



SITE VAN DE HEIZELVLAKTE

Ontwerp van gedeeltelijke wijzing van het
Gewestelijk Bestemmingsplan

STUDIE UIGEVOORD DOOR

ARIES Consultant voor de Directie Teritoriale Strategie, perspective.brussels

CONTACT

heizel@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine DE BORMAN, Directeur-generaal van perspective.brussels - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

De hier voorgestelde informatie is enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk bindende kracht.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron.

© 2023 perspective.brussels

SITE VAN DE HEIZELVLAKTE

Ontwerp van gedeeltelijke wijziging van
het Gewestelijk Bestemmingsplan

MILIEUEFFECTENRAPPORT 1/5



Inhoudsopgave

TECHNISCHE WOORDENLIJST	2
LIJST MET AFKORTINGEN	3
DEEL 1: VOORSTELLING VAN HET ONTWERPPLAN	6
1. BESCHRIJVING VAN DE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN DIE MET HET ONTWERP VAN HERZIENING VAN HET GBP WORDEN NAGESTREEFD.....	6
2. SAMENVATTING VAN DE INHOUD VAN HET ONTWERP VAN HERZIENING VAN HET GBP EN DE RELEVANTE MILIEUBESCHERMINGSDOELSTELLINGEN.....	7
2.1. <i>Inhoud van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP.....</i>	<i>7</i>
2.2. <i>Waardevolle doelstellingen op vlak van milieubescherming.....</i>	<i>9</i>
DEEL 2: DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND	13
1. ALGEMENE METHODOLOGIE	13
2. OVERZICHT VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND	13
2.1. <i>Huidige bestemmingen van het GBP</i>	<i>13</i>
2.2. <i>Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) Heizel</i>	<i>14</i>
2.3. <i>Ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan Heizel</i>	<i>15</i>
2.4. <i>Verkavelingsvergunning</i>	<i>16</i>
2.5. <i>Beschermde monumenten en landschappen</i>	<i>16</i>
2.6. <i>Verbanden en coherentie met andere bestaande plannen en programma's en plannen en programma's die nog uitgewerkt worden</i>	<i>17</i>
3. OVERZICHT VAN DE BESTAANDE TOESTAND PER THEMA.....	29
3.1. <i>Bevolking, sociale en economische domeinen</i>	<i>29</i>
3.2. <i>Stedenbouw, landschap, erfgoed en materiële goederen.....</i>	<i>85</i>
3.3. <i>Mobiliteit.....</i>	<i>149</i>

TECHNISCHE WOORDENLIJST

Bijhorend	In de zin van het GBP: Aanvulling van de hoofdbestemming en doorgaans met een relatief betrekkelijk kleine oppervlakte
Rooilijn	Grens tussen de openbare ruimte en de privé-eigendommen
Winkelcentrum	Geheel van handelszaken (inclusief hun bijkantoren en aangrenzende ruimten) die zich in eenzelfde gebouw bevinden en die een juridische of feitelijke verbintenis hebben, met name op financieel, commercieel of materieel vlak.
Handel	In de zin van het GBP: Al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen
Voorziening van collectief belang of van openbare diensten	In de zin van het GBP: Bouwwerk of installatie bestemd voor de uitvoering van een opdracht van algemeen of openbaar belang, meer bepaald de diensten van de plaatselijke besturen, de gebouwen waarin de parlementaire vergaderingen en hun diensten gehuisvest zijn, de scholen, de culturele, sportieve, sociale en gezondheidsvoorzieningen, alsmede de voorzieningen voor erkende erediensten en lekenmoraal. Behoren ook tot de uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten: de diplomatieke missies, de consulaire beroepsposten van de lidstaten die door België zijn erkend en de vertegenwoordigingen van de gefederaliseerde of geassimileerde entiteiten van deze lidstaten. De beheer- en bestuurslokalen van andere openbare
Openbare ruimte	Onbebouwd geheel of deel van een geheel dat wordt gevormd door straten en pleinen, inclusief de wegen, de parkeerterreinen, de trottoirs en de niet-private groene ruimten, die zich op het openbare terrein bevinden.
Onroerend goed	In de zin van het GBP: Op een of meer kadastrale percelen gelegen geheel van bouwwerken en installaties en de naaste omgeving, beschouwd als één geheel voor het stedenbouwkundig attest of de stedenbouwkundige vergunning en waarvan de hoofdingang doorgaans door één enkel huisnummer is aangeduid
Natura 2000	Netwerk van natuurlijke of seminatuurlijke sites van de Europese Unie die werden vastgelegd in het kader van Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG)
V/T	Verhouding tussen de vloeroppervlakte en de oppervlakte van een terrein
Vloeroppervlakte	In de zin van het GBP: Som van de overdekte vloeren met een vrije hoogte van minstens 2,20 meter in alle lokalen, met uitsluiting van de lokalen gelegen onder het terreinniveau die voor parkeerplaatsen, kelders, technische voorzieningen en opslagplaatsen bestemd zijn.

Bruto bewoonbare oppervlakte	De eenheid 'GLA' ('Gross Lettable Area' - bruto bewoonbare oppervlakte) is de bouwoppervlakte die kan worden verhuurd. Het gaat om de totale vloeroppervlakte die is gewijd aan de bezetting en het exclusieve gebruik van de huurder, inclusief alle kelderverdiepingen, tussenverdiepingen en verdiepingen waarover de huurder op een exclusieve manier beschikt. Het gaat om de nuttige commerciële oppervlakte op basis waarvan de huurprijs wordt berekend. In geval van handelszaken is de volgende oppervlakte niet inbegrepen: de ruimten waarover de handelaars collectief beschikken zoals de parking, de gangen of de ruimten die plaats bieden aan technische of administratieve diensten die noodzakelijk zijn voor de werking van de
GFA-oppervlakte	De eenheid 'GFA' ('Gross Floor Area' of bruto vloeroppervlakte) is de totale bruto-oppervlakte van de vloeren aan de binnenkant van het gebouw, waarbij de buitenmuren zijn inbegrepen en het dak niet is inbegrepen.
Verbindingsweg	De weg voorzien om Parking C en de Keizerin Charlottelaan te verbinden.

LIJST MET AFKORTINGEN

ATO	Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling
BBHR	Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
KB	Koninklijk besluit
EC	Europese Commissie
IRCEL	Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
BWLKE	Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing
VOS	Vluchtige Organische Stoffen
dB(A)	Gecorrigeerde decibel van geluid op 40 dB boven de gehoorrens
DML	Directie Monumenten en Landschappen
SWW	Sanitair warm water
IE	Inwonerequivalent
BKG	Broeikasgassen
GRUP	Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Ha	Hectare
PAK	Polycyclische Aromatische Koolwaterstof(fen)
Horeca	Hotels, restaurants, cafés
HVAC	Verwarmings-, ventilatie en airconditioninginstallaties (Heating, Ventilation and Air Conditioning)

BIWD	Brusselse Intercommunale voor Waterdistributie en Sanering
BIM	Brussels Instituut voor Milieubeheer (ook 'Leefmilieu Brussel' genoemd)
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
kteq. CO ₂ -eq.	Equivalent van een kiloton CO ₂
Lden	Geluidsbelastingsindex (L=level (niveau), d=day (dag), e=evening (avond), n=night (nacht))
LHK	Lint voor handelskernen
NO	Stikstofmonoxide
NO ₂	Stikstofdioxide
NO _x	Vormen van stikstofoxiden (stikstofoxiden)
O ₃	Ozon
OESO	Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling
WGO	Wereldgezondheidsorganisatie
VN	Verenigde Naties
WP	Warmtepomp
Pb	Lood
COW	Calorische onderwaarde
GemOP	Gemeentelijk Ontwikkelingsplan
PIO	Plan voor Internationale Ontwikkeling
TPB	Tentoonstellingspaleizen van Brussel
WBP	Gewestelijk Waterbeheerplan
PM10	In de lucht zwevende deeltjes met een diameter van minder dan 10 micrometer
PM2.5	In de lucht zwevende deeltjes met een diameter van minder dan 2,5 micrometer
POP	Persistente organische pollutanten
TOP	Territoriale observatieperimeter
BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
GLKEP	Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan
GBP	Gewestelijk Bestemmingsplan
GewOP	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
GPDO	Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GNP	Gewestelijk Natuurplan
BHG	Brussels Hoofdstedelijk Gewest

GEN	Gewestelijk Expresnet
MER	Milieueffectenrapport
GemSV	Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening
GSV	Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
BMWB ¹	Brusselse Maatschappij voor Waterbeheer
RS	Richtschema
DBDMH	Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp
GIS	Geografisch informatiesysteem
NMBS	Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
SO ₂	Zwavel dioxide
WZS	Waterzuiveringsstation
MIVB	Maatschappij voor het Intercommunaal Vervoer te Brussel
OV	Openbaar vervoer
T.OP.	Territoriaal Ontwikkelingsprogramma
EU	Europese Unie
VUB - IMRO	Vrije Universiteit van Brussel - Instituut voor Milieubeheer en Ruimtelijke Ordening
UV	Ultraviolet
VSGB	Vlaams Strategisch Gebied Rond Brussel
VUB	Vrije Universiteit Brussel
GV	Gebied voor voorzieningen
SGG	Sterk gemengd gebied
GCHEWS	Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
GGB	Gebied van Gewestelijk Belang
GSVOL	Gebied voor sport of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht

¹ Bij besluit van 24 december 2021 omgedoopt tot Hydria.

PARTIE 1 : VOORSTELLING VAN HET ONTWERPPLAN

1. Beschrijving van de strategische doelstellingen die met het ontwerp van herziening van het GBP worden nagestreefd

De Heizel - met zijn 4,5 miljoen bezoekers per jaar - werd bepaald als een zone waar er voorzieningen kunnen komen die bijdragen aan de verbetering van de internationale reputatie van het Brussels Gewest.

Daarom besliste de Brusselse regering om een grootscheeps project te ontwikkelen om het toeristische potentieel van de Heizelsite aan te zwengelen.

Vanwege het heterogene karakter van de op het plateau aanwezige functies en bestemmingen zoals voorzien in het vigerende GBP van 2001, dat geen samenhangende ontwikkeling en planning mogelijk maakte op een schaal die in overeenstemming was met de gewestelijke ambities, heeft de Regering besloten het GBP ter hoogte van de Heizel gedeeltelijk te wijzigen.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd gewijzigd op 2 mei 2013 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29/11/2013 en op 06/12/2013) om, onder andere, de ontwikkeling van de Heizel toe te laten. Het arrest van de Raad van State van 7 december 2015 vernietigt dit besluit voor wat betreft het gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 15 – Heizel (inclusief het stedenbouwkundige voorschrift 18, omdat dit betrekking heeft op het voornoemde GGB nr. 15 – Heizel).

Naar aanleiding van dit arrest heeft de Regering het voornemen om over te gaan tot de herbestemming van het gedeelte van de wijziging van het GBP dat werd geannuleerd. Daartoe heeft ze een ontwerp tot wijziging van het GBP opgesteld en een milieueffectenrapport (MER) opgemaakt van dit ontwerp tot wijziging zoals voorgeschreven in bijlage C van het BWRO. Deze gedeeltelijke wijziging van het plan werd op 06.07.2017 door de Regering aangenomen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 17.07.2017 en 03.08.2017).

Een arrest van de Raad van State van 6 maart 2020 annuleerde dit besluit vervolgens voor de tweede keer voor wat betreft het gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 15 – Heizel (inclusief het stedenbouwkundige voorschrift 18, omdat dit betrekking heeft op het voornoemde GGB nr. 15 – Heizel).

De Regering heeft opnieuw het voornemen om over te gaan tot de herbestemming van de wijziging van het GBP dat werd geannuleerd. Meer bepaald wenst zij in het aan te nemen ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP de creatie van het GGB nr. 15 te bevestigen. Het deel van voorschrift 18 dat betrekking heeft op het GGB nr. 15 is echter niet meer opgenomen in het onderhavige ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP. Dit element wordt derhalve niet geanalyseerd in het MER.

Het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP, met inclusie van het GGB nr. 15 en het MER, is tussen 4 maart en 2 mei 2022 aan een openbaar onderzoek onderworpen. Het openbaar onderzoek bood de bevolking en de instanties de gelegenheid hun mening over het ontwerpplan te geven.

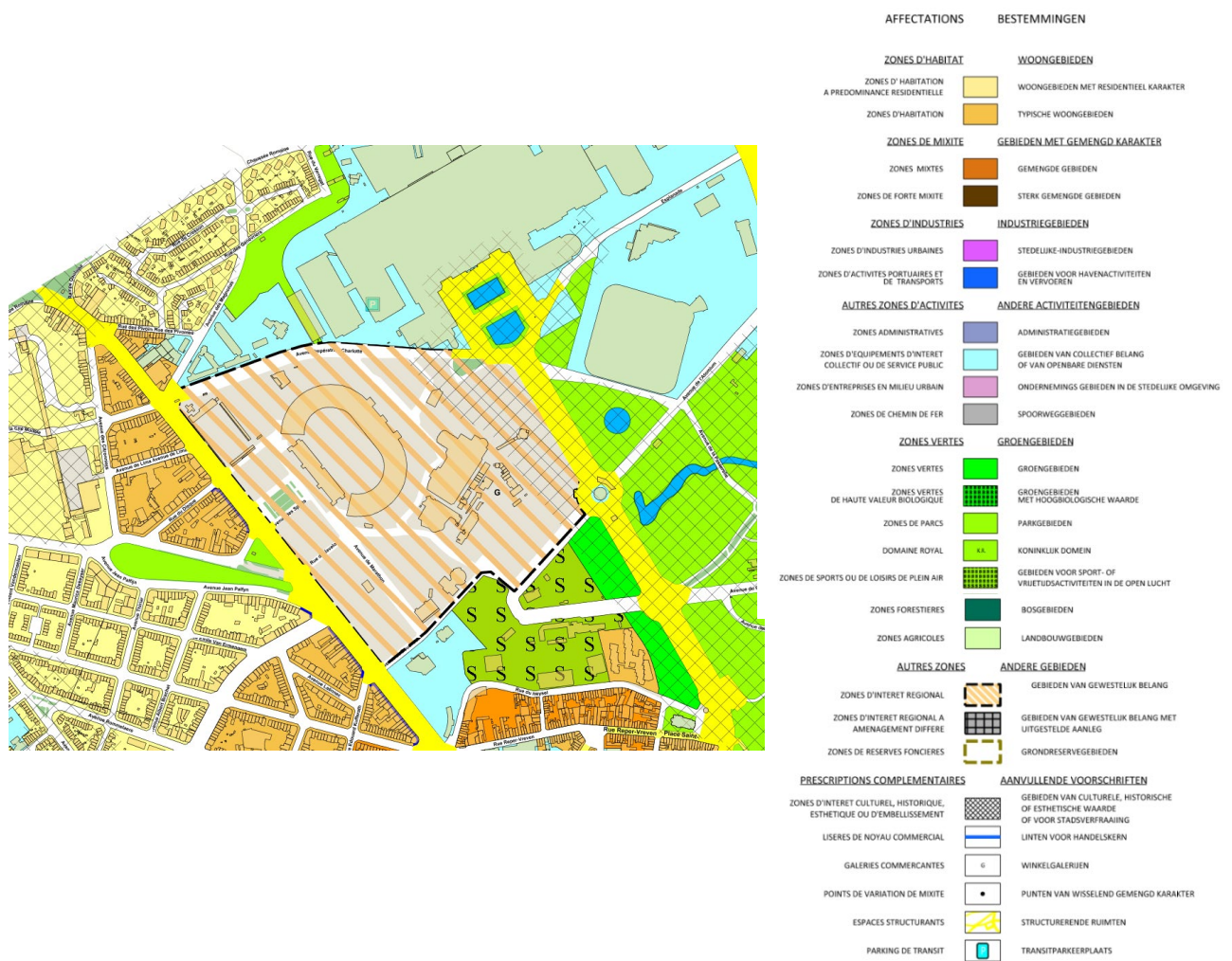
Naar aanleiding van de ontvangst van die adviezen heeft de Regering beslist het ontwerpplan te wijzigen om er rekening mee te houden. Dit effectenrapport werd dus aangepast, gespecificeerd en aangevuld om de milieueffecten van het gewijzigde ontwerpplan te analyseren.

2. Samenvatting van de inhoud van het ontwerp van herziening van het GBP en de relevante milieubeschermingsdoelstellingen

2.1. Inhoud van het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP

De Regering wil een gedeelte van de Heizelvlakte als gebied van gewestelijk belang (GGB) inrichten, waardoor het gebied kan worden opengesteld voor verscheidene functies met het oog op de verdere ontwikkeling.

De Heizelsite is tegenwoordig bestemd als gebied van voorzieningen van openbaar belang of openbare diensten, als parkgebied en als gebied voor sport en vrijetijdsactiviteiten in open lucht. Het project tot wijziging van het GGB nr. 15 op een deel van de site, met de volgende perimeter:



Figuur 1 - Bodembestemmingskaart - ontwerpplan - GGB 15 - Heizel

De onderstaande tabel geeft de huidige bestemming, de gewijzigde bestemming en de oppervlakte van die gebieden aan.

Oppervlakte (m ²)	Huidige bestemming	Geplande bestemmingen
205.638	Gebied voor voorzieningen	GGB
12.117	Parkgebied	GGB
60.097	Sport- en recreatiezone in de open lucht	GGB
61.899	Wegen	GGB

Het bij artikel 2 van het besluit voorgeschreven programma voor het GGB luidt als volgt:

'GGB nr. 15 - HEIZEL

§ 1. Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, handelszaken, woningen, hotelinrichtingen, kantoren en groene ruimten. Het draagt bij aan een ecologische verbinding in het zuiden van het GGB.

De oppervlakte bestemd voor groene ruimten is minimaal 7 ha.

Er moet worden voorzien in voorbehouden ruimte voor het openbaar vervoer, met inbegrip van de ontwikkeling van traminfrastructuren en het bouwen van een infrastructuur voor een stelplaats.

De stedelijke structuur van het geheel beoogt opnieuw een gemengde wijk te creëren, en de capaciteit voor voetgangers en fietsers van de site te verhogen.

§2 bevestigt de toepassing van voorschrift 18 van het GBP, dat de aanneming van een BBP vereist indien het programma afwijkt van wat in een sterk gemengd gebied is toegestaan.

Deze gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan verschilt aanzienlijk van de gedeeltelijke wijziging van het gewestelijk bestemmingsplan die bij het besluit van 6 juli 2017 werd aangenomen en inmiddels door de Raad van State is vernietigd. Het is dus in principe niet meer de bedoeling dat het rechtstreeks de rechtsgrondslag vormt voor de vestiging en goedkeuring van het volledige of een deel van het grote project tot vernieuwde stadsontwikkeling zoals beoogd door het GPDO. Het ontwerp tot gedeeltelijke wijziging van het GBP stelt nu een GGB in volgens de oorspronkelijke beginselen van het GBP en dus zonder wijziging van voorschrift 18, met als gevolg dat over de concrete inrichting ervan moet worden beslist in bijzondere bestemmingsplannen (BBP's) 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 [nadien de artikelen 43 tot 50 van het BWRO geworden] en dat, bij gebreke van dergelijke plannen, alleen de handelingen en werken in overeenstemming met het voorschrift betreffende het sterk gemengd gebied en het programma van de betrokken gebieden zijn toegestaan, nadat deze handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen.

Het huidige ontwerp van GBP beoogt enerzijds niet langer de volumes of drempels die in de wijziging van 6 juli 2017 worden vermeld en anderzijds wordt artikel 18 niet meer gewijzigd, zodat de handelingen en werken niet kunnen worden toegestaan zodra ze voldoen aan het Programma van het GGB; voortaan moeten ze ook nog voldoen aan een BBP (en in voorkomend geval, aan het RPA dat wordt opgesteld) of, bij ontstentenis hiervan, aan de veel restrictievere voorschriften van de sterk gemengde gebieden;

Met deze gedeeltelijke wijziging van het GBP wordt derhalve, net als bij de meeste GGB's, enkel de volgende tweeledige doelstelling nagestreefd: i) vanaf de inwerkingtreding van het GGB en binnen de strikte grenzen van een sterk gemengd gebied, de verwezenlijking mogelijk maken van bepaalde ambities van het GPDO, waarin de strategische visie van de Brusselse Regering voor het gewestelijk grondgebied en voor de Heizelvlakte in het bijzonder is vastgelegd en ii) anderzijds, in voorkomend geval, de vaststelling van een BBP mogelijk maken met het oog op, in voorkomend geval een vollediger uitvoering van het programma van het GGB, met name geïnspireerd door de aanzienlijkere en ambitieuzere hypothesen van het NEO-project, waarvan de definitieve

parameters en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen zullen worden geanalyseerd, geëvalueerd, geactualiseerd en zo nodig vastgesteld bij de opstelling van de ad-hoc-planning die in dit geval een *conditio sine qua non* is voor de verwezenlijking ervan.

Feit blijft dat de ambitie van de Regering die is vastgelegd in het GPDO, deel uitmaakt van de bekende en plausibele verstedelijkingshypotheses binnen de perimeter van het GBB nr. 15. Het MER houdt er dus zo goed mogelijk rekening mee, in de mate van het mogelijke.

Het MER analyseert niet alleen de effecten van de prognoses van een GGB zonder BBP, maar ook, als mogelijke hypothese voor de verwezenlijking van de ambitie van de Regering, de nauwkeurigere programmering die in het GPDO wordt beoogd en die in het MER wordt beschouwd als een 'maximaal' ontwikkelingsscenario wat de effecten betreft.

2.2. Waardevolle doelstellingen op vlak van milieubescherming

2.2.1. Het Gewestelijk Plan ter preventie en bestrijding van geluidshinder en trillingen in een stedelijke omgeving

Het plan 'Preventie en bestrijding van geluidshinder en trillingen in een stedelijke omgeving in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest' werd goedgekeurd op 28 februari 2019.

Dit plan herneemt de uitdagingen, de doelstellingen en de maatregelen waarvan de Regering 5 jaar lang werk gaat maken. Dit plan is dwingend voor alle administratieve eenheden afhankelijk van het Gewest.

Het is de bedoeling de gevolgen van lawaai voor de gezondheid te verminderen, iedereen toegang te geven tot rust en stilte en de aantrekkelijkheid van de stad in stand te houden. Het doel is dus om het recht van burgers om van een gezond milieu te genieten te verzekeren. De accenten die op het plan zijn gelegd, zijn weergegeven in 45 maatregelen.

Het ontwerp van wijziging van het GBP heeft niet rechtstreeks betrekking op het geluidsplan. Toch is de geluidskwestie belangrijk voor de uitwerking van het GGB voor zover het overweegt om een nieuwe gezamenlijke wijk te creëren en waarvan de activiteit heel intens zal zijn. De projecten die in deze zone zullen ontstaan, zullen de beste oplossingen om de woningen te laten samengaan met lawaaiërende functies, met name transport en grote voorzieningen, moeten onderzoeken.

Conclusie: het ontwerp van wijziging van het GBP vertoont geen tegenstrijdigheden met het geluidsplan. De verscheidenheid aan functies voorzien door het GGB 15-programma betekent toch dat de geluidskwestie in de stedelijke plannen en projecten systematisch zal moeten worden onderzocht.

2.2.2. Het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan

Naar aanleiding van de goedkeuring van het Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing in 2013 heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan ontwikkeld dat goedgekeurd werd op 2 juni 2016.

Het doel van dit plan is om de milieumomstandigheden waarin de Brusselaars leven, te verbeteren. De kwaliteit van de leefomgeving heeft namelijk een duidelijke impact op de gezondheid van de stedelingen.

Concreet bestaat het plan uit 64 maatregelen om bovenvermeld doel te bereiken. Deze zijn opgebouwd rond 10 pijlers:

1. Gebouwen

Binnen deze pijler zijn de maatregelen voornamelijk bedoeld om de reglementering efficiënter te maken, privé-investeerdere aan te moedigen om de milieukwaliteit van hun projecten te verbeteren via innovatie en de

overheidsinstanties aan te sporen een voorbeeldfunctie te vervullen op dit gebied. Ten slotte gaan enkele maatregelen in de richting van de communicatie op het vlak van begeleiding en opleiding.

2. Transport

De beoogde maatregelen richten zich vooral op het rationaliseren van het gebruik van personenwagens, evenals op het bevorderen van openbare en actieve vervoersmiddelen onder meer via sensibilisering. De fiscale middelen om weinig vervuilende voertuigen te promoten, worden ook besproken, evenals de versterking van de goedkeuring en de uitwerking van de vervoersplannen.

3. Hernieuwbare energie

De beoogde maatregelen zijn met name gericht op de vaststelling van een gewestelijke strategie voor de ontwikkeling van hernieuwbare energie, het vrijmaken van de voor de uitvoering daarvan benodigde middelen en de ontwikkeling van het gezamenlijk gebruik van uit hernieuwbare bronnen geproduceerde energie.

4. Economie

De besproken maatregelen spitsen zich toe op de ontwikkeling van een programma voor circulaire economie, de integratie van goede milieupraktijken in bedrijven, een aanpassing van het reglementair kader van bedrijven en de bevordering van de duurzaamheid van ondernemingen.

5. Stedelijke planning

Deze pijler wil voornamelijk de impact van de Brusselse investeringen op de lucht, het klimaat en de energie minimaliseren en de manier waarop milieu- en energievereisten worden geïntegreerd in de stedelijke planning optimaliseren.

6. Consumptiepatronen en productgebruik

De maatregelen richten zich op de bevordering van duurzame producten en de versterking van de voorbeeldfunctie van de overheidsinstanties op dit gebied.

7. Aanpassing aan de klimaatverandering

Deze pijler richt zich in de eerste plaats op de aanpassing van de bestaande infrastructuren en de bestaande beheersvormen van de groene ruimten aan de klimaatveranderingen.

8. Toezicht op de luchtkwaliteit

De maatregelen van dit punt hebben hoofdzakelijk betrekking op de opvolging van de luchtkwaliteit zowel buiten als binnen, de sensibilisering van de bevolking en de herziening van de actieplannen op korte termijn op piekmomenten.

9. Mechanismen voor de deelname aan klimatologische doelstellingen

Deze pijler heeft betrekking op verschillende niveaus. Aan de ene kant op Brussels niveau, omdat het zich richt op het verzekeren van permanent beheer van het Brussels klimaatfonds, en aan de andere kant op internationaal niveau, omdat het ook wilt bijdragen aan een financiële steun van ontwikkelingslanden, en investeren in flexibiliteits- en samenwerkingsmechanismes.

10. Sociale dimensie

Het doel van deze pijler is om de impact van het energiebeleid op kwetsbare personen te beperken en, in het slechtste geval, sociale hulp te bieden aan deze personen.

Conclusie : Het modificatieplan van het GBP heeft geen rechtstreekse interactie met het GLKE. Toch moet de onrechtstreekse impact van het GBP-project op de luchtkwaliteit en het klimaat worden geanalyseerd, vooral in de volgende hoofdstukken van het MER.

2.2.3. Hulpbronnen- en afvalbeheerplan 2018-2023

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering keurde het Hulpbronnen- en Afvalbeheerplan in tweede lezing goed op 22 november 2018. Het betreft alle vaste afvalstoffen die in het Brussels Gewest worden geproduceerd door de gezinnen, de handelszaken, de industrie en elke andere economische activiteit.

De algemene doelstellingen van het HABP zijn de volgende:

- een omschakeling naar duurzamere en meer circulaire consumptiepraktijken verankeren;
- de bewaring en nuttige toepassing van grondstoffen maximaliseren, indien mogelijk lokaal;
- de aanbodzijde van de economie in de circulaire praktijk brengen.

Het ontwerp tot wijziging van het GBP heeft tot doel de ontwikkeling van een omvangrijk programma mogelijk te maken, met name door sloopwerkzaamheden. In de projectfase is er dus een probleem met de terugwinning van bouwmaterialen. Het project maakt de invoering van nieuwe functies mogelijk (met name huisvesting, kantoren, de hotelactiviteit en de handel) die de beginselen van de circulaire economie kunnen integreren. Deze elementen worden verderop in het rapport behandeld (hoofdstuk over afval).

2.2.4. Waterbeheerplan

De ontwikkeling van het Waterbeheerplan in elk hydrografisch district kadert in de uitvoering van een bepaling van de richtlijn 2000/60/EG die werd overgenomen in de ordonnantie van het BHG van november 2006. Het waterbeheerplan werd herzien en de tweede versie van het WBP (2016-2021) werd op 26 januari 2017 goedgekeurd.

Dit document streeft de milieudoelstellingen na die zijn vastgesteld op Europees en Brussels niveau, zoals voorgeschreven in de twee voormelde wetteksten. Het Brussels WBP is erop gericht de impact van de menselijke druk op de aquatische ecosystemen te minimaliseren via het voorkomen en beperken van de vervuiling, het bevorderen van duurzaam watergebruik, het beschermen van het leefmilieu, het verbeteren van de toestand van de aquatische ecosystemen en het afzwakken van de gevolgen van overstromingen.

De 8 pijlers die in het WBP 2016-2021 werden ontwikkeld, zijn:

1. *Toezen op een kwalitatief beheer van de oppervlaktewaterlichamen, de grondwaterlichamen en de beschermde gebieden;*
2. *Het oppervlaktewater en het grondwater kwantitatief beheren;*
3. *Het beginsel van kostenterugwinning van de waterdiensten toepassen;*
4. *Het duurzame gebruik van water promoten;*
5. *Overstromingsrisico's voorkomen en beheren;*
6. *Het water opnieuw integreren in de leefomgeving;*
7. *De productie van hernieuwbare energie op basis van water en de ondergrond begeleiden;*
8. *Bijdragen aan de uitvoering van een gecoördineerd waterbeleid en aan de uitwisseling van kennis*

Conclusie: De verstedelijking van de nieuwe GBP-gebieden houdt rechtstreeks verband met het waterbeheer in deze gebieden. Bovendien betekent de herinrichting van de Heizelsite wijzigingen op vlak van het bodemafdekkingscijfer en het waterbeheer in dat gebied. Deze problematiek wordt onderzocht in het vervolg van het MER.

De wijzigingen van de bodembestemming voorzien door het planproject hebben mogelijk interacties met de uitwerking van het regenplan en het waterbeheerplan. Daarom moet er specifieke aandacht worden besteed aan deze problematiek in de volgende MER-hoofdstukken bij de analyse van de impact van het planproject op het natuurlijke milieu.

2.2.5. De blauwe en groene netwerken

De blauwe en groene netwerken zijn opgenomen in het GPDO. Het belang van de blauwe en groene netwerken bestaat vooral uit het onderling verbinden van groene ruimten/waterlopen teneinde te zorgen voor groene continuïteit en de burger in de stad zowel gezellige als veilige, groene leef- en doorgangsruidten te bieden. Het gaat ook over het garanderen van bescherming van de biodiversiteit en ecologische kwaliteit van natuurlijke en halfnatuurlijke gebieden, door hun behoud en netwerkvorming in het oog te houden.

De bodembestemming is een criterium dat de realisatie van het groene en het blauwe netwerk beïnvloedt.

De impact van de wijzigingen van het ontwerp van wijziging van het GBP worden geanalyseerd in het hoofdstuk over de thema's 'biodiversiteit' en 'bodem en water'.

2.2.6. Het Gewestelijk Natuurplan

Het Gewestelijk Natuurplan (GNP) is een beleidsinstrument dat werd ingevoerd door de ordonnantie van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud.

Deze ordonnantie vermeldt de volgende elementen in verband met dit plan: *Het gewestelijk natuurplan is een oriëntatie-, programmatie- en integratiedocument voor het natuurbehoudbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het bepaalt de te volgen richtlijnen op korte, middellange en lange termijn, tijdens de beslissingsname van de Overheid, de regionale overheid, de instellingen van openbaar nut, de privépersonen belast met een openbare opdracht en, op vlak van regionale interesse, de gemeenten. Het plan wordt iedere 5 jaar opgesteld. Het blijft van toepassing zolang het niet is gewijzigd, vervangen of afgeschaft.*

Het plan is hoofdzakelijk gestructureerd rond de doelstellingen die hieronder worden samengevat:

1. De toegang tot de natuur verbeteren voor Brusselaars;
2. Het groene netwerk van het Gewest versterken
3. In plannen en projecten rekening houden met de uitdagingen op gebied van de natuur;
4. Het ecologisch beheer van de groene ruimten uitbreiden en versterken
5. Wildleven en ruimtelijke ordening op elkaar afstemmen;
6. De Brusselaars sensibiliseren en mobiliseren ten gunste van de natuur en de biodiversiteit
7. Het natuurbeheer verbeteren.

Voor elk van deze doelstellingen worden maatregelen genomen met een prioriteit van 1 tot 3. In totaal worden in het ontwerpplan 27 maatregelen voorgesteld om de natuur en de ontwikkeling daarvan te bevorderen.

Het ontwerp van wijziging van het GBP houdt rekening met het Gewestelijk Natuurplan. Het omvat een grote groene ruimte en draagt derhalve rechtstreeks bij tot de doelstellingen 1, 2 en 3. De uitwerking van het GGB moet later rekening houden met andere doelstellingen die meer betrekking hebben op de projecten dan op de bodembestemming.

PARTIE 2 : DIAGNOSE VAN DE BESTAANDE TOESTAND

1. Algemene methodologie

Deel 2 omvat de volgende punten:

- **Overzicht van de bestaande juridische situatie** waarin niet alleen de planologische situatie binnen de perimeter aan bod komt, maar ook de eventuele beschermde monumenten en landschappen besproken worden. De verbanden en de samenhang met andere relevante plannen en programma's voor het gebied worden onderzocht. Het specifieke regelgevingskader voor elk milieudomein wordt in het volgende hoofdstuk uiteengezet.
- **Overzicht van de bestaande toestand per thema**, wat het volgende omvat:
 - De specifieke methodologie voor de verwezenlijking van de bestaande situatie per thema
 - De rechtstoestand voor het beoogde thema
 - Het overzicht van de bestaande feitelijke situatie
 - Een conclusie en een analyse van de sterke en de zwakke punten, de kansen en de bedreigingen (SWOT)
- **De vermoedelijke evolutie van de perimeter** in kwestie bij een ongewijzigde planologische toestand wordt kort geschetst. Het 'nulalternatief' wordt geanalyseerd in deel 3: Aantonen van de milieueffecten
- **Overzicht van de te voorziene situatie**, met inbegrip van projecten in ontwikkeling of potentiële projecten binnen de perimeter van het ontwerp van GGB en in de nabije omgeving daarvan

2. Beschrijving van de bestaande rechtstoestand

2.1. Huidige bestemmingen van het GBP



LEGENDE	LEGENDE
Généralités	Algemeen
Réseau viaire	Wegennet
Limite régionale	Gewestgrens
Limite communale	Gemeentegrens
Eau	Water
Affectations	Bestemmingen
Zones d'habitat	Woongebieden
Zones d'habitation à prédominance résidentielle	Woongebieden met residentieel karakter
Zones d'habitations	Typische woongebieden
Zones mixtes	Gebieden met gemengd karakter
Zones mixtes	Gemengde gebieden
Autres zones d'activités	Andere activiteitengebieden
Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public	Gebieden van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
Zones vertes	Groengebieden
Zones vertes	Groengebieden
Zones de parc	Parkgebieden
Zones de sport ou de loisirs de plein air	Gebieden voor sport - of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht
Autres zones	Andere gebieden
Zones d'intérêt régional	Gebieden van gewestelijk belang
Prescriptions complémentaires	Aanvullende voorschriften
Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement	Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing
Liserés de noyau commercial	Linten voor handelskern
Galeries commerçantes	Winkelgalerijen
Espaces structurants	Structureerende ruimte
Parking de transit	Transitparkeerplaats
Limite de zone modifiée	Gewijzigde gebiedsgrens

Figuur 2 - Site van de Heizel - Bodembestemming van het GBP

De site is voornamelijk bestemd voor gebieden van voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Ze is ook bestemd voor gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de openlucht, voor parkgebieden en voor groengebieden. Ze wordt gedeeltelijk ingevuld door een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.

