

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN DE GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BIJZONDER
BESTEMMINGSPLAN “BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

Niet-Technische Samenvatting

Gemeente Anderlecht

01/06/2023



Inhoud van het NTS

HOOFDSTUK I:	3
Deel 0. Algemene methodologie	4
I.0.1 Opbouw van het document	5
I.0.2 Presentatie van de actoren	5
I.0.3 Vastgestelde moeilijkheden	6
Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP	7
I.1.1 Context van het BBP	8
I.1.2 Strategische doelstellingen van het BBP “Broekdalwijk”	11
Deel 2. Beschrijving van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP	12
I.2.1 Context van het ontwerp tot opheffing van het BBP	13
HOOFDSTUK II:	15
Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand	17
II.1.1 Perimeter van de opheffing van het BBP en studieperimeters	18
II.1.2 Toegepaste analysemethode	20
Delen 2-3-4. Overzicht van de bestaande rechtstoestand en feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie	21
II.2.1 Feitelijke toestand en rechtstoestand, waarschijnlijke evolutie bij ongewijzigde situatie en identificatie van de uitdagingen per criterium	22
II.2.2 Beoordeling per criterium van het MER en samenvatting van de uitdagingen	23
II.2.3 Conclusie - Interacties tussen de criteria	26
HOOFDSTUK III:	27
Deel 1. Methodologie voor de identificatie van de milieueffecten	28
III.1.1 Methodologie	29
Deel 2. Presentatie van de alternatieven	31
III.2.1 Redelijke alternatieven	31
Deel 3. Effectenbeoordeling	33
III.3.1 Methodologische toelichting	34
III.3.2 Hypothesen voor de beoordeling van de effecten van de alternatieven	36
III.3.3 Vergelijking van het ontwerp tot opheffing en van de alternatieven ten aanzien van de criteria van het MER:	40
Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten	56
HOOFDSTUK IV:	58
Deel 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen	59
Deel 2. Aanbevelingen	63
Deel 3. Opvolgingsmaatregelen	69

HOOFDSTUK I:

Presentatie van het BBP en van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP “BROEKDALWIJK” KB 08/06/1971

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

Deel 0. Algemene methodologie

I.0.1 OPBOUW VAN HET DOCUMENT

Dit hoofdstuk identificeert eerst de actoren van het ontwerp tot opheffing van het BBP “Broekdalwijk” en schetst de moeilijkheden die werden ondervonden. Vervolgens beschrijft het in deel 1 de context van het BBP en de strategische doelstellingen die werden nagestreefd. Deel 2 beschrijft het ontwerp tot opheffing van het BBP en de context waarin het tot stand kwam.

In hoofdstuk II geven we de diagnose van de bestaande feitelijke en rechtstoestand en de waarschijnlijke evolutie van de toestand per analysecriterium. Het hoofdstuk eindigt met een samenvatting van de uitdagingen die moeten worden beschouwd als relevante doelstellingen in het domein van het leefmilieu.

Hoofdstuk III beschrijft de milieueffecten van de geïdentificeerde uitdagingen en van het ontwerp tot opheffing van het BBP. Bij de analyse wordt de hierna volgende volgorde gerespecteerd:

1. het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP
2. het alternatief behoud van het BBP (tendentiële toestand)
3. het alternatief wijziging van het BBP

Hoofdstuk IV ten slotte bevat de algemene conclusies van de studie, de definitieve aanbevelingen voor het ontwerp tot opheffing van het BBP en de instrumenten waarmee de tenuitvoerlegging van het BBP kan worden opgevolgd.

De methodes voor de diagnose van de bestaande toestand en de beoordeling van de milieueffecten zijn beschreven in de inleidingen van respectievelijk de hoofdstukken II en III. In het algemeen dient opgemerkt dat de methodes helemaal in het begin van het proces werden voorgesteld via het bestek van het MER. Het bestek van het MER werd door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd na advies van Leefmilieu Brussel.

I.0.2 PRESENTATIE VAN DE ACTOREN

Initiatiefnemer van de uitwerking van het BBP:

De gemeente Anderlecht nam het initiatief voor het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971

Auteurs van de studie:

BRAT werd aangeduid voor de realisatie van het ontwerp tot opheffing van het BBP “Broekdalwijk” (KB 08/06/1971) en van het MER van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP. Projectleider was Anne CORNET.

Samenstelling van het begeleidingscomité:

Overeenkomstig artikel 46 van het BWRO is het begeleidingscomité belast met de procedure voor de realisatie van het milieueffectenrapport.

Het begeleidingscomité is samengesteld uit vertegenwoordigers van:

- De gemeente Anderlecht (dienst Stadsontwikkeling en Mobiliteit): Patrice Demol en Julie De Wolf, voorzitter en secretaris
- Leefmilieu Brussel: Véronique Franchioly
- het Brussels Planningsbureau (Perspective.brussels): Christine Caliouw

en een aantal deskundigen op uitnodiging:

- Urban.brussels : Karolien Bogaerts

Haar taak bestaat erin om:

- advies te geven over de filosofie van benadering van de opdracht
- bij te dragen tot de bepaling van de inhoud van de documenten
- elk advies te geven over de uitvoering van de opdracht

Het begeleidingscomité zal regelmatig worden geïnformeerd over de evolutie van het MER. In het MER werd rekening gehouden met de vragen en opmerkingen van het begeleidingscomité.

I.0.3 VASTGESTELDE MOEILIKHEDEN

Bij de uitvoering van dit MER werden weinig moeilijkheden ondervonden. De ontwikkeling van een huisvestingsproject door de BGHM waarvan de uitvoerbaarheid afhangt van de gedeeltelijke opheffing van het BBP en dat in tijd al verder gevorderd is dan het proces tot opheffing van het BBP, interfereerde echter punctueel met de opheffingsprocedure en het MER die geheel onafhankelijk moeten worden uitgewerkt.

Deel 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het BBP

KB 1971-6-8

I.1.1 CONTEXT VAN HET BBP

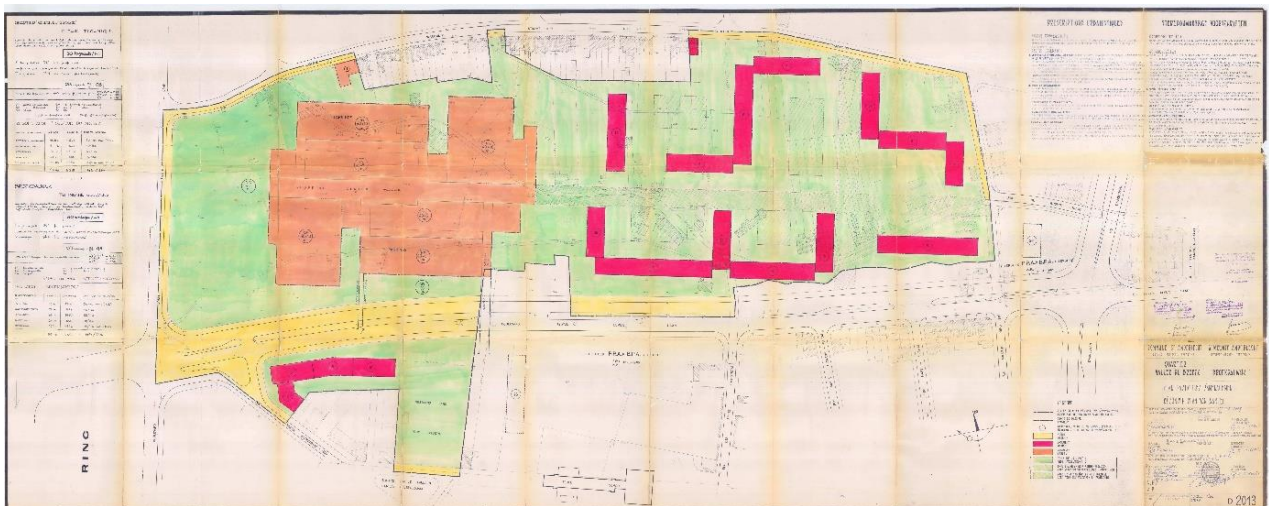
Het oorspronkelijke BBP “Broekdalwijk” van de gemeente Anderlecht werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 8 juni 1971.

De perimeter van het BBP ligt op de gemeentegrens van Anderlecht en dekt hoofdzakelijk 2 huizenblokken:

- Het grootste deel van het huizenblok gelegen tussen de Joseph Bracopslaan, de Adolphe Willemynsstraat, de Adolphe Prinsstraat en de Sylvain Dupuislaan. Dit huizenblok omvat het Westland Shopping Center en een meer residentiële zone met ook voorzieningen en handelszaken.
- Een deel van het huizenblok gelegen tussen de Sylvain Dupuislaan, de Voorstraat en het pad tussen de Camille Paulsensquare en het Westland Shopping Center. Dit deel omvat vooral woningen en een groene ruimte.

Het BBP omvat een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en een technische fiche.

Op het bestemmingsplan zijn in het fuchsia de woongebieden aangeduid, in het groen de vrij uitzichtzones, in het geel de gebieden voor wegenissen en in het oranje de handelsgebieden.



Plan van de bestemmingen van het oorspronkelijke BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971.

De schriftelijke voorschriften bestaan uit twee delen: het handelsgedeelte en het woongedeelte.

HANDELSGEDEELTE :

Omvat uitsluitend gebouwen die voor handelsdoeleinden of voor kultuurspreiding bestemd zijn, het zal o.m. grootwarenhuizen en winkels bevatten alsook restaurants, enz...

WOONGEDEELTE :

A. Volumes en inplanting zijn er ten figuurlijke titel gegeven, afwijkingen zijn toegelaten mits in achtneming van de technische gegevens van onderhavig B.P.A. :
Gelijkvloers worden voor volgende doeleinden aangewend : halls, ontvangzalen, rijwieltandwagensstalling, dodenhuis, woning (portiers), werkkamers of consultatiebureaus voor vrije beroepen (dokters, architecten, notarissen, enz...) alsook handel van eerste noodwendigheid of voor luxe artikelen, lokalen voor vergaderingen en sociale kontakten ambacht en kunstambacht, enz. die niet storend zijn voor de buurt en niet verboden in de verkoopakte :
voor het ganse woongedeelte zal er één standplaats voor autovoertuig per woning worden geëist, twee voor woningen met meer dan 200m² oppervlakte.

B. VRIJE UITZICHT ZONE.

Ten minste ¼ van deze zone zal moeten beplant en begraasd worden, worden erin voorzien : wandelingen, speel- of lektuurhoekjes, de uitsprongen van het voetstuk der hoogbouw, terrassen aanleg die de niveaunderschillen benut, parkings en ondergrondse garages, toegangen voor brandweer en openbare diensten....

WANDELINGEN EN PERSPEKTIEVEN.

Zone bestemd om de perspektief op de St Guidatoren te vrijwaren en wandelingen te verwezenlijken naar de naburige wijken (park system).

GEMEENSCHAPUITRUSTING.

Alle uitrustingen die niet in het voetstuk van de hoogbouw kunnen worden voorzien, zullen er mogen worden aangelegd tussen de hoogbouw in, de hoogte zal een vrijwel 10m niet overschrijden.

ALGEMEEN VOORSCHRIFT.

Alle gevels al of niet gezien van af de openbare weg worden op eenzelfde manier behandeld. Het geheel dient gelijksoortig te zijn en dan op een wijze die strookt met de bestemming van de gebouwen. Waar gebouwen in mekaar dringen zal de estetik bijzonder verzorgd worden. Iedere omheining die niet met een haag van max. 0,60m hoogte wordt verwezenlijkt moet dezelfde architectuur als de gebouwen vertonen.

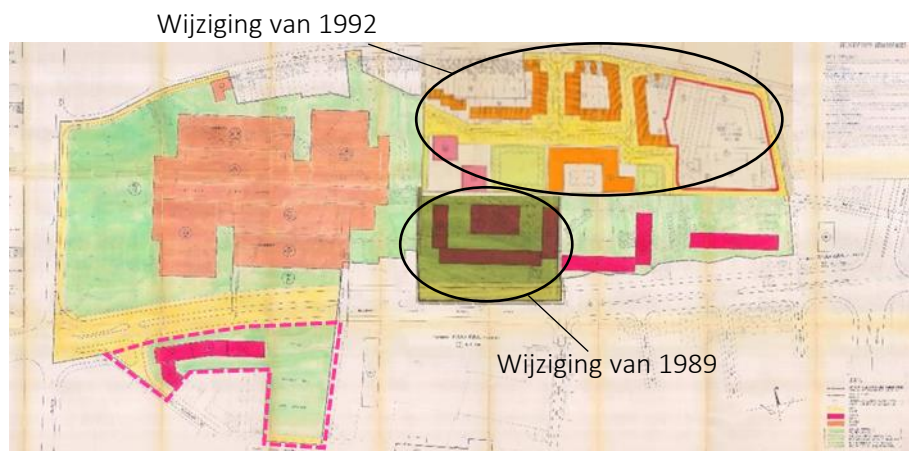
Schriftelijke voorschriften van het BBP van 1971

De technische fiche bevat de volgende gegevens:

- De gewenste bevolkingsdichtheid in het geheel van de perimeter van het BBP, namelijk 80 woningen/ha of de bouw van 1440 woningen met een gemiddelde oppervlakte van 100m².
- De beoogde V/G voor de wijk: de grondoppervlakte van de wijk bedraagt 18,1 ha en de vloeroppervlakte van de woningen wordt geraamd op 14,4 ha, d.w.z. een V/G van 0,8.
- Vergelijkingspunten voor de aanpalende wijken.

BROEKDALWUK			
TECHNISCHE GEGEVENS			
Opmerking: bevolkingsdichtheid om een volledige uitrusting te voorzien (Lage - en Houtbouw, Kinderkruide, Legering, jeugd, enz...)			
80 woningen / Ha			
T wijkoppervlakte	18,1 Ha (grond-)		
gemiddelde woningoppervlakte	100 m ² : gemidd. aantal woningen 1440		
V woningen	14,4 Ha (vloeroppervlakte)		
V/T woningen $\frac{14,4}{18,1} = 0,8$			
NOTA : V/T woningen naar het afgeleide ontwerp			
		$\frac{V}{T^2} = 0,73$	
		$\frac{V}{T^2 + T^3} = 1,37$	
		$\frac{V}{T^2} = 1,54$	
T1	handelsgebouwen	Ha	(nagaan naar integratie)
T2	woninggebouwen	Ha	idem
T3	openbaar	Ha	
$V/T^2 = 14,4/81 = 1,65$ $V/T^2 + T^3 = 14,4/97 = 1,48$			
OVERZICHT "BROEKSEKTOR"			
BUURT BENAMINGEN	OPPERVL.	WONINGEN	DICHTHEID WONINGEN/HA
PETERBOO —	16 Ha	1300	80/ha max (K.B.)
ZUID MOORTEBEK —	13 Ha	525	40/ha
ITTERBEK —	26 Ha	1450	55/ha
GOEDE LUCHT —	21 Ha	600	28/ha
BROEKDAL —	18 Ha	1440	80/ha max (K.B.)
	94 Ha	5315	56/ha

Het BBP “Broekdalwijk” onderging verschillende wijzigingen, maar die hebben geen betrekking op het gedeeltelijk op te heffen deel. Een eerste wijziging werd goedgekeurd bij koninklijk besluit van 21 februari 1989, een tweede bij uitvoeringsbesluit van 26 november 1992.



*Plan van het BBP (recompositie met de opeenvolgende wijzigingen)
en perimeter van het ontwerp tot opheffing (roze stippellijn)*

I.1.2 STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN VAN HET BBP “BROEKDALWIJK”

Gelet op de bestaande toestand vóór de inwerkingtreding van het BBP en op de schriftelijke en grafische voorschriften van het BBP lijkt de belangrijkste doelstelling van het BBP het omkaderen van de verstedelijking van deze huizenblokken, zowel de commerciële bouwwerken (de site van het Westland Shopping Center) als de residentiële gebouwen (vooral appartementsgebouwen en collectieve voorzieningen). Het BBP bevat ook voorschriften voor de bouwprofielen van de gebouwen en het beheer van de sokkels van de residentiële gebouwen.

Het deel van het BBP waarop de opheffing betrekking heeft is meer specifiek bestemd voor de bouw van woongebouwen met bouwprofiel GLV+3 tot GLV+10 (afhankelijk van de afstand tot de al bestaande woningen in de Voorstraat). Op het plan zien we ook een ‘vrij uitzichtzone’ die overeenstemt met de naaste omgeving van de gebouwen en een park dat al bestond vóór de inwerkingtreding van het BBP.

