat);
- Inrichting van de Ketelstraat als lokale dienstweg en belangrijk traject van de Groene Wandeling;
- De handelsruimtes (in afwijking van het GBP) incidenteel tot 500 m² per project per gebouw (deze zijn wenselijk om een woonwijk de noodzakelijke faciliteiten aan te bieden en zoals aangekondigd in de VV-Erasmus) met een algemene handelsdrempelwaarde van 3.800 m² oppervlakte voor handelszaken op de totale perimeter van het BBP.



Impact op het landschap

De luchtfoto in 3D-simulatie hieronder laat zien hoe de omgrenzingsprofielen afnemen en hoe de groene helling tegenover Neerpede, het voornaamste landschap rond het gebied behouden wordt – zie de goedgekeurde VV van de Erasmuswijk + ES.

Hierbij valt op te merken dat dit beeld niet de impliciete “groene bekleding” laat zien en dat de volumes weergegeven zijn in een niet-architectonische visie, met de **maximaal toegestane hoogte “onder de kroonlijst”** in de schriftelijke voorschriften. Bij een uitvoering die het maximum aantal verdiepingen respecteert, maar die beroep doet op **gangbare plafondhoogten** die gebruikelijk zijn in de bouwpraktijk van woningen, zouden de omgrenzingsprofielen op deze afbeelding **minder hoog** voorkomen.

In de verstedelijkte invloed van de omtrek wordt de V/T-verhouding op 4 geschat, namelijk $(15.200 + 9.200 + 3.900) / (6.913)$.

Dit ligt niet ver van een typische V/T van een verstedelijkte hectare van gesloten aard op de begane grond plus een verdieping onder de kroonlijst, dat wil zeggen de V/T vkan een wijk met twee-onder-een-kapwoningen R + 1.



Afbeelding Uittreksel van de ES, Eindrapport – deel 4 : Verstedelijking, Landschap en Verkavelings erfgoed “Erasmus” 2010, p.81

Groene ruimte en het spoorweggebied

De GEN-werkzaamheden hebben de bestaande spoorwegbermen verwijderd, met een verlies aan biodiversiteit. Bijzondere aandacht zal de biologische waarde herstellen op de plaats waar getrapte bermen zijn gepland. Bruggen zouden ook een meer ecologische rol kunnen spelen in een dergelijke aanpak, in elk geval in de Ketelstraat, deel van de Groene Wandeling. De ontwikkeling van de test-track (metro) moet op het vlak van ecologische continuïteit bijzondere aandacht krijgen.

Groene ruimte en afwerking van de bebouwing Zuid (Lenniksebaan)

De bijkomende stedenbouwkundige bestemmingen langs de Lenniksebaan zullen naar het nieuwe centrum van de wijk gericht zijn, om de continuïteit van de VV-opties en de integratie van dit gebied aan de rand van de wijk te benadrukken.

