

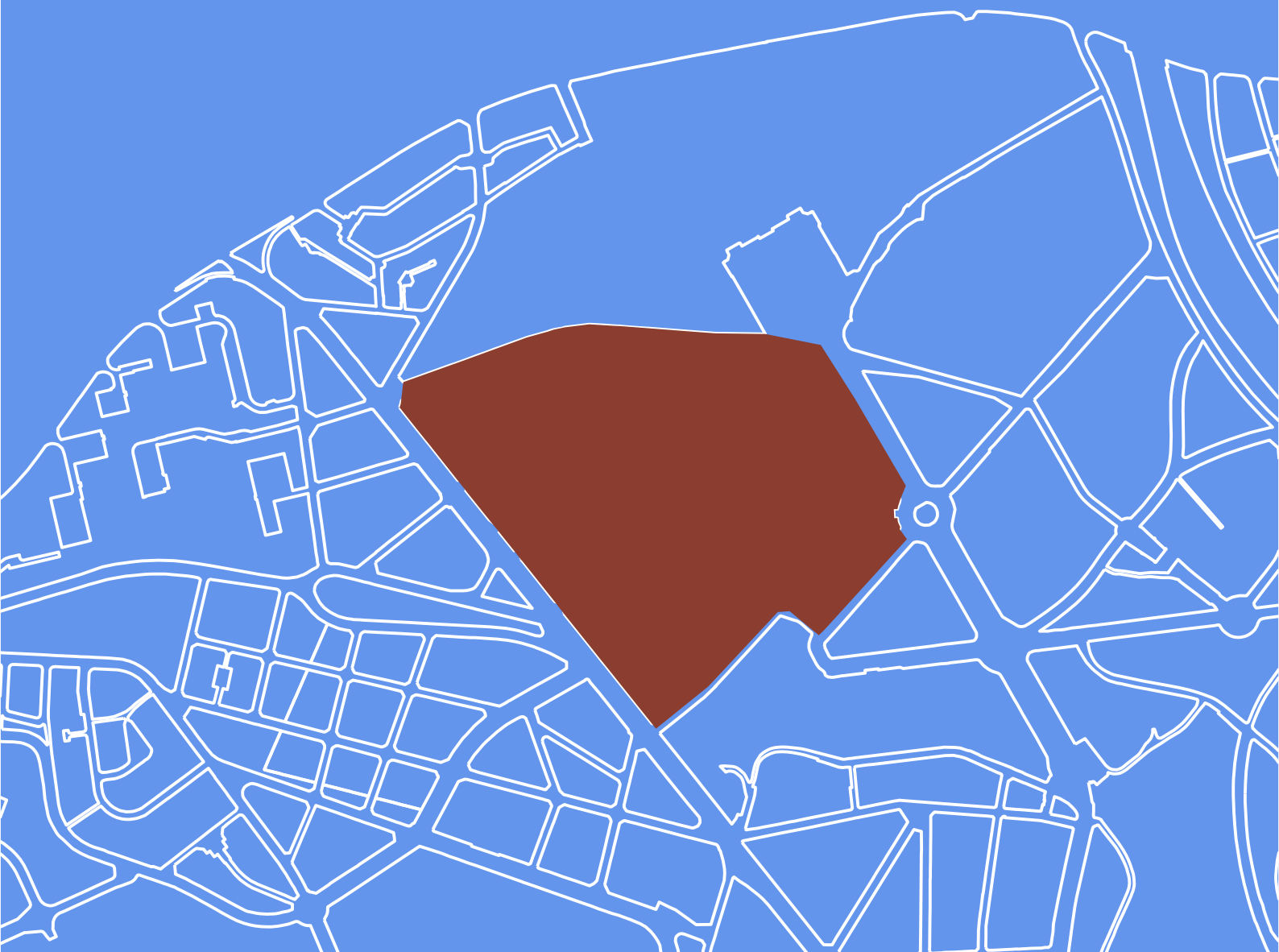
GBP HEIZEL

ONTWERP VAN GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN

26/05/2016

MILIEUEFFECTENRAPPORT

NIET TECHNISCHE SAMENVATTING



Inhoudsopgave

1. SAMENVATTING VAN DE INHOUD EN DE BESCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PROJECT VOOR DE HERZIENING VAN HET GBP.....	2
1.1. <i>Motivering en doelstellingen van de gedeeltelijke wijziging van het GBP met betrekking tot de site van de Heizel:</i>	2
1.2. <i>Inhoud van de gedeeltelijke wijziging van het ontwerp van het GBP</i>	3
2. LINKS EN COHERENTIE MET DE ANDERE BESTAANDE EN IN UITWERKING ZIJNDE PLANNEN EN PROGRAMMA'S	5
3. GEKOZEN EVALUATIEMETHODE EN MOEILIKHEDEN	6
3.1. <i>Algemene methodologie</i>	6
3.2. <i>Methodologie domein per domein</i>	6
3.3. <i>Ondervonden moeilijkheden</i>	7
4. GEDETAILLEERDE VOORSTELLING VAN HET PROJECT EN DE BESTUDEERDE VARIANTEN	7
4.1. <i>Presentatie en analyse van varianten voor de locatie</i>	8
4.2. <i>Voorstelling van de onderzochte alternatieven</i>	9
5. RELEVANTE ASPECTEN VAN DE OMGEVINGSSITUATIE EN ANALYSE VAN DE MOGELIJKE AANZIENLIJKE OMGEVINGSEFFECTEN VAN DE UITVOERING VAN HET ONTWERPPLAN EN MAATREGELEN DIE MOETEN WORDEN GENOMEN OM HET NEGATIEVE EFFECT TE BEPERKEN	18
5.1. <i>De bevolking en de sociaal-economische aspecten</i>	18
5.2. <i>Stedenbouw, landschap, erfgoed en materiële goederen</i>	20
5.3. <i>Mobiliteit</i>	24
5.4. <i>Lucht-, energie- en klimatologische factoren</i>	26
5.5. <i>De geluidsomgeving</i>	28
5.6. <i>Wateren</i>	31
5.7. <i>De bodem</i>	33
5.8. <i>Biodiversiteit, flora en fauna</i>	36
5.9. <i>Gezondheid</i>	38
5.10. <i>De grensoverschrijdende effecten</i>	38
5.11. <i>Analyse van de milieu-impact van de wijziging van het voorschrift 18 wat betreft GGB 15</i>	40
6. BEOOGDE MAATREGELEN OM IN TE STAAN VOOR DE OPVOLGING VAN DE UITVOERING VAN HET PLAN, MET INBEGRIIP VAN DE EFFECTEN OP HET MILIEU ERVAN	42
7. CONCLUSIE.....	43

1. Samenvatting van de inhoud en de beschrijving van de doelstellingen van het project voor de herziening van het GBP

1.1. Motivering en doelstellingen van de gedeeltelijke wijziging van het GBP met betrekking tot de site van de Heizel:

Het Heizelplateau is al bijna een eeuw één van de meest gekende plaatsen van het Brusselse Gewest en van België omwille van zijn zeer specifieke historische en patrimoniale karakteristieken. De hedendaagse aantrekkelijkheid en de internationale uitstraling zijn aanwezig maar worden onvoldoende benut. Het imago van de Heizel (en het Atomium in het bijzonder), de eigenschappen van de stedenbouwkundige compositie en de architectonische kwaliteiten van het paleis worden niet benut in verhouding tot het potentieel dat deze site heeft voor Brussel, niet alleen toeristisch en economisch gezien maar ook wat betreft het imago van de Belgische en Europese hoofdstad.

De Heizelplateau, met zijn 4,5 miljoen bezoekers per jaar, werd dus geïdentificeerd als een zone die geschikt is voor uitrustingen die leiden tot een betere internationale status voor het Gewest.

Omwille van die redenen heeft de Brusselse regering beslist om een grootschalig project te ontwikkelen dat de potentiële aantrekkingskracht van de Heizelzone moet activeren. Dit project bestaat uit de volgende functies:

- Collectieve voorzieningen
- Een internationaal congrescentrum
- Een winkelcomplex van regionaal belang
- Een vrijetijdscentrum van regionaal belang
- Woningen
- Hotels en horeca.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd op 2 mei 2013 gewijzigd (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29/11/2013 en 06/12/2013) teneinde onder andere de ontwikkeling van de Heizelzone mogelijk te maken als centrum voor zakentoeerisme en ontspanning. Het arrest van de Raad van State van 7 december 2015 annuleert dit besluit wat betreft het gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 15 - Heizel (met inbegrip van stedenbouwkundig voorschrift 18 betreffende het voornoemde GGB nr. 15 - Heizel).

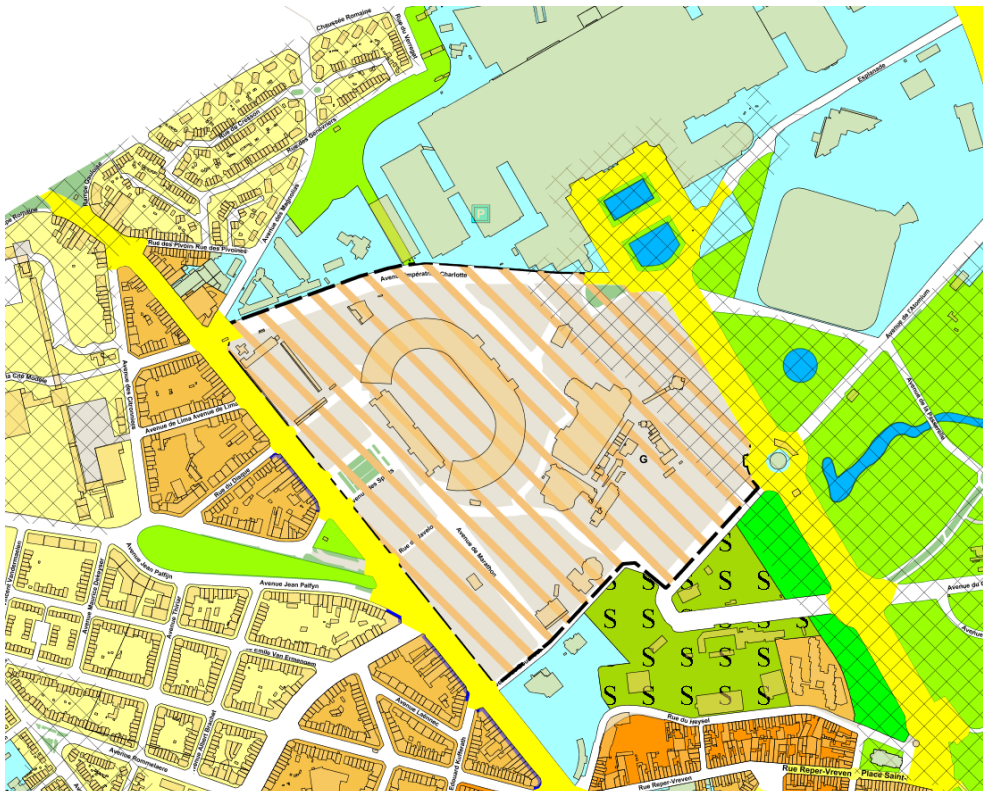
De Regering wil het gedeelte rond de wijziging van het GBP dat werd geannuleerd nu herzien. Daartoe moet men een ontwerp uitwerken voor het wijzigen van het GBP en een rapport opstellen over de milieu-incidenties (MER) van dit ontwerp tot wijziging volgens de voorschriften van bijlage C van het BWRO dat rekening zal houden met de tekortkomingen die door de Raad van State werden vastgesteld. Onverminderd de conclusies waartoe dit MER zal leiden, wenst de Regering a priori in het ontwerp voor de gedeeltelijke wijziging van het GBP dat goedgekeurd moet worden, de aanleg van GGB nr. 15 en de wijziging van voorschrift 18 te bevestigen.

1.2. Inhoud van de gedeeltelijke wijziging van het ontwerp van het GBP

1.2.1. Wijziging van de kaart van de bodembestemmingen van het GBP

De Regering wil een gedeelte van het Heizelplateau plaatsen in een Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) waardoor deze zone kan worden opengesteld voor tal van functies, onder meer handelszaken en vrije tijd.

De site van de Heizel is vandaag bestemd als gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten (GV), parkgebied (PG) en gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in open lucht (GSVOL). Het ontwerp voor de wijziging van het GBP voorziet de aanleg van een GGB nr. 15 op een gedeelte van het terrein, met de volgende perimeter:



Figuur 1 - Kaart bestemming van het grondgebied - ontwerpplan - GGB 15 - Heizel

De volgende tabel geeft de huidige toewijzing aan, de gewijzigde bestemming evenals de oppervlakte van deze gebieden.

Huidige situatie		Geplande situatie	
Bestemming	Oppervlakte (m ²)	Bestemmingen	Oppervlakte (m ²)
Gebied voor voorzieningen	205.638	GGB	205.638
Parkgebied	12.117	GGB	12.117
Gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in open lucht	60.097	GGB	60.097
Wegennet	0	GGB	61.899

Het programma van dit GGB zou het volgende zijn:

GGB 15-Heizel

Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, woningen, hotels en groene ruimtes.

Het kan ook worden toegewezen aan kantoren die de gebruikelijke aanvulling op de hoofdfuncties van het gebied vormen.

Het vloeroppervlak toegewezen aan kantoren, inclusief de bestaande kantoren op de datum van inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan dat werd vastgelegd op 2 mei 2013 is beperkt tot een totaal van 20.000 m².

De oppervlakte bestemd voor groene ruimtes mag niet kleiner zijn dan 7 ha.

Het vloeroppervlak voor huisvesting bedraagt minimaal 75.000 m².

De stedelijke samenstelling van het geheel mikt op:

- *het opnieuw aanleggen van een gemengde wijk;*
- *de verbetering van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers van het gebied.*

De reserveringen voor openbaar vervoer, met inbegrip van de realisatie van een infrastructuur van stelplaatsen, moeten voorzien zijn."

1.2.2. Wijziging van het voorschrift nr. van het GBP met betrekking tot de gebieden van gewestelijk belang

Paragraaf 4 van het voorschrift nr. 18 zou gewijzigd worden om GGB 15 op te nemen in de lijst van GGB waarvan het programma in afwezigheid van GBP gerealiseerd kan worden zonder rekening te moeten houden met de voorschriften van het gebied met een sterk gemengd karakter.

Bovendien zou paragraaf 5 voortaan het GGB nr. 15 omvatten in zijn verklaring en de manier vastleggen voor het berekenen voor het toelaatbare aandeel van kantoren zoals omschreven in het programma van het GGB (hierbij zou men in feite gebruik maken van het mechanisme dat beschreven staat in voorschrift 0.14 betreffende het toelaatbare kantoorsaldo per maas en per gebiedtype).

Huidige voorschrift (GBP 2001, gewijzigd in 2013)	Gewijzigd voorschrift
<i>De bestemmingsprogramma's voor de gebieden van gewestelijk belang worden hierna bepaald.</i> <i>De inrichting ervan wordt vastgesteld bij bijzondere bestemmingsplannen, opgesteld volgens de bepalingen van de artikelen 60 tot 65 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.</i> <i>Bij ontstentenis van dergelijke plannen zijn enkel de handelingen en werken toegelaten die overeenstemmen met het voorschrift betreffende het sterk gemengd gebied en met het programma van de betrokken gebieden, nadat die handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i>	<i>De bestemmingsprogramma's voor de gebieden van gewestelijk belang worden hierna bepaald.</i> <i>De inrichting ervan wordt vastgesteld bij bijzondere bestemmingsplannen, opgesteld volgens de bepalingen van de artikelen 60 tot 65 van de ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw.</i> <i>Bij ontstentenis van dergelijke plannen zijn enkel de handelingen en werken toegelaten die overeenstemmen met het voorschrift betreffende het sterk gemengd gebied en met het programma van de betrokken gebieden, nadat die handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i>

<p><i>Zolang de inrichting van de gebieden van gewestelijk belang nrs. 6B, 8, 9, 10, 15 en 16 niet werd vastgelegd overeenkomstig lid 2, kunnen de handelingen en werken voor de bijzondere bestemmingen die zijn bepaald in hun programma's, evenwel worden toegelaten nadat zij aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i></p> <p><i>De gebieden van gewestelijk belang 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12 bepalen in hun programma een saldo van toelaatbare kantooroppervlakten bovenop de bestaande kantoren op de dag van de inwerkingtreding van het plan goedgekeurd op 3 mei 2001.</i></p> <p><i>Het saldo van toelaatbare kantoren bepaald in het programma van deze gebieden van gewestelijk belang wordt op volgende wijze bijgewerkt:</i></p>	<p><i>Zolang de inrichting van de gebieden van gewestelijk belang nrs. 6B, 8, 9, 10, 15 en 16 niet werd vastgelegd overeenkomstig lid 2, kunnen de handelingen en werken voor de bijzondere bestemmingen die zijn bepaald in hun programma's, evenwel worden toegelaten nadat zij aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i></p> <p><i>De gebieden van gewestelijk belang 1, 2, 3, 5, 7, 8 en 12 bepalen in hun programma een saldo van toelaatbare kantooroppervlakten bovenop de bestaande kantoren op de dag van de inwerkingtreding van het plan goedgekeurd op 3 mei 2001. Het gebied van gewestelijk belang nr.15 bepaalt in zijn programma een saldo van toelaatbare kantooroppervlakten dat de bestaande kantoren op de dag van de inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het op 2 mei 2013 goedgekeurde plan omvat.</i></p> <p><i>Het saldo van toelaatbare kantoren bepaald in het programma van deze gebieden van gewestelijk belang wordt op volgende wijze bijgewerkt:</i></p>
---	---

2. Links en coherentie met de andere bestaande en in uitwerking zijnde plannen en programma's

De coherentie van het project tot wijziging van het GBP met verschillende relevante plannen en programma's werd geanalyseerd. De volgende programma's en plannen zijn onderzocht: het GBP, het ontwerp van het GPDO, het regeerakkoord 2014-2019, het plan IRIS 2 voor verplaatsingen, het Internationaal Ontwikkelingsplan, het GOP van de stad Brussel, het NEO-masterplan evenals andere plannen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De analyse heeft aangetoond dat de wijziging van het GBP tot de continuïteit van de doelstellingen van deze verschillende plannen en programma's behoort.