In dit deel bestaan de strategische doelstellingen van het BBP erin om de verstedelijking te omkaderen vanuit residentieel oogpunt - dichtheid, plaatsing, bouwprofielen, beheer van de sokkels, uitzicht van de gevels - en om de inrichting van de naaste omgeving van de gebouwen te omkaderen: beplanting, omheiningen.



Luchtfoto van 1961 (BBP en op te heffen deel in het rood), (BruGIS, 2022)



Luchtfoto na de goedkeuring van het BBP (1996), (Brugis, 2022)

Deel 2. Beschrijving van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP

KB 08/06/1971

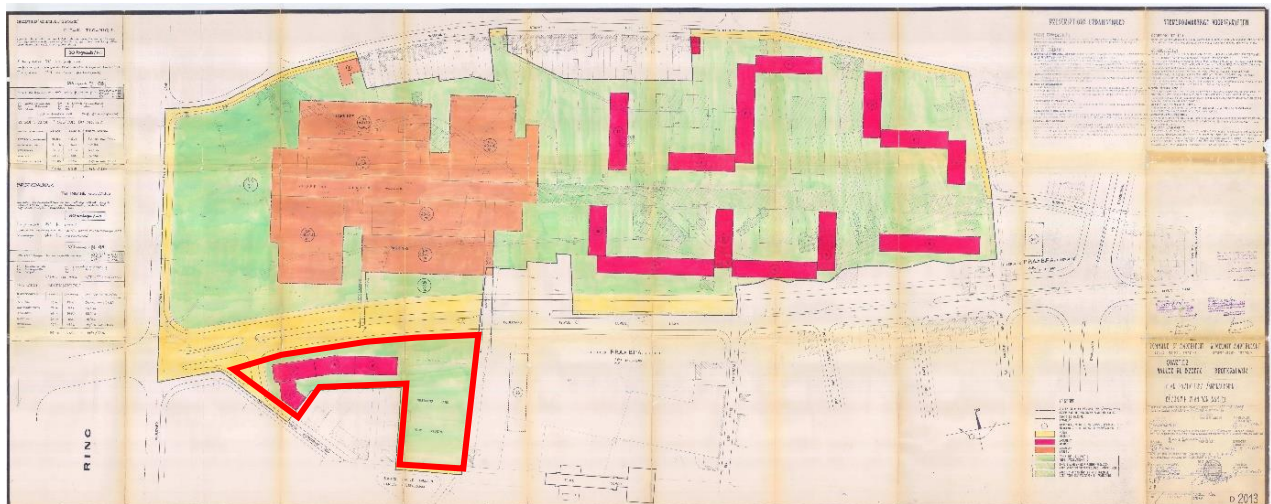
I.2.1 CONTEXT VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING VAN HET BBP

Het BWRO, Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening dat werd goedgekeurd door het BBHG van 9 april 2004, geeft de gemeenten de mogelijkheid om hun bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) op te heffen en preciseert de procedure die daarvoor moet worden gevolgd.

Artikel 44§ 1 van het BWRO bepaalt met name als volgt: *“Vóór de uitwerking van het bijzonder bestemmingsplan, maakt het college van burgemeester en schepenen aan het bestuur belast met territoriale planning en het Brussels Instituut voor Milieubeheer een dossier over dat minstens de in artikel 40, tweede lid bedoelde motivatie bevat, alsook de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp wil wijzigen”*. Dat is het voorwerp van dit rapport.

De gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen van Anderlecht besloten op 21/12/2021 om een procedure te starten tot opheffing van het BBP “Broekdalwijk”.

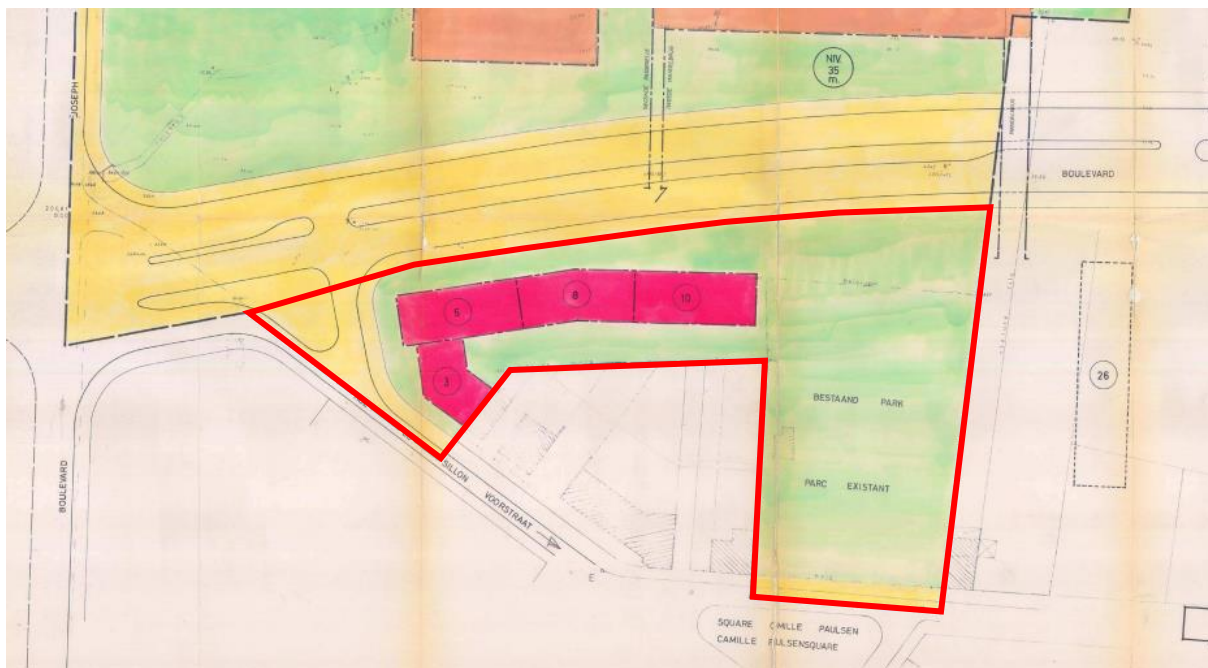
De procedure tot gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971, waarvan sprake in dit rapport, betreft het zuidelijke deel van de perimeter van het BBP zoals die in 1971 werd goedgekeurd, namelijk het deel van het huizenblok gelegen tussen de Sylvain Dupuislaan, de Voorstraat en het pad tussen de Camille Paulsenssquare en het Westland Shopping Center, hieronder aangeduid in het rood:



Perimeter van de gedeeltelijke opheffing van het BBP “Broekdalwijk” KB 08/06/1971.

Alle bepalingen die zijn voorzien in dit plan moeten worden opgeheven voor de beoogde perimeter.

De schriftelijke voorschriften voor het woongedeelte, het handelsgedeelte, de gemeenschapsvoorzieningen en de wandelingen en perspectieven, evenals de algemene voorschriften, hebben dus geen betrekking op het deel dat onder de opheffing valt.



Plan van de bestemmingen van het op te heffen deel (rood omlijnd op het plan).

HOOFDSTUK II

Diagnose van de bestaande
toestand en
identificatie van de
uitdagingen

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

LIJST VAN DE AFKORTINGEN

BAF	Biotoop-oppervlaktefactor
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
BWLKE	Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energie
BKG	Broeikasgaseffect
HoReCa	Hotels, restaurants, cafés
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
GFR	Gewestelijke Fietsroute
WHO	Wereldgezondheidsorganisatie
LKEP	Lucht-Klimaat-Energieplan
GPAP	Gemeentelijk Parkeeractieplan
PAVE	Toegankelijkheidsplan van de wegen en de openbare ruimte
GemPDO	Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GPNO	Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan
GemMP	Gemeentelijk Mobiliteitsplan
PLAGE	Lokaal plan voor energiebeheer
BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
GBP	Gewestelijk bestemmingsplan
GPDO	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GPCE	Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie
GewMP	Gewestelijk Mobiliteitsplan
GNP	Gewestelijk Natuurplan
GPBP	Gewestelijk Parkeerbeleidsplan
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest
BEN	Brussels Ecologisch Netwerk
GemSV	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
GSV	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
OVM	Openbare Vastgoedmaatschappij
MSW	Multimodale Specialisatie van de Wegen

Deel 1. Methodologie voor de vaststelling van de bestaande toestand

II.1.1 PERIMETER VAN DE OPHEFFING VAN HET BBP EN STUDIEPERIMETERS

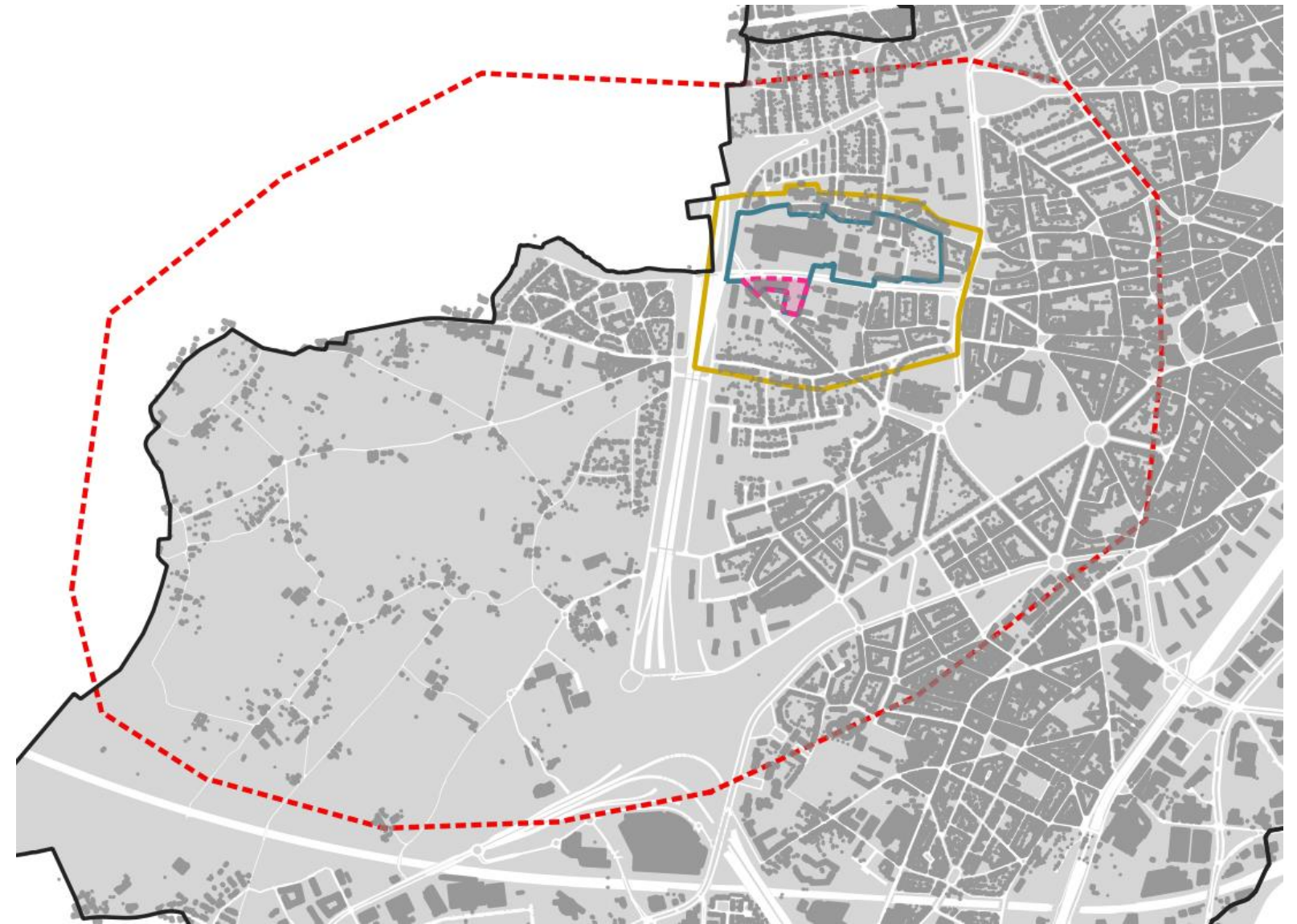
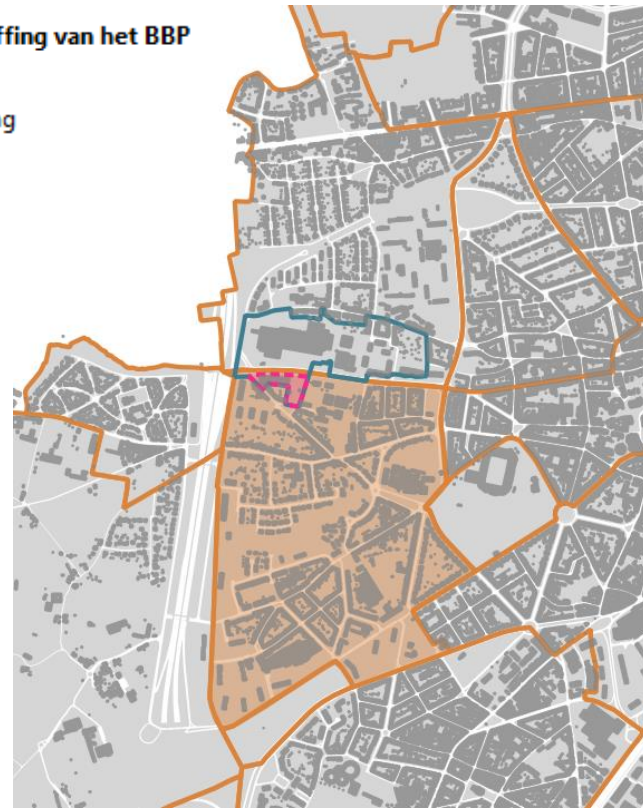
Het huidige BBP is op het schema aangeduid in het blauw. Het deel waarop de opheffing betrekking heeft, is aangeduid in roze stippellijn. Het wordt in het zuidwesten begrensd door de Voorstraat, in het noorden door de Sylvain Dupuislaan en in het oosten door het pad dat het Westland Shopping Center via de wandelbrug verbindt met de Voorstraat.

Het hele BBP beslaat een oppervlakte van bijna 18 hectare, het opgeheven deel een oppervlakte van 1,3 ha.

In het kader van de gedeeltelijke opheffing van het BBP zullen verschillende studieperimeters worden gebruikt:

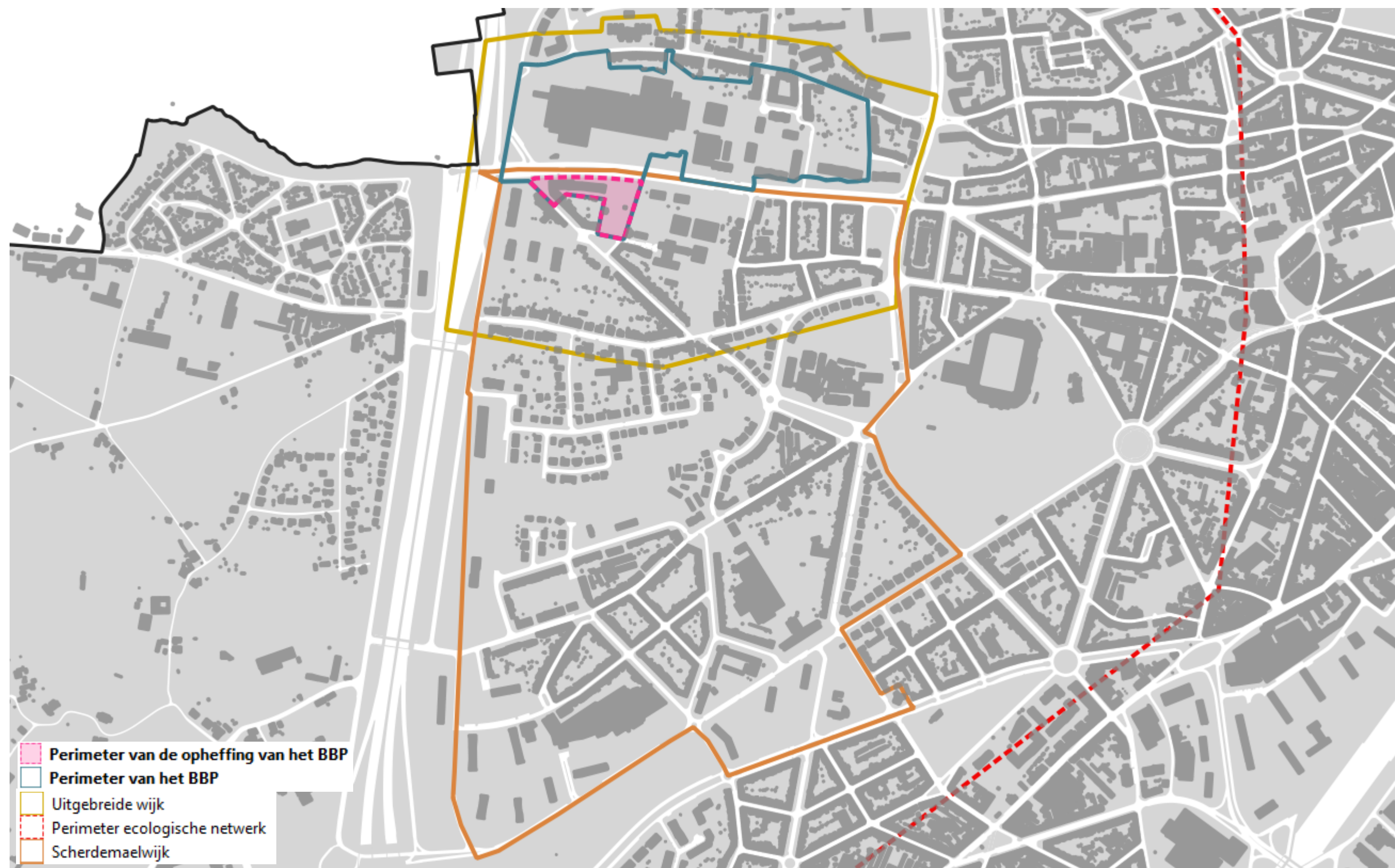
- o de perimeter van het BBP (blauw omlijnd);
- o de perimeter van het deel waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft (roze stippellijn);
- o de perimeter van de uitgebreide wijk die wordt weerhouden voor bepaalde analyses van het MER die ruimer moeten worden bekeken dan alleen de op te heffen perimeter (in het geel). Voor de analyse van de fauna en flora zal een nog ruimere perimeter worden beschouwd die ook de centrale elementen omvat van het ecologische netwerk waarin de site is gelegen (in rode stippellijn);
- o de wijken van de Monitoring (in het oranje). Het BBP heeft betrekking op twee wijken en het op te heffen deel is gelegen in de wijk Scherdemaal. Het is deze wijk die wordt weerhouden voor de sociodemografische analyses. De wijk Moortebeek-Peterbos vertoont immers een heel ander sociodemografisch profiel vanwege de aanwezigheid van twee sociale woonwijken.

