

Bezwaarschrift Bral

Bijzonder Bestemmingsplan Thurn & Taxis

Algemene opmerkingen bij het proces

Bral heeft een lange geschiedenis van bewonersoverleg en -acties rond T&T. Beginnend met een verzet tegen Musiccity waarmee we samen met vele andere partners het belangrijk patrimonium van de bestaande gebouwen hebben kunnen redden. Dan opnieuw rond het bbp in 2004.

Tussen 2005 en 2008 heeft in het kader van het richtschema het overleg tussen bewoners en overheid bevorderd. Zo werd een visietekst op de ontwikkeling van de site samen met verschillende comités en buurtbewoners opgesteld en toegevoegd aan het lastenboek voor de opmaak van het richtschema. Tijdens het proces van de opmaak van het richtschema werd nog een tweede manifest opgesteld, dat we nu ook nog kunnen gebruiken als referentie voor de beoordeling van dit bbp.

Sinds het ontwerp van BBP in 2005 het vandaag de eerste keer dat de bewoners en organisaties zich officieel kunnen uitspreken over een totaalplan voor de site. Het richtschema en regeringsbesluit waren niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

● Gebrek aan transparantie en overleg bij opmaak bbp

We betreuren het gebrek aan overleg met buurtbewoners en organisaties in het kader van de opmaak van het bbp. De enige informatiemomenten voor de buurtbewoners zijn er gekomen op initiatief van de betrokken verenigingen. De eerlijkheid gebiedt ons hieraan toe te voegen dat de administratie van de Stad Brussel en het Agentschap Territoriale Ontwikkeling zich wel altijd bereid heeft getoond om op deze momenten aanwezig te zijn.

BRAL VZW

STADSBEWEGING VOOR BRUSSEL
MOUVEMENT URBAIN POUR BRUXELLES
AN URBAN MOVEMENT FOR BRUSSELS

Zaterdagplein 13 Place du Samedi
Brussel 1000 Bruxelles
+32 2 217 56 33

www.bral.brussels
info@bral.brussels
IBAN BE62 0012 1549 3761

Maar de **timing van het Openbaar Onderzoek** voor zo'n belangrijk dossier zorgt voor veel frustratie en onbegrip bij bewoners en verenigingen. Het is perfect mogelijk volgens de wetgeving om het OO te starten midden augustus, maar het getuigt van weinig goodwill van de Stad Brussel om met bewoners en verenigingen grondig te discussiëren over dit ontwerp BBP.

Ook de manier waarop dit BBP is opgesteld met veel uitzonderingen op regels maakt het plan zeer moeilijk leesbaar en weinig transparant. Hoeveel m² kan er nu uiteindelijk op de site gerealiseerd worden? Wat betekent het juist dat het park toegankelijk is voor het publiek? Het is ons nog steeds niet duidelijk. Bovendien zijn er ook elementen in het BBP die in tegenspraak zijn met de bepalingen van het richtschema en zelfs met het regeringsbesluit.

● **Versnippering van procedures kortsluit de opmaak van BBP**

De complexiteit van het BBP wordt nog vergroot doordat de afgelopen jaren verschillende vergunningen én wijzigende vergunningen werden afgeleverd. Er wordt vandaag ook al gebouwd en verschillende andere projecten staan in de steigers. Zo start op 16/9 een nieuw openbaar onderzoek voor een vergunning op Thurn & Taxis.

We betreuren het nog steeds dat er niet sneller na de goedkeuring van het richtschema ook de goedkeuring van een BBP is gevolgd. Ondertussen zijn er immers vergunningen afgeleverd en projecten gerealiseerd. Het BBP dat het overkoepelende plan voor die zone moest zijn loopt daardoor achter op de feiten en het gevolg is ook dat verschillende milieu-effecten onvoldoende bestudeerd zijn.

Verder stellen we ons ook de vraag wat de waarde is van de publieke visie op de ontwikkeling van de zone in het bbp als voor hetzelfde gebied al een vergunning aan een privé-promotor is afgeleverd.

● **Verschillende effecten niet bestudeerd door veranderingen bbp tussen 2015 - 2016**

Het bbp en effectenrapport werd een eerste keer goedgekeurd door het begeleidingscomité in april 2015, om dan opnieuw een jaar in de kast te verdwijnen tot nu eind augustus. Het addendum van het milieu-effectenrapport toont aan dat het BBP in de tussentijd op verschillende punten grondig veranderd is. Maar dat deze veranderingen onvoldoende bestudeerd konden worden in de gegeven tijd.

Dit is niet acceptabel voor een project van deze omvang en dus met een grote impact op de omliggende wijken en het hele gewest.

Wat na het BBP?

- **Wij vragen als conditio sine qua non dat alle toekomstige bouwaanvragen telkens onderworpen worden aan de speciale regelen van openbaarmaking en overlegcommissie**

Dit BBP laat heel veel flexibiliteit toe, zowel wat betreft de bestemmingen als wat betreft het gabarit en inplanting van gebouwen, of de mobiliteit. Hierdoor is de impact van de toekomstige ontwikkeling op veel niveaus onzeker. Wij doen hieronder heel wat voorstellen om die onzekerheid te beperken.

Maar dan nog vragen we dat in de voorschriften van het BBP gegarandeerd wordt dat alle aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen of voorafgaande -attesten onderworpen worden aan de speciale regelen van openbaarmaking en overlegcommissie.

Algemene opmerkingen bij de bestemmingen en inplanting

Het platform TouTPubliek, dat bewoners en verenigingen uit de wijken rond Tour en Taxis verzamelt, heeft dit plan geanalyseerd en vindt dat dit onvoldoende beantwoordt aan de basisnoden van de omliggende wijken en het gewest.

Daarom doen we een aantal constructieve aanbevelingen die meer garantie bieden op een bredere en betere verankering van de zone in haar omgeving. De ontwikkeling van T&T biedt een uitzonderlijke gelegenheid om een antwoord te bieden op de huidige uitdagingen op sociaal, economisch en ecologisch vlak. Laat ons deze kans niet verspelen !

THURN & TAXIS VOOR IEDEREEN

EEN ECHT PARK VAN 9HA

MINDER NIEUWBOUW

MEER SOCIALE WONINGEN

VOLDOENDE PUBLIEKE VOORZIENINGEN

OPLOSSING VOOR DE MOBILITEIT

WERKKANSEN VOOR DE WIJK MORGEN EN VANDAAG

PUBLIEKE INFRASTRUCTUUR ALS MOTOR VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING

De werken moeten gefaseerd worden: eerst het park en de openbare wegen en toegangen, vervolgens de publieke voorzieningen en het maritiem station en, tenslotte, de woningen parallel met de aanleg van de tramverbinding. De tram moet operationeel zijn zodra 50% van de ontwikkeling gerealiseerd is.

Onze verdere specifieke opmerkingen op het BBP zijn verwerkt in de tekst van de voorschriften.

1. ALGEMEEN

a) Onderhavige voorschriften hebben te maken met Bijzonder Bestemmingsplan nr.09-01, genaamd "Tour en Taxis", dat wordt begrensd door de Picardstraat, het kanaal, de Havenlaan, de Dieudonné Lefèvrestraat en de gemeentegrens, en door het tracé van de grens van het Bijzonder Bestemmingsplan, dat op de plattegronden staat opgetekend.

b) Onderhavige voorschriften vormen een aanvulling op de inrichtingsmaatregelen, zoals die grafisch op de plattegronden staan aangegeven en geven de details ervan weer. Ze preciseren bovendien de intenties die niet op de plattegronden staan weergegeven, doordat ze grafisch niet aangeduid kunnen worden.

c) De algemene voorschriften zijn overal van toepassing. De bijzondere voorschriften vormen een precisering op de algemene voorschriften in specifieke gevallen, die van toepassing zijn ten aanzien van de huizenblokken, gebieden en/of bepaalde gebouwen.