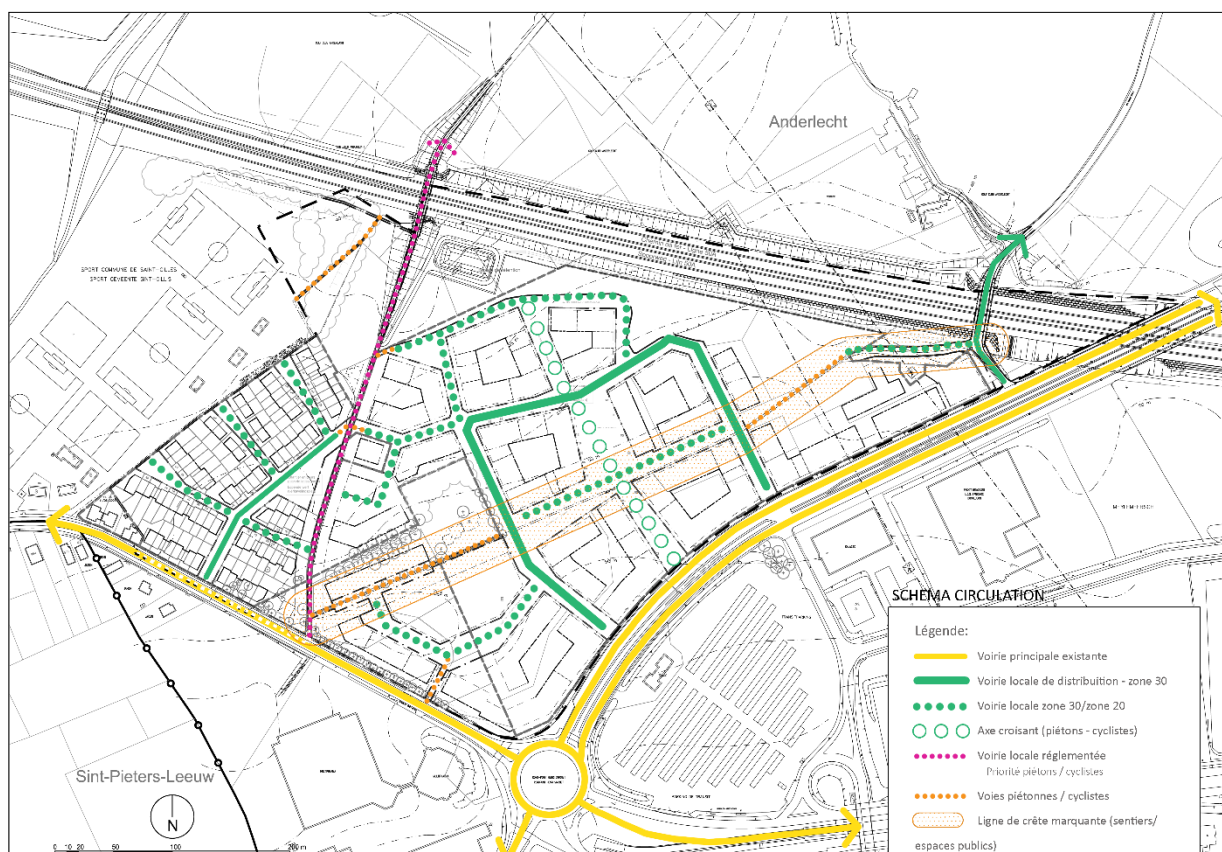
Het project voorziet om de beboste berm langs de Lenniksebaan te behouden, enerzijds als landschappelijke omkadering en anderzijds om het privé-karakter van de woonwijk te versterken.

Deze berm zal zo de verbinding vormen met de bijbehorende groene ruimtes langs de Ketelstraat (gedeeltelijk op de te versterken berm), wat de ecologische en landschappelijke waarde van het geheel zal verhogen.

5.2.2. Mobiliteit

Bedieningsnetwerk van het wijkproject – afwerking

Het netwerk van de voorziene wegen is een voortzetting van de wegen voor de verkavelingsvergunningen, namelijk zone 30 voor alle gebruikers (in de voorschriften van de VV-Erasmus en -Ketel), waarbij vooral de zachte mobiliteit op het centrale plein en de straten van de NZ- en OW-assen aandacht krijgt (de behouden paden uitgezonderd). Een doodlopende straat zal volstaan voor de benodigdheden voor de afwerking van de wegen, voor de bewoners en de scholen van Zone Zuid en zone 30.



Afbeelding 14 Schema van het algemeen verkeer in het studiegebied met « de heuvelkamlijn » van het gebied - bron: BruGIS en Skope 2018 – Verkeersschema. Legende: Bestaande hoofdweg / lokale distributieweg – zone 30 – lokale weg zone 30 / Kruisas (voetgangers – fietsers) / lokale gereguleerde weg voetgangers/fietsers / Voetgangers-en fietspaden / heuvelkamlijn (paden / openbare ruimtes)

De grafische voorschriften identificeren de weggedeelten die hoofdzakelijk zijn voorbehouden aan de zachte weggebruikers, waaronder de voetgangers voor de as van pad nr. 60 en het centrale noord-zuid kruispunt met het centrale plein, alsook de twee noordelijke en zuidelijke gedeelten van de Ketelstraat. Hier zal de doorgang voor voertuigen van openbare diensten en landbouwbedrijven toch worden toegestaan. De essentiële elementen van de capillariteit van zachte weggebruikers is op deze manier gewaarborgd en de Groene Wandeling wordt in de Ketelstraat geïntegreerd met de mogelijkheid voor bepaalde burgers om de straat te gebruiken om hun huizen binnen te kunnen gaan.

De schriftelijke voorschriften beschrijven de beoogde kwaliteit en de gewenste inrichting, in lijn met het beheer van het voetgangers-/fietserskarakter van de hele wijk.

Het bedieningsnetwerk van de wijk is en blijft gericht op de Henri Simonetlaan voor alle gebruikers en op het metrostation Erasmus en daarbuiten, op het tewerkstellingscentrum en het universitair centrum voor de zachte mobiliteit.

De auteur van het project stelt voor om de toegang tot bijkomende ontwikkelingen te beperken en dus geen variant voor een nieuwe oprit voor de auto's via de Lenniksebaan te weerhouden. Gezien de nabijheid van het rondpunt zou de toegang voor motorvoertuigen hier te veel hindernissen opwerpen voor een vlotte doorstroming van het verkeer: inkomende/uitgaande bewegingen zouden bovenop de dagelijkse files van het doorgaand verkeer komen.

Daarentegen moet de mogelijke inrichting van een toegang voor voetgangers/fietsers via een doorgang door de Park & Ride (langs de H. Simonetlaan) de verbinding met het openbaar vervoer en het metrostation Erasmus en het centrum van de te ontwikkelen kern versterken.

Parkeren

De parkeermodaliteiten zijn het resultaat van de VV en de overige gebieden van het BBP-project, om de continuïteit in het gehele project van de wijken te waarborgen, zowel wat de overdekte privé-plaatsen als die in de openbare ruimte betreft. Voor de Zone Zuid, langs de Lenniksebaan, is de voorgestelde openbare ruimte groot genoeg om aan de benodigdheden voor dit deel van het project te voldoen.

Bestaande en toekomstige scholen en de MIVB-zone kunnen het parkeren op hun respectievelijke percelen (onder voorbehoud van een stedenbouwkundige vergunning) toestaan.

De volgende parkeerplaatsen illustreren hoe er aan de parkeerbenodigdheden in de openbare ruimte wordt tegemoet gekomen. Deze parkeerplaatsen zullen vooral bestemd zijn voor bezoekers en andere mensen die niet in de buurt wonen. Bewoners krijgen een eigen parkeerplaats - maximaal 1 plaats per woning en minimaal 0,8 / maximaal 1 plaats per appartement - maar ook huishoudens met meerdere auto's zullen van de openbare parkeerplaatsen gebruik maken. Voor andere bestemmingen zal het parkeren hetzelfde zijn als voor de verkavelingsvergunningen, namelijk :

- Rusthuizen, studentenhuus,
 - Maximaal 1 plaats
- Collectieve of openbare voorzieningen zoals scholen, ~~verpleeghuizen~~, rust- en verzorgingshuizen, revalidatie-instellingen, hotels
 - volgens de benodigdheden en de van kracht zijnde wetgeving
- Handelszaken, kantoren, vrije medische en paramedische beroepen
 - 1 standplaats per 100 m² vloeroppervlakte
- Gebieden van openbare ruimtes die aan de gemeente moeten worden afgestaan
 - Minimaal 151 parkeerplaatsen in open lucht

Het parkeren van auto's op de openbare weg is op de volgende manier verdeeld, op basis van de SV op de wegen van de VV:

- VV-Erasmus: minimaal 151 plaatsen, 6 zones Kiss & Ride;
- VV-Ketel : minimaal 35 plaatsen;
- Zone Zuid van het BBP: minimaal 23 plaatsen, 4 zones Kiss & Ride;
- Parkeren PBM: volgens de van kracht zijnde wetgeving.

Plaatsen voor leveringen: 2 à 3 plaatsen zijn aangeraden in het centrum van de wijk dichtbij de linten, met het invoeren van de levertijden. Een plaats is ook te voorzien in de Zone Zuid, dichtbij de scholen.

Cambio is wenselijk (te vernieuwen halte in functie van de ontwikkelingen van Ketel), of met bijzondere aandacht voor andere Free-floating systemen. Deze aanpak zou zeker op succes kunnen rekenen.



Fietsparkeerplaatsen:

De SV- wegen voor de VV-Erasmus voorziet 39 fietsparkeerplaatsen. De SV-wegen voor VV-Ketel voorziet 5 fietsparkeerplaatsen. Al deze fietsparkeerplaatsen zijn nog niet uitgevoerd.

Het is noodzakelijk om oplettend te blijven om fietsplaatsen toe te voegen die in de zuidelijke zone moeten worden geïnstalleerd, naargelang de evolutie van de openbare gebouwen (scholen,...)

« **Villo** » - **standplaatsen** : « Villo » standplaatsen zouden het gebruik in samenhang met het aanbod dat al ter plaatse beschikbaar is (metro en het Erasmusgebied) aanvullen. Gezien de ligging van de wijk naar andere richtingen van de stad (Neerpede, het centrum van de gemeente en de wijken in het oosten) zou de meest geschikte locatie zich moeten bevinden in het zwaartepunt van de voorzieningen en de winkels van de wijk, gezien de nabijheid en het aanbod van openbaar vervoer.

De naleving van de parkeervoorschriften moet worden geëvalueerd aan de hand van controle-indicatoren. De beheerders van de openbare ruimte (Gemeente, Parking Brussel, ...) zouden deze evaluaties op zich moeten kunnen nemen en zelfs nog vaker moeten controleren.

Exploitatie van het middel « metro »

De optie van het voorontwerp 2010 voor een verbinding met het centrum van de wijk is vervangen door een aantrekkelijke verbinding met de halte van metrostation Erasmus voor voetgangers/fietsers. De ontwikkeling van een depot + lijnen en technische voorzieningen is in tussentijd goedgekeurd, maar zonder een extra halte in het centrum van de wijk. We herinneren hier aan de mogelijkheid voor stedelijke ontwikkeling van het gebied van de doorgangsparking als verbinding tussen de nieuwe wijk en het gebied van het Erasmusziekenhuis.

5.2.3. Socio-culturele voorzieningen

Wat de diversiteit en de animatie betreft, wil het project synergetisch verbonden zijn met de aangrenzende verstedelijkte sectoren (Erasmus, activiteiten, ...), met de nadruk op een aanbod aan ruimtes voor activiteiten en meervoudige relaties. Belangrijk hier is dat de positionering van de ruimtes (winkels, activiteiten en woningen) in het hart van het Erasmus-project - met inbegrip van de straat die het centrum met de bestaande metrohalte verbindt –een "warm" hart aan het geheel wil garanderen. Dit "warme" hart is op de kortste afstand van de gebruikers van buitenaf van de nieuwe wijk gelegen. Socio-culturele activiteiten en de horecavoorziening van "de Fazant", onder voorbehoud van de bestemmingswijziging van deze laatste, worden hieraan toegevoegd.

De schaal van de wijk is hier het belangrijkste. Wij bevinden ons hier op de grens van de stad en de randstad, zelfs van het platteland. Als het begrip "kern van lokale identiteit" hier van toepassing is, zou het begrip "interwijkencentrum" betekenen dat andere maatregelen nodig zijn dan de te overwegen maatregelen in het kader van het BBP-project.

De bestemming van sportvelden betreft het bestaande terrein van de Saint-Gilloise, dat zijn groene karakter langs de spoorweg zal behouden, om dezelfde redenen als voor de Ketelwoonwijk (landschap, natuur, groenschermen ...).

5.2.4. Bodem, ondergrond en grondwater

Het waterbeheer moet herzien worden in functie van het wijkproject in opbouw en de bouw van de metrovoorzieningen. Elk bouwwerk moet op zo'n manier worden ontworpen dat het de lokale kenmerken kan behouden voor grondwater, riolering en waterafvoer. De riool van de Lenniksebaan zal de evacuatie van de gebieden en gebouwen van de Zone Zuid moeten opvangen.

5.2.5. Water (afvalwater, regenwater, leidingwater)

Zie vorig punt.



Overstromingsrisico's

De aanleg van een afwateringssysteem om elk overstromingsrisico van de Ketelstraat te voorkomen, in het laagstgelegen gedeelte van het dal, en bijgevolg overeenkomt met een voorkeursas voor afvloeiend regenwater in geval van hevige regenval, moet in de opties van het plan worden opgenomen: bestemming als voetgangers- en fietspad met groenvoorzieningen over de hele lengte van de Ketelstraat. Met daarenboven behoorlijk grote ruimtes in het noordelijke deel van het project (laaggelegen gebieden) waar een retentiebekken of wachtbekken is gepland, zijn de maatregelen voor de aanleg van een afwateringssysteem gegarandeerd.

5.2.6. Landschappelijke omgeving

De bestemming tot groene ruimte zal het mogelijk maken om de maatregelen zo goed mogelijk te omkaderen, evenals het integreren in het landschap (afstanden in verhouding met de bebouwing, verfraaiing van spoorweginfrastructuur ...) net zozeer als de andere opgesomde maatregelen. Elke maatregel zou het landelijk karakter moeten onderlijnen, waarbij het geheel van de maatregelen een meer betekenisvol geheel zal vormen.

In verhouding tot de bebouwing

Op de hoek van de Lenniksebaan zal de zuidoostfaçade afgesloten worden, zodat het hart van de woonwijk beter beschermd is tegen geluidsoverlast.

In verhouding tot de wegen

De uitbreiding van het verkeer in de Ketelstraat zal zo goed mogelijk ingedamd worden door de weg prioritair voor voetgangers + fietsers aan te passen, voor bepaalde inwoners (wier woning enkel door deze weg bediend wordt) en dienstvoertuigen.

Het verkeer in de wijk zal gebaseerd moeten zijn op een verkeerssysteem dat goed verdeeld is over de bestemmingen, gelijk verdeeld over de straten met een hogere tolerantie voor de bredere gedeeltes.

5.2.7. Microklimaat (slagschaduwen, wervelwinden...)

Zie de MER van de VV-Erasmus. Het extra gebouw past in de voltooiing van de wijk in aanbouw. Het behoudt het gesloten karakter van een huizenblok, maar blijft ruim genoeg om de woningen van de scholen te scheiden. De groene component is belangrijk: onderhoud van de bestaande berm langs de Lenniksebaan en het gebied rond "de Fazant", groenvoorziening rond de scholen.

5.3. VOORGESTELDE BESTEMMINGEN

De verkavelings- en vergunningsaspecten zijn in het plan opgenomen. Aangezien het duurzame ontwikkelingsconcept de hoeksteen van het GemOP en het GPDO vormt, moet het BBP-project een antwoord aan de uitdagingen en de grondslagen van een economisch, sociaal gelijkwaardig en ecologisch leefbare ontwikkeling bieden.

Het geheel van de acties moet in dat licht gezien worden, waarbij we de duurzaamheidsdoeleinden niet uit het oog mogen verliezen. Het concept van duurzame ontwikkeling is voor het geheel van de BBP-maatregelen van toepassing. De voorstellen staan in dienst van de wijk, maar tegelijkertijd ook van het milieu in verschillende domeinen, van het gebruik en de stedelijke en landschappelijke integratie in de algemene ruimte. Op die manier blijft het duurzame karakter van de wijk behouden.

Stedenbouwkundige planning om de voorstellen te integreren in de bestaande ontwikkeling van de wijk door:

- de integratie van de woonwijk in de vorm van een huizenblok evenals van huizenrijen bij wijze van overgang langs de Lenniksebaan, naar het centrum van de wijk gericht;
- de verbinding van de Nederlandstalige school met de reeds bestaande elementen van de Franstalige school;
- de integratie van het erfgoed « de Fazant » in het hart van de wijk met socio-culturele (en economische activiteiten) in geval van herbestemming van dit gebouw .

Geïntegreerd landschap :

- het behoud van de berm langs de Lenniksebaan en de Ketelstraat en versterking van de biodiversiteit;
- de uitbreiding van groene ruimtes in verbinding met de metro (groen dak + groenproject van de test-track) ;
- de uitbreiding van de groene ruimtes en biologische verbindingen (versterking van de spoorwegbermen en -randen of zelfs de rand van het park).

Gedeelde mobiliteit

- Op basis van het netwerk in een woon- en ontmoetingsgebied, met een faciliteit en bescherming voor actieve gebruikers (woning, diversiteit, verbinding met de verdelingswegen op een beveiligde manier overal in een woon-en ontmoetingswijk en verbonden met het centrale plein en de beschermde voetgangers-en fietsersassen). Het noodzakelijke verkeer zoals dienst-, interventie- en toegangsverkeer zal voorzichtig en veilig voor de trage weggebruikers gebeuren;
- Zonder extra verbindingen met het bestaande structurerende netwerk voor de bijkomende huizenblokken (Lenniksebaan) met uitzondering van de voetgangers/fietsweg naar de Lenniksebaan, kan een tweede « kiss & ride » -gebied (dichtbij de scholen) ingericht worden, dankzij de veiligheidsmaatregelen.

Microklimaat

- maatregelen om geluidsoverlast te voorkomen voor de verkaveling en de bestaande spoorweg uitbreiden naar het BBP-project (bijkomende gebieden), evenals de uitbreiding van het groenproject (dichter begroeid en met de plaats verbonden), idealiter met een groen dak voor de test-track, geluiddempende kenmerken door voldoende gebruikte materialen (MIVB), een front dat de bebouwing afsluit langs de Lenniksebaan.



Voor de weerhouden bestemmingen in het BBP-project en de afwijkingen, verwijzen wij u naar het Bestemmingsplan - nr.4 en de stedenbouwkundige voorschriften - nota D evenals nota E van « Aanvragen voor afwijkingen van het GBP ».

Het programma van het BBP-project in haar versie 2020 vertaalt zich in onderstaande tabel:

TOTALE BBP-OPPERVLAKTE (DE VV INBEGREPEN)	2.067.734.919,00	206.773 m²
TOTAAL VAN DE BESTEMMINGSGEBIEDEN	374.847.835,00	77.786 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_WOONGEBIEDEN	2.373.515,00	237 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_WOONGEBIEDEN EN ACTIVITEITEN	42.781.052,00	4.278 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_SCHOOLVOORZIENINGEN - E	21.033.735,00	2.103 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_SOCIO-CULTURELE VOORZIENINGEN - SC	3.707.641,00	4.363 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONE TECHNISCHE VOORZIENINGEN - TV	2.713.926,00	271 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES INSPIRINGSTROKEN - IS	3.160.820,00	316 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES BINNENPLEINEN EN TUINEN	99.710.697,00	5.609 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES NABIJ GELEGEN GROENE RUIMTES	22.232.518,00	2.223 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES GROENE RECREATIEVE RUIMTES - R	52.247.804,00	726 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES GROENE SPORTGEBIEDEN - S	65.744.787,00	4.498 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES GROENE NATUURGEBIEDEN - N	91.055.366,00	15.680 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES SPOORWEGINFRASTRUCTUUR	292.588.141,00	29.258 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES WEGEN WOONGEBIED	37.687.667,00	1.931 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES WEGEN SUPRALOKALE WEGEN	24.303.340,00	2.430 m²
00_BBP_BESTEMMINGS_ZONES VOETGANGERS-EN FIETSWEGEN	20.268.687,00	3.863 m²
DE OVERDRUK		
00_BBP_OVERDRUK_HANDELSLINT IN AFWIJKING	2.756.327,00	275 m
00_BBP_OVERDRUK_INVLOED ONDERGRONDSE GEBOUWEN	9.977.977,00	410 m²
00_BBP_OVERDRUK_INVLOED VOORBEHOUDEN AAN DE METRO		998 m²
00_BBP_OVERDRUK_MOGELIJKE INVLOED VOOR TOEGANG BUURTBEWONERS	10.273.754,00	1.027 m²
00_BBP_OVERDRUK_INVLOED TUINEN TE BEHOUDEN	48.722.266,00	5.893 m²

**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