- Perimeter van de opheffing van het BBP
- Perimeter van het BBP
- Wijken van de Monitoring
- Scherdemaalwijk



Studieperimeters

Perimeter van de wijken van de Monitoring – wijk Scherdemaal (oranje gearceerd)



Studieperimeters - zoom

II.1.2 TOEGEPASTE ANALYSEMETHODE

Dit rapport behandelt alle milieuthema’s die zijn aangegeven in punt 7 van bijlage C van het BWRO en houdt rekening met bijlage 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 november 2018 tot vaststelling van de structuur van de milieueffectenrapporten behorend bij de uitwerking, wijziging of opheffing van de plannen en verordeningen bedoeld in de Titels II & III van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening. In het milieueffectentrapport van het BBP “Broekdalwijk” worden de thema’s behandeld in een andere volgorde dan in het BWRO en werden er 20 analysecriteria bepaald die zijn verdeeld in 6 grote “thema’s”. Deze criteria zullen bij de hele opmaak van het MER worden gebruikt als leesrooster: opbouw van de beknopte diagnose, vergelijking van de criteria voor de alternatieven en varianten, formulering van aanbevelingen en kadrering van de effectenanalyse van het voorkeurscenario.

De tabel hiernaast bevat de **20 voorgestelde criteria** en geeft aan in hoeverre ze overeenstemmen met de klassieke criteria.

Bedoeling van dit hoofdstuk is om de milieu-uitdagingen te identificeren die voortvloeien uit de **bestaande toestand** en de **toekomstige referentietoestand** (behoud van het BBP) waarop het BBP een antwoord moet bieden. De elementen die voor de toekomstige referentietoestand worden onderzocht zijn de lopende of geplande projecten in de wijk en de gewestelijke en gemeentelijke oriëntaties voor de wijk (GPDO en GemOP, Plan Good Move, Klimaatplan, GPCE, BWLKE, WBP ...).

Bij deze werkzaamheden baseerden we ons op de door de gemeente verstrekte gegevens over de perimeter van het BBP en zijn directe omgeving. Ook andere aanvullende methodes werden aangewend: bureauwerk, veldwerk, gesprekken, analyse van de relevante plannen en programma’s, raadpleging van verschillende bronnen: studies en waarnemingen van HUB, BISA, Perspective, Leefmilieu Brussel, Wijkmonitoring, Statbel, kaarten en luchtfoto’s van Google Earth, enz.

Het rapport geeft voor elk criterium een overzichtsfiche met een of meerdere kaarten of afbeeldingen, met daarbij een samenvattende tekst van de gegevens die in de loop van de bestaande studies in detail werden onderzocht:

- o elementen van de bestaande feitelijke en rechtstoestand;
- o elementen verbonden aan de toekomstige referentietoestand met aandacht voor de beleidslijnen, projecten, ambities die de criteria de komende jaren kunnen doen evolueren;
- o milieu-uitdagingen met betrekking tot het criterium waarmee rekening moet worden gehouden in het BBP;
- o in voorkomend geval een of meerdere opvolgingsindicatoren voor het criterium.

Tot besluit geeft een overzichtstabel voor elk criterium de beoordeling van de huidige ‘staat’ en de evolutie van deze staat en de interacties tussen criteria en de grote uitdagingen die voortvloeien uit de analyse van de diagnose.

Thema	Analysecriterium	Overeenstemmende ‘klassieke’ criteria
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten	Bebouwde omgeving, cultureel erfgoed, landschappen
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	Sociaaleconomisch domein
	Voorzieningen en handelszaken	
	Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	Natuurlijke omgeving
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	Mobiliteit
	Luchtkwaliteit	Natuurlijke omgeving
	Veiligheid	Menselijke gezondheid
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	Mobiliteit
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	
	Auto’s, vrachtwagens en parkeren	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	Natuurlijke omgeving
	Bodem	Natuurlijke omgeving
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Natuurlijke omgeving
	Water	Natuurlijke omgeving
	Energie	Beheer van de hulpbronnen
CIRCULARITEIT	Circulariteit	Beheer van de hulpbronnen
	Modulariteit van de ruimten	Bebouwde omgeving

Delen 2-3-4. Overzicht van de bestaande rechtstoestand en feitelijke toestand en waarschijnlijke evolutie

II.2.1 FEITELIJKE TOESTAND EN RECHTSTOESTAND, WAARSCHIJNLIJKE EVOLUTIE BIJ ONGEWIJZIGDE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN PER CRITERIUM

Dit deel behandelt achtereenvolgens de delen 2, 3 en 4 (rechtstoestand, feitelijke toestand en tendentieel alternatief) van bijlage 1 van het besluit ‘MER’ in elk van de thema’s. De opbouw vergemakkelijkt de vergelijking van de verschillende situaties voor een bepaald criterium en bevordert de coherentie en leesbaarheid van het geheel.

Voor elk van de 20 criteria, verdeeld in 5 thema’s, wordt het volgende onderzocht:

- De bestaande rechtstoestand
- De bestaande feitelijke toestand
- De toekomstige referentietoestand (behoud van het BBP)
- De uitdagingen die werden geïdentificeerd in de analyse en kunnen worden aangepakt op schaal van het BBP

Vooraleer over te gaan tot de eigenlijke diagnose geven we een overzicht van de belangrijkste plannen en verordeningen die van kracht zijn. Als het thema onder deze plannen valt, wordt ernaar verwezen in de verschillende thema’s. De aspecten die verband houden met het onderzochte criterium worden beschreven.

II.2.2 BEOORDELING PER CRITERIUM VAN HET MER EN SAMENVATTING VAN DE UITDAGINGEN

Gekleurd barema van de huidige toestand

	Negatieve beoordeling van het criterium
	Aandachtspunt
	Positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium
	Onvoldoende gegevens om het criterium te kunnen beoordelen / niet-relevante beoordeling

Mathematische beoordeling van de evolutie voor de toekomstige referentietoestand

+	Verbetering van het criterium
=	Status-quo
-	Verslechtering van het criterium
?	Onvoldoende elementen om te evalueren

Thema	Criterium	Huidige situatie	Toekomstige referentietoestand	Belangrijke uitdagingen en opportuniteiten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten		=	Bebouwbaarheid van het “bestaande park” Monumento Bebouwbaarheid van de hoek Voorstraat/Dupuislaan
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten		=	Vrijwaring van de perspectieven op de toren van de Collegiale Sint-Guidokerk. Vrijwaring van de grote bomen met landschappelijke waarde.
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting		=	De toename van de bevolkingsdichtheid bevorderen, maar uitsluitend op een houdbare en beheerste manier: met openbaar vervoer, groene ruimten, openbare ruimten, aangepaste voorzieningen; De huisvestingsfunctie zichtbaar maken: toegang tot de woningen vanaf de straat, strategische plaatsing van de woningen om uitzichten te creëren op bewoonde gevels, met name in de zones waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center).
	Voorzieningen en handelszaken		+	Een voorziening voor kinderopvang ontwikkelen om het tekort aan beschikbare plaatsen in de wijk op te vangen. Een cultureel aanbod behouden rond kunst in situ en land art. De wijk telt slechts weinig culturele ruimten. Bovendien is de site Monumento een originele ruimte van een type dat in het Gewest weinig vertegenwoordigd is. Handelszaken ontwikkelen op de benedenverdiepingen van de gebouwen, bestemd voor buurtwinkels, de typologie van de handelszaken buiten het Westland Shopping Center diversifiëren. Beantwoorden aan het tekort aan groene ruimten in de wijk. Een groene ruimte behouden en ervoor zorgen dat ze toegankelijk is voor het publiek. Handelszaken en voorzieningen laten bijdragen tot de dynamiek in de wijk door een dialoog te creëren tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte.
	Economische activiteiten en transitie			/
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen		=	In een context van meer functionele gemengdheid de ontwikkeling van het betrokken huizenblok en van de menselijke activiteiten die daarmee gepaard gaan met elkaar verzoenen en daarbij een bevredigende levens- en gezondheidskwaliteit bieden aan de gebruikers. Geen nieuwe conflictzones creëren tussen de geluidsbronnen - de laan en de Ring - en de gevoelige activiteiten (met name huisvesting en voor het publiek toegankelijke groene ruimten)

				Q-zones (akoestische comfortzones) en het binnenterrein van het huizenblok ontwikkelen / verbeteren.
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen		=	> Meer in het bijzonder op de interface tussen de perimeter van de opheffing en de Sylvain Dupuislaan: De visuele kwaliteit en het gebruikscomfort van de openbare ruimte verbeteren (meer groen, minder geluidshinder, inrichting ...), De gebouwen laten bijdragen tot de gezelligheid van de openbare ruimte: - Actieve benedenverdiepingen ter hoogte van de openbare ruimte - De gebruiksmogelijkheden van de openbare ruimten verbeteren voor verschillende gebruikers De verbinding verbeteren tussen de zone van de opheffing en de rest van het BBP en de rest van de aanpalende wijk
	Luchtkwaliteit		+	De emissie van verontreinigende stoffen aanpakken aan de bron door de energiebehoeften van de infrastructuur en de vraag naar warmte en koude verbonden aan de bebouwing te verminderen en minder fossiele brandstoffen te verbruiken (de residuele energievraag dekken met hernieuwbare energiebronnen, zachte verplaatsingswijzen...) De vergroening van de perimeter bevorderen
	Veiligheid		=	> Meer in het bijzonder op de interface tussen de perimeter van de opheffing en de Sylvain Dupuislaan: De openbare ruimte op ieder ogenblik activeren door gemengde bestemmingen te voorzien. Zorgen voor een kwaliteitsvolle inrichting van de openbare ruimte (voetpaden, paden, wandelbrug) om het veiligheidsgevoel te versterken.
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	/	/	/
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer		+	Zorgen voor de universele toegankelijkheid en veiligheid voor voetgangers en PBM tussen de stedelijke buurtfuncties (bushaltes, scholen, speelpleinen, handelszaken ...) en de op te heffen perimeter De problematiek van de verplaatsingen voor PBM oplossen in de zone van het pad tussen de C. Paulsensquare (en de omliggende wijk) en het Westland, vooral in de buurt van de wandelbrug Van de nabijheid van verschillende fietsroutes (gerealiseerd, te verbeteren of nog te realiseren) in de buurt, zoals het fiets-GEN, de GFR en de GemFR, en van de nabijheid van de Groene Wandeling, gebruik maken als alternatief voor de auto De dichtheid en de bediening door het openbaar vervoer op elkaar afstemmen
	Auto's, vrachtwagens en parkeren		=	Zorgen voor een betere verdeling van de openbare ruimte tussen de verplaatsingswijzen, in samenhang met het Plan Good Move en de MSW. De parkeerzones buiten de openbare weg optimaliseren (gedeeld gebruik, diversificatie van de soorten parkeerplaatsen/andere gebruiksdoelen), rekening houdend met het huidige en het toekomstige gebruik De hinder veroorzaakt door vrachtwagens en bestelwagens in de openbare ruimte (verkeersstromen en parkeren) verminderen, maar de levering van goederen blijven garanderen (minder leveringen, maar geoptimaliseerd)
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten		+	De intermodaliteitsvoorwaarden verbeteren met onder meer het beheer van de interacties openbaar vervoer / zachte verplaatsingswijzen.
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat		=	De bestaande beplanting behouden: - koelte-eiland dankzij de site Monumento en haar bomen - het beplante parkje met bomen op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan - de laanbomen in de Sylvain Dupuislaan - de bomen in de naaste omgeving van de appartementsgebouwen De verharding aan de woningen in de perimeter van de opheffing verminderen, zowel achter als in de S. Dupuislaan en ter hoogte van het Westland Shopping Center Oppervlakken met een hoog weerkaatsingseffect aanmoedigen Zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval in alle gebouwen.
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken		=	Het groene en ecologische netwerk vormen met de omliggende groene ruimten.

				De bestaande beplante zones behouden, - meer in het bijzonder de beplante zone van het bestaande park (Monumento) behouden dat een verbingsgebied is - met name de minimumverhouding van 25% beplanting garanderen die het BBP oplegt in de vrij uitzichtzones (in alle nog bestaande vrij uitzichtzones van het BBP bedraagt die verhouding 29%.)
	Bodem		=	De bestaande doorlatende oppervlakten behouden Het niveauverschil tussen de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat op een kwaliteitsvolle manier behandelen en de benedenverdiepingen activeren.
	Water		=	De bestaande doorlatende oppervlakten behouden. Rekening houden met het overstromingsgevaar en het waterbeheer op schaal van de percelen bevorderen: opslag, buffering, hergebruik (grijs water, regenwater, drainagewater)
	Energie		+	Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050: - De renovatie van de bestaande bebouwing stimuleren - Warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen bevorderen in de bebouwing, wanneer dat de energieprestaties verbetert Het energieverbruik verminderen: - door het gebruik van de zachte verplaatsingswijzen te stimuleren ten koste van de auto (zie thema Mobiliteit); - door bij de organisatie van de bebouwing rekening te houden met de oriëntatie en de compactheid van de gebouwen; - door bij de renovatie/bouw (gebouwschillen, voorzieningen) de huidige energiestandaards te respecteren of beter te doen dan deze standaards.
CIRCULARITEIT	Circulariteit		=	Bijdragen tot de tenuitvoerlegging van de strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG tegen 2030-2050: - Zoveel mogelijk het behoud en de renovatie van de bestaande gebouwen bevorderen - De milieu-impact van de afbraakwerken beperken Zoveel mogelijk het ontwerp en de bouw bevorderen van gebouwen die transformeerbaar, demonteerbaar en herbruikbaar zijn, met toepassing van de principes van de circulaire economie op de volgende drie niveaus: het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), de bouwsystemen en bouwproducten (omkeerbaarheid) en de materialen (lage milieu-impact, herbruikbaar, enz.). - Zoveel mogelijk aanmoedigen dat rekening wordt gehouden met alle impacten op de levenscyclus (milieu- en financiële impact) van de inkomende materialen bij bouw/renovatieprojecten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, levenseinde, enz.), met gebruik van de tool Totem om de verschillende varianten voor het behoud van het bestaande te kunnen vergelijken. - Het hergebruik van regenwater en grijs water verhogen. De energie-uitwisselingen aanmoedigen tussen de verschillende functies, onder meer via gemengdheid van functies om mogelijke synergieën te bevorderen
	Modulariteit van de ruimten		=	De functionele omkeerbaarheid van de bebouwde en onbebouwde ruimten bevorderen. Gebouwen optrekken die kunnen worden aangepast aan verschillende functies.