1.1. REGLEMENTEN EN BEPALINGEN

a) De algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (Gew.B.P.), dat van kracht is op het moment van de aflevering van de vergunningen en de attesten, zijn van toepassing en vormen essentiële gegevens waaraan geen afbreuk mag worden gedaan.

b) De bijzondere voorschriften van het Gew.B.P., dat van kracht is op het moment van de aflevering van de vergunningen en de attesten, blijven van toepassing binnen de perimeter van onderhavig Plan. In onderhavige voorschriften worden echter onder andere de maximum toegestane oppervlakten gepreciseerd.

c) De voorschriften van de gewestelijke en de gemeentelijke reglementen van kracht op het moment van de aflevering van de vergunningen en de attesten zijn slechts van toepassing op het grondgebied dat wordt bestreken door het onderhavige Plan in de mate waarin ze niet strijdig zijn met de reglementaire voorschriften ervan.

d) Voor iedere omschrijving van een term die niet in onderhavig glossarium staat opgetekend (artikel 1.5), dient men het Gew.B.P. te raadplegen, alsook de definities van de reglementen, die van kracht zijn op het moment van de goedkeuring van het Plan.

1.2. POSITIEBEPALING

a) In het onderhavige Plan en in de voorschriften staan de huisnummers aangeduid, die samenhangen met de kadasterpercelen op 01/01/2010.

b) In geval van wijziging van deze nummering of van het perceel is alleen de nummering zoals aangeduid op onderhavig plan rechtsgeldig voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

1.3. STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De aflevering van bepaalde stedenbouwkundige vergunningen binnen de perimeter van onderhavig Plan kan bij de aflevering van de vergunningen op grond van de van kracht zijnde regelgeving onderworpen worden aan stedenbouwkundige lasten. Er zal echter geen enkele stedenbouwkundige last mogen worden opgelegd bij de aanleg van wegen in GGewB 6A en 6B.

Taalkundige opmerking : De Franstalige versie zegt: *Cependant, aucune charge d'urbanisme ne pourra être affectée à la réalisation de voirie dans les ZIR 6A et 6B.* De Nederlandse versie moet aangepast worden zodat deze dezelfde zegt als de Franstalige. .

We vragen ook dat het BBP de heffing van de stedenbouwkundige lasten oplegt (in de plaats van alleen maar de mogelijkheid te voorzien) en deze stedenbouwkundige lasten vast legt en toewijst aan de volgende publieke noden: overdracht van eigendom van het park aan de Leefmilieu Brussel, overdracht van de wegen aan de Stad Brussel en de creatie van 20% sociale huisvesting met overdracht van de eigendom aan een Openbare Vastgoedmaatschappij of CLT.

1.4. GLOSSARIUM

a) **Coëfficiënt Biotoop per Oppervlakte (C.B.O.):** Verhouding, die dient te worden nageleefd tussen de totale oppervlakte van het terrein, dat het voorwerp uitmaakt van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest, en de oppervlakten van het ontwerp tot aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of stedenbouwkundig attest, die milieuvriendelijk kunnen worden aangelegd. Deze verhouding wordt als volgt berekend: som van de oppervlakten die milieuvriendelijk kunnen worden aangelegd x respectieve wegingsfactoren ervan / totale oppervlakte van het terrein dat voorwerp van de aanvraag uitmaakt.

b) **Overhellend bouwwerk:** deel van een gebouw of van een bovenstructuur, dat zich in uitstekend bevindt ten opzichte van de basis ervan.

c) **Actieve vervoerswijzen:** wijze van zich verplaatsen, waarbij gebruik wordt gemaakt van eigen fysieke vaardigheden (te voet, fiets, rollers, ...).

d) **Nieuwe ontwikkelingen binnen GGewB nr. 6:** Oppervlakten, waarin de vloeroppervlakte, zoals die bestond op de datum van goedkeuring van het Regeringsbesluit van 23 april 2009 betreffende de ingebruikneming via BBP van GGewB nr. 6, niet staat opgetekend.

In deze nieuwe ontwikkelingen zijn ook volgende oppervlaktes begrepen:

17 000 m² van het gebouw gebruikt door Leefmilieu Brussel

48 290 m² van het Meandergebouw (m² aan te passen op basis van gewijzigde vergunning dd 16/12/2016)

e) Binnen GGewB nr. 6 bestaande vloeroppervlakte: vloeroppervlakte, zoals die bestond op de datum van goedkeuring van het Regeringsbesluit van 23 april 2009 betreffende de ingebruikneming via BBP van GGewB nr. 6, en die als volgt verspreid ligt:

- 43.044 m² in gebied D (Goederenstation, met daarin opgenomen het Administratiegebouw);
- 460 m² in het magazijn met gevaarlijke producten;
- 38.489 m² in de sheds;
- 58.144 m² in de Koninklijke opslagplaats.

En waaraan de volgende oppervlakten worden toegevoegd:

- 1.550 m² in de oliehal (banaan).
- 340 m² in de reparatiewerkplaats voor de tractoren.
- 73 m² in de wisselcabine.

We vragen dat hier ook een duidelijk overzicht aan toegevoegd wordt van de bestaande én vergunde vloeroppervlakte, zoals bestaat op datum van goedkeuring van het ontwerp-BBP.

e bis) totaal aantal m² vloeroppervlakte binnen de perimeter van het BBP.

Wij vragen dat er maximum aantal m² vloeroppervlakte wordt vastgelegd voor de volledige perimeter van het BBP, namelijk de bestaande vloeroppervlakte binnen het GGewB6, de nieuwe ontwikkelingen binnen het GGewB6 en met inbegrip van diversiteitsgebieden langs de Piccardstraat en de D. Lefèvrestraat, het stedelijk havengebied met voorzieningen langs de D. Lefèvrestraat, havengebied met voorzieningen tussen de Havenlaan en het kanaal, het gebied met voorziening van gemeenschappelijk belang of openbare dienstverlening (X2) en het Douanegebouw langs de Piccardstraat, .

f) Ontmoetingsgebied: Gebied, waarvan de inrichting beantwoordt aan de definitie die staat opgetekend in het Verkeersreglement. De voornaamste kenmerken van een ontmoetingsgebied op de datum van goedkeuring van onderhavig plan luiden als volgt:

1. Herkenning van de toegangsmogelijkheden ervan door hun eigen wijze van inrichting;
2. Aanleg van de rijweg en van het trottoir op hetzelfde niveau;
3. Technische aanleg van bijzondere voorzieningen, die 's nachts verlicht zijn, die de rechte lijnen onderbreken, waardoor de snelheid van de voertuigen wordt teruggebracht (niveauverschillen, verkeersdrempels, bochten, wegversmallingen, etc.), en die de zichtbaarheid van de bestuurders waarborgen;
4. Een afstand van minstens een meter, die een afscheiding vormt tussen het gebied waar de voertuigen verkeren en de woningen;
5. Afscheiding tussen de plaatsen, die herkenbaar zijn ingericht als speelgebied voor kinderen en de ruimte waar de voertuigen verkeren;
6. Bereikbaarheid voor noodvoertuigen en voertuigen van openbaar nut;
7. Afbakening van de parkeervakken met verkeersmarkeringen met een witte kleur of met soorten bekleding in een verschillende kleur.

g) parkeerplaatsen: alle plaatsen waar auto's reglementair kunnen parkeren of stationeren. Het aantal bestaande parkeerplaatsen op 1 september 2016 bedraagt onder meer :

- 297 ondergrondse parkings tussen Havenlaan en Koninklijk Pakhuis;
- 172 openlucht parkings bij het Koninklijk Pakhuis
- 738 openlucht parkings bij de hoofdingang bruikbaar bij evenementen
- 311 ondergrondse parkings bij het Meandergebouw

2. BESTEMMINGEN

Gezien het feit dat er in het BBP geen nauwkeurige oppervlaktes van de verschillende bestemmingen zijn vastgelegd op precieze locaties en in precieze verhoudingen tot andere bestemmingen is het logisch dat elke stedenbouwkundige vergunning onderworpen wordt aan de speciale regels van openbaarmaking en overlegcommissie. Art 142 § 2 van de BWRO kan hier niet toegepast worden gezien de weinig nauwkeurige informatie die het BBP in dit geval verstrekt.

2.1. ALGEMEEN

a) Van de toegestane productie-activiteiten zijn uitsluitend industriële activiteiten verboden.

b) Handelszaken en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening worden met voorrang ontwikkeld op de benedenverdieping, bij voorkeur in contact met de openbare ruimten en bij kruisingen tussen wegen. ~~Ze dragen bij aan het verlevendigen van de openbare ruimte.~~ "Blinde gelijkvloersen zijn verboden. De openingen en uitstalramen van handelszaken moeten een helder en transparant raam hebben. Donkere, gekleurde, weerspiegelende ruiten zijn verboden."

En we vragen hier het volgende aan toe te voegen :

"De handelszaken en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening moet prioritair (minstens 80 % van het aantal m²) gericht zijn op de omliggende buurt en/of toekomstige bewoners."