De voormalige Bruparcsite wordt aangeduid met een 'G' (winkelgalerij). Het GBP geeft dus aan dat de benedenverdieping van de gebouwen voornamelijk zijn bestemd voor handelszaken.

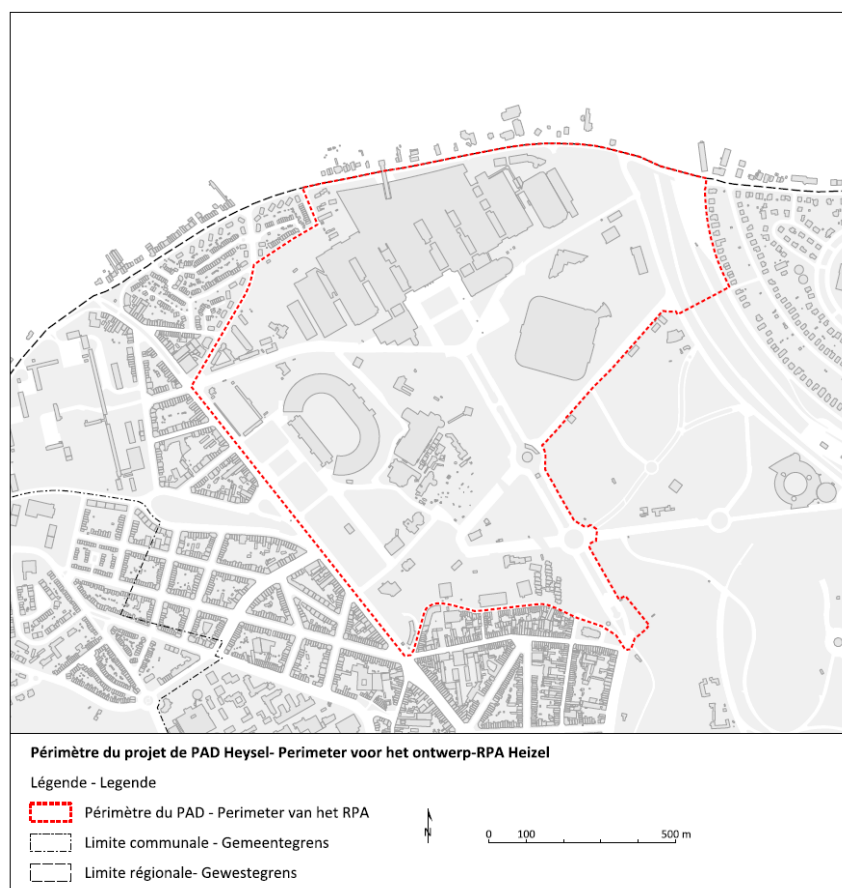
De Eeuwfeestlaan, de Houba de Strooperlaan en het Belgiëplein die zich aan de rand van de perimeter bevinden, worden als structurerende ruimten aangeduid.

Aan de noordelijke rand van de perimeter is er ook een overdruk die bij benadering de plaats van een transitparkeerplaats aangeeft (ten noorden van de Keizerin Charlottelaan, op de site van Brussels Expo).

2.2. Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) Heizel

Momenteel wordt er een Richtplan van Aanleg uitgevoerd op het Heizelplateau. Het ministerieel besluit van 7 juni 2019 houdende instructie om over te gaan tot de uitwerking van het Richtplan van Aanleg voor de zone 'Heizel' werd op **14 juni 2019** gepubliceerd.

De perimeter van dit plan ziet er als volgt uit:



Figuur 3: Afbakening van de perimeter van het RPA (BS 14/06/2019)

Er wordt op gewezen dat het RPA de gehele perimeter van het ontwerp van GGB omvat.

Binnen de perimeter waar het van toepassing is, heft een RPA de verordenende bepalingen op van de andere plannen die ermee in tegenspraak zijn: de verordenende bepalingen van het gewestelijk bestemmingsplan (GBP), van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP's), van de stedenbouwkundige verordeningen, van de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en van de verkavelingsvergunningen die van kracht zijn.

Een Richtplan van Aanleg (RPA) bepaalt:

- de bestemmingen (woonbestemming, handelszaken, kantoren enz.) en de oppervlakten die ze eraan moeten worden toegewezen;
- het algemene kader van de openbare ruimten (structurering van de wegen, openbare ruimten, landschap);
- de kenmerken van de bouwwerken;
- de bescherming van het erfgoed;
- de organisatie van de mobiliteit en van de parkeergelegenheid.

Het RPA bestaat uit 3 delen:

- **Het informatieve luik** legt uit wat een RPA is en wat zijn doelstellingen zijn;
- **Het strategische luik** geeft de grote principes en de gedragslijnen voor de inrichting van de betrokken perimeter weer;
- **Het verordenende luik** bevat de fundamentele elementen die moeten worden gereguleerd en die zowel voor particulieren als voor de overheidsinstanties gelden.

Bij het opstellen van dit MER zijn de programmatische ambities van het RPA nog niet bekend.

2.3. Ontwerp van Bijzonder Bestemmingsplan Heizel

In 2014 wordt er een besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering genomen voor de uitwerking van het BBP 'Heizel' (gepubliceerd op 26 augustus 2014 / Numac: 2014031622). De aanvrager en de auteur van het BBP is de stad Brussel.

De perimeter van dit BBP-project omvat 12 eilandjes, met een totale oppervlakte van 92,6 ha.



Figuur 4: perimeter van het BBP Heizel

De perimeter van het BBP wordt meer bepaald afgebakend door de volgende plaatsen:

- In het noorden door de Magnolialaan, de Jeneverbomenstraat, de Verregatstraat, de Romeinsessteenweg;
- In het oosten door de Meiseselaan, de Madridlaan, de Miramarstraat, de Esplanadestraat en de Eeuwfeestlaan;
- In het zuiden, door de Heizelstraat;
- in het westen, door de Houba de Strooperlaan, de Keizerin Charlottelaan en de Magnolialaan.

In het geval van dit BBP had de gemeenteraad met het besluit van 06.10.2014 geoordeeld dat het plan van die aard is om aanzienlijke gevolgen te kunnen hebben voor het milieu. In het kader van deze procedure is dan ook een MER opgestart om te analyseren wat de positieve en negatieve gevolgen van de BBP-opties zouden kunnen zijn in alle door het BWRO voorziene domeinen.

De procedure is nu nietig als gevolg van de intrekking van de wijziging van het GBP met betrekking tot GGB 15².

2.4. Verkavelingsvergunning

In de perimeter van de GGB is geen enkele verkavelingsvergunning toegekend.

2.5. Beschermd sites en monumenten

In de omgeving van de gewijzigde zone zijn de volgende elementen terug te vinden:

² De Stad Brussel plant de realisatie van een nieuw BBP dat alleen de perimeter van het GGB bestrijkt, overeenkomstig voorschrift nr. 18 van het GBP.

2.5.1. Beschermd landschap

- Ossegempark - Brussel - Datum definitief besluit: 16/10/1975

2.5.2. Landschap ingeschreven op de bewaarlijst:

- Palfynsquare - Brussel - Datum definitief besluit: 17/09/1998
- Sobieskipark en de Koloniale Tuin - Jan Sobieskilaan - Brussel - Datum definitief besluit: 11/06/1998

2.5.3. Beschermd monument:

- Het Huis Moureau - Adrien Bayetlaan, 11 - Brussel – Datum definitief besluit: 06/07/2006

2.6. Verbanden en coherentie met andere bestaande plannen en programma's en plannen en programma's die nog uitgewerkt worden

2.6.1. Coherentie met het door de regering goedgekeurde GPDO

Het GPDO werd op 12 juli 2018 definitief goedgekeurd en definieert de visie van de Brusselse regering tegen 2040. De Gewestelijke regering rekent erop dat ze op die manier kan beantwoorden aan de nieuwe uitdagingen waar het Gewest voor staat:

- De demografische groei
- Tewerkstelling, vorming en onderwijs
- Het milieu
- De strijd tegen armoede en dualisering van de stad
- De internationalisering
- Mobiliteit

Het ontwerp tot wijziging van het GBP beantwoordt aan alle geïdentificeerde uitdagingen, aangezien de creatie van een GGB het volgende mogelijk kan maken:

- Het creëren van woningen op de Heizelvlakte en het bijdragen aan de productie van woningen die nodig zijn om aan de demografische boom te voldoen;
- Het creëren van functies waarvoor een aanzienlijk aantal banen en mogelijk laaggeschoolde banen nodig zijn, waarmee in het bijzonder tegemoetgekomen wordt aan de gewestelijke behoeften;
- De realisatie van een dicht en compact project dat kan worden gebaseerd op de normen van een wijk met een hoge milieukwaliteit.
- Een groot aantal nieuwe jobs zal helpen in de strijd tegen armoede. Het samen wonen en werken van mensen met verschillende achtergronden is mogelijk en wordt aangemoedigd door het voorgestelde programma en de aantrekkelijkheid die erdoor zal ontstaan voor iedereen.
- De mogelijkheid van de creatie van een voorziening op nationale schaal op een symbolische site als de Heizel is een doeltreffende manier om de uitdaging van internationalisering aan te pakken. In de hypothese van de opstelling van een BBP versterkt de creatie van een commerciële pool van grootstedelijke dimensie deze ambitie.
- Mobiliteit: de ontwikkeling van een gemengd programma op een bestaand en toekomstig knooppunt van het openbaar vervoer is een plus voor de bevolkingsconcentratie en het beperken van het autogebruik voor verplaatsingen.

In het GPDO wordt de site van de Heizel als een prioritaire ontwikkelingspool beschouwd (met inbegrip van het GGB en de site van de Tentoonstellingspaleizen).

Een pool voorzien van:

- congresinfrastructuren, onder andere een infrastructuur van 50.000 m² om congressen van meer 5000 personen te ontvangen;
- een concertzaal van internationaal niveau op het vlak van capaciteit (15.000 plaatsen) en de kwaliteit van de programmering. Deze spektakelzaal, geïnstalleerd in Paleis 12 van het Tentoonstellingspark, werd op 13 september 2013 ingewijd;
- een culturele infrastructuur - tentoonstellingen, musea en andere - opgevat als speerpunt voor de internationale promotie van de stad;
- commerciële infrastructuren van hoog niveau of die het specifieke karakter van Brussel en de wijken vertonen.

Conclusie:

Het ontwerp van wijziging van het GBP is in overeenstemming met het GPDO.

2.6.2. Coherentie ten opzichte van de intenties uitgedrukt in het regeerakkoord 2019-2024

De Gewestelijke Beleidsverklaring (GBV) introduceert de belangrijkste maatregelen en beleidslijnen die ingevoerd zullen worden tijdens de gewestelijke legislatuur. Deze maatregelen en dit beleid volgen drie hoofdlijnen:

1. Waarborgen van levensomstandigheden in lijn met de menselijke waardigheid;
2. Opnemen van de economische en sociale ontwikkeling in een ecologische overgang;
3. Versterken van de identiteit van het Gewest en de diensten die het aanbiedt;

Op territoriaal niveau wenst de regering te zorgen voor een duurzame operationalisering van de projecten die zich op de terreinen bevinden waarvan het grondbeheer zich in haar handen bevindt: Usquare, Mediapark, Josaphat, Delta.

De regering wenst ook de ontwikkeling van het Heizelplateau, dat eigendom is van de Stad Brussel, te ondersteunen.

Om het internationale karakter van Brussel te versterken, zal de regering de sluiting van internationale verdragen steunen om de zichtbaarheid van Brussel te vergroten. In die optiek wordt de ontwikkeling van een congrescentrum op de Heizelvlakte dat beantwoordt aan de internationale normen, ondersteund.

De regering bevestigt ook de verlenging van de tramlijnen 3 en 9 tot het Heizelplateau.

Tot slot wordt in de beleidsverklaring ook melding gemaakt van de wil om het bestand van sociale woningen uit te breiden, niet alleen door de bouw van nieuwe panden, maar ook door de renovatie van bestaande gebouwen. Het doel is om over 15% sociale woningen op het hele gewestelijke grondgebied te beschikken, die evenwichtig gespreid zijn.

Conclusie: Het ontwerp van wijziging van het GBP voor de Heizel valt dus binnen de doelstellingen van de Gewestelijke Beleidsverklaring.

2.6.3. Coherentie ten opzichte van de intenties uitgedrukt in het meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-2024

Het meerderheidsakkoord introduceert de belangrijkste maatregelen en beleidslijnen die ingevoerd zullen worden tijdens de gemeentelijke legislatuur. Deze maatregelen en dit beleid hebben zes hoofdlijnen:

- Een nabije stad;
- Een gezonde stad;
- Een gezamenlijk opgebouwde stad;
- Een dynamische stad;
- Een open en solidaire stad;
- Een voorbeeldige stad ten dienste van haar burgers.

Wat de Heizelvlakte betreft, voorziet het akkoord in:

- een sportpark;
- een winkelcentrum dat duizenden directe en indirecte banen zal opleveren;
- ten minste 750 wooneenheden;
- een aangepast vrijetijdsaanbod;
- een toename van de groene ruimten op de vlakte (zeven hectaren meer);
- een nieuw congrescentrum;
- collectieve voorzieningen (school, rusthuis, kinderdagverblijven).

Met betrekking tot mobiliteit bepaalt het akkoord dat de Stad ervoor zal zorgen dat:

- er geen toegangsweg voor auto's ondergronds of in de open lucht wordt aangelegd in het Ossegempark in Laken;
- het Gewest er werk van maakt om een deel van de A12, die het grondgebied van de Stad Brussel binnenkomt, om te vormen tot een stadsboulevard.

Tot slot bepaalt het akkoord dat de inrichtingen van het NEO-project volledig neutraal zijn en zelfs de huidige situatie vanuit wateroogpunt verbeteren, dankzij infrastructuren en inrichtingen die het water vasthouden of doen infiltreren tot in de grondwaterlaag.

Conclusie: Het ontwerp van wijziging van het GBP voor de Heizel valt dus binnen de doelstellingen van het meerderheidsakkoord.

2.6.4. Coherentie ten opzichte van de doelstellingen voor gewestelijke ontwikkeling van het gewestelijk mobiliteitsplan 2020-2030.

Het op 5 maart 2020 goedgekeurde gewestelijke mobiliteitsplan is een strategisch en regelgevend plan dat de richting aangeeft voor de gewest- en gemeenschapsregeringen op het vlak van mobiliteit. Dit plan is een bijgewerkte versie van het IRIS 2-plan, dat in september 2010 werd goedgekeurd.

Het plan definieert de **belangrijkste beleidsrichtsnoeren op het gebied van mobiliteit**. Het heeft tot doel om **de leefomgeving van de Brusselaars te verbeteren** en tegelijkertijd de demografische en economische ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te begeleiden. Het is opgebouwd rond zes grote ambities:

- Invloed uitoefenen op de effecten voor de globale vraag naar verplaatsingen;
- Mikken op een vermindering van het gebruik van de personenwagen;
- Geïntegreerde diensten voor de gebruiker ontwikkelen;
- Garanties bieden voor goed gestructureerde en efficiënte vervoersnetwerken;
- De stedelijke logistiek optimaliseren;
- Een voluntaristisch parkeerbeleid voeren.

Met dit plan wil de Brusselse regering het gebruik van privéwagens tegen 2030 met 24% verminderen, het transitverkeer met 34% beperken, het gebruik van de fiets verviervoudigen, de inwoners van Brussel 130.000 m² openbare ruimte (terug) geven en een vijftigtal rustige wijken vorm geven.

Conclusie:

Het ontwerp van GBP is over het algemeen in overeenstemming met de richtsnoeren van het 'Good Move'-plan. Het ontwerp van GBP beoogt de verdichting van een gebied dat goed wordt bediend door het openbaar vervoer, waardoor het gebruik van het openbaar vervoer waarschijnlijk de voorkeur zal krijgen boven het gebruik van de auto. Het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP maakt ook de ontwikkeling van verschillende functies op het plateau mogelijk. Een gemengde en lokale stad beperkt ook de lengte van de verplaatsingen en het gebruik van de auto.

2.6.5. Coherentie ten opzichte van de doelstellingen voor gewestelijke ontwikkeling van het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO)

Het Plan voor Internationale Ontwikkeling (PIO) werd in oktober 2007 voorgesteld. Het algemene doel van dit plan is om de uitstraling van Brussel tot ver buiten de eigen grenzen te verspreiden en om de fierheid van Brusselaars aan te wakkeren.

Om de functie van hoofdstad van België en Europa te versterken, worden er in het PIO strategische zones aangeduid, waaronder de Heizel.

De Heizel is in het buitenland een van de meest bekende plaatsen van Brussel. Hier vindt men het Tentoonstellingspark dat ter gelegenheid van de Wereldtentoonstellingen van 1935 en 1958 werd gebouwd. Ook het Atomium, een van de symbolen van Brussel, is hier gebouwd. De Heizel wordt goed bediend door het openbaar vervoer van Brussel en is vlot bereikbaar vanuit het buitenland (vliegtuig, train, autosnelwegen ...)

De Heizel is dus de aangewezen locatie om een aantal grote accommodaties te voorzien die de internationale uitstraling van Brussel versterken, met name een nieuw congrescentrum van internationale betekenis, een concertzaal met 15.000 plaatsen³ en een nationaal handelscentrum, waarbij rekening moet worden gehouden met de aanwezige recreatieve activiteiten op de locatie. Het komt er dus op aan om een congresinfrastructuur te realiseren, die de huidige capaciteit van de square overstijgt (Kunstberg). Dat deze sector als prioritair geldt voor Brussel, heeft alles te maken met het potentieel aan directe gekwalificeerde en niet-gekwalificeerde banen die erdoor gecreëerd kunnen worden en de talrijke indirecte positieve gevolgen die eruit kunnen voortvloeien (toerisme en aanverwante diensten).

De ontwikkeling van de Strategische Zone waarvan sprake in het PIO, bestaat uit:

- een congrescentrum van internationale omvang
- een groot handelscentrum
- een concertzaal

Conclusie:

Het project tot wijziging van het GBP voorziet voor de Heizelsite de goedkeuring van de bouw van een handelscentrum, woningen, accommodaties, horecazaken en groene ruimtes en het GGB maakt het mogelijk om internationale voorzieningen te installeren op de site, zoals die, die voorzien worden in het PIO.

Het project tot wijziging van het GBP komt overeen met die doelstellingen en valt binnen de ontwikkelingslijnen voorzien door het PIO voor de Heizelsite.

³ De zaal werd gerealiseerd en in gebruik genomen (Paleis 12).

2.6.6. Coherentie met de doelstellingen van het GemPDO van de Stad Brussel

De stad Brussel werkt momenteel aan een nieuw GemPDO. Dit plan wil een antwoord bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen voor de Stad Brussel. Het maakt deel uit van het algemene beleidsprogramma 2018-2024 (zie hierboven).

Het GemOP van de stad Brussel, dat momenteel van kracht is, dateert van 2005 en streeft drie grote doelstellingen na:

- de heropleving van het woongebied;
- de ondersteuning van een geïntegreerde economische ontwikkeling;
- de bevordering van een duurzame omgeving.

Wat betreft de Heizel beschrijven de krachtlijnen van het GOP het doel om de Heizelsite op algemene wijze nieuw leven in te blazen.

Het gaat erom **de Heizel een identiteit en coherentie te verschaffen om de uitstraling op gewestelijk, nationaal en internationaal niveau te verzekeren met respect voor de residentiële eigenschappen van de omliggende wijken. Zo is het gepast om een richtinggevend schema uit te werken en een overlegstructuur in te voeren die de verschillende actoren samenbrengt om een algemeen, geïntegreerd beleid te voeren. Het is immers van essentieel belang de algemene samenhang van de site en een transversale aanpak tussen de verschillende beleidslijnen en maatregelen die ten uitvoer moeten worden gelegd, voor ogen te houden. Er zal een richtschema en een mobiliteitsplan voor de Heizel worden opgesteld, waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften van het tentoonstellingscentrum, het Atomium en het toekomstige internationale congrescentrum. Zo zullen de nieuwe projecten de doelstellingen moeten samenbrengen op het vlak van mobiliteit en parkeren, op het vlak van inrichting van de openbare ruimtes of een groen kader die de site in zijn geheel structuur geeft.**

Conclusie:

Het project tot wijziging van het GBP valt binnen de lijnen van de herindelingsprojecten van de Heizelsite van de Stad Brussel. Het richtinggevende schema werd opgesteld en goedgekeurd door de Stad Brussel en de Brusselse regering. Het project tot wijziging van het GBP komt dus overeen met de wil van het Gewest en de Gemeenschap om de Heizel verder te ontwikkelen.

2.6.7. Samenhang met andere plannen buiten het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

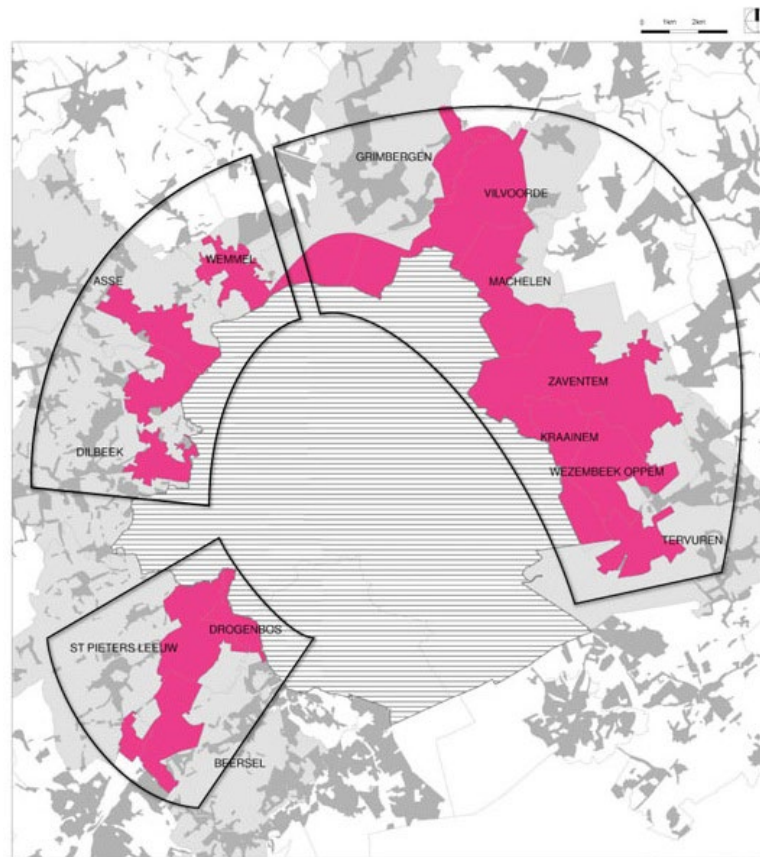
2.6.7.1. Het Vlaams Strategisch Gebied Rond Brussel (VSGB) en het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) bakent het Vlaamse stadsgebied rond Brussel af: Het Vlaams Strategisch Gebied Rond Brussel (VSGB).

Er werd een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) opgesteld en dit omvat de afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en de zones die grenzen aan open ruimten. Voorstellen voor ontwikkelingen en stedenbouwkundige voorschriften voor zones waarvoor de bestaande bestemming moet worden gewijzigd, worden opgenoemd. Dit plan werd in december 2011 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het Ruimtelijk Uitvoeringsplan heeft betrekking op de gemeenten Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Halle, Grimbergen, Kraainem, Machelen, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem en Zemst. Het plan brengt deze gemeenten onder in 3 grote gebieden:

- 'Groot-Zaventem',
- de zuidelijke Kanaalzone,
- Zellik-Groot-Bijgaarden.



Figuur 5: Situering van de drie zones van het VSGB die betrokken zijn bij het gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplan⁴

Voor elk van deze deelruimtes vertaalt het ruimtelijk uitvoeringsplan de visie die werd bepaald tijdens de voorafgaande overlegfase. Deze visie is gebaseerd op de volgende principes:

- De troeven van de VSGB komen op een beperkt aantal strategische sites tot uiting.
- Het behoud van het netwerk van open ruimtes
- De reconversie van de bezette ruimte
- Toegankelijkheid met het openbaar vervoer

De parking Heizel C, gelegen in het Vlaams Gewest ten noorden van de Tentoonstellingshallen, is opgenomen in de zone 'Groot-Zaventem' (cluster 1) (zie blz. 307-309 Toelichtingsnota GRUP VSGB). De gewenste ontwikkelingen voor deze zone zijn:

Economische opleving mogelijk maken rond de luchthaven en er hoofdkwartieren en internationale zetels aantrekken, met tegelijk een opwaardering van de inplantingszones voor de ondernemingen.

Anderzijds wordt er ook voorzien dat het woongebied, de accommodaties en de handelszaken rond de gemeente Vilvoorde zullen worden versterkt. Het Uplace/Broeklin-project gelegen in de zone voor de reconversie van de site Machelen Vilvoorde maakt deel uit van die ontwikkelingen (gemengd project dat handelszaken en werkplaatsen, kmo's, kantoren, vrijetijdsactiviteiten en horeca, alsook culturele voorzieningen combineert).

Ten slotte worden de open ruimten opgewarderd.

⁴ Bron: http://www.briobrussel.be/assets/vlaamserand/vsgeb/vsgebhoofdrapport_kaart10.pdf

De nadruk ligt ook op openbaar vervoer en zachte vervoerswijzen als maatregelen tegen de verzadiging van de auto in het gebied (zie blz. 287, rubriek 4.2.1. Toelichtingsnota GRUP VSGB).

In het GRUP werd er een gebied met een bijzonder voorschrift beschreven voor Grimbergen. Dat laatste behoort tot de bestemmingscategorie 'activiteiten'. Het gebied werd immers tegelijkertijd bestemd als gemengde zone voor woningen, handelszaken, horeca, toeristisch verblijf, ondernemingen, kantoren en diensten. Het is ook mogelijk om er voorzieningen van openbaar belang en openbare diensten te installeren, socio-culturele en recreatieve voorzieningen en groene ruimtes.

De volgende activiteiten zijn daarentegen niet toegestaan:

- Kleinhandelszaken op grote schaal;
- Afvalverwerkingsbedrijven;
- Ondernemingen waarvan de schaal en de plaatsinname niet verenigbaar zijn met de omgeving.

Ten slotte voorzien de voorschriften dat het aantal parkeerplaatsen in de zone moet worden behouden voor de bestaande activiteiten op de Heizel.



Figuur 6: Perimeter van de zone met bijzonder voorschrift van Grimbergen, uittreksel uit het GRUP van het VSGB-plan nr. 6

De geplande wijziging van het GBP voor de Heizel is niet rechtstreeks betrokken bij het VSGB. Echter zullen er door de nabijheid van de gewestgrens en de aard van de geplande veranderingen op de Heizel wellicht bepaalde interacties zijn door de combinatie van projecten en geplande projecten aan weerszijden van de gewestgrens. Tussen die verschillende projecten zullen er samenwerkingen en overlappingsen zijn: handels- en ontspanningsprojecten, infrastructuur- en vervoersprojecten.

A. Conclusie:

De bestemmingswijzigingen die in het project tot wijziging van het GBP beoogd worden, zijn niet in strijd met de ontwikkelingen voorzien door het GRUP van het VSGB. De interacties tussen de programma's van het Brussels en Vlaams Gewest moeten wel onderling besproken worden.

2.6.7.2. Ruimtelijk Structuurplan van Grimbergen

Ten noorden van de Heizel ligt de gemeente Grimbergen, meer specifiek de plaats Strombeek. Het 'Ruimtelijk Structuurplan van Grimbergen' werd op 23 december 2010 door de gemeenteraad goedgekeurd. De deputatie van de Provincie Vlaams-Brabant keurde het vervolgens goed op 27 januari 2011 en op 4 maart 2011 verscheen het plan in de Belgische Staatsmonitor.

In de krachtlijnen van het plan wordt de nadruk gelegd op twee belangrijke gebieden: de Treftwijk en de stedelijke kern van Strombeek.

Het 'Ruimtelijk Structuurplan van Grimbergen' prijst met name de herstructurering van de Romeinsesteenweg aan met de ontwikkeling van openbare accommodaties en diensten in parallel, de ontwikkeling van een gemengde wijk Treft met woningen/accommodaties met een duidelijk omliggende zone voor ondernemingen langs de Boechoutlaan (A12) en ten slotte het aanleggen van een groen kader langs de grote assen.

Wat betreft het centrum van Strombeek, wil de gemeente een duidelijker omliggend centrum creëren omdat het centrum vandaag uit twee delen bestaat.

De gemeente Grimbergen ziet in parking C een goede kans voor een multifunctioneel project op regionale schaal: kantoren, bedrijven, socio-culturele functies ... De gemeente wil parking C ook promoten als knooppunt voor het openbaar vervoer.

Conclusie:

Het project tot gedeeltelijke wijziging van het GBP is niet strijdig met het Ruimtelijk Structuurplan van Grimbergen.

2.6.7.3. Ruimtelijk Structuurplan van Wemmel - 23/12/10

De gemeente Wemmel beschikt ook over een 'Ruimtelijk Structuurplan' waarin de grote doelstellingen van de ruimtelijke ordening binnen de gemeente worden vastgelegd.

Wemmel heeft een kleine stadskern die nog dichter kan worden gemaakt langs de stadsrand van Brussel. Die verdichting brengt echter de aanwezige groene ruimtes in het gedrang. Daarom moet bijzondere aandacht uitgaan naar het behoud van deze omringende open ruimten.

Slechts een klein deel van de gemeente licht in de buurt van de studiezone. Daar is het hoofddoel van het 'Ruimtelijk Structuurplan' vooral het behoud van de stedelijke bebouwing van het dorp Wemmel. Verder wil men er ook een beheerste verdichting stimuleren, met links naar de natuurlijke verbindingen langs de middenbermen van Ring 0 en zijn bufferzone.

Conclusie:

Het project tot gedeeltelijke wijziging van het GBP is niet strijdig met het Ruimtelijk Structuurplan van Grimbergen.

2.6.7.4. Territoriaal Ontwikkelingsprogramma (T.OP) Noordrand

Het T.OP Noordrand is een territoriaal ontwikkelingsplan dat werd opgesteld door het departement Omgeving Vlaanderen, in samenwerking met perspective.brussels, de provincie Vlaams-Brabant en de OVAM. Dit plan is van toepassing op een stuk van de noordrand van Brussel, dat bepaalde delen van Vilvoorde, Machelen, Zaventem, Grimbergen, Brussel (Neder-Over-Heembeek, Haren), Evere en Schaarbeek omvat. Deze zone wordt begrensd door de Van Praetbrug en de Lambermontlaan in het zuiden en door de E40 in het zuidoosten. Het T.OP stelt twee benaderingen voor. Een eerste aanpak bestaat uit vier hoofdbeleidsregels, van toepassing op het hele Noordrandgebied; de tweede bestaat uit vier aanpakken voor vier strategisch belangrijke gebieden.

A. Vier hoofdstrategieën

A.1. De stedelijke ontwikkeling op een gelaagd mobiliteitsnet enten

Het T.OP stelt vast dat de ontwikkelingsmogelijkheden van een plaats samenhangen met de verbindingswegen ervan. Bijgevolg zullen gebieden met demografische groei gekanaliseerd worden naar knooppunten van het vervoersnet. De ontwikkeling van die knooppunten hangt af van het belang en de rol ervan.

Het T.OP stelt verschillende stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor die tot uiting komen door:

- Het scheppen van een aanbod aan woningen en basisdiensten (scholen, zwembaden ...)
- Het ter beschikking stellen van ruimtes voor gevarieerde economische activiteiten.
- Voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer bevoordelen ten opzichte van personenwagens (STOP-principe) als voorwaarde voor groei.

A.2. De open ruimtes gebruiken als motor voor stedelijke ontwikkeling

De verstedelijking en bevolkingsgroei zetten de open ruimtes meestal onder druk. In het T.OP is het de bedoeling om deze te gebruiken als motor voor stedelijke ontwikkeling, om de veerkracht van de noordrand te versterken en er een goede levenskwaliteit te garanderen.

A.3. Een evenwicht vinden tussen stedelijke ontwikkeling en de Ring R0/luchthaven.

De noordrand ondergaat op dit moment een periode van sterke bevolkingsgroei, wat de verstedelijking opdrijft. In die context stelt het T.OP duidelijke zones rond de Ring R0 en de nationale luchthaven van Brussel voor, die zuivere en leefbare woonomgevingen vormen. Er vloeien richtlijnen voort uit deze classificatie. Enerzijds worden gebieden met zware hinder vermeden als terrein voor nieuwe woonprojecten. Anderzijds worden de exploitanten van woonconcentraties die op dit moment aanwezig zijn in de gebieden die worden aangedaan door Ring R0 en de luchthaven verplicht om bronnen van geluidshinder, trillingen, verontreiniging enz. te beperken.

A.4. Onderbenutte ruimtes dynamiseren

Heel wat ruimtes van de noordrand worden nog te weinig benut, wat een negatieve impact heeft op de levenskwaliteit en het veiligheidsgevoel. Daarom wil het T.OP het ruimtelijke rendement van de noordrand verbeteren door verdichtingsstrategieën in te voeren die specifiek aan ieder perceel zijn aangepast.

B. Betreffende de Heizel in het bijzonder

Voor de Heizel zal er voor de ontwikkeling van de mobiliteit van de stad en de open ruimtes rekening worden gehouden met de internationale evenementen die er zullen plaatsvinden.

Het T.OP wil het imago van de verschillende aanwezige infrastructures (tentoonstellingsruimtes, concertzaal, voetbalstadion ...) op de Heizel verbeteren. Daarom is het de bedoeling om de Heizel uit het isolement te halen door de omtrek ervan in te richten met een ambitieus woonproject, het NEO-project en de bouw van een nieuw stadion⁵. Verschillende mobiliteitsplannen (trein, metro, openbaar vervoer, fiets) worden ook bestudeerd om de toegankelijkheid te verbeteren.

Conclusie:

Het project tot wijziging van het GBP komt dus overeen met de ambities van het T.OP.

2.6.7.5. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (2018) heeft als doel de ruimte van Vlaanderen tegen 2050 om te vormen, de bestaande ruimte beter te benutten en zoveel mogelijk open ruimte te behouden. Het stelt een visie voor van Vlaanderen in 2050 als een sterke internationale regio met een goede levenskwaliteit, waar iedereen zich op een duurzame manier kan verplaatsen, waar biodiversiteit en voedselproductie verzekerd zijn en waar de ruimte in staat is stabiel en klimaatbestendig te zijn.

Bij het huidige verstedelijkingsstempo bestaat het risico dat Vlaanderen de komende decennia geen onbebouwde ruimte meer overhoudt. In dit verband is een van de belangrijkste strategische doelstellingen van het plan het voorkomen van het innemen van extra ruimte.

⁵ Het project voor een nieuw stadion op parking C werd sindsdien geschrapt.