II.2.3 CONCLUSIE - INTERACTIES TUSSEN DE CRITERIA

Onderstaande tabel identificeert de potentiële interacties tussen de verschillende onderzochte criteria. De eventuele interacties tussen twee criteria wordt in de tabel aangeduid met een kruisje. Het betreft een geheugensteuntje om zich bewust te worden van de wederzijdse invloed van de criteria en ze in het oog te houden in het kader van later vooropgestelde alternatieven. De aandacht van de lezer wordt gevestigd op het systemische aspect van planologische wijzigingen.

Thema	Criterium	Structuur van de bebouwde en open	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen en handelszaken	Economische activiteiten en transitie	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimten ...	Luchtkwaliteit	Veiligheid	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	Actieve verplaatsingswijzen en	Auto' s, vrachtwagens en	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	Microklimaat	Bodem	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Water	Energie	Circulariteit	Modulariteit van de ruimten
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	X						X				X					X				
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	X			X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X
	Voorzieningen en handelszaken	X		X		X	X	X		X		X	X	X					X	X	X
	Economische activiteiten en transitie	X		X	X		X	X	X				X	X					X	X	X
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	X		X	X	X		X				X	X						X		
	Kwaliteit van de openbare ruimten	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	
	Luchtkwaliteit	X		X		X		X			X	X	X	X	X		X		X	X	
	Veiligheid	X		X	X			X			X	X	X	X							
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	X						X	X	X		X	X	X							
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X		X		X		
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X					X	X	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	X		X	X	X		X	X	X	X	X	X								X
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	X		X				X	X			X				X	X	X	X		
	Bodem	X													X		X	X	X		
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	X	X	X				X	X			X			X	X		X			
	Water			X				X							X	X	X				
	Energie	X		X	X	X	X		X			X	X		X	X				X	
CIRCULARITEIT	Circulariteit	X		X	X	X		X	X				X						X		
	Modulariteit van de ruimten	X		X	X	X								X							

HOOFDSTUK III

Identificatie van de milieueffecten

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

Deel 1. Methodologie voor de identificatie van de milieueffecten

II.1.1 METHODOLOGIE

Dit hoofdstuk identificeert de milieueffecten van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP en van de onderzochte redelijke alternatieven. De basisuitdagingen zijn deze die werden geïdentificeerd bij de opmaak van het rapport van de opheffing van het BBP en bij de diagnose van de bestaande feitelijke toestand en van de rechtstoestand (hoofdstuk II).

Deel 2 stelt de alternatieven voor.

Deel 3 is gewijd aan de beoordeling van de effecten. Die geschiedt in 2 opeenvolgende fasen.

- **“Fase A”** vergelijkt de effecten van de gedeeltelijke opheffing van het BBP met de effecten van de alternatieven, **voor de grote uitdagingen** die zijn verbonden aan de gedeeltelijke opheffing. De relevante criteria voor elke uitdaging worden besproken in het licht van de desbetreffende milieueffecten.

De 3 volgende planningsmogelijkheden worden vergeleken:

- het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP, met vermelding of het thema ten laste kan worden genomen door andere plannen, programma's en verordeningen en of ernaar moet worden verwezen voor de goede plaatselijke aanleg;
- het alternatief behoud van het BBP, in samenhang met de toekomstige referentietoestand;
- het alternatief wijziging van het BBP.

Deze globale effectenbeoordeling gebeurt volgens de volgende dimensies:

- Relevantie ten aanzien van de gewestelijke en gemeentelijke uitdagingen en doelstellingen;
- Effect op het leefmilieu: positief, neutraal of negatief;
- Draagwijdte: globaal als de maatregel een impact heeft op de hele bevolking van de wijk of beperkt als ze slechts een impact heeft op een deel van de wijkbevolking (bv: een openbare ruimte, een groep van gebouwen, een bevolkingsgroep, ...).
- Duur: permanent of tijdelijk, omkeerbaar of onomkeerbaar.

Voor elke onderzochte uitdaging en tot besluit van elk thema volgt een 'vereenvoudigde' beoordeling van de effecten: positief, neutraal of afwezig, waakzaamheid geboden, negatief. Het beknopte formaat vergemakkelijkt de vergelijking tussen de verschillende beoordeelde alternatieven.

- **“Fase B”** geeft een gekruiste analyse van de uitdagingen per thema en **per criterium**. Dat schetst een beeld van de criteria en thema's die de grootste impact ondergaan evenals, per thema, van het meest gunstige alternatief. Deze fase maakt het ook mogelijk om aanbevelingen te formuleren per criterium en per thema (voor alle uitdagingen samen).

De beoogde thema's en criteria zijn dezelfde als in de diagnosefase. Deze criteria zullen bij de hele opmaak van het MER worden gebruikt als leesrooster: opbouw van de beknopte diagnose, vergelijking van de criteria voor de alternatieven en varianten, formulering van aanbevelingen en kadrering van de effectenanalyse van het voorkeurscenario.

De milieuthema's die zijn aangegeven in punt 7° van bijlage C van het BWRO worden dus in een andere volgorde behandeld dan in het BWRO en er werden 20 analysecriteria bepaald die zijn verdeeld in 6 grote "thema's".

Onderstaande tabel bevat de 20 voorgestelde criteria en geeft aan in hoeverre ze overeenstemmen met de klassieke criteria:

Thema	Analysecriterium	Overeenstemmende 'klassieke' criteria
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van de bebouwde en open ruimten	Bebouwde omgeving, cultureel erfgoed, landschappen
	Stedelijk landschap en symbolische richtpunten	
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	Sociaaleconomisch domein
	Voorzieningen en handelszaken	
	Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	
MENSELIJKE OMGEVING	Geluid en trillingen	Natuurlijke omgeving
	Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de benedenverdiepingen	Mobiliteit
	Luchtkwaliteit	Natuurlijke omgeving
	Veiligheid	Menselijke gezondheid
VERPLAATSINGEN	Uitvoering van de MSW en mobiliteitsnetwerken	Mobiliteit
	Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	
	Auto's, vrachtwagens en parkeren	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	
LEEFMILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	Natuurlijke omgeving
	Bodem	Natuurlijke omgeving
	Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Natuurlijke omgeving
	Water	Natuurlijke omgeving
	Energie	Beheer van de hulpbronnen
CIRCULARITEIT	Circulariteit	Beheer van de hulpbronnen
	Modulariteit van de ruimten	Bebouwde omgeving

Deel 2. Presentatie van de alternatieven

III.2.1 REDELIJKE ALTERNATIEVEN

Zoals is voorzien in het besluit (bijlage 1) moet in een ontwerp tot opheffing een van de alternatieven betrekking hebben op de beoordeling van de wijziging van het BBP in plaats van de gedeeltelijke opheffing ervan.

Het andere alternatief betreft het behoud van het BBP, in feite de toekomstige referentietoestand die al werd aangegeven in de diagnosefase.

In deze studie over de gedeeltelijke opheffing van het BBP lijkt het niet relevant om andere alternatieven te onderzoeken, vooral niet met betrekking tot de lokalisatie aangezien het voorwerp van de studie nauw verbonden is met de plaats. Gezien het uiterst planologische karakter van het voorwerp van dit MER werd bovendien geen ander relevant alternatief geïdentificeerd.

In het licht van de criteria van het MER zullen dus de volgende alternatieven worden onderzocht:

TENDENTIEEL ALTERNATIEF BEHOUD VAN HET BBP

In dit alternatief wordt de hele perimeter, ook de zone ten zuiden van de Sylvain Dupuislaan waarop de gedeeltelijke opheffing betrekking heeft, nog steeds gedekt door het huidige BBP.

Krachtens dit BBP blijft de onbebouwde zone tussen de Camille Paulsensquare en de Sylvain Dupuislaan onbebouwbaar. De bebouwde zones zullen geen of weinig wijzigingen ondergaan aangezien het BBP nagenoeg volledig is gerealiseerd.

ALTERNATIEF WIJZIGING VAN HET BBP

In dit alternatief wordt het BBP zodanig gewijzigd dat een project kan worden gerealiseerd om de continuïteit van de bouwlijn in de Sylvain Dupuislaan te garanderen, met behoud van een parkgebied achteraan dat uitgaat op de Camille Paulsensquare.

Voor de beoordeling van de milieueffecten werden voor deze alternatieven en voor het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP ruimtelijke en programmatorische hypothesen uitgewerkt. Die worden toegelicht in deel 3.

Deel 3. Effectenbeoordeling

III.3.1 METHODOLOGISCHE TOELICHTING

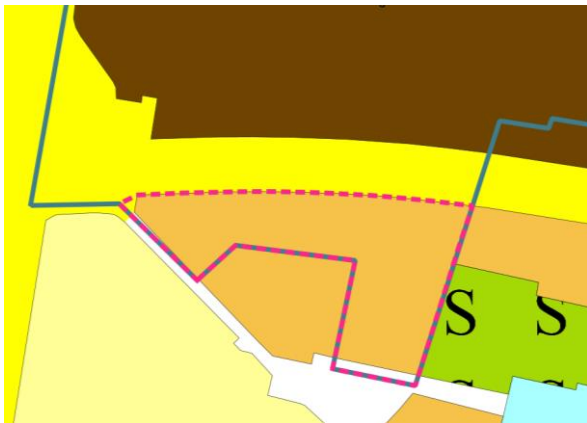
Zoals reeds gezegd in deel 1 omvat dit deel 2 opeenvolgende fasen:

- Fase A die de alternatieven vergelijkt **per grote uitdaging** van de gedeeltelijke opheffing,
- En fase B die een gekruiste analyse geeft **per thema** en per criterium van de verschillende uitdagingen.

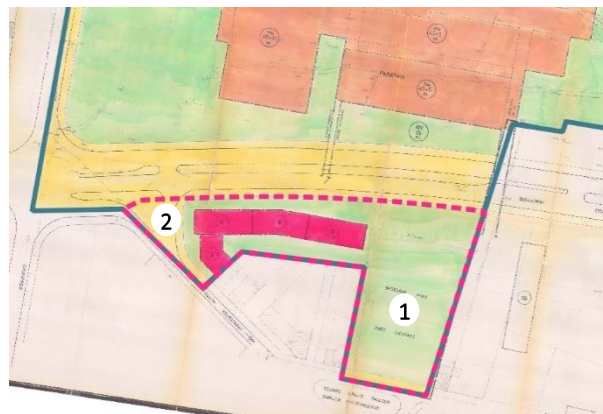
Er dient dus worden gepreciseerd welke van de uitdagingen die in de vorige fasen werden geïdentificeerd als belangrijk worden beschouwd voor deze analyse.

DE GROTE UITDAGINGEN DIE WERDEN GEÏDENTIFICEERD:

ter herinnering: onderstaande plannen situeren de geïdentificeerde uitdagingen in de planologische context, d.w.z. ten opzichte van het GBP en het BBP.



Plan van het GBP



Plan van het BBP en lokalisatie van de uitdagingen 1 en 2

UITDAGING 1- Bebouwbaarheid van de vrij uitzichtzone:

De grootste uitdaging van de gedeeltelijke opheffing van het BBP ligt in de mogelijkheid om te kunnen bouwen in het gebied. Het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP maakt de hele 'non aedificandi'-zone immers bebouwbaar.

UITDAGING 2 - Bebouwbaarheid van het openbaar park op de hoek van de Sylvain Dupuislaan en de Voorstraat:

Het BBP bestemt het parkje op de hoek van de Voorstraat en de Sylvain Dupuislaan als gebied voor wegenissen, terwijl het GBP het bestemt als typisch woongebied en dit gebied dus als bebouwbaar beschouwt.

UITDAGING 3: Verhoging van de gemengdheid van functies op de benedenverdiepingen:

Het BBP bepaalt de bestemmingen van de benedenverdiepingen, verbiedt er huisvesting (met uitzondering van conciërgewoningen) maar ook de secundaire bestemmingen die zijn toegelaten door het GBP (hotels, voorzieningen, bepaalde types handelszaken, productieactiviteiten en kantoren).

UITDAGING 4: - Toepassing van de huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving

Het BBP legt voor de inrichting van de directe omgeving minder eisen op dan de GSV en de GEmSV (beplanting in volle grond, doorlatendheid, aanleg van de achteruitbouwstrook als tuintje, parkeerverbod).

DE UITDAGINGEN DIE IN VOLDOENDE MATE TEN LASTE WORDEN GENOMEN DOOR ANDERE PLANNEN OF VERORDENINGEN:

Deze uitdagingen zullen hier niet worden bestudeerd. Het betreft:

- De inplantingen en volumes die in het BBP “ten figuurlijke titel” zijn aangegeven. Omdat het BBP werd uitgevoerd en het gebied verstedelijkt is, kunnen de GSV en de GemSV de toekomstige projecten omkaderen.
- De gevels en afsluitingen worden omkaderd door bepalingen van het BBP. Ze worden echter ook behandeld in de GSV en de GemSV, volgens principes die beantwoorden aan de gemeentelijke en gewestelijke doelstellingen in dat domein.
- Het aantal parkeerplaatsen per woning is vastgelegd in het BBP. Deze kwesties komen echter ook aan bod in de GSV die de toekomstige projecten kan omkaderen in dat domein.

De voorschriften van de GSV, de GemSV en het GBP en de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg, zoals het respect voor de omgevende bebouwing, kunnen dus op harmonieuze wijze de ontwikkelingsprojecten omkaderen.

HERHALING VAN DE VOORSCHRIFTEN DIE AL IMPLICIET WERDEN OPGEHEVEN:

De voorschriften van het BBP die de drempel van de secundaire bestemmingen niet beperken, worden impliciet opgeheven in die zin dat ze toelaten wat het GBP verbiedt, overeenkomstig de omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal de planologische context dus vereenvoudigen, te meer omdat verschillende elementen aantonen dat het BBP weinig omkadert.

Er werden afwijkingen toegelaten voor de bebouwing, wat bewijst dat een aantal voorschriften van het BBP voorbijgestreefd zijn en niet meer overeenstemmen met de huidige stedenbouwkundige visie”.

III.3.2 HYPOTHESEN VOOR DE BEOORDELING VAN DE EFFECTEN VAN DE ALTERNATIEVEN

Hierna volgen de verschillende hypothesen die we in aanmerking nemen bij de vergelijking van de effecten van de verschillende alternatieven en van het ontwerp-BBP. Deze hypothesen werden uitgewerkt in samenhang met de grote uitdagingen die zijn verbonden aan de opheffing. Ze hebben hoofdzakelijk betrekking op de potentieel gebouwde volumes en op de functies die eraan worden verbonden.

ONTWERP TOT GEDEELTELIJKE OPHEFFING VAN HET BBP

Door de gedeeltelijke opheffing van het BBP wordt de vrij uitzichtzone bebouwbaar. Voor de beoordeling van de mogelijke effecten van toekomstige bouwwerken hielden we rekening met de verlenging van de bouwlijn aan zowel de kant van de Sylvain Dupuislaan als aan de kant van de Camille Paulsensquare en met het vrijstaande en mandelige karakter van de gebouwen aan de beide kanten.

Aan de kant van de Paulsensquare is het gebied verstedelijkt met doorlopende bouwlijnen. Bij de plaatsing van de nieuwe gebouwen zal de bestaande bouwlijn worden gerespecteerd (overeenkomstig artikel 3 of artikel 7 van de huidige GSV). De voorschriften van de GSV zullen ook deels de toekomstige bouwdiepte en de hoogte van de bouwwerken omkaderen. Er werd rekening gehouden met een bouwdiepte van 17m, volgens de tendens die wordt aangegeven in het ontwerp van de nieuwe GSV. Op ruimtelijk vlak voorziet het alternatief in de mogelijkheid om boven het pad te bouwen.

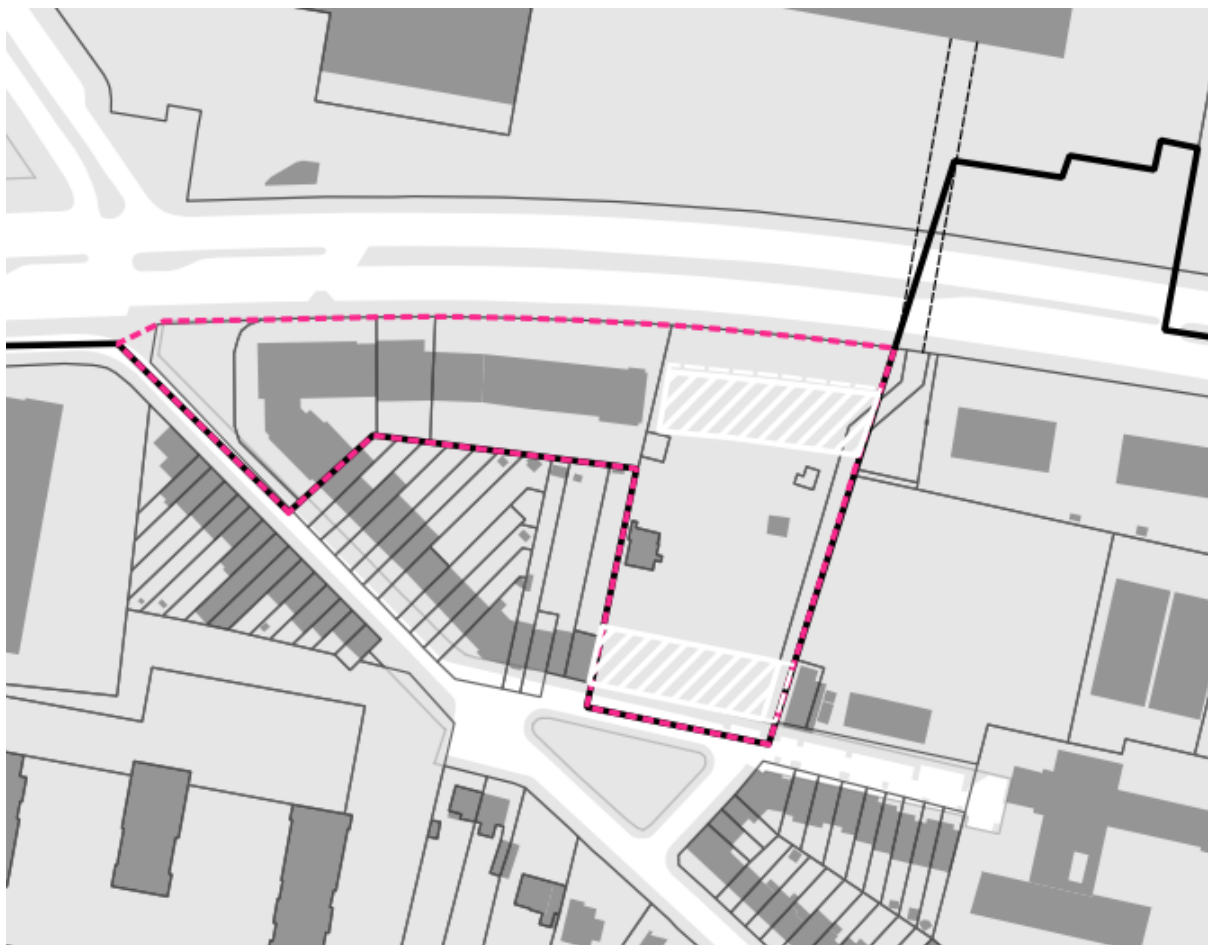
Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan, bij ontstentenis van een rooilijnplan en gezien het ‘vrijstaande’ karakter van de naburige bouwwerken, wordt beschouwd dat het bouwwerk “op een passende afstand van de grenzen van het terrein” kan worden geplaatst, zoals voorzien in het ontwerp tot wijziging van de GSV - “Good Living”. Het alternatief voorziet in de mogelijkheid om de bestaande feitelijke rooilijn op de aanpalende percelen licht te overschrijden. Aan de zijkant wordt een afstand van 2 m ten opzichte van de perceelgrens voorzien aan de kant van het dichtstbijzijnde aanpalende gebouw. Aan de andere kant wordt beschouwd dat het bouwwerk mag reiken tot aan de grens van het BBP (en van het perceel), zodat het over het pad naar de wandelbrug staat. Ook hier werd rekening gehouden met een bouwdiepte van 17 m.

Wat de bouwprofielen betreft, menen wij dat de gebouwen zowel aan de kant van de Paulsensquare als aan de kant van de Dupuislaan één verdieping hoger zijn dan het hoogste naburige gebouw, in overeenstemming met de tendens die het project Good Living voorstaat. Aan de kant van de Camille Paulsensquare betreft het woningen of kleine collectieve gebouwen, mandelig met bouwprofiel GLV+4+D, en aan de kant van de Sylvain Dupuislaan een appartementsgebouw GLV+9,5 waarbij de benedenverdieping respectievelijk beschouwd wordt als het wegniveau.

Met bouwwerken tussen deze 2 bouwlijnen werd geen rekening gehouden. Dat scenario is immers weinig waarschijnlijk aangezien het Gewest de binnenterreinen van huizenblokken wil beschermen en ontharden.

Er dient opgemerkt dat deze hypothesen opzettelijk maximalistisch zijn om de maximumimpact van het alternatief te kunnen inschatten.

De beschouwde bouwwerken zijn wit gearceerd op de onderstaande plannen en in het wit aangegeven op de luchtfoto's:



Schema's van de hypothesen inzake bebouwing bij een gedeeltelijke opheffing van het BBP

De beschouwde volumes hebben de volgende kenmerken:

	Sylvain Dupuislaan	Camille Paulsensquare
Vloeroppervlakte:	11.915 m ²	5145 m ²
Huisvesting (excl. ondergrondse parking)	10.780m ² (85 huishoudens*)	5145m ² (40 huishoudens*)
Handelszaken en voorzieningen	1.135m ² (R)**	0 m ²
Parking	1.135m ² (-1)	935m ² (-1)
Grondinname	1.135 m ²	935 m ²
Bouwdiepte	17 m	17 m
Bouwprofielen	GLV+9,5 **	GLV+4+D***

*~125 m² bruto/woning dus per huishouden

**referentieniveau GLV = Dupuislaan

***referentieniveau GLV = Voorstraat

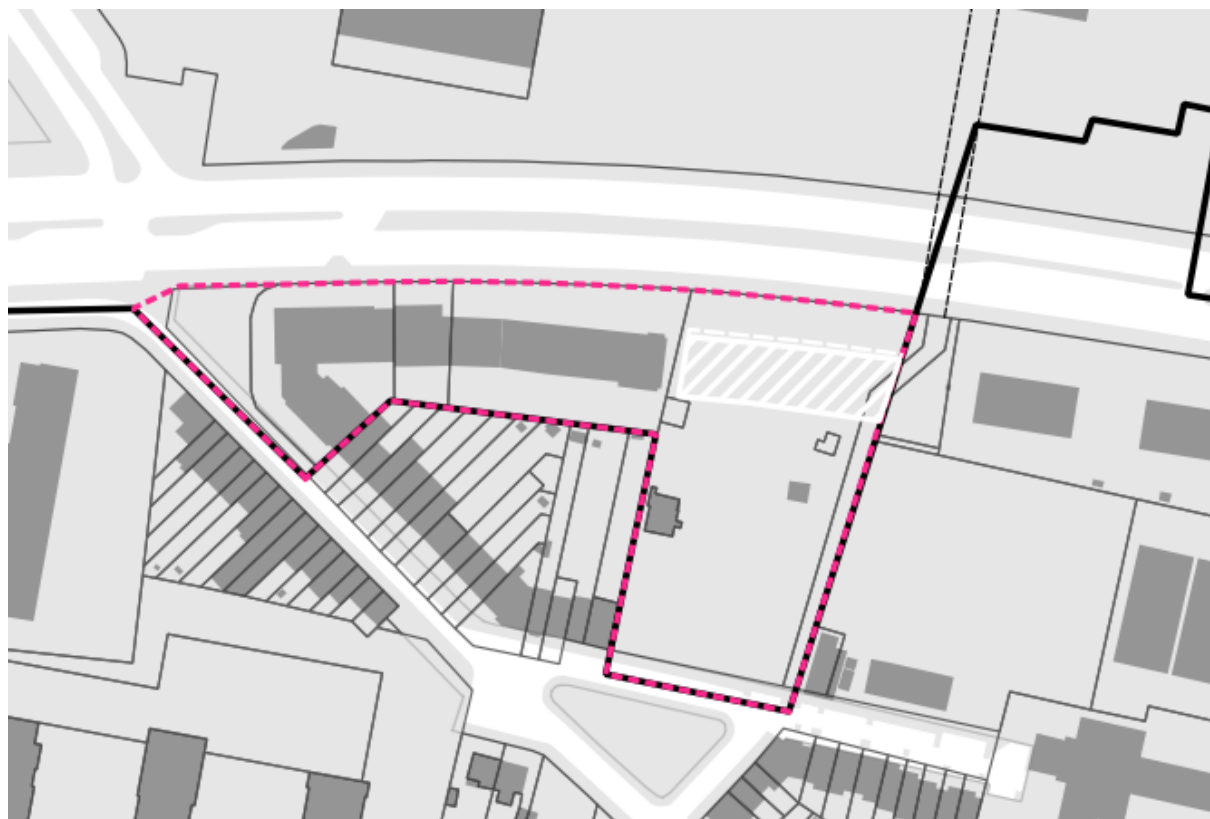
Programmatorisch gezien hebben we rekening gehouden met de aanwezigheid van woningen op alle vloeroppervlakten, met uitzondering van 1 verdieping van het volume aan de kant van de Sylvain Dupuislaan waar handelszaken en voorzieningen zijn gevestigd.

ALTERNATIEF BEHOUD VAN HET BBP

Op het vlak van ruimtelijke indeling is de bestaande toestand identiek met de bestaande feitelijke toestand. Het BBP werd immers nagenoeg volledig gerealiseerd en de verlenging van de bouwlijnen aan de kant van de laan en aan de kant van de Camille Paulsensquare is niet toegelaten.

ALTERNATIEF WIJZIGING VAN HET BBP

Wij veronderstellen dat het BBP zou worden gewijzigd om nieuwe bebouwing mogelijk te maken aan de kant van de Sylvain Dupuislaan, met behoud van het achterliggende park en in samenhang met de Camille Paulsensquare, en om de openbare ruimte aan de kant van de Sylvain Dupuislaan te activeren.



Schema's van de hypothesen inzake bebouwing bij een gedeeltelijke wijziging van het BBP

Het toegelaten volume aan de kant van de Sylvain Dupuislaan heeft dezelfde kenmerken als deze die worden voorgesteld bij een gedeeltelijke opheffing van het BBP. Net als bij de opheffing dient opgemerkt dat deze hypothese opzettelijk maximalistisch is om de maximumimpact van het alternatief te kunnen inschatten.

	Sylvain Dupuislaan
Vloeroppervlakte:	11.915 m ²
Huisvesting (excl. ondergrondse parking)	10.780m ² (85 huishoudens*)
Handelszaken en voorzieningen	1.135m ² (R)**
Parking	1.135m ² (-1)
Grondinname	1.135 m ²
Bouwdiepte	17 m
Bouwprofielen	GLV+9,5 **

*~125 m² bruto/woning dus per huishouden

**referentieniveau GLV = Dupuislaan

III.3.3 VERGELIJKING VAN HET ONTWERP TOT OPHEFFING EN VAN DE ALTERNATIEVEN TEN AANZIEN VAN DE CRITERIA VAN HET MER:

FASE B: BEOORDELING PER THEMA VAN HET MER

Dit hoofdstuk geeft een gekruiste samenvatting van de verschillende uitdagingen **per thema** zodat de belangrijkste effecten van de gedeeltelijke opheffing van het BBP naar voor komen.

De effecten zijn vooral verbonden aan het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP. Immers:

- Het alternatief behoud van het BBP werd al uitvoerig toegelicht in de diagnose;
- Het alternatief wijziging van het BBP houdt tal van mogelijkheden in om de negatieve effecten van de opheffing te verbeteren. In die zin kan het gunstiger lijken voor wat de impact betreft.

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

Positieve punten:

- Een grotere gemengdheid die door de gedeeltelijke opheffing van het BBP mogelijk wordt, bevordert de activering van de benedenverdiepingen en de dialogoog tussen de bebouwde en de open ruimten.
- De mogelijke verstedelijking van de bouwlijn in de Sylvain Dupuislaan (zowel bij de gedeeltelijke opheffing als bij de wijziging van het BBP) versterkt het karakter van stadslaan en stadstoegang.
- Bij de gedeeltelijke opheffing of de wijziging van het BBP kan de ondergrondse en bovengrondse bebouwing van de achteruitbouwstrook respectievelijk worden verboden en beperkt. Ook ondergrondse garages en uitsprongen van gebouwsokkels kunnen worden verboden/beperkt. Dat is niet het geval in het huidige BBP en in de bestaande toestand, wat niet bevorderlijk is voor de kwaliteit van de interface tussen de open en de bebouwde ruimten.
- Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP kunnen de regels inzake de inrichting van de naaste omgeving worden vereenvoudigd. De GSV en de GemSV zijn de enige referenties.

Negatieve punten:

- Bij de gedeeltelijke opheffing van het BBP wordt de zone die in het BBP is aangeduid als onbebouwbaar park bebouwbaar, evenals een zone die in het BBP is aangeduid als wegenis (het parkje op de hoek van de Dupuislaan en de Voorstraat). De site Monumento, eigendom van de gemeente Anderlecht, grenst aan een van de wandelpaden in de perimeter en draagt bij tot het groene karakter daarvan. Het park is een rechtstreekse voetgangersverbinding met het kleine openbaar park in de Itterbeekselaan. In dit opzicht heeft de opheffing een negatieve invloed op het lokale netwerk van de open ruimten. Bij de wijziging van het BBP kunnen deze 2 open ruimten minstens deels worden beschermd.
- De nieuwe bouwwerken die in geval van opheffing of wijziging kunnen worden toegelaten, kunnen een inkijk creëren voor de bestaande gebouwen.

Aandachtspunten:

- In geval van opheffing kan de verbinding tussen de wandelbrug en haar omgeving worden verbeterd. Ze kan worden geïntegreerd in de structuur van de nieuwe bebouwde ruimten om de verbinding met de twee gelijkvloerse niveaus te vergemakkelijken.
- De wijze van bebouwing aan de kant van de Sylvain Dupuislaan zal een invloed hebben op het al dan niet residuele karakter van het kleine perceel aan de andere kant van het pad en op de verbinding tussen de hoger en lager gelegen openbare ruimten door de wandelbrug. Dit impliceert een mogelijke impact op het netwerk van open ruimten en op de gezelligheid van de openbare ruimten.
- Bij de bebouwing van een scherpe hoek moet bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de gegenereerde ruimten, zowel binnen als buiten: behandeling van de achtergevel, inkijk, lichtinval, ... Het evenwicht tussen de bebouwde en de open ruimten is hier bijzonder delicaat.
- De achteruitbouwstrook is per definitie de zone gelegen tussen de bouwlijn en de rooilijn. In geval van gedeeltelijke opheffing van het BBP zal de GSV/GemSV van toepassing worden en zal de aldus gedefinieerde 'achteruitbouwstrook' noch onder- noch bovengronds bebouwbaar zijn. Dat kan een nadeel zijn dat weinig flexibiliteit biedt voor de plaatsing van de toekomstige gebouwen. Bij de wijziging van het BBP kunnen de rooilijnen worden vastgelegd (verplicht of met een maximum).

- Aan de kant van de Camille Paulsenssquare kunnen mandelige bouwwerken worden opgetrokken; De toegang tot het park kan daardoor volledig worden afgesloten en wandelaars zouden een poort moeten binnengaan, als het park wordt behouden, om het pad te bereiken.

STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE RICHTPUNTEN

Positieve punten:

Negatieve punten:

- De site Monumento vervult een landschappelijke rol in de omliggende wijk en meer bepaald ten aanzien van de Camille Paulsenssquare en de promenade tussen de tennisvelden en het Westland Shopping Center. Door de gedeeltelijke opheffing van het BBP wordt dit bestaande park aan de kant van de square bebouwbaar (bebouwbare zone volgens het GBP), wat een lokale negatieve landschappelijke impact heeft voor de wijk en de wandelpaden. Bij een wijziging van het BBP kan het park aan de kant van de Paulsenssquare worden behouden.
- De bebouwbaarheid van de site Monumento (zowel bij de gedeeltelijke opheffing als bij de wijziging van het BBP) dreigt tot gevolg te hebben dat grote bomen moeten worden geveld die een belangrijke landschappelijke rol vervullen (meer in het bijzonder aan de kant van de Camille Paulsenssquare).
- Ook de manier waarop het talud wordt behandeld vanaf de S. Dupuislaan zal een landschappelijke impact hebben, vanaf de laan maar ook vanaf de wandelbrug. Langs de verstedelijkbare delen staan grote bomen. De bebouwing zal een impact hebben op het groene kader en het natuurlijke erfgoed van de wijk.
- Het mogelijk maken van de verstedelijking van deze kleine, groene square zou een beperkte maar negatieve landschappelijke impact hebben voor de directe omgeving. De enkele huizen in de Voorstraat en het appartementsgebouw langs de Ring zouden hun uitzicht op groen verliezen.