2.2. GEBIED MET MULTIFUNCTIONELE OPENBARE GROENE RUIMTE

a) Dit gebied is bestemd voor parken.

Garanties voor publiek karakter van de openbare groene ruimte

De bestemming van dit gebied is zoals het regeringsbesluit voorschrijft is een *grote groene openbare ruimte / vaste espace vert public*, verder verplicht het regeringsbesluit de creatie van een permanente noord-zuidverbinding voor voetgangers en fietsers die de verbinding tussen de Maritieme Wijk en de Maria-Christinawijk. Bij de verantwoording is vermeld *een gewestelijk georiënteerde multifunctionele openbare groene ruimte*.

Het openbaar karakter is dus cruciaal. In het BBP is er geen vermelding van het openbaar karakter van deze bestemming. Wij vragen dat dit expliciet wordt opgenomen, dat er ook garanties zijn over de kwaliteit van het beheer en het publiek karakter.

Wij vragen dat bij het BBP een onteigeningsplan wordt gevoegd zodat de multifunctionele openbare groene ruimte in overheidshanden komt en op die manier het permanent publiek karakter kan gegarandeerd worden.

Grootte van het park

Het regeringsbesluit zegt : *de aanleg van de gehele site wordt georganiseerd in functie van een grote groene openbare ruimte die multifunctioneel is en uit één stuk bestaat, tussen de Havenlaan en het tracé van de vroegere lijn 28, en overeenkomst de hierna omschreven eigenschappen;*

- *De oppervlakte van de multifunctionele groene openbare ruimte mag niet kleiner zijn dan 91.500 m² in één stuk binnen de GGB 6A en 6B en de delen van de GHAV en SWG die begrepen zijn in de perimeter van het BBP. de groene ruimten, zoals de achteruitbouwstroken, de binnenzijde van huizenblokken, de tuinen, de groene daken, de wegen ... mogen hiervoor niet verrekend worden.*
- ...
- *Binnen GGB 6A bedraagt de breedte tussen de twee bebouwde hellingen minstens 90m ...”*

Volgens het inplantingsplan is het gebied met multifunctionele openbare groene ruimte 94.312 m² groot, we vragen duidelijkheid over welke gebieden hier juist onder vallen.

Volgens de inplantingskaart omvat de multifunctionele openbare groene ruimte een stuk park en minerale ruimte gelegen buiten de perimeter van het GGB 6A : het stuk park ter hoogte van de Jubelfeestbrug en Lakenveld, (dit gebied heeft in het demografisch GBP al de bestemming park) en een stuk park en minerale ruimte in het havengebied (GBP).

Bovendien wordt de minerale ruimte tussen het Koninklijk Pakhuis en de Havenlaan als parking gebruikt en kan dus bezwaarlijk een openbare groene ruimte genoemd worden. Ofwel moet de parking hier verdwijnen ofwel kan deze ruimte niet meegeteld worden als openbare groene ruimte.

Gebaseerd op de inplantingskaart is het park 74m breed en niet de 90m opgelegd in het regeringsbesluit aan de grens tussen GGB6A en 6B. Bovendien raadt het richtschema aan dat de open ruimte over de hele diepte van Havenlaan tot brug een breedte van 120m zou hebben.

Om al deze redenen betwijfelen wij ten sterkste dat de opgelegde 91.500m² binnen GGB 6A en 6B gehaald wordt.

Daarom vragen we compensaties door de Y2 en X2 als park te bestemmen.

We vragen ook dat de inplanting van de hele zone Y1 aangepast wordt zodat de groene zone de minimale opgelegde breedte van 90m uit het regeringsbesluit respecteert.

Op de bestemmingskaart staat de talud in het westen van de site ingekleurd in *zone C van de Gebieden Speciale Eisen*. In het addendum dd juni 2016 lezen we dat dit een recente wijziging is en deze taluds voorheen als groene zone waren ingekleurd en bestemd. Dit betekent een verlies van 5 895 m² groene zone en een verlies van een belangrijke voetgangers- en fietsverbinding.

We vragen dat het publiek karakter en de breedte van de taluds zoals voorzien in het richtschema aan de Laekenveld- en Scheldestraat hersteld wordt.

Collectieve tuin aan talud Dieudonné Lefevrestraat

We vragen dat het BBP zich duidelijkheid geeft aan het voortbestaan van de collectieve tuin aan de talud voor de buurtbewoners. Dit is een van de weinige bestaande initiatieven die de integratie

van de toekomstige wijk in de omliggende buurten bevorderd, en moet dan ook gekoesterd en beschermd worden.

b) De bouwwerken, die in het gebied bestonden op de datum van goedkeuring van het Regeringsbesluit van 23 april 2009 betreffende het in gebruik nemen via BBP van GGewB nr. 6, zijn bestemd voor het onderhouden en beheren van het park (toezicht, onthaal, opslag van materiaal...), alsook voor cafés en restaurants, en voor de voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening.

Wat betreft de bestemming *Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten* zoals beschreven in art 8 van de geschreven voorschriften van het GBP vragen wij, Gezien de beperkte oppervlakte van deze gebieden en gezien het feit dat voor andere nevenbestemmingen uit dit voorschrift van het GBP voldoende specifieke gebieden zijn voorzien in dit BBP, dat er nooit gebruik kan gemaakt worden van art 8.2, noch van 8.3, noch van de laatste alinea van dat voorschrift 8.

In de "Halle aux poissons et huiles" moet een doorgang van minstens 10 m onbebouwd, zonder obstakels en permanent publiek toegankelijk blijven om O-W doorgang te garanderen.

2.3. DIVERSITEITSGEBIED

a) Dit gebied is bestemd voor functies van sterk gemengde aard.

Voor het diversiteitsgebied van de Dieudonné Lefèvrestraat moeten de bestemmingen in detail gedefinieerd worden. Dit gebied maakt geen deel uit van het GGB6 en dus de tabel 2.6.2. is hier niet van toepassing. De bouwhoogte onder de kroonlijst mag max 12 meter zijn.

b) In het diversiteitsgebied langs de Picardstraat wordt de uitbreiding van de vloeroppervlakten voor kantoren toegestaan tot meer dan 3.500 m² per gebouw.

Vanaf 1.000 m² wordt deze uitbreiding onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- de uitbreiding naar behoren motiveren aan de hand van sociale of economische redenen;
- de daden en werkzaamheden onderwerpen aan bijzondere maatregelen van bekendmaking.

c) Het diversiteitsgebied langs de Picardstraat kan ook worden bestemd voor hoteletablisementen.

De ligging van het diversiteitsgebied langs de Picardstraat, gedeeltelijk in de site en met een rechtstreekse aansluiting naar de druk bevolkte Havenwijk maakt het ideaal als locatie voor een school of andere lokale publieke voorziening. Daarom vragen wij dat dit gebied wordt gewijzigd in *Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten*, met dezelfde beperking als hoger geformuleerd:

Wat betreft de bestemming *Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten* zoals beschreven in art 8 van de geschreven voorschriften van het GBP vragen wij, gezien de beperkte oppervlakte van deze gebieden en gezien het feit dat voor andere nevenbestemmingen uit dit voorschrift van het GBP voldoende specifieke gebieden zijn voorzien in dit BBP, dat er nooit gebruik kan gemaakt worden van art 8.2, noch van 8.3, noch van de laatste alinea van dat voorschrift 8.

De maximale vloeroppervlakte en de maximale hoogte voor deze zone moet vastgelegd worden.

2.4. GEBIED MET VOORZIENING VAN GEMEENSCHAPPELIJK BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTVERLENING

Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening.

Wat betreft de bestemming *Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten* zoals beschreven in art 8 van de geschreven voorschriften van het GBP vragen wij, gezien de beperkte oppervlakte van deze gebieden en gezien het feit dat voor andere nevenbestemmingen uit dit voorschrift van het GBP voldoende specifieke gebieden zijn voorzien in dit BBP, dat er nooit gebruik kan gemaakt worden van art 8.2, noch van 8.3, noch van de laatste alinea van dat voorschrift 8.

2.5. STEDELIJK HAVENGEBIED MET VOORZIENINGEN

Dit gebied is bestemd voor haven- en transportactiviteiten, zonder dat er daarbij afbreuk wordt gedaan aan voorschrift 2.1.a).

Het gebied rond de elektriciteitscentrale en watertoren staat ingekleurd als havengebied op de bestemmingskaart, maar als park met een overwegend mineraal karakter op het inplantingsplan. We vragen dat de bestemming van dit terrein wordt aangepast tot "gebied met multifunctionele openbare groene ruimte" zodat het te beschermen patrimonium van dit gebouw gevaloriseerd wordt en deze plek kan uitgroeien tot een volwaardige publieke toegang tot de site.

2.6. GEBIEDEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

2.6.1. Algemeen

- a) De gebieden A, B, C, D en E staan opgetekend op de bestemmingsplattegrond.
- b) De functionele verscheidenheid wordt per gebied verzekerd.

2.6.2. Gebieden A, B, C en D

- a) De vloeroppervlakten (bestaande en nieuwe ontwikkelingen) van de gebieden A, B en C bedragen niet meer dan 320.000 m².

Het MER stelt heel duidelijk dat deze maximale ontwikkeling problemen zal geven op mobiliteitsvlak. Bovendien zijn de effecten op de mobiliteit onvoldoende bestudeerd. We vragen dan ook dat het maximaal aantal m² verminderd wordt zodat de mobiliteitsimpact op de buurt tot een minimum beperkt wordt.

Bovendien zorgt de grote dichtheid van de nieuwe bouwwerken op de site voor een contrast met de omliggende buurten wat de integratie van de wijk in het stadsweefsel bemoeilijkt.

- b) De vloeroppervlakten van gebied A dat staat opgetekend binnen GGewB 6B bedragen niet meer dan 60.000 m².

- c) De gebieden A, B, C en D zijn bestemd voor huisvesting, voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang en voor openbare dienstverlening, voor productie-activiteiten, voor kantoren, voor handelszaken en voor hoteletablisementen.

Dezelfde opmerkingen, betreffende de beperkingen mbt tot de bestemmingen zoals geformuleerd in de voorschriften van het GBP als hoger zijn ook hier van toepassing.

De vloeroppervlakten van de nieuwe bestemmingen liggen als volgt verspreid:

Fonction/zone	A (m ²)	B (m ²)	C (m ²)	D (m ²)	Total (m ²)
Logement	25.000 min	80.000 min	80.000 min		185.000 min
Equipement	2.000 min	1.500 min	7.500 min	7.500 min	18.500 min
Commerce	2.000 max	2.500 max	2.500 max	30.000 max	37.000 max
Hôtel	20.000 max			10.000 max	30.000 max
Act. prod. & bur.	133.000 max	2.500 max	1.500 max	40.000 max	148.000 max
Total	164.000 max	85.000 max	93.000 max	50.000 max	370.000 max

Door formulering en werkwijze maakt het zeer moeilijk om de impact van deze oppervlaktes in te schatten.

~~d) De vloeroppervlakten voor huisvesting en/of voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening mogen kleiner zijn dan het per gebied gevraagde minimum en wel op de volgende voorwaarden:~~

- ~~– Het verschil wordt gecompenseerd in een of meerdere ander(e) gebied(en) (A, B, C of D);~~
- ~~– Het verschil blijft voor de huisvesting op de totaliteit van de gebieden beperkt tot 7.500 m²;~~
- ~~– Het verschil blijft voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening op de totaliteit van de gebieden beperkt tot 6.000 m².~~

Het aantal m² voorzieningen is erg laag. In de omliggende wijken zijn er niet voldoende voorzieningen (o.a. een tekort aan scholen). Dat tekort stijgt omdat de feitelijke densiteit van de omliggende woonwijken stijgt. Eengezinswoningen worden bijvoorbeeld opgedeeld in meerdere appartementen en ateliers worden verbouwd tot woningen. Het is de bedoeling dat de voorzieningen op de site niet alleen in functie staan van de site zelf, maar ook voor de omliggende wijken.

Het voorschrift d) zou het mogelijk maken om het aantal m² voorzieningen nog met 6 000 m² te verminderen, dat is absoluut onaanvaardbaar. Dit staat ook vermeld in de effectenbeoordeling addendum juni 2016.

Het aantal m² voor huisvesting en voorzieningen zijn reeds minima. Die oppervlaktes kunnen niet meer verminderd worden. Bovendien maakt een transfer naar de andere gebieden het geheel onoverzichtelijk en oncontroleerbaar. Zoals het ook in het effectenrapport uitdrukkelijk aanbevolen is, vragen wij dat dit voorschrift d volledig zou geschrapt worden.

e) De boven de grond bebouwde oppervlakten van gebied D bedragen niet meer dan 75.000 m², waarvan maximaal 50.000 m² aan nieuwe ontwikkelingen.

Beide oppervlaktes zijn te hoog. We verwijzen naar voorschrift 3.3.2. voor meer details.

f) Bij iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest, zelfs gedeeltelijk, in gebied D wordt een samenhangende overzichtsbestemmingsplattegrond van het Goederenstation voorgelegd.

Volgende zin uit de vorige versie van de voorschriften moet opnieuw worden ingevoerd:
Accompagné d'une étude démontrant que le projet respecte les qualités architecturales et patrimoniales du bâtiment existant (Gare Maritime et Hôtel d'administration).

g) Iedere aanvraag tot vergunning of tot attest wordt bestudeerd ten opzichte van de per gebied voorgeschreven vloeroppervlakten. Er dient te worden aangetoond dat het te ontwikkelen overschot de mogelijkheid biedt de minimum vloeroppervlakte per functie en per gebied te bereiken, ~~met inbegrip van de gebieden die het voorwerp uitmaken van de compensatie in geval van gebruikmaking van voorschrift 2.6.2.d~~, zonder dat daarbij het toegestane maximum wordt overschreden.

met inbegrip van de gebieden die het voorwerp uitmaken van de compensatie in geval van gebruikmaking van voorschrift 2.6.2.d, dit mag hier geschrapt worden, gezien wij de schrapping van die paragraaf vragen.

h) Een minimum van 22.000 m² aan huisvesting beantwoordt aan de voorwaarden van de gereguleerde accommodatie ten aanzien van het doelpubliek, de verkoopprijs en de domiciliëring van de bewoner/gebruiker.

i) Een minimum van 22.000m² aan huisvesting beantwoordt aan de voorwaarden van de verkoopprijs voor gereguleerde accommodatie + 25%.

De effectenstudie addendum juni 2016 vermeldt al zeer duidelijk dat de voorschriften h en i onduidelijke voorschriften zijn die een echte sociale vermenging niet garanderen, wat nochtans één van de hoofddoelstellingen is voor de ontwikkeling van T & T.

Deze doelstelling werd duidelijk omschreven in het richtschema "er wordt gepleit voor een minimum van 20% sociale woningen ... de middenklassewoningen moeten minstens 30% van het aanbod uitmaken". Dit bbp biedt geen enkele garantie op de sociale vermenging, omdat er geen sociale woningen voorzien worden, het aantal geconventioneerde woningen zeer sterk verlaagd is ten opzichte van wat opgelegd wordt in het regeringsbesluit, de verkoopprijs van de helft van de geconventioneerde woningen verhoogd wordt met 25% én er geen publiek beheer en toezicht op de geconventioneerde woningen voorzien wordt.

De Nederlandstalige voorschriften zijn (opnieuw) een zeer slechte vertaling van de Franse en verwijzen zelfs niet meer naar de termen die in de huisvestingcode gebruikt worden.

Wat betreft geconventioneerde woningen uit voorschrift h, dit is een definitie die vermeld is in de huisvestingscode en waar een heel kader van langdurig toezicht op toewijzing, controle op inkomsten en ook controle bij een eventuele verkoop en de daarbij gerealiseerde meerwaarde hoort. Dit noodzakelijk kader is hier niet voorzien. *En ce qui concerne le public-cible, le prix de vente et la domiciliation de l'occupant* zijn toch geen garanties voor de beoogde sociale vermenging. Hetzelfde geldt nog meer voor de woningen uit voorschrift i.

Hetzelfde geldt voor de sociale woningen: er moet een partner bij de ontwikkeling betrokken worden die gemachtigd is om sociale huisvesting te bouwen en beheren.

Daarom vragen we dat paragraaf h en i vervangen worden door volgende 2 paragrafen :

h) Minimum 20% geconventioneerde woningen zoals bepaald in de huisvestingscode en waarvan het beheer en het toezicht wordt overgedragen aan citydev

i) Minimum 30% sociale woningen zoals bepaald in de huisvestingscode en waarvan de eigendom wordt overgedragen aan een openbare vastgoedmaatschappij of aan de CLT.

j) Het oude voorschrift 2.6.2. f. is verdwenen. De actualisatie van het ontwerp omwille van de geëvolueerde bestaande toestand heeft echter geen betrekking op dit specifieke voorschrift. De controle op de gelijktijdige uitvoering was zelfs specifiek vereist in het regeringsbesluit.

Wij vragen invoering van

*** Le réalisation conjointe des logements / overdracht van de gronden naar een publieke speler et des surfaces liées aux autres activités est garantie (bijvoorbeeld door een bankwaarborg) dans la zone concernée.**

2.6.3. Gebied E

De maximum oppervlakten in gebied E bedragen 96.633 m². Deze oppervlakten zijn bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang en openbare dienstverlening, kantoren en handel. De kantoren en handelszaken zijn als volgt beperkt:

- maximaal 17.000 m² aan handelszaken;
- maximaal 40.000 m² aan kantoren.

Wat betreft de bestemming *Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten* zoals beschreven in art 8 van de geschreven voorschriften van het GBP vragen wij , gezien de beperkte oppervlakte van deze gebieden en gezien het feit dat voor andere nevenbestemmingen uit dit voorschrift van het GBP voldoende specifieke gebieden zijn voorzien in dit BBP, dat er nooit gebruik kan gemaakt worden van art 8.2, noch van 8.3, noch van de laatste alinea van dat voorschrift 8.

3. VESTIGING, BOUWHOOGTE EN EIGENSCHAPPEN VAN DE BOUWWERKEN

3.1. ALGEMEEN

Gezien het feit dat er in het BBP geen nauwkeurige regels zijn vastgelegd wat betreft inplanting, gabarit en lokalisatie van de verschillende gebouwen, noch van de absolute vloeroppervlakte van de verschillende bestemmingen, noch van hun relatieve verhouding tegenover elkaar is het logisch dat elke stedenbouwkundige vergunning onderworpen wordt aan de speciale regels van openbaarmaking en overlegcommissie. Art 142 § 2 van de BWRO kan hier niet toegepast worden gezien de weinig nauwkeurige informatie die het BBP in dit geval verstrekt.

a) De benedenverdiepingen die een andere bestemming hebben dan die van de hogere verdiepingen, mogen er in geen geval een beletsel voor inhouden, dat de hogere verdiepingen in gebruik worden genomen. De toegang tot deze laatste is afgescheiden en comfortabel.

b) Nieuwe bouwwerken passen zich harmonieus aan bij de landschappelijke en patrimoniale eigenschappen van de locatie.

c.) Alle nieuwe bouwwerken moeten een C.B.O. van minimum 0,4 bereiken.

De verantwoording van het bereiken van deze norm en nodige documenten en studies om dit te illustreren maken deel uit van de vergunningsaanvraag en het dossier dat in openbaar onderzoek komt.

d.) De aanleg van de site en de nieuwe bouwwerken moeten beantwoorden aan de kwaliteitsvereisten van een duurzame stedenbouw zoals die omschreven zijn in stelling 5 van het richtschema.

3.1.1. Materialen

De soorten bekleding van de gevels worden uitgevoerd met materialen, die harmonieus bij elkaar passen alsook bij die van de in de nabijheid gevestigde gebouwen.

Alle gebouwen moeten voorzien zijn van zonweringen en voldoende geïsoleerd worden zodat (energieverslindende) airconditioning overbodig wordt.

3.1.2. Daken

Platte daken worden ingericht als groendaken, met de bedoeling het afvloeien van het regenwater te vertragen.

Waar mogelijk moet niet alleen de afvoer van het regenwater vertraagd worden, maar moet dit regenwater herbruikt worden voor sanitaire doeleinden.

3.1.3. Bouwlijnen

a) Bouwlijnen van type 1 zijn verplicht. Ze zijn over maximaal 35% van de lengte van de zijde van het huizenblok onderbroken.

Doorheen bouwblok Y1 moet een noord-zuidverbinding aangelegd worden in het verlengde van de De Ribaucourtstraat.

Achteruitwijkende bouwwerken zijn in bouwlijnen van type 1 toegestaan op de volgende voorwaarden: in gebied Y1 mogen uitsluitend bouwwerken waarvan – de hoogte meer bedraagt dan 60m achteruitwijkend van de rooilijn worden ingeplant;

– in de gebieden Z1 en Z2 mag de achteruitbouwstrook tussen de bouwlijn en de gevel niet meer bedragen dan 2m diepte.

b) Achteruitwijkende bouwwerken zijn toegestaan op bouwlijnen van type 2, op voorwaarde dat de achteruitbouwstrook ten opzichte van de aanliggende gebieden wordt behandeld als doorlopend element.

3.1.4. Technische uitrustingen en aansluiting van de bouwwerken

a) Er wordt een afscheidend netwerk voor de afwatering aangelegd.

b) Het overtollige water van de watertanks wordt geleid naar een fluctuerend bekken en met voorrang naar het kanaal.

c) In ieder gebouw of groep gebouwen moet een gecentraliseerd systeem voor het ophalen/afvoeren van afval worden opgezet.

d) Elke gebouw moet voorzien van een overdekte fietsenstalling, het aantal voorziene plaatsen en de inrichting moet voldoen aan de bepalingen van het vademecum fietsparkeren van Brussel Mobiliteit.

e) Om de impact op het voetgangers- en fietsers comfort te kunnen nagaan moet er in de effectenbeoordeling voor elk gebouw hoger dan 24 meter speciale aandacht gegeven worden aan wind en bezonning. Deze beoordeling en de vergunningsaanvraag moeten onderworpen worden aan de speciale maatregelen van openbaar onderzoek en overlegcommissie.

3.2. GEBIEDEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

3.2.1. Gebieden X1 en X2

a) De bouwwerken worden opgetrokken als afzonderlijke gebouwen.

b) Gebied X1 wordt doorsneden door in noord-zuidelijke richting lopende secundaire wegen.

c) De hoogte van de bouwwerken in gebied X1 mag de volgende afmetingen bereiken:

– 150 meter in GGewB 6A;

De effecten op het microklimaat veroorzaakt door dergelijke toren is onvoldoende onderzocht. De densiteit van 6A zal veel te hoog zijn.

– maximum 30 meter in GGewB 6B.

d) De hoogte van de bouwwerken in gebied X2 mag 24 meter bedragen.

e) De benedenverdiepingen die liggen langs de oost-west lopende hoofdweg in gebied X1, zijn minstens 4 meter hoog.

~~f) De C.B.O. van ieder project dat het voorwerp uitmaakt van een stedenbouwkundige vergunning of attest, bedraagt minstens 0,3 per project.~~

Het is de ambitie een ecologische wijk te creëren, dus een C.B.O. van min 0,4 moet de algemene norm zijn.

De afleverende instantie mag vragen om een dieper gaand onderzoek of het voorleggen van aanvullende stukken, waarmee wordt aangetoond dat het project de voorgeschreven C.B.O. in acht neemt.

De verantwoording van het bereiken van deze norm en nodige documenten en studies om dit te illustreren maken deel uit van de vergunningsaanvraag en het dossier dat in openbaar onderzoek komt.

3.2.2. Gebieden Y1 en Y2

Zoals hoger vermeld vragen wij dat de grootte van het park, zoals voorgeschreven in het regeringsbesluit van 2009, gerespecteerd wordt. Daarvoor is het nodig dat de zone Y2 zoals benoemd in het inplantingsplan, gewijzigd wordt naar park met een overwegend plantaardig karakter wordt.

In de voorschriften hieronder mag alles wat betrekking heeft op Y2 geschrapt worden.

- a) De bouwwerken worden opgezet rondom niet-bebouwde ruimten:
 – Hierbij wordt de ruimtelijke en visuele doordringbaarheid in de noord-zuidas bevoorrecht;
 – Hierbij wordt de herkenning van de locatie in de verschillende diepten ervan bevoorrecht;
- b) Gebied Y1 wordt doorsneden door in noord-zuidelijke richting lopende secundaire wegen.
- c) de hoogte van de bouwwerken in gebied Y1 luidt als volgt:
 – hij is op minstens 25 % van de erdoor ingenomen hoeveelheid grond beperkt tot 16 meter;
 – hij staat opgetekend in het hierna schematisch voorgestelde volume, waar:
 – de hoogste bouwwerken staan opgesteld langs de oost-west lopende hoofdweg;
 – bestaat een afwisseling tussen hoge en lage gebouwen.
- d) De hoogte van de bouwwerken in gebied Y2 is beperkt tot 24 meter.
- e) De benedenverdiepingen die langs de oost-west lopende hoofdweg liggen in gebied Y1 hebben een hoogte van minstens 4 meter.
- f) De gemiddelde diepte van de hogere verdiepingen van de woongebouwen bedraagt niet meer dan 17,5 meter.
- g) Het percentage van grondinneming van de bouwwerken boven de grond is beperkt tot 0,7.
- h) Een as van vrij visueel perspectief van ieder bouwwerk over een breedte van 10 meter biedt een open uitzicht vanaf het park naar het dienststation.
- i) De C.B.O. van ieder project dat het voorwerp uitmaakt van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest, bedraagt minstens 0,4 per project.
 De afleverende instantie mag vragen om een dieper gaand onderzoek of het voorleggen van aanvullende stukken, waarmee wordt aangetoond dat het project de voorgeschreven C.B.O. in acht neemt.

3.2.3. Gebieden Z1 en Z2

- a) De bouwwerken worden opgezet rondom niet-bebouwde ruimten:
 Hierbij wordt de ruimtelijke en visuele doordringbaarheid – in de oost-westas bevoorrecht;
 – Hierbij wordt behoud van de herkenning van de locatie in de verschillende diepten ervan bevoorrecht;
- b) De hoogte van de nieuwe bouwwerken is beperkt tot 24 meter.
 De hoogte van de nieuwe bouwwerken mag in gebied Z1 maximaal 40 meter bedragen, en wel op de volgende voorwaarden:
 – Deze overschrijding doet zich slechts plaatselijk voor;
 – Er wordt aangetoond dat de punten die hoger uitsteken geen afbreuk doen aan de herkenning van de noordelijke en zuidelijke hoofdgevels van het Goederenstation.

Dit is een zeer onduidelijk voorschrift. Vanaf welk punt met die herkenning nog mogelijk zijn. En waarom alleen de noordelijke en zuidelijke hoofdgevel? Wij stellen voor om de aanbeveling van het Richtschema als voorschrift over te nemen:

De nieuwe gebouwen tussen het Goederenstation en het talud Laekenveld mogen niet hoger zijn dan de nokhoogte van de grote Stationshallen.

- c) Het percentage van grondinneming van de bouwwerken boven de grond is beperkt tot:

- 0,65 in gebied Z1;
- 0,45 in gebied Z2.

d) De groene ruimten worden aangelegd als vrije landschappelijke ruimten. De ontwikkeling van de flora moet er vanuit kwalitatief en kwantitatief standpunt gegarandeerd worden.

e) Er is binnen ieder huizenblok van gebied Z2 een minimum van 60 m² voorzien voor de aanplant van hoogstammige bomen. Het overschot van de binnenkant van het huizenblok zal worden voorzien van een laag bouwgrond van min 60 cm.

f) De C.B.O van ieder project dat het voorwerp uitmaakt van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of attest, bedraagt minstens 0,4 per project.

De afleverende instantie mag vragen om een dieper gaand onderzoek of het voorleggen van aanvullende stukken, waarmee wordt aangetoond dat het project de voorgeschreven C.B.O. in acht neemt.

3.3. GEBIEDEN MET OPMERKELIJKE BOUWWERKEN

3.3.1. Algemeen

Alle werkzaamheden, die samenhangen met het geheel of een deel van een opmerkelijk bouwwerk, dienen ter verbetering van de architecturale en esthetische eigenschappen ervan en plaatsen ze beter op de voorgrond.

Er mogen een dieper gaande studie of overhandiging van aanvullende stukken worden verlangd, waarin meer informatie wordt gegeven over de aangewende oorspronkelijke materialen, de bouwelementen, samenstellende en decoratieve elementen.

Deze voorschriften garanderen onvoldoende de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen. Wij vragen dat elk bestaand bouwwerk behandeld wordt als een beschermd gebouw en dat elke vergunningsaanvraag voor advies zou voorgelegd worden aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

De lijst van de gebouwen met erfgoedwaarde zijn omvat ten minste:

Koninklijk Pakhuis

Sheds gebouw

Maritiem Station

Posthotel

Douanegebouw

Oliehal (banaan)

Elektriciteitscentrale en Watertoren

Magazijn voor gevaarlijke producten

3.3.2. Goederenstation

a) De opeenvolging grote hallen blijft leesbaar, de structuur van het gebouw wordt op de voorgrond geplaatst, en de delen van het dak, die zorgen voor natuurlijke belichting, blijven behouden.

Deze voorschriften garanderen onvoldoende de erfgoedwaarde van het station. Wij vragen het behoud van de volledige structuur van het gebouw en het dak, dat er niet buiten het huidige gabarit kan gebouwd worden en dat de structuur en dat elke vergunningsaanvraag zou voorgelegd worden aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

b) Het Station wordt behandeld als een vrijstaande overdekte openbare ruimte, die over de volledige noord-zuidelijke lengte overschrijdbaar is via minstens een visuele en een voetgangersverbinding, die zich invoegt in de doorlopende strook van de Ribaucourtstraat, en die hem verbindt met de multifunctionele openbare groene ruimte en garant staat voor een visueel doorlopend karakter.

Die verbinding moet in het verlengde liggen van de De Ribaucourtstraat en een volwaardige voetgangers- en fietsverbinding zijn die permanent publiek toegankelijk is. Deze verbinding moet ook aangeduid worden op de plannen.

c) De ruimte aan de binnenkant van het Station geeft verder een structuur in oost-westelijke richting te zien door middel van een serie voetgangersverbindingen die zorgen voor de verbinding tussen het Station en de Magazijnen, de Koninklijke Opslagplaats en de bouwwerken in open huizenblok aan de zijkant. Deze verbindingen respecteren het ritme van de overspanningen.

d) In het Goederenstation mogen doorvoermogelijkheden voor openbaar vervoer dat niet is uitgerust met verbrandingsmotoren worden aangelegd.

e) De nieuwe vloeroppervlakten worden opgenomen in het bestaande volume van het Goederenstation, en verheffen zich over maximaal 2 niveaus boven de grond, afgezien van plaatselijk voorkomende locaties waar ze 3 niveaus boven de grond mogen bedragen. De grondinneming van de niveaus boven de grond mag niet meer bedragen dan 2/3 van de oppervlakte op de grond van het bestaande gebouw.

3.4. GEBIEDEN MET MANDELIGE BOUWWERKEN

a) De gebouwen mogen een hoogte van 18 meter onder de kroonlijst niet overschrijden.

Dit is een arbitraire hoogte, die geen rekening houdt met het stedenbouwkundig karakter van de aanpalende bestaande wijk. Daar staan woningen van 3 of 4 bouwlagen. Wij vragen dat 12 meter maximumhoogte is. Ook moet er een totale maximumhoogte worden vastgelegd. In het voorgestelde tekst is er geen beperking voorzien voor technische verdiepingen.

b) De nieuwe bouwwerken worden opgetrokken op de rooilijn en geven een doorlopende bouwlijn te zien.

c) De C.B.O. van ieder project op huizenblok 1 bedraagt minstens 0,3.

Het is de ambitie een ecologische wijk te creëren, dus een C.B.O. van min 0,4 moet de algemene norm zijn.

3.5. GEBIED MET NIEUW HAVENBOUWERK

a) Het(de) gebouw(en) is(zijn) niet hoger dan 18 meter onder de kroonlijst.

b) De C.B.O. van ieder project bedraagt minstens 0,3.

Het is de ambitie een ecologische wijk te creëren, dus een C.B.O. van min 0,4 moet de algemene norm zijn.

Overheidsgebouwen hebben een voorbeeldfunctie, het moet gaan om een passiefgebouw.

3.6. GEBIEDEN MET BINNENPLAATSEN EN TUINEN

a) De binnenplaatsen en tuinen zijn beplant met inheemse flora en in beperkte mate bedekt met gazon. Ze zijn gericht op de ontwikkeling van fauna en flora vanuit kwalitatief en kwantitatief oogpunt

en moeten op een ecologische wijze beheerd worden. Samen bieden ze de mogelijkheid te zorgen voor de biologische diversiteit en continuïteit tussen het park met een overwegend plantaardig karakter en de groene terreinzinking die zich voordoet in het verlengde hiervan onder de Jubelfeestbrug. Er zijn uitsluitend recreatieve installaties toegestaan zoals tuinhuisjes, banken, schommels, standbeelden.

b) Deze gebieden zijn doordringbaar over minstens 80% van de oppervlakte ervan.

100 % doordringbaar. (zone voor binnenplaatsen en tuinen zijn de taluds aan Laekenveld en achter de gebouwen van de D. Lefèvrestraat)

c) De omheiningen bestaan verplicht uit groene plantaardige heggen zonder doornen van gevarieerde plaatselijke soorten (samenvoeging van plantaardige elementen) van maximaal 1,80 meter hoog en eventueel vergezeld van omheiningen, die de kleine fauna vrije doorgang bieden.

d) Het aanleggen van reliëfs, trappen, muren en alle andere samenstellende elementen voor privé tuinen is toegestaan, voor zover de aansluitingselementen naar de aangrenzende eigendommen over een aansluitende breedte van minstens 1 meter zonder enige wijziging worden behandeld.

3.7. PARKGEBIEDEN

a) Deze gebieden zijn in hun geheel open en permanent toegankelijk voor het publiek, waarbij ze een doorlopend voetgangers- en fietserstraject bieden tussen de Havenlaan en de Jubelfeestbrug. Voor de verbinding ervan met de aangrenzende gebieden wordt minstens gezorgd via de «toegangswegen naar het park», die staan opgetekend op de vestigingsplattegrond.

b) De landschappelijke inrichtingsvormen begeleiden het traject en mogen er geen obstakel voor inhouden.

~~**c)** Er kunnen tijdelijke installaties (type circustent) met een sociaal, cultureel, recreatief of op een bepaald evenement gericht karakter worden toegestaan.~~

3.7.1. Park met een overwegend plantaardig karakter

a) Dit uit één doorlopend stuk bestaand gebied wordt landschappelijk behandeld.

b) De voorkeur gaat uit naar doordringbare soorten bekleding. Het gebied geeft beheer van oppervlaktewater te zien door middel van met begroeiing bedekte draslanden, fluctuerende bekkens (landschappelijke stormbekkens) of draineringsvoorzieningen -in het geval van ondoordringbare stukken bodem-.

Dit water wordt vervolgens naar het kanaal afgevoerd.

c) Met uitzondering van noodvoertuigen, voertuigen van het openbaar vervoer en voertuigen bestemd voor het onderhoud van de groene ruimten mag er geen enkel gemotoriseerd voertuigen in het gebied rondrijden.

d) De taluds, die beneden de Laekenveld-, Samber- en de Dieudonné Lefèvrestraat liggen, zullen dusdanig worden aangelegd dat ze zorgen voor meer biodiversiteit. Het bebouwen van grond in het kader van gemeenschappelijke tuinen/moestuinen is toegestaan, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de aard van de bodem. Uitsluitend bouwwerken die dienen als hulpmiddel bij deze functie, of de aanleg van toegangswegen voor voetgangers, zijn er toegestaan.

e) Afgezien van de grondinnemingen van de bestaande gebouwen zoals die in 1.5 e) staan opgetekend, is er slechts een enkel bouwwerk van het type paviljoen van maximaal 100m² op de grond toegestaan.

3.7.2. Park met een overwegend mineraal karakter

a) In deze voornamelijk minerale gebieden mogen aanplantingen in volle grond worden opgezet.

b) Ieder bouwwerk garandeert landschappelijke vensters in de richting van de Havenlaan en van het kanaal.

c) Met uitzondering van de voertuigen, die zich toegang verschaffen tot de parkeerplaats die in verbinding staat met de Koninklijke Opslagplaats en tot de openbare parkeergarage onder de esplanade, noodvoertuigen, voertuigen van het openbaar vervoer en voertuigen bestemd voor het onderhoud van de groene ruimten en voor het organiseren van evenementen, mag geen enkel voertuig binnen het gebied rondrijden.

d) Er kunnen tijdelijke installaties (type circustent) met een sociaal, cultureel, recreatief of op een bepaald evenement gericht karakter worden toegestaan.

3.7.3. «Béco» park

a) De hoeveelheid ingenomen grond van bouwwerken op de grond buiten bovenstructuren bedraagt maximaal 2.500 m².

Voor gebouwen in een parkgebied is dit een te grote grondoppervlakte. Wij vragen een verlaging van deze oppervlakte.

b) De gebouwen mogen niet hoger zijn dan maximaal 18 meter onder de kroonlijst. 18 meter komt overeen met 6 bouwlagen. In de voorschriften van dec 2014 was dit nog maar 12 m. Voor parkinfrastructuur is dit nog hoog. 2 bouwlagen zouden toch het maximum moeten zijn.

c) Het promenadegebied langs het kanaal is non aedificandi. De inrichting ervan moet zorgen voor een wandelroute langs de kade over de volledige lengte ervan tot aan de Redersbrug en moet bereikbaar zijn voor de havenactiviteiten.

d) Het overheellende bouwwerk, dat opgetekend staat op de vestigingsplattegrond, met plaatselijke steunen voor de structuur, is bestemd om een bovenbouw tot stand te brengen, die het kanaal op de plaats van de Picardstraat overspant.

e) De huidige culturele activiteiten moeten kunnen behouden blijven.

4. WEGEN

4.1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

a) Het comfort en de veiligheid van voetgangers, personen met verminderde mobiliteit, fietsers die zich voortbewegen zowel als stilstaan hebben op alle wegen de hoogste prioriteit. ~~Er worden parkeervakken voor nietgemotoriseerde en gemotoriseerde tweewielers aangelegd~~ alsook voorzieningen, waardoor het verkeren van personen met verminderde mobiliteit in overeenstemming met de van kracht zijnde plannen wordt vergemakkelijkt.

Er moeten fietsenstallingen voorzien worden volgens de bepalingen van het vademecum fietsparkeren van Brussel Mobiliteit. Parkeerplaatsen voor gemotoriseerde tweewielers worden ondergronds voorzien.

b) De wegen in het BBP die gelegen zijn in een privé-eigendom ~~GGewB 6A en 6B~~ dienen te worden aangelegd door ~~de aanvrager~~ de ontwikkelaar van het betrokken gebied. De aanleg van de wegen moet voorafgaand aan of ten laatste gelijktijdig met de ontwikkeling van het betrokken gebied gebeuren. Achteraf worden deze wegen kosteloos en zonder lasten overgedragen aan de Stad Brussel.

c) De wegen zijn permanent toegankelijk voor het publiek, ze staan garant voor het doorlopen van het traject tussen de locatie van Tour en Taxis en de wijken die eromheen liggen.

d) Er mogen omkeervoorzieningen worden aangelegd op de wegen die uitkomen bij de parkgebieden, zonder dat ze echter grond van die gebieden in beslag mogen nemen.

e) Bij het ontwerpen van de gebouwen wordt de voorkeur gegeven aan toegang tot de ondergrondse parkeergarage vanaf de hoofd- en de aanvoerwegen.

f) Alleen materialen met een akoestische absorptiecoëfficiënt van minstens 0,8 zijn toegestaan. Deze materialen zijn vlak en ruw.

g) De breedte en de kwaliteit (materiaalgebruik en aanleg) van de trottoirs is conform de voorschriften van IRIS 2 en het voetgangersvademecum.

h) Bij de aanleg van de wegen en het publiek domein moet er aandacht gaan naar het waterbeheer.

Wij vragen dat het regenwater afzonderlijk wordt opgevangen en zoveel mogelijk aan de oppervlakte blijft om mee te zorgen voor afkoeling - principes van Nouvelles rivières urbaines (staten generaal van het water).

i) Alle wegen worden aangelegd als ontmoetingsgebied.

De benaming en functie van de wegen is zeer onduidelijk – niet alleen in de Nederlandse tekst, maar ook in de Franstalige versie.

Op het Bestemmingsplan zijn er Hoofdwegen (Voirie Principale) aangeduid. Op het Inplantingsplan zijn er naast die Hoofdwegen (Voirie Principale) ook Wegen Dienen ?! (Voiries de Desserte).

In de voorschriften lezen we over Hoofdwegen (Voiries Principales), Secundaire Wegen (Voiries Secondaires) en Aanvoerwegen (Voiries de Desserte).

Secundaire wegen zijn op geen van de plannen aangeduid, terwijl de voorschriften hieronder van toepassing lijken te zijn op de *Wegen Dienen* van het Inplantingsplan.

Uit de voorschriften zou je kunnen afleiden dat de hiërarchie als volgt is: Hoofdwegen, secundaire wegen en aanvoerwegen. Maar het zijn de hoofdwegen en *voiries de desserte* die grafisch vermeld zijn.

4.2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE HOOFDWEGEN

a) Deze wegen vangen het geheel van de vervoerswijzen op, en dit met ~~inbegrip van het openbaar vervoer.~~ **inbegrip van een tram in eigen bedding. Wanneer er geen tram in eigen bedding voorzien is kan het profiel van de hoofdweg versmald worden.**

b) Op dezelfde wijze als voor voetgangers, personen met verminderde mobiliteit en fietsers hebben het comfort en de veiligheid van het openbaar vervoer en de gebruikers ervan de hoogste prioriteit.

c) Deze wegen zijn openbaar toegankelijk, ze zorgen voor het doorlopen van het traject tussen de locatie van Tour en Taxis en de eromheen liggende wijken.

Met uitzondering van de hoofdweg die in het verlengde ligt van enerzijds de Vandenboogaerdestraat en Molenbeekstraat. Ter hoogte van de doorsteek van het park wordt deze hoofdweg onderbroken en is niet meer toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, tenzij voor voertuigen van hulpdiensten, openbaar vervoer en onderhoud.

Op de inplantingskaart moet de term *transportvoertuig* vervangen worden door *openbaar vervoer*.

d) De aansluiting tussen een hoofdweg en een secundaire weg verloopt via overstekende trottoirs zonder niveauverschil in de richting van de hoofdweg.

Wanneer alle wegen ingericht zijn als ontmoetingsruimte is dit voorschrift overbodig. Indien dit niet wordt weerhouden vragen wij dat de kruising of aansluiting van een hoofdweg en een secundaire weg (of de zogenaamde dien weg) de aanleg van de hoofdweg wordt onderbroken ten voordele van de aanleg als ontmoetingsruimte.

e) De noord-zuid lopende hoofdweg geeft drie rijen bomen te zien.

4.3. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE SECUNDAIREWEGEN

a) Deze wegen vangen het geheel van de vervoerswijzen op, met uitzondering van het openbaar vervoer.

b) Ze maken het voorwerp uit van een inrichtingsvorm ~~van het type~~ als «ontmoetingsgebied».

c) De soorten bekleding mogen niet van asfalthoudende materialen zijn.

d) Ze liggen loodrecht op de hoofdwegen.

4.4. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE AANVOERWEGEN

a) Deze wegen vangen het geheel van de vervoerswijzen op.

b) Ze hebben een breedte van ~~minstens~~ max 12m.

c) De soorten bekleding mogen niet van asfalthoudende materialen zijn.

d) Deze wegen worden ingericht als ontmoetingsruimte.

5. PARKEERBEWEGINGEN EN LEVERANTIES

5.1. ALGEMEEN

Behalve op de aanvoerweg die ligt tussen het Goederenstation en gebied Z1 zijn de toegangswegen naar de ondergrondse parkeergarages opgenomen in de gebouwen (ritme, proporties, esthetica van de nieuwe gebouwen). De afsluiting ervan is ingevoegd in het vlak van de gevel.

Deze uitzondering is niet te verantwoorden. Alle toegangen van ondergrondse parkings moeten in de gebouwen opgenomen worden.

5.2. GGEWB 6

a) Er wordt een maximum van 3.500 parkeervakken toegestaan in het souterrain of in een bouwwerk. In dit aanbod zijn niet opgenomen de parkeergebieden voor car sharing, autocars, bussen, en evenmin de leverantiegebieden.

Zowel het richtschema als de effectenstudie spreken zich duidelijk uit voor een verlagen van de autodruk en het verlagen van het aantal parkeerplaatsen om een lagere autodruk te bekomen.

Een maximum van 3 500 parkeerplaatsen is te hoog. Wij vragen dat er maximum 2 600 parkeerplaatsen voorzien worden binnen de perimeter van het BBP. Volgens het regeringsbesluit moeten er minimum 1 750 plaatsen voorbehouden worden voor woningen. Deze bepaling moet behouden blijven.

Ook de parkeerplaatsen voor carsharing moeten in dit totaal inbegrepen zijn. Car sharing zal meer en meer ingang vinden. Er is geen reden om het parkeren daarvan op een andere manier te regelen.

De lokalisatie van de publieke parking, die in het regeringsbesluit is vermeld, moet in het BBP worden opgenomen.

b) De ondergrondse parkeerplaatsen worden aangelegd: in de gebieden met bijzondere voorschriften, met uitzondering

- van de hoofdwegen;
- onder het park met een overwegend mineraal karakter binnen de op de vestigingsplattegrond getekende grenzen.

Ondergrondse parkings moeten onder de gebouwen worden aangelegd. Ze moeten zeker verboden worden onder het park met overwegend mineraal karakter.

c) Parkeren op de weg is toegestaan:

~~– voor car sharing, waarvan de parkeergelegenheid beperkt is tot de hoofdwegen in verbinding met de aangrenzende wijken;~~

Car-sharing wagens kunnen uitsluitend parkeren in ondergrondse parkeerplaatsen.

- voor personen met verminderde mobiliteit;
- ~~– voor bussen en autocars met de locatie als bestemming, waarvoor de parkeerbewegingen uitsluitend zijn toegestaan op gebied A van GGewB 6B;~~

Bussen en autocars moeten ondergronds parkeren.

~~– voor voertuigen op de aanvoerweg (gelegen tussen de Picardstraat, de Koninklijke Opslagplaats en de sheds) of in GGewB 6B.~~

Op de aanvoerwegen mag niet geparkeerd worden, tenzij wagens voor personen met verminderde mobiliteit.

De leefbaarheid en de kwaliteit van de site zal alleen maar baten bij een verminderde autodruk. Het is daarom absoluut noodzakelijk dat er zo weinig mogelijk wagen de site als bestemming zullen hebben en dat het aantal parkings zo laag mogelijk is. Bovengrondse parkings leggen een zware hypotheek op de attractiviteit en het duurzaam karakter van de wijk.

De vlotte bereikbaarheid kan ook gegarandeerd worden door een hoogwaardige openbaar vervoerverbinding, zoals een tram in eigen bedding, en door een kwaliteitsaanleg ten voordele van actieve weggebruikers.

d) Leverantiegebieden worden ~~met voorrang~~ uitsluitend voorzien aan de binnenkant van de gebouwen en/of in het souterrain. Deze leverantiegebieden dienen minstens ~~tot op de schaal van het huizenblok te worden aangepast.~~ Op de schaal van het huizenblok onderling geschakeld zijn.

6. BOUWWERKZAAMHEDEN

De werken moeten gefaseerd worden: eerst het park en de openbare wegen en toegangen, vervolgens de publieke voorzieningen en het maritiem station en, tenslotte, de woningen parallel met de aanleg van de tramverbinding. De tram moet operationeel zijn zodra 50% van de ontwikkeling gerealiseerd is. Voor de aspecten waarvoor een vergunning wordt afgeleverd aan een privé-partner wordt deze fasen vastgelegd in de vergunning.

a) Iedere afbraakoperatie kadert in het plan voor preventie en beheer van afvalstoffen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

b) Iedere afbraakoperatie moet een recyclagepercentage van 90% van het bouw- en afbraakafval halen. Iedere aanvraag tot afbraak gaat vergezeld van een inventaris van de afvalstoffen, wat het opzetten van een sociaal netwerk van besparing en selectief ontmantelen van de gebouwen in de hand werkt.

c) Het sorteren van het afval vindt plaats op de locatie, zonder dat er daarvoor grond van de parkgebieden in beslag wordt genomen.

d) Voor de huizenblokken, die grenzen aan het parkgebied met een overwegend plantaardig karakter is het tijdens werkzaamheden, die noodzakelijk zijn voor de stadsontwikkeling, verboden voor bouwactiviteiten grond in beslag te nemen op aangelegde parkgebieden.

e) Indien de aanleg van tijdelijke toegangswegen naar het bouwterrein noodzakelijk blijkt, gaan de aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning vergezeld van een plan ter organisatie van het bouwterrein en van een herstelplan voor het getroffen gebied.

f) Iedere afvoer van een volume van grond van meer dan 1 000 m³ moet gebeuren via de waterweg.

Bral
16 september 2016