3. Gekozen evaluatiemethode en moeilijkheden

3.1. Algemene methodologie

In het kader van de wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan legt de Regering een ontwerp voor een wijzigend plan voor de aanleg van een nieuw Gebied van Gewestelijk Belang (GGB) voor op de Heizelplateau. Deze wijziging wordt voorgesteld teneinde te beantwoorden aan de behoeftes die geïdentificeerd werden en de nieuwe ambitie die eruit voortvloeit en die de Regering aan het gebied wil geven.

Op basis van dit ontwerp, behandelt het onderhavige rapport de volgende aspecten van de analyse:

1. De controle van de mogelijkheden tot ontwikkeling van het geïdentificeerde gebied zoals gewenst door de Regering, onder meer wat betreft de bestaande situatie in rechte waarvan het Heizelplateau geniet voor de wijziging van het GBP en vandaar ook de identificatie van de noodzaak om het plan te wijzigen om de ambitie van de Regering uit te voeren.
2. Het naar voren schuiven van de eventuele behoeftes en tekorten die het Brusselse Gewest momenteel kent voor de verschillende functies die zijn weerhouden binnen het project, met inbegrip van het niveau van de geografie van deze behoeften.
3. De studie van de mogelijkheden voor de plaatsing van het centrum op regionaal niveau, al dan niet alternatief ten opzichte van de plaats die door de Regering wordt voorgesteld. De centra, die op voorhand geselecteerd zullen worden op basis van een methode die onder meer gebaseerd is op de beschikbaarheid van terreinen, zouden a priori de uitwerking van de ambitie van de regering mogelijk maken. Deze studie wordt uitgevoerd om de meest geschikte plaats te bepalen, onder meer op basis van milieucriteria zoals opgenomen in bijlage C van BWRO.
4. Eens de meest geschikte site werd bepaald, wordt overgegaan tot de controle van de mogelijkheden voor bestemmingen en alternatieve bepalingen ervan. Voor elk van de bestaande bestemmingen in het GBP worden de kansen en limieten ervan met het oog op de ontwikkeling van de ambitie van de Regering verduidelijkt. De bestemmingen die de ontwikkeling van de ambitie mogelijk maken, worden weerhouden als "alternatieve bestemming".
5. De merkbare effecten van het project en de alternatieven worden daarna ontwikkeld op de weerhouden terreinen. De ontwikkeling van een "nulalternatief" (het niet realiseren van het project) wordt ook uitgewerkt voor de gekozen pool.

3.2. Methodologie domein per domein

Voor de geselecteerde site wordt het ontwerp van GGB en de alternatieve bestemmingen geëvalueerd door het omzetten van de ambitie van de Regering in een welbepaald ontwikkelingsprogramma. Dit programma wordt bepaald op basis van een hypothese die geïnspireerd is op reeds uitgevoerde studies en voornamelijk het masterplan van de Stad Brussel waarin de ambities van de Regering staan beschreven. Daarin worden de aanpassingen beschreven wat betreft elk alternatief maar het is op basis van deze laatste dat de potentiële effecten worden geëvalueerd op het gebied van kwaliteit/kwantiteit in functie van het bestudeerde domein.

Het nulalternatief voorziet het behoud van de bestaande bestemmingen op het terrein. De gevolgen van dit alternatief zouden ook domein per domein kunnen worden vastgelegd, rekening houdend met de twee scenario's die betrekking hebben op enerzijds het behoud van de huidige activiteiten (alternatief 0A) en anderzijds de hypothese van een complete renovatie van de bestudeerde perimeter (alternatief 0B). De planning die uit deze ambitie voortvloeit, zal dan niet meer in aanmerking worden genomen en wordt vervangen door hypothesen voor ontwikkeling die bepaald en verklaard worden in deze studie.

3.3. Ondervonden moeilijkheden

De analyse van de effecten per domein wordt in dit stadium enkel uitgevoerd op basis van het programma. Deze kan dus niet zo ver gaan als wanneer ze gerealiseerd werd op basis van een concreet project voor de uitvoering van een dergelijk programma. Een belangrijk onderdeel van het uiteindelijke effect van het project zal dus afhangen van de daadwerkelijke uitvoering van de verschillende milieuconcepten na de vergunningsaanvragen. We merken ook op dat de schatting van het programma die gerealiseerd kan worden in het kader van de voorschriften van het plan variabel is, onder meer wat betreft vloeroppervlak en omvang van het gebouw. Er werden hypothesen opgesteld op basis van projecten en referentiedocumenten. Het gerealiseerde programma kan afwijken van deze hypothesen, maar sommige daarin aangegeven effecten zullen ook verschillen.

Met betrekking tot mobiliteit, wordt de analyse uitgevoerd op basis van een statisch model. Deze keuze maakte het mogelijk een vergelijkende analyse van het project en de alternatieven te maken. Deze aanpak vereenvoudigt de realiteit daar de effecten van het ontwerp worden gemaximaliseerd. Het beantwoordt zo goed aan de behoeftes van de analyse op schaal van een plan waarbij men de infrastructuur die de werking van het programma zal ondersteunen moet testen. De hoeveelheid gegevens die wordt verwerkt en het resultaat verplichten ons de resultaten samen te vatten. De meest invloedrijke scenario's worden in detail voorgesteld.

Bovendien zijn de effecten van het project op de volksgezondheid zeer moeilijk beoordeelbaar. Deze effecten zijn vooral gerelateerd aan de toename van de aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de lucht en de toename in de perceptie van lawaai. Het gebrek aan precieze locatie van de infrastructuur voor vervoer (evaluatie op programma) en het feit dat de gevolgen voor de gezondheid bijwerkingen zijn die die, in sommige gevallen, het voorwerp kunnen uitmaken van risicobeperkende maatregelen uitmaken, zorgt ervoor dat ze niet nauwkeurig aangegeven kunnen worden. Het was mogelijk om de schommelingen in de uitstoot aan te geven, maar we konden de stijging van de concentratie aan verontreinigende stoffen door het project niet inschatten noch de stijging van het geluidsniveau. Dit hangt immers af van complexe fenomenen die nu nog niet kunnen worden vormgegeven.

4. Gedetailleerde voorstelling van het project en de bestudeerde varianten

Het programma van het bestudeerde project is het volgende:

	Huisvesting	Kantoor	Handelszaak	Uitrusting	Hotel	Totaal
Bestaande (BRUTO oppervlakte GBP)	117.000	13.252	175.500	119.419	18.000	443.171

Tabel 1: Overzicht van het programma voorzien voor de zone met behoud van het Koning Boudewijn-stadion

	Huisvesting	Uitrusting	Hotel	Totaal
Bestaande (BRUTO oppervlakte GBP)	33.000	30.000	0	63.000

Tabel 2: Samenvatting van het programma gepland met vervanging van het stadion

	Huisvesting	Kantoor	Handelszaak	Uitrusting	Hotel	Totaal
Bestaande (BRUTO oppervlakte GBP)	150.000	13.252	175.500	106.599	18.000	463.351

Tabel 3: Overzicht van het programma voorzien voor de zone zonder Koning Boudewijn-stadion

4.1. Presentatie en analyse van varianten voor de locatie

4.1.1. Algemene methodologie en selectie van varianten

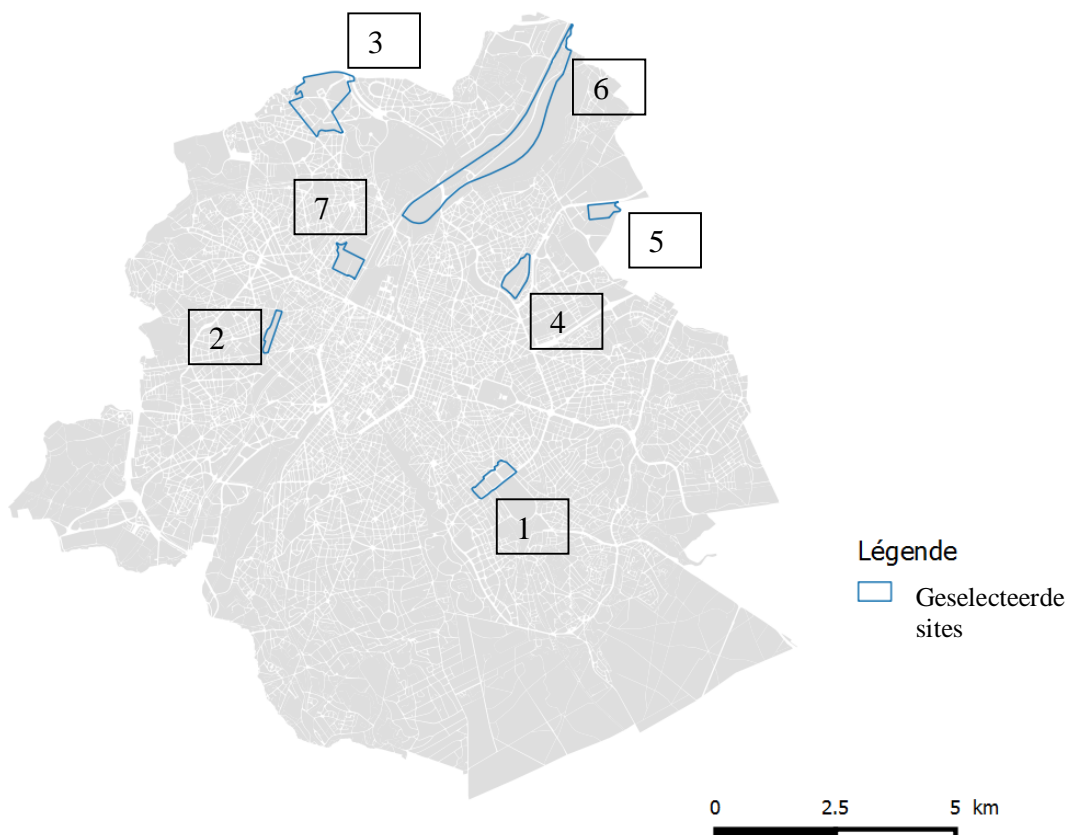
In het kader van dit rapport werden varianten bestudeerd voor de inplanting van het programma dat beoogd wordt voor GGB Heizel, onder meer met het oog op de behoeftes die eigen zijn aan de ontwikkeling van dit type infrastructuur.

Er werd een eerste selectie van 40 sites uitgevoerd op basis van voorafgaande studies aan de wijziging van het GBPO met de sites met bebouwbare oppervlakte in het Brusselse Gewest.

Daarna kon men op basis van criteria in verband met de toegankelijkheid, de bescherming van de natuur maar vooral de beschikbaarheid van gronden uit deze preselectie 7 potentiële polen selecteren om de beoogde infrastructuur op te bouwen (met inbegrip van het Heizelplateau). De weerhouden polen en hun totale oppervlakte zijn opgenomen in de volgende tabel. Ze worden ook voorgesteld in de studie.

Nr.	Sites:	Totale oppervlakte van de site
1	Kazerne van Elsene en Etterbeek	318.440 m ²
2	Weststation	132.042 m ²
3	Heizel	340.000 m ²
4	Josaphat	295.263 m ²
5	NAVO	174.257 m ²
6	Schaarbeek-Vorming	2.018.942 m ²
7	Thurn & Taxis	267.184 m ²

Ze worden weergegeven op de volgende figuur met de nummering van de bovenstaande tabel.



Figuur 2: Sites die zijn geselecteerd als varianten van locatie

4.1.2. Analyse van de varianten en conclusies

De analyse van de varianten werd uitgevoerd in de vorm van een overzichtstabel met, naast de varianten zelf, de verschillende milieuthema's onderverdeeld in verschillende criteria. De kenmerken van elk gebied worden vermeld en kleuren geven aan of het element vrij gunstig, enigszins negatief of neutraal is.

Uit dHet deze tabel blijkt het dat de sites van de kazernes in Etterbeek en het Weststation grote beperkingen vertonen in termen van beschikbare ruimte. De uitvoering van het programma van de Regering leidt tot een erg (te) dichte urbanisatie ($P/S > 4$ gemiddeld). Deze sites zijn ook onderworpen aan een programmatische en stedelijke visie die enigszins onverenigbaar is met de ambitie om een pool van zakentoeerisme en ontspanning van gewestelijke dimensie te creëren. Als we daar nog vele andere beperkingen aan toevoegen, is het duidelijk dat deze twee sites zijn geen geloofwaardig alternatief vormen voor de ambitie van de regering.

De sites van Thurn & Taxis en Josaphat worden ontwikkeld. Het programma van de regering zou de lopende studies en projecten grondig verstoren, wat weinig realistisch lijkt, vooral voor de site van Thurn & Taxis waar nieuwe gebouwen staan of worden gebouwd. Josaphat wordt ontwikkeld langs spoorlijn 26 en wordt omgeven door een zeer sterk verstedelijkte buurt. De ontwikkeling van het beoogde programma zou significante extra druk opleveren op deze gemengde wijken die voornamelijk uit huisvesting bestaan.

Schaarbeek-Vorming biedt een zeer belangrijk gebied voor ontwikkeling. Maar door het verleden en zijn huidige status als spoorplatform ontstaan er belangrijke beperkingen. Bovendien bevestigt het masterplan dat ontwikkeld is voor dit gebied de logistieke en industriële status, die nauwelijks compatibel is met het beoogde doeleinde.

De site van de NAVO heeft weinig grote beperkingen. De enige echte beperking is de beschikbare oppervlakte die relatief klein is, wat leidt tot een sterke dichtheid bij de totale ontwikkeling van het beoogde programma. ($P/S = 2.5$). De omgeving is evenwel onverenigbaar met de functie gevraagd door het programma. De aanwezigheid van de NAVO, militaire kazernes, industriezones, allemaal in een weinig kwalitatief wegennet pleiten niet in het voordeel van deze site voor de ontwikkeling van een toeristisch aantrekkelijke site.

Tenslotte lijkt de Heizel de meest geschikte site te zijn voor het programma beoogd door het Brusselse Gewest. De analyse van alternatieve locaties bevestigt dat het Heizelplateau over het meeste troeven en het minste beperkingen beschikt in vergelijking met de andere bestudeerde terreinen. Bovendien behoort het volledig tot de stad Brussel. Rekening houdend met de voorgeschiedenis, de kwaliteit van het patrimonium, de huidige functie van pool voor beurzen en toerisme, de toegankelijkheid is de Heizel de meest geschikte plaats voor de ontwikkeling van de nieuwe pool voor toerisme en zaken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

4.2. Voorstelling van de onderzochte alternatieven

4.2.1. Nulalternatief met behoud van de bestaande bestemmingen

Dit alternatief stelt voor om de effecten van het behoud van de huidige bestemmingen te bestuderen.

De studieperimeter omvat dan de volgende bestemmingen:

Bestemming	Totale oppervlakte	Aantal zones ¹
Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten	205.638 m ²	1
Gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in open lucht	60.097 m ²	2
Parkgebied	12.117 m ²	2

¹ Het woord 'zone' wordt geïnterpreteerd volgens de woordenlijst van het GBP: "*Delen van blokken of aangrenzende blokken met dezelfde bestemming*"

Wegen	61.899 M ²	-
Totaal	339.751 m²	

Figuur 3: Huidige bestemmingen op de Heizel-site

De bestemming die het merendeel van de perimeter inneemt, is het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten (GV).

Deze voorschriften vloeien voort uit de laatste wijziging van het GBP in het kader van het besluit (besluit tot wijziging van het GBP goedgekeurd door de regering op 02/05/2013 (gepubliceerd op 29/11/2013 en 06/12/2013).) Besluit wordt ook "Demografisch GBP" genoemd".

De wijziging in 2013 was bedoeld om de Franse versie van het voorschrift te verduidelijken die tot verwarring leidde omtrent de toelaatbaarheid van huisvesting in het gebied.

Huisvesting is een secundaire bestemming in een gebied van voorzieningen. De plaatsing vergt bijzondere publicatiemaatregelen. Huisvesting die de gebruikelijke aanvulling is op en hoort bij een andere bestemming (conciërgerie, ...) moet niet als huisvesting beschouwd worden maar als onderdeel van de andere bestemming.

Het is evenwel duidelijk dat het begrip "gebruikelijke en bijkomende aanvulling" enkel geldt voor handelszaken.

De grafische voorschriften voor het gebied van voorzieningen voorzien ook een galerij (met "G" aangeduid) ter hoogte van "Bruparck". Afgezien van het gebied voor voorzieningen, vinden we binnen de perimeter andere bestemmingen volgens het GBP: zones voor sport en vrije tijd in open lucht en parkgebieden. De perimeter is ook deels bedekt door een **gebied van cultureel, historisch, esthetisch of verfraaiingsbelang** (GCHEV).

Balans: toegestane maximale bebouwbare drempels per bestemming

		Gebied voor voorzieningen zonder winkelgalerij	Gebied voor voorzieningen + winkelgalerij	Parkgebied	Gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in open lucht
Huisvesting		Toegelaten (als secundaire bestemming)	Toegelaten (als secundaire bestemming)	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Productieve activiteiten	Activiteiten voor de productie van materiële diensten en productie van immateriële goederen	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
	Andere (industriële productieve activiteiten, ambachten of high-tech)	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Kantoor		Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten		Toegelaten (geen limiet)	Toegelaten (geen limiet)	Toegelaten (indien strikt noodzakelijk is voor de bestemming van deze gebieden) (meer algemeen toegestaan volgens voorschrift 0.7 op voorwaarde dat dit compatibel is met de hoofdbestemming van de zone en de kenmerken van het omgevend kader en als gebruikelijke of bijkomende aanvulling op de zone)	Toegelaten (indien noodzakelijk voor de bestemming van deze zones of als aanvulling op hun sociale functie - maximaal 20% van de oppervlakte) (meer algemeen toegestaan volgens voorschrift 0.7 op voorwaarde dat dit compatibel is met de hoofdbestemming van de zone en de kenmerken van het omgevend kader en als gebruikelijke of bijkomende aanvulling op de zone)

Handelszaak	Handelszaak	Toegelaten (als secundaire bestemming EN gebruikelijke aanvulling op de uitrustingen van collectief belang, openbare diensten en huisvesting)	Toegelaten (als secundaire bestemming EN gebruikelijke aanvulling op de uitrustingen van collectief belang, openbare diensten en huisvesting - max. 2500 m ² met MPP, daarbuiten middels GBP of indien hergebruik van een bestaand gebouw)	Toegelaten (indien van kleine omvang en als gebruikelijke en bijkomende aanvulling met MPP)	Toegelaten (indien van kleine omvang en als gebruikelijke en bijkomende aanvulling met MPP - max. grondopp. 20% van de oppervlakte van het gebied)
	Grote vakhandel	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Groothandel		Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Hotelactiviteit		Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten

4.2.1.2. Basis van de analyse van het nulalternatief

In het kader van dit alternatief moet men de handhaving van deze bestemmingen op de middellange termijn bestuderen en dus in de analyse op niet alleen de huidige huidige activiteiten opnemen die waarschijnlijk gehandhaafd worden maar ook een coherente ontwikkeling vooropstellen die het gevolg is van het toekennen van de stedenbouwkundige vergunningen voor die bestemmingen.

Om meer inzicht te verschaffen in de gevolgen van de handhaving van de huidige bestemmingen, is de voorgestelde methodologie gebaseerd op de volgende overwegingen:

- De bestaande gronddruk in het Brussels Gewest vereist een optimalisatie van het grondgebruik (onder meer voldoen de grote openluchtparkings in het gebied niet aan een rationeel gebruik, op termijn, van de beschikbare grond).
- De voorwaarden voor toegankelijkheid (wegen, openbaar vervoer,...) versterken de aantrekkingskracht van de terreinen.
- De analyse van de effecten kan het zich niet veroorloven de effecten van de weerhouden bestemmingen te minimaliseren. Net als bij andere aspecten die in het onderhavige verslag geanalyseerd worden, lijkt het dan ook belangrijk om een analyse te overwegen van de maximale effecten voor de geïdentificeerde bestemmingen binnen een realistisch kader.

In het kader van dit alternatief lijkt het ons wenselijk twee werkhypotheses te overwegen waarmee wij de gevolgen van de voortzetting van deze opdrachten kunnen evalueren.

Dat zijn de volgende twee hypothesen:

- Alternatieve 0a - “tendentieel scenario”: deze hypothese stelt de studie voor van de gevolgen van de voortzetting van de bestaande activiteiten binnen de perimeter. Gezien evenwel de recente verduidelijking van het GBP met betrekking tot de toelaatbaarheid van de huisvesting van de gebieden voor voorzieningen, stellen wij voor om de toevoeging van huisvesting te bestuderen in de gebieden voor voorzieningen waar nog grond beschikbaar zou zijn.
- Alternatief 0B - “renovatiescenario”: deze hypothese stelt voor een wijziging te bestuderen in de bestaande activiteiten inzake de bestemming van de terreinen op de site in het kader van de bestaande bestemmingen. Er wordt een redelijke selectie van voorzieningen in het algemeen belang voorgesteld na een analyse van de behoeften en de verenigbaarheid ervan met de omringende activiteiten. Op basis van deze analyse wordt een scenario voorgesteld om de gevolgen ervan te analyseren.

Voor elk van de twee veronderstellingen analyseren we de situatie waarin het Koning Boudewijnstadion behouden blijft met de huidige bestemming en, als aanvulling, zorgen we ook voor een variant die de evolutie bestudeert indien het stadion vertrekt en het terrein ervan gebruikt kan worden voor nieuwe functies.

4.2.1.3. Alternatief 0A: Bestaande situatie + huisvesting

Dit scenario veronderstelt de toevoeging van woningen en winkels ondergeschikt aan de inrichting in het kader van de huidige activiteiten. De onderstaande tabellen vatten samen hoe dit alternatief is ontwikkeld. De details worden gepresenteerd in het onderzoek

Bestemming		Verwijderen van gebouwen (GFA)
HUISVESTING	Toegevoegd	117.737
FACILITEITEN	Bestaand	37.059
HANDEL	Bestaand en aanvullend	40.694
TOTAAL:		195.490
P/S		0,57

Tabel 4: Programma voor alternatief 0A 'trendscenario', met het behoud van het Koning Boudewijn-stadion

Bestemming		Verwijderen van gebouwen (GFA)
HUISVESTING	Toegevoegd	150.000
FACILITEITEN	Bestaand en aanvullend	37.239
HANDEL	Bestaand en aanvullend	40.694
TOTAAL:		227.933
P/S		0,67

Tabel 5: Programma voor alternatief 0A 'trendscenario', zonder het Koning Boudewijn-stadion

4.2.1.4. Alternatief 0B: renovatiescenario

Dit scenario stelt voor om te evalueren op welke manier de site kan evolueren in het kader van de bestaande bestemmingen, onder de veronderstelling van een complete renovatie van de site en dus van de bestaande activiteiten.

Wij stellen een selectie faciliteiten voor in het algemeen belang, op basis van gedocumenteerde behoeften en in overeenstemming met de stedelijke omgeving, aangevuld met functies die door de letterlijke voorschriften (huisvesting en winkels ondergeschikt aan de hoofdfunctie) voorzien zijn. De onderstaande tabellen vatten samen hoe dit alternatief is ontwikkeld. De details worden gepresenteerd in het onderzoek

Bestemming		Verwijderen van gebouwen (GFA)
HUISVESTING		117.737
FACILITEITEN		124.720
HANDEL		13.672
TOTAAL:		256.129
P/S		0,75

Tabel 6: Programma voor alternatief 0B 'renovatiescenario', met het behoud van het Koning Boudewijn-stadion

Bestemming		Verwijderen van gebouwen (GFA)
HUISVESTING		150.000
FACILITEITEN		123.900
HANDEL		13.590
TOTAAL:		287.490
P/S		0,85

Tabel 7: Programma voor alternatief 0B 'renovatiescenario', zonder het Koning Boudewijn-stadion

4.2.2. Andere bestemmingsalternatieven

Voor de analyse van bestemmingsalternatieven stellen wij voor om te onderzoeken hoe de bestaande bestemmingen in het GBP, anders dan het beoogde GGB, voldoen aan de aangegeven ambities voor de onderzochte site. Hiertoe worden alle bestaande bestemmingen geëvalueerd, waaronder en bovenop de grafische voorschriften.

De volgende tabel geeft een overzicht van de ontwikkeling van het project, per bestemming.

		<i>Voorgesteld programma (de m² hebben de betekenis van de vloer van de ruimte, zoals gedefinieerd in het GBP)</i>
Huisvesting		<u>Met stadion: 117.000 m²</u> <u>Zonder stadion: 150.000 m²</u> <i>ontwikkeld in verschillende gebouwen (met inbegrip van een verpleeghuis)</i>
Productieve activiteiten		<i>Niet voorzien</i>
Andere bestemmingen van industriële aard (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)		<i>Niet voorzien</i>
Kantoor		<u>Zonder stadion: 13.252 m²</u>
Faciliteiten van gemeenschappelijk belang		<i>Een kinderdagverblijf (bestaand) van 1.300 m²</i> <i>Een kinderdagverblijf (gepland) van 2.000 m²</i> <i>Planetarium (bestaand): 2080 m²</i> <i>Depot MIVB: 20.000 m²</i> <i>Een congrescentrum van 50.000 m²</i> <i>Sport, cultuur en verenigingen: 13.000 m²</i> <i>Politie/DBDMH: 1.000 m²</i> <i>Zonder stadion: een extra kinderdagverblijf van 2.000 m².</i> <i>Zonder stadion: een lagere school en een middelbare school: totaal 14.000 m²</i> <i>Zonder stadion: Sport, cultuur en verenigingen: 12.000 m²</i> <i>Met stadion: Een (bestaand) nationaal stadion van 28.820 m²</i> <u>Totaal met stadion: 118.200 m²</u> <u>Totaal zonder stadion: 117.380 m²</u>
Handel	Handel	<i>Horeca voor een totaal van 11.000 m²</i> <u>Totaal: 11.000 m²</u>
	Grote gespecialiseerde winkels	<i>Een winkelcentrum van 112.000 m²</i> <i>Indoor recreatie: 21.800 m²</i> <i>Outdoor recreatie: 2.000 m²</i> <i>Bioscoop: 28.700 m²</i> <u>Totaal: 164.500 m²</u>
Groothandel		<i>Niet voorzien</i>
Hotelactiviteit		<u>Totaal 250 kamers</u>, in een gebouw.

Uit de analyse van de verschillende voorschriften kunnen we afleiden dat de volgende bestemmingen niet relevant zijn met betrekking tot de voor de zone weergegeven ambitie:

- Bestemming 1 van 'huisvestingszones in voornamelijk woonwijken'
- Bestemming 2 van 'huisvestingszones'

- Bestemming 3 'gemengde zones' zouden kunnen overeenkomen met het voorgestelde programma. Deze bestemming komt minder overeen met de aangegeven ambitie als de bestemming van 'sterk gemengde zones' die hieronder meer in detail beschreven wordt en hogere drempels voorziet per gebouw. Dit rechtvaardigt dat de bestemming 'gemengde zones' niet in detail is onderzocht.
- Bestemming 5 'stedelijke industriële zones'.
- Bestemming 6 'zones met haven- en vervoersactiviteiten'
- Bestemming 7 'administratieve zones'
- Bestemming 8 van 'zones met faciliteiten van gemeenschappelijk belang', wij herinneren eraan dat de alternatieven 0A et 0B de effecten op de site aangegeven in de veronderstelling van het behoud van de bestaande bestemmingen (voornamelijk in de zone met faciliteiten van gemeenschappelijk belang).
- Bestemming 9 van 'spoorwegzones'
- Bestemming 9bis van 'stedelijke bedrijfszones'
- Bestemmingen in 'groenzones'
- Bestemming 20 'zone van grondreserve'.

De enige overdruk die wijzigingen van toegestane drempels induceert is de overdruk die 'zelfkanten van handelskernen' voorziet. Dit voorschrift is opgenomen in de analyse.

Dientengevolge is de bestemming als sterk gemengde zone behouden als alternatief, om de volgende redenen.

De ambitie is haalbaar in het kader van het voorschrift voor een zone met een hoge diversiteit. Het voorschrift brengt ook verplichtingen van stedenbouwkundige aard met zich mee, die van invloed zijn op de manier waarop het programma haalbaar is. Dit betreft voornamelijk de drempelwaarden voor de gebouwen, die de wettelijke verplichting met zich meebrengt van om het programma te ontwikkelen door middel van de bouw van diverse gebouwen, waaronder min. 47 gebouwen voor de verwezenlijking van de ambitie op het gebied van grote, gespecialiseerde winkels.

We herinneren er echter aan dat het 'voorgestelde programma' aangegeven in de onderstaande tabel, voortkomt uit een nader aangegeven ambitie die met name ook de uitvoering van een winkelcentrum (112.000 m²), een bioscoop (28,700 m²) en 'indoor' recreatie (21.800 m²) omvat, die afzonderlijk niet haalbaar zijn.

Het blijkt ook dat de aangegeven ambitie verbonden is aan een bijzonder gevarieerd stedelijk programma gezien het aantal gewenste functies en hun diversiteit. De benaming 'sterk gemengde zone' lijkt derhalve consistent met de aard van het onderzochte programma. Deze opmerking moet genuanceerd worden door het feit dat in de letterlijke voorschriften voor sterk gemengde zones, de productieve activiteiten zijn opgenomen in de belangrijkste bestemmingen en meestal deel uitmaken van de huidige of wenselijk activiteiten. Productieve activiteiten zijn echter afwezig uit de aangegeven ambitie voor de zone.

Aangezien het programma haalbaar is en de voorgestelde ambitie inderdaad een aanzienlijk sterke vorm van stedelijke diversiteit vormt, wordt deze oplossing aangehouden als onderzoeksalternatief.

Wij stellen voor om in dit alternatief een zelfkant van een commerciële kern op te nemen die de voorrang voor winkels op de begane grond aangeeft. Hiermee kunnen ook de drempelwaarden voor de winkels verhoogd worden.

In het kader van het onderzoek van dit alternatief worden de niet haalbare ambities (winkelcentrum, indoor recreatie, bioscoop ...) zodanig aangepast dat ze kunnen worden toegestaan. Het zal dan bijvoorbeeld een minimum van 47 gebouwen betreffen waarin maximaal 3.500 m² grote, gespecialiseerde winkels gevestigd zullen worden, die dus niet ontwikkeld worden in een enkel winkelcentrum. Dit geldt ook voor de bioscoop, indoor recreatie ...

Deze bestemmingsoplossing in een sterk gemengde zone wordt in het onderhavige rapport dus voorgesteld als geanalyseerde alternatieve bestemming. In het kader van dit alternatief, zal het geanalyseerde programma dus het volgende zijn:

		Geanalyseerd programma
Huisvesting		Met stadion: 117.000 m ² Zonder stadion: 150.000 m ²
Productieve activiteiten		<i>Niet voorzien</i>
Andere bestemmingen van industriële aard (logistieke havenactiviteiten, waterzuivering ...)		<i>Niet voorzien</i>
Kantoor		13.252 m ² toe te staan in 4 gebouwen
Faciliteiten van gemeenschappelijk belang		Totaal met stadion: 118.200 m ² Totaal zonder stadion: 117.380 m ²
Winkels	Handel	Totaal: 11.000 m ² in 5 gebouwen
	Grote vakhandel	Totaal: 164.500 m ² toe te staan in 47 gebouwen
Groothandel		<i>Niet voorzien</i>
Hotelactiviteit		2 hotels voor een totaal van 250 kamers

5. Relevante aspecten van de omgevingsituatie en analyse van de mogelijke aanzienlijke omgevingseffecten van de uitvoering van het ontwerpplan en maatregelen die moeten worden genomen om het negatieve effect te beperken

5.1. De bevolking en de sociaal-economische aspecten

De analyse van de sociaal-economische aspecten is niet beperkt tot de zone waarvoor wijziging van het GBP wordt overwogen, maar werd uitgevoerd voor het hele Heizelplateau. Momenteel wordt dit bezet door grote, belangrijke faciliteiten die door de jaren heen naast elkaar zijn gebouwd, zonder globale stedenbouwkundige visie: congrescentrum, nationaal voetbalstadion, planetarium, bioscoopcomplex, attractiepark ... De Stad Brussel, die eigenaar is van het merendeel van de site, heeft de herinrichting van het Heizelplateau toevertrouwd aan de onderneming NEO, die onder andere een winkelcentrum, huisvering, recreatieparken, een conventiecentrum en een luxe hotel voorziet.

De site bezit bijna geen woningbouw, maar wordt omringd door woonwijken. Op het niveau van de faciliteiten is de zone relatief goed voorzien. Er zijn vele kinderdagverblijven en scholen. Bovendien bieden de Heizelsite en de omgeving een aanzienlijk toeristische potentieel. Attracties en recreatiegebieden zijn gevarieerd en goed bereikbaar. In 2010 maken het Atomium, Mini-Europa en Océade deel uit van de meest bezochte attracties in de regio. Bovendien zijn zoals we hebben gezien de economische voordelen voor Brussel niet te verwaarlozen.

Wat detailhandel betreft herbergt het dorp Bruparck zo'n 20 cafés/restaurants. De winkels aan de Houba de Strooperlaan hebben zich ontwikkeld langs een belangrijke en bijzonder drukke weg en bieden een aanbod in het kader van horeca (28,6%) en dienstverlening (18%).

Op grotere schaal onderscheiden de handelsassen in de regio zich van elkaar door hun aantrekkelijkheid en aanbod. België is echter een van de Europese landen met een lage dichtheid aan winkelcentra. Brussel lijkt ook minder goed uitgerust dan de gemiddelde Europese hoofdstad en het Belgische gemiddelde, hoewel de stad op twee niveaus de hoofdstad is.

Gebied	Betrokken element van de analyse	Aanbevelingen
Sociaal-economisch	Funcities	Diversiteit van funcities
	Commercieel aanbod	Differentiatie van het commerciële aanbod
	Toegankelijkheid	Goede toegankelijkheid
		Parkeermogelijkheden
	Architectuur	Originele architectuur
Omgeving	Prettige, aantrekkelijke omgeving	

Figuur 4: samenvatting van de aanbevelingen met betrekking tot de analyse van de impact van het project op de sociaal-economische aspecten

De analyse van de effecten van het GGB-project op het sociaal-economische gebied toont een synergie tussen de voorgestelde en bestaande funcities die elkaar waarschijnlijk zullen stimuleren. Deze synergie zou dus kunnen voldoen aan de ambities van de overheid voor de ontwikkeling van de zone.

Het creëren van woningen voldoet aan een werkelijke, geïdentificeerde behoefte.

De congresfaciliteiten, de recreatieve en culturele infrastructures versterken de aantrekkelijkheid van de site en voldoen aan de ambitie van nationale en internationale uitstraling van de pool.

De dimensie van de gewenste commerciële faciliteiten zal de huidige balans wijzigen, en net als elke wijziging van de balans, zal dit aanpassingen met zich meebrengen van het commerciële aanbod voordat een nieuwe balans wordt bereikt. Sommige segmenten zullen hier van profiteren, andere zullen eronder lijden. Bovendien zal de toeristische roeping van de site worden versterkt door de creatie van hoogwaardige commerciële faciliteiten.

De andere functies van scholen en hotels voldoen aan een geïdentificeerde plaatselijke behoefte.

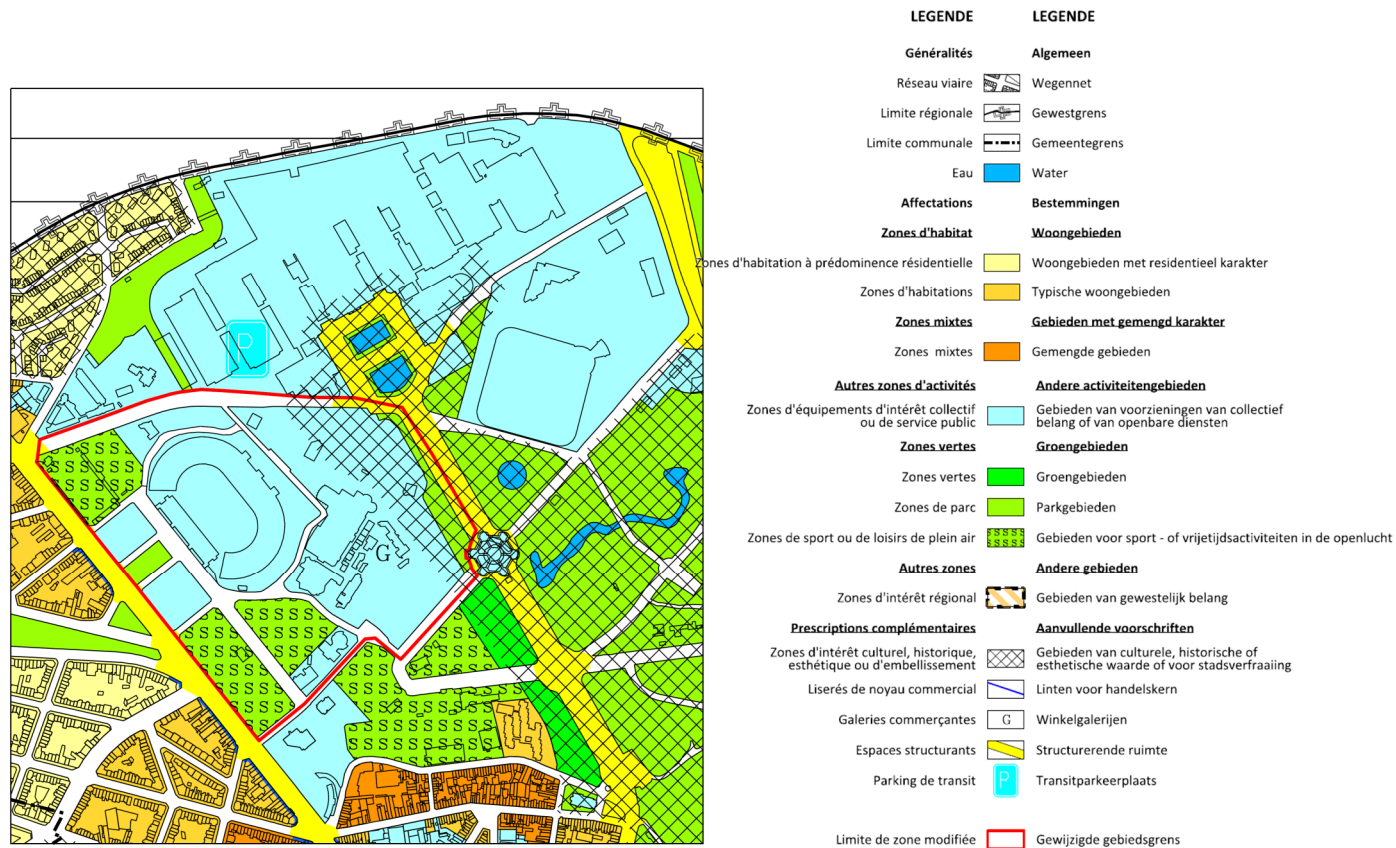
Het programma dat de ambitie van het project beschrijft zal mogelijk leiden tot de creatie van 2.821 tot 3.053 banen op de site. Alternatief OA presenteert een duidelijke neiging naar woningbouw, het aandeel van de handel is gering. De geplande handel blijft verband houden met de gecreëerde lokale functies (woningen en buurtfaciliteiten).

Alternatief OB toont een neiging naar de ontwikkeling van faciliteiten. Het aandeel van de handel wordt vooral in verband gebracht met de ontwikkelde faciliteiten. Dit alternatieve project ontwikkelt een hoogwaardig congrescentrum zonder bijbehorende commerciële pool. Al deze faciliteiten moeten dan ook worden gedragen door de overheid, omdat de geplande woningen niet in hoge mate kunnen bijdragen aan de kosten van investeringen voor een dergelijk centrum.

In voorspelbare situaties versterkt de oprichting van het multifunctionele complex op de huidige site van de parking C de mix van functies gecreëerd door het project op de Heizelsite. Deze verschillende multifunctionele sites kunnen de aantrekkelijkheid van de Heizelpool gelijktijdig op verschillende complementaire commerciële, culturele en toeristische niveaus verhogen (zakelijk toerisme, recreatie, sport ...), commerciële en culturele.

5.2. Stedenbouw, landschap, erfgoed en materiële goederen

Samenvatting van de GBP-kaart hieronder geeft de huidige bestemmingen van de grond in de zone;



Figuur 5: Samenvatting van de huidige bestemmingskaart van het GBP

De zone wordt in de huidige situatie gekenmerkt door een multifunctioneel, dunbevolkt stedelijk weefsel met verschillende nadelen met betrekking tot de kwaliteit van de stedelijke ruimte (geen gebruik van de site op bepaalde tijden of dagen, weinig verbinding van de percelen met openbare ruimte ...).

Op het gebied van erfgoed bestaat er geen beschermende status voor de gebouwen of sites in de omgeving.

Wat impact betreft brengen het project en de alternatieven een dichtere bevolking van de site met zich meer met een gelengd programma, welke bijdraagt aan het beperken van enkele van de negatieve effecten van het huidige weefsel. De woningen en winkels van deze programma's maken de openbare ruimte gezelliger door hun verbinding hiermee en de stroom mensen die ze op verschillende tijdstippen van de dag en de week trekken.

De hogere bevolkingsdichtheid van de site draagt bij tot een spaarzamer gebruik van grond in deze zone die goed bereikbaar is met het openbaar vervoer. Het effect van deze hogere bevolkingsdichtheid in de openbare ruimte zal voornamelijk afhangen van de manier waarop de mobiliteit zal worden beheerd, met name wat betreft de plaats die de auto in de openbare ruimte.

De integratie van de site met de buurt wordt begunstigd door de bouw van woningen en winkels en handel binnen de site. Deze integratie zal ook afhangen van de wijze waarop de functies binnen de site worden georganiseerd en de behandeling van de openbare ruimte tussen site en de buurzones. Deze aspecten zijn in dit stadium niet gedefinieerd. De verhoging van het aantal faciliteiten op gemeenteniveau en buurniveau in het kader van het project en alternatief 1 dragen veel bij aan het creëren van deze band.

De opgelegde beperkingen op de functies in het kader van bepaalde alternatieven zullen sterk de manier bepalen waarop het programma kan worden geïmplementeerd, en de uitvoering van het NEO-project zoals gepland in sommige gevallen verhinderen. Laten we in het bijzonder alternatief 1 opmerken, dat het opzetten van gespecialiseerde winkels in 47 verschillende gebouwen oplegt en de alternatieven 0 waarin de woningen voornamelijk zijn geconcentreerd op gevoelige erfgoed- en landschappelijke zones (dicht bij bestaande symbolische elementen in de omgeving) en geen band hebben met de naburige woonwijken.

Op het gebied van de gebouwde omgeving en stedelijk landschap betekent de verhoogde bevolkingsdichtheid van de site een grotere aanwezigheid van gebouwen in de stedelijke ruimte. Deze ‘mineralisatie’ van de stedelijke ruimte zal meer of minder belangrijk zijn volgens de voorziene dichtheid. Het project en alternatief 1 zijn de varianten waarin de geschatte dichtheid het hoogste is. De kwaliteit van deze sterker bebouwde stedelijke ruimte zal sterk afhankelijk zijn van de precieze manier waarop de gebouwen worden uitgevoerd en kan in dit stadium niet onderzocht worden (architectonische kwaliteit, plaatsing van volumes, algehele samenhang, integratie van vegetatie ...).

Op het niveau van erfgoed bevinden zich geen beschermde elementen op de site. Wij identificeren echter interessante erfgoedelementen binnen de site en in de directe omgeving. Noch het project noch de alternatieven leggen voorwaarden op voor bescherming of verbetering van het interessante erfgoed. Daarom bestaat een risico dat de interessante aspecten van dit erfgoed niet beschermd worden.

Voor alle geanalyseerde gebieden (erfgoed, landschap ...) hangt het effect van de wijziging op het regelgevend niveau grotendeels af van de exacte manier waarop de projecten de nieuwe voorschriften zullen toepassen. In alle gevallen is een aanzienlijke transformatie van de zone te overwegen. Indien deze transformatie niet wordt omlijst door een globale en coherente visie op de hele zone, zal het risico op een weinig kwalitatief stedelijk weefsel hoger zijn. In dit perspectief lijkt het regelgevend instrument van het GGB het meest geschikte in deze richting.

Het behoud van het stadion betekent de handhaving binnen de site van een belangrijk symbolisch element dat enerzijds de buurt een identiteit geeft, maar aan de andere kant invloed heeft op de manier waarin de openbare ruimte eromheen kan worden ingericht. De behandeling van de grenzen tussen het stadion en de functies in de onmiddellijke omgeving is in deze zin een element dat aandacht eist. Indien het stadion wordt verwijderd, worden deze twee effecten die eraan zijn gekoppeld opgeheven.

Gebied	Betrokken element van de analyse	Aanbevelingen
STEDENBOUW, LANDSCHAP, ERFGOED EN EIGENDOM	Stedelijk weefsel en inrichting van de openbare ruimte rond het Heizelplateau	<ul style="list-style-type: none"> • Lange fronten van eilandjes zonder verbindingen met de openbare ruimte vermijden: met de verdeling van de bestaande eilandjes in eilandjes van kleinere afmetingen of door het openen van verscheidene toegangen in grote eilanden. • Meer formele rijkdom creëren door de introductie van gebouwen, drukke gevels aan de straten en door de verordening van de vormen en materialen van hekken en gebouwen. Vooral langs de Houba de Strooperlaan, maar ook naar het Atomium en het congressentrum. • Activiteiten introduceren die de gevels meer openen naar de straat, zoals winkels op de begane grond of de buurtfaciliteiten. • Infrastructuren die belemmeringen vormen voor voetgangersverkeer en gesloten gevels naar de openbare ruimte vermijden. In deze zin kan de trambaan die momenteel de site doorkruist, worden begraven of in de straat opgenomen zoals dit ten zuiden van het Heizelplateau het geval is. Vestiging van een eventueel MIVB-depot op deze locatie moet worden onderzocht met betrekking tot de stedenbouwkundige pertinentie ervan.

Gebied	Betrokken element van de analyse	Aanbevelingen
		<ul style="list-style-type: none"> • De bomen die momenteel langs de meeste straten staan behouden en benutten: het zijn vaak oude, grote exemplaren, die veel aan de ruimte bijdragen en waarvan het jaren zou kosten om ze door nieuwe exemplaren te vervangen. • De aanwezige interessante symbolische- of erfgoedelementen benadrukken: met een samenhangend stedelijk weefsel rond de hoofdstructuur in Y-vorm als gevolg van internationale tentoonstellingen, en door aandacht te besteden aan de uitzichten en perspectieven van waardevolle gebouwen. • Voorkomen dat het massale verkeer dat wordt gegenereerd door de grote faciliteiten de Houba de Strooperlaan en de omringende assen gebruikt, door het rechtstreeks vanaf de Ring naar de parkeerterreinen te leiden via een ondergrondse verbinding. • Het gebruik van vriendelijk vervoer (fietsen en openbaar vervoer) als alternatief voor de privéauto stimuleren, door het nodige comfort te bieden in termen van inrichting. • De grote bovengrondse parkeerplaatsen verwijderen of verkleinen door de invoering van maatregelen die het aantal benodigde plaatsen beperkt (vooral met de versterking van vriendelijke vervoermiddelen) en de bouw van nieuwe ondergrondse garages. • De grote parkeerterreinen aan de oppervlakte die niet kunnen worden verwijderd, aanpassen met stadsmeubilair en bekleding waardoor ander gebruik mogelijk wordt wanneer ze niet bezet zijn.
	Stedelijke integratie	<ul style="list-style-type: none"> • Werken aan een strategische planning van de zone die betrekking heeft op het hele Heizelplateau. Door het supraregionale belang door deze site en zijn rol in de stad, evenals het gebrek aan een globale visie op de erfgoedelementen van de site is een dergelijk hulpmiddel bijzonder aangewezen (blauwdruk, masterplan ...). De keuze van het meest geschikte hulpmiddel moet door een specifieke analyse worden bepaald. • De Houba de Strooperlaan veranderen in een centrale ontmoetingsruimte, om een werkelijke integratie te realiseren van het Heizelplateau en de omringende buurten, met name door maatregelen ter vermindering van de impact van het verkeer op de openbare ruimte. • Verbeteren van voetgangersverbindingen van het Heizelplateau naar het oosten: met de aanleg van nieuwe overgangen of een verbetering van de kwaliteit van de bestaande verbindingen voor voetgangers. • De relatie van de Heizel met het gebied ten noorden van de Romeinse steenweg verbeteren om het isolement hiervan te doorbreken, met inbegrip van de behandeling van de noordelijke grens van de site als een 'voorkant' en niet een 'achterkant'.
	Nieuwe functies	<ul style="list-style-type: none"> • Ten opzichte van het vorige punt, en opdat de Houba de Strooperlaan deze nieuwe rol in het stedelijk weefsel spelen kan, is het noodzakelijk om functies te bepalen die interactie genereren tussen de voetgangerspaden aan beide zijden van de Laan • Naar de binnenkant van het GBB, evenals naar het Atomium en de congrescentra, het is ook bepalend dat activiteiten worden geïntroduceerd die voetgangersverkeer genereren (detailhandel begane grond, buurtfaciliteitenapparatuur ...) maar ook een minimum aantal

Gebied	Betrokken element van de analyse	Aanbevelingen
		<p>bewoners ter plaatse houden op nachtelijke tijden wanneer de site zich momenteel leegt (bewoning, hotels ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met betrekking tot de vragen van het vorige punt, zal de bepaalde dichtheid ook bepalend zijn voor de gebruiksintensiteit van de openbare ruimte, maar deze parameter zal bepaald moeten worden volgens het beheer van de mobiliteit die dit genereert. • De gemengdheid van de toekomstige ontwikkelingen zal zodanig ontworpen moeten worden dat de woningen relaties kunnen onderhouden met de woonbuurten in de omgeving. • Indien mogelijk proberen om de nieuwe functies te vestigen in gebouwen die in de toekomst kunnen worden gebruikt voor andere functies, indien de ontwikkeling van de behoeften dit vereist.
	Behoud en verbetering van het erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> • Een globale visie ontwikkelen van de interessante erfgoedelementen van het Heizelplateau, die het behoud van consistente gehelen uit elke periode en specifieke interessante elementen volgens hun waarde garandeert. • De geïdentificeerde interessante erfgoedelementen binnen de site ter hoogte van het Koning Boudewijnstadion en de ruimte ervoor, het Planetarium en het kinderdagverblijf Gabrielle Petit behouden. • Bijdragen tot de verbetering van interessante erfgoedelementen die zich in de directe omgeving van de site bevinden.

Figuur 6: Samenvatting van de aanbevelingen over de analyse van de impact van het project op stedenbouw, landschap, erfgoed en materiële goederen

5.3. Mobiliteit

Wat het wegverkeer betreft, is de bestaande situatie gecontrasteerd naar gelang de wegen. Zo wordt een verzadiging van de ring vastgesteld tijdens de piekuren 's avonds en op zaterdag. Gewoonlijk zijn er tijdens de piekuren tevens mobiliteitsproblemen op de A12 en de Houba de Strooper-laan. Het verkeer verloopt op de andere wegen gewoonlijk vlot en maakt er, in normale situaties, geen congestie mee.

Bij grote evenementen, verandert het verkeer grondig en is het verkeer op de toegangswegen naar de verschillende parkings van het Heizelvlakte drukker dan gewoonlijk.

Wat het toegankelijkheidsaanbod met het openbaar vervoer betreft, beschikt het bestaande aanbod over heel grote reservecapaciteiten. Dit komt doordat de studiezone zich aan het einde van de lijnen bevindt. Zoals voor het wegverkeer, wordt de situatie gewijzigd tijdens sommige belangrijke evenementen om zo het best mogelijk de noden van die grote evenementen te kunnen beantwoorden.

Wat de parkeermogelijkheden betreft, beschikt de Heizelvlakte over een heel groot aantal parkeerplaatsen waardoor de overdracht naar de wegen beperkt wordt, en dit zelfs tijdens belangrijke evenementen. Toch wordt een parkeerverzadiging vastgesteld op de wegen van nabijgelegen buurten. Dit is te wijten aan het feit dat sommige automobilisten hun parkeerplaats niet willen betalen, onder andere niet in Parking C.

Met betrekking tot de gevolgen voor de mobiliteit leidt het ontwerpplan tot een zeer grote vraag in verplaatsingen. De gevolgen zijn daarom belangrijk voor alle vervoersnetwerken. Dit geldt ook voor alternatief 1, dat een programma voorstelt dat gelijkwaardig is aan het ontwerpplan. De alternatieven OA en OB alternatieven hebben veel minder gevolgen en veroorzaken geen bijzondere moeilijkheden voor de vervoersnetwerken. Alternatief OA biedt buiten de al op de site aanwezige functies, woningfuncties. Zelfs als dit een groot aantal woningen betreft, is het aantal verplaatsingen relatief laag ten aanzien van de capaciteit van de netwerken. Alternatief OB biedt een renovatieprogramma voor faciliteiten (waaronder scholen en het congrescentrum) dat geen bijzondere problemen met zich meebrengt.

Op het gebied van automobiilverkeer hebben het ontwerpplan (en alternatief 1) invloed op de capaciteit van het wegennetwerk, en dit vooral op de volgende assen:

- de buitenring
- de binnenring,
- de A12,
- de Romeinse steenweg,
- de Houba de Strooperlaan,
- de Keizerin Charlottelaan,
- de Miramarlaan,
- de Magnoliaaan

De analyse van de voorspelbare situatie toont de doeltreffendheid aan het verbindingproject dat parkeerterrein C (en dus de Ring) verbindt met het congrescentrum aan de rechterkant van de Keizerin Charlottelaan. Het versterkte netwerk behoudt de capaciteit op de belangrijke verdelingsassen zoals de Romeinse steenweg, de Houba de Strooperlaan en de as, Miramar-Keizerin Charlotte. Daarnaast maakt de nieuwe verbindingsweg het mogelijk om het effect op de Magnoliastraat sterk te beperken, die een sterke woonbestemming heeft. Het onderzoek beveelt dus de uitvoering van deze nieuwe wegen aan. Gezien het belang van deze nieuwe as en de verwachte intensiteit van het verkeer, raden we aan om een kruispunt te voorzien met voorsorteerbanen voor links afslaan en rechts afslaan van en naar de Keizerin Charlottelaan. Om dit kruispunt te bereiken, raadt het onderzoek aan om de groene zone naast de verbindingsweg te wijzigen om de zone met faciliteiten voor gemeenschappelijk belang waarin de nieuwe wegen worden aangelegd, licht te verbreden.

Aan de vraag naar openbaar vervoer zal worden voldaan door het bestaande netwerk. De projecten die in ontwikkeling zijn, zullen de toegankelijkheid per tram aanzienlijk verbeteren. De MIVB voorziet de uitbreiding van twee lijnen (3 en 9) naar de site en De Lijn onderzoekt de uitvoering van twee lijnen (Brabantnet), die een aanvulling zullen vormen op het netwerk dat toegankelijk is vanuit Vlaanderen.

Naast de bovengenoemde infrastructuurwerken omvat de analyse van de voorspelbare situatie de bouw van een nieuw voetbalstadion op parkeerterrein C van de Heizel. De cumulatieve effecten van het ontwerpplan en het stadion tonen aan dat een nieuwe toegang tot de ring zal moeten worden aangelegd, die parkeerterrein C (heringericht voor het stadion) rechtstreeks verbindt met de verbindingsweg en de binnenring. Deze mogelijkheid werd onderzocht in het onderzoek naar de gevolgen van het stadion en dit rapport bevestigt dat, in het geval waar het nieuwe stadion wordt toegevoegd aan het ontwerpplan, deze nieuwe toegang zal moeten worden aangelegd.

5.4. Lucht-, energie- en klimatologische factoren

De Heizel-site beschikt over verschillende bronnen van emissies van verontreinigende stoffen in verband met verkeer en gebouwen. De uitstoot van de naburige Ring R0² heeft een invloed op de luchtkwaliteit in het Gewest en dat op aanzienlijke wijze in een gebied dat binnen een afstand van 500 meter grenst aan de Ring. De impact van de Ring is vooral voelbaar wat betreft NO₂ en fijne deeltjes. Merk op dat de dominante windrichting niet gunstig is voor de verspreiding van deze uitstoot ter plaatse.

Wat de effecten betreft kunnen ongeacht het gekozen alternatief verschillende bronnen van vervuiling gekozen worden. Deze zijn gekoppeld aan de plaatsing van nieuwe activiteiten (huisvesting, kantoren, winkels, voorzieningen). Het gaat dus om de ontwikkeling van dezelfde bronnen als deze die momenteel op de site bestaan.

De effecten van het plan kunnen als volgt worden gesynthetiseerd:

- Directe/lokale gevolgen: we kunnen de hypothese formuleren dat de uitstoot van vervuilende stoffen groter zal zijn op lokale schaal omwille van meer verkeer en de aanwezigheid van technische installaties (ketels, koelgroepen, enz.). Men kan ook schatten dat het opbouwen van nieuwe gevels en de wijziging van bepaalde wegen zullen leiden tot veranderingen wat betreft de verspreiding van vervuilende stoffen. De inplanting van nieuwe uitstoten van vervuilde lucht en schoorstenen zal ook een lokale impact hebben op de luchtkwaliteit.

Men kan onder meer een voorspelbaar effect noteren in het microklimaat door elk omvangrijk stedenbouwkundig project: wijziging van de schaduw, het windregime of de hygrometrie en de lokale temperatuur.

- Indirecte/globale impact: de materialen die nodig zijn voor de nieuwbouw hebben een milieu-impact door hun productie, het transport en de inplanting. Een belangrijk onderdeel van deze gevolgen zullen buiten de bestudeerde perimeter voelbaar zijn. Het energieverbruik van de site zal worden gekoppeld aan centrales voor het opwekken van elektriciteit, de exploitatie en het transport van middelen zoals gas. Deze elementen zullen een wereldwijde impact hebben.

Verskillende maatregelen worden ter vermindering van deze effecten getroffen. Het gaat er in de eerste plaats om een dichtheid, een stadsvorm en een compactheid te voorzien die zorgen voor het gebruik van de gronden en die sterk bijdragen tot het verminderen van de gemotoriseerde verplaatsingen en het energieverbruik. Men moet maatregelen treffen om de luchtkwaliteit te verzekeren, door met aandacht de luchtinlaten en -afvoeren te plaatsen, het autoverkeer te beperken en de aanwezigheid van groen te bevorderen. De projecten moeten zo ontworpen worden dat ze sterk het energieverbruik verminderen, op alle niveaus (keuze van materialen, goede isolatie, krachtige verwarming/koeling, natuurlijke verlichting, enz.). Bovendien moeten energiestudies op voorhand worden uitgevoerd ter identificatie van de mogelijkheden voor collectieve verwarming, synergie tussen de activiteiten en de exploitatie van hernieuwbare energie. Er moet geanticipeerd worden op het beheer van de site door goede praktijken op te stellen en de projecten voor het beheer van de nodige middelen te voorzien. Tot slot moet men de potentiële wijzigingen in het microklimaat bestuderen: schaduw, windomstandigheden, vochtigheid en temperatuur zijn allemaal factoren die kunnen worden verzacht door voldoende landschapsarchitectuur (sjabloon typologie, aanwezigheid van begroeide gebieden, integratie van water in de openbare ruimte, enz.).

2IRCEL-CELINE, raming van de impact van de uitstoot van de ring (R0) op de kwaliteit van de lucht in het Brussels Gewest, 2011.

Domein	Aanbevelingen
Dichtheid van de bebouwing	Een hoge dichtheid voorzien
Stedelijke vorm	Vooral aangrenzende bebouwing voorzien, minstens > R + 2 + t en ideaal > R + 4
Compactheid	<p>Aanbevelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aangrenzende, diepe en hoge gebouwen; • Prioriteit geven aan de doelstellingen van het energieverbruik in de berekening van compactheid. <p>De compactheid moet vergezeld gaan van een goed beheer van de natuurlijke verlichting, ook een bron van energiebesparing.</p>
Zorgen voor de luchtkwaliteit	<ul style="list-style-type: none"> • Optimale keuze van voorzieningen om de uitstoot te beperken • Goede energie-efficiëntie om de globale impact te beperken • Maximaliseren van de groene dakbedekking • Andere vervoerswijzen dan de auto bevorderen • De snelheid beperken • Doordachte plaatsing luchtinlaten en -afvoeren (in het bijzonder de parking en de schoorstenen van technische installaties ten opzichte van openbare ruimtes en luchtinlaten) • Doordachte locatie van eventuele geurende afvoeren (keuken, enz.)
Strategie voor energieprestaties	<p>Ten eerste, de vermindering van de consumptie door een ontwerp dat in detail bestudeerd is:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiestudies stroomopwaarts; • Materialen met beperkte omvang; • Goede isolatie • Afmetingen verwarming/koeling/ventilatie met zorg bepaald • Optimale natuurlijke verlichting - uiterst efficiënte kunstmatige verlichting • Maximalisatie van de hernieuwbare energiebronnen <p>Het analyseren van alle geloofwaardige technische mogelijkheden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Collectieve verwarming • Synergieën tussen de activiteiten • Hernieuwbare energie (zonne-energie, warmtekrachtkoppeling, efficiënte biomassa, aardwarmte, enz.) <p>Anticiperen op de werking van de site:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Charters voor goed gebruik voorzien; • Een optimale afstelling voorzien
Eco-mobiliteit	<p>De vermindering van de uitstoot ten gevolge van transport gaat via:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een compact stedelijk ontwikkelingsplan; • De mix van functies; • Het kwalitatief openbaar vervoer; • Gebruik van gecontroleerde bronnen van biobrandstof; • Een verdeling van de openbare ruimte ter bevordering van de zachte modi.
Microklimaat	<p>De voorkeur geven aan inrichtingen die de effecten op het microklimaat afzwakken (temperatuur, vochtigheid, enz.): begroeide zone, integratie van vocht in de faciliteiten, enz.</p>

Domein	Aanbevelingen
Windregime	Studie van de lokale wijzigingen van het windregime waar dat relevant is (hoog geïsoleerd gebouw, enz.)
Schaduw	Studie van de impact van de projecten op de schaduw (met name op openbare ruimtes, begroeide gebieden en gevels van woningen)

Tabel 8: Synthese van de aanbevelingen op het gebied van lucht-, energie- en klimatologische factoren

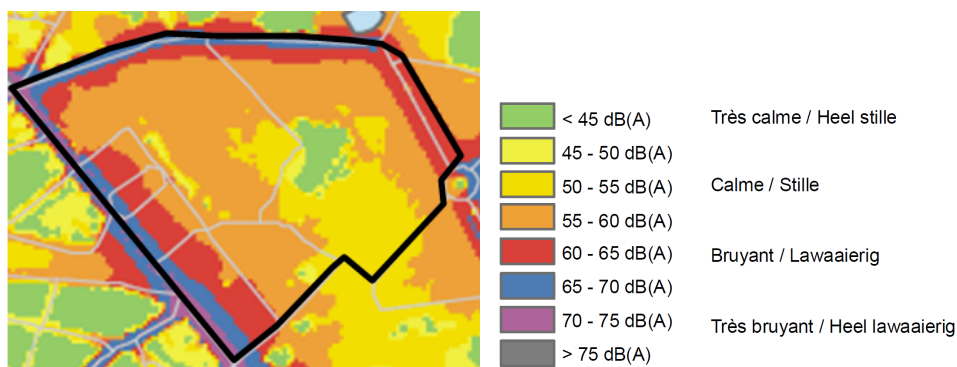
5.5. De geluidsomgeving

Eerst herinneren we eraan dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een reglementering bestaat die de limieten vastlegt voor de geluidsuitstoot van installaties en naburig lawaai. Dit gaat in hoofdzaak om het besluit van 21.11.2002 met betrekking tot de strijd tegen het lawaai en de trillingen die veroorzaakt worden door geklasseerde installaties. De limietwaarden die erin voorkomen, hangen af van de bestemming van de grond en de periode waarvan sprake. Bovendien heeft het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest ook een referentiedocument opgesteld waarin de drempelwaarden bepaald worden die de geluidsniveaus vaststellen boven de geluidsniveaus waar de akoestische situatie een tussenkomst vergt naargelang de bron van het geluid. Er bestaan reglementaire bepalingen in termen van trillingen.

In de bestaande situatie zien we verschillende bronnen van lawaai op en naast de site. We kunnen een onderscheid maken tussen de permanente bronnen: verkeer in de buurt en de ring, verkeer van metro's en trams, luchtverkeer, parkeren en andere technische voorzieningen en tijdelijke bronnen: werven en evenementen.

Wat de permanente bronnen betreft maakt de Lawaaiatlas van Leefmilieu Brussel het mogelijk om het transportlawaai te karakteriseren. Het wegverkeer is de dominante geluidsbron op de Heizel-site. De site wordt als lawaaierig beschouwd langs de wegen en matig lawaaierig aan de rand van de woningblokken. De geluidsomgeving in het hart van de site is dan weer relatief rustig.

Het geluidsniveau vastgesteld als drempel door het Gewest voor weglawaai is 65 dB (A) overdag en 60 dB(a) bij nacht. Deze drempel wordt zowel overdag als 's nachts overschreden langs de wegen grenzend aan de site (A12, Av Houba de Strooper). Hoewel deze geen deel uitmaakt van de bestudeerde perimeter noch van het Brusselse Gewest heeft de Ring 0 ten noorden van de site een belangrijke incidentie op het Heizelplateau in termen van lawaai. De impact van de andere transportwijzen is minder. Het wordt wereldwijd erkend dat het geluidsniveau van de metro's, overdag, minder is dan het achtergrondlawaai van de stad. 's Nachts is de geluidshinder te verwaarlozen daar het verkeer wordt onderbroken (van middernacht tot vijf uur in de ochtend). Het geluidsniveau door luchtverkeer ligt voor de perimeter tussen 50 en 55 dB. Het gebied wordt daardoor matig beïnvloed. De werking van installaties die men terugvindt in restaurants of handelszaken (ventilatieschoorstenen, verwarmingssystemen, enz.) kunnen aan de oorsprong liggen van hinderende geluiden voor de buurt.



Figuur 7: Weglawaai op een volledige dag (Lden)

Met betrekking tot tijdelijke bronnen zal de rehabilitatie van de Heizel waarschijnlijk het voorwerp uitmaken van talrijke scheepswerven. Deze laatste genereren geluidsvolumes en aanzienlijke trillingen. Zij moeten zich houden aan een strikte planning en kunnen niet werken, met uitzondering van uitzonderlijke afwijkingen toegekend door de burgemeester, buiten deze uren. Het tijdsegment loopt van 7 tot 19 uur.

In de buurt van het Paleis 12 zien we een geluidsniveau van 58 dB (A) overdag en 56.4 dB (A) 's nachts. Dit geluid hangt voornamelijk samen met de exploitatie van paleis 12. Deze geluidsniveaus zorgen voor een lawaaiërig soundscape. Naast Paleis 12 zorgt ook het Koning Boudewijnstadion voor overlast tijdens evenementen (concerten, voetbalwedstrijden, ...). Momenteel bestaan er geen objectieve metingen voor de intensiteit van deze overlast. Bruparck, Kinopolis en het Atomium genereren ook lawaai door de toeristen of klanten die deze attracties bezoeken. Het is redelijk om te denken dat deze attracties globaal weinig overlast veroorzaken en al zeker niet 's nachts met uitzondering van de mensen die de bioscoop na de laatste vertoning verlaten.

Wat incidentie betreft vertonen de verschillende functies in het kader van het project en de alternatieven akoestische karakteristieken en dus verschillende incidenties volgens:

- hun relatief dicht bij elkaar gelegen locaties;
- de verschillende geluidsemmissie volgens onder andere de gegenereerde verkeersstromen den nodige technische installaties (woningen, handelszaken, voorzieningen);
- de verschillende akoestische beperkingen (activiteiten in open lucht, klankinstallaties, isolatie);
- hun verschillende openingstijden (huisvesting/horeca/kantoren/winkels).

Het behoud van het stadion zou specifieke geluidsbronnen veroorzaken door de activiteit (verkeer, verplaatsing van toeschouwers, klank, ...), ook tijdens periodes die gevoelig liggen bij de buurtbewoners ('s avonds en 's nachts).

Het afschaffen van het stadion zou dan weer leiden tot de inplanting van gevoelige functies (crèches, scholen, huisvesting) nabij geluidsbronnen (voorzieningen).

De perceptie van het lawaai op de site hangt sterk af van de types gebouwen die er worden gezet (patronen, materialen, enz.) en de relatieve inplanting ervan. Deze elementen hebben een invloed op de verspreiding en demping van het lawaai in de omgeving.

Domein	Betrokken element van de analyse		Aanbevelingen
LAWAAI	Geluidsbronnen	Wegverkeer	<ul style="list-style-type: none"> • Vermindering van de rijsnelheid; • Gebruik van akoestisch efficiënte coating; • Aanleg van wegen die een vloeiend verkeer bevorderen en luidruchtige manoeuvres beperken (plots versnellen of vertragen, schokken op dempers, ...); • Adequaate beheer van de stromen lichte voertuigen en vrachtwagens (leveringen).
		Tramverkeer	<ul style="list-style-type: none"> • Vermindering van de rijsnelheid; • Gebruik van akoestisch efficiënte hulpmiddelen; • Gebruik van efficiënte hulpmiddelen tegen trillingen;
		Technische installaties	<ul style="list-style-type: none"> • Locatie van potentieel luidruchtige installaties bij voorkeur: <ul style="list-style-type: none"> - in technische lokalen; - op daken - openingen voor het opvangen en uitstoten van lucht naar buiten de site (kant wegen of parkeerruimte);

Domein	Betrokken element van de analyse		Aanbevelingen
			- groeperen om de geluidsbronnen niet te verspreiden. • Plaatsing van geluiddempers • Aanpassing van de werkuren.
	Inrichting		• Minder gevoelige bestemmingen (kantoren en winkels): - aan de buitengevels naar de wegen toe; - gevels die uitgeven op andere kantoren of handeslzaken en naar sportplaatsen. • Meer gevoelige bestemmingen (woningen, crèches, ...): - binnen de blok; - gevels die uitkijken op rustige ruimtes zoals groene zones; - binnengevels om de verkeersassen te vermijden. • Bij voorkeur continu bouwen (gordijngevel) langs wegen.
	Gebouwen		• Akoestische isolatie van gevels essentieel te controleren via: - de isolerende eigenschappen van de verschillende elementen van het gebouw (dak, muren, gebinte, beglazing, enz.); - de isolerende eigenschappen van de verschillende verbindingselementen (bijv.: gezamenlijke isolatie tussen muur en kozijn); - de goede uitvoering van deze verschillende elementen. • Isolatie van de gemeenschappelijke structuurelementen van verschillende functies (kooi van trappen,...).

Tabel 9: samenvatting van de aanbevelingen met betrekking tot de analyse van de impact van het project op geluid en trillingen

5.6. Wateren

Alle wegen in de perimeter worden doorlopen door verschillende leidingen van het drinkwaternetwerk. De perimeter is opgenomen in het subbekken van Molenbeek dat hoewel verafgelegen is, een waterloop is met een niet te verwaarlozen invloed op het Heizelplateau.

In de jaren 50 werden de twee buffersystemen van het subbekken van Molenbeek geschrapt: Molenbeek met verzamelbekken en verdwijnen van het bufferbekken van de Prins Leopoldsquare. Deze twee ontwikkelingen, in combinatie met de toename van de urbanisatie van het Gewest, veroorzaakten een verzadiging van de verzamelbekkens van Molenbeek en Clementine, tijdens zware regenval. Dat kan leiden tot problemen met overstromingen in veel straten, stroomafwaarts van de Heizel-plateau.

Het uitgebreid waterdicht maken van de omtrek van de studie is belangrijk. De hoogste percentages worden waargenomen in het noorden en het midden van de studieperimeter. Dat is te wijten aan de aanwezigheid van talrijke parkings, evenals een sterke intensivering van de bebouwing. Omgekeerd is het zuidelijke deel van de perimeter beter doordringbaar door de aanwezigheid van sportterreinen en enkele parken.

Het rioleringsnetwerk in de omtrek van de studie is van het unitaire type. Alle afvalwater van de omtrek wordt verzameld in het opvangbekken van Molenbeek dat via het verzamelbekken aan linkeroever het zuiveringsstation van Brussel-Noord bereikt.

De effecten van het project en de verschillende alternatieven voornamelijk met betrekking tot de ondoorlaatbaarheid van het terrein en de toename van het waterverbruik en de afvoer van afvalwater, in verband met de verdichting van de functies op het terrein.

In termen van ondoorlaatbaarheid zal de uitvoering van het programma voorzien in het inrichtingsproject van het onderzoeksgebied een afname van de doorlaatbare oppervlakken met zich meebrengen, die nu ca. 30% van het terrein bestrijken. Dit programma is namelijk sterk verdicht en maakt oppervlak in volle aarde bijna onmogelijk. In geval er verschillende alternatieven zijn, wordt verondersteld dat de ondoorlaatbare oppervlakken minder groot zijn dan in het geval van het project. Geen alternatief maakt het mogelijk het programma voorzien voor de inrichting van het onderzoeksgebied volledig uit te voeren. Daarom zal geen ander alternatief een dergelijk niveau van ondoorlaatbaarheid bereiken.

De afvoer van afvalwater kan voor elk alternatief worden ingeschat. Het NEO-programma genereert het meeste afvalwater en alternatief 1 het minste. Dit is direct gelieerd aan de omvang van de verdichting van het terrein.

Wat het beheer van het oppervlaktewater betreft is er een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie voor zover er valorisatietanks, opvangsystemen worden aangebracht en eventueel een afzonderlijk netwerk voor de afvoer van hemelwater in het netwerk van waterlopen.

De aanbevelingen wat betreft oppervlaktewater zijn de volgende :

Gebied	Betreffende analyse-element	Aanbevelingen
WATER	Rationeel gebruik van water	Waterbesparingsystemen aanbrengen Opvangsystemen van regenwater aanbrengen Grijs water recycleren en verbeteren
	Afvoer van het afvalwater	Aanpassing van het rioleringsnetwerk als dit het regenwater van het project moet opnemen
	Ondoorlaatbaarheid	De (half)-doorlaatbare oppervlakken maximaliseren door de keuze van materialen aan te passen
	Beheer van hemelwater	De voorkeur verdient het water via alternatieve oplossingen dan de riolering af te voeren (zie te verwachten situatie) Een gescheiden netwerk voor afvalwater-regenwater installeren Het regenwater in buffers opvangen en liefst in het oppervlaktenetwerk (vijvers) lozen. Dimensionering van buffersystemen afhankelijk van de afvoerkanalen (liefst oppervlaktewater, anders riolering) en de capaciteit van het stroomafwaartse netwerk. Opvang- en/of afvoersystemen voor regenwater aanleggen zoals groene daken, goten, enz. De voorkeur geven aan inwatering ter plaatse als dat mogelijk is Reservoirs met dubbele overloop voorzien

Tabel 10 : overzicht van de aanbevelingen met betrekking tot de analyse van de effecten van het project op het oppervlaktewater

5.7. De bodem

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een wetgevend kader wat betreft de bodemvervuiling. Het betreft de verordening van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van vervuilde bodems en de uitvoeringsbesluiten ervan. De bestaande situatie in dit gebied wordt hier in grote lijnen beschreven op basis van deze verordening die een uitgebreid overzicht van de kwaliteit van de bodem biedt.

De vervuilingniveaus worden uitgedrukt door middel van twee aparte normen die de interventie- en saneringsnormen bepalen:

- De saneringsnormen, die betrekking hebben op de concentraties verontreinigende stoffen in de bodem en het grondwater waaronder de risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu als nihil worden beschouwd en waardoor de bodem al haar functies kan vervullen;
- de interventie-normen, dit zijn de concentraties van verontreinigende stoffen in bodem en grondwater waarboven de risico's voor de menselijke gezondheid en/of het milieu worden beschouwd als niet te verwaarlozen en er een behandeling nodig is (de uitvoering van een gedetailleerde studie stemt al overeen met een behandeling van de vervuiling volgens de wetgeving "bodem").

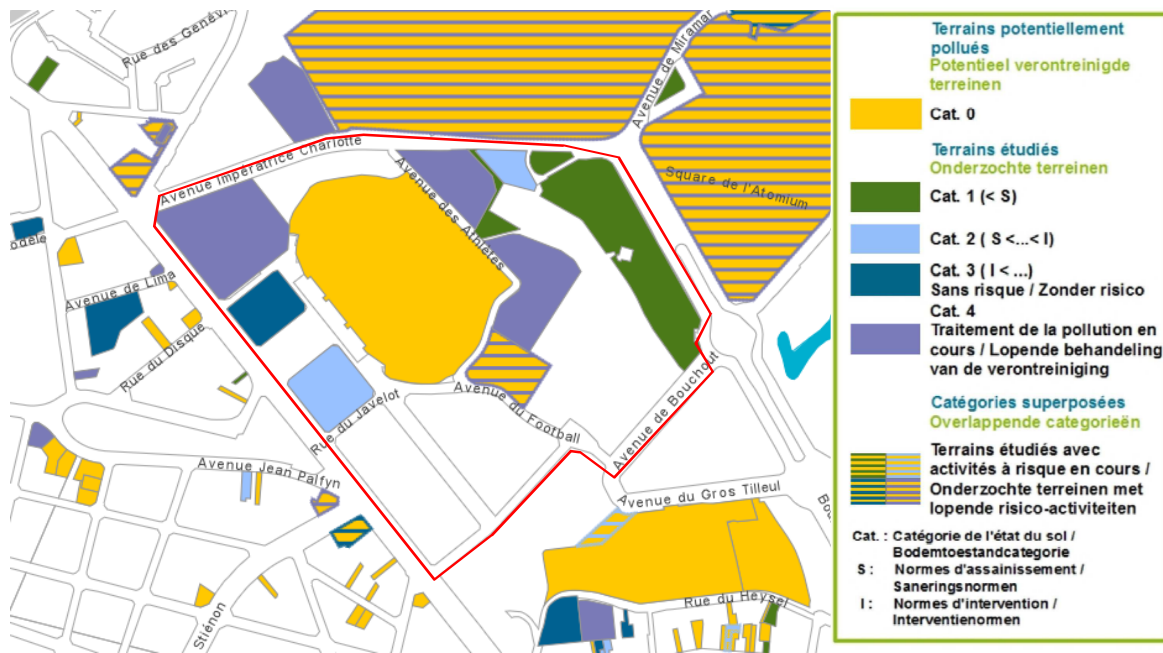
De saneringsnormen evenals de interventienormen voor grondwater zijn voor elke parameter onafhankelijk van de bestemming of het reële gebruik vastgelegd. De interventienormen voor de bodem worden opgesteld op basis van de drie klassen van gevoeligheid: (1) bijzonder gebied, (2) woongebied en (3) industrieel gebied.

De Heizel-site kan worden onderverdeeld in twee verschillende gebieden van gevoeligheid:

- enerzijds de zones voor collectieve voorzieningen of openbare diensten en de gebieden voor sport en openluchtactiviteiten waarvoor de normen deze zijn van een gevoeligheidsklasse van een woonzone;
- anderzijds de parkgebieden die als specifieke zone behandeld worden (strengere normen).

Dit wettelijk kader kan een classificatie percelen in vijf categorieën mogelijk maken.

- Categorie 0: percelen die mogelijk vervuild zijn, d.w.z. waarvoor er een vermoeden is van bodemverontreiniging, met inbegrip van de percelen waar een risicoactiviteit wordt uitgevoerd (lijst bepaald door AGRBC tot wijziging van AGRBC van 17 december 2009 tot bepaling van de lijst met risicoactiviteiten). Deze categorie kan overlappen met eender welke andere categorie van bodemtoestand;
- Categorie 1: percelen volgende sanitaire normen;
- Categorie 2: percelen met inachtneming van de interventienormen, maar geen saneringsnormen;
- Categorie 3: percelen die niet stroken met de interventienormen en waarvoor de risico's draaglijk zijn of geworden zijn;
- Categorie 4: percelen niet voldoen aan interventienormen en die behandeld moeten worden of zijn, dat wil zeggen in studie, uitvoering van de saneringswerken of maatregelen voor risicobeheersing. Deze categorie is per definitie van voorbijgaande aard.



Figuur 8: Kaart van de toestand van de bodem

Alle percelen van het studiegebied opgenomen in de inventarisatie van de toestand van de bodem waren het onderwerp van bodemstudies.

Op basis van de kaart van de bodemtoestand gepubliceerd door Leefmilieu Brussel, geraadpleegd op 27 april 2016, en de niet-technische samenvatting van de gerealiseerde studies:

- Drie percelen zijn opgenomen in categorie 1 (groen) en voldoen dus aan de saneringsnormen, met inbegrip van het parkgebied aan de kant van de Eeuwfeestlaan;
- Twee percelen zijn opgenomen in categorie 2 (lichtblauw) en hebben daarom een overloop van sanitaire normen maar niet de interventienormen,
- Een perceel is opgenomen in categorie 3 (donkerblauw) als gevolg van natuurlijke verrijking van het water met arsenicum,
- Drie percelen zijn opgenomen in alleen categorie 4 (paars): (1) twee percelen aan de Atletenlaan, omwille van de aanwezigheid van een resterende vervuiling met minerale oliën (en HAP voor één ervan) en (2) in de Keizerin Charlottelaan vanwege de aanwezigheid van een zwevende tetrachloorkoolstofvervuiling in het water. Deze percelen vereisen de voltooiing van een gedetailleerde studie en risicoevaluatie en desgevallend van werken voor risicobeheer om te worden geclassificeerd in categorie 3.
- Een perceel (Océade, geel en paars gearceerd) is opgenomen in categorie 0 + 4 als gevolg van (1) het nastreven van de risicoactiviteit en een gedeeltelijke technische onmogelijkheid om boringen uit te voeren en (2) de aanwezigheid van een interne vervuiling in chloriden die een sanering vereist.
- Een perceel is opgenomen in alleen categorie 0 (Koning Boudewijnstadion, in het geel) als gevolg van een technische om boringen uit te voeren.

Tenslotte is het vervuilingniveau van de zone relatief beperkt.

Merk op dat het tweede parkgebied (kant Avenue Houba de Strooper) niet is opgenomen in de inventaris van de toestand van de bodem.

Wat de incidentie betreft leidt de wijziging van het GBP en de inplanting van een project met een andere verdeling van de bestemming dan vandaag tot veranderingen in de normen voor de interpretatie van de sanitaire kwaliteit van de bodem voor bepaalde delen van de site, soms in de richting van minder strikte normen, soms in tegenstelling tot een overgang naar striktere normen. Deze veranderingen kunnen bodemwerken en andere aanvullende beheerswerken vereisen. Naast de normverandering moeten we ook de geldigheid controleren van de risicostudies die reeds gerealiseerd zijn en desgevallend de informatie aanpassen met het oog op het nieuwe gebruik en de nieuwe bestemmingen en maatregelen treffen voor de bijbehorende risico's.

Op basis van het vervuilingsniveau in de zone, dat al sterk is afgenomen, is de omvang van de hierboven vermelde problemen vrij klein. Het is niet echt een incidentie op de bestaande situatie, maar alleen enkele beperkingen die de bodemwetgeving die het mogelijk maakt om deze te beheren.

Het programma van het GGB omvat geen activiteiten die a priori sterk vervuילend zijn. De opname van het gebied als GGB leidt niet tot incidenties voor risico's op latere vervuiling.

Domein	Betrokken element van de analyse	Aanbevelingen
BODEM EN GRONDWATER	Actualisering van de studies van bodemverontreiniging	<p>De studies van bodemverontreiniging en eventuele extra beheerswerken die zouden veroorzaakt worden door de overgang naar strengere vervuilingnormen in het geval van bepaalde wijzigingen in de bestemming</p> <p>Voor de terreinen in categorie 3 of 4: controle en eventuele bijwerking van de vooraf bestaande risicostudies en desgevallend de maatregelen voor risicobeheersing die noodzakelijk zijn met het oog op deze bijwerking.</p>

Tabel 11: samenvatting van de aanbevelingen met betrekking tot de analyse van de impact van het project op de bodem en het grondwater

5.8. Biodiversiteit, flora en fauna

De perimeter van de site bevat bestemmingen die rechtstreeks verband houden met de flora en fauna. Het gaat om groene zones, parken en sportgebieden en recreatiezones (beperkt) die een rechtstreekse rol spelen in het groene maas door het behoud van de aanplanting en het onderhoud ervan.

Volgens het GBP omvat de bestudeerde perimeter meerdere hectaren groene ruimte, die als volgt is samengesteld:

- 6 ha gebieden voor sport en recreatie;
- 1,2 ha parkgebied;

Deze bestemmingen van de bodem garanderen niet de complete aanplanting van deze zones. Bepaalde constructies zijn er toegelaten.

Algemeen gezien vertoont de perimeter van de site gevarieerde urbansiatieniveaus en dus een verschil in beplanting van zone tot zone. Wij kunnen opmerken dat de bedekkingsgraad groeit van noord naar zuid in de perimeter van de studie, gaande van een zeer zwakke begroeiing (10-20%) tot een zeer sterke (60 tot 80-90%). De geringe aanwezigheid van groendaken (en groene gevels) valt te betreuren, ondanks het grote aantal platte daken. Alleen de plaatselijke crèche Gabrielle Petit heeft er een.

Hoewel de begroeide oppervlakken groot zijn binnen de perimeter vertoont de site momenteel in haar geheel weinig ecologische waarde. De talrijke sport- en recreatiegebieden die een groen karakter toekennen aan het lager gelegen deel van de site vertonen slechts weinig ecologisch belang. Bepaalde bosrijke en/of struikrijke elementen zijn in het bijzonder interessant door hun potentieel in deze stedelijke zone waar groene ruimtes in wezen ornamenteel zijn. We onderscheiden in het bijzonder de omgeving van de A12 met talrijke bomen die op de inventaris van het natuurlijk erfgoed staan, evenals de bosrijke zone langs de Eeuwfeestlaan.

Het is duidelijk dat CBS (biotoopcoëfficiënt per oppervlakte, een middel voor de evaluatie van oppervlakken die gunstig zijn voor de biodiversiteit) van de perimeter globaal niet erg hoog is. Toch zien we belangrijke verschillen tussen de verschillende blokken in de studieperimeter. Zo is de CBS vrij hoog voor de blokken in het zuiden van de perimeter van de studie (met sportgebieden en groene zones) en is deze lager voor de blokken in het noorden, dat zijn gebouwen en afsluitingen (parkings en wegen).

Wat de fauna betreft lijkt de perimeter vrij pover te zijn. Tijdens bezoeken ter plaatse (vroeg winter) is gebleken dat er een zeer beperkte aanwezigheid van fauna is. De configuratie van de site, die sterk bebouwd en afgedicht is in het noorden evenals de aanwezigheid in het zuiden van talrijke sportgebieden zonder ecologisch belang kan de armoede ervan uitleggen. In de onmiddellijke nabijheid van de studieperimeter lijkt een aantal parken meer geschikt te zijn voor biodiversiteit, vooral wat avifauna betreft.

Wat de invasieve exotische soorten betreft merken we de aanwezigheid van verschillende plantensoorten, drie vogelsoorten en het Aziatische lieveheersbeestje.

In de nabijheid van de site, hoewel het Heizelplateau redelijk groen is, zijn er maar weinig groene zones echt toegankelijk voor het publiek. Het is het Verregatpark, een geheel van bekkens en ornamentele parterres aan de ingang van het Tentoonstellingspaleis, een square tussen het metrostation Heizel en de parking T en de sportlaan. Behalve het Verregatpark zijn deze groene ruimtes weinig uitgestrekt en stemmen ze overeen met ornamentele inrichtingen, eerder dan met plaatsen voor vrije tijd / recreatie.

Net zoals op de site, hetgeen een zeer groen karakter geeft aan de Heizelbuurt is het vooral de aanwezigheid van vele sportterreinen, vaak omgeven door groen, evenals de bermen of bosrijke stroken langs de Eeuwfeestlaan en de tram/metrosporen. Helaas zijn deze gebieden niet toegankelijk voor het publiek.

In de onmiddellijke nabijheid van de perimeter zijn er veel groene openbare gebieden van belang zoals het geklaaseerde park van Ossegem, de vlakte van Holland, het Park van Laken (geklasseerd), de koloniale tuin en Park Sobieski (lijst met back-up), of zelfs de square Jean Palfyn (lijst met back-up). Deze grote groene ruimtesn stemmen overeen met echte groene longen die een biologische, landschaps- en sociorecreatieve rol spelen.

Het studiegebied ligt ook niet ver van het Dieleghebos (Natura 2000), het Koning Boudewijnpark, het Park van de jeugd, alsmede de schouders van de Ring.

Door zijn strategische ligging in het centrum van talrijke groene zones moet de site van de Heizel een verbindingsrol spelen door de verplaatsing ertussen te bevorderen. Het groene maas zou er versterkt moeten worden volgens de oost-westas (via het zuidelijke gedeelte van de studieperimeter) en volgens twee noord-zuidassen (via het TEntoonstellingspaleis en de A12).

Wat incidenties betreft herinneren we eraan dat de delen die bestemd zijn voor groene ruimtes verdeeld zijn in 6 ha sportgebied en recreatie en 1,2 ha parkgebied, hetzij 7,2 ha in het totaal. De sportgebieden hoeven niet helemaal met groene ruimtes bedekt te worden. Volgens de voorschriften van het GBP garandeert de verandering in de bestemming van de bodem als GGB dat de oppervlakte aan groene ruimtes niet kleiner is dan 7 ha, in tegenstelling tot de huidige situatie. Het project riskeert evenwel deze groene ruimtes op het dak te voorzien en niet op volle grond.

Ondanks de beperkte ecologische rijkdom van de site, leidt het project tot een verdichting van de bouw waardoor er een afname plaatsvindt van de groene zones in volle grond evenals de vernietiging van de habitat. Het project vormt echter een kans om het groene maas te versterken door een ecologische verbinding te maken tussen west en oost, tussen de parken van Osseghem en Dieleghem. Daartoe wordt aanbevolen om de groene gebieden in het zuidelijke deel van het studiegebied aan te leggen.

Domein	Betrokken element van de analyse	Aanbevelingen
Biodiversiteit, fauna en flora	Verbetering van het groene maas	Groene ruimtes voorzien ten zuiden van het studiegebied om een ecologische verbinding Oost-West tussen de parken van Osseghem en Dieleghem te maken

Tabel 12: Synthese van de aanbevelingen op het gebied van biodiversiteit, flora en fauna

5.9. Gezondheid

Verschillende bronnen van vervuiling met effecten op de volksgezondheid worden waargenomen bij alle alternatieven. Deze bronnen zijn afhankelijk van de uitvoering van nieuwe activiteiten (sportuitrustingen, handelszaken, kantoren, woningen, enz.) en hangen samen met de werking ervan.

De gevolgen van het plan voor de volksgezondheid bestaan in twee soorten:

- Geluidsoverlast: de toename van gemotoriseerd verkeer en de inplanting van nieuwe activiteiten over de gehele omtrek van het plan zal geluidsoverlast veroorzaken. Het is aangetoond dat deze overlast een effect heeft op de volksgezondheid, met name voor kinderen en bejaarden;
- Uitstoot van verontreinigende stoffen: de uitstoot van verontreinigende stoffen zal toenemen door de invoering van nieuwe technische voorzieningen (ketels, generatoren, ventilatie, enz.) en de toename van gemotoriseerd verkeer (Ring en site). Deze gebeurtenissen leiden tot een aantasting van de luchtkwaliteit en dus een verhoging van de risico's voor de volksgezondheid.

Verschillende maatregelen voorgesteld in de hoofdstukken 4 "*Lucht, energie en klimaatfactoren*" en 5 "*Geluid en trillingen*" zijn gericht op het verminderen van de effecten van deze thema's. Daar de volksgezondheid rechtstreeks samenhangt met deze thema's zal een vermindering van deze effecten leiden tot een vermindering van de risico's voor de volksgezondheid en dus de leefomstandigheden in de buurt verbeteren.

Gebied	Aanbevelingen
De geluidsoverlast beperken	Zie de maatregelen geboden in hoofdstuk 5 " <i>Omgevingsgeluid en -trillingen</i> "
Voor goede luchtkwaliteit zorgen	De maatregelen geboden in hoofdstuk 4 " <i>Lucht, energie en klimaatfactoren</i> "

Tabel 13: overzicht van de aanbevelingen met betrekking tot de volksgezondheid

5.10. De grensoverschrijdende effecten

De grensoverschrijdende effecten hebben voornamelijk betrekking op Vlaanderen , alsmede op het internationale niveau. Slechts enkele milieugebieden zijn daarbij betrokken.

5.10.1. Effecten op de bevolking en socio-economische aspecten

De ambitie van de internationale ontwikkeling van Brussel door middel van het ontwerp-plan wordt mogelijk gemaakt door de synergie van de verschillende voorgestelde functies. De internationale positie van Brussel, erkend op internationale schaal onder meer vanwege de aanwezigheid van de supranationale instellingen op zijn grondgebied, wordt versterkt door het project. Het congrescentrum en de commerciële ontwikkeling moeten bijdragen tot deze internationale ontwikkeling, die zorgt voor een wereldwijde zichtbaarheid van de hoofdstad.

De versterking van de internationale ontwikkeling van Brussel heeft een positieve invloed op alle gebieden van het land via de rol van Brussel als hoofdstad van het land.

De sterkere zichtbaarheid van het Heizel-plateau kan ook ten goede komen aan de omliggende gemeenschappen in het geval van ontwikkelingsactiviteiten in synergie met die van het plateau.

Het creëren van nieuwe commerciële ruimte op de site impliceert de oprichting van een nieuw evenwicht wat de omliggende winkels betreft. Gezien de nabijheid van het project met de gewestelijke grens, is het dus

waarschijnlijk dat de winkels van de Vlaamse gemeenten die grenzen aan het project zich moeten aanpassen aan dit nieuwe evenwicht, net zoals op het grondgebied van Brussel.

Bovendien zal het creëren van voorzieningen en winkels op de site banen genereren, zowel in het geval van de project als de verschillende alternatieven. Een deel van de werknemers zal potentieel buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wonen. Meer algemeen zal de tewerkstelling veroorzaakt door het project ook een invloed hebben buiten het Brussels Hoofdstedelijk gewest.

5.10.2. Gevolgen voor de mobiliteit

Dit gebied concentreert zich op de voornaamste grensoverschrijdende overlast van dit project. We onderscheiden twee soorten gevolgen: deze die verband houden met verkeer en deze met parkeren.

In termen van verkeer, zal het project aanzienlijke extra mobiliteitsstromen genereren, met name uit het Vlaamse Gewest.

Zie hoofdstuk 3: "Mobiliteit".

Deze stromen zullen leiden tot een overbelasting van de Noorderring en een intenser gebruik van openbaar vervoer.

De verzadiging van de autowegen zal waarschijnlijk een overstap van de primaire naar de secundaire wegen veroorzaken. Deze veranderingen in gedrag zouden voornamelijk betrekking moeten hebben op routes die niet afkomstig zijn uit of reizen naar het gebied, de mensen die deze routes volgen en die gemeenschappelijke stukken volgen zouden ertoe aangezet kunnen worden een alternatieve route te zoeken. Het is echter niet mogelijk om in dit stadium met precisie aan te geven welke routes kunnen worden beïnvloed. Desgevallend kunnen begeleidende lokale maatregelen worden overwogen om deze evolutie van de stromen te kaderen.

De grootte van het project houdt de versterking van de capaciteit van de vervoersnetwerken in. Er lopen al veel projecten in verschillende fasen van vooruitgang. Deze projecten zijn intergewestelijk en beantwoorden dus aan de behoeften om de geïdentificeerde grensoverschrijdende implicaties aan te pakken. Dit is met name het geval voor de behoeften op het gebied van autoverplaatsingen en openbaar vervoer waarvoor projecten rond nieuwe wegen, tramlijnen en transitparkings bestudeerd worden.

5.10.3. Gevolgen voor de luchtkwaliteit

De toename van het verkeer in de nabijheid van de Heizel en de toename van de emissies in de lucht door het energieverbruik in de nieuwe gebouwen zijn twee factoren die bijdragen tot de lokale verslechtering van de kwaliteit van de lucht.

Zie hoofdstuk 4: «Lucht-, energie- en klimatologische factoren.»

Het effect ervan zal worden gevoeld op de site, maar ook in zijn omgeving, zodat de Vlaamse zijde ook zal worden aangetast.

Echter, zoals aangegeven bij de moeilijkheden, kan de toename van de concentratie van verontreinigende stoffen in de lucht niet worden gekwantificeerd in dit stadium.

5.10.4. Gevolgen voor het geluidsmilieu

Wat betreft het geluidsmilieu is de enige bron van geluidshinder die buiten de grenzen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kan doorwerken het wegverkeer. De toename van het verkeer op de ring en de verschillende Vlaamse wegen in verband met het project zal een verhoging van geluidsoverlast veroorzaken.

We merken evenwel op dat de variant die de verwijdering voorziet van het Koning Boudewijnstadion zal leiden tot een lichte verbetering op akoestisch vlak vermits de woningen die het dichtst bij het Vlaams gewest liggen, langs de Romeinse steenweg, geen lawaai meer zullen hebben door voetbalwedstrijden of concerten.

Zie hoofdstuk 5: "Geluid en trillingen"

5.11. Analyse van de milieu-impact van de wijziging van het voorschrift 18 wat betreft GGB 15

5.11.1. Stedenbouw, landschap, erfgoed en materiële goederen

Aspect met betrekking tot de toevoeging van het GGB 15 in het vierde lid.

Deze wijziging maakt het mogelijk om het doel van GGB 15 uit te werken van het plan, in afwezigheid van een specifiek bestemmingsplan mits de uitvoering van bepaalde maatregelen op het gebied van publicatie en het naleven van het programma voorzien voor het GGB. Deze mogelijkheid voor GGB 15 bestaat momenteel al voor de volgende andere GGB: ZIR 6 B, 8, 9, 10 en 16.

Het gaat dus voornamelijk om een gelegenheid om de site zo snel mogelijk na de wijziging van het goedgekeurde GBP te ontwikkelen. In dit verband blijven alle incidenties met betrekking tot het ontwerp van het GGB die in dit rapport geïdentificeerd worden dus van toepassing. Er worden geen specifieke incidenties voor deze bepaling geïdentificeerd. We zien echter een indirect effect gekoppeld aan het feit dat de goedkeuring van het GBP op de zone meer gedetailleerde reglementaire normen zou kunnen inhouden, die goedgekeurd worden in het kader van de uitwerking ervan. Het ontbreken van een dergelijk plan leidt dus noodzakelijkerwijs tot de afwezigheid van dergelijke beperkingen (die dus niet kunnen worden geïdentificeerd in het kader van het onderhavige verslag).

De toevoeging van het GGB aan de vierde alinea maakt het dus mogelijk een snellere ontwikkeling mogelijk te maken en machtigt de ontwikkeling van het GGB zonder fijner normatief kader.

De afwezigheid van een verplichting om een GBP uit te werken, maakt komaf met het reglementair kader voor de algehele visie. Deze afwezigheid biedt meer flexibiliteit in de uitvoering van de projecten in de perimeter, wat a priori positief is. Het ontbreken van een kader is echter een zwakte voor de garantie van een stedenbouw van de kwaliteit. Deze zwakte wordt effectief gecompenseerd door het masterplan ontwikkeld door de stad Brussel. Dit kader blijft echter indicatief, in tegenstelling tot het GBP dat reglementair is.

We moeten ook niet vergeten dat de wijziging van het GBP die in 2013 werd goedgekeurd het mogelijk maakt om vergunningen aan te vragen die geen betrekking hebben op de hele perimeter van de betrokken GGB maar specifiek op de perimeter van de interventie binnen het project. Deze mogelijkheid is daarom ook beschikbaar voor GGB 15 in het ontwerp-plan, zoals voorgelegd aan de effectbeoordeling.

Deze faculteit heeft dus geen materieel effect op de planning voor de ontwikkeling van het GGB. Deze leidt wel tot een vereenvoudigde opstelling van de aanvragen van vergunningen, met het oog op het voorwerp van de aanvraag, en desgevallend ook tot een minder zware onderzoeksprocedure voor alle GGB die betrokken zijn.

Aspect met betrekking tot de toevoeging van een alinea die het toelaatbare kantoor saldo binnen GGB 15 definieert.

De toelaatbare kantoor drempel binnen GGB 15 mag niet groter zijn dan 20.000 m² (herinnering aan voorschriften ivm programma GGB).

Dit voorschrift verduidelijkt dat de kantoren die bestaan op de dag van het in werking treden van het plan opgenomen zijn in de drempel vooropgesteld voor de kantoren.

5.11.2. Bevolking en socio-economische aspecten

Aspect met betrekking tot de toevoeging van het GGB 15 in het vierde lid.

Dit aspect van de wijziging van voorschrift 18 heeft een grote invloed op sociaal en economisch gebied. We hebben immers gezien dat dit amendement van het GBP leidt tot kortere uitvoeringstermijnen.

Deze tijdswinst impliceert dat het hele programma van het GGB sneller goedgekeurd en uitgevoerd kan worden. De gecreëerde huisvesting, de banen, de voorziene uitrustingen en de stedenbouwkundige materialisatie van de ambitie voor de bestudeerde perimeter kan dus sneller werkelijkheid worden.

We zijn van mening met het oog op een gebruikelijke termijn voor een GBP (hypothese van doorlopende uitwerking zonder onderbrekingen) dat de winst 2 tot 4 jaar bedraagt. Deze winst is dus significant met het oog op het voldoen aan de behoeftes voor de zone en de ambitie uitgedrukt door de stad Brussel.

De administratieve vereenvoudiging die in 2013 plaatsvond en die ten goede zou kunnen komen aan GGB 15 maakt het mogelijk de menselijke en financiële middelen te centraliseren rond de vergunningsaanvragen en geen middelen te besteden aan de delen van de betrokken perimeters van GGB die niet opgenomen zouden worden in de interventieperimeters.

De andere milieudomeinen worden niet beïnvloed door de wijziging van voorschrift 18.

6. Beoogde maatregelen om in te staan voor de opvolging van de uitvoering van het plan, met inbegrip van de effecten op het milieu ervan

De indicatoren die moeten worden ingevoerd om te zorgen voor de opvolging van de uitvoering van het plan zijn van twee types:

- De indicatoren voor de realisatie van de ambities van het programma
- De indicatoren van de gevolgen van het ontwerp voor de wijziging van het GBP

De eerste categorie indicatoren is bedoeld om na te gaan of de gewenste ambities in de kader van het ontwerp werden voldaan, onder meer wat betreft de internationale uitstraling, de toeristische frequentie, de commerciële ontwikkeling, de sociale gemengdheid in de woningen, enz. De indicatoren die in dit geval moeten worden gebruikt, zijn bijvoorbeeld het aantal overnachtingen, de bezettingsgraad van de hotels, de beschikbaarheid van commerciële units, de vernieuwing van de commerciële borden, het inkomen van de bewoners, enz.

Wat betreft de milieu-indicatoren is hun invoering bedoeld om de impact van de projecten te beperken via het treffen van de nodige maatregelen op het gepaste moment. De opvolging van de waardering van het patrimonium, al dan niet geklasseerd, moet geval per geval gebeuren. De effecten voor het natuurlijke milieu, de mobiliteit en het leefkader moeten worden gemeten in het stadium van de verklaring van de vergunningsaanvragen, in het bijzonder voor de projecten die onderworpen zijn aan de realisatie van een incidentiestudie. In dit stadium is het mogelijk om nauwkeurig de prestaties op de verschillende vlakken te beoordelen. Op dat moment worden dan de nodige toelatingen toegekend wat betreft dit prestatieniveau en de eventuele daardoor gegenereerde risico's.

7. Conclusie

Het onderhavige effectenrapport werd gerealiseerd in het kader van het project voor de gedeeltelijke wijziging van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) zoals opgestart door de regering. Deze gedeeltelijke wijziging heeft uitsluitend betrekking op het Heizelplateau.

Het ontwerp van plan dat werd uitgewerkt door de regering, dat de herbestemming van de betrokken perimeter voorziet in GGB is dus het voorwerp van dit rapport. Het programma dat werd voorgesteld voor het GGB en het voorwerp van de analyse is het volgende:

“GGB 15-Heizel

Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, woningen, hotels en groene ruimtes.

Het kan ook worden toegewezen aan kantoren die de gebruikelijke aanvulling op de hoofdfuncties van het gebied vormen.

Het vloeroppervlak toegewezen aan kantoren, inclusief de bestaande kantoren op de datum van inwerkingtreding van de gedeeltelijke wijziging van het plan dat werd vastgelegd op 2 mei 2013 is beperkt tot een totaal van 20.000 m².

De oppervlakte bestemd voor groene ruimtes mag niet kleiner zijn dan 7 ha.

Het vloeroppervlak voor huisvesting bedraagt minimaal 75.000 m².

De stedelijke samenstelling van het geheel mikt op:

- *het opnieuw aanleggen van een gemengde wijk;*
- *de verbetering van de toegankelijkheid voor voetgangers en fietsers van het gebied.*

De reserveringen voor openbaar vervoer, met inbegrip van de realisatie van een infrastructuur van stelplaatsen, moeten voorzien zijn.”

Bovendien voorziet het ontwerp van plan van dit rapport ook het wijzigen van het voorschrift 18 van het GBP. Dit voorschrift, dat van toepassing is op alle GGB, wordt voorgesteld tot wijziging van de manier waarop het GGB 15 bij de overige GGB wordt gevoegd waarvan het programma uitgevoerd kan worden zonder GBP en verduidelijkt de berekeningsmodaliteiten van de kantoorlimieten die toelaatbaar zijn binnen het GGB.

Het hoofdstuk over de bestaande situatie op sociaal en economisch vlak toont het belang van dit ambitieuze programma, onder meer voor toerisme, handel en huisvesting. Het toont de volgende punten:

- Het belang van de toeristische sector voor de gewestelijke economie en onder meer de noodzaak om Brussel bij de aantrekkelijke Europese steden te houden wat betreft toerisme, om een congrescentrum te creëren met meer dan 3000 plaatsen evenals de hotelinfrastructuur die hoort bij deze congresactiviteit en die het mogelijk maakt het aantal overnachtingen in Brussel te verhogen.
- De zwakte van het huidige commerciële aanbod in België, in het bijzonder in het noordwesten van Brussel
- De demografische groei in Brussel die leidt tot een uitgesproken behoefte aan woningen en bijbehorende uitrustingen (scholen, vrije tijd, enz.)

Het programma dat de regering vooropstelt voor de bestudeerde perimeter kan niet volledig gerealiseerd worden in het kader van de huidige bestemmingen van het Heizelplateau, hetgeen de huidige procedure tot gedeeltelijke wijziging van het GBP rechtvaardigt. Deze ambitie wordt verder uitgewerkt in het kader van een masterplan dat werd opgemaakt door de stad Brussel, eigenaar van de site. Dit masterplan wordt gerealiseerd om op gedetailleerde wijze de ambitie te bepalen voor de site en de projecten te kaderen die er ontwikkeld zullen worden.

Dit incidentierapport is dus gebaseerd op dit gedetailleerde programma om de programmatische hypothesen te ontwikkelen. Het maakt een meer specifieke uitwerking van de effecten van het ontwerp mogelijk.

Wat betreft de lokalisatie van deze functies op de site van de Heizel, evalueert het rapport op basis van de beschikbaarheid van terreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest alle sites waar de geplande functies terecht kunnen. In het totaal worden zeven terreinen geïdentificeerd die de ambities van het programma kunnen waarmaken, met inbegrip van de Heizel. Deze terreinen worden onder meer geselecteerd op basis van onderscheidende criteria, zoals de beschikbaarheid van de terreinen, de toegankelijkheid en de afwezigheid van beschermende maatregelen voor de natuur (terreinen buiten Natura 2000-gebieden). Het geheel van deze terreinen maakt het voorwerp uit van een analyse in dit rapport, gebaseerd op de verschillende milieudomeinen die de karakteristieken, de beperkingen en de troeven van iedereen identificeert voor de uitvoering van het gewenste programma.

Uit deze analyse blijkt dat bepaalde bestudeerde terreinen de uitwerking van het programma niet mogelijk maken. De voornaamste criteria die een invloed hebben op deze analyse zijn:

- in de eerste plaats de stedenbouwkundige beperkingen van de naburige wijken en de fysieke kenmerken van het terrein die rechtstreeks een invloed hebben op de manier waarop een project ontwikkeld zou kunnen worden (aanwezigheid van spoorinfrastructuren die door het terrein lopen, kenmerken van het bestaande gebouw, kenmerken van de terreinen)
- maar ook de kenmerken van toegankelijkheid (wegen en openbaar vervoer).

De overige bestudeerde milieudomeinen vormen een aanvulling op de analyse ten opzichte van de lokale specifieke situaties.

Uit deze analyse volgt dat de realisatie van de ambitie zou leiden tot te druk bebouwde gebieden in bepaalde terreinen, waardoor ze ongeschikt worden voor de ontwikkeling van dit programma (bijvoorbeeld het weststation en de site van de kazernes in Etterbeek).

Andere terreinen hebben kenmerken die de ontwikkeling van het project mogelijk zouden maken, ze liggen in soms moeilijke stedelijke concepten wat betreft de naburige functies (Thurn & Taxis, Schaarbeek-Vorming, NAVO) en een te dicht stadsweefsel wat de toegankelijkheidscriteria beperkt.

De Heizel komt uit deze analyse, voornamelijk omwille van de volgende kenmerken:

- een bestaande stedelijke context met duidelijke synergieën die bovendien voornamelijk wat betreft de aanwezigheid van het Tentoonstellingspaleis en het Atomium maar ook van een omgevend voornamelijk residentieel weefsel dat een positieve integratie mogelijk maakt van het residentiële luik van de ambitie compatibel is
- een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, hoofdzakelijk dankzij de aanwezigheid van de metro en verschillende tramlijnen in de onmiddellijke omgeving en een gevarieerde busverbinding. Deze goede bereikbaarheid wordt versterkt door de realisatie van nieuwe tramlijnen.
- een uitgesproken toegankelijkheid via de weg, hoofdzakelijk door de aanwezigheid van de Ring en de A12 nabij het terrein,
- de beschikbaarheid van voldoende grond en terreinen die binnen de controle van de overheid vallen.

Omwille van deze redenen staat de Heizel site boven de andere bestaande terreinen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de uitvoering van dit programma.

Wat de analyse van de incidenties op het terrein van de Heizel betreft, analyseert dit rapport:

- de gevolgen van het ontwerp van wijziging van het GBP van de inschrijving van een GGB op de perimeter die door de overheid wordt voorgesteld.

- de gevolgen van het behoud van de huidige bestemmingen op de perimeter die voor de wijziging wordt aangeduid (nulalternatief)
- alle bestaande bestemmingen in het GBP wat betreft het programma, die leiden tot de ontwikkeling van een alternatieve bestemming als “sterk gemengde zone” voor de bestudeerde perimeter (alternatief 1)

Wat betreft de effecten van het ontwerp van het GGB zal de ambitie voor de bestudeerde perimeter leiden tot de merkbare effecten die beschreven staan in de hoofdstukken van punt 5 van dit overzicht.

Het nulalternatief wordt in twee scenario's ontwikkeld, enerzijds een “tendentieel” scenario voor het behoud van de huidige activiteiten in combinatie met een verdichting van de perimeter door functies die in het GBP zijn toegestaan (alternatief 0A) en anderzijds in een “renovatiescenario” met een volledige renovatie van de bestudeerde site in het kader van de huidige bestemmingen en de plaatsing van nieuwe uitrustingen en woningen (alternatief 0B). De gevolgen van deze twee alternatieven werden ook in dit verslag bestudeerd.

Wat betreft de implicaties van het nulalternatief voor de mobiliteit, zijn deze niet erg verschillend dan de bestaande situatie. De ontwikkeling van huisvesting en uitrustingen genereert nieuwe verplaatsen die niet als moeilijkheden worden beschouwd.

De analyse van de effecten van het nulalternatief op sociaal en economisch vlak bewijst dat dit alternatief zou moeten leiden tot de creatie van 18 tot 269 banen op de site voor het geval van alternatief 0A en van 800 tot 1000 banen wat betreft alternatief 0B. In beide bestudeerde gevallen wordt het huisvestingspotentieel behouden waardoor het mogelijk wordt te beantwoorden aan de bestaande behoefte. Alternatief 01 zoals bestudeerd maakt de ontwikkeling van de ambitie voor de internationale ontwikkeling van Brussel niet mogelijk. Het behoud van de huidige bestemmingen maakt de ontwikkeling mogelijk van het congrescentrum waarvan de uitstraling noodzakelijkerwijze minder zal zijn door de onmogelijkheid om dit aanbod aan te vullen met de naburige ontwikkeling van de hotelinfrastructuur en een aantrekkelijke commerciële infrastructuur.

Wat betreft de gevolgen van het nulalternatief op de stedenbouw, tonen de twee bestudeerde scenario's het varieerbare karakter van de potentiële evolutie van de site in het kader van de huidige bestemmingen. De ontwikkeling van de huisvesting in de zone maakt het mogelijk om de site beter te integreren in het bestaande stadsweefsel door het monofunctionele karakter ervan te beperken. De dichtheid van het gebied zal evolueren van een ratio van P/S van 0,23 in de bestaande situatie naar 0.57 (met fase) of 0.67 (zonder fase) in het geval van de alternatief 0A.. Alternatief 0B zorgt voor een dichtheid van 0,75 (met fase) tot 0,85 (zonder fase). De P/S-verhouding van het project wordt geraamd op 1,3.

De effecten op het grondgebied en het landschap van het nulalternatief zijn dezelfde als deze geïdentificeerd voor het GGB en hierboven beschreven. De manier waarop deze impact zal uitgewerkt worden via de projecten zal afhangen van de verschillende functies die in de zone ontwikkeld zullen worden.

Wat betreft de fysieke domeinen van het milieu zijn de gevolgen gelijkaardig aan het project van het GGB door de versterkte urbanisatie op het terrein. De effecten op de luchtkwaliteit en de gezondheid hangen rechtstreeks samen met de intensiteit van de gegenereerde verkeersstromen.

Alternatief 1 voorziet de herbestemming van het terrein als “sterk gemengd gebied” waardoor het algemene programma hier ontwikkeld kan worden. We herinneren er echter aan dat dit programma wel realiseerbaar is, maar dat het gepaard gaat met belangrijke aanpassingen voor de zone, namelijk: de ontwikkeling van het commerciële luik van de ambitie voor minstens 47 gebouwen met elk 3500 m² aan vloeroppervlak voor handel. Het commerciële aanbod, met inbegrip van het winkelcentrum, de bioscoop en indoor vrije tijd, wordt dus erg anders.

De effecten van alternatief 1 op de mobiliteit zijn identiek als kort samengevat voor het project van het GGB.

De effecten van alternatief 1 op sociaal en economisch gebied zijn identiek met deze voor het project van ZIR hierboven beschreven.

Wat betreft de effecten van alternatief 1 op de stedenbouw, deze zijn gelijkaardig met deze van het project wat nieuwe functies en densiteit betreft. Dit alternatief vertoont een opvallend verschil met het project in de verplichting tot het ontwikkelen van het commerciële programma met minstens 47 afzonderlijke gebouwen. Deze verplichting is realistisch in termen van stedenbouw wat de afmetingen van de zone betreft. De ambitie in termen van specialisatie moet dan ook volledig opnieuw bepaald worden. Het winkelcentrum wordt materiaal niet haalbaar. Dit luik van het programma moet gerealiseerd worden in verschillende gebouwen met telkens maximum 3500 m² grote gespecialiseerde handelszaken. Ook moeten de bioscoop en vrije tijd worden ontwikkeld in verschillende gebouwen die voldoen aan de dezelfde minima. De herbestemming van het terrein als sterk gemengde zone gaat dan ook gepaard met de ontwikkeling van losstaande gebouwen die toegankelijkheidsvoorwaarden vergen die zouden leiden tot een fijner wegennet dan in het geval van een groot winkelcentrum bijvoorbeeld. Het gaat waarschijnlijk om gebouwen, waarvan sommige erg hoog, met een verticale gemengdheid met woningen op een commerciële basis. De plafonds per gebouw zijn niet van toepassing op de uitrustingen voor collectieve voorzieningen die de vrije specifieke ontwikkeling van het congrescentrum mogelijk maken.

De realisatie van de ambitie verdient dan ook een volledige herdefiniëring, die ook potentieel invloed heeft op de keuze van actoren voor de ontwikkeling met het oog op het aantal op te richten gebouwen.

Wat betreft de fysieke domeinen van het milieu zijn de gevolgen van deze alternatieve gelijkaardig aan het project van het GGB.