BEVOLKING EN HUISVESTING

Positieve punten:

- De mogelijke verstedelijking van de bouwlijn in de S. Dupuislaan zal (zowel bij de opheffing als bij de wijziging van het BBP) de huisvestingsfunctie beter zichtbaar maken: toegang tot de woningen vanaf de straat, strategische plaatsing van de woningen om uitzichten te creëren op bewoonde gevels, met name in een zone waar de handelsfunctie overheerst (directe omgeving van het Westland Shopping Center)..
- De grotere gemengdheid van functies die bij de opheffing of wijziging wordt toegelaten is gunstig voor de (huidige en toekomstige) wijkbewoners. Die zullen immers makkelijker toegang krijgen tot buurtdiensten.
- Wat de inrichting van de naaste omgeving van de bouwwerken betreft, bevordert de opheffing en/of wijziging van het BBP globaal gezien meer volle grond en beplanting, wat bijdraagt tot een gunstige leefomgeving voor de bewoners (bepanting, bestrijding van hitte-eilanden en overstromingen, ...).

Negatieve punten:

- Door de opheffing van het BBP kan de dichtheid van de perimeter aanzienlijk worden verhoogd: de bevolkingsdichtheid in de perimeter van de opheffing zal dus zeer hoog worden (de verdichting verbonden aan de opheffing of wijziging komt bovenop de al geplande verdichtingsprojecten) en weinig houdbaar gezien de toegankelijkheid van de wijk met het openbaar vervoer (C , zie thema verplaatsingen) en het tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten (gebied met een tekort aan deze ruimten dat door de verhoging van het aantal inwoners nog groter zal worden).
- De verdichting van de perimeter als gevolg van de gedeeltelijke opheffing van het BBP gaat ten koste van open ruimten (verlies van een deel van het park Monumento) die vandaag echter niet toegankelijk zijn voor het publiek.
- De verdichting van de bebouwing in de plaats van een intens beplante groene ruimte heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het leefkader.
- De bouw van een gebouw in de plaats van het park op het kruispunt Dupuislaan/Voorstraat zou problematische inkijk genereren (7m) voor het rusthuis, dat bovendien zijn toegang tot een buitenruimte zou verliezen voor zijn bewoners. Dat vermindert de kwaliteit van deze woningen. Als er in de gebouwen woningen worden ontwikkeld, zouden die a priori van zeer beperkte kwaliteit zijn vanwege de nabijheid van het rusthuis, de beperkte breedte van de bebouwing (met een impact op de kwaliteit van de binnenruimten) en de onmogelijkheid om rustige gevels te ontwikkelen voor deze gevoelige functie in een zeer lawaaierige stedelijke omgeving.
- Voor het nieuwe gebouw in de laan impliceert de mogelijke nabijheid van het bestaande gebouw in het westen dat er inkijk en slagschaduw worden gecreëerd die de kwaliteit van de bestaande en toekomstige woningen aantasten.

VOORZIENINGEN EN HANDELSZAKEN

Positieve punten:

- Met de opheffing en wijziging van het BBP kan potentieel worden beantwoord aan de nood aan opvangplaatsen voor jonge kinderen. Het tekort aan beschikbare plaatsen in de wijk kan deels worden weggewerkt.
- Als het BBP wordt opgeheven of gewijzigd, kunnen er in de wijk ook buurtwinkels worden ontwikkeld.
- De opheffing en wijziging van het BBP maken de vestiging mogelijk van huisartsen en vrije beroepen (die zijn ook toegelaten als het BBP wordt behouden).
- Met de ontwikkeling van handelszaken en voorzieningen kunnen ook nieuwe stadsfuncties worden ontwikkeld en kan worden bijgedragen tot de animatie in de S. Dupuislaan door een dialoog tot stand te brengen tussen de benedenverdiepingen en de openbare ruimte (vs het huidige talud).

Aandachtspunten:

- De wijk is vrij arm aan culturele voorzieningen, maar op de site is wel een specifieke voorziening aanwezig: Monumento. Dat is een originele ruimte zoals er weinig zijn in het Gewest (cultureel aanbod rond In Situ en Land Art). Het bestaande gebouw kan in geval van opheffing of wijziging worden behouden, maar de naaste omgeving dreigt met meer dan de helft kleiner te worden bij verstedelijking aan de beide kanten van het park en met ongeveer 1/3 bij enkel verstedelijking aan de kant van de laan. Bovendien zal de ruimte in geval van opheffing geen 'etalage-effect' meer hebben voor de voorziening aangezien ze potentieel niet meer zichtbaar zal zijn vanaf de openbare weg (square). Er moet met de beheerders van deze voorziening een akkoord worden gevonden om het park in de toekomstige gebouwen te herwaarderen.

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

De economische activiteiten (kantoren en industrie) vormen geen echte uitdaging in de wijk (zie diagnose). Gezien de stedelijke context werden ze in de hypothesen niet opgenomen als te ontwikkelen oppervlakten/activiteiten. De verstedelijking van het parkje op de hoek van de Dupuislaan/Voorstraat is niet geschikt voor kwaliteitsvolle huisvesting. Er kunnen kantoren of een andere economische activiteit worden ontwikkeld gezien de goede bereikbaarheid van de site via de weg. De activiteiten moeten wel verenigbaar zijn met huisvesting. Hoe dan ook heeft noch de opheffing, noch het behoud of de wijziging van het BBP een significante invloed op dit criterium.

GELUID EN TRILLINGEN

Positieve punten:

- Het geluidsniveau op het binnenterrein van het huizenblok (site Monumento) zal bij opheffing/wijziging van het BBP lager zijn. De gebouwen vormen immers een scherm tegen het geluid van de Ring aan de ene kant en het geluid van de laan aan de andere kant. De verbetering van het geluidsniveau moet echter worden gerelativeerd. De Ring ligt immers hoger en de appartementen op de bovenste verdiepingen zullen weinig of geen schermeffect ondervinden.

Negatieve punten:

- De toekomstige gebouwen die mogelijk worden door de opheffing/wijziging van het BBP zullen worden blootgesteld aan een geluidsniveau boven de drempelwaarden voor de akoestische zone van de perimeter (zone 2), vooral in de S. Dupuislaan (>70 dB(A)), terwijl de ontwikkelde functie - huisvesting - een gevoelige functie is.
- Ter hoogte van het parkje op de hoek van de Dupuislaan en de Voorstaat brengen de geluidsniveaus aan alle gevels de huisvestingsfunctie in het gedrang.

Aandachtspunten:

- De komst van nieuwe functies die mogelijk worden door de opheffing/wijziging van het BBP kan nieuwe bronnen van geluidshinder veroorzaken die in conflict treden met huisvesting. Volgens het GBP moeten de bestemmingen echter verenigbaar zijn met huisvesting. Bovendien is de omgeving globaal gezien vrij lawaaiërig. Bij de wijziging van het BBP kunnen deze kwesties worden omkaderd.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BENEDENVERDIEPINGEN

Positieve punten:

- De geplande bebouwing bij de gedeeltelijke opheffing/wijziging van het BBP omvat handelszaken en/of voorzieningen, met name in de Sylvain Dupuislaan. Die functies dragen bij tot een betere activering en animatie van de openbare ruimte in de laan (ze vermijden opake en monofunctionele gevels die uitsluitend bestemd zijn voor parkinginritten zoals het geval is in de bestaande toestand).
- In de naaste omgeving zal de beplanting die wordt opgelegd in de achteruitbouwstroken een positieve impact hebben op de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze impact moet echter worden gerelativeerd. De zone is immers al bebouwd en er zullen enkel wijzigingen worden aangebracht als stedenbouwkundige vergunningen worden aangevraagd.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing/wijziging van het BBP zal een negatieve impact hebben op de kwaliteit van de voetgangerstrajecten in de wijk. Open ruimten die vandaag beplant zijn en langs verschillende voetgangerstrajecten zijn gelegen, kunnen verdwijnen (deel van de site Monumento en de hoek Voorstraat/Dupuislaan).
- Bij de opheffing van het BBP kan het parkje op de hoek Voorstraat/Dupuislaan worden verstedelijkt, waardoor een element verdwijnt dat bijdraagt tot het groene karakter van de wijk. Aangezien het parkje eigendom is van de gemeente en gezien de configuratie van de site, kan dat risico worden genuanceerd. Door een wijziging van het BBP of de invoering van een rooilijnplan kan deze ruimte onbebouwbaar worden gemaakt.
- De gedeeltelijke opheffing van het BBP dreigt ook de voetgangerstrajecten in de wijk negatief te beïnvloeden. Het pad tussen de C. Paulsenssquare en de wandelbrug zal immers moeilijker bereikbaar zijn (visuele belemmering, langer traject, omleiding, ...). Als het BBP wordt gewijzigd, kan dit traject worden vastgelegd.

Aandachtspunten:

- Bij de opheffing/wijziging van het BBP moet worden toegezien op de articulatie tussen het pad, de wandelbrug en de laan. Ze moeten worden beschouwd als een coherent geheel en het comfort en de veiligheid van de verplaatsingen van voetgangers en PBM moeten worden gegarandeerd.

LUCHTKWALITEIT

Positieve punten:

- De huidige regelgeving aangaande de inrichting van de naaste omgeving is gunstiger voor het behoud van doorlatende bodems en de ontwikkeling van beplanting dan de voorschriften van het BBP voor de vrij uitzichtzone. De huidige regelgeving is hierdoor ook gunstiger voor een betere luchtkwaliteit aangezien de beplanting bepaalde luchtverontreinigende stoffen kan absorberen en zuurstof kan produceren. Die impact moet echter worden genuanceerd aangezien het slechts om een zeer kleine oppervlakte gaat.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal leiden tot minder beplante oppervlakte in de perimeter (Monumento en hoek Voorstraat/Dupuislaan). Verskillende hoogstammige bomen zouden kunnen worden geveld, wat een impact heeft op de luchtkwaliteit in de stad. Een wijziging van het BBP zou deze impact kunnen beperken (behoud van een grotere oppervlakte van de groene ruimte en behoud van de meeste hoogstammige bomen).
- Meer emissie van verontreinigende stoffen gezien de toename van de bevolking en van de activiteiten. De wijziging kan aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken (aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen, de zachte verplaatsingswijzen bevorderen, ...).

VEILIGHEID

Positieve punten:

- In geval van opheffing/wijziging van het BBP zullen de bebouwing in de laan en de activering van de benedenverdiepingen bijdragen tot de verbetering van het veiligheidsgevoel, zowel overdag als 's avonds, vooral ter hoogte van de wandelbrug: ingangen van de woningen, handelszaken en/of voorzieningen.
- De komst van nieuwe bewoners die door de wijziging en opheffing van het BBP mogelijk wordt zal een hogere frequentatie tot gevolg hebben. Dit zal de sociale controle verbeteren en dus ook een positieve impact hebben op het veiligheidsgevoel. Bij de wijziging is deze impact kleiner aan de kant van de Paulsensquare.

Negatieve punten: /

Aandachtspunten:

- Deze gebouwen worden geplaatst op de interface tussen de wandelbrug, het pad, het aanpalende restperceel en de laan. Een totaalproject zou al deze elementen moeten dekken om ze zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en een onderlinge dialoog tot stand te brengen. Als dat niet het geval is, kan een onveiligheidsgevoel ontstaan (bijvoorbeeld als er hoekjes, restruimten worden gecreëerd waarvan het beheer moeilijk verenigbaar is met de configuratie van de plaats, door de aanwezigheid van blinde muren ...).

De belangrijkste effecten van het project op de mobiliteit zijn verbonden aan de toename van het aantal bewoners in het studiegebied. De perimeter omvat immers geen wegenis waardoor de invloed op de mobiliteit vrij beperkt blijft.

ACTIEVE VERPLAATSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER

Positieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing van het BBP zal meer gemengdheid mogelijk maken. De aanwezigheid van handelszaken en voorzieningen bevordert verplaatsingen te voet naar deze nabijgelegen functies. Dat ondersteunt het concept van de “10-minutenstad”.

Negatieve punten:

- De toename van het aantal bewoners (in absolute termen) zal een verhoogde vraag naar openbaar vervoer generen, terwijl het aanbod vandaag al vrij beperkt is (toegankelijkheidszone C).

Aandachtspunten:

- Als de gebouwen de toegang tot het pad en de wandelbrug beperken, heeft dit een negatieve impact voor de actieve verplaatsingswijzen.
- Naast de bedenkingen over het fietscomfort en de fietsveiligheid als het aantal fietsverplaatsingen zal toenemen, moeten er ook **fietsparkeerplaatsen** worden voorzien in zowel privé- als openbaar domein (binnen of buiten).

AUTO'S, VRACHTWAGENS EN PARKEREN

Positieve punten: /

Negatieve punten:

- De komst van nieuwe bewoners zal zowel bij de opheffing als bij de wijziging van het BBP meer autoverkeer genereren. Aangezien de Sylvain Dupuislaan echter het statuut heeft van Auto Comfortweg en het verkeer slechts licht zal toenemen in vergelijking met de bestaande toestand zal het wegennet deze toename kunnen absorberen.
- Aan de kant van de Sylvain Dupuislaan is de gebouwoppervlakte te klein om met slechts één parkeerverdieping te voldoen aan de behoefte aan parkeerplaatsen. Dat impliceert dat ofwel een tweede ondergrondse verdieping moet worden gegraven (wat wordt bemoeilijkt door het feit dat de grondwaterlaag op beperkte diepte ligt), ofwel dat er parkeerplaatsen moeten worden voorzien op de benedenverdieping (wat niet bevorderlijk is voor de veiligheid, de activering en de kwaliteit van de openbare ruimte ...), ofwel dat een ondergrondse verdieping moet worden gegraven die groter is dan de gebouwoppervlakte (wat ongunstig is voor de bodem/ondergrond, dus het ecologisch netwerk en het waterbeheer), ofwel dat het programma naar beneden moet worden

bijgesteld of dat een afwijking moet worden gevraagd (te rechtvaardigen naargelang het profiel van het beoogde publiek en de stimulansen die worden voorzien in een specifieke project).

- De eisen van de huidige regelgeving aangaande de naaste omgeving (GSV/GemSV in geval van opheffing) zijn niet gunstig voor het behoud van de huidige parkings in de open lucht op het binnenterrein van het huizenblok., dus impact op het parkeren van gemotoriseerde voertuigen (23 parkeerplaatsen).

Aandachtspunten:

- Het bijkomende vrachtverkeer hangt sterk af van het type handelszaken die in het project zullen worden ondergebracht. De nabijheid van de Ring - volgens de MSW een vrachtverkeer PLUS-weg, beperkt de negatieve impact van deze toename.
- Ook de werknemers en bezoekers van de handelszaken en voorzieningen zullen de vraag naar parkeerplaatsen beïnvloeden. Er dient opgemerkt dat het aantal bezoekers sterk varieert naargelang het type handelszaak en voorziening. Voor het parkeren (van bezoekers en werknemers van de handelszaken en voorzieningen) dient opgemerkt dat:
 - de analyse van de andere criteria aanbeveelt om buurtvoorzieningen en buurtwinkels te ontwikkelen die zijn bestemd voor de buurtbewoners; dit zal het modale aandeel van de auto voor de toegang tot deze handelszaken/voorzieningen beperken
 - de parking van het WSC zich aan de andere kant van de wandelbrug bevindt en via deze wandelbrug bereikbaar is en dat er vandaag tot vlak tegenover de site parkeerplaatsen liggen op de openbare weg.
- Het parkeeraanbod moet zich richten tot een meer gediversifieerd publiek: bewoners, werknemers en bezoekers van de handelszaken en voorzieningen zullen de parkeervragen beïnvloeden waaraan moet worden voldaan, eventueel door een wederzijds gebruik van parkeerplaatsen in te voeren.