Het plan heeft ook de ambitie om via ruimtelijke ordening een sociale transformatie teweeg te brengen, gebaseerd op 5 pijlers die deel uitmaken van de visie voor 2050:

- Een Vlaanderen dat is ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft;
- Een verscheidenheid aan milieus in de steden en dorpen, die een goede levenskwaliteit mogelijk maakt;
- Meer woon- en werkplekken dicht bij openbaarvervoerknooppunten of fietsvoorzieningen, en concentratie van voorzieningen, zodat mensen hun dagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren;
- Een robuuste open ruimte die een zekere toekomst biedt in termen van voedselproductie en biodiversiteit;
- Een fijn groen en blauw netwerk op de open ruimten dat het grondgebied klimaatbestendig en meer bewoonbaar maakt.

Tot de strategische doelstellingen van het plan behoort ten slotte dat ruimtelijke ordening een drijvende kracht wordt achter de samenwerking tussen verschillende actoren (burgers, instellingen, overheden, bedrijven enz.).

In het plan worden de bovengenoemde doelstellingen uiteengezet als een reeks beginselen en richtsnoeren voor de uitvoering ervan.

Conclusie:

Het project tot gedeeltelijke wijziging van het GBP is niet strijdig met het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

2.6.7.6. 'Startplan'

Het 'Strategisch Actieplan voor Reconversie en Tewerkstelling in de luchthavenregio' werd eind 2004 opgesteld door de Vlaamse Regering, als actie- en tewerkstellingsplan voor de luchthaven van Zaventem. Dit plan werd opgesteld ten gevolge van de afname van activiteiten in Zaventem door de verhuis van het distributiecentrum van DHL naar Leipzig, de crisis in de luchtvaart na 11 september 2001 en het faillissement van Sabena.

Doelstellingen

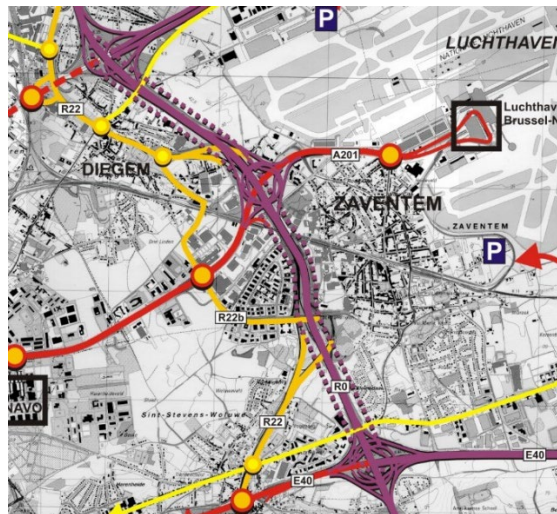
De luchthaven van Zaventem is een van de belangrijkste motoren van de Vlaamse economie. De bedoeling van dit plan is om het gebied rond de luchthaven op lange termijn te ontwikkelen door de nadruk te leggen op de belangen van plaatselijke inwoners, werknemers en werkgevers. Het START-plan is in essentie gericht op de sectoren mobiliteit, industrie en werkgelegenheid.

Verbetering van de mobiliteit

Een van de doelstellingen van het START-plan is het vergemakkelijken van de bereikbaarheid van de luchthaven met de auto, de fiets, de bus en de trein, door de wegeninfrastructuur en de verbindingen met het openbaar vervoer te verbeteren. In die optiek creëerde De Lijn 13 extra buslijnen en een nachtbusdienst. Bovendien is het vervoer per trein naar en van de luchthaven ook sneller geworden.

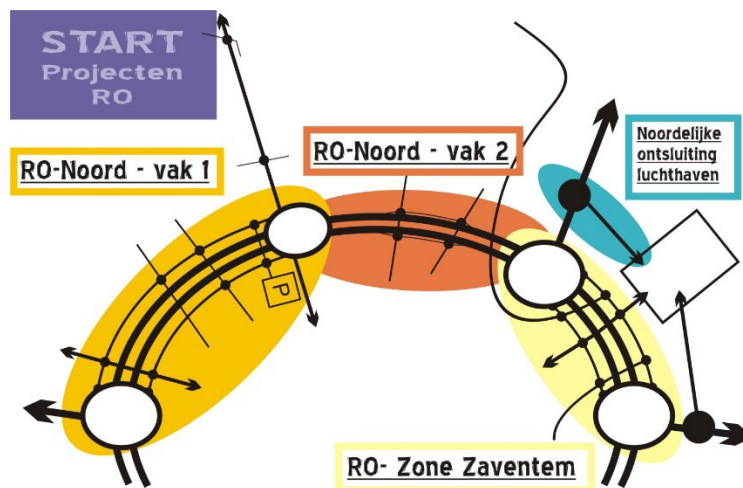
Een van de belangrijkste elementen van de verbetering van de bereikbaarheid van de luchthaven heeft betrekking op Ring 0 (R0). Het START-plan voorziet voor R0 in:

- Optimalisatie van R0 – zone Zaventem:



Figuur 7: R0 - Zone Zaventem (Startplan)

- Optimalisatie van R0 – zone noord:



Figuur 8: R0 - Zone Noord (Startplan)

- Optimalisatie van R0 – zone oost

Het algemene principe is om het doorgaand verkeer van het plaatselijk verkeer te scheiden door een netwerk van parallelwegen.

Conclusie

Het ontwerpplan is niet in strijd met het Startplan.

2.6.7.7. Het GRUP 'sneltram A12'

Het GRUP 'Sneltram A12' werd op 23 februari 2018 goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het project waarop het betrekking heeft, wordt voorgesteld in de presentatie van de te verwachten situatie (zie Deel 2, punt 5).

2.6.7.8. Het Plan 'Heraanleg van de Ring Noord'

Het project waarop het betrekking heeft, wordt voorgesteld in de presentatie van de te verwachten situatie (zie Deel 2, punt 5).

2.6.7.9. De studie voor een intergewestelijke visie op de ontsluiting van de Heizel 2022

Het project waarop het betrekking heeft, wordt voorgesteld in de presentatie van de te verwachten situatie (zie Deel 2, punt 5).

3. Overzicht van de bestaande toestand per thema

3.1. Bevolking, sociale en economische domeinen

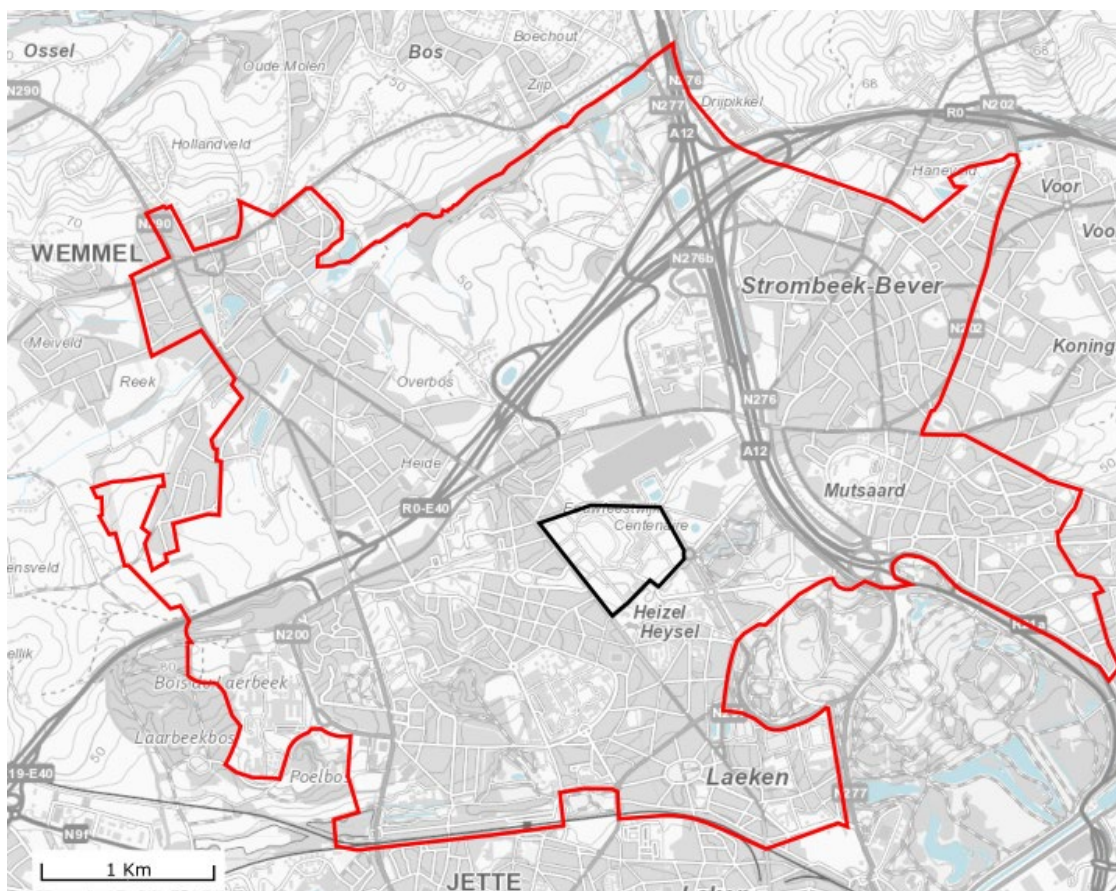
3.1.1. Methodologie voor het vaststellen van de bestaande toestand

3.1.1.1. Studieperimeter

De studieperimeter bestrijkt verschillende perimeters en ruimtelijke analyseschalen, die naar gelang van de bestudeerde aspecten zullen worden behandeld:

- De perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15,
- De territoriale observatieperimeter (TOP) die door perspective.brussels is gedefinieerd in de definitiestudie die is opgesteld in het kader van de voorbereidende werkzaamheden voor het ontwerp van RPA 'Heizel';
- Het grondgebied van de Stad Brussel en de gemeente Jette;
- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Niettemin zal de analyse er hoofdzakelijk op gericht zijn de sociaaleconomische context op twee niveaus vast te stellen, namelijk op dat van de territoriale observatieperimeter (TOP) en die van de perimeter van het GGB nr. 15.



Figuur 9: Territoriale observatieperimeter (TOP - in het rood) en perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 (in het zwart) (ARIES op NGI-achtergrond - TopoMapViewr, 2021)

De territoriale observatieperimeter (TOP) omvat de volgende statistische sectoren aan de Brusselse kant:

- Heizel;
- VUB;
- Dikke-Beuk;
- Modelwijk;
- Heymbosch;
- Oude Afspanning;
- Baeck Dupre;
- F. Mohrfeld(straat);
- Heilig-Hart;
- Dielegembos;
- Tuinwijk;
- Schijf(straat);
- Stienon(laan);
- Brugmannziekenhuis;
- Brugmann;
- Heilig-Hart;
- Prins Leopold(square);
- Goddelijk Kind;
- Cadettenschool;
- De Meisese(laan);
- Mutsaard(laan);
- Wandstraat;
- Jean de Bolognelaan;
- Versailleslaan;
- Pagodenlaan.

Deze statistische sectoren maken deel uit van 4 'Wijken' in de zin van de Wijkmonitoring van het BISA:

- Heizel;
- Mutsaard;
- Houba;
- Heymbosch-AZ Jette.

Groene ruimten zoals het Boudewijnpark, het Dielegembos en het Laarbeekbos zijn niet opgenomen in de TOP, maar zullen worden opgenomen in de milieu-analyse van de open/groene ruimten.

In Vlaanderen zijn de volgende statistische sectoren opgenomen in de TOP op het grondgebied van de gemeenten Grimbergen en Wemmel:

- Strombeek-Bever-centrum;
- Strombeek-Bever-centrum-noord;
- Ring;
- Acacia;
- Borrekensveld;
- Baalhoek;
- Parking C;
- Bloemendaal;
- Molenveld;
- Bever;
- Beverlinde;
- Wemmel;
- Wemmel Park;
- Vijvers-Dijk;
- DE LIMBURGSE STRIRUM;
- Sint-Ingelbertus;
- Winkel;
- Lakenveld;
- Romeinsesteenweg;
- Ring-Emperblok.

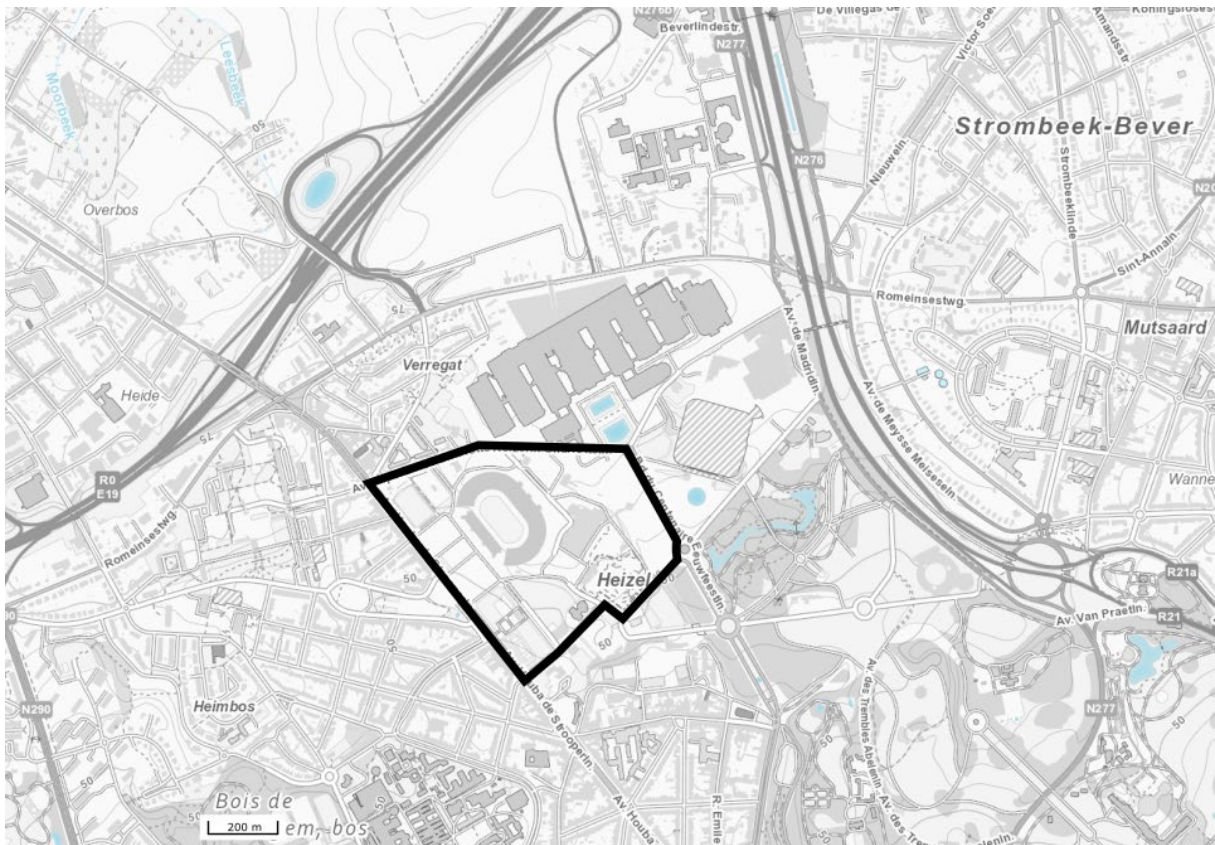
Het gaat om de centra van Wemmel en Strombeek-Bever (deel van het gemeentelijke grondgebied van Grimbergen), alsook om de gebieden tussen deze twee gemeenten en het Brussels Gewest.

De opname van de twee Vlaamse gemeenten is gerechtvaardigd, naast de geografische nabijheid en de ambitie van het GGB om van het Heizelplateau een toekomstig internationaal centrum te maken dat zich noodzakelijkerwijs moet verhouden tot zijn onmiddellijke omgeving, door:

- De lopende transgewestelijke landschaps- en economische studies, zoals de studie 'Open ruimtenetwerken in en rond Brussel' die gezamenlijk wordt uitgevoerd door het Vlaams en het Brussels Gewest (Omgeving, OVAM, perspective.brussels en Leefmilieu Brussel).
- De mobiliteitsprojecten zoals de herinrichting van de A12 tot een stadsboulevard en de heraanleg van de Ring R0 'Noord'.
- De aanwezigheid van zachte mobiliteitsinfrastructuren die het Heizelplateau verbinden met het Vlaams Gewest.
- De aanwezigheid van pendelaars uit de Vlaamse gemeenten die dagelijks via de mobiliteitspool Heizel naar het Brussels Gewest reizen.
- De aanwezigheid van grootschalige voorzieningen onmiddellijk over de grens met het Brussels Gewest.

A. Op het niveau van de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15

De perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 'Heizel' strekt zich uit over het grondgebied tussen de Houba de Strooperlaan in het westen, de Keizerin Charlottelaan in het noorden, de Eeuwfeestlaan in het oosten en de Boechoutlaan in het zuiden. De perimeter wordt aangegeven op de onderstaande kaart. Hij situeert zich volledig op het grondgebied van de Stad Brussel.



Figuur 10: Perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 'Heizel' (ARIES, 2021)

3.1.1.2. Gebruikte bronnen

De karakterisering van de bestaande situatie gebeurt op basis van de analyse van de volgende gegevensbronnen:

- Brussel Stedenbouw en Erfgoed - Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
- Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), 2018;
- Wijkmonitoring (BISA);
- Perspective.brussels, Heizel – Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA). Diagnose en uitdagingen Synthesenota, juli 2019;
- Heizel en omgeving. Definitiestudie, perspective.brussels, 2020-2021;
- Federale Overheidsdienst Economie – Statistics Belgium;
- Deboosere P., Willaert D., Gadeyne S., Wayens B., Van Cutsem S., Vandermotten C., Marissal P., Charles J., Kesteloot C., Slegers K, *Atlas de la santé et du social*, 2014;

- Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, *Projecties voor de Brusselse schoolbevolking tegen 2025*, 2017, cahier van het BISA nr. 7;
- Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse (BISA), *Bevolkingsprojecties 2015-2025 voor de Brusselse gemeenten*, Cahiers van het BISA, 2016;
- Sociaal-economische diagnostiek van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de COVID-19-pandemie, perspective.brussels, mei 2022;
- Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad, *Ouderen en de rust- en verzorgingstehuizen in het Brussels Gewest. Een stand van zaken in 2016 met een focus op de rusthuisbewoners met profiel O of A*, De nota's van het Observatorium, 3. Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie, Brussel, 2016;
- Cartografische inventaris van de voorzieningen en diensten aan de bevolking in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ATO, BRAT+BGI – December 2010);
- Leefmilieu Brussel, *Het spel in de stad: Voor een speelnetwerk in Brussel*, 2015;
- De sociale kaart van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (<https://sociaal.brussels/>) (2022);
- Hub & Perspective.brussels & IGEAT, *De Brusselse handel in cijfers: Structuratie van de Brussels handelslandschap*, 2019;
- Atrium & Perspective.brussels & IGEAT, *De Brusselse handel in cijfers: Evolutie van het regionale handelslandschap*, 2017;
- Geoconsulting & Stad Brussel, *Het Commerciële Ontwikkelingsschema voor de Stad Brussel*, 2015;
- Aster CONSULTING, Effectenstudie voor de aanvraag van een stedenbouwkundig attest en een milieuattest van klasse 1A - Project NEO1 EUROPEA, 2017;
- Perspective.brussels, *Het Commerciële Ontwikkelingsschema voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*, 2008;
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling (BSO), *Overzicht van de handel*, 2011;
- Visit.brussels, *Jaarverslag van het Observatorium voor toerisme in Brussel*, 2018;
- Visit.brussels, *Let's Meet in Brussels 2020*.

3.1.1.3. Methodologie voor de analyse van de bestaande juridische en feitelijke situatie

De analyse van de sociaaleconomische gevolgen is enerzijds gebaseerd op de informatie en gegevens die op en rond het terrein beschikbaar zijn en anderzijds op de expertise van ARIES op het gebied van de sociaaleconomische gevolgen voor een plan in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De eerste fase heeft tot doel de bestaande juridische situatie te beschrijven door raadpleging van de verschillende strategische en regelgevende documenten die op het gebied van toepassing zijn. Het doel van deze raadpleging is na te gaan wat de belangrijkste eisen en problemen zijn in de regelgevings- of strategische documenten die op het gebied van toepassing zijn.

In de tweede fase wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie binnen de perifere omgeving, in termen van bevolking, huisvesting, handel, uitrusting en toeristische voorzieningen, waarbij voor de laatste punten bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanbod van recreatie-infrastructuur. Dit houdt in dat de behoeften aan deze verschillende functies binnen de TOP worden vastgesteld.

3.1.1.4. Ervaren moeilijkheden

Vanuit sociaaleconomisch oogpunt heeft de analyse van de bestaande situatie twee belangrijke beperkingen:

- In de eerste plaats verschilt de beschikbaarheid van statistische en sociaaleconomische gegevens tussen het Brussels Gewest en Vlaanderen. Het Brussels Gewest verstrekt statistische indicatoren op het niveau van de wijken en de statistische sectoren via zijn Wijkmonitoring (BISA), wat niet het geval is in Vlaanderen of Wallonië.
- Ten tweede is de analyse van de sociaaleconomische context sterk afhankelijk van de bestaande gegevens voor de verschillende bestudeerde thema's. Een tweede beperking betreft dus de productiedatum van bepaalde gegevens die relatief oud kunnen zijn. Bij gebrek aan meer recente gegevens impliceert dit de kans dat bepaalde recente evoluties van de wijk niet zijn geïdentificeerd bij gebrek aan bijgewerkte gegevens.

Bovendien heeft de Covid-19-pandemie grote gevolgen gehad voor de wereldwijde sociaal-economische situatie en Brussel vormde daarop geen uitzondering. Aan het eind van het hoofdstuk wordt een samenvatting gegeven van de sociaal-economische diagnose die perspective.brussels en zijn partners hebben opgesteld. De presentatie van de bestaande situatie begint dus met de situatie vóór Covid-19. Vervolgens wordt het effect van de pandemie op deze situatie geschetst.

3.1.2. Beschrijving van de bestaande rechtstoestand

3.1.2.1. Documenten met verordenende waarde

A. GBP

De verschillende bestemmingen die we in de perimeter aantreffen, zijn uitgewerkt in het hoofdstuk Stedenbouw.

Zie hoofdstuk 3.2 Stedenbouw.

B. BBP

Er is een ontwerp van BBP opgesteld voor de perimeter van het GGB nr. 15 Heizel. Dit BBP is uiteindelijk nooit aangenomen. Dit ontwerp van BBP wordt besproken in het hoofdstuk Stedenbouw.

Zie hoofdstuk 3.2 Stedenbouw.

3.1.2.2. Documenten van strategisch belang

A. GPDO

Het GPDO zoals goedgekeurd door de Regering op 12 juli 2018, gepubliceerd op 5 november 2018 in het Belgisch Staatsblad en in werking getreden op 20 november 2018. De meeste problemen met betrekking tot het Heizelplateau zijn in het hoofdstuk Stedenbouw van deze diagnose aan bod gekomen.

Zie hoofdstuk 3.2 Stedenbouw.

Toch kunnen we deze analyse afronden door erop te wijzen dat het GPDO de Heizel definieert als een perifere grootstedelijke pool met internationale uitstraling. In het toekomstige stadsdeel dat de regering op het Heizelplateau wil creëren, vormen zaken- en vrijetijdstoerisme een geheel. Het commerciële project is gericht op het supraregionale niveau. De Heizel werd ook aangewezen als locatie voor de inplanting van één van de vijf 'recreatiepolen van gewestelijk niveau' (net als de sites van Pede, Becokaai, de hippodroom van Bosvoorde en het Rood Klooster)⁶.

B. GemOP

Het van kracht zijnde Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van de Stad Brussel dateert van 2004. Het wordt momenteel bijgewerkt en zal een Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GempDO) worden.

⁶ Bron: perspective.brussels, HEIZEL. Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA). Diagnose en uitdagingen. Synthesenota, juli 2019.

De diagnose die momenteel wordt uitgevoerd, vermeldt de volgende elementen betreffende het Heizelplateau:

Het Heizelplateau herbergt een groot aantal sportieve, culturele en toeristische voorzieningen. Sinds enkele jaren maken de hoofdzakelijk toeristische voorzieningen (Oceade, Bruparck en zijn 'The Village') plaats voor het NEO-project. Dit laatste project heeft tot doel om de internationale uitstraling van Brussel te versterken en een stadskern te creëren met een waaier aan functies: een gemengde stedelijke omgeving met internationale congressen, nationale evenementen, activiteiten, woningen, winkels, recreatieve en culturele voorzieningen.

De voor Laken als geheel vastgestelde ambities van sociaaleconomische aard zijn de volgende:

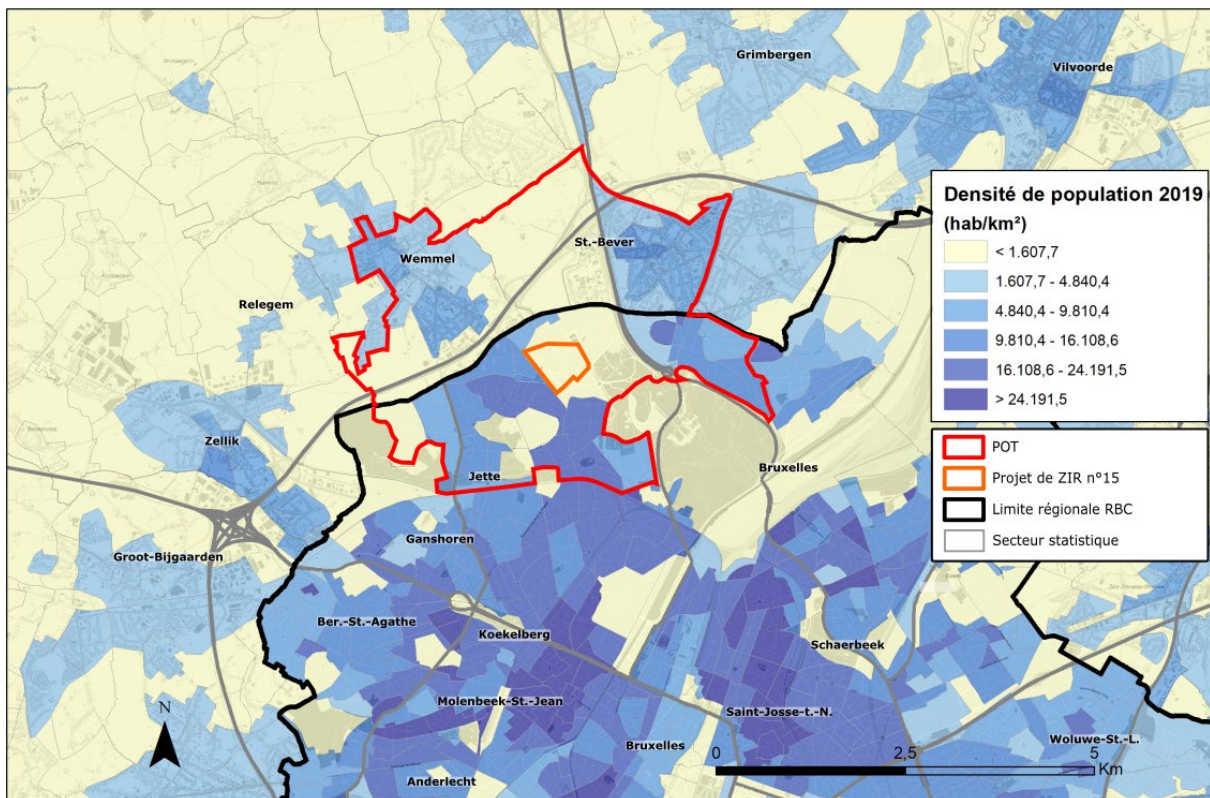
- Creëren van een doorlopend gemeentelijk groen netwerk dat geïntegreerd is in het stedelijk weefsel via:
 - Nieuwe groene ruimten die met elkaar en met bestaande ruimten zijn verbonden;
 - Een vergroening van openbare ruimten, wegen en binnenterreinen van huizenblokken, ook om de ondoorlaatbaarheid te verminderen
- Het lokale aanbod van opvangplaatsen voor jonge kinderen versterken om in de huidige en toekomstige behoeften te voorzien;
- Het lokale schoolaanbod versterken om in de huidige en toekomstige behoeften te voorzien;
- Aangepaste voorzieningen voor jongeren creëren;
- De ontwikkeling van culturele voorzieningen op wijkniveau ondersteunen;
- Ontwikkeling van gemeenschapsgerichte gezondheidszorg;
- Het potentieel van openbare ruimten/groene ruimten voor de bewoners maximaliseren door ze te diversifiëren wat betreft uitrusting: speelplaatsen, ruimten voor honden, urban fitness, banken en picknicktafels, watertappunten enz.;
- De gevolgen van grote winkelcentra op het grondgebied van of nabij de Stad beheren;
- De ontwikkeling van de sociale en solidaire economie en alsook de socio-professionele integratie ondersteunen en bevorderen.
- De begeleiding van kansarmen verzekeren via buurtdiensten.

3.1.3. Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

3.1.3.1. Demografische en sociaaleconomische situatie

A. Bevolkingsdichtheid

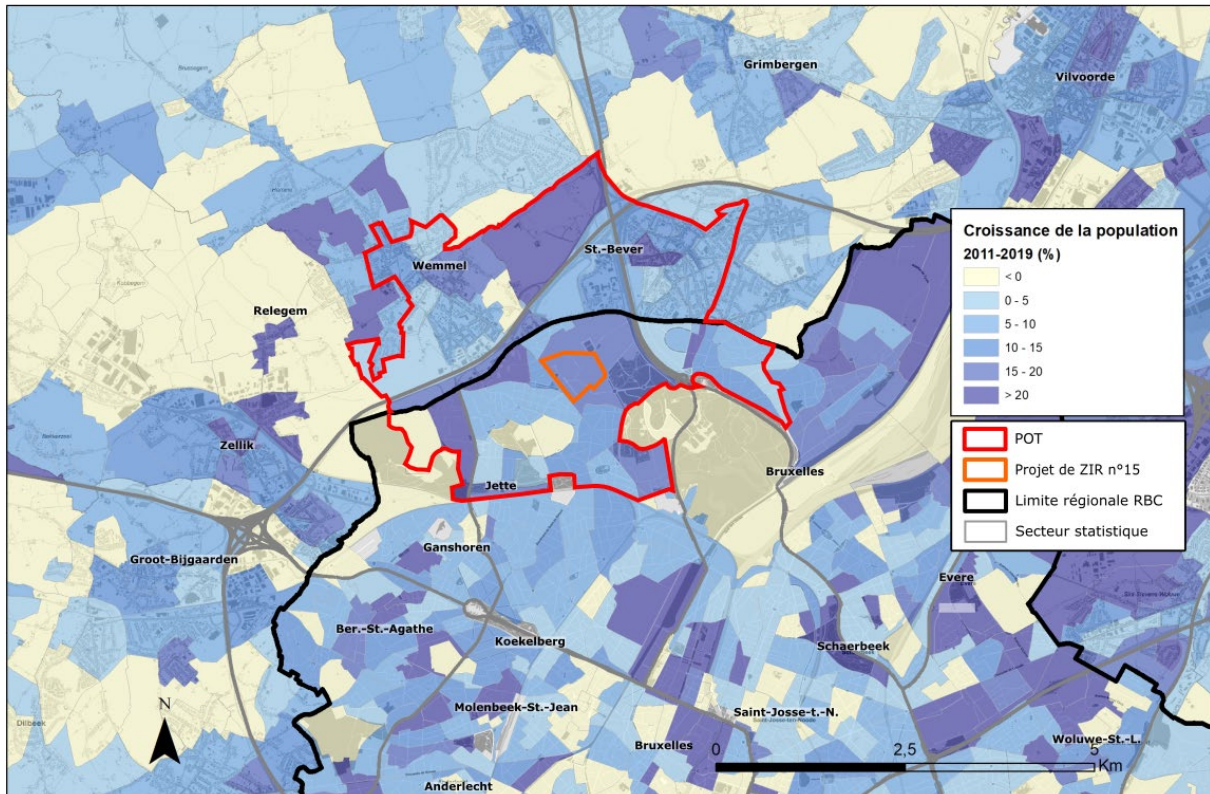
De in de TOP waargenomen populatiedichtheden zijn zeer variabel. Het centrale deel van de TOP, gevormd door het Heizelplateau, het Ossegempark en een landelijk deel van de Vlaamse rand, is niet of nauwelijks bewoond. De entiteiten Wemmel en Strombeek-Bever hebben een gemiddelde bevolkingsdichtheid, kenmerkend voor kleine steden. De hoogste bevolkingsdichtheden wordt aangetroffen in het 'Brusselse' deel van de TOP, in sectoren waar hoofdzakelijk hoogbouw of rijwoningen zijn geconcentreerd (Mutsaard, Tuinwijk, Modelwijk, Brugmann enz.), die meer representatief zijn voor de centrale wijken van het Brussels Gewest.



Figuur 11: Bevolkingsdichtheid per statistische sector (ARIES uit de Statbel-gegevens 2019)

B. Recente bevolkingstrends en vooruitzichten

Van 74.829 inwoners in 2011 is de in de TOP opgenomen bevolking gestegen tot **82.338 inwoners** in 2019, een stijging met **10%**, iets meer dan het gemiddelde voor het BHG in dezelfde periode (+8%). De grootste stijgingen deden zich voor in de Vlaamse rand (centrum van Wemmel en Strombeek-Bever) en in sommige gebieden in het westelijk deel van de TOP (Modelwijk, Dikke-Beuk). De Heizelsector, die de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 omvat, heeft ook een aanzienlijke toename van zijn bevolking gekend, maar dit is hoofdzakelijk te wijten aan een zeer klein bevolkingsvolume (159 inwoners in 2011 en 183 in 2019).



Figuur 12: Groei van de bevolking 2011-2019 per statistische sector (ARIES uit de Statbel-gegevens 2011-2019)

Wat de bevolkingsgroei in de komende tien jaar betreft, wordt verwacht dat deze op gewestelijk niveau en in de gemeenten die onder de TOP vallen, tussen nu en 2025 zal blijven toenemen. Toch wordt die bevolkingsgroei dubbel zo laag geraamd, zowel op gewestelijk niveau (daling van de bevolkingsgroei van 17% tussen 2005-2015 tot 8,6% tussen 2015-2025) als op dat van de Stad Brussel (van 23% tot 14%)⁷.

Ervan uitgaande dat de bevolkingsgroei binnen de TOP hetzelfde patroon zal volgen als op gewestelijk en gemeentelijk niveau, zal het aantal extra inwoners dat in de komende tien jaar binnen de perimeter wordt verwacht, ongeveer **4.120 bedragen**. Hierbij dient opgemerkt dat de bevolkingsgroei binnen de TOP ten dele zal afhangen van de creatie van nieuwe woningen binnen de TOP. De ontwikkeling van het ontwerp van GGB nr. 15 zal het evenwel mogelijk maken het aanbod van woningen te vergroten en aldus de demografische groei in de periferie te bevorderen.

C. Leefstijlontwikkeling

Om redenen van beschikbaarheid van statistische gegevens wordt deze indicator alleen bestudeerd in de Brusselse statistische sectoren van de TOP.

⁷ BISA, Bevolkingsprojecties 2015-2025 voor de Brusselse gemeenten - Cahiers van het BISA, 2016

In 2019 is gemiddeld bijna 25% van de bevolking jonger dan 18 jaar (voor een gewestelijk gemiddelde van 22,8%). Het aandeel van de 0-3-jarigen vertegenwoordigt 4,4% van de bevolking van de perimeter, vergeleken met 4,2% op gewestelijk niveau. Omgekeerd hebben de 18-64-jarigen een aandeel van 59% tegenover 64% op gewestelijk niveau. De leeftijdsgroep 65+ is er sterker vertegenwoordigd dan het gewestelijke gemiddelde (15,9% tegenover 13,1%). De in het analysegebied waargenomen vergrijzingscoëfficiënt⁸ (64,8%) is eveneens aanzienlijk hoger dan het regionale gemiddelde (57,5%). De vergrijzing van de bevolking doet zich vooral voor in de sectoren van de Schijfstraat, Heymbosch en Mutsaard.

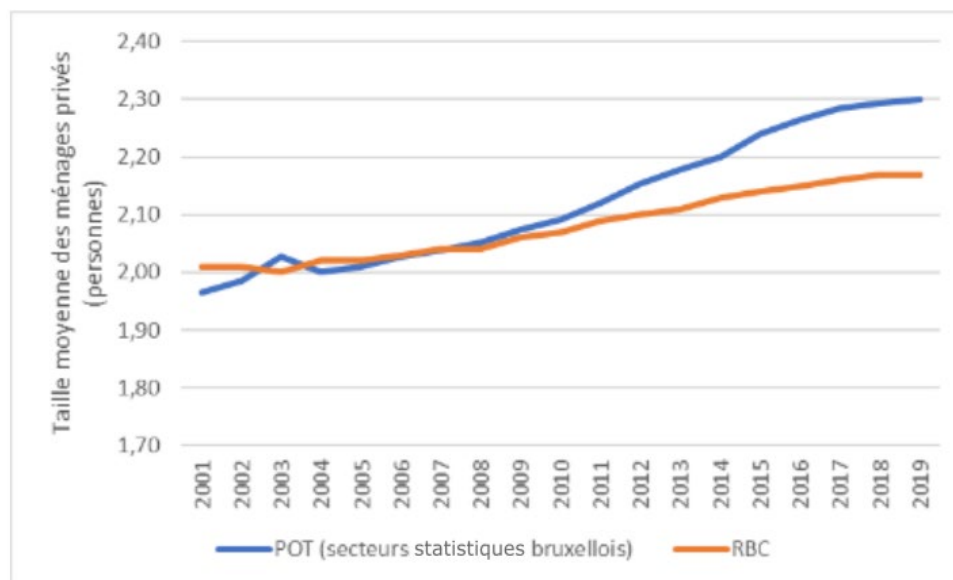
De Brusselse sectoren van de TOP worden dus gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van jongeren en, omgekeerd, door een sterkere vergrijzing van de bevolking in vergelijking met de gewestelijke referentie.

D. Gezinsstructuur

Ook deze indicator wordt alleen bestudeerd voor de Brusselse statistische sectoren van de TOP.

Wat de gezinsstructuur betreft, heeft het onderzochte gebied een lager gemiddeld aandeel alleenstaanden (4,5%) en een hoger aandeel huishoudens met kinderen (40,6%) dan het gewestelijke grondgebied (46% alleenstaanden en 35,7% huishoudens met kinderen). De vertegenwoordiging van huishoudens zonder kinderen in het analysegebied is min of meer gelijk aan die op gewestelijk niveau (14-16%).

De gemiddelde grootte van de huishoudens is in het studiegebied groter (2,3 personen/huishouden) dan het gewestelijke gemiddelde (2,17 personen/huishouden).⁹ De gemiddelde grootte van particuliere huishoudens in de TOP is sinds 2004 gestaag toegenomen (2 personen/huishouden).



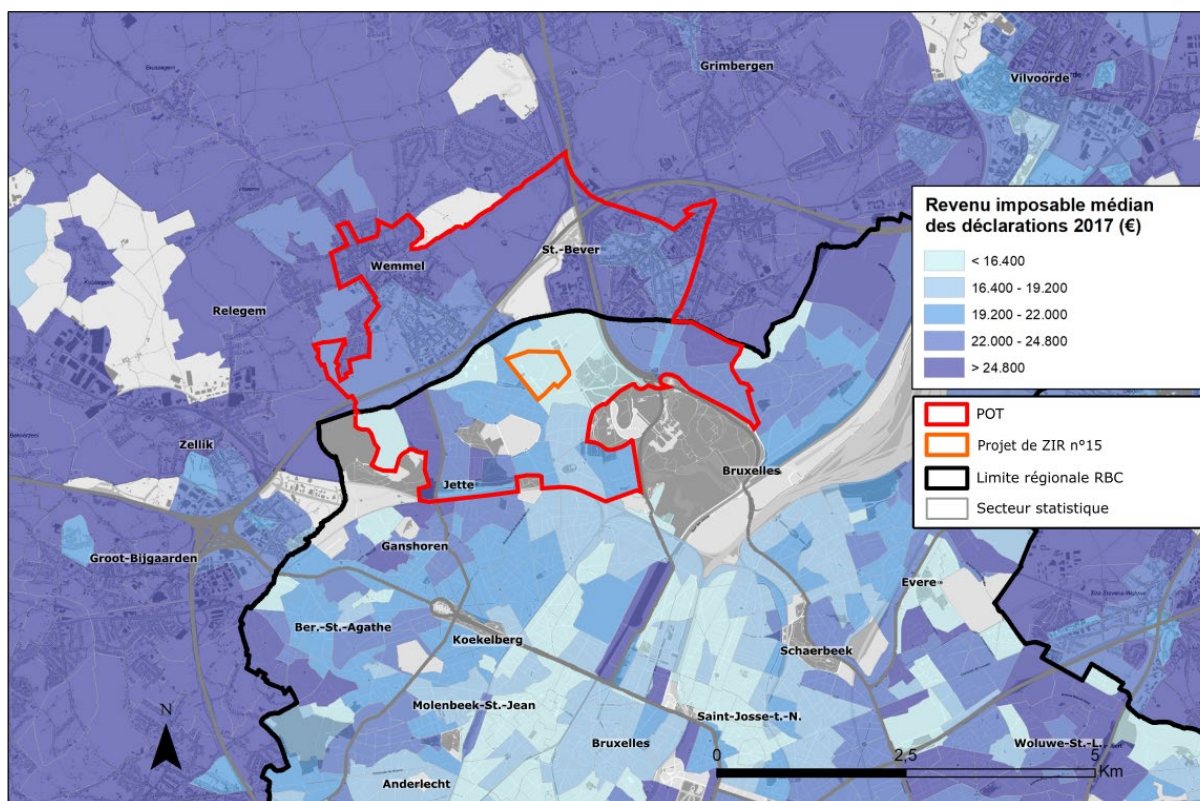
Figuur 13: Evolutie van de gemiddelde grootte van particuliere huishoudens tussen 2001 en 2019 (Wijkmonitoring-BISA)

⁸ De vergrijzingscoëfficiënt is een coëfficiënt die de vergrijzing van de bevolking meet. Deze coëfficiënt geeft het aandeel van de oudsten (65 jaar en ouder) ten opzichte van de jongsten (jonger dan 18 jaar) weer. BISA.

⁹ BISA. (2016). Wijkmonitoring van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Online: <https://wijkmonitoring.brussels//>, geraadpleegd in mei 2018.

E. Sociaaleconomisch profiel

Het sociaaleconomisch profiel van de bevolking in de TOP is nogal gemengd. Het centraal-zuidelijke deel van de perimeter (Heizel, Modelwijk, Tuinwijk, Heilig-Hart, Prins Leopold enz.) wordt gekenmerkt door een bevolking met lage tot middelhoge inkomens, terwijl hoge inkomensniveaus worden aangetroffen in de gehele Vlaamse rand, alsmede in het zuidoostelijke (Mutsaard, Neder-Over-Heembeek enz.) en zuidwestelijke (Dikke-Beuk, Heymbosch enz.) deel van de perimeter. De sectoren met de laagste inkomens waren ook de sectoren met de hoogste werkloosheidscijfers (van 18% tot 30% in 2015).



Figuur 14: Belastbaar mediaan inkomen van de aangiften in 2017 per statistische sector (ARIES uit Statbelgegevens 2017)

F. Conclusies

De wijken binnen de TOP hebben dus de volgende kenmerken:

- Wijken met lage en hoge bevolkingsdichtheid. De lage dichtheden bevinden zich vooral in de Vlaamse rand, terwijl de hoogste dichtheden overeenkomen met de Brusselse wijken;
- Aan de Brusselse kant is er een oververtegenwoordiging van jongeren en een sterkere aanwezigheid van 65-plussers, met een vergrijzingscoëfficiënt die hoger ligt dan het gewestelijke gemiddelde;
- Aan de Brusselse kant is de gemiddelde grootte van de particuliere huishoudens groter dan het gewestelijke gemiddelde en neemt deze al meer dan 15 jaar voortdurend toe;
- Gevarieerde sociaaleconomische profielen met een bevolking met hoge inkomens (vooral in de Vlaamse rand) en een meer kwetsbare bevolking in de omgeving van het Heizelplateau (sociale woonwijk).

3.1.4. Huisvesting en vastgoedynamiek

3.1.4.1. Inleiding

De perimeter van het voorgestelde GGB nr. 15 is momenteel vrij van woningen. Aan de westkant wordt die echter begrensd door woonwijken.22971 Deze bevatten een gevarieerde typologie aan woningen: grote complexen met sociale woningen, tuinwijk, naoorlogse eengezinswoningen, appartementsgebouwen die in het stedelijk weefsel geïntegreerd zijn enz.¹⁰

3.1.4.2. Het woningaanbod

A. Prijs en structuur van het eigendom

A.1. Huurprijzen

Deze indicator is alleen beschikbaar op het niveau van de wijken die onder de Wijkmonitoring (BISA) vallen.

In 2018 zijn de huurprijzen in de Brusselse TOP-wijken uiteenlopend. De gemiddelde maandelijkse huurprijs per woning lag in de wijken Heizel (€ 671) en Houba (€ 652) onder het gewestelijke gemiddelde (€ 749), terwijl deze in de wijken Heylbosch-AZ-Jette (€ 749) en Mutsaard (€ 755) bijna gelijk was aan het gewestelijke gemiddelde.

A.2. Sociale woningen

Verschillende sociale woonwijken bevinden zich in de Brusselse sectoren van de TOP, met name: de Modelwijk (1.241 woningen), de tuinwijk van Verregat (232 woningen), de wijk Wannecouter (161 woningen, waarvan de helft huizen) ten oosten van de A12, de wijk van de Prins Leopoldsquare (795 woningen) in het centrum van Laken, en ten slotte het Florair-complex (385 woningen) en de kleine tuinwijk van Heymbosch (81 woningen) in de gemeente Jette.

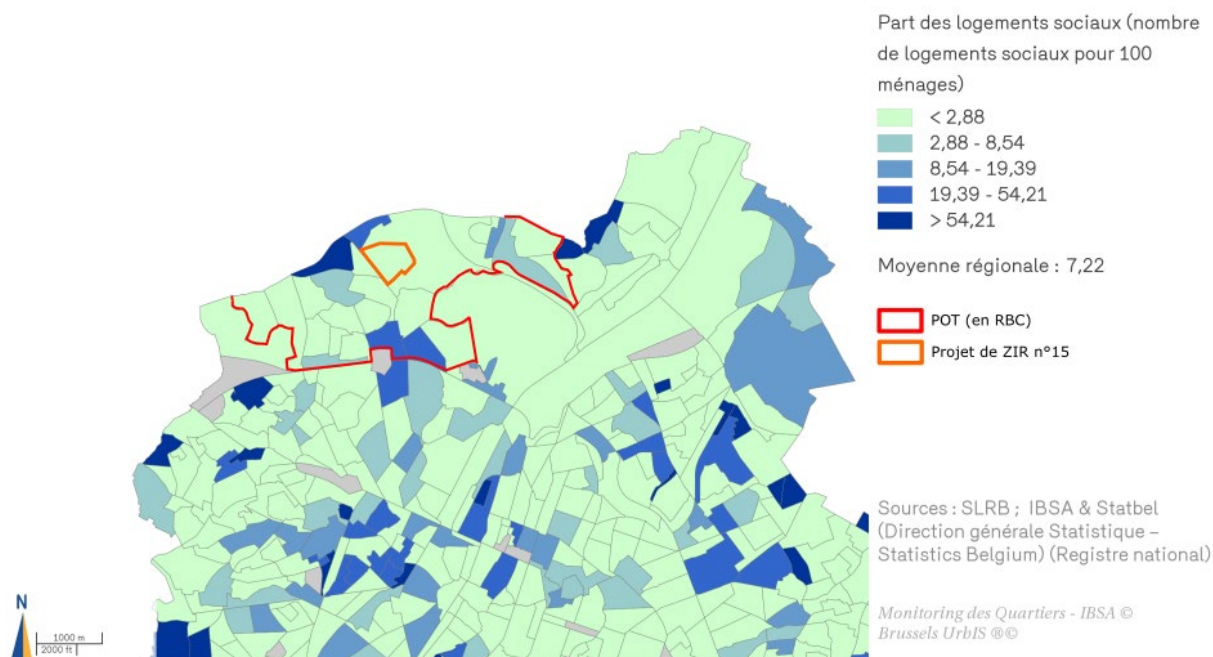
In 2019 bedroeg het aandeel sociale woningen in de Brusselse TOP-sectoren 11,7 (woningen/100 huishoudens) tegenover 7,2 op het niveau van het Brussels Gewest. Deze 'goede dekking' van het bestudeerde grondgebied is het gevolg van de aanwezigheid van verschillende sectoren met een hoge dichtheid aan sociale woningen, zoals de Modelwijk (86 woningen/100 huishoudens), de sector Goddelijk Kind (47 woningen/100 huishoudens) en de sector Prins Leopold (29 woningen/100 huishoudens).



Figuur 15: Sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BGHM, 2007)

¹⁰ Bron: perspective.brussels, HEIZEL. Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA). Diagnose en uitdagingen. Synthesenota, juli 2019.

Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2019 (logt/100 ménages)



Figuur 16: Aandeel sociale woningen (aantal sociale woningen per 100 huishoudens) (Wijkmonitoring-BISA, 2019)

B. Vastgoeddynamiek

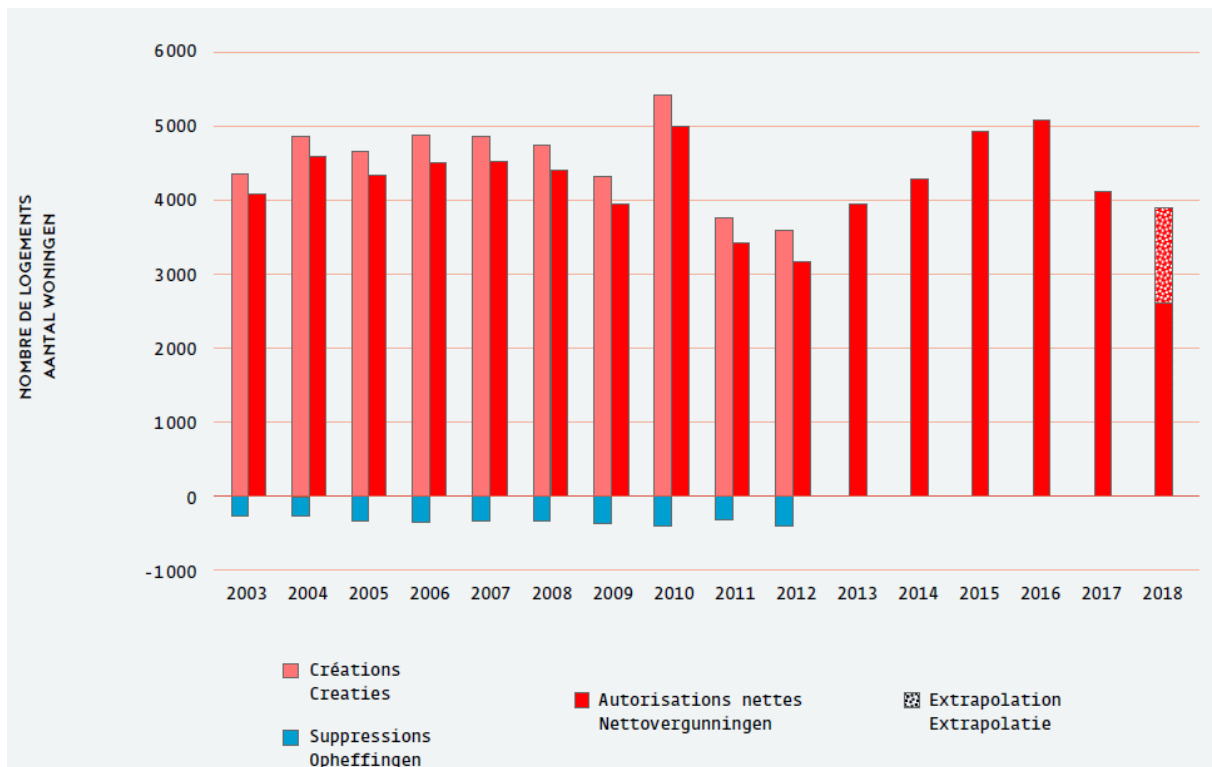
B.1. Op gewestelijk niveau

In dit punt worden de belangrijkste bevindingen samengevat van het Overzicht van de huisvestingsvergunningen dat werd opgemaakt door perspective.brussels voor de situatie in de zomer van 2018.

De in de eerste acht maanden van 2018 verleende stedenbouwkundige vergunningen wijzen op een vertraging van de residentiële vastgoeddynamiek in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Deze vertraging komt tot uiting in een daling van zowel het vloeroppervlak als het aantal toegestane eenheden ten opzichte van de 'hoogtepunten' die in 2015-2016 werden bereikt.

Wanneer we de laatste vijftien jaar in beschouwing nemen, kan de huidige dynamiek nog steeds tippen aan die welke destijds door de woningbouwactoren voor de periode 2003-2008 als sterk werd bestempeld (gemiddeld 4.000 bijkomende woningen/jaar).

Het verwachte aantal woningen dat tegen 2022 daadwerkelijk zou moeten worden geproduceerd (via de start van de bouw van de woningen waarvoor momenteel een vergunning is afgegeven), blijft hoger dan het aantal extra huishoudens dat voor diezelfde periode wordt geraamd door de demografische prognoses van het Federaal Planbureau en Statbel.



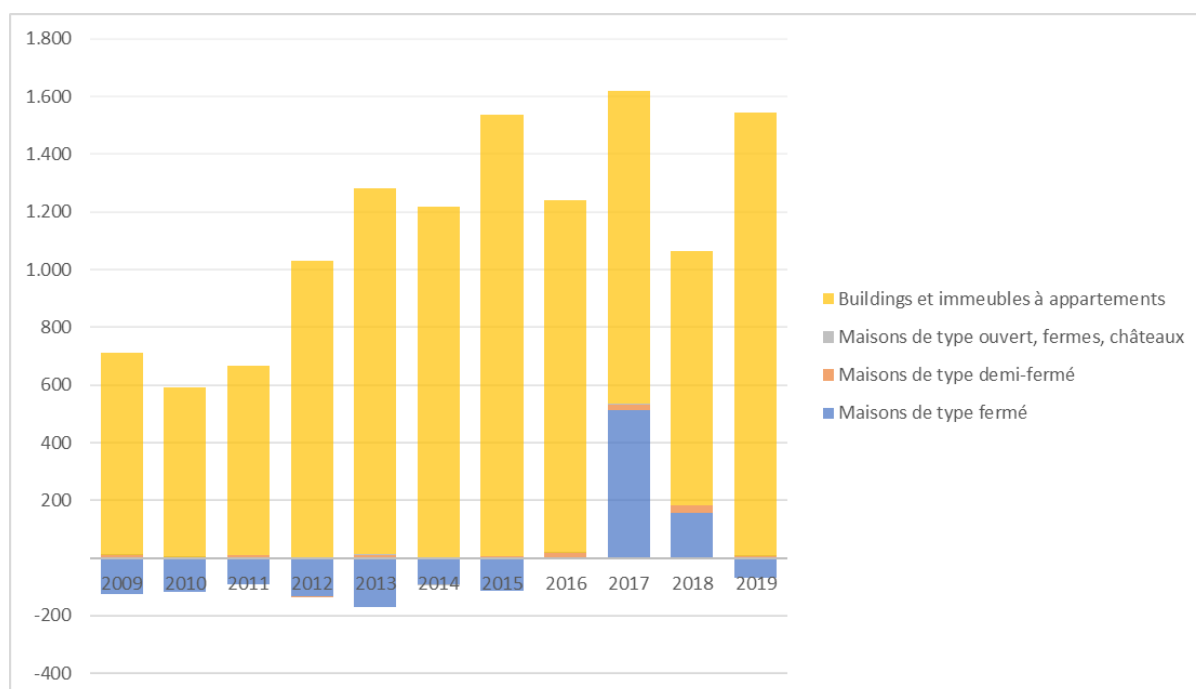
Figuur 17: Evolutie van de klassieke' vergunde woningen in het BHG (2003-2018 extr.) (perspective.brussels - Observatorium van de huisvestingsvergunningen)

De van januari tot eind augustus 2018 geregistreerde gegevens bevestigen de (in 2017 ingezette) daling van het aantal toegestane wooneenheden. Deze daling volgt op een bijzonder hoog aantal eenheden dat in 2015 en 2016 werd toegestaan. Een extrapolatie van de eerste acht vergunningsmaanden naar heel 2018 laat zien dat dit aantal niettemin rond de 4.000 eenheden zou blijven liggen, d.w.z. een aantal dat tien jaar geleden door de bij de woningbouw betrokken partijen als hoog werd beschouwd in reactie op de presentatie van de eerste resultaten met betrekking tot de periode 2003-2008.

B.2. Op het niveau van de Stad Brussel

Aangezien de Brusselse statistische sectoren van de TOP zich voor het grootste deel op het grondgebied van de stad Brussel bevinden, lijkt een analyse op deze schaal zinvol.

Tussen 2009 en 2019 schommelde het aantal extra woningen per jaar op het grondgebied van de stad Brussel aanzienlijk, van 475 tot 1.620 woningen/jaar, met een gemiddelde van 1.050 woningen/jaar. Bij analyse van de typologieën kan worden vastgesteld dat de typologie van de appartementen het grootste saldo vertoont, met een gemiddelde van 1.066 extra appartementen per jaar. Dit saldo wordt enigszins gecompenseerd door de ontwikkeling van het rijwoningenbestand, dat met ongeveer 20 eenheden per jaar is afgenomen, alsmede door de ontwikkeling van het bestand aan halfvrijstaande woningen, dat gemiddeld met slechts 10 eenheden per jaar is toegenomen. Als gevolg van deze evolutie heeft het percentage appartementen de drempel van 67% van het totaal van 81.116 woningen in Brussel in 2019 bereikt.



Figuur 18: Evolutie 2008-2018 van het jaarlijks aantal bijkomende woningen in Brussel per type (Statbel, 2019)

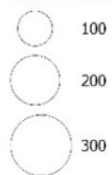
B.3. Op het niveau van de TOP

De woningbouwproductie (tussen 2003 en 2018) rond het Heizelplateau is niet erg groot, en dat is al vele jaren zo. Momenteel is de BGHM de enige openbare exploitant met projecten in de nabijheid van de perimeter. De andere (openbare en particuliere) producties van enig belang bevinden zich meer naar het zuiden, in de buurt van de centra van Jette en Laken¹¹.

Ter herinnering: binnen de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 bevindt zich geen enkele woning.

Publieke woonprojecten volgens de operatoren Projets de logements publics selon les opérateurs

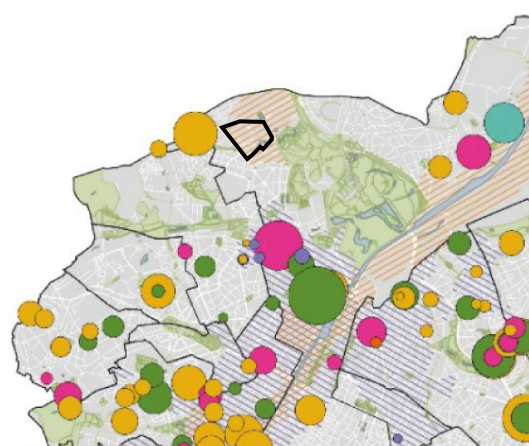
Aantal woningen per project
Nombre de logements par projet



GGB. nr. 15

Operatoren - Opérateurs

- BGHM - SLRB
- BGHM (aantal te bevestigen woningen)
SLRB (nombre de logements à confirmer)
- Citydev
- Woningfonds - Fonds du Logement
- DWC - CQD
- CLTB
- SFAR



Figuur 19: Openbare huisvestingsprojecten naar operator (perspective.brussels, Monitoring van publieke woonprojecten. Overzicht door de Brusselse referent huisvesting, nr. 2, januari 2019)

B.1. Conclusie¹²

¹¹ Bron: perspective.brussels, 2019.

¹² Heizel en omgeving – Definitiestudie (perspective.brussels, 2020-2021)

In de wijken van de TOP aan Brusselse zijde is het aantal inwoners tussen 2001 en 2021 echter gestegen van 45.719 in 2001 tot 57.103 in 2020 (+11.384). Het aantal huishoudens steeg op zijn beurt van 23.126 in 2001 tot 24.332 in 2019.

Het woningenbestand in het Brusselse deel van de TOP is over het algemeen van recente datum, met minder dan 50% van de woningen daterend van vóór 1961; de oudste gebouwen bevinden zich in de wijk Houba (Census, 2001).

In België bevindt 71% van de bewoonde klassieke woningen zich in gebouwen met slechts één woning. Dit percentage is vrij gelijkwaardig in Vlaanderen (76%) en in Wallonië (79%). In het Brusselse Gewest daarentegen bedraagt het slechts 17%. Er zijn wel grote verschillen tussen de Brusselse gemeenten. Voor de betrokken gemeenten uit de TOP bedraagt deze verhouding 13,98% voor Stad Brussel en 15,72% voor Jette. Zij behoren tot de 10 gemeenten in België met het laagste percentage woningen in een gebouw met één woning (Census, 2011).

In de bestudeerde wijken is het woningpark in zeer geringe mate gerenoveerd in vergelijking met de centrale wijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Binnen de TOP is het hoogste percentage dat van de wijk Houba (2,15 premies/1.000 huishoudens), gevolgd door de wijken Mutsaard en Heymbosch - AZ-Jette. De Heizelwijk is het minst gerenoveerd. Deze indicator wijst ook op het aanzienlijke aandeel van huurders in de TOP, maar vooral op de noodzaak om de toegang tot renovatiepremies te bevorderen en te vereenvoudigen en de renovatie van sociale huurwoningen op het niveau van de TOP voort te zetten.

Wanneer we de gegevens van het Observatorium Brussel Huisvesting van 2019 bekijken, stellen we vast dat het wooncomfort in de huurwoningen varieert van slecht tot zeer slecht in de wijk Heizel en Houba, en van goed tot zeer goed in Mutsaard en Heymbosch - AZ-Jette.

3.1.4.3. De vraag naar woningen

Op gewestelijk niveau maakt het aantal vergunde woningen het mogelijk om te anticiperen op de capaciteit van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om de 2.200 extra huishoudens per jaar te huisvesten die van begin 2018 tot eind 2022 worden verwacht op basis van de bevolkingsvooruitzichten van het Federaal Planbureau en Statbel.

Hoewel het aantal extra woningen dat van 2018 tot eind 2022 wordt verwacht, kwantitatief beantwoordt aan de geraamde toename van de officiële bevolking, biedt het op zich geen garantie dat aan de vraag naar woningen zal worden voldaan. Verschillende kwalitatieve factoren spelen immers ook een rol bij het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod op de woningmarkt. Naast locatie, type en grootte is de betaalbaarheid van huisvesting een cruciaal element waarmee in deze afstemming rekening moet worden gehouden.

Op het niveau van de Stad Brussel is de realiteit iets anders: de jaarlijkse bevolkingsgroei tussen 2009 en 2019 bedroeg gemiddeld 3.000 mensen per jaar bij een jaarlijkse toename van het woningbestand met slechts 1.050 woningen. Er bestaat dus een aanzienlijke kloof tussen vraag en aanbod.

3.1.4.4. Conclusie

Op het niveau van de huisvesting kan een reeks vaststellingen worden gedaan:

- Huisvesting is een overheersende functie van de TOP, waarbij de bevolkingsdichtheid sterk varieert van sector tot sector. Omgekeerd is huisvesting een functie die in het ontwerp van GGB nr. 15 ontbreekt. Het is de bedoeling binnen de rand een sterkere mix tot stand te brengen, die momenteel gericht is op voorzieningen van openbaar belang en sport- en recreatierreinen (*zie hieronder*), maar ook om in te spelen op de demografische groei die op gewestelijke schaal verwacht wordt.
- De ontwikkeling van openbare woningen binnen de TOP is eveneens een probleem, ondanks het feit dat het aandeel van de sociale woningen in de TOP-wijken hoger is dan het gewestelijke gemiddelde. Dit laat zich met name verklaren in het licht van het sociaaleconomische profiel van een deel van de bevolking van de TOP dat meer achtergesteld is wat betreft inkomen en toegang tot de arbeidsmarkt;

Het BISA en het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van Brussel-Hoofdstad signaleren ook de volgende problemen voor de stad Brussel:

Aangezien de Stad Brussel de grootste gemeente van het Gewest is, wordt in het gebied een zeer groot aantal uiteenlopende stadsprojecten qua locaties, types (kantoren, huisvesting, infrastructuur), omvang en bouwperiodes uitgevoerd. Een van de grootste uitdagingen blijft de onderlinge afstemming van deze verschillende projecten en hun integratie in het stedelijk weefsel.

De dichtheid van de verstedelijking en de vele beperkingen die verband houden met de internationale en nationale functies van Brussel, maken de keuzes inzake stadsplanning bijzonder moeilijk, wat directe gevolgen heeft voor de leefomgeving van de inwoners. De uitdaging is om door middel van nieuwe en innovatieve combinaties een openbare ruimte van hoge kwaliteit te bieden.

Onder druk van de demografische groei is de productie van woningen (bouw en renovatie) de laatste jaren toegenomen, en dit in alle wijken van de gemeente. Daarom is het belangrijk ervoor te zorgen dat de behoeften van de bestaande bewoners in evenwicht zijn met die van de nieuwe bewoners. De productie van kwalitatief goede en toegankelijke woningen zou een toenemende dualisering van de gemeente moeten helpen voorkomen.

Bovendien is de leegstand van de grote kantorenvorraad soms structureel hoog, waardoor innovatieve herontwikkeling voor de gemeente een uitdaging is. Het zijn ook kansen om de functionele mix van bepaalde wijken te vergroten.'

3.1.5. Voorzieningen en diensten voor de bevolking

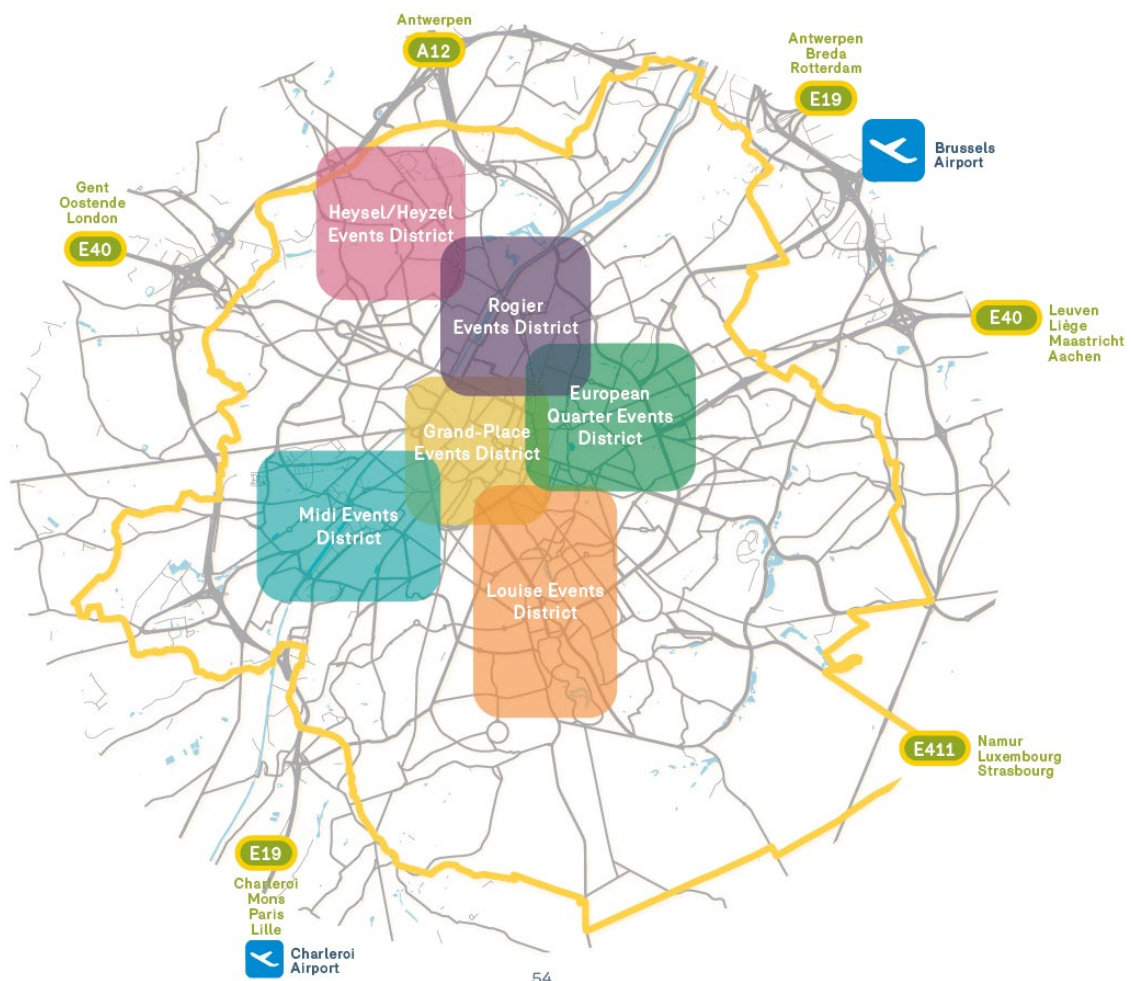
3.1.5.1. Evenementgerelateerde en toeristische voorzieningen

A. Congressen en conferenties

A.1. Gewestelijke context

Visit.brussels, het gewestelijke agentschap dat het Brussels Gewest promoot bij toeristen en organisatoren van evenementen en conferenties, heeft zes 'evenementendistricten' geïdentificeerd in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die zalen van alle groottes en stijlen omvatten, evenals alle voorzieningen op loopafstand:

- De Grote Markt;
- Rogier;
- Louiza;
- Europese wijk;
- Zuid;
- Heizel.

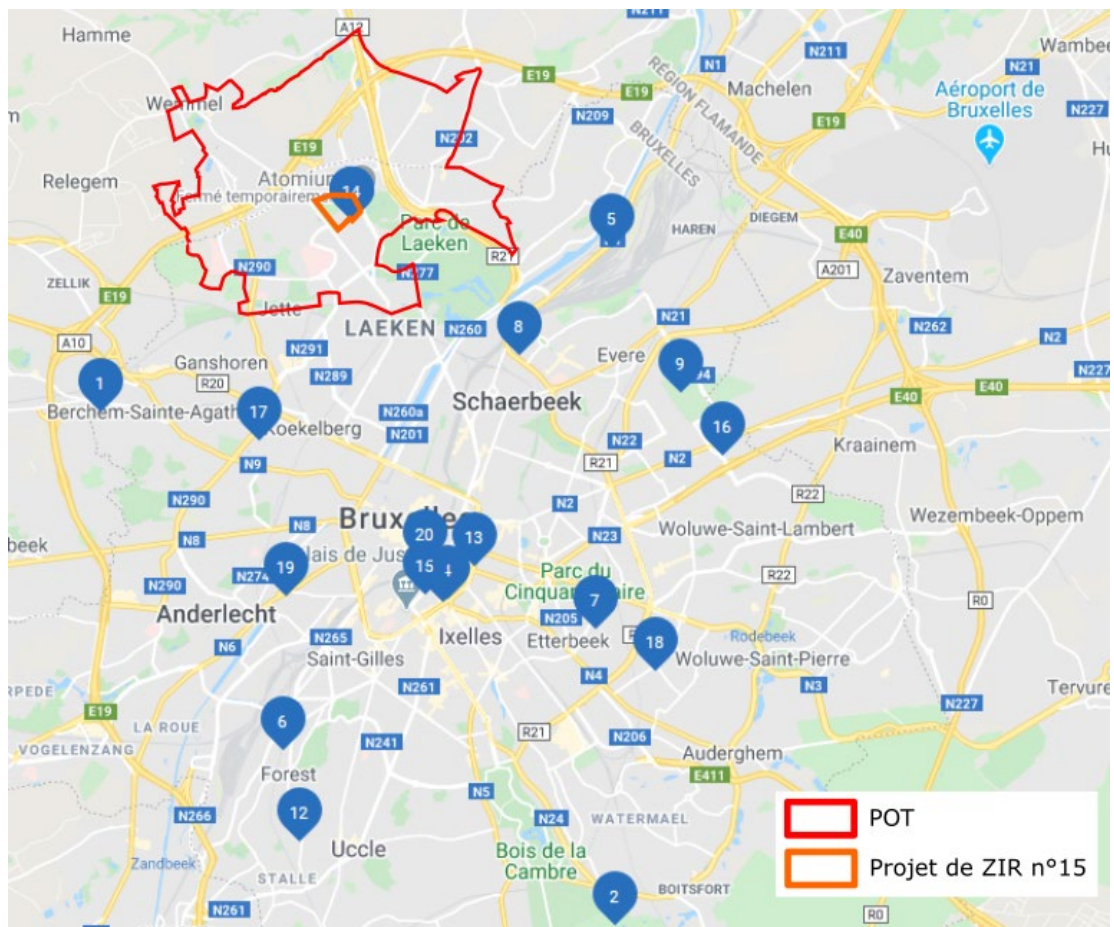


Figur 20: Evenementenpolen in het BHG (visit.brussels, 2020)

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 20 zalen die meer dan 1.000 deelnemers kunnen herbergen voor de organisatie van evenementen. Deze locaties staan hieronder vermeld:

- | | |
|------------------------------------|---|
| ■ Autoworld | ■ Forest National - Vorst Nationaal |
| ■ Koekelberg Basilica | ■ La Monnaie/De Munt - Opera House |
| ■ Birmingham Palace | ■ Palais 12 |
| ■ BOZAR | ■ Royal Museum of The Army and Military History |
| ■ Brussels Event Brewery | ■ Saint-Michel Theatre |
| ■ BRUSSELS EXPO | ■ SQUARE-BRUSSELS CONVENTION CENTRE |
| ■ Brussels Kart Expo | ■ Tour & Taxis venues (Les Sheds and Gare Maritime) |
| ■ Cirque Royal - Koninklijk Circus | ■ ULB - Université Libre de Bruxelles |
| ■ Constant Vanden Stock Stadium | ■ Wild Gallery |
| ■ Docks Dome | |
| ■ Event Hall 10 | |

Figuur 21: De 20 'evenementenlocaties' die meer dan 1.000 deelnemers kunnen herbergen in het BHG (visit.brussels, let's meet in Brussels 2020)



Figuur 22: Locatie van de 20 'evenementenlocaties' die meer dan 1.000 deelnemers kunnen herbergen in het BHG (visit.brussels, 2020)

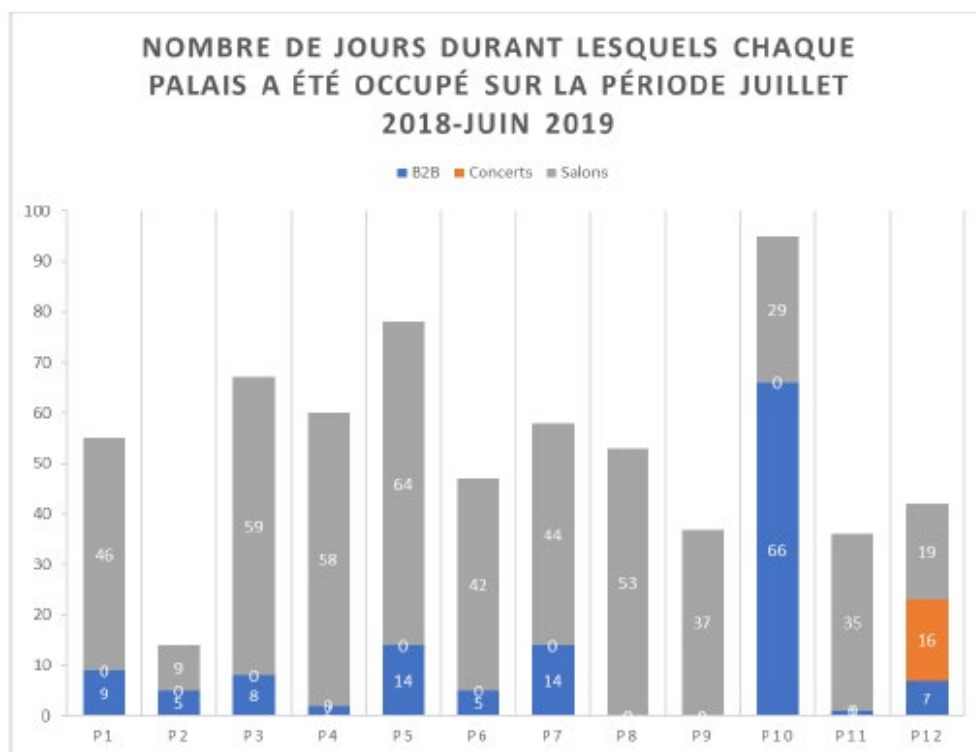
Op het Heizelplateau is **Brussels Expo** de grootste evenementenhal van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van België. Het bestaat uit 12 'paleizen' van verschillende grootte (van 3.000 tot 13.000 m²) met een totale oppervlakte van ongeveer 115.000 m². Naast deze ruimte zijn er specifieke infrastructuren voor de organisatie van congressen, kantoren, vergaderzalen, parkeerterreinen, logistieke wegen enz.

In de paleizen worden gemiddeld 60 handelsbeurzen en 90 andere evenementen per jaar georganiseerd. Bepaalde beurzen en evenementen kunnen een, meerdere of alle twaalf de paleizen innemen. Elk jaar vinden in de twaalf paleizen een aantal emblematische nationale handelsbeurzen plaats: het Autosalon (januari), Batibouw (februari-maart) en Agribex (december).

Onderstaande tabel en grafiek tonen het aantal bezoekers aan de paleizen per soort evenement. Hierbij dient opgemerkt dat één evenement meerdere dagen kan duren en/of meerdere paleizen kan innemen.

Type d'événement	Nbre de jours d'événements ⁶	Fréquentation totale (pers.)	Nbre de jour d'occupation des palais sur la période 07/2018-06/2019												Nombre moyen de palais occupés par événement
			P1	P2	P3	P4	P5	P6	P7	P8	P9	P10	P11	P12	
B2B	98	96 551	9	5	8	2	14	5	14	0	0	66	1	7	1,3
Concerts	16	176 263	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	1,0
Salons	106	1 401 651	46	9	59	58	64	42	44	53	37	29	35	19	5,0
TOTAL Bruexpo	181	1 674 465	55	14	67	60	78	47	58	53	37	95	36	42	3,6

Tabel 1: Gebruik van de paleizen - juli 2018 tot juni 2019 (STRATEC - MER Telexpo, 2019)



Figuur 23: Gebruik van de paleizen - juli 2018 tot juni 2019 (STRATEC - MER Telexpo, 2019)

Sommige beurzen nemen een enkel paleis in, andere twaalf. Dit soort evenementen neemt gemiddeld 5 paleizen tegelijk in beslag.

Concerten worden altijd alleen in paleis 12 gehouden. B2B-evenementen nemen gemiddeld 1,3 paleizen in beslag, waarvan de meeste paleis 10.

De paleizen die het vaakst worden gebruikt zijn paleis 10 (voornamelijk ingenomen door B2B-evenementen), gevolgd door paleis 5 (voornamelijk ingenomen door beurzen)¹³.

De andere grote evenementenruimte in het Brussels Gewest is het Square-Brussels Convention Center, het belangrijkste congrescentrum van de stad Brussel. De locatie, die in 2009 volledig werd gerenoveerd, ligt in het centrum van Brussel, dicht bij de Europese instellingen en belangrijke knooppunten van het openbaar vervoer, en biedt plaats aan meer dan 6.000 deelnemers¹⁴.

A.2. Nationaal niveau

Door zijn status als hoofdstad en zijn internationale uitstraling is Brussel veruit het belangrijkste evenementencentrum van België en worden er de grootste congressen en conferenties van het land georganiseerd. Vlaanderen en Wallonië hebben ook grote evenementenruimten, maar die zijn meestal regionaal of nationaal van opzet.

De belangrijkste evenementencentra in Wallonië zijn Wallonie Expo (WEX) in Marche-en-Famenne (23.500 m²), Liège Expo (15.000 m²) en Libramont Exhibition & Congress (LEC) (14.000 m²).

In Vlaanderen zijn de belangrijkste evenementenlocaties Flanders Expo in Gent, de grootste in de regio en de op één na grootste in het land met 54.000 m², Antwerp Expo (18.548 m²) en de Nekkerhal - Brussels North (18.454 m²).

A.3. Internationale context

In 2019 telde de ICCA¹⁵ wereldwijd in totaal 13.254 'meetings', het hoogste jaarcijfer dat ooit in haar statistieken is opgenomen. Dit cijfer is de afgelopen vijftien jaar gestaag gestegen¹⁶.

De 'meetings' die in de statistieken van de ICCA zijn opgenomen, voldoen alle ten minste aan de volgende drie criteria:

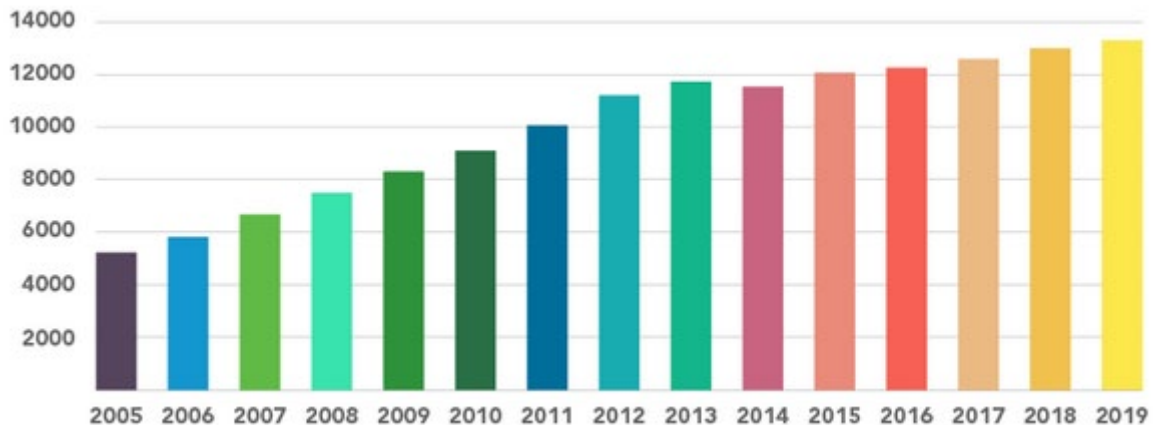
- De betrokkenheid van ten minste drie verschillende landen;
- De bewezen aanwezigheid van ten minste 50 deelnemers;
- Een regelmatige organisatie in ten minste drie verschillende landen.

¹³ Bron: STRATEC S.A, MER TELEXPO, 2019.

¹⁴ Bron: visit.brussels

¹⁵ International Congress and Convention Association: wereldwijde gemeenschap en kenniscentrum voor de internationale congres- en conferentie-industrie.

¹⁶ Het jaar 2020 was heel bijzonder voor de MICE-sector (Meetings, Incentives, Conferencing, Exhibitions) omdat de gezondheids crisis hun activiteiten tot stilstand bracht.



Figuur 24: Aantal internationale 'meetings' per jaar (2005-2019) (ICCA, 2020)

Nog steeds volgens de ICCA was Parijs de stad met het hoogste aantal 'meetings' wereldwijd in 2019, voor Lissabon en Berlijn. Brussel komt niet voor in de top 20. Wat alle landen samen betreft, voeren de Verenigde Staten de ranglijst aan, vóór Duitsland en Frankrijk. België staat ^{14e} op deze ranglijst.

ICCA Statistics 2019 Top 20 Country and City Rankings							
	1	Paris	237		1	U.S.A.	934
	2	Lisbon	190		2	Germany	714
	3	Berlin	176		3	France	595
	4	Barcelona	156		4	Spain	578
	5	Madrid	154		5	United Kingdom	567
	6	Vienna	149		6	Italy	550
	7	Singapore	148		7	China-P.R.	539
	8	London	143		8	Japan	527
	9	Prague	138		9	Netherlands	356
	10	Tokyo	131		10	Portugal	342
	11	Buenos Aires	127		11	Canada	336
	12	Copenhagen	125		12	Australia	272
	13	Bangkok	124		13	Republic of Korea	248
	14	Amsterdam	120		14	Belgium	237
	15	Seoul	114		15	Sweden	237
	16	Dublin	109		16	Austria	231
	17	Athens	107		17	Switzerland	221
	18	Rome	102		18	Argentina	214
	19	Taipei	101		19	Poland	213
	20	Sydney, NSW	93		20	Brazil	209

Figuur 25: Top 20 van steden en landen naar aantal 'meetings' in 2019 (ICCA, 2019)

De positie van Brussel op internationaal niveau in termen van 'meetings' wordt echter rechtstreeks beïnvloed door de boekhoudkundige criteria van de verschillende internationale instanties die toezicht houden op de sector. Volgens de UIA¹⁷, dat zijn zetel in Brussel heeft, is de hoofdstad de belangrijkste Europese bestemming en de tweede in de wereld voor de organisatie van internationale congressen en meetings. De status van Brussel als Europese hoofdstad, maar ook de kwaliteit van de infrastructuur en de diensten waarover de organisatoren beschikken, lijken de belangrijkste redenen te zijn voor deze positie op internationaal niveau¹⁸.

B. Toeristische accommodaties

¹⁷ Union of International Association

¹⁸ Bron: visit.brussels Jaarverslag van het observatorium voor toerisme Brussel 2018.

In 2018 waren er 394 toeristische accommodaties in het Brussels Gewest. Hotels vertegenwoordigen 35% van het totale aantal logiesverstrekkende bedrijven op gewestelijk niveau (141 bedrijven), hetgeen neerkomt op 15.742 kamers voor een capaciteit van 31.794 plaatsen op een totaal van 36.131 (88% van het totale aantal kamers). De rest van de accommodaties in het BHG is verdeeld over apparthotels (14 etablissementen), toeristische en gemeubileerde residenties (81), centra voor sociaal-toeristische accommodatie (6) en accommodaties in particuliere woningen (152 erkend).

In termen van locatie is het hotelaanbod vooral geconcentreerd in het centrum, rond de Grote Markt en de sector Sint-Katelijne, langs de Louizalaan, in de buurt van de belangrijkste stations (Noord, Centraal en Zuid) en in de Europese wijk.

Het hotelaanbod in de rand is schaarser. De TOP telt momenteel vijf etablissementen (voor 205 kamers), waarvan twee in het BHG en drie in Vlaanderen: het Ibis Brussels Expo Hotel aan de Romeinsesteenweg (81 kamers), het Expo Brussels Hotel aan de Houba de Strooperlaan (49 kamers), het Hotel Auberge Van Strombeek aan de Romeinsesteenweg (15 kamers), de Roseraie in Wemmel (11 kamers) en het Value Stay Brussels Expo in Strombeek-Bever (49 kamers).



Figuur 26: Ligging van de hotels in het BHG en de hotels in Vlaanderen die in de TOP zijn opgenomen (visit.brussels, 2020)

De bezettingsgraad van de hotels in het hele Gewest bedroeg 74,7% in 2018. De hotels rond de Ring noteerden in datzelfde jaar echter een lagere bezettingsgraad van 68%.

Op typologisch niveau hangt de groei van het aantal overnachtingen samen met een toename van zowel de werkgerelateerde overnachtingen als de recreatieve overnachtingen. Het aantal werkgerelateerde

overnachtingen steeg tussen 2006 en 2015 van 2.632.000 naar 3.718.000 (een groei van 41%). Het aantal recreatieve overnachtingen steeg eveneens aanzienlijk, van 2.204.000 naar 3.070.720 (groei van 39%). Na een moeilijk jaar in 2016 werd er in 2017 en 2018 opnieuw een aanzienlijke toename van het aantal overnachtingen opgetekend met volumes die de groeiniveaus van vóór de aanslagen bereikten, zowel voor recreatieve als werkgerelateerde overnachtingen. Deze tendens is in 2020 en een deel van 2021 tot stilstand gekomen als gevolg van de gezondheidsmaatregelen die zijn opgelegd ter bestrijding van de coronapandemie, waardoor de hotelsector vrijwel is stilgevallen. Deze vaststelling wordt nader besproken bij punt 3.1.8 'Impact van de Covid-19-pandemie'.

De Brusselse hotelmarkt doet het dus goed met een bezettingsgraad van ongeveer 70% (vergelijkbaar met die van Parijs en Amsterdam, die ook tussen 65 en 70% liggen). Deze bezettingsgraad is een belangrijk percentage, aangezien een deel van de kamers niet bezet is om verschillende redenen: renovatie of in verband met dagen dat de kamers niet gebruikt worden tussen twee boekingen van toeristen in. In Brussel is het aantal overnachtingen sinds 2006 toegenomen. 2016-2018 werd daarbij gekenmerkt door de aanslagen in Brussel en 2020-2021 door de Covid-19-pandemie (zie punt 3.1.8).

Brussel is bovenal een bestemming voor zakenreizigers, ook al hebben de Stad en het Gewest voldoende toeristische attracties. De ambitie van het PIO en het GPDO is om van Brussel een wereldstad te maken in de organisatie van MICE-evenementen (Meetings , incentives , conferences , and exhibitions) en culturele evenementen van internationale omvang die toenemende behoeften aan hotelvoorzieningen met zich mee zullen brengen. Er zullen dus nieuwe voorzieningen nodig zijn om aan deze vraag te beantwoorden. De behoeften rusten zowel op het kwantitatieve als het kwalitatieve aspect. Een zakentoeurist heeft namelijk niet dezelfde eisen dan een vrijetijdstoerist, vandaar de behoefte aan een voldoende divers aanbod.¹⁹

In 2018 waren er 95 hotelvestigingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die over vergader-/conferentieruimte(s) beschikten, d.w.z. 67% van het totaal aantal vestigingen. De meeste vergader-/conferentieruimtes zijn te vinden in het viersterrenhotelsegment (52%), gevolgd door driesterrenhotels (35%) en vijfsterrenhotels (13%).

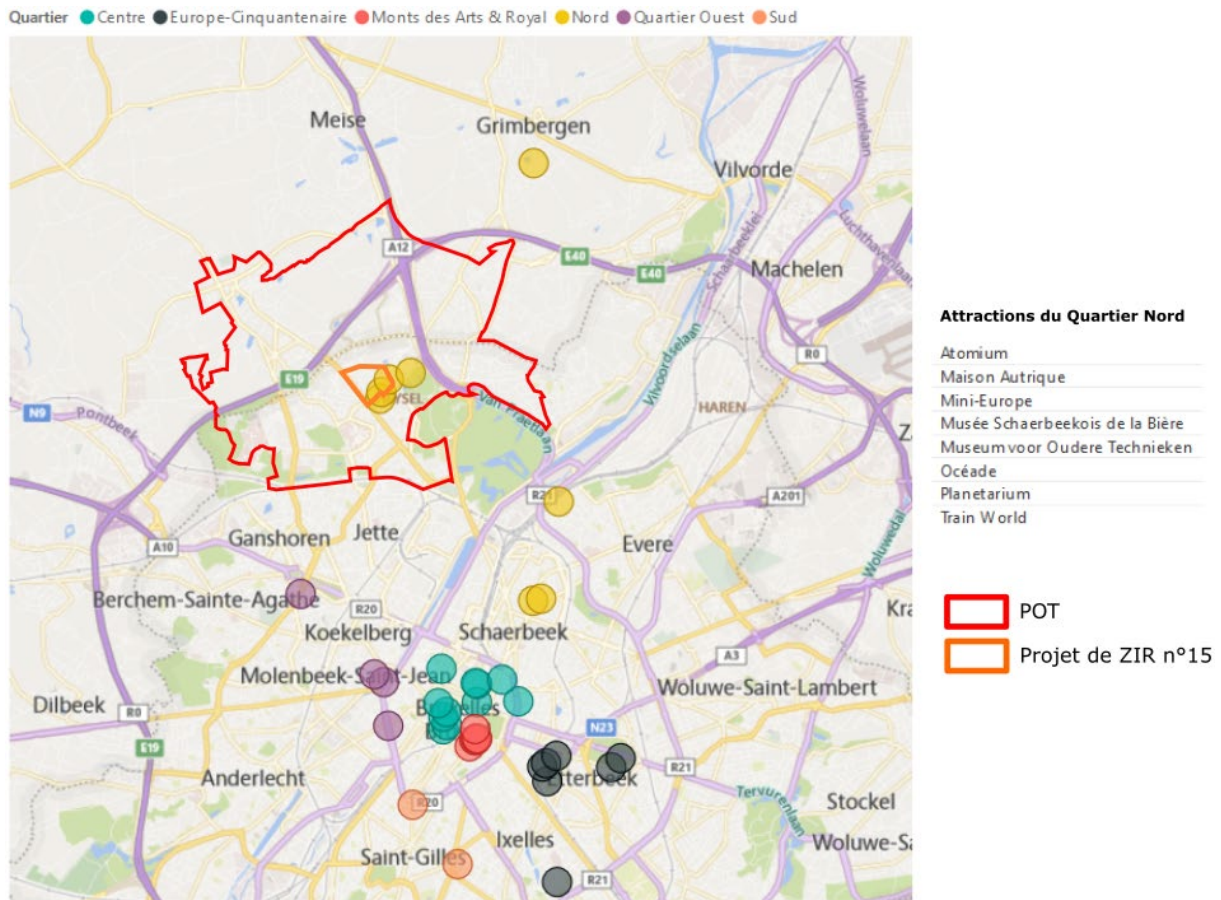
C. Toeristische attracties

C.1. Recreatief toerisme

Zoals perspective.brussels opmerkt, hebben de perimeter van het voorgestelde GGB nr. 15 en de onmiddellijke omgeving ervan een aanzienlijk toeristisch potentieel. De attracties en recreatiezones zijn gemakkelijk toegankelijk en gediversifieerd: het Atomium aan de rand van de perimeter, en, binnen de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15, het Planetarium, de Kinopolis met zijn 25 schermen, Mini-Europa enz. In 2010 behoorden het Atomium, Mini-Europa en Oceade tot de meest bezochte attracties van het Gewest. Hierbij dient opgemerkt dat het Chinese Paviljoen en de Japanse Toren, die zich buiten de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 bevinden, sinds 2013 om veiligheidsredenen gesloten zijn. Er worden momenteel werkzaamheden gepland door de Regie der Gebouwen. In afwachting van het Neo-project sloot Oceade op 30 september 2018 de deuren en werd het vervolgens gesloopt. Wat winkels betreft, werd Bruparck, dat ongeveer een twintigtal cafés/restaurants telde, eveneens afgebroken.

Volgens de toeristische barometer van visit.brussels heeft de toeristische wijk 'Noord', dat de musea en attracties op de Heizelvlakte omvat, maar ook het museum Train World in Schaarbeek of het Museum Voor Oudere Technieken in Grimbergen, in 2019 1,282 miljoen bezoekers verwelkomt en is het daarmee de derde belangrijkste toeristische wijk van het Gewest. Het aantal bezoekers in de Noordwijk lag in 2019 lager dan in 2018 (-6%), terwijl het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als geheel een stijging van 14% ten opzichte van 2018 noteerde. De wijk 'Kunstberg en Koninklijke Wijk' kende de grootste stijging (+42%). Sinds 2017 is het jaarlijkse aantal bezoekers aan de Noordwijk gedaald, terwijl de meeste andere wijken in het Gewest een stijging kenden.

¹⁹ ASTER consulting. Effectenstudie van het project NEO1 EUROPEA, 2017.



Figuur 27: Ligging van de belangrijkste musea en attracties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (visit.brussels - Barometer van de musea en de attracties)

C.2. Zakelijk toerisme

In 2019 was ongeveer 52% van alle overnachtingen in het BHG werkgerelateerd, waarvan 37% voor 'meetings' en 15% om andere professionele redenen. Deze nachten worden vooral door Belgische werknemers doorgebracht (22%), maar ook door Fransen (11%), Spanjaarden (7%), Duitsers (7%), Amerikanen (7%), Britten (6%) en andere nationaliteiten (25%).

In maart 2018 maakte een studie in opdracht van visit.brussels en uitgevoerd door TCI Research de balans op van de situatie in Brussel en haar potentieel om haar zakelijke bezoekers om te zetten in vrijetijdsbezoekers. Via de *Travelsat Competitive Index* analyseert de studie verschillende aspecten van een reis door Brussel te vergelijken met andere topbestemmingen zoals Londen, Parijs, Wenen en Barcelona.

De belangrijkste bevindingen met betrekking tot het merkimago van Brussel en zijn vermogen om zakenreizen om te zetten in vakantiereizen zijn als volgt:

Ondanks een gebrek aan spontane aantrekkingskracht voor zakenreizen 'voedt' de internationale dimensie van Brussel haar imago als een gemakkelijke, toegankelijke en veilige stad, die in staat is grote MICE-evenementen te organiseren in de sleutelsectoren gezondheidszorg, financiën, biowetenschappen, defensie en onderwijs, en die ook na het werk veel te zien en te doen biedt.

Brussel heeft een positief imago met betrekking tot de belangrijkste verwachtingen (zoals keuken en gastronomie) en onderscheidt zich cultureel van andere steden. Brussel lijdt echter onder een minder positieve perceptie van zijn omgeving en zijn vermogen om ontspannende ervaringen aan te bieden (spa, wellness ...).

Zakenreizen naar Brussel hebben een algemeen positief effect op de vrijetijdsbesteding en leiden bij de thuisblijvers tot gevoelens en getuigenissen ten gunste van de stad. De meeste buitenlandse getuigenissen over de ervaring in Brussel weerspiegelen over het algemeen echter niet het duidelijke enthousiasme dat in andere concurrerende steden kan worden gemeten.

De belemmeringen voor een conversie van zaken- naar vrijetijdsreizen in Brussel hebben meer te maken met een gebrek aan tijd bij het plannen van het verblijf dan met een gebrek aan belangstelling voor de stad zelf. Een aantal respondenten vermeldde ook dat zij zich veilig voelden.

3.1.5.2. Voorzieningen voor sport en recreatie

A. Sportvoorzieningen

Het aanbod van sportvoorzieningen binnen de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 is gevarieerd en bestaat uit de volgende elementen:

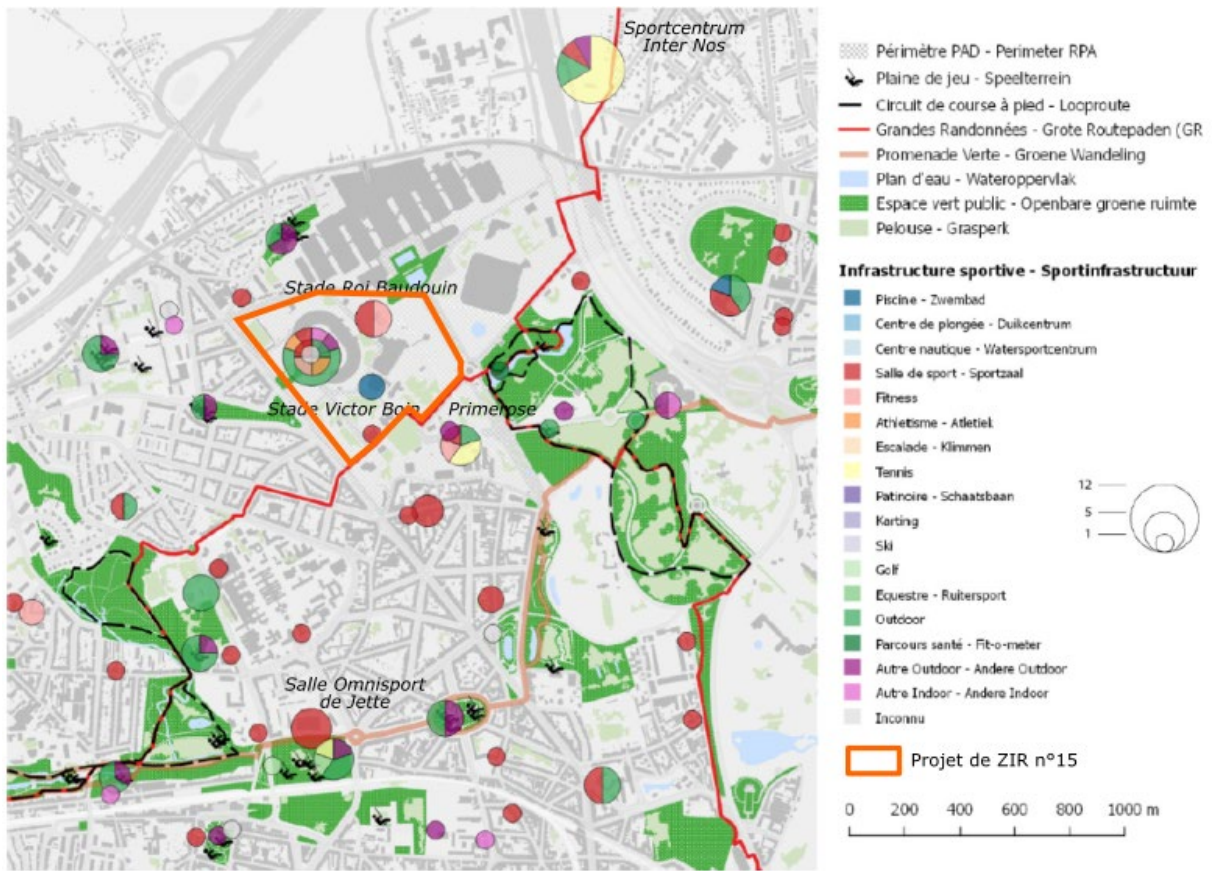
- Koning Boudewijnstadion: voetbalveld, atletiekpiste en spring- en werpsterreinen, 2 sporthallen;
- Victor Boinstadion: atletiekpiste en spring- en werpsterreinen, basketbalveld, volleybalveld, badmintonveld;
- Stadion 'Kleine Heizel': voetbal-/hockeyveld;
- Boogschietcentrum: voetbalveld, boogschietbaan.

Naast het Koning Boudewijnstadion en de 'Kleine Heizel' maken deze sportinfrastructuren het voorwerp uit van het *Sportparkproject* van de Stad Brussel. Het project voorziet in de voortzetting en reorganisatie van het huidige sportinfrastructuurprogramma in een eigentijds park van 27 hectare.

Dit project brengt de Heizel een beetje dichterbij de doelstelling om een 'gewestelijke recreatieve pool' te creëren, een doelstelling die al sinds het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2002 wordt nagestreefd en die in het GPDO is opgenomen (hoewel het Ossegempark nog steeds als prioriteit voor deze recreatieve pool wordt beschouwd).

Buiten de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 bevinden zich tal van andere sportfaciliteiten, waaronder een voetbalveld en een petanquebaan (Léo Pétanque Club) tussen de Boechoutlaan en de Dikkelindelaan, en, ten zuiden van deze laan, het koninklijk complex Primerose met faciliteiten voor tennis, voetbal, fitness, squash en hockey. De TOP telt ook tal van kleine sportzalen. De belangrijkste sportcomplexen zijn het sportcentrum Inter Nos in Strombeek-Bever of de Omnisporthal in Jette. Het zwembad Pierebad in Strombeek-Bever is het enige overdekte zwembad dat in de TOP is opgenomen (niet aangegeven in de onderstaande figuur).

Ondanks de aanwezigheid van deze verschillende infrastructuren, blijkt dat het uiterste noorden van de Stad Brussel gekenmerkt wordt door een gebrek aan lokale sportvoorzieningen - een gebrek dat zich alleen maar sterker zal laten gevoelen met de komst van woningen binnen de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15.



Source : Sportkadaster BHG 2016, SportVlaanderen 2019, Brussel Leefmilieu 2012.

Figuur 28: Bestaande sport- en vrijetijdsvoorzieningen (perspective.brussels, 2019)

Perspective.brussels stelt vast dat er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nog een aantal chronische behoeften bestaan: zwembaden voor scholen en zwemclubs, bijkomende omnisportzalen met reglementaire afmetingen voor competities, gezien de overbezetting van de bestaande zalen, een bokszaal, volleybalterreinen, danszalen voor professionele gezelschappen en een basketbalzaal voor trainingen en nationale competities.

Er is ofwel een gebrek aan voorzieningen in bepaalde gebieden (in bijna alle wijken van het centrum en de eerste kroon moeten kleine buitenvelden en grote speelterreinen worden aangelegd, en in het noordoosten en westen van het Gewest zalen voor groepssporten), ofwel er is een gebrek aan verscheidenheid in deze voorzieningen, en vaak zijn de aanwezige voorzieningen ongeschikt voor bepaalde specifieke groepen: vrouwen, bejaarden, gehandicapten.

B. Recreatieruimten

Vandaag zijn er in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in totaal te weinig recreatiegebieden, met een aanbod van 300 gewestelijke en gemeentelijke speelpleinen (wat overeenkomt met 1 speelplein voor 435 kinderen jonger dan 13 jaar) en 142 agoraspaces en skateparken (wat overeenkomt met 1 infrastructuur voor 530 tieners van 13 tot 17 jaar).

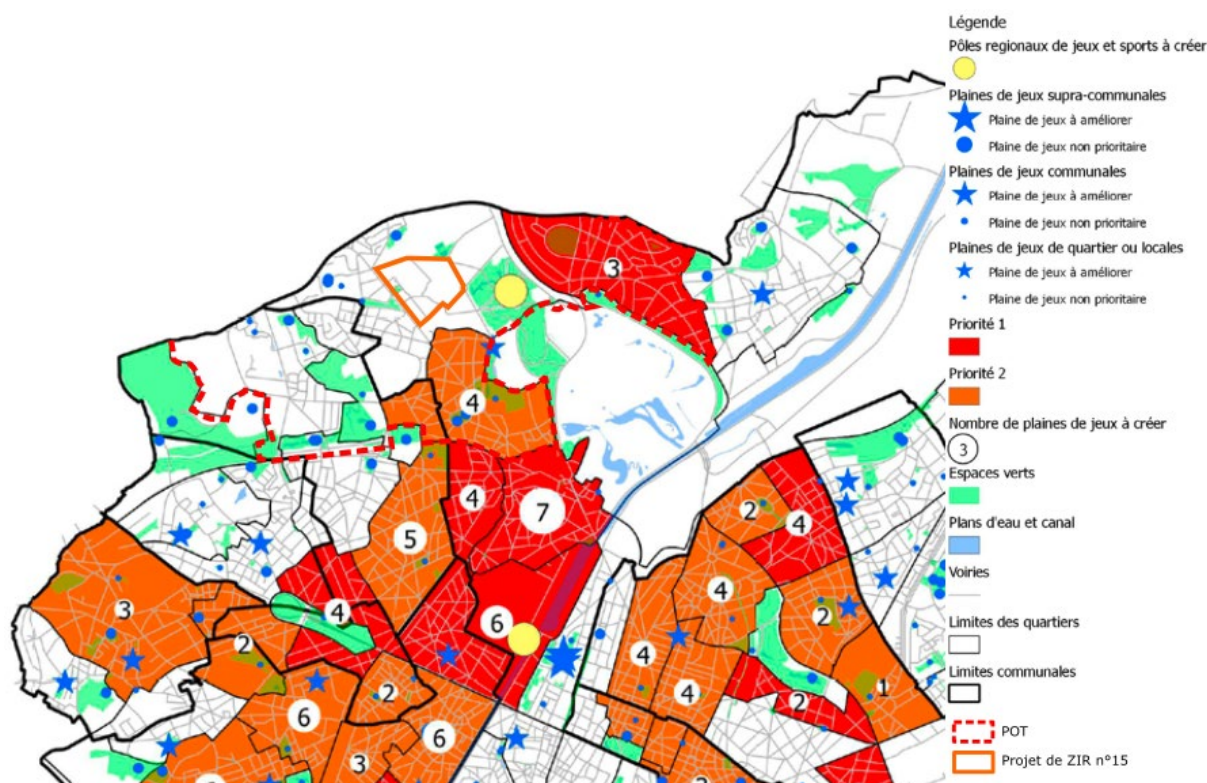
Deze recreatieruimten zijn ongelijk over het grondgebied verdeeld, met tekorten in de arme en dichtbevolkte gebieden van de stad, waar de vraag groot is (arme sikkels en omliggende gebieden).

De uitdaging bestaat er nu in het aanbod te versterken in de als prioritair aangemerkte gebieden, hoofdzakelijk in het westen van het Gewest, in het zuiden (Vorst, Ukkel), in het noorden (**Laken**, Schaarbeek) en in een aantal kernen in het oosten van de tweede kroon:

- Behoeft aan +/- 70 speelpleinen in prioritaire zone 1;
- Behoeft aan +/- 50 agoraspaces in prioritaire zone 1.

Ook moet de kwaliteit van de ruimten en voorzieningen worden gediversifieerd en verbeterd en moeten er verbindingen met de buitenruimte tot stand worden gebracht.

Binnen de TOP zijn de wijken Mutsaard en Houba opgenomen in het prioritaire gebied voor zowel speelpleinen als agoraspaces en skateparken.

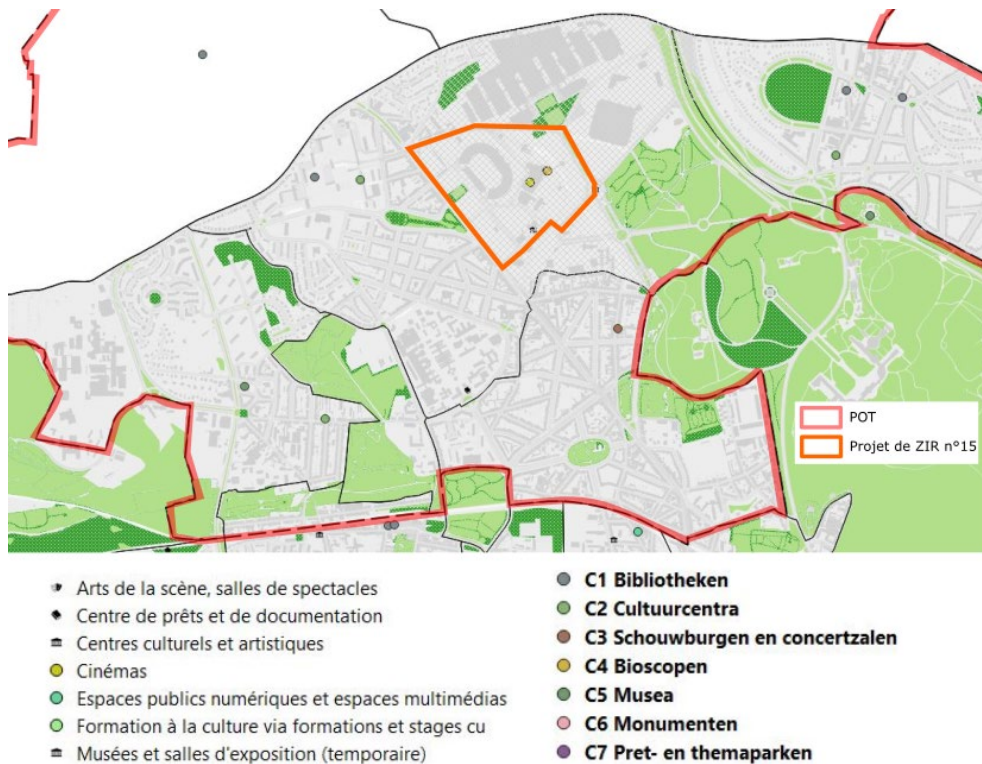


Figuur 29: Prioritaire interventiegebieden (speelpleinen) (Horizon 2020) (BRAT)

3.1.5.3. Culturele voorzieningen

Afgezien van de grote toeristische en culturele voorzieningen van gewestelijk en nationaal belang (Atomium, Mini-Europa, het Art & Design Atomium Museum (ADAM), Kinopolis, het Planetarium van de Koninklijke Sterrenwacht enz.), zijn culturele voorzieningen voor de wijk in de TOP momenteel vrijwel onbestaande. Er zijn openbare bibliotheken in de wijk Mutsaard en de Modelwijk. In deze laatste is ook Cité Culture ondergebracht, een belangrijk centrum in het netwerk van culturele organisaties in de wijk. In Vlaanderen is het Cultuurcentrum van Strombeek de belangrijkste lokale culturele voorziening van de perimeter. Er is ook een openbare bibliotheek in het centrum van Wemmel.

Met de verwachte komst van nieuwe woningen in de perimeter is het raadzaam na te denken over de behoeften aan plaatselijke voorzieningen: een polyvalente zaal, een bibliotheek, een werkplaats, een gemeenschapscentrum, een jeugdhuis. Er is reeds vraag van de bewoners van de omliggende wijken naar een cultureel aanbod voor kinderen (creatieve workshops, leesactiviteiten, kunststages) en voor jongeren en volwassenen (theatercafé, concertcafé, voorstellingen).



Figuur 30: In de TOP aanwezige culturele voorzieningen (perspective.brussels)

3.1.5.4. Opvangvoorzieningen voor jonge kinderen

In 2017 telden de Brusselse sectoren van de TOP **786 opvangplaatsen**. Gelet op het aantal kinderen van 0 tot 3 jaar in het gebied, bedroeg de dekkingsgraad voor alle wijken van de TOP 0,28²⁰, tegenover 0,38 op gewestelijk niveau, wat niet voldoende is. Er moet ook rekening worden gehouden met een 'pendel'-effect dat de dekkingsgraad van de Brusselse bevolking vermindert, vooral in de randgemeenten van het Brussels Gewest. De 'pendelende' kinderen, die buiten Brussel wonen en een deel van de plaatsen bezetten, worden niet in aanmerking genomen bij de berekening van de vraag naar plaatsen (totaal aantal kinderen jonger dan drie jaar die in de wijk wonen).

²⁰ Aantal plaatsen in de kinderopvang/bevolking jonger dan 3 jaar.

Er is echter een aanzienlijk verschil in dekking tussen de verschillende sectoren. Vier van de 25 sectoren van de TOP hebben een dekkingsgraad die hoger of veel hoger is dan het gewestelijk gemiddelde (Heilig-Hart, De Meiseselaan, Oude Afspanning en De Wandstraat), terwijl alle andere sectoren worden gekenmerkt door een dekkingsgraad die lager is dan het gewestelijk gemiddelde.

Om een dekkingsgraad van 33% te bereiken - de Europese doelstelling die de lidstaten van de Europese Unie zich in 2002 in Barcelona hebben gesteld en die zij tegen 2010 wilden bereiken - en de behoeften van de nieuwe inwoners niet meegerekend, **zou het bestaande aanbod van kinderopvangplaatsen in de Brusselse sectoren van de TOP met 135 extra plaatsen moeten worden uitgebreid.**

De perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 omvat een gemeentelijk kinderdagverblijf: de crèche Gabrielle Petit. De wachtlijst is echter heel lang.²¹ Er zijn nog negen andere kinderdagverblijven in de omgeving, waaronder de crèche Heysel in de gelijknamige straat en verschillende in Vlaanderen.

3.1.5.5. Schoolvoorzieningen

A. Gewestelijke context

Vanuit een prospectief oogpunt²² zouden op gewestelijk niveau, volgens de demografische prognoses tussen 2014-2015 en 2024-2025, **de lagere en kleuterscholen respectievelijk 12.500 en 6.000 extra leerlingen moeten kunnen opvangen.** Na 2025 zal de schoolgaande bevolking volgens de gewestelijke demografische prognoses op alle niveaus blijven toenemen. Wat de ligging betreft, **zullen de gemeenten in het noorden en het westen van het Gewest naar verwachting te maken krijgen met de grootste toename van hun schoolbevolking.**

Wat het middelbaar onderwijs betreft, zouden het huidige tekort aan plaatsen op gewestelijk niveau en het geringe aantal geplande plaatsen voor het middelbaar onderwijs (+264 plaatsen) de inplanting van een school voor middelbaar onderwijs in de operationele perimeter kunnen rechtvaardigen.

Op gewestelijk niveau²³ zal het tekort aan plaatsen in het secundair onderwijs, bij een gelijkblijvend huidig aanbod (capaciteit in 2015), tegen 2025 **meer dan 16.000 plaatsen** bedragen, gelet op de verwachte sterke groei van de schoolbevolking in het Brussels Gewest:

- Tekort van 6.402 plaatsen in de 1e graad;
- Tekort van 5.170 plaatsen in de 2e en 3e graad aso;
- Tekort van 4.965 plaatsen in de 2e en 3e graad technisch en beroepsonderwijs.

Zelfs wanneer rekening wordt gehouden met de geplande creatie van plaatsen in het secundair onderwijs tegen 2025, zal dit tekort nog aanzienlijk zijn (ongeveer 4.000 plaatsen), zij het gedeeltelijk verminderd:

- Tekort van 686 plaatsen in de 1e graad;
- Tekort van 291 plaatsen in de 2e en 3e graad aso;
- Tekort van 3.037 plaatsen in de 2e en 3e graad technisch en beroepsonderwijs.

B. Op het TOP/OP-niveau

²¹Bron: perspective.brussels

²²Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, *Projecties voor de Brusselse schoolbevolking tegen 2025*, 2017, cahier van het BISA nr. 7.

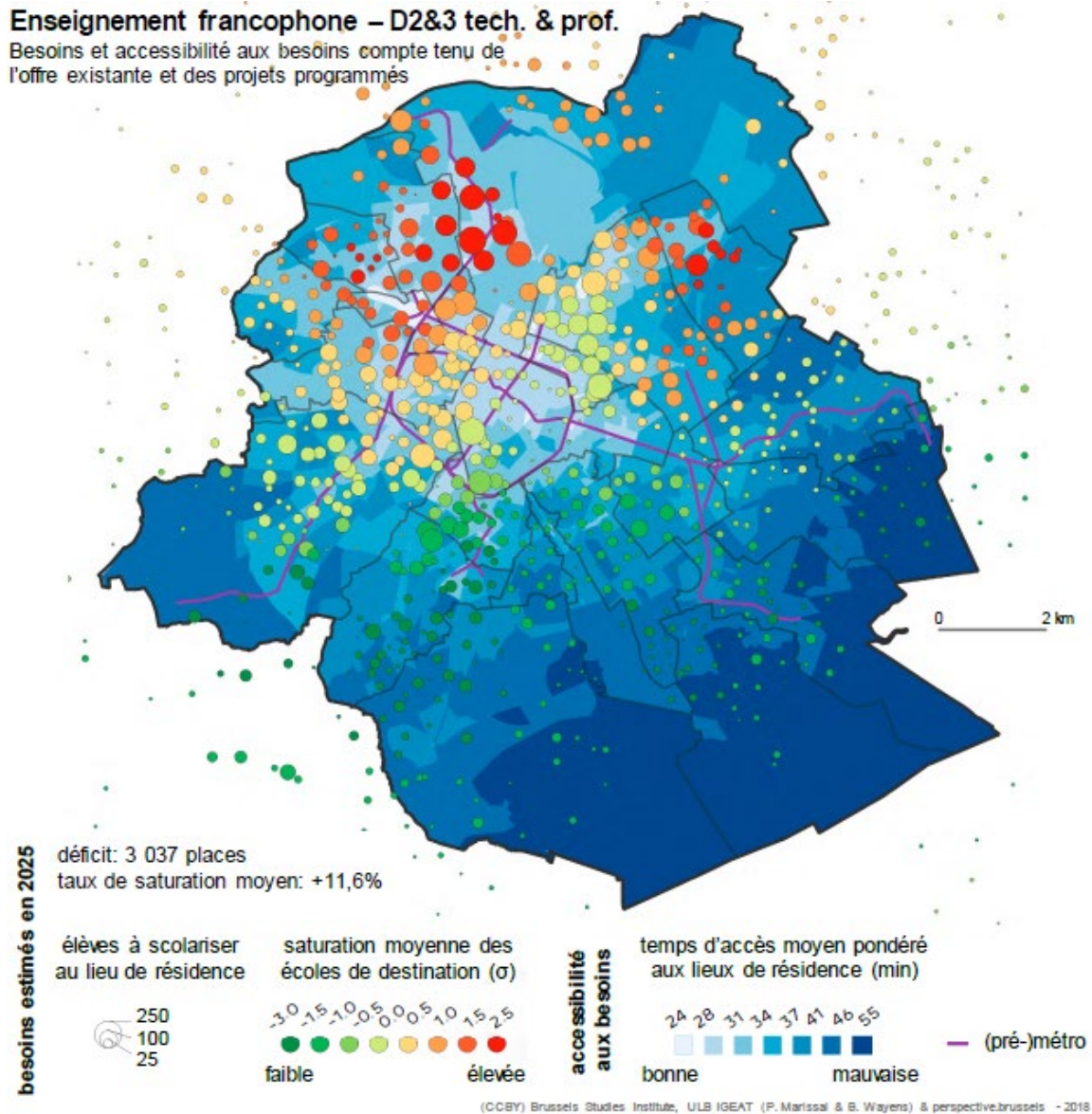
²³Perspective.brussels, Creëren van plaatsen in het secundair onderwijs: Evaluatie en lokalisatie van de behoeften in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, juli 2018.

De omtrek van het ontwerp van GGB nr. 15 omvat geen enkele school. De TOP telt meer dan dertig scholen, waaronder de Ecole des Magnolias, gelegen aan de noordwestelijke rand van de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 tussen de Magnolialaan en de Keizerin Charlottelaan. Ze telt ongeveer 900 leerlingen, kleuter- en lagere school samengenomen.

Binnen een beperkte perimeter van 500-1000 m rond de omtrek van het ontwerp van GGB nr. 15 zijn er thans 9 scholen. Het gaat hoofdzakelijk om Franstalige scholen (basis- en middelbaar onderwijs). Er zijn twee Nederlandstalige scholen (een basisschool en een middelbare school). Ten noorden van de Romeinsesteenweg, in Grimbergen, bevindt zich een internaat voor Franstalig basis- en middelbaar onderwijs. Samen bieden deze scholen plaats aan iets meer dan 4.000 leerlingen. Vandaag is er veel vraag naar al deze scholen. Verder dient tevens benadrukt dat in de TOP ook de Europese School Brussel IV is gevestigd, die in 2012 haar deuren opende en momenteel bijna 1.800 leerlingen telt (basis- en secundair onderwijs).

Terwijl de Heizelwijk en de aangrenzende (Brusselse) wijken in 2017 nog gekenmerkt werden door een tekort aan plaatsen in het basisonderwijs, zouden de lopende en geplande schoolprojecten in de wijk (+912 plaatsen gepland) dit tekort tegen 2025 moeten wegwerken. Deze ramingen zijn uitsluitend gebaseerd op een vergelijking tussen het aantal huidige en geplande schoolplaatsen en het aantal schoolgaande kinderen in 2017. Zij houden geen rekening met de verwachte bevolkingsgroei tussen 2018 en 2025, noch met de toename van de bevolking ten gevolge van nieuwe woningen. In de gemeenten in het noordwesten van het Brussels Gewest voorspellen de demografische projecties van het BISA voor 2025 een bovengemiddelde groei van de bevolking van leerplchtige leeftijd.

In het middelbaar onderwijs worden momenteel 491 plaatsen gecreëerd of gepland in het beoogde gebied. Om tegemoet te komen aan de grote vraag naar plaatsen in het noordwesten van het Gewest, wijst perspective.brussels erop dat de gemakkelijk bereikbare **Heizel een interessante locatie zou kunnen zijn, met name voor de creatie van plaatsen in het Nederlandstalig algemeen secundair onderwijs, maar ook in het Franstalig technisch en beroepssecundair onderwijs, waar tegen 2025 een aanzienlijk tekort wordt verwacht.**



Figuur 31: Cartografie van de confrontatie van capaciteit en vraag tegen 2025, in de 2^e en 3^e graad van het Franstalig technisch en beroepsonderwijs in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op het niveau van de statistische sectoren (perspective.brussels, 2018)

3.1.5.6. Zorgvoorzieningen

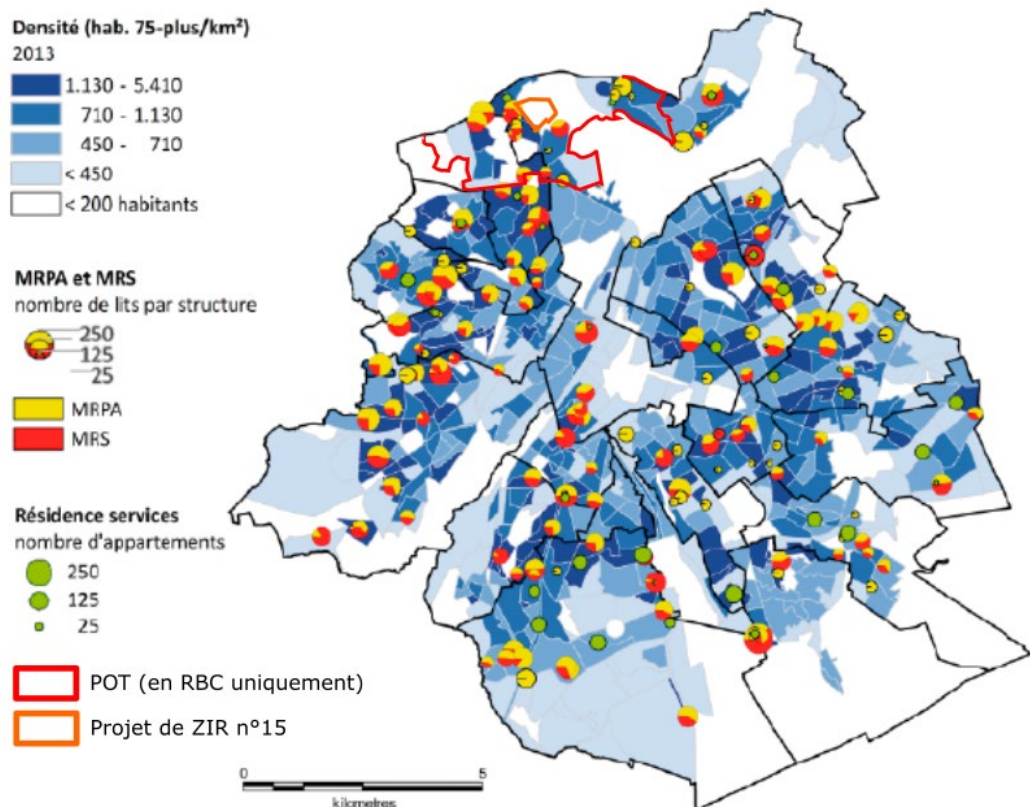
Het CHU Brugmann en het UZ Brussel zijn de belangrijkste zorginstellingen in de TOP. Ze behoren tot de grootste ziekenhuisstructuren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Naast deze twee ziekenhuizen zijn er verschillende medische centra in de TOP, zoals de medische huizen Cité Santé (gelegen in de Amandelbomenstraat bij het metrostation Koning Boudewijn), Houba en de polikliniek Mutsaard op de Romeinsesteenweg.

Perspective.brussels wijst er echter op dat er in het noordelijke deel van de stad Brussel een gebrek is aan medische huizen die eerstelijnszorg verstrekken, d.w.z. zorg die dichtbij en rechtstreeks toegankelijk is. Bestaande woningen zijn overbevolgd en de bovengemiddelde toename van de oudere bevolking (zie hierboven) zal de vraag nog verder doen toenemen. Er moeten bijgevolg medische huizen bijkomen die op forfaitaire basis werken.

3.1.5.7. Zorgvoorzieningen voor ouderen

De perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 omvat geen zorgvoorzieningen voor ouderen. Anderzijds bevindt zich in het zuidoosten van de perimeter tussen de Dikkelindelaan en de Heizelstraat het Maison du Heysel, een rust- en verzorgingstehuis met een capaciteit van 158 bewoners. Sommige bedden zijn voorbehouden voor comateuze patiënten of mensen met de ziekte van Alzheimer. Er zijn verschillende verpleeg- en/of verzorgingshuizen in de TOP (rusthuis verpleeghuis, maison Saint-Ignace, residentie New Romana, Senior's Serenity, Ascot, Armonea Hestia ...). De dekking binnen de TOP is dus goed.

Op gewestelijk niveau bestaat de uitdaging er vandaag in om, naargelang van de lokale context, alternatieve huisvestingsmogelijkheden te ontwikkelen (gegroepeerde/gemeenschapswoningen, intergenerationale woningen, serviceflats enz.) die aangepast zijn aan het profiel van de (toekomstige) Brusselse senioren (die sociaaleconomisch minder bevoorrecht en multicultureler zullen zijn dan het huidige bejaarde publiek).



Figuur 32: Dichtheid van personen van 75 jaar en ouder en woonstructuren voor ouderen (rusthuizen, rust- en verzorgingstehuizen en serviceflats) in het Brusselse Gewest, situatie op 01.06.2016 (demografische statistieken 2013) (Observatorium voor Gezondheid en Welzijn van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest/COCOM, 2016).

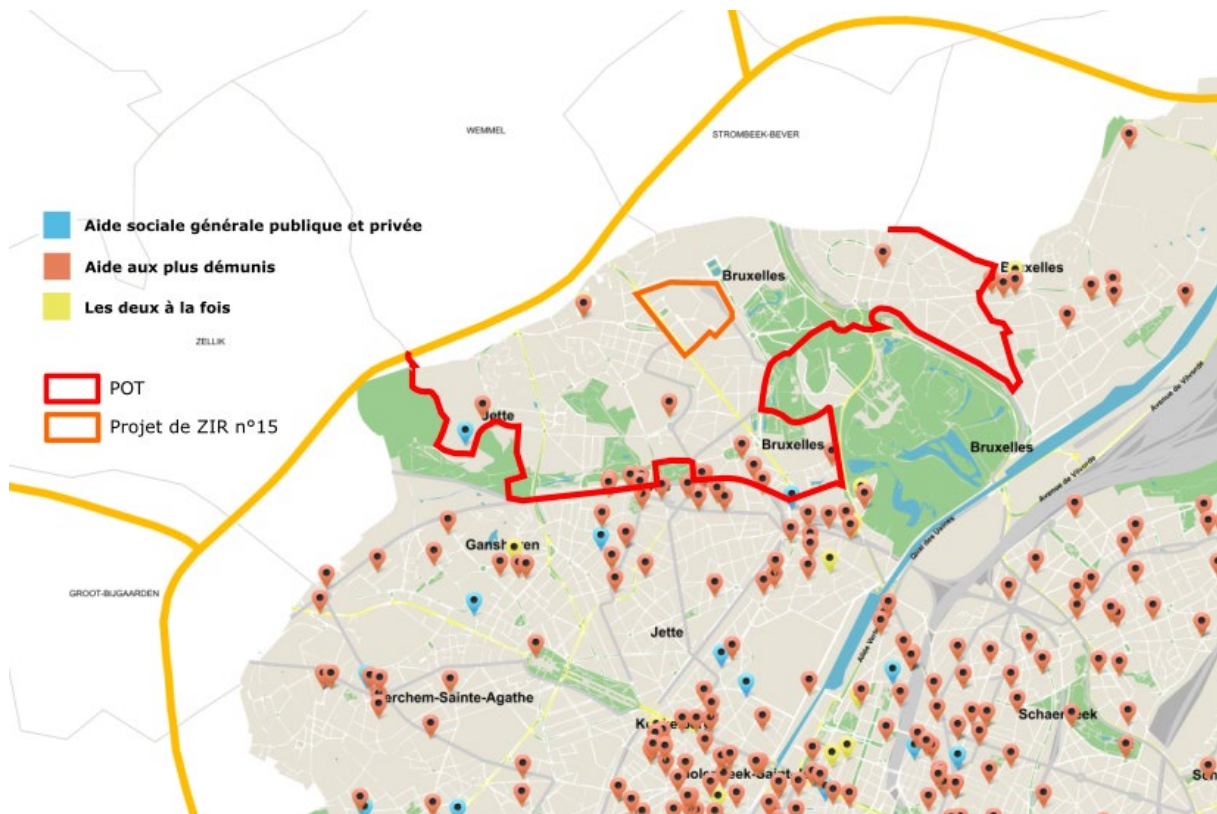
3.1.5.8. Voorzieningen voor maatschappelijke hulp

In vergelijking met andere delen van het Gewest heeft de TOP relatief weinig voorzieningen voor maatschappelijke hulp. Het Buurthuis Modelwijk (sociaal animatiecentrum), de Lakense Haard (sociale huisvestingsmaatschappij), de Modelwijk (individuele, juridische en administratieve sociale begeleiding van huurders en kandidaat-huurders, collectieve en gemeenschapsacties ...) en de Spullenhulpwinkel van Laken-De Wand zijn zowat de enige aanwezige voorzieningen voor maatschappelijke hulp.

Gezien het sociaaleconomische profiel van de bevolking van de TOP (meer kwetsbare bevolking, met name in wijken met een hoge concentratie van sociale woningen), zou dit aanbod kunnen worden versterkt, ook al kan

een gebrek niet duidelijk worden aangetoond. Op de schaal van de operationele perimeter kan worden gewezen op een gebrek aan infrastructuur voor de meest kansarme bevolkingsgroepen.

Op de volgende kaart omvat de categorie 'algemene openbare en particuliere sociale bijstand' de erkende diensten voor particuliere bijstand, de gemeentelijke sociale diensten en de OCMW's. De categorie 'hulp voor de meest kansarmen' omvat een breed scala aan diensten: financiële steun, hulp bij de toegang tot huisvesting, hulp voor mensen in grote nood en hulp bij lichamelijke gezondheid, voedselhulp, bestrijding van de digitale kloof enz.



Figuur 33: Aanbod aan voorzieningen voor maatschappelijke hulp (Sociaal Brussel, geraadpleegd in juli 2020)

3.1.6. Economische activiteiten

3.1.6.1. Algemeen

Naast de grote evenementen-, toeristische en sportactiviteiten op het Heizelplateau bevinden zich in de TOP niet alleen verschillende kantoorgebouwen, maar ook, aan Vlaamse zijde, min of meer belangrijke perifere economische activiteitszones die profiteren van de nabijheid van de ring. Handelszaken in de ruimste zin van het woord zijn eveneens aanwezig in de perimeter, zowel aan de Brusselse als aan de Vlaamse kant. De commerciële functie en de uitdagingen ervan in de TOP zullen later in deze analyse meer in detail worden besproken, gezien het belang van deze activiteitensector voor de toekomst van het Heizelplateau (Neo).

3.1.6.2. Kantoren

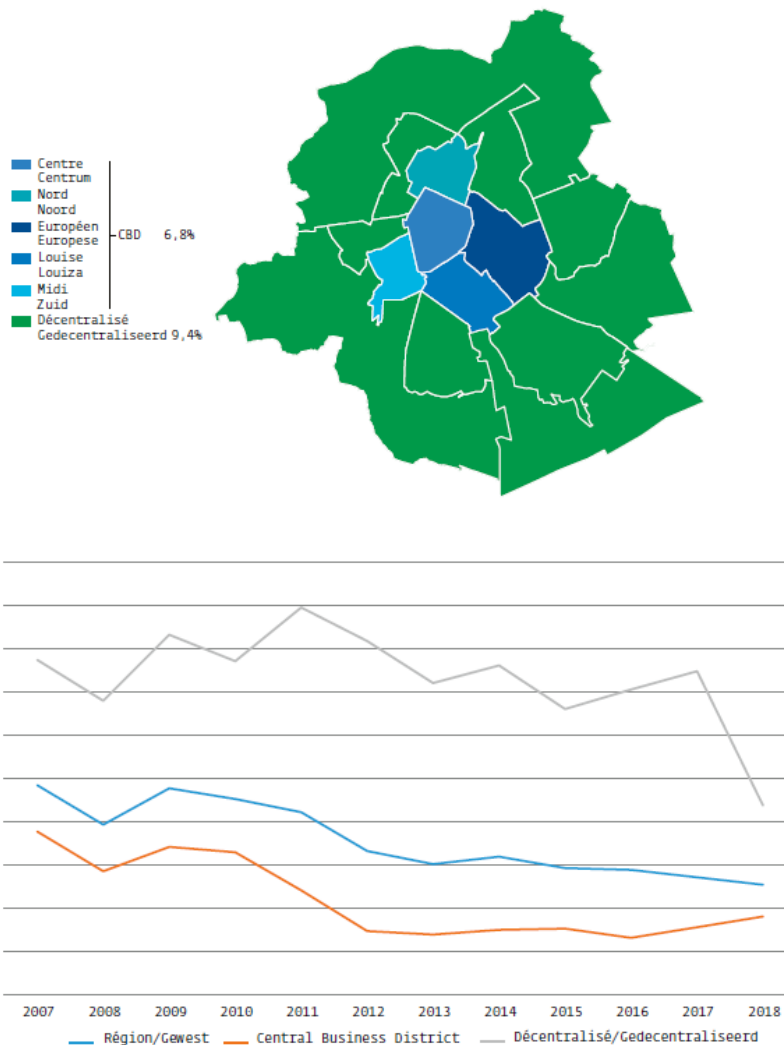
Verscheidene kantoorgebouwen bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de perimeter van het voorgestelde GGB nr. 15:

- Het Belgisch Olympisch Comité en Interfederaal Comité (BOIC) is de Belgische vertegenwoordiger van het Internationaal Olympisch Comité (IOC) en het overkoepelende orgaan van de Belgische sportfederaties. De kantoren bevinden zich op de Boechoutlaan.
- De Koninklijke Belgische Voetbalbond (KBVB) die alle voetbalclubs van België vertegenwoordigt, was tot in 2021 aanwezig binnen de perimeter. De kantoren bevonden zich op het kruispunt van de Boechoutlaan met de Houba de Strooperlaan. De KBVB is in 2021 naar de administratieve zetel van Tubeke verhuisd.
- Het Buro & Design Center aan de Esplanade dat 25.000 m² kantoorruimte biedt.

Hierbij dient tevens gewezen op de aanwezigheid van het Heizel Business Park op de Romeinsesteenweg, tegenover Brussels Expo.

Sinds enkele jaren daalt het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zowel in de centrale kantoorwijken als in de gedecentraliseerde wijken. Dit is gedeeltelijk te wijten aan het feit dat veel kantoorgebouwen worden gesloopt of worden omgebouwd voor andere doeleinden, met name huisvesting (65% van de verbouwingen tussen 1997 en 2007).

Als gevolg van dit verminderde bestand blijft de leegstand van kantoren stabiel, vooral in het 'Central Business District,' of daalt zij in het algemeen, vooral in de zogenaamde 'gedecentraliseerde' wijken.



Figuur 34: Evolutie van de leegstand sinds 2007 (perspective.brussels - Overzicht van het kantorenpark, 2019)

Men mag echter niet uit het oog verliezen dat de van jaar tot jaar waargenomen veranderingen in de voorraad over het algemeen het resultaat zijn van een combinatie van dalingen en stijgingen van het kantorenbestand.

De wijk '2^e Kroon Noord', waarin de projectsite is gelegen, heeft onlangs een aanzienlijke toename van haar bestand geregistreerd, van 822.013 m² in 2016 naar 1.022.399 m² in 2017 (+24%). Deze vrij spectaculaire toename van het kantorenpark is echter toe te schrijven aan één enkel project, namelijk dat van het nieuwe NAVO-hoofdkwartier in Haren, dat een uitzonderlijke gebeurtenis is. De toename van het bestand als gevolg van dit project werd echter in zeer geringe mate beperkt door de conversie van kantoren in Jette, Evere en Haren.

Het leegstandspercentage in 2017 (7,3%) dat werd waargenomen in de wijk '2^e Kroon Noord' lag zeer lichtjes onder het gewestelijke gemiddelde (7,5%)²⁴.

Quartiers de bureaux Kantorenwijken	Observatoire Overzicht 38			Observatoire Overzicht 37		
	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand	Stock Voorraad (m ²)	Vacance Leegstand (m ²)	Taux de vacance Leegstand
1. Centre Centrum	2 426 201	162 698	6,7%	2 549 094	177 344	7,0%
2. Quartier Nord Noordwijk	1 732 833	86 662	5,0%	1 730 969	65 474	3,8%
3. Quartier Européen Europese wijk	3 425 693	219 501	6,4%	3 442 159	204 604	5,9%
4. Quartier Louise Louizawijk	908 445	108 231	11,9%	998 423	91 799	9,2%
5. Quartier Midi Zuidwijk	556 640	38 676	6,9%	547 137	45 721	8,4%
6. 1e couronne NE 1e Kroon NO	307 571	12 610	4,1%	310 878	13 124	4,2%
7. 1e couronne SUD 1e Kroon Zuid	187 739	6 529	3,5%	185 518	6 659	3,6%
8. 1e couronne SE 1e Kroon ZW	81 443	2 272	2,8%	81 560	3 110	3,8%
9. 1e couronne NO 1e Kroon NO	167 092	3 316	2,0%	168 778	10 177	6,0%
10. 2e couronne EST 2e Kroon Oost	641 817	85 417	13,3%	689 188	100 833	14,6%
11. 2e couronne SE 2e Kroon ZO	108 501	6 871	6,3%	118 984	17 304	14,5%
12. 2e couronne SUD 2e Kroon Zuid	630 162	91 396	14,5%	639 760	84 929	13,3%
13. 2e couronne SO 2e Kroon ZW	472 627	56 002	11,8%	473 831	78 402	16,5%
14. 2e couronne NORD 2e Kroon Noord	1 022 399	74 689	7,3%	822 013	105 910	12,9%
Total Totaal	12 669 163	954 870	7,5%	12 758 292	1 005 390	7,9%

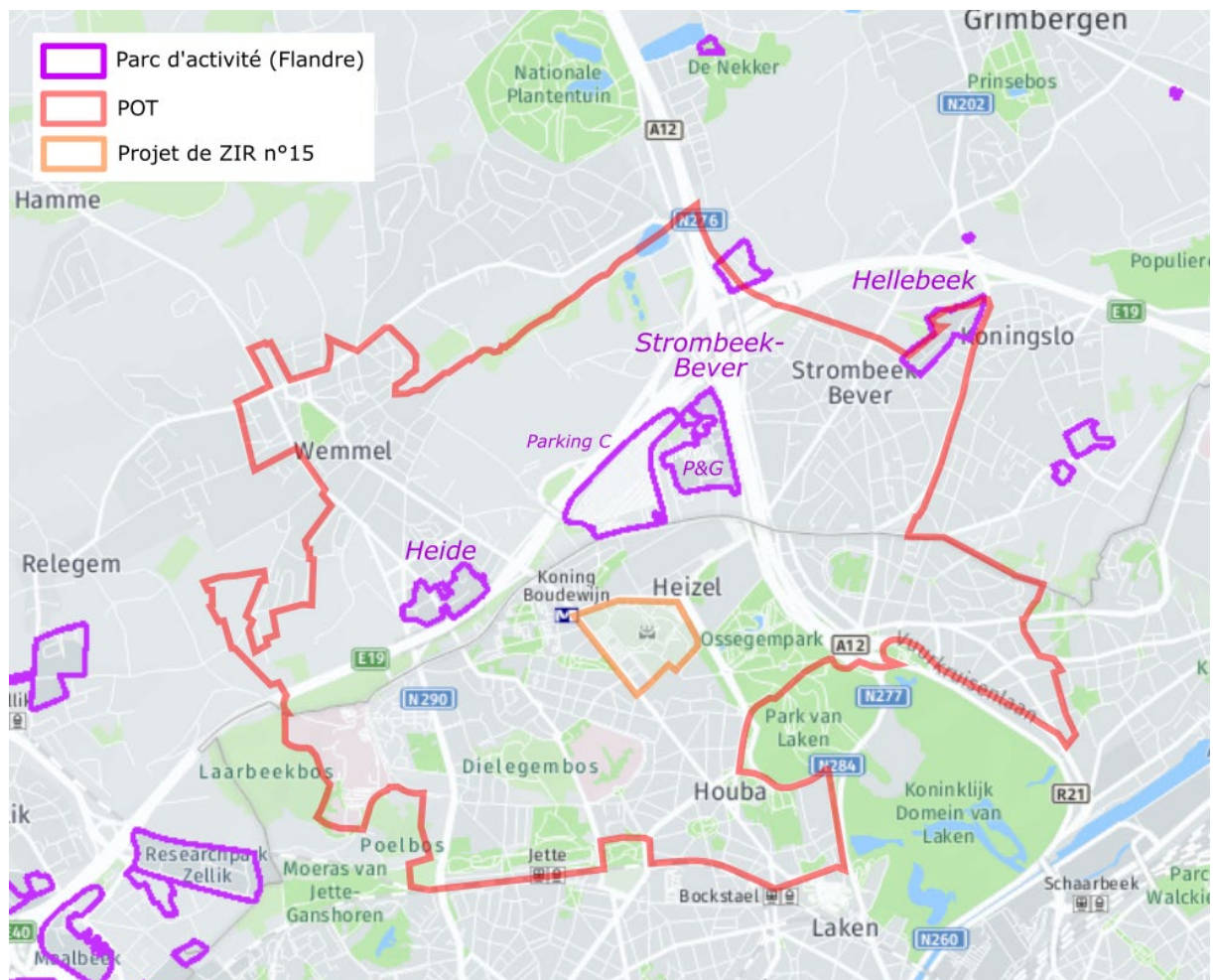
Tabel 2: Evolutie van het bestand en de leegstand per wijk (perspective.brussels - Overzicht van het kantorenpark, 2019)

²⁴ perspective.brussels - Overzicht van het kantorenpark, 2019

3.1.6.3. Productieactiviteiten

De TOP omvat verschillende productieactiviteitszones in de 'Brusselse'²⁵ zin van het woord, die hoofdzakelijk aan de Vlaamse zijde liggen:

- Op het bedrijventerrein Strombeek-Bever, gelegen ten zuidwesten van de verkeerswisselaar van de ring en de A12, is de Amerikaanse multinational Procter and Gamble (P&G) gevestigd, die ongeveer duizend mensen tewerkstelt;
- Op het bedrijventerrein Hellebeek, gelegen nabij afrit 7 van de Ring (Grimbergen), zijn kantoren gevestigd, maar ook bedrijven die vooral actief zijn in de groothandel en de autoreparatie.
- De kmo-zone in Wemmel (Heide), gestructureerd aan weerszijden van de Koningin Astridlaan in Wemmel, tussen de afritten 8 (Wemmel) en 9 (Jette) van de Ring. In de zone zijn kleine en middelgrote ondernemingen en ambachtelijke bedrijven gevestigd.



Figuur 35: Bedrijventerreinen gelegen in de TOP (Geopunt Vlaanderen)

²⁵ Ambachtsactiviteiten, hoogtechnologische activiteiten, nijverheidsactiviteiten, activiteiten voor de vervaardiging van materiële diensten en van immateriële goederen. Worden met de productieactiviteiten gelijkgesteld, de beheer- of administratieve activiteiten, de opslag en de handelszaken die erbij behoren (urban.brussels).

Zoals perspective.brussels²⁶ opmerkt, worden de productieve activiteiten in het Brussels Gewest vandaag gekenmerkt door verschillende tendensen:

- een vraag naar middelgrote oppervlakken (tussen 200 en 500 m²);
- een toename van initiatieven van ondernemers dankzij overheidssteun, met name op het gebied van economische transitie (circulaire economie, stadslandbouw enz.).

De afgelopen jaren is de vraag van kleine bedrijven naar middelgrote productieterreinen (tussen 150 en 500 m²) in het gewest fors toegenomen.

Daarom heeft het Gewest de ontwikkeling van nieuwe bedrijvenparken voor zko's, kmo's en mgo's gesteund. Verscheidene zijn in gebruik genomen (Newton I en II, Greenbizz, Magellan, Cityline en Birmingham) of zijn in ontwikkeling (CityCampus, NorthCity, Novacity, CityGate II en III, Greenbizz II, Copernic ...). De snelle commercialisering van de modules en het zeer lage leegstandspercentage bevestigen de eerder vastgestelde behoeften.

Dit soort modulaire infrastructuur effent het pad voor productieve activiteiten in de stad, die banen creëren (direct en indirect) én goederen en diensten introduceren die essentieel zijn voor de goede werking van de stad. Het gaat met name over de productie van voorwerpen en meubilair (schrijnwerk, design, textiel, fietsen), reparatie- en onderhoudsactiviteiten en voeding van de korte keten (microbrouwerijen, producenten).

De parken zijn ook een adequaat antwoord op de uitdagingen van de Covid-19-crisis doordat ze het gewest minder afhankelijk maken van derden voor bepaalde basisgoederen, door de productie dicht bij de plaats van consumptie te brengen. De gezondheids crisis heeft immers aangetoond hoe belangrijk het is om over voorraden of productiecapaciteit te beschikken voor een hele reeks producten die als strategisch worden beschouwd. Het is daarom cruciaal geworden om deze plaatsen te ontwikkelen en te onderhouden.

Bovendien gaat het om infrastructuur die zich vrij gemakkelijk in het stadsweefsel integreert en zelfs kan bijdragen aan de stedelijke heropleving, indien ze van bij het begin vanuit dit oogpunt werd geconcipieerd.

Een andere hefboom om economische spelers uit de creatieve sector in de stad te integreren, naast deze nieuwe constructies, is om tijdelijke bewoners gebruik te laten maken van de vrije ruimte in gebouwen in renovatie of in projectontwikkeling. Door deze ruimtes tegen zeer gunstige voorwaarden ter beschikking te stellen, kunnen zich economische projecten ontwikkelen die nuttig én wenselijk zijn en zeker hun plek verdienen in de stad. Ook hier moet hun rol in termen van een snelle stedelijke herwaardering worden benadrukt.

²⁶ perspective.brussels, Sociaaleconomische, territoriale en ecologische herstructurering na de COVID-19-crisis – Diagnose, 3 juli 2020.

3.1.6.4. Handelszaken en horeca

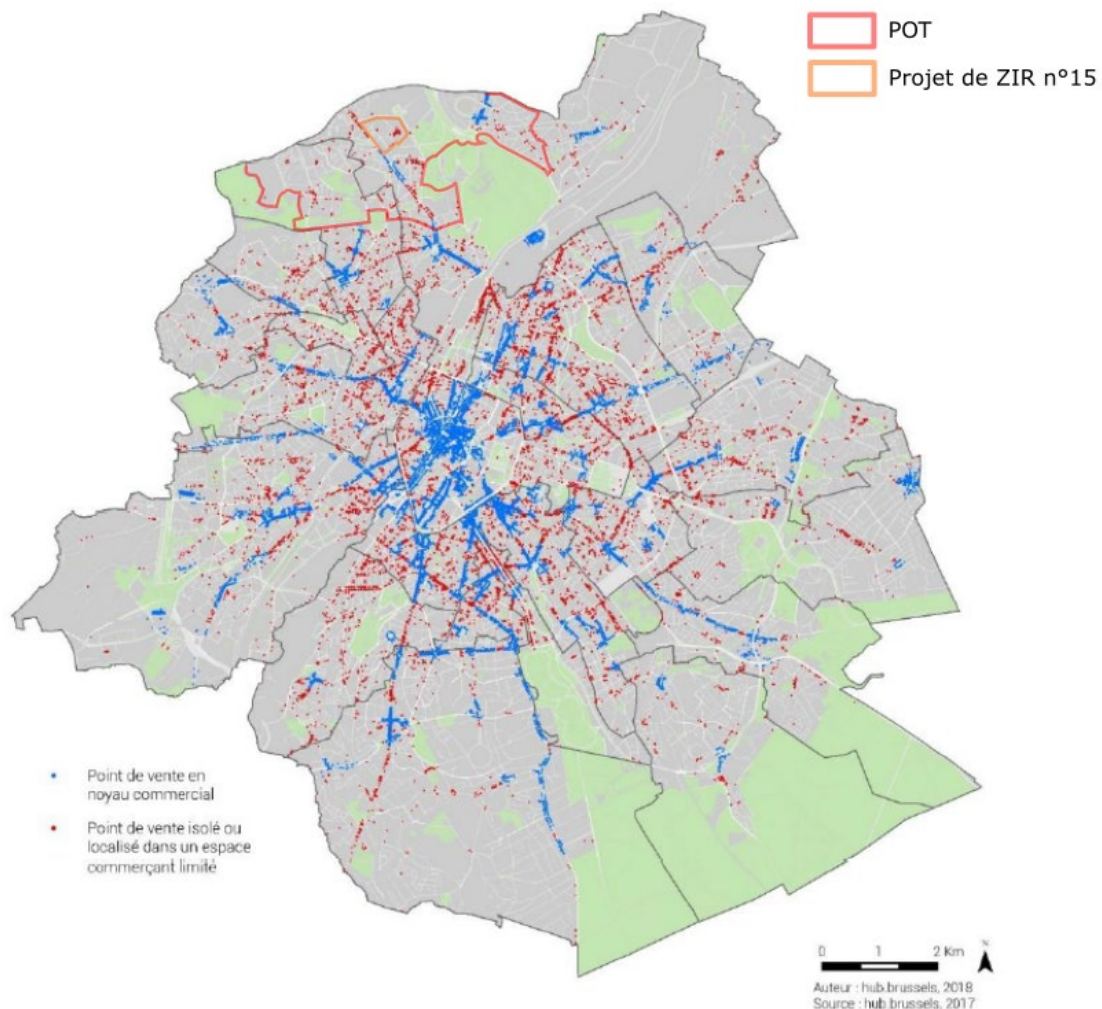
A. Gewestelijk niveau

A.1. Structuur van de handelsfunctie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

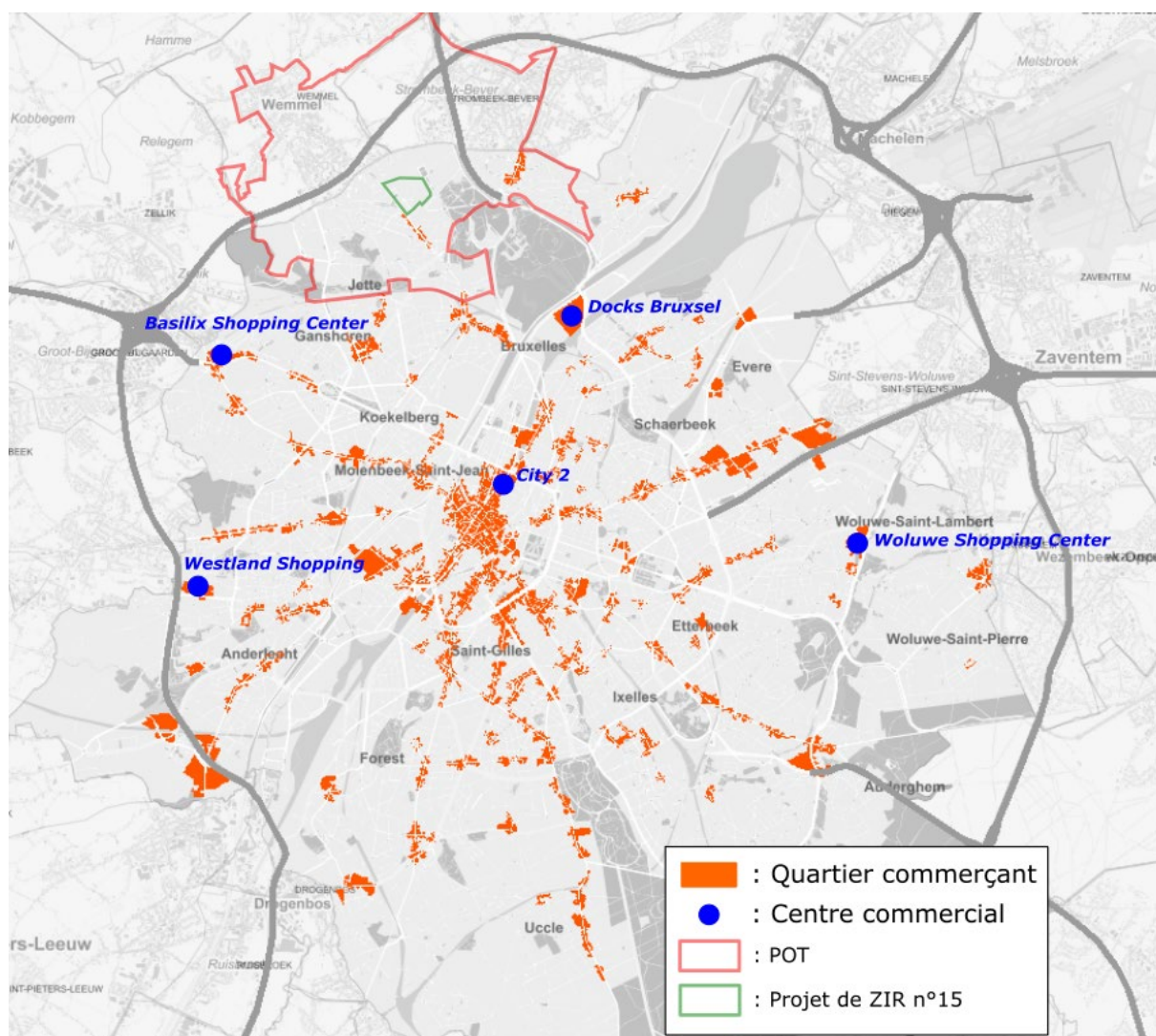
Op gewestelijk niveau wordt de commerciële functie gekenmerkt door meer dan **25.435 handelsruimten** (per 1 juli 2017), waarvan er 21.999 bezet waren. Er zij op gewezen dat de Vijfhoek en de eerste kroon een gemiddelde oppervlakte van 200 à 300 m² voor winkelpercelen hebben, terwijl de tweede kroon het dubbele van deze waarde heeft (583 m²).

Twee derde van de verkooppunten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zijn geconcentreerd in de handelskernen. Van deze handelskernen zijn er **116**. Het handelsaanbod van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is sterk gepolariseerd en geconcentreerd in handelspolen van uiteenlopende omvang. In de TOP, aan de Brusselse kant, zijn er momenteel twee handelskernen: **Houba de Strooper** en **De Wand** (zie hieronder voor de details).

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt momenteel vijf winkelcentra en twee winkelgalerijen.



Figuur 36: Verdeling van de verkooppunten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (hub.brussels, 2018)



Figuur 37: Locatie van de winkelcentra in het BHG (ARIES, 2020)

De **huurleegstand**, d.w.z. de aanwezigheid van lege handelsruimten, die een indicator is voor de dynamiek van de gewestelijke handelsactiviteit, **bedraagt 13,5%**. Dit cijfer is echter zeer synthetisch, aangezien er verschillen zijn tussen de Vijfhoek, de eerste en de tweede kroon (respectievelijk 18,3%, 13,9% en 10,7% lege handelsruimten). In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest nadert het aantal onbezette handelsruimten de 3.500. Hierbij dient opgemerkt dat een leegstandspercentage van minder dan 10% een teken is van een goede commerciële vitaliteit. Daarboven wordt de situatie problematisch of zelfs kritiek als het aantal lege handelsruimten meer dan 20% bedraagt²⁷.

²⁷ Hub & Perspective.brussels & IGEAT, De Brusselse handel in cijfers: Structuratie van het Brussels handelslandschap, 2019

A.2. Evolutie van het commercieel aanbod sinds 1950

Er kunnen verschillende vaststellingen gedaan worden over de ontwikkeling van de handel op gewestelijk niveau sinds de jaren 1950²⁸:

- **Een daling van het aantal actieve verkooppunten op het gewestelijke grondgebied van 42.000 naar 25.000-20.000 handelsruimten.** Dit betekent een daling van het gewestelijke aanbod met meer dan 50% in 67 jaar tijd (1950-2017). Een eerste vaststelling is dus de daling van het commerciële aanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in termen van het aantal verkooppunten;
- **De inkrimping van het aanbod**, hoofdzakelijk in de Vijfhoek en de eerste kroon, op de belangrijkste handelsassen.
- **De toename van de totale verkoopoppervlakte voor de handel is in België tussen 1961 en 2015 verdrievoudigd.** Tegelijk met de daling van het aantal verkooppunten is er dus ook een toename van de winkelloppervlakten. Dit weerspiegelt een geleidelijke toename van de gemiddelde verkoopoppervlakte per commerciële entiteit.
- **De groei van de omzet van de handelszaken tot begin 2010, alvorens te stabiliseren.**
- **De werkgelegenheid in de sector is ook toegenomen, hoewel zij sinds de jaren 2000 de neiging heeft zich te stabiliseren.**

Concluderend kan worden gesteld dat de handel een activiteit is die blijft groeien in België in het algemeen en in Brussel in het bijzonder. Parallel met deze groei ondergaat de sector echter ingrijpende veranderingen. De voorraad verkooppunten ontwikkelt zich positief over een steeds kleiner aantal verkooppunten. Deze daling van het aantal verkooppunten leidt tot een toenemende leegstand en een inkrimping van de winkelruimten op de hoofdverkeersaders.

Wat de ontwikkeling van gewestelijke centra betreft, benadrukt het Commercieel Ontwikkelingsschema voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest²⁹ dat de *winkelcentra* in het oosten (Woluwe Shopping Center) en het westen (Westland Shopping Center) van het Gewest een regionaal aanbod vormen. Terwijl het stadscentrum (Nieuwstraat, Zavel, Marollenwijk) en de eerste kroon (Naamsepoort en Louizaplein) eveneens kernen met een gewestelijke reikwijdte vormen. Omgekeerd is er een gebrek aan gewestelijke polen **ten noorden en ten zuiden** van Brussel, wat leidt tot een lage penetratiegraad van de bestaande polen in het **noordwesten** en het **zuidwesten** van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

In het schema wordt benadrukt dat dit gebrek aan een grote gewestelijke pool in het zuiden van Brussel goed wordt gecompenseerd door de aanwezigheid van sterke complementaire polen, terwijl het noorden van Brussel wordt gekenmerkt door een echt zwak commercieel aanbod:

In het zuiden wordt de afwezigheid van een gewestelijke pool relatief goed gecompenseerd door het bestaan van verschillende 'sterke' aanvullende polen (centrum van Ukkel, Fort-Jaco, Baljuw, Kerkhof van Elsene), terwijl in het noorden daarentegen de zwakte van het 'algemene' commerciële aanbod reëel is: er is slechts één aanvullende pool (Basilix) met enkele relaispolen (Marie-Christine, Spiegel, Helm en De Wand).

Het ziet er dus naar uit dat er ten noorden van Brussel plaats is voor een nieuwe commerciële structuur. Dit gezegd zijnde dient meteen benadrukt dat deze nieuwe commerciële inplanting absoluut een duidelijke meerwaarde zal moeten bieden ten opzichte van het bestaande commerciële aanbod. De ontwikkeling van een nieuwe handelspool zou het zo mogelijk moeten maken om het klantenbereik van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vergroten zonder in concurrentie te treden met het bestaande aanbod.

Er zij op gewezen dat sinds de publicatie van dit schema voor handelsontwikkeling voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Docks Brussel het commerciële aanbod in het noorden van het Gewest heeft versterkt.

²⁸ Atrium & perspective.brussels & IGEAT, De Brusselse handel in cijfers: Evolutie van het regionale handelslandschap, 2017

²⁹ perspective.brussels, Het Commerciële Ontwikkelingsschema voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 2008;

Anderzijds stellen we vast dat er ook heel wat klanten naar de andere Gewesten trekken.

Destination d'achat	Part de marché (%)			
	Achats courants	Achats semi-courants légers	Achats semi-courants lourds	Ensemble des achats
Région de Bruxelles-Capitale	92,5	83,2	74,4	86,9
Évasion du pouvoir d'achat	7,5	16,8	25,6	13,1
<i>Brabant Flamand</i>	5,8	3,1	19,5	7,4
<i>Achat en ligne</i>	0,5	5,9	2,0	2,2
<i>Brabant Wallon</i>	0,8	2,0	1,7	1,3
<i>Hors de la Belgique</i>	0,1	2,6	0,7	0,9
<i>Reste de la Belgique</i>	0,2	1,4	0,9	0,7
<i>Achat par catalogue</i>	0,1	1,1	0,2	0,4
<i>Seconde main</i>	0,0	0,5	0,4	0,2
<i>Autres (foire, téléachat...)</i>	0,1	0,2	0,1	0,1
Total	100,0	100,0	100,0	100,0

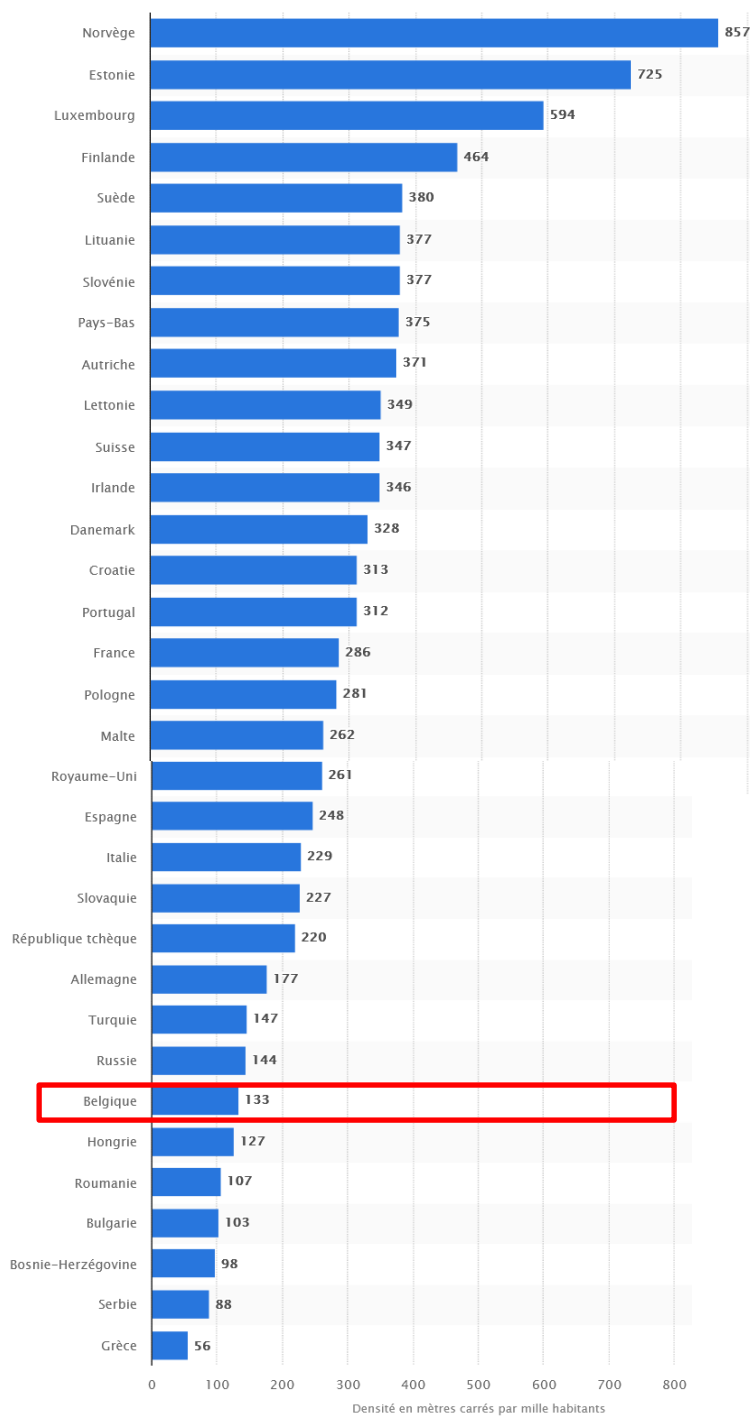
Figuur 38: Vlucht van de koopkracht van de Brusselse huishoudens - Ramingen van de marktaandeelen van de voornaamste bestemmingen (Bron: hub.brussels, 2017).

Uit de globale cijfers blijkt dat de koopkrachtvlucht 13,1% bedraagt van het Brusselse huishoudbudget dat aan winkelen wordt besteed. Uit een meer gedetailleerde uitsplitsing blijkt dat meer dan de helft van deze uitgaven in de provincie Vlaams-Brabant plaatsvindt. Deze dominantie van de provincie die de regio omringt, kan logischerwijze worden verklaard door een effect van nabijheid en door de omvang van de aldaar geïnstalleerde commerciële voorzieningen.

Naast de aankopen in traditionele winkels heeft de koopkrachtvlucht ook betrekking op de bestedingen via andere verkoopkanalen. Daarvan is online winkelen het belangrijkste alternatief voor fysiek winkelen. Met 2,2% van de jaarlijkse bestedingen is het de tweede belangrijkste 'winkelbestemming' na de provincie Vlaams-Brabant. Het grootste deel van de online-uitgaven gaat naar lichte semi-courante producten. De online aankoop van lichte semi-courante producten treft alle leeftijdsgroepen.

Wat de dichtheid van de commerciële centra per land in Europa betreft, bevindt België zich onder het gemiddelde. België neemt plaats 27 in op 33 Europese landen (ongeveer 133 m²/1.000 inwoners)³⁰.

³⁰ <https://fr.statista.com/statistiques/863275/centres-commerciaux-densite-par-pays-europe/>



	Gent			Antwerpen			Liège			Région de Bruxelles-Capitale			Belgique
	5	10	15	5	10	15	5	10	15	5	10	15	
Isochrone	5	10	15	5	10	15	5	10	15	5	10	15	
Population	32.801	177.145	293.261	45.956	313.951	597.196	68.715	231.193	430.575	187.672	825.042	1.212.147	10.647.834
Retailers	166	397	581	221	599	1.146	254	596	967	541	1.419	2.018	19.262
Surface retailers	56.349	149.529	292.941	76.340	236.987	518.528	73.515	240.896	478.622	159.672	512.959	869.853	8.228.560
Retailers/1.000 hab	5,06	2,24	1,98	4,81	1,91	1,92	3,70	2,58	2,25	2,88	1,72	1,66	1,81
m² retail / 1.000 hab	1.718	844	999	1.661	755	868	1.070	1.042	1.112	851	622	718	773

Figuur 39: Voorzieningsindex per gecumuleerde toegankelijkheidszone (bron: Overzicht van de handel)

In vergelijking met andere grote Belgische steden heeft Brussel een lager dan gemiddelde index voor commerciële uitrusting. Het tekort uit zich zowel op het niveau van het aantal retailers als van hun totale oppervlak voor 1.000 inwoners.

B. Schaal van de TOP

Met de sluiting van The Village van Bruparck zijn bijna alle vaste handelszaken uit de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 verdwenen.

In de onmiddellijke nabijheid bevindt zich echter de Trade Mart. Het is in feite een bijzonder geval; het is een groothandelscentrum, een zeer grote permanente showroom voor professionals uit de sector van de mode en de binnenhuisinrichting. Dit complex is enkel toegankelijk voor professionals die in de desbetreffende sectoren werken. Enkele handelszaken op de gelijkvloerse verdieping zijn daarentegen voor iedereen toegankelijk. De Trade Mart heeft een oppervlakte van ongeveer 187.000 m² en stelt ongeveer 2.400 merken en 550 standhouders voor, waarmee het elk jaar ongeveer 200.000 bezoekers weet aan te trekken.

Aan de kant van het Brusselse Gewest is het commerciële aanbod in de TOP voornamelijk verspreid over drie gebieden. Langs de as Houba de Strooper, in de handelskern van de wijk De Wand en rond de voormalige abdij in de wijk Dielegem. In Vlaams-Brabant vertoont het noordelijke deel van de TOP een concentratie van handelsactiviteiten in het centrum van Wemmel langs de Limburg Stirumlaan en rond het Sint-Amandsplein in Strombeek-Bever.

B.1. Houba de Strooper

De handelswijk Houba de Strooper telt ongeveer 180 verkooppunten, waarvan het overgrote deel gelegen is langs de Houba de Strooperlaan (110 verkooppunten)³¹. Horeca (34% van de winkels), diensten (28%) en dagelijkse boodschappen (24%) domineren het commerciële landschap. Cafés, kruidenierswinkels en kapsalons vormen de meerderheid van de activiteit, hoofdzakelijk in de Houba de Strooperlaan, maar ook in de Reper-Vrevenstraat. Het productaanbod is hoofdzakelijk lokaal en 60% van de klanten begeeft zich te voet naar de winkels. De wijk kan echter overspoeld worden door mensenmassa's die naar een wedstrijd of een concert komen kijken (Koning Boudewijnstadion, Heizelpark). Het resultaat is een dynamiek op twee niveaus, met aan de ene kant een handelswijk met gewone winkels en aan de andere kant grote culturele en sportlocaties. Door de nabijheid van de Ring is het een snelle doorgangplaats die zowel met de auto als met het openbaar vervoer bereikbaar is.

Volgens de Barometer van hub.brussels omschrijven de klanten de winkels als gezellig en gezinsvriendelijk, maar vinden ze ook dat het commerciële aanbod in de wijk achteruitgaat.

B.2. De Wand

De handelswijk De Wand telt ongeveer 140 verkooppunten, waarvan het overgrote deel zich in de De Wandstraat bevindt (98 verkooppunten)³². De wijk De Wand biedt een mengeling van grote merken en zelfstandige handelszaken. De wijk blijft echter 'geïsoleerd' van de rest van het Brussels Gewest door de aanwezigheid van de A12, het Koninklijk Domein van Laken en het kanaal van Willebroek. De klanten zijn dan ook tevreden over de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod, maar vragen ook om een vlottere en betere verbinding met de toeristische attracties van het Heizelplateau. Door de diversiteit van het aanbod (mode, schoonheid, diensten, supermarkten enz.) trekt deze kern zowel de buurtbewoners van de woonwijk als de inwoners van de naburige

³¹ Bron: hub.brussels

³² Bron: hub.brussels

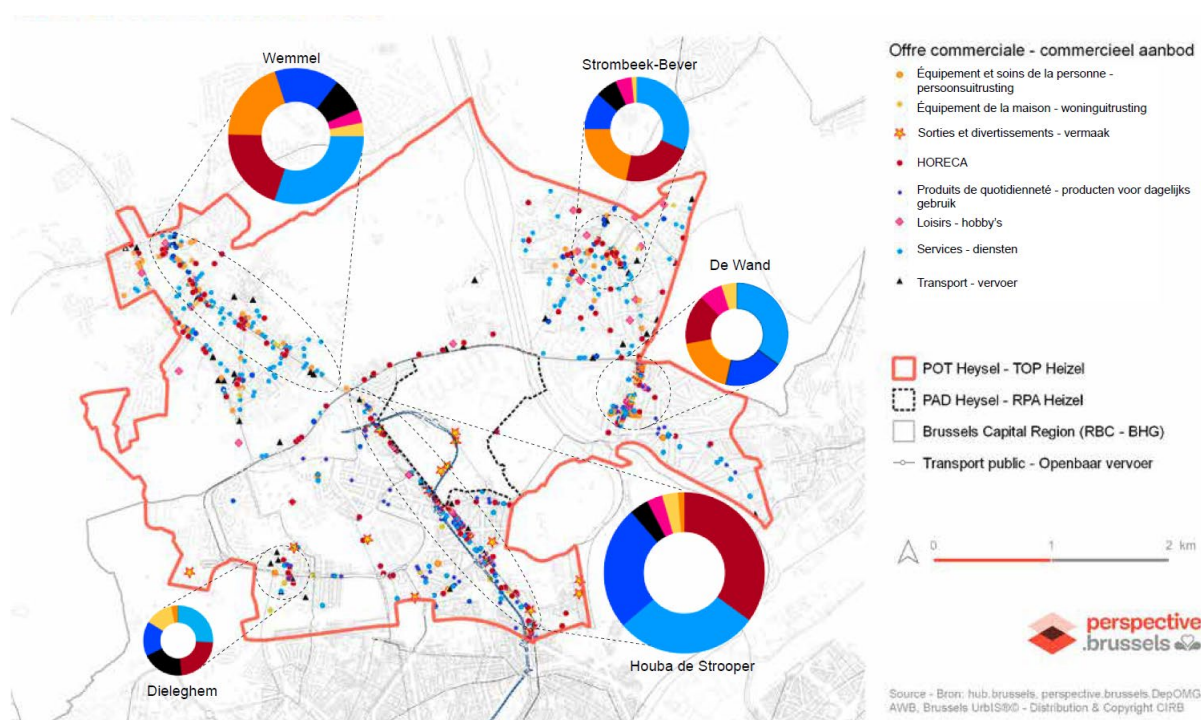
gemeenten en regio's aan. De grote merken zoals Colruyt, Delhaize, Carrefour en Aldi zijn binnen een straal van minder dan 600 m verzameld³³.

B.3. Wemmel

In Wemmel, aan de andere kant van de Ring, is het profiel van het commerciële weefsel vergelijkbaar met dat van de wijk De Wand: de dagelijkse boodschappen en de horeca, bestemd voor de inwoners van de gemeente, domineren het commerciële landschap. Deze handelspool is echter verantwoordelijk voor een deel van de vlucht van de koopkracht van de Brusselse gezinnen, vooral in het segment van de courante aankopen³⁴. Het centrum van Wemmel is een familiale wijk waar bekende merken (Paris XL, Olivier Dachkin, Superdry enz.) zijn gevestigd³⁵.

B.4. Strombeek-Bever

Het centrum van Strombeek-Bever is eveneens een familiale wijk met enkele buurtwinkels. Het ligt op 2 km van de Heizel en omvat banken, restaurants/snackbars, wassalons, slaggers en bakkers³⁶.



Figuur 40: Commercieel aanbod, 2020 (bron: hub.brussels, perspective.brussels, DepOMG/AWB, Brussels UrbIS® - Distributie & Copyright CIBG in Heizel en omgeving - Definitiestudie (perspective.brussels 2020_2021))

Wat de commerciële leegstand betreft, vertoont de Houba de Strooperlaan een hoge leegstandsgraad van 24%, wat boven het Brusselse gewestelijke gemiddelde (20%) ligt. De Wand is daarentegen een zeer goed presterende handelskern, met slechts 9% commerciële leegstand, net als Wemmel en Strombeek-Bever, die percentages van 15% en 7% kennen. Dit is dus een problematische situatie voor de as Houba de Strooper.

Volgens de barometer van hub.brussels wordt de commerciële diversiteit door de bevolking als bevredigend beschouwd, vooral wat het ontspanningsaanbod betreft. We stellen echter een afname vast van de buurtwinkels,

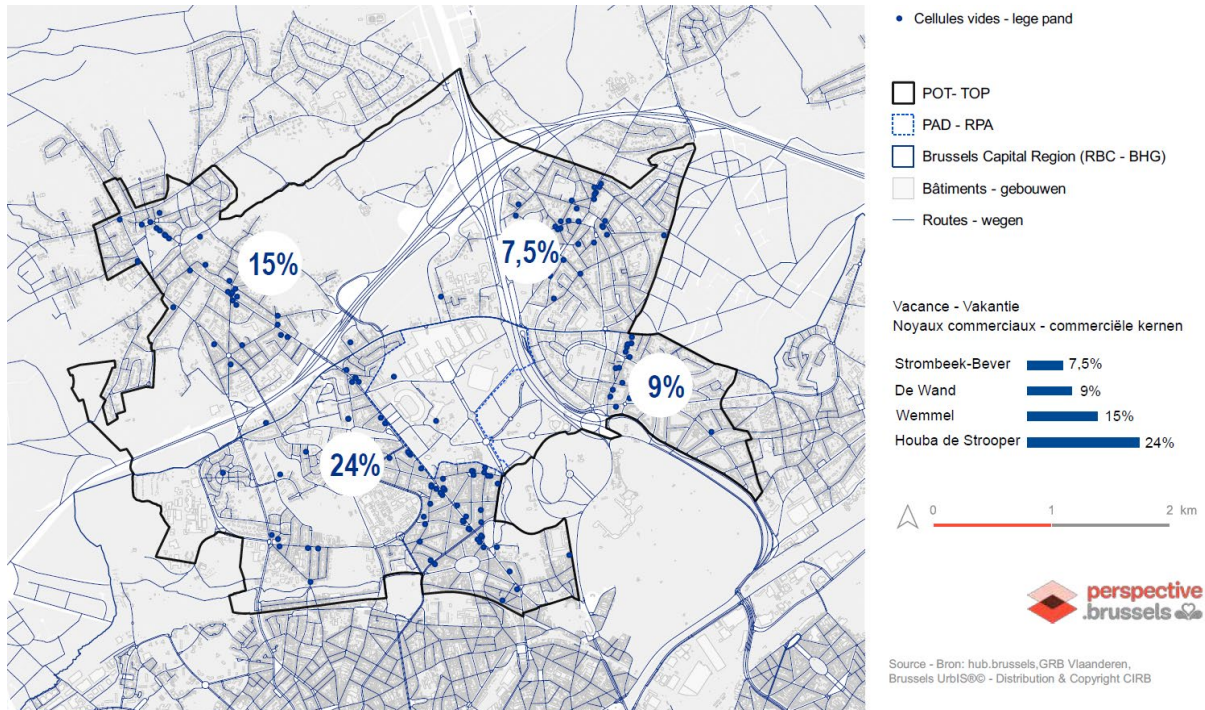
³³ Bron: ASTER, 2017.

³⁴ Bron: hub.brussels

³⁵ Bron: ASTER, 2017.

³⁶ Bron: ASTER, 2017.

wat blijkt uit de leegstandsgraad. In die zin heeft de Stad Brussel er belang bij om, via haar GPDO, de handelskern van het zuidelijke deel van deze as nieuw leven in te blazen.



Figuur 41: Commerciële leegstand 2020 (Heizel en omgeving – Definitiestudie, perspective.brussels (2020-2021))

3.1.7. Becijferde samenvatting van de gebruikers- en bezoekersaantallen van de Heizelvlakte

3.1.7.1. Terugkerende bezoekers

Het Heizelplateau trekt elke dag een groot aantal gebruikers aan, die de site gedurende verschillende periodes bezoeken. Deze gebruikers zijn voornamelijk:

- Meer dan 2.000 werknemers die de ter plaatse aanwezige functies vervullen

Activité	Emplois (ETP)
Bureau	
COIB	29
Bureau & Design Center	1.042
Logement	
du Heysel	36
Commerce et loisirs	
Mini-Europe	30
Kinopolis - cinéma	48
Commerce de gros	
Trade mart	400
Equipement	
Equipements touristiques	
Brussels expo - Palais des expositions	148
Palais 12	
Atomium	29
Planétarium	15
Equipements sportifs	
Stade Roi Baudouin	24
Crèches et équipements scolaires	
Crèche Gabrielle Petit	17
Crèche Heysel	17
Ecole des Magnolias	85
Equipements divers	
Commissariat de police - 12ème division av. Houba de Strooper	55
Service des espaces verts	35
Salle Rock the City	14
Art & Design Atomium Museum	10
Total	
Total	2.033

- ~ 160 permanente bewoners (Maison du Heysel);
- ~ 75 jonge kinderen (kinderdagverblijven);
- 900 leerlingen in de lagere school (Magnoliaschool);
- Meer dan 1.000 leden van sportclubs (atletiek, voetbal, hockey, tennis ...).

3.1.7.2. Bezoekers toerisme - vrije tijd - evenementen

De Heizelvlakte trekt jaarlijks miljoenen bezoekers omwille van haar toeristische, evenementen- en ontspanningsmogelijkheden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de jaarlijkse bezoekersaantallen van de belangrijkste voorzieningen op het plateau.

	Aantal bezoekers/jaar
Brussels Expo	2.000.000 ³⁷
Kinepolis Brussel	1.500.000 ³⁸
Atomium	650.000 (2019)
Mini-Europa	400.000 (2019)
ADAM Brussels Design Museum	126.500 (2019)
Planetarium	50.000 ³⁹
Koning boudewijnstadion	50.000 (plaatsen)
Brussels Expo	2.000.000 ⁴⁰

Tabel 3: Jaarlijks aantal bezoekers aan de belangrijkste voorzieningen op het Heizelplateau (ARIES, 2021)

3.1.7.3. Dynamiek van de bezoekers

De volgende analyse maakt gebruik van bezoekersstatistieken die afkomstig zijn van mobiele netwerkgegevens (Orange). Deze gegevens werden opgevraagd om de variatie in bezoekersaantallen te illustreren naar gelang van de evenementen die op het plateau plaatsvinden.

Op wekdagen, wanneer er geen grote evenementen zijn, bezoeken gemiddeld 30.000 bezoekers per dag het Heizelplateau⁴¹. In het weekend is het bezoekersaantal hoger met gemiddeld 50.000 bezoekers per dag.

Wanneer er grote evenementen worden georganiseerd, kan het aantal bezoekers van het plateau snel oplopen tot 75.000 per dag gedurende dagen met een voetbalwedstrijd in het Koning Boudewijnstadion en een concert in Paleis 12. Tijdens het Autosalon, de belangrijkste beurs die in de paleizen van Brussels Expo wordt georganiseerd, kan het aantal bezoekers op het Heizelplateau op de drukste dagen (meestal vrijdag en zaterdag) zelfs oplopen tot meer dan 80.000 per dag.

³⁷ Bron: Brussels Expo

³⁸ Bron: MER GBP 2016

³⁹ Bron: MER GBP 2016

⁴⁰ Bron: Brussels Expo

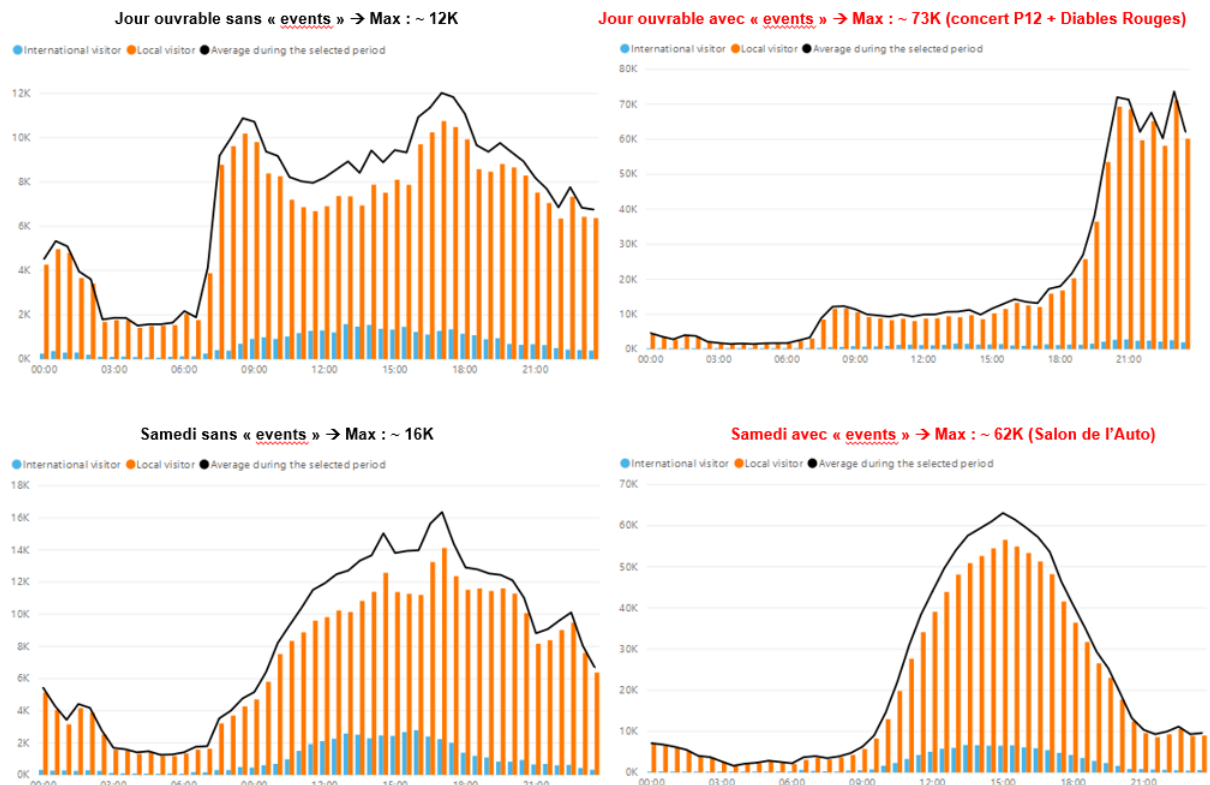
⁴¹ Alleen bezoekers die een significante aanwezigheid ter plaatse hebben, d.w.z. een aanwezigheid van meer dan 30 minuten, worden in aanmerking genomen.



Figuur 42: Aantal bezoekers per dag op het Heizelplateau in november 2019 en januari 2020 (Orange Business Service -Flux Vison, 2020)

Tijdens de week, zonder een groot evenement, bevinden er zich gemiddeld op eender welk moment maximaal 12.000 bezoekers op het Heizelplateau. Dit bezoekersaantal kan oplopen tot bijna 75.000 gelijktijdige bezoekers tijdens een voetbalwedstrijd in het Koning Boudewijnstadion en een concert in Paleis 12.

Op zaterdagen, wanneer er geen groot evenement is, kunnen er tot 16.000 bezoekers tegelijk aanwezig zijn. Op een zaterdag tijdens het Autosalon kunnen iets meer dan 60.000 bezoekers worden geteld die tegelijkertijd aanwezig zijn.



Figuur 43: Aantal bezoekers per uur op het Heizelplateau op een werkdag en een zaterdag (Orange Business Service -Flux Vison, 2020)

3.1.8. Impact van de Covid-19-pandemie

We citeren hier het rapport dat perspective.brussels heeft opgesteld in samenwerking met het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, view.brussels, hub.brussels en de steun van Actiris, Iriscare, Brussel Economie en Werkgelegenheid, Brussel Huisvesting, Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, Francophone Bruxelles, citydev.brussels. Het rapport werd gepubliceerd op 12 mei 2022.

De belangrijkste conclusies staan in de *executive summary* die wij hieronder integraal aanhalen voor de aspecten die onder het sociale en economische gebied vallen:

Een wereldwijde crisis die de demografie op zijn grondvesten doet schudden

Op 11 maart 2020 werd de wereldwijde situatie van Covid-19 door de Wereldgezondheidsorganisatie als een pandemie gekwalificeerd. Deze pandemie heeft de gewestelijke demografische ontwikkelingen ingrijpend gewijzigd. In 2020 was de bevolkingsgroei in Brussel historisch laag (slechts +1.700 inwoners), als gevolg van een duidelijke oversterfte (2.000 extra doden, een direct gevolg van de pandemie) en minder internationale migraties dan in 2019 (daling met 20%).

Voor het jaar 2021 en daarna gaan de nieuwe demografische projecties van het FPB en Statbel uit van een terugkeer naar normale (pre-pandemische) sterfte- en internationale migratiecijfers en van een aanhoudende sterke bevolkingsgroei, zij het op een lager niveau dan vóór de crisis. Deze matiging van de groei is met name te wijten aan de hypothese van een daling van de internationale migratie, die nog moet worden geverifieerd.

Contrasterende economische ontwikkelingen

In 2020 heeft de gezondheids crisis geleid tot een daling van de economische activiteit in Brussel met 5,2%, een cijfer dat vergelijkbaar is met dat in de andere gewesten van het land. De handelssector werd echter zwaarder getroffen aan de Brusselse kant, met name vanwege de grotere afhankelijkheid van de Brusselse activiteiten van de buitenlandse handel.

Volgens de laatste prognoses zal de economische activiteit in de drie gewesten zich in 2021 duidelijk herstellen. Met een groei van het Brusselse BBP van 4,2% zal het herstel naar verwachting zwakker zijn dan in Wallonië en Vlaanderen.

Achter dit algemene herstel gaan echter aanzienlijke verschillen op sectoraal niveau schuil. Moeilijkheden bij de bevoorrading in de industriële sectoren en de prijzen van materialen, alsmede aanwervingsproblemen, wegen op de activiteit van de industriële sector en de bouwsector.

De dienstverlening aan personen (waaronder de horeca), die zwaar werd getroffen door de crisis als gevolg van de sluiting van activiteiten en de gezondheidsmaatregelen, kende in het derde kwartaal van 2021 een aanzienlijk herstel in het Brussels Gewest, dankzij de versoepeling van de beperkingen, zonder evenwel het niveau van vóór de crisis te bereiken. De sector heeft met name te lijden onder een daling van de vraag als gevolg van de daling van het aantal pendelaars en toeristen, die te wijten is aan het toegenomen gebruik van telewerken en reisbeperkingen. De accommodatiesector wordt nog steeds hard getroffen door de terugval in het reisverkeer.

Een veerkrachtig werkgelegenheidsniveau

In 2020 is het banenverlies in het Brussels Gewest dankzij de steunmaatregelen beperkt gebleven, maar is het werkvolume sterk gedaald. Zo is de Brusselse binnenlandse werkgelegenheid (plaats van tewerkstelling) in het eerste jaar van de gezondheidscrisis met 0,4% gedaald, terwijl het werkvolume in loondienst in het Brussels Gewest (woonplaats) met 7,7% is afgenomen. Het werkvolume in loondienst herstelde zich in 2021, maar bleef in het derde kwartaal onder het niveau van vóór de gezondheidscrisis. Ook de prognoses voor de aanwerving van personeel zijn in de loop van het jaar 2021 verslechterd.

Veel sectoren in het Brussels Gewest kampen met een tekort aan arbeidskrachten en aanwervingsproblemen, wat de mogelijkheden voor economisch herstel en jobcreatie beperkt. Naast de structurele problemen (gebrek aan aantrekkingskracht, arbeidsomstandigheden enz.) kampen sommige sectoren met specifieke problemen die verband houden met de gezondheidscrisis. Het gebruik van tijdelijke werkloosheid en het overbruggingsrecht is aanzienlijk afgenomen.

Over het geheel genomen heeft de gezondheidscrisis een beperkte invloed gehad op de werkloosheid in Brussel in 2020 en 2021, met name dankzij steunmaatregelen zoals tijdelijke werkloosheid, het overbruggingsrecht of het moratorium op faillissementen, die het mogelijk hebben gemaakt de werkgelegenheid te behouden. Het Brusselse werkloosheidspercentage is zodoende stabiel gebleven op 15,5% van 2019 tot 2021. De gezondheidscrisis heeft echter een einde gemaakt aan de daling van het aantal werkzoekenden die van 2015 tot 2019 gedurende vijf opeenvolgende jaren in het Brussels Gewest werd waargenomen. Sinds september 2021 is er opnieuw sprake van een neerwaartse trend. Uit gegevens voor het vierde kwartaal van 2021 blijkt dat het aantal niet-werkende werkzoekenden (NWWZ) op jaarbasis met 4,2% is gedaald. Deze analyses zullen moeten worden bijgewerkt in het licht van het einde van het moratorium op faillissementen en de vermindering van de overheidssteun.

Een verzwakte levensstandaard voor huishoudens

Onder invloed van de energieprijzen is de inflatie in de loop van 2021 fors opgelopen tot 8% in februari 2022.

Dankzij de tijdelijke steunmaatregelen kon de schok voor het besteedbaar inkomen van de Brusselse huishoudens in 2020 worden opgevangen. Volgens de prognoses zou het dus ondanks de diepe economische recessie met 1,4% stijgen. In 2021 zou het beschikbare inkomen van de Brusselse gezinnen moeten profiteren van het duidelijke herstel van de economische activiteit en van de voortzetting van de belangrijkste steunmaatregelen gedurende het hele jaar.

Anderzijds zou de stijging van de inflatie die reeds in 2021 bezig was, zwaar wegen op hun koopkracht in dat jaar wegens het uitgestelde effect van de automatische indexering van lonen en sociale uitkeringen. Voor 2022 zullen de verwachte afschaffing of inperking van sommige steunmaatregelen en de sterke stijging van de inflatie de groei van het beschikbare inkomen van de huishoudens beperken. Gezien hun consumptiepatroon wordt het effect van de stijgende inflatie sterker gevoeld door huishoudens met een laag inkomen.

De inkomens van zelfstandigen in het Brussels Gewest hebben meer te lijden gehad onder de gevolgen van de gezondheidscrisis dan die van werknemers en inactieven. In oktober 2021 verklaarde nog 34% van de zelfstandigen in Brussel dat zij een inkomensverlies van minstens 10% hadden geleden.

Een duidelijk effect op de gezondheid

Vanaf het begin van de pandemie tot 7 februari 2022 telde Sciensano ongeveer 4.000 Covid-19-gerelateerde doden in het Brussels Gewest. De ouderen worden het meest getroffen. De oversterfte bedroeg 20% in 2020, maar was nul in 2021. Covid-19 heeft niet alleen geleid tot een grotere oversterfte, maar ook tot een langer verblijf in het ziekenhuis en op de intensieve zorgen, meer depressies, een uitstel van bepaalde zorgverlening en meer geestelijke gezondheidsproblemen. De ontwikkelingen op langere termijn en de gevolgen van deze situatie moeten worden geanalyseerd.

Een sociale crisis verergerd door de pandemie

Hoewel de levensstandaard van veel mensen is gedaald, is het meest acute probleem dat veel mensen in het Gewest door de mazen van het socialezekerheidsnet vallen en niet in aanmerking komen voor tijdelijke werkloosheid en het overbruggingsrecht. Dit geldt voor sommige zelfstandigen, tal van kunstenaars, kwetsbare werknemers, studenten, zwartwerkers en daklozen en mensen zonder papieren.

Het aantal aanvragen voor een leefloon is tussen januari 2020 en april 2021 met 14% gestegen. De toename van het aantal verzoeken om diverse sociale steunmaatregelen, waaronder voedselhulp of schuldbemiddeling, was nog groter. Het risico op overmatige schuldenlast en laattijdige betaling van energierekeningen of huur neemt toe, terwijl 60% van de Brusselaars huurder is en 28% zich in een situatie van energiearmoede bevindt, zelfs vóór de huidige prijsstijging. Met de digitalisering van de ondersteunende diensten is ook het risico toegenomen dat geen gebruik wordt gemaakt van sociale uitkeringen, waardoor een deel van de bevolking verstoken blijft van een adequaat antwoord.

Een huisvestingscrisis die acuut blijft

De dynamiek van de woningproductie blijft veel hoger dan de dynamiek van andere functies, ook al is de woningproductie sinds 2017 vertraagd en was de productie in 2020 uitzonderlijk laag. Hoewel het aantal woningen groter lijkt dan de toename van het aantal Brusselse huishoudens, is er op de vastgoedmarkt sprake van een aanzienlijke en gedifferentieerde stijging van de prijzen voor zowel koop als huur.

Deze stijging van de woningprijzen lijkt door verschillende factoren te worden gekenmerkt: onvoldoende schepping van woningen gedurende een lange periode, gebrek aan woningen die qua typologie en prijs aan de vraag zijn aangepast. Zo woont de helft van de Brusselse bevolking die in armoede dreigt te vervallen, in een woning die te klein wordt geacht voor de omvang van hun huishouden. Bovendien zal de gemiddelde omvang van de huishoudens de komende jaren blijven toenemen, waardoor de wanverhouding nog zou kunnen worden versterkt.

Voor de komende jaren lijkt de bevolkingsgroei ook te worden onderschat door optimistische veronderstellingen over de internationale migratie. Aan de andere kant wordt de vraag naar kwalitatief betere woningen die aan de toegenomen eisen voldoen, beantwoord door stijgende bouwkosten en de noodzaak om betaalbare woningen op de markt te brengen.

Het Gewestelijk Huisvestingsplan (GHP) en het Programma Alliantie Wonen (AW) vorderen vandaag gestaag en de productie van woningen met een sociaal oogmerk neemt toe. De gekende productie volstaat echter niet om alle behoeften aan betaalbare woningen in te vullen. Er is ook een geografisch onevenwicht in de productie van betaalbare woningen met een territoriale specialisatie ten westen van het kanaal.

Een kantoorsector in volle bezinning

De gevolgen van de gezondheidscrisis voor de kantoorruimten zijn nog niet volledig zichtbaar en meetbaar. Hoewel een vermindering van de gebruikte oppervlakten te verwachten is, is de omvang van deze vermindering nog niet bekend aangezien de organisaties hun strategieën op middellange termijn nog niet volledig hebben vastgesteld. Hoewel telewerken onvermijdelijk belangrijker zal worden, moet ook rekening worden gehouden met de herindeling van kantoorruimten, vooral omdat de verspreiding van telewerken ook de economische aantrekkelijkheid van agglomeraties verbetert.

De crisis heeft de geografische transformatie van kantoren versneld: de centrale en toegankelijke gebieden (Europese wijk, centraal station en, in mindere mate, de Noordwijk en het Zuidstation) winnen aan aantrekkingskracht ten nadele van de wijken in de tweede kroon.

De leegstand van kantoren neemt licht toe, maar in dit stadium wordt nog geen grote verandering waargenomen. De reconversie van kantoorruimte naar woningen is de laatste jaren toegenomen, maar er zijn een aantal beperkingen voor de productie van betaalbare woningen van goede kwaliteit, zoals het soort leegstand, de bouwtypologie en de stedelijkheid.

Gebrek aan en ongelijke verdeling van voorzieningen

Sommige wijken van het centrum, het noorden en het westen hebben een zwakker netwerk van openbare voorzieningen dan de rest van het Gewest. De toegang tot gezondheidszorg, onderwijs, sport- of culturele voorzieningen is ongelijk verdeeld. Deze gebieden met tekorten monitoren blijft een belangrijke uitdaging.

Tijdens de crisis is vooral de nadruk komen te liggen op de inrichting van de scholen. De inrichting van de lokalen en de speelplaatsen, de kwaliteit van de sanitaire voorzieningen, het gebrek aan water in de klaslokalen, de kwaliteit van de lucht, het gebrek aan onthaalruimten en de slechte kwaliteit van de schoolomgeving zijn verschillende dimensies die bijzonder belangrijk zijn geworden.

De crisis heeft ook aan het licht gebracht dat te veel leerlingen en studenten niet over kwaliteitsvolle werkruimten beschikken. Ondersteuning van het aanbod, de spreiding en de diversiteit van studieruimten is dan ook een uitdaging. Dit gebrek aan geschikte ruimten en de moeilijkheden om toegang te krijgen tot geschikt materiaal hebben ook de moeilijkheden op school en zelfs de schooluitval doen toenemen. De schoolinschakelingsmechanismen kwamen onder druk te staan en moesten uitzonderlijk worden versterkt. Ze blijven evenwel ontoereikend. Het gemiddelde leerverlies wordt geschat op een half schooljaar, en de ongelijkheid op onderwijsgebied is toegenomen.

Om de gepresenteerde samenvatting aan te vullen, bevat het rapport ook de volgende bevindingen met betrekking tot de sociale en economische aspecten van het ontwerpplan:

- De projectontwikkelingssector, die zich stroomopwaarts van de bouwsector bevindt, heeft bijzonder te lijden gehad onder de gezondheids crisis: -21% tussen de derde kwartalen van 2019 en 2021.
- De Brusselse activiteiten in verband met de sector persoonlijke dienstverlening zijn zwaar getroffen. De vraag is afgenomen als gevolg van beperkingen, de verspreiding van telewerk, het ontbreken van toerisme en reizen in sommige sectoren. Dit heeft directe gevolgen gehad voor de aanbodzijde van de markt, waardoor zeer gecompliceerde financiële situaties zijn ontstaan. Dit is het geval voor huisvestingsactiviteiten, detailhandel, vrijetijdsbesteding en sport.

	Croissance de l'activité
Sélection d'activités et total du secteur	T3/2021 vs T3/2019
Commerce de détail hors véhicules	1 %
Hébergement	-56 %
Restauration	-10 %
Activités créatives, artistiques et de spectacle	9 %
Activités sportives , récréatives et de loisirs	-20 %
Autres services personnels	-15 %
Total des services aux personnes	-11 %

- Figuur 44: Variatie van de economische activiteit in Brussel in bepaalde takken van de persoonlijke dienstverlening ten opzichte van de situatie vóór de crisis (sociaal-economische, territoriale en milieudiagnose van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest na de Covid-19-pandemie, perspective.brussels, 2022). De detailhandel in voedingswaren heeft weerstand weten te bieden, ook al werden bepaalde

soorten winkels (chocoladewinkels, banketbakkerijen enz.), die sterk afhankelijk zijn van het toerisme, zwaar getroffen. De online verkoop kende dan weer een sterk stijging (+124%) tijdens de gezondheids crisis.

- Voor de accommodatiesector werd een van de grootste dalingen van de activiteit ooit opgetekend tijdens de crisis (gemiddeld -71%). Het was de hotelsector die hier het zwaarst getroffen werd. Andere toeristische kortetermijnaccommodaties (appartementenhotels, Air B&B's, jeugdherbergen) werden minder getroffen en kenden een bijzonder sterke opleving.
- De horecasector heeft zijn omzet sinds het begin van de crisis met gemiddeld een derde zien dalen. De restaurant- en caféactiviteit heeft zich intussen evenwel hersteld en is nu vergelijkbaar met het niveau van voor de crisis. Traiteurs kampen echter nog steeds met een blijvende daling van een kwart van hun activiteit.

Met betrekking tot huisvesting is de grootste zorg dat het percentage huishoudens dat moeilijkheden ondervindt bij de toegang tot betaalbare huisvesting toeneemt. Dat is in het bijzonder het geval voor de huurders. Een derde van de Brusselaars leeft in een huishouden waar de kosten van huisvesting meer dan 40% van het beschikbaar inkomen vertegenwoordigen.

Bovendien steeg de aankoop prijs van appartementen aanzienlijk (+9,2% in het eerste kwartaal van 2021, tegenover 0,6% in de jaren vóór de crisis).

3.1.9. Samenvatting van de behoeften en uitdagingen van het grondgebied

De behoeften en uitdagingen van het gebied zijn talrijk en moeten worden gekoppeld aan de ambities die voor het gebied zijn geformuleerd op gewestelijk/gemeentelijk niveau (GPDO en GemOP), alsook aan de waarnemingen op het niveau van de territoriale observatieperimeter (TOP) en de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15.

- Wat de voorzieningen betreft, is er, naast de zeer belangrijke rol die de bestaande grote voorzieningen (Brussels Expo, Koning Boudewijnstadion, Atomium enz.) spelen in de eigen dynamiek van de TOP, een gebrek aan bepaalde voorzieningen vastgesteld in de volgende sectoren:
 - Plaatselijke sportfaciliteiten (zwembad, kleine buitenvelden, grote speelvelden, zalen voor collectieve sportbeoefening enz.);
 - Recreatieruimten (speeltuinen, agoraspace, skatepark ...);
 - Culturele voorzieningen (creatieve workshops, artistieke cursussen, theatercafé, concertcafé ...);
 - Kinderopvangvoorzieningen;
 - Schoolvoorzieningen (Nederlandstalig algemeen onderwijs, Franstalig technisch en beroepssecundair onderwijs);
 - Zorgvoorzieningen (medische eerstelijnszorg);
 - Voorzieningen voor maatschappelijke hulp (hulp aan de meest behoeftigen).
- Op commercieel vlak wijst de diagnose op de aanwezigheid van kleine tot middelgrote handelswijken die hoofdzakelijk gericht zijn op plaatselijke klanten. De uitstraling van de bestaande kernen is zwak en de voorgestelde commerciële mix voldoet niet aan de plaatselijke behoeften en trekt geen winkelend publiek aan dat niet in de wijken woont. Het aanbod wordt vooral bepaald door de aanwezigheid van de voorzieningen op de Heizelvlakte en het Koning Boudewijnstadion in het bijzonder. De versterking van het commerciële aanbod in kwaliteit en aantal is dan ook een uitdaging. Andere uitdagingen dienen zich aan in het licht van de natuurlijke toeristische polariteit van de Heizel: het samengaan van een commercieel aanbod met zakentoeristische en

vrijtijdsactiviteiten en het samengaan van een nieuw commercieel aanbod van aanzienlijke omvang met de huidige en toekomstige functies.

- Wat de evenementen- en toeristische voorzieningen betreft, bestaat de uitdaging erin de capaciteit van Brussel te versterken om congressen met een internationale dimensie te organiseren. Terzelfdertijd zal ook de hotelcapaciteit moeten worden ontwikkeld;
- Wat huisvesting betreft:
 - De uitdaging bestaat er niet alleen in opnieuw woningen op het Heizelplateau te introduceren om de functionele mix te vergroten, maar ook om in te spelen op de verwachte demografische groei binnen de TOP en meer in het algemeen op gewestelijk niveau;
 - De ambitie om te komen tot een programmatische mix van woningen en uitrusting op de schaal van de perimeter van het GGB impliceert een aanzienlijke toename van de oppervlakte die aan huisvesting wordt gewijd, gezien het huidige overwicht van voorzieningen in de wijk. Dit streven zal bijgevolg tot een verdichting van de bebouwing binnen de perimeter leiden.
 - Het samengaan van woningen en voorzieningen van nationaal niveau is niet vanzelfsprekend en zal in de ontwerpfase bijzondere aandacht vergen.
- Tot slot werden de sociale en economische activiteiten sinds februari 2019 ernstig verstoord door de gezondheids crisis die verband houdt met de pandemie die door Covid-19 werd veroorzaakt. Deze verstoring heeft blijvende gevolgen voor hele activiteitssectoren. De voornaamste activiteiten van het Heizelplateau lagen meer dan een jaar volledig stil. De vooruitzichten op sociaaleconomisch gebied zijn dus op hun kop gezet en veel prognoses zijn nu onzeker of zelfs onjuist. Bovendien heeft de pandemie ons in staat gesteld afstand te nemen van een aantal kwesties en gewoonten. Het gaat onder meer om mobiliteitsgewoonten, werkgewoonten, het gebruik van openbare en particuliere ruimten, consumptiegewoonten van goederen en diensten, gewoonten in verband met de manier van wonen enz. Diezelfde onderwerpen worden zwaar op de proef gesteld door de kwestie van de klimaatverandering, die een relevante weerklank heeft gevonden in de gezondheids crisis door een versnelde bewustmaking van kwesties die tot nu toe nauwelijks werden besproken. Ook de energiecrisis versnelt deze veranderingen. Het is dan ook in deze nieuwe context, in de overgang tussen een bekend verleden en een minder voorspelbare en sterk verstoorde toekomst, dat de analyse van de effecten van het ontwerpplan wordt uitgevoerd. Dit leidt onvermijdelijk tot speculatieve redeneringen, terwijl we nog maar kort geleden prognoses hadden kunnen maken op basis van een voortzetting van bepaalde trends. Dat is niet langer mogelijk. Evenwichten zijn verstoord, zekerheden worden met twijfel omgeven en trendscenario's moeten worden herzien vanuit het perspectief van veel hypothetischer scenario's.

3.1.10. SWOT-analyse

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Belang van culturele, evenementen-, toeristische en gezondheidsvoorzieningen in de TOP ▪ Nationale en internationale toeristische pool ▪ Jonge wijk ▪ Belangrijke sociale mix ▪ Lokaal commercieel aanbod aanwezig. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Geringe dynamiek inzake woningproductie ▪ Uitgesproken vergrijzing van de bevolking ▪ Gebrek aan en ontoereikendheid van vraag en aanbod van voorzieningen voor kinderopvang, school, sport (lokaal), recreatie, hulp aan de meest behoeftigen, cultuur (buurt) ▪ Een deel van de TOP-bevolking is sociaaleconomisch kwetsbaarder ▪ Aanwezigheid van een commercieel centrum geïsoleerd van de rest van het Gewest (wijk De Wand) ▪ Betrekkelijk zwakke commerciële dynamiek en onvoldoende gediversifieerd aanbod ▪ Klein hotelaanbod in de TOP
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De kracht van het toeristisch en evenementencentrum van de Heizel benutten om grootschalige functies in te plannen in verband met vrijetijds- en zakentouristische activiteiten ▪ Verbetering van de mix, met name door het creëren van woningen, winkels en voorzieningen voor de buurtbewoners ▪ Ontwikkeling van een reeks woningtypes en -klassen ▪ Tegemoetkomen aan het tekort aan voorzieningen voor kinderopvang, scholen, sport, recreatie, cultuur en sociale bijstand ▪ Een nieuw en innovatief commercieel aanbod ontwikkelen in het gewestelijke en nationale commerciële landschap ▪ Overweging van klimaatuitdagingen in de projecten ▪ Ontwikkeling van een grootstedelijke recreatiepