

**CSD Ingénieurs Conseils SA**  
Arnaud Fraiteurlaan 15-23  
1050 Elsene  
+32 (0)81 43 40 76  
bruxelles@csdingenieurs.be  
www.csdingenieurs.be

**CSDINGENIEURS+**  
INGÉNIEUX PAR NATURE



# Gemeente Oudergem

## Gedeeltelijk wijziging van BBP Delta Partim 13 Verslag

Brussel , op 01.07.24 /BEL000300

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Analyse van de bestaande rechtstoestand</b> .....	<b>1</b>
1.1	Planning.....	1
1.2	Machtigingen, erfdienstbaarheden en andere rechten .....	2
<b>2</b>	<b>Analyse van de bestaande toestand</b> .....	<b>5</b>
2.1	Staat van het milieu .....	5
2.2	Huidige bezetting van de locatie .....	6
<b>3</b>	<b>Toelichting</b> .....	<b>8</b>
3.1	Context .....	8
3.2	Redenen voor de wijziging .....	8
3.3	Aanbevelingen.....	9
<b>4</b>	<b>Gewijzigde letterlijke vereisten</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Relatie met andere geldende plannen en voorschriften</b> .....	<b>11</b>
5.1	Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) .....	11
5.2	Gewestelijk bestemmingsplan (GBP).....	11
5.3	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV).....	11

## Lijst van figuren

Figuur 1: Aanzichten 1 en 2 (ill. CSD Ingénieurs, september 2023) .....	5
Figuur 2: Aanzicht nr. 3 (ill. CSD Ingénieurs, september 2023) .....	5
Afbeelding 3: Aanzicht 5 (ill. CSD Ingénieurs, september 2023) .....	6
Figuur 4: Activiteiten binnen de omtrek van het BBP en de multifunctionele zone (ill. CSD Ingénieurs; achtergrondkaart: Brugis).....	7
Figuur 5: Indicatieve vergelijking van het aandeel van elke functie in de toegestane en geplande programma's (ill. CSD) .....	8

---

## 1 Analyse van de bestaande rechtstoestand

---

### 1.1 Planning

---

#### 1.1.1 Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

---

Volgens Perspective "wil de GPDO passende antwoorden bieden op de uitdagingen en problemen waarmee Brussel als stedelijk gebied wordt geconfronteerd. Het gaat onder meer over demografische groei en toegankelijkheid van woningen, economische herschikking en toegang tot werkgelegenheid, functionele en sociale diversiteit, verschillende vormen van mobiliteit en milieukwesties.

Hoewel goedgekeurd na de inwerkingtreding van het BBP Delta Partim 13, hebben de doelstellingen van het GPDO nauw betrekking op het Deltagebied, aangezien het wordt erkend als een "prioritaire ontwikkelingspool". Van de 4 assen waarrond de GPDO is opgebouwd, komt de eerste, die tot doel heeft "het grondgebied te mobiliseren om het kader voor territoriale ontwikkeling op te bouwen en nieuwe wijken te ontwikkelen", meer in het bijzonder overeen met de doelstellingen van de BBP Delta Partim 13, zoals goedgekeurd in 2013.

#### 1.1.2 Gewestelijk BestemmingsPlan (GBP)

---

Binnen zijn perimeter en zoals bepaald in art. 41, §1<sup>er</sup> van het BWRO, specificeert het BBP Delta Partim 13 het GBP door het aan te vullen. In het GBP bevindt de perimeter zich voornamelijk in een uitrustingszone, in een spoorwegzone aan de zuidelijke rand en in een structureringsruimte op de Triomflaan.

Bovendien bevat het BBP overeenkomstig artikel 64/1 van het BWRO bepalingen die afwijken van het GBP. Op het gebied dat binnen de grenzen van het BBP valt, blijven de bepalingen van het GBP die niet door het BBP worden tegengesproken, van toepassing. De bestaande juridische situatie op dit niveau is weergegeven in het verslag dat bij de goedkeuring van het plan is gevoegd. Deze situatie is sindsdien niet gewijzigd.

#### 1.1.3 Bijzondere BestemmingsPlannen (BBP)

---

De perimeters van de geldende BBP's in de buurt van de site bevinden zich op een afstand van meer dan 100 m.

##### BBP Nr. 50 (Oudergem)

BBP nr. 50 komt overeen met BBP nr. 6, "Quartier Chasse Royale", goedgekeurd op 8/02/1985 in de gemeente Oudergem.

In dit deel van het BBP dat wordt onderschept door het geografische gebied, zijn er twee toewijzingen voor stedelijke ontwikkeling aan de voorkant van de Triomflaan:

- woongebieden ;
- residentiële, commerciële en industriële zones.

Aan de achterkant van deze gebieden aan de boulevard bevinden zich ook :

- ruimtes aan de achterkant van gebouwen met vaste daken;
- gebieden aan de achterkant van gebouwen".

Over deze verschillende zones heen geeft het plan de maximaal toegestane bouwhoogtes aan, berekend tussen het trottoir en de kroonlijst. Naast deze zones zijn er groene zones, wegzones en spoorwegzones.

##### BBP nr. 38 (Elsene)

Het laatste van de drie BBP'en waarnaar in het geografische gebied wordt verwezen, bevindt zich in de gemeente Elsene. Het gaat om het BBP nr. 38 (regionale referentie) dat overeenkomt met het BBP met de naam "Bouwblok 251 (Noordelijk Deel) van de site 'Station Etterbeek'", afgegeven op 8/10/1992.

Het is voorbehouden voor commerciële, ambachtelijke en industriële bedrijven (niet-vervuilend en in samenwerking met nabijgelegen universiteiten). Aanvullende of ondersteunende administratieve activiteiten mogen

er gevestigd worden; het mag gebouwen omvatten met een schaal van R+5+technische lokalen (LT) tot R+6+LT (aan de uiteinden van de perimeter).

### BBP 'Campus Pleinlaan', n°46 (Elsene)

In 2014 werd een basisdossier opgesteld, maar dit is nog niet afgerond.

#### 1.1.4 RichtPlan van Aanleg 'Herrmann-Debroux' (RPA)

---

De omtrek van het BBP grenst aan die van het RPA Herrmann-Debroux, dat op 1<sup>st</sup> juni 2022 in werking is getreden.

In het regelgevend gedeelte bevat het RPA enerzijds grafische voorschriften (voornamelijk met betrekking tot grondgebruik), vergezeld van overeenkomstige letterlijke voorschriften en anderzijds aanvullende letterlijke voorschriften met betrekking tot de locatie en kenmerken van gebouwen, gedifferentieerd per zone.

In zone 07.04, "Bijzondere gemengde gebouwen (site Delta)", gelegen op de hoek van de Triomflaan en de Jules Cockxstraat en op de noordoostelijke grens van het BBP, bepaalt het RPA: "*Op de hoek van de Jules Cockxstraat en de Triomflaan kan een stijging van 80 m ter hoogte van het landschapsbaken worden bereikt*". Dit oriëntatiepunt wordt in de grafische voorschriften aangegeven met een zwart sterretje. Gezien het niveau van de boulevard op dit punt, zou deze hoogte overeenkomen met een hoogte van 176,5 m.

In zone 09bis, bekend als de "Ondernemingsgebied in de stedelijke omgeving van Herrmann-Debroux", grenzend aan de zuidelijke grens van het BBP, specificiert het RPA dat een "*oprijlaan in lijn met de landschapsmarkering mag uitmonden op een hoogte van maximaal 20 m boven het ziekenhuiscentrum*". Dit komt overeen met een hoogte van 144 m.

## 1.2 Machtigingen, erfdiensbaarheden en andere rechten

---

### 1.2.1 Vergunningen

---

Vergunningen die op de locatie zijn afgegeven voor projecten die zijn uitgevoerd sinds de inwerkingtreding van het BBP Delta Partim 13 zijn opgenomen in het MER dat bij het dossier is gevoegd.

Stedenbouwkundig gaat het om een eerste vergunning voor het ziekenhuis, gevolgd door andere vergunningen voor wijzigingen, hetzij voor administratieve regularisatie, hetzij voor de implementatie van de multifunctionele zone.

In de omgeving is één vergunning afgegeven voor zowel de activiteiten van het ziekenhuis als die van de multifunctionele zone, inclusief de ondergrondse parkeergarages.

### 1.2.2 Uitlijningen

---

De omtrek van het BBP omvat een tracé op de Triomflaan. Volgens de informatie die door Brussel Mobiliteit via de landmeter van de Société d'Etudes Topométriques (SET) werd verstrekt, blijkt dat het alignement voor de Triomflaan (op basis van het meetplan van het Fonds des Routes de Bruxelles-Capitale n°G.7.48.2 van 30/12/1975) op ongeveer 0,40 meter van de buitenrand van het nieuwe trottoir werd geplaatst, gemeten in december 2005.

In dit meet- en afbakeningsrapport wordt niet expliciet melding gemaakt van specifieke setback-vereisten die worden opgelegd in verband met dit alignement. Volgens Brussel Mobiliteit (geraadpleegd in 2013) blijken dergelijke set-back eisen nog steeds gebaseerd te zijn op de oude regelgeving, namelijk de Koninklijke Besluiten van 20 augustus 1934 en 1<sup>st</sup> augustus 1939.

Aangezien de Triomflaan niet is opgenomen in de tabellen die bij het Koninklijk Besluit van 20 augustus 1934 zijn gevoegd en die voorzien in uitzonderingen op de algemene bepaling, is deze laatste, de algemene bepaling, van toepassing.

### 1.2.3 Wegstatus

---

De Triomflaan, die deel uitmaakt van de BBP-perimeter, is een gewestelijk weg.

#### 1.2.4 Erfdienstbaarheden

---

##### Doorgangsrechten

Een aantal erfdienstbaarheden van recht van overpad vloeit voort uit de verschillende aankoopakten en bestaande overeenkomsten.

In dit opzicht omvatten de erfpachtuitwisselingsovereenkomst en de ondergronduitwisselingsovereenkomst tussen MSI (ex-MVV) en respectievelijk CHIREC (Centre Hospitalier Inter- Régional Edith Cavell) en BPHG (Belgian Private Hospitals Group) de volgende drie "nieuwe" erfdienstbaarheden:

- een tijdelijke doorgang voor voetgangers en voertuigen voor de duur van de werkzaamheden om de zone "Delta Zuid" te ontwikkelen;
- een eeuwigdurend recht van overpad voor voetgangers;
- een eeuwigdurend recht van overpad voor een "nood- en evacuatievoertuig".

Tegenover deze drie erfdienstbaarheden op het gebied Delta Noord ten behoeve van het gebied Delta Zuid staan soortgelijke erfdienstbaarheden op het gebied Delta Zuid ten behoeve van het gebied Delta Noord, in het geval dat het gebied Delta Zuid wordt opengesteld.

Deze doorgangsrechten - tijdelijk en eeuwigdurend - zijn weliswaar in principe overeengekomen, maar zijn niet onderworpen aan een precieze locatie, die wordt overgelaten aan de keuze van de eigenaar.

Er wordt hooguit vermeld dat de erfdienstbaarheden met betrekking tot de doorgang van voertuigen "een basis zullen hebben in overeenstemming met de minimumvereisten opgelegd door het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor brandpreventie".

In dit opzicht specificeren de basisnormen voor brandpreventie die van toepassing zijn op middelgrote gebouwen de volgende kenmerken voor wegen:

- minimale vrije breedte: 4 m; 8 m als de toegangsweg doodloopt;
- minimale draaicirkel: 11 m binnenstraal en 15 m buitenstraal ;
- minimale vrije hoogte: 4 m ;
- maximale helling: 6% ;
- Draagvermogen: voldoende om voertuigen tot 13 ton te laten rijden en parkeren zonder vast te komen zitten, zelfs als ze de grond vervormen;
- de gelijktijdige aanwezigheid van 3 voertuigen van 15 t toelaten;
- de afstand tussen de rand van de weg en het vlak van de gevel is tussen 4 m en 10 m.

##### Erfdienstbaarheidsovereenkomst

Er bestaat een erfdienstbaarheidsovereenkomst tussen de MSI (ex-MVV) en het bedrijf Elia. Deze overeenkomst is opgesteld in aanwezigheid van CHIREC (in zijn hoedanigheid van Erfpacht) en de vzw BPHG (in zijn hoedanigheid van Eigenaar).

Laatstgenoemden hebben de overeenkomst medeondertekend zodat, in de woorden van de overeenkomst zelf, *"deze tegen hen kan worden afgedwongen, in strikte overeenstemming met de overeenkomsten die met SAF zijn ondertekend en alleen voor het deel van het 'DELTA NORD'-terrein dat hen aangaat"*.

Samengevat is het doel van de erfdienstbaarheid ten gunste van ELIA het installeren, onderhouden, monitoren en repareren van 150 kV ondergrondse hoogspanningskabels en bijbehorende apparatuur.

Met betrekking tot de tenuitvoerlegging van de erfdienstbaarheid bepaalt de overeenkomst dat :

*"De voetafdruk en de afmetingen van de erfdienstbaarheid die aan ELIA is verleend, zijn aangegeven op de bij de overeenkomst gevoegde plannen, schema's en doorsneden. Het beschikbare volume kan als volgt worden samengevat*

- vrije hoogte boven de grond: 4,00 m
- vrije diepte onder het maaiveld: 1,50 m tot 2,00 m (zie plannen)



- *vrije breedte op maaiveldhoogte: tussen 3,00 m en 6,00 m voor het DELTA NOORD gedeelte en 4,00 m vanaf 1,00 m van de perceelgrens voor het DELTA ZUID gedeelte (zie plannen)*".

#### Wettelijke en reglementaire vereisten die van toepassing zijn op bestaande installaties

Onder de Triomflaan lopen verschillende elektriciteitsleidingen en gasleidingen. Bovendien wordt het BBP-terrein van noord naar zuid doorkruist door een drainage- en watervoorzieningsnetwerk dat wordt beheerd door het bedrijf Vivaqua. Er is momenteel geen erfdienstbaarheidsovereenkomst met betrekking tot dit netwerk.

#### Erfdienstbaarheden met betrekking tot spoorweginstallaties

In de overeenkomst voor de uitwisseling van erfpacht en de overeenkomst voor de uitwisseling van ondergrond tussen MVI (ex-MVV) en respectievelijk CHIREC en BPHG is met betrekking tot de spoorweginstallaties het volgende bepaald een recht van overpad *"verleend over het terrein op een door het FSI [Fonds voor spoorweginfrastructuur] vastgestelde basis, ten behoeve van de percelen 21 en 22 die gelegen zijn aan de achterzijde van terrein nr. 43 'Delta Etterbeek', tenzij voor deze percelen rechtstreeks via terrein nr. 431 een andere toegang tot de openbare weg kan worden geboden"*.

Naast deze erfdienstbaarheid ten gunste van de BBP-projectsite, zijn er zogenaamde "overhangende" erfdienstbaarheden - deze keer ten gunste van de site - op eigendommen van Infrabel.

## 2 Analyse van de bestaande toestand

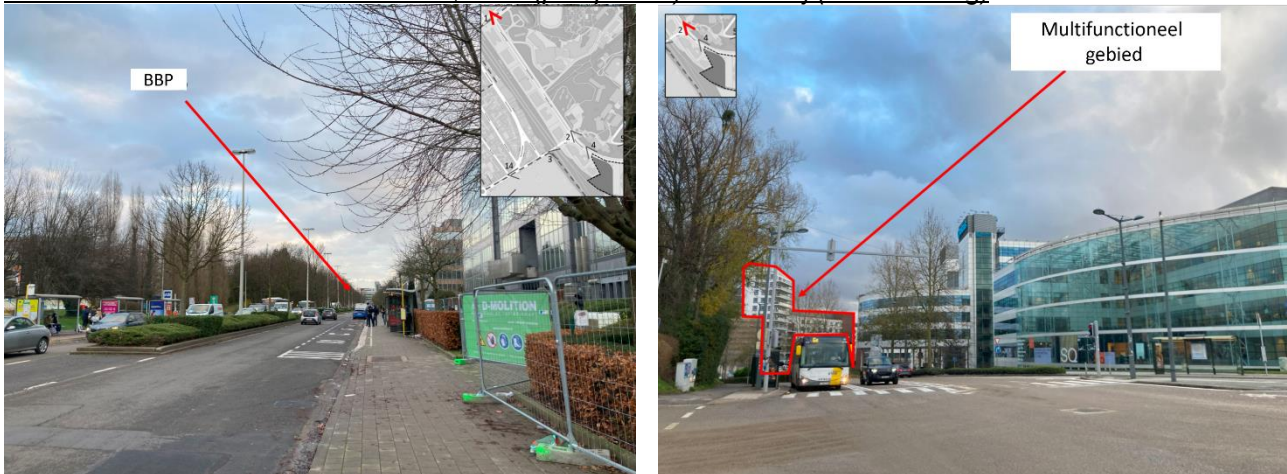
### 2.1 Staat van het milieu

#### Gebouwde omgeving

Het landschap is het resultaat van hedendaagse stedelijke ontwikkeling in onbebouwde gebieden (Campus Oefenterrein, weg- en spoorweginfrastructuur, industrieel braakland) dicht bij het traditionele stedelijke weefsel (Waversesteenweg, G. Jacqueslaan, enz.) en gelegen op de top van het reliëf (hellingen van de valleien van Roodkloosterbeek, Woluwe en Watermaalbeek). De hoogte varieert tussen 86 en 98 m.

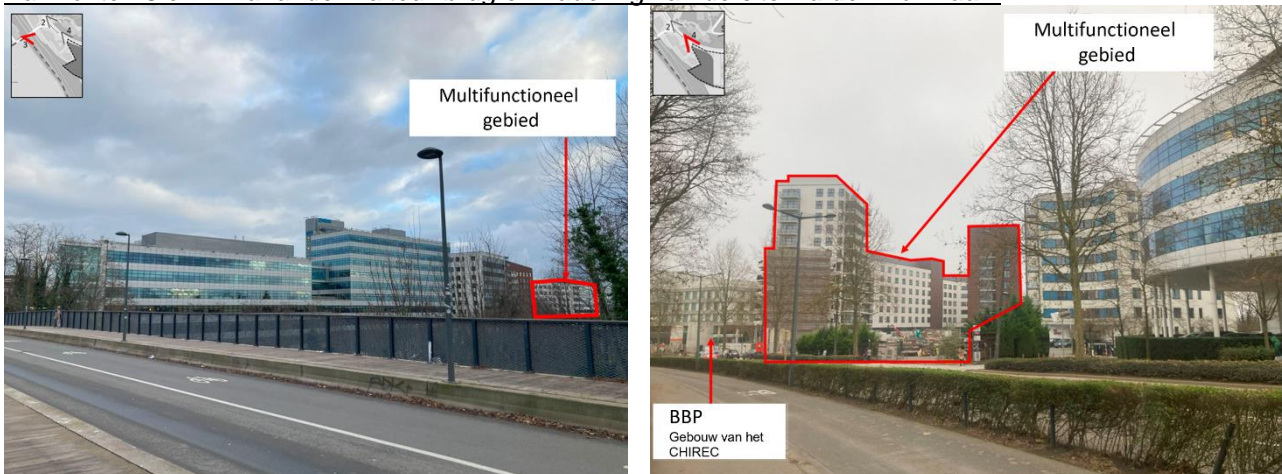
Het stedelijk weefsel of de bebouwde omgeving in het studiegebied en rond de locatie wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan landgebruik, typologieën (traditioneel of eigentijds) en bouwstijlen.

#### Aanzichten 1 en 2: vanaf de Pleinlaan, veraf (perspectief) en dichtbij (Fraiteur-brug)



Afbeelding1 : Aanzichten nr. 1 en 2 (ill. CSD Ingénieurs, september 2023)

#### Aanzichten 3 en 4: vanaf de Fraiteur-brug en nadering van de site via de Triomfiaan:



Afbeelding2 : Aanzichten nr. 3 et 4 (ill. CSD Ingénieurs, september 2023)

*Aanzichten 5 en 6: vanaf Campus Pleinlaan en Triomfiaan (knooppunt Cockx)*



Afbeelding3 : Aanzichten nr. 5 en 6 (ill. CSD Ingénieurs, september 2023)

Sociaal-economisch profiel

Het project maakt deel uit van een sociaaleconomische context die gekenmerkt wordt door een specifieke bevolking en landgebruik. Het studiegebied is ook de locatie van een aantal woon- en commerciële ontwikkelingen.

Het studiegebied wordt gekenmerkt door woonwijken (binnen- en buitenwijken), de campus (op het voormalige plein van de manoeuvres) en gebieden met productieve activiteiten, kantoren en recente grote voorzieningen aan weerszijden van belangrijke transportinfrastructuren (spoor, E411).

Toegankelijkheid

Naast een goede toegang over de weg, vlakbij de snelweg, heeft de locatie de volgende kenmerken:

- Toegang voor voetgangers: met uitzondering van de E411 beschikken de wegen binnen het studiegebied over de nodige infrastructuur (voetpaden, voetgangersoversteekplaatsen, toegang voor PBM's).
- Fietstoegang: 3 GFR's in de directe omgeving van de locatie, geen gemeentelijk FR's ; over het algemeen zijn de fietsroutes binnen de studieperimeter relatief ononderbroken en veilig (behalve in de universiteitswijk); verschillende parkeerplaatsen en deelfietsen.
- Bereikbaarheid met het openbaar vervoer: goed bereikbaar volgens het GSV, inclusief een zone B-locatie met bus-, metro- en treinstations op 15 minuten loopafstand (7 bushaltes: 17-71-72-TEC E11-DE LIJN 348 - METRO-stations Delta en Beaulieu - NMBS-stations Delta en Etterbeek).

## 2.2 Huidige bezetting van de locatie

Uitrustingszone, ten oosten van het terrein

Het Centre hospitalier interrégional Edith Cavell (CHIREC) werd in januari 2018 geopend en is nu volledig operationeel. De bereikbaarheid is geoptimaliseerd door de herinrichting van de Triomfiaan. Het hoofdgebouw heeft een R+4 plattegrond.

Multifunctioneel gebied ten westen van het terrein

Het verpleeghuis is klaar in het voorjaar van 2020 en wordt geëxploiteerd door Armonea onder de naam 'Les Orangeries'. Met een capaciteit van 150 bedden biedt het zowel permanente bewoning als kort verblijf voor senioren

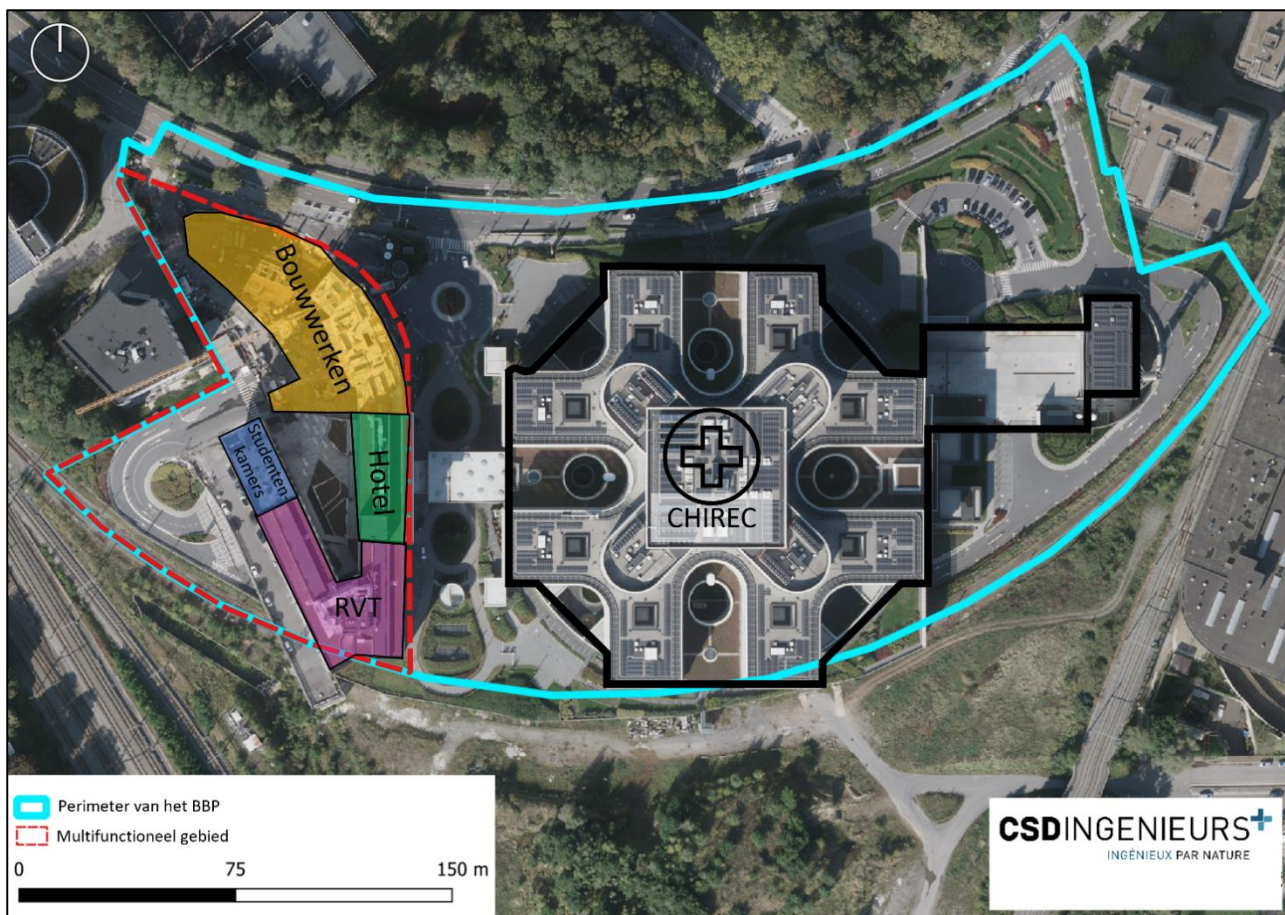
Het hotel wordt in augustus 2020 opgeleverd en zal als apart'hôtel worden geëxploiteerd door het merk Adagio (Accor-groep). Volgens de exploitant bestaat het uit 120 studio's, waarvan 84 voor 2 personen en 36 voor 4 personen.



Het studentenhuus op de Delta Campus bestaat momenteel ook uit 102 kots.

Het verpleeghuus, hotel en studentenhuus zijn ondergebracht in R+7 gebouwen.

Voor het laatste deel, dat wooneenheden omvat, zijn momenteel alleen de funderingen geplaatst. Dit zijn de blokken C en D van het Delta View-project, waarvoor de funderingen voor blok C en blok D zijn goedgekeurd.



Figuur4 : Activiteiten binnen de omtrek van het BBP en zijn multifunctionele zone (illus. CSD Ingénieurs; achtergrondplan: Brugis)

- Zie bijgevoegde kaart van de bestaande situatie

### 3 Toelichting

#### 3.1 Context

In het verslag in het huidige BBP-dossier worden de redenen als volgt uiteengezet:

*"Het doel van dit BBP [...] is de ontwikkeling van een gemengde wijk met openbare voorzieningen, waaronder een ziekenhuis en de bijbehorende functies (winkels, huisvesting voor gezinnen, technische voorzieningen, enz. Het maximale vloeroppervlak boven de grond is 125.000 m², waarbij het maaiveld wordt gedefinieerd als het referentieniveau van de boulevard.*

Op het moment dat dit BBP-wijzigingsdossier wordt afgerond, is een totale vloeroppervlakte van 89.742 m² toegestaan binnen de omtrek van het plan. Het deel dat specifiek is toegestaan in de multifunctionele zone bedraagt 26.054 m², inclusief 11.228 m² woningen (deels voor studenten). Ten opzichte van de maximale waarden die in het plan zijn toegestaan, zijn de saldi als volgt:

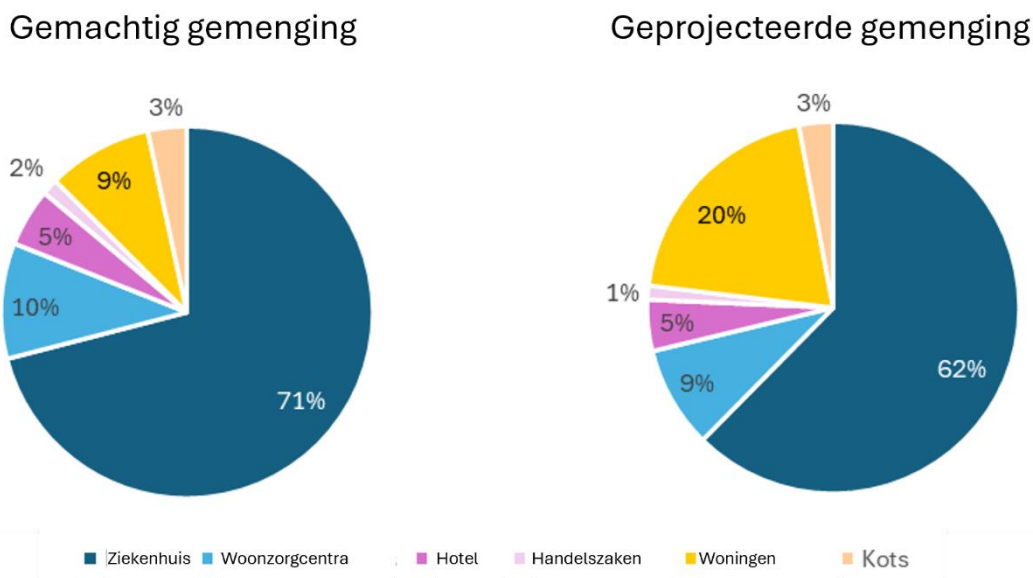
- Op het hele plan: 35.258 m² ;
- In de multifunctionele ruimte: 3.946 m² ;
- Voor de accommodatie in het bijzonder: 3.272 m².

In de praktijk maakt deze balans van woningen het bijvoorbeeld mogelijk om de gebouwde voorgevel van het Delta View project te voltooien, maar is niet voldoende om het aandeel woningen op de site aanzienlijk te verhogen.

#### 3.2 Redenen voor de wijziging

Het aandeel niet-studentenwoningen dat momenteel is toegestaan binnen de perimeter van het plan is 9%. In een wijk die gedomineerd wordt door (hoger onderwijs)voorzieningen, kantoren en studentenhuishuizing, heeft de implementatie van het BBP Delta Partim 13 het aandeel van (gezondheids)voorzieningen en studentenhuishuizing verder verhoogd.

Om het aanbod aan (niet-studenten)woningen en dus de mix op de site zelf te vergroten, wilde de gemeente Oudergem zowel de maximaal toegelaten oppervlakte aan woningen als de maximale absolute hoogte van gebouwen in de multifunctionele zone verhogen. Dat is het doel van deze wijziging.



Figuur5 : Indicatieve vergelijking van het aandeel van elke functie in de toegestane en geplande programma's (ill. CSD)

Het nieuwe mengsel dat rechts in de bovenstaande figuur wordt geïllustreerd, wordt verkregen door de grenswaarden als volgt in te stellen:

- Maximale oppervlakte in de multifunctionele zone: 40.000 m<sup>2</sup> ;
- Maximale oppervlakte voor huisvesting in dezelfde zone: 24.000 m<sup>2</sup> ;
- Maximale hoogte van gebouwen in deze zone: 174 m (hoogte volgens IGN), dat is 80 m hoger dan het referentieniveau op de boulevard (94 m).

De verhoging van de toegestane hoogte is bedoeld om extra woningen te kunnen bouwen bovenop het hoofdgebouw, waarvan een deel al is toegestaan, en in het verlengde van de funderingen die al zijn gelegd. Hierdoor wordt het mogelijk om in het westelijke deel van de site een oprijzend volume op te richten dat herkenbaar is als een stedelijk herkenningspunt en dat in dialoog kan treden met de twee oprijzende volumes die zijn toegestaan door het RPA Herrmann-Debroux ter hoogte van de Deltapool.

Dit type woningbouw, dat op een gecontroleerde manier wordt uitgevoerd zonder de maximale bebouwingsdichtheid van de site te verhogen, is volledig gerechtvaardigd gezien de goede verbindingen met het openbaar vervoer en de toenemende intensiteit van de activiteiten in de Deltazone, die in de GPDO wordt aangeduid als een 'prioritaire ontwikkelingspool'.

Er zijn geen wijzigingen aangebracht in de voorzieningszone van het plan, die een bebouwbaar saldo behoudt zodat het ziekenhuiscentrum zich op lange termijn kan ontwikkelen door een mogelijke uitbreiding (in de orde van een derde meer oppervlakte). De andere zones van het plan blijven ongewijzigd.

Aangezien de wijzigingen in de letterlijke bepalingen geen wijzigingen in de grafische bepalingen vereisen, wordt het bestemmingsplan gehandhaafd zoals het is goedgekeurd.

### 3.3 Aanbevelingen

---

Naar aanleiding van de beoordeling in het milieueffectrapport (MER) heeft de auteur een aantal aanbevelingen gedaan op bepaalde gebieden. Deze aanbevelingen zijn gegroepeerd in een samenvattende tabel aan het einde van het MER, in de conclusies. Ze zijn gericht aan de auteurs van toekomstige projecten in de multifunctionele zone van het plan, in het bijzonder aan het ontwerp van het emergente volume dat nu is toegestaan bovenop het hoofdvolume.

Projectontwikkelaars wordt gevraagd ernaar te verwijzen in hun vergunningsaanvragen en de bevoegde autoriteiten wordt gevraagd te controleren of ze worden toegepast op projecten tijdens de beoordeling.

---

## 4 Gewijzigde letterlijke vereisten

---

In de hieronder getranscribeerde delen zijn de gewijzigde elementen **vetgedrukt**. Dit amendement heeft voornamelijk betrekking op de multifunctionele zone (art. 3.2), in het gedeelte dat betrekking heeft op de bebouwde kom (art. 3.2.1).

In de alinea met betrekking tot opdrachten (§1) wordt de tweede alinea als volgt gewijzigd:

*Het maximale vloeroppervlak dat boven het maaiveld mag worden gebouwd (ten opzichte van het referentieniveau van de boulevard, dat overeenkomt met de hoogte van IGN 94) is **40.000 m<sup>2</sup>**, waarbij voor elk gebruik een maximaal vloeroppervlak boven het maaiveld is vastgesteld:*

- *hotels: 10.000 m<sup>2</sup>.*
- *detailhandel en grote gespecialiseerde winkels: 5.000 m<sup>2</sup>.*
- *uitrusting van openbaar belang of openbare dienst: 8.500 m<sup>2</sup>.*
- *Huisvesting: **24.000 m<sup>2</sup>**.*

In de paragraaf betreffende de hoogte van gebouwen (§2) wordt de eerste alinea als volgt gewijzigd :

*De hoogte van de gebouwen, inclusief technische verdiepingen, is niet hoger dan de IGN-hoogte van **174 m**.*

Daarnaast biedt deze hoofdwijziging de gelegenheid om bepaalde eisen te herzien, met als doel rekening te houden met aanbevelingen uit het milieueffectrapport (MER) en/of deze eisen aan te passen aan de milieumambities van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zomer 2024).

Het bij het dossier gevoegde boek met letterlijke eisen is de gecoördineerde versie van de eisen, waarin al deze wijzigingen zijn opgenomen. Het wordt gepresenteerd in de vorm van een tabel met drie kolommen:

- De eerste kolom geeft een samenvatting van de aanbevelingen die voortvloeien uit het MER en die vragen om een herziening van de betreffende verordeningen;
- Een tweede kolom met de gewijzigde letterlijke voorschriften;
- Een derde kolom bevat het commentaar van de auteur op deze voorschriften, met als doel ze begrijpelijker en gemakkelijker toepasbaar te maken.



## 5 Relatie met andere geldende plannen en voorschriften

### 5.1 Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)

De GPDO, die in 2018 van kracht werd, vervangt de vorige GPO door er duurzaamheidsdoelstellingen in op te nemen. Het is een strategisch document dat zich uitspreekt over de toekomst van verschillende strategische sites voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waaronder Delta.

In de GPDO-kaarten zijn er doelstellingen die specifiek gericht zijn op ofwel de omtrek van de BBP Delta Partim 13 of het uitgebreide gebied van de Deltapool:

- Buurtcentrum (kaart 1) ;
- Prioritaire ontwikkelingspool nr. 9 (kaart 2) ;
- Er moet een lokale identiteitskern worden gecreëerd (kaart 4).

De versterking van de woonfunctie in het multifunctionele gebied van het BBP beantwoordt aan deze doelstellingen die op de kaarten zijn weergegeven, aangezien ze plaatsvindt in de onmiddellijke nabijheid van het buurtcentrum (aangeduid op kaart 1), aan het noordwestelijke uiteinde van prioritaire ontwikkelingspool nr. 9 (aangeduid op kaart 2) en door de instroom van nieuwe bewoners bijdraagt tot de creatie van een nieuwe kern van lokale identiteit (aangeduid op kaart 4).

### 5.2 Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Het GBP is in 2001 goedgekeurd en in 2013 ingrijpend gewijzigd. In 2021 werd een herzieningsprocedure gestart, maar deze is nog niet afgerond.

Aangezien dit een beperkte wijziging is die slechts betrekking heeft op twee maximumwaarden voor de woningtoewijzing (oppervlakte en hoogte), verandert dit voorontwerp van wijziging van het BBP Delta Partim 13 niets aan de overwegingen die zijn uiteengezet in het verslag dat bij het oorspronkelijke plan is gevoegd (deel II, punt 1, blz. 32-33), met name omdat de toewijzingen ongewijzigd blijven en ook de maximale bebouwingsdichtheid op de locatie als geheel niet wordt gewijzigd (plafond gehandhaafd op 125.000 m<sup>2</sup>).

Wat wonen betreft, dit is een essentiële functie die, ook al is het niet het belangrijkste gebruik in de ontwikkelingszone van het GBP, daar in elk geval is toegestaan met speciale publiciteitsmaatregelen (art. 8.2). De versterking ervan binnen de multifunctionele zone van het BBP doet dus geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het GBP. Dit geldt des te meer omdat de sindsdien goedgekeurde GPDO vanuit strategisch oogpunt duidelijk heeft bevestigd dat de Deltadriehoek een essentieel onderdeel is van het deltagebied Herrmann-Debroux en een prioritaire ontwikkelingspool vormt.

### 5.3 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV)

De oorspronkelijke GSV werd van kracht in 2007 en is nog steeds van kracht, aangezien de hervorming van Good Living nog niet definitief is goedgekeurd door de regering.

Ten opzichte van het huidige plan betreft de enige afwijking van het GSV als gevolg van de wijziging de bouwhoogte. Aangezien het hier gaat om één pand in een bestaande juridische situatie, is er geen aangrenzende grens rechts van de zone die bedoeld is om een opkomend volume tot de maximale hoogte van 174 m te herbergen. Er is dus sprake van een geïsoleerd gebouw, waarvoor de hoogte is geregeld in titel I<sup>er</sup>, hoofdstuk 2, afdeling 2, art. 8, §1 van het GSV :

*"De hoogte van de gebouwen mag niet hoger zijn dan de gemiddelde hoogte van de gebouwen op het land rond het perceel in kwestie, zelfs als een of meer wegen deze groep percelen doorkruisen.*

Een dergelijke afwijking is ingegeven door de wens om :

- Versterk de woonfunctie om de functionele mix in de wijk verder te ondersteunen zonder de voetafdruk van gebouwen te vergroten;
- Bevestiging van de locatie Delta West als stedelijk herkenningspunt en symbolische toegangspoort tot de stad;

- Een dialoog aangaan met andere opkomende volumes die waarschijnlijk gebouwd zullen worden op de prioritaire ontwikkelingspool van Delta Herrmann-Debroux.

Rekening houdend met de evaluatie in het MER lijkt deze afwijking aanvaardbaar vanuit milieuoogpunt, aangezien het opkomende volume :

- Zich in het stedelijke landschap doet gelden als een signaal zonder ongepaste uitzichten op de buurt, een onevenwichtige krachtsverhouding met andere nabijgelegen gebouwen of een verslechtering van de relatie met elementen van erfgoedwaarde te genereren;
- Leidt niet tot een significant verlies van zonlicht voor de buurt in dit type gemengde buurt, noch tot een significante verslechtering van het voetgangerscomfort bovenwinds van de aangrenzende open ruimten;
- Is qua planning compatibel met de omgeving, zowel wat betreft mobiliteit als de capaciteit van infrastructuur en netwerken om de geplande toename in dichtheid op te vangen.

## **Impressum**

Brussel, 01.07.24

### **Medewerkers betrokken bij het project**

Jean-Philippe Hamal (Senior Consultant, stedenbouwkundige)

Stanislas Michotte (Senior Expert, architect)

Marjorie Nicolas (Head of Department, stedenbouwkundige)

Julien Courjault-Radé (Project Manager, geograaf en stedenbouwkundige)

### **CSD Ingénieurs Conseils SA**

Marjorie NICOLAS  
Head of Department

Stanislas MICHOTTE  
Senior Expert

## **Disclaimer**

CSD bevestigt hierbij dat zij haar mandaat met de nodige zorgvuldigheid heeft uitgevoerd. De resultaten en conclusies zijn gebaseerd op de huidige stand van kennis zoals uiteengezet in het verslag en zijn verkregen in overeenstemming met erkende regels van de sector.

CSD is gebaseerd op de vooronderstelling dat :

- ◆ de opdrachtgever of de door de opdrachtgever aangewezen derden juiste en volledige informatie en documenten hebben verstrekt voor de uitvoering van het mandaat,
- ◆ de resultaten van haar werk zullen niet gedeeltelijk worden gebruikt,
- ◆ zonder verder onderzoek, zullen de resultaten van haar werk niet worden gebruikt voor een ander doel dan overeengekomen of voor een ander doel of worden omgezet naar veranderde omstandigheden.

Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wijst CSD alle verantwoordelijkheid af jegens de opdrachtgever voor eventuele schade die hieruit voortvloeit.

Indien een derde de resultaten van het werk gebruikt of daarop beslissingen baseert, aanvaardt CSD geen aansprakelijkheid voor enige directe of indirecte schade die daaruit kan voortvloeien.

De omslagafbeelding is indicatief en is gemaakt door de auteurs van het project Delta View - ©2021 Assar Architects