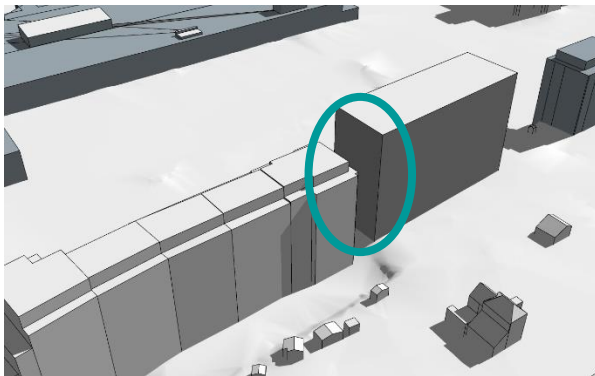
MICROKLIMAAT

Positieve punten:

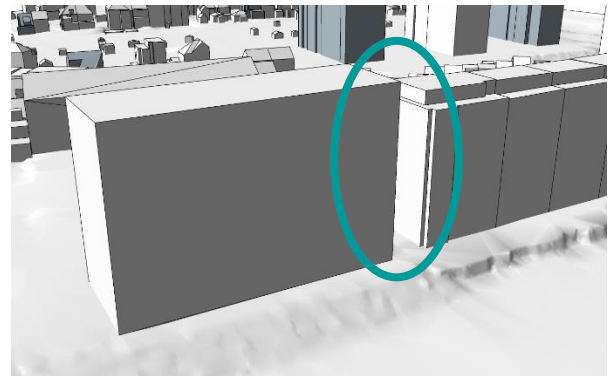
- Als de GSV en de GemSV van toepassing worden op de inrichting van de naaste omgeving, is dat gunstiger voor de bestrijding van hitte-eilanden. Ze moedigen immers beter beplanting en doorlatendheid aan dan het BBP. Dit positieve punt moet echter worden gerelativeerd. Het gaat immers om kleine zones, dus de positieve impact is (zeer) klein. Bovendien zou de beplante ruimte van de site Monumento kunnen worden bebouwd, wat een zeer negatieve impact heeft.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing impliceert een vermindering van de beplante en doorlatende ruimten en het vellen van hoogstammige bomen (Monumento en de hoek Voorstraat/Dupuislaan. Dit accentueert het hitte-eilandeffect in de wijk aangezien deze elementen aanzienlijk helpen om het te bestrijden. De wijziging heeft dezelfde effecten, maar minder uitgesproken (behoud van de hoek Voorstraat/Dupuislaan, beperkt vellen van bomen, behoud van een groter deel van de site Monumento).
- De nieuwe gebouwen die bij de opheffing/wijziging van het BBP worden toegelaten, zijn nieuwe bronnen van schaduwvorming. Het toekomstige gebouw in de Sylvain Dupuislaan zal zeer dicht bij het gebouw ten westen van de bouwlijn worden geplaatst. Behalve de inkijk tussen beide gebouwen (ze staan mogelijk een tiental meter van elkaar) zal het toekomstige gebouw vooral 's morgens slagschaduw genereren op de zijkant van het aanpalende gebouw. De twee toekomstige gebouwen hebben een gevel die naar het noorden is gericht en die praktisch op geen enkel moment van de dag zon geniet. Doorlopende appartementen moeten dus worden bevorderd opdat geen enkel appartement permanent in de schaduw zou liggen.



Zicht vanaf het binnenterrein van het huizenblok naar binnenterrein van het huizenblok de Sylvain Dupuislaan



Zicht vanaf de Sylvain Dupuislaan naar het (SketchUp, BRAT 2023).

- In geval van opheffing zal het nieuwe gebouw ten zuiden van de site Monumento ook een impact hebben op de schaduw in de open ruimte. Dat is niet het geval bij een wijziging van het BBP aangezien die geen bebouwing zou toelaten aan de kant van de Paulsensquare.

ECOLOGISCH NETWERK EN MILIEUNETWERKEN

Positieve punten:

- Als de GSV en de GemSV van toepassing worden op de inrichting van de naaste omgeving, is dat gunstiger voor de ontwikkeling van het ecologische netwerk. Ze moedigen immers beter beplanting en doorlatendheid aan dan het BBP. Dit positieve punt moet echter worden gerelativeerd. Het gaat immers om kleine zones, dus de positieve impact is (zeer) klein. Bovendien zou de beplante ruimte van de site Monumento kunnen worden bebouwd, wat een zeer negatieve impact heeft.

Negatieve punten:

- De nieuwe gebouwen die door de opheffing (en in mindere mate door de wijziging) mogelijk worden, impliceren dat er grote bomen moeten worden geveld, vooral aan de kant van de Camille Paulsensquare waar minstens 4 van de 10 grote bomen zouden verdwijnen (of zelfs 5 voor de goede uitvoering van de werken). Ook aan de kant van de Sylvain Dupuislaan wordt een van deze bomen bedreigd aangezien hij heel dicht bij de grondinname van het bouwwerk staat.
- De opheffing van het BBP heeft tot gevolg dat bestaande beplante ruimten verdwijnen: een deel van de site Monumento dat uit verschillende plantenlagen bestaat en als verbindingszone bijdraagt tot het Brusselse ecologische netwerk en de square op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan. Dat geldt ook bij de wijziging van het BBP maar in mindere mate aangezien het deel van Monumento aan de kant van Paulsen en de hoek Voorstraat/Dupuislaan niet zouden worden gewijzigd. Er dient opgemerkt dat het BBP, dat de onbebouwbaarheid van de site Monumento en van de hoek Voorstraat/Dupuislaan garandeert, niets zegt over het behoud van de beplanting of over het behoud van de hoogstammige bomen.
- De gebouwen die door de opheffing en wijziging van het BBP mogelijk worden, vormen barrières tussen de resterende beplanting in het huizenblok en de beplanting van de laan en de square. De ecologische verbinding verdwijnt daardoor.
- Door de opheffing van het BBP zullen verschillende hoogstammige bomen worden geveld. De wijziging van het BBP is in dit opzicht gunstiger (behoud van de meeste grote bomen).

BODEM EN WATER

Positieve punten:

- Als de GSV en de GemSV van toepassing worden op de inrichting van de naaste omgeving, is dat gunstiger voor de beplanting en de doorlatendheid. Ze moedigen immers beter beplanting en doorlatendheid aan dan het BBP. Dit positieve punt moet echter worden gerelativeerd. Het gaat immers om kleine zones, dus de positieve impact is (zeer) klein. Bovendien zou de beplante ruimte van de site Monumento kunnen worden bebouwd, wat een zeer negatieve impact heeft.

Negatieve punten:

- De gedeeltelijke opheffing van het BBP betekent dat een deel van de site Monumento (minstens 1/3) en de hoek Voorstraat/Dupuislaan, die vandaag levende bodems hebben, ondoorlatend

worden. Dat geldt ook bij de wijziging van het BBP maar in mindere mate aangezien het deel van Monumento aan de kant van Paulsen (minstens 1/5) en de hoek Voorstraat/Dupuislaan niet zouden worden gewijzigd. Er dient opgemerkt dat het BBP, dat de onbebouwbaarheid van de site Monumento en van de hoek Voorstraat/Dupuislaan garandeert, niets zegt over het behoud van de doorlatendheid. Bij de wijziging van het BBP kunnen geïntegreerd en landschappelijk regenwaterbeheer en levende bodems op de site Monumento worden opgelegd om de impact stroomafwaarts, met overstromingsgevaar, te beperken.

- Er moeten graafwerken worden uitgevoerd, met name voor de bouw van ondergrondse parkings, zowel aan de kant van Paulsen als aan de kant van Dupuis. Bij de wijziging van het BBP kunnen de uit te graven en af te voeren volumes worden beperkt.

Aandachtspunten:

- Het gebouw dat evenwijdig met de laan wordt geplaatst zal een grote impact hebben op de natuurlijke afvloeiing van het hemelwater (dat nu op het talud vloeit en deels wordt tegengehouden door de beplanting). Met een specifieke behandeling om te profiteren van het barrière-effect kan deze afvloeiing worden beperkt (opvang en hergebruik van het water). De grondwaterlaag ligt vrij hoog (in de laan 2 tot 4 m). Er moeten dus technische oplossingen worden gezocht om de impact van het gebouw te beperken, met behoud van de mogelijkheid om de parking in het gebouw onder te brengen.

ENERGIE

Positieve punten:

- De huidige regelgeving voor de inrichting van de naaste omgeving is gunstiger voor het milderen van het stedelijke hitte-eilandeffect en de ontwikkeling van de beplanting. Dat kan de behoefte aan koeling beperken in de zomer dankzij de globale temperatuurverlaging in de buurt van de beplante zones, maar ook dankzij de schaduw van de eventuele bomen.
- De grotere gemengdheid van functies die door de opheffing van het BBP mogelijk wordt, zal eventuele synergieën tussen de functies bevorderen: 'kosteloze uitwisseling van warmte en koude', optimaal gebruik van de energie op het ogenblik dat die lokaal wordt geproduceerd.

Negatieve punten:

- De verhoging van de dichtheid van woningen en functies impliceert een stijging van het energieverbruik, zowel bij de gedeeltelijke opheffing als bij de wijziging (maar in mindere mate). Bij de wijziging kunnen ook maatregelen worden genomen om dit energieverbruik te verminderen (warmte- en elektriciteitsproductie uit hernieuwbare bronnen in de bebouwing, gebouwen die de EPB-standaards overschrijden, enz.).
- Door het verdwijnen van het parkje en van een deel van de site Monumento zullen beplanting en grote bomen verdwijnen uit de wijk. Dat heeft een negatieve impact op het microklimaat (zie eerder) en er zal meer klimaatregeling (warmte/koude) nodig zijn.

CIRCULARITEIT

Positieve punten:

- Een grotere gemengdheid van functies bevordert globaal gezien het gedeelde gebruik. In het bijzonder maakt ze energie-uitwisselingen mogelijk tussen de verschillende functies.

Negatieve punten: /

Aandachtspunten: /

MODULARITEIT VAN DE RUIMTEN

Positieve punten: /

Negatieve punten:

- Als het parkje op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan - een driehoekig perceel - bebouwbaar wordt, kan er een gebouw op worden opgetrokken. Bebouwing op een scherpe hoek impliceert vaak specifieke oplossingen die niet in alle contexten kunnen worden gebruikt.

Aandachtspunten: /

Deel 4. Overzicht van specifieke milieueffecten

Er dienen geen effecten te worden gesignaleerd aangezien de site en het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP geen betrekking hebben op of in de directe buurt zijn gelegen van:

- gebieden die bijzonder belangrijk zijn voor het milieu zoals de gebieden die werden aangeduid overeenkomstig de richtlijnen 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 betreffende het behoud van de in het wild levende vogels en 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 betreffende het behoud van de natuurlijke habitat evenals van de ongerepte fauna en flora;
- gebieden waarbinnen vestigingen toegelaten zijn die een risico van zware ongevallen inhouden waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken in de zin van de richtlijn 96/82/EEG van de Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren verbonden aan de zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, tot wijziging of opheffing van richtlijn 96/82/EG van de Raad of, indien het plan geen dergelijke gebieden omvat, gebieden die voor huisvesting zijn bestemd of door het publiek bezocht worden of een bijzondere natuurlijke waarde hebben, of die verbindingswegen bevatten en die gelegen zijn in de nabijheid van dergelijke etablissementen of gebieden waarin deze toegelaten zijn.

Er dient benadrukt dat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen in Dilbeek (Wolfspuiten), op ongeveer 2,5km van de perimeter. Het dichtstbijzijnde Seveso-gebied ligt op de Aa-kaai (Comfort Energy Anderlecht) op ongeveer 2km van de perimeter.

HOOFDSTUK IV

Conclusies, aanbevelingen en opvolgingsmaatregelen

Gemeente Anderlecht

01/06/2023

Deel 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen

Op basis van de analyse van de milieueffecten in fase A waarbij werd gefocust op de 4 eerder geïdentificeerde uitdagingen, konden we een aantal effecten van de gedeeltelijke opheffing identificeren die verband houden met deze specifieke uitdagingen. In fase B gaven we voor elk van de evaluatiecriteria de belangrijkste positieve en negatieve punten van hetzij de opheffing, hetzij het behoud, hetzij de wijziging van het BBP.

Onderstaande tabel¹ geeft met het oog op vergelijking een beknopte samenvatting van de impact van het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing van het BBP en van de onderzochte alternatieven. Het betreft een vereenvoudiging van de eerdere analyses die niet als enige lezing van het document kan worden gebruikt.

	Zeer negatieve beoordeling van het criterium
	Negatieve beoordeling van het criterium
	Aandachtspunt / te nuanceren impact
	Positieve beoordeling van het criterium
	Zeer positieve beoordeling van het criterium
	Neutrale beoordeling van het criterium

	Gedeeltelijke opheffing	Behoud	Wijziging
Structuur van de bebouwde en open ruimten			
Stedelijk landschap en symbolische richtpunten			
Bevolking en huisvesting	Mogelijkheid om te verdichten, maar te sterke verdichting is mogelijk gezien de toegankelijkheid van de site en het tekort aan voor het publiek toegankelijke open ruimten. Verdichting gaat bovendien ten koste van open ruimten.		
Voorzieningen en handelszaken	Mogelijkheid om aan de behoeften te voldoen, maar aandachtspunt voor de culturele voorziening.		
Economische activiteiten en transitie			
Geluid en trillingen	Verbetering van de rust op het binnenterrein van het huizenblok, maar		Verbetering van de rust op het binnenterrein van het huizenblok, maar toezien op de

¹ Een globaal positieve impact wordt aangeduid in het groen, een negatieve impact in het rood. Hoe intenser de kleur, hoe groter de impact. De impact in het oranje moet worden genuanceerd, de tekst geeft daarover toelichting. Een neutrale impact wordt aangeduid in het grijs.

	toezien op de levenskwaliteit in de woningen.		levenskwaliteit in de woningen.
Kwaliteit van de openbare ruimten en activering van de benedenverdiepingen	Verbetering in de laan maar aandachtspunt gezien het verlies (van kwaliteit) van open ruimten en van toegang tot het pad.		
Luchtkwaliteit			
Veiligheid			
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Ontwikkeling van buurtwinkels/buurtvoorzieningen maar verhoogde vraag naar OV in een zone die matig wordt bediend en potentiële impact op de voetgangerstrajecten.		
Auto's, vrachtwagens en parkeren	Geen link tussen het programma en het parkeren, met mogelijke impact op het leefmilieu (water, bodem, beplanting, ...).		
Microklimaat			
Ecologisch netwerk en milieunetwerken			
Bodem en water			
Energie			
Circulariteit			
Modulariteit van de ruimten			

De gedeeltelijke opheffing genereert een aantal niet te verwaarlozen negatieve effecten, vooral vanwege de bebouwing van de site Monumento.

Uit de analyse van het alternatief wijziging van het BBP blijkt dat dit de effecten van de gedeeltelijke opheffing zou beperken (bebouwing van slechts een deel van de site Monumento). Bovendien zouden een aantal aanbevelingen kunnen worden geformuleerd om veel aandachtspunten weg te werken en de projecten beter te omkaderen dan de bestaande regelgevende documenten vandaag doen. Dit punt moet echter worden gerelativeerd aangezien aan de procedure tot wijziging van een BBP andere nadelen zijn verbonden, met name op het vlak van termijnen en kosten.

Er dient opgemerkt dat een aantal voorschriften van het BBP al impliciet zijn opgeheven door het GBP (bijvoorbeeld de drempel van secundaire activiteiten) en dat in het kader van stedenbouwkundige vergunningsaanvragen afwijkingen van het BBP werden toegestaan. Dat bewijst dat het BBP verouderde voorschriften bevat die niet meer stroken met de huidige stedenbouwkundige visie.

In de stedenbouwkundige vergunning zouden minstens specifieke voorwaarden moeten worden opgenomen om het behoud van het resterende deel van het park Monumento (een beplante ruimte in volle grond die moet worden behouden en moet worden opengesteld voor het publiek) te garanderen.

Tussen de Paulsensquare en de wandelbrug zou ook een erfdienstbaarheid van doorgang voor de actieve verplaatsingswijzen moeten worden gegarandeerd, ongeacht de ontwikkeling (vrije toegang voor het publiek, op elk uur van de dag, ...).

De erkenning van de opmerkelijke bomen op het perceel zou het mogelijk maken om beter rekening te houden met hun waarde en ze een zekere bescherming te bieden, ongeacht de projecten die op de site worden voorzien.

Deel 2. Aanbevelingen

Om de impact van de gedeeltelijke opheffing van het BBP op het leefmilieu te beperken, werden bij de analyse een aantal aanbevelingen geformuleerd. We geven ze per criterium weer in een samenvattende tabel. De eerste kolom bevat de aanbeveling. De tweede kolom geeft aan hoe de aanbeveling kan worden toegepast (opgenomen in de voorschriften van het gewijzigde BBP, aandachtspunten / controles bij het onderzoek van de stedenbouwkundige vergunningen (SV), andere te nemen maatregel die niet rechtstreeks onder de voorschriften of de SV valt). De derde kolom ten slotte rangschikt de aanbevelingen volgens de mate waarin ze efficiënt zijn voor de bescherming van het leefmilieu (A is de grootste efficiëntie, C de kleinste efficiëntie).

Aanbeveling	Toepassingsmodaliteiten	Rangschikking
Het behoud van het grootste deel van het park garanderen.	Voorschriften	A
Een link behouden tussen beplanting in het park en de beplanting op de Paulsensquare (uitsluitend bebouwing aan de noordkant van het park en alleen indien nodig).	voorschriften	A
Als (een deel van) de site Monument zou bebouwbaar worden, duidelijke en ambitieuze regels uitvaardigen voor de plaatsing en de volumetrie van de gebouwen, met name voor de behandeling - de behandeling van het grote niveauverschil tussen de laan en de Paulsensquare en de dialoog tussen de bebouwing en de laan bevorderen; - de geluidsbarrière die wordt gecreëerd door het gebouw (verbetering van de rust op het binnenterrein van het huizenblok, keuze van het bouwprofiel, oriëntatie en plaatsing ten opzichte van de geluidsbronnen, ...).	voorschriften	A
Opleggen dat de bestaande grote bomen of de bomen in het algemeen moeten worden behouden	voorschriften	A
De grote bomen signaleren aan erfgoed.brussels via het daartoe voorziene formulier	ander	A
De ontwikkeling van geïntegreerd bodembeheer in de perimeter aanmoedigen, levende bodems bevorderen, in samenhang met de gewestelijke strategie Good Soil.	voorschriften / SV	A
De ontwikkeling van geïntegreerd regenwaterbeheer in de perimeter aanmoedigen, zowel op het niveau van het perceel (landschappelijk beheer) als op het niveau van het gebouw (rekening houden met de barrièrefunctie en vermijden dat het water naar beneden afvloeit).	voorschriften / SV	A
Een rooilijnplan opmaken of een andere oplossing voorzien om de onbebouwbaarheid van dit driehoekige terrein op de hoek van de Voorstraat en de Dupuislaan te garanderen, ook bij een gedeeltelijke opheffing.	voorschriften / ander	A

het programma van het gebouw en/of de behoeften aan individuele gemotoriseerde verplaatsingswijzen beperken (organisatie van autodelen, terbeschikkingstelling van een leveringspunt voor pakjes ...) om te vermijden dat de gebouwoppervlakte wordt overschreden, dat een tweede ondergrondse parkeerverdieping moet worden gegraven of dat er parkeerplaatsen moeten worden voorzien in de laan.	voorschriften / SV	A
Een tochtstudie opleggen als er op het perceel hoge gebouwen worden ontwikkeld en de eventuele aanbevelingen volgen om de mogelijke impact van de windeffecten onderaan en op de wandelbrug te beperken (om de gebruikskwaliteit van de wandelbrug niet aan te tasten).	voorschriften / SV	A
Zoveel mogelijk beplanting in volle grond behouden: - de grondinname van de ondergrondse verdiepingen beperken tot die van de bovengrondse gebouwen (dus niet in de vrij uitzichtzone) - de referentie verduidelijken voor de berekening van de minimumverhouding volle grond in de vrij uitzichtzone	voorschriften / SV	A
Een geïntegreerd en gedifferentieerd extensief beheer opleggen van de beplante zone	voorschriften / SV	A
In de stedenbouwkundige vergunning specifieke voorwaarden opnemen om het behoud van het resterende deel van het park Monumento (een beplante ruimte in volle grond die moet worden behouden en moet worden opengesteld voor het publiek) te garanderen.	SV	B
Het voetgangers/fietstraject en de wandelbrug behouden in het bestaande netwerk van trage wegen, toezien op het groene karakter en de universele bereikbaarheid van het pad.	Voorschrift / ander	B
Het park doorsteekbaar/openbaar maken, laten bijdragen tot het netwerk van de voor het publiek toegankelijke (open) groene ruimten: toegankelijk voor het publiek, voldoende groot en rustig	Voorschrift / ander	B
Een globale inrichting garanderen: het park, het pad, de toegang tot de wandelbrug, het residuele perceel ten westen van het pad en de eventuele bebouwing bekijken als een geheel.	SV	B
Toezien op de adequatie tussen de bevolkingsdichtheid en de voorzieningen, met name op het vlak van voor het publiek toegankelijke (open) groene ruimten (het park toegankelijk maken) en buurtdiensten en buurtvoorzieningen (met name crèches, huisartsen en	voorschriften / SV	B

rusthuizen), onder meer om een lokale bestemming te garanderen die goed bereikbaar is zonder gemotoriseerd verkeer		
Zorgen voor een zekere verhouding sociale woningen in de nieuwe gebouwen.	voorschriften / SV	B
Handelszaken aanmoedigen die meer gediversifieerd zijn dan de winkels in het Westland Shopping Center (buurtwinkels).	voorschriften / SV	B
Een cultureel aanbod rond In Situ en Land Art behouden	voorschriften / SV	B
Toezien op de verenigbaarheid tussen de huisvestingsfunctie en de andere functies die worden ontwikkeld (handelszaken/voorzieningen): de soorten handelszaken/voorzieningen in die zin kiezen, geen opening van het huizenblok toelaten om de hinder te beperken, de leveringen zo organiseren dat de hinder beperkt blijft.	voorschriften / SV	B
Technische oplossingen (drievoudige beglazing ...) veralgemenen die de verspreiding van het geluid in het gebouw beperken zodat de geluidsnormen in en buiten de woningen kunnen worden gerespecteerd.	voorschriften / SV	B
Met de beheerders van de culturele voorziening (site Monumento) een akkoord sluiten om ze te herwaarderen in de toekomstige gebouwen.	ander	B
De wandelbrug en de directe omgeving ervan behoorlijk aanleggen, met meer ambitie, zowel op het vlak van uitzicht als op het vlak van inclusiviteit.	voorschriften / SV	B
Toezien op de activering van de benedenverdiepingen in de Sylvain Dupuis laan door er handelszaken en/of voorzieningen te vestigen, het aantal en de omvang van de opritten aan de gevels te beperken en voetgangerstrajecten te voorzien naar de woningen..	voorschriften / SV	B
Ter hoogte van de wandelbrug (d.w.z. GLV+ 1 vanaf de laan): - de functie handelszaken/voorzieningen in het gebouw ontwikkelen om de dialoog tussen de verschillende niveaus van de openbare ruimte te bevorderen - toezien op een fiets/voetgangerstraject naar de woningen	voorschriften / SV	B
Aanmoedigen om het gebruik van fossiele brandstoffen te beperken (aan de residuele energievraag voldoen met hernieuwbare energiebronnen, de zachte verplaatsingswijzen bevorderen, ...).	voorschriften / SV	B

Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van openbaar vervoer om het bijkomende autoverkeer te beperken	voorschriften / SV	B
Toezien op de adequatie tussen vraag en aanbod van fietsparkeerplaatsen	voorschriften / SV	B
De nodige middelen voorzien om het parkeren (woningen, leveringen, voorzieningen) zo goed mogelijk te organiseren, om te voldoen aan de behoeften maar om de hinder verbonden aan de leveringen te beperken en de openbare weg niet te blokkeren, om gedeeld gebruik mogelijk te maken en een actieve gevel te bieden aan de straatkant	voorschriften / SV	B
Oppervlakken met een hoog weerkaatsingseffect aanmoedigen	voorschriften / SV	B
Verplichten dat voor het gebouw in de laan beplanting moet worden ontwikkeld in samenhang met de bebouwing (intensief groendak, beplanting aan de gevels, op de terrassen, ...).	voorschriften / SV	B
Het driehoekige terrein Voorstraat/Dupuis toegankelijk maken voor het publiek.	voorschriften / SV	B
In geval van bebouwing van het driehoekige terrein Voorstraat/Dupuislaan geen huisvesting ontwikkelen maar de voorkeur geven aan kantoren of andere economische activiteiten die verenigbaar zijn met de buurt, en toezien op de verenigbaarheid van de activiteiten met de omliggende woonfuncties waaronder het aanpalende rusthuis.	voorschriften / SV	B
Het behoud van de parkings op het binnenterrein van het huizenblok niet aanmoedigen (vermindering van het aandeel van de auto tegen 2030/gedeeld gebruik van parkeerplaatsen).	voorschriften / SV	B
Biodiversiteit bevorderen om de waarde van de achteruitbouwstrook/het gebied voor koeren en tuinen te verhogen die vandaag vrij beperkt/onbestaande is: ontwikkeling van bloemenweides, geïntegreerd en landschappelijk waterbeheer ...	voorschriften / SV	B
Ervoor zorgen dat het park zichtbaar is vanaf de laan en de square, minstens punctueel om een uitnodigend effect te creëren.	ander / SV	C
Het begrip 'benedenverdieping' verduidelijken voor gebouwen in de laan. Vanwege het niveauverschil tussen voor- en achterkant zijn er immers 2 niveaus van benedenverdieping. De respectieve verhouding tot de open ruimten moeten worden verduidelijkt.	voorschriften	C

Ervoor zorgen dat de mogelijkheid om tegenover de woningen te bouwen het uitzicht voor deze woningen niet te veel beperkt.	voorschriften / SV	C
De beheers- en eigendomsgrenzen verduidelijken in de 'achteruitbouwstroken' aan de kant van de Sylvain Dupuislaan.	voorschriften / ander	C
De beplanting van de achteruitbouwstroken aanpassen aan de slagschaduw.	voorschriften / SV	C

Deel 3. Opvolgingsmaatregelen

Aan de nauwkeurige evaluatie van de evolutie van een site met behulp van opvolgingsmaatregelen kunnen aanzienlijke middelen verbonden zijn. Een mogelijke opvolgingsmaatregel is de berekening van indicatoren. Afhankelijk van de keuze van de indicatoren, bijvoorbeeld indicatoren die worden bijgewerkt door de gewestelijke instanties en waarneembaar zijn op schaal van het plan, is dat minder complex en minder tijdrovend.

Ter herinnering: tijdens de diagnose werden een aantal indicatoren geïdentificeerd die voor enkele criteria becijferde referentiewaarden opleveren. Deze indicatoren gelden hier als mogelijk opvolgingsmiddel bij de gedeeltelijke opheffing of bij de wijziging van het BBP. Ze geven immers een beeld van de voornaamste effecten van de evolutie van de zone waarop het ontwerp tot opheffing van het BBP betrekking heeft en tot op zekere hoogte van de efficiëntie van de aanbevelingen die erin zijn opgenomen, en bovendien ook van eventuele effecten die in deze studie niet werden voorzien.

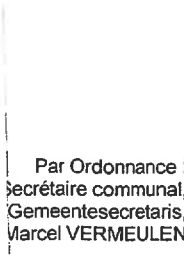
Zoals altijd als wordt gewerkt met indicatoren, moeten de resultaten voorzichtig worden geïnterpreteerd. Ze tonen immers slechts een deel van de werkelijkheid. Het is bijvoorbeeld niet mogelijk om becijferde indicatoren te bepalen voor criteria die betrekking hebben op kwaliteit. Voor een aantal van die criteria kunnen dus geen opvolgingsindicatoren worden bepaald. Voor andere criteria zijn enkele voorgestelde indicatoren niet becijferd, maar houden ze rekening met de kenmerken van bepaalde locaties of evalueren ze bijvoorbeeld die kenmerken.

Van sommige indicatoren zal de waarde evolueren zonder dat de opheffing of de wijziging van het BBP een reële impact heeft op de zone. Afhankelijk van de bron en de nauwkeurigheid van de gegevens kunnen ze immers betrekking hebben op een ruimere perimeter dan de zone die wordt gedekt door het BBP zelf, onder meer omdat het ontwerp tot gedeeltelijke opheffing slechts een kleine oppervlakte bestrijkt (bv: dichtheid in de wijk). Andere projecten in de omgeving zullen dus een invloed hebben op bepaalde indicatoren en de gedeeltelijke opheffing of de wijziging van het BBP als dusdanig zal soms een beperkte impact hebben op deze indicatoren.

De hierna volgende tabel bevat de voorgestelde indicatoren, de criteria die eraan verbonden zijn, de berekende waarde in de bestaande toestand en de gegevensbronnen die moeten worden aangewend om de evolutie van de indicatoren te berekenen.

Geïmpacteerd/opgevolgd criterium	Indicator	Waarde in de bestaande toestand	Gegevensbron
Structuur van de bebouwde en open ruimten	Aandeel van de open ruimten	Perimeter van de opheffing: 16,6% Perimeter van het BBP: 26%	Urbis / Stedenbouwkundige vergunning
Bevolking en huisvesting	Aantal inwoners	Perimeter van de opheffing: 194 personen (en een rusthuis met 117 bewoners) Perimeter van het BBP: 1413 inwoners	BISA
Bevolking en huisvesting	Percentage sociale woningen	Wijk Scherdemaal 4,75%	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Aantal kinderopvangplaatsen per kind jonger dan 3 jaar	Wijk Scherdemaal 0,15 (2018)	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Relatieve opvangcapaciteit van de kleuterscholen op het grondgebied	Wijk Scherdemaal 2,40 leerlingen / kinderen (2018-2019)	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Relatieve opvangcapaciteit van de lagere scholen op het grondgebied	Wijk Scherdemaal 2,27 leerlingen / kinderen (2018-2019)	BISA
Voorzieningen en handelszaken	Gebied met een tekort aan openbare groene ruimten	Perimeter van de opheffing: ja (2021)	Geodata van Leefmilieu Brussel
Voorzieningen en handelszaken	Gebied met een tekort aan speelruimte	Perimeter van de opheffing: nee (2022)	Leefmilieu Brussel
Voorzieningen en handelszaken	Aantal voor het publiek toegankelijke groene ruimten	Perimeter van de opheffing: 0 (2021)	Geodata van Leefmilieu Brussel
Voorzieningen en handelszaken	Aantal handelszaken	Perimeter van de opheffing: 0	Hub.brussels

Geluid en trillingen	Aantal woongebouwen waarin een stille gevel is gegarandeerd	Perimeter van de opheffing: 0	Berekeningen op basis van de geodata van Leefmilieu Brussel
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Aantal fietsparkeerplaatsen op de openbare weg	Perimeter van het BBP: 0 Wegen langs de perimeter van het BBP: 6	Mobigis
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Aantal fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg	Perimeter van het BBP: niet bekend	Stedenbouwkundige vergunning
Actieve verplaatsingswijzen en openbaar vervoer	Aantal MIVB-lijnen die stoppen aan de halte Westland	4 buslijnen	Mobigis
Microklimaat, bodem	Verhouding niet-verharde oppervlakten	Perimeter van de opheffing: 59,5%	Luchtfoto's
Microklimaat, ecologisch netwerk en milieunetwerken	Aantal bomen	Perimeter van de opheffing: 74	Luchtfoto's / studie
Microklimaat, ecologisch netwerk en milieunetwerken	Aantal grote bomen (diameter >2,5m op 1,5m hoogte)	Perimeter van de opheffing: 10	Studie
Ecologisch netwerk en milieunetwerken	Beplante oppervlakte in volle grond	Perimeter van de opheffing: 8 140 m ²	Luchtfoto's / studie
Bodem en water	Ondoorlatendheid	Perimeter van de opheffing: 40% Perimeter van het BBP: 72%	Luchtfoto's / studie
Water	Zone gelegen in gebied met overstromingsgevaar	Perimeter van de opheffing: - Laag risico: 29% - Matig risico: 3%	Geodata van Leefmilieu Brussel
Energie	geproduceerde kW	Perimeter van de opheffing: 0	Milieuvergunning

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST GEMEENTE ANDERLECHT BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN "BROEKDALWIJK" KB 08/06/1971 - GEDEELTELIJKE OPHEFFING Gemeentelijk nummer: PPAS_A9 Gewestelijk nummer: AND_0038_007	REGION DE BRUXELLES-CAPITALE COMMUNE D'ANDERLECHT PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL « QUARTIER VALLÉE DU BROECK » AR 08/06/1971 - ABROGATION PARTIELLE Numéro communal : PPAS_A9 Numéro régional : AND_0038_007
PLAN Opgemaakt door de Projectauteur	PLAN Opgemaakt door de Projectauteur
	
Gezien en voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad: de Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en Schepenen opdracht het ontwerpplan te ontwerpen aan een openbaar onderzoek de zitting van 28/09/2023  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 Échevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance de 28/09/2023  Par Ordonnance : Le Secrétaire communal, De Gemeentesecretaris, Marcel VERMEULEN
Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig ontwerpplan ter inzage van het publiek van het publiek op het Gemeentehuis werd neergelegd van 30/10/2023 tot 07/12/2023  In opdracht, L'Échevine du Développement urbain, De Schepen van Stedelijke ontwikkeling, Susanne MÜLLER-HÜBSCH	Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent projet de plan a été déposé à l'examen du public à la Maison communale du 30/10/2023 au 07/12/2023  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 : Secrétaire communal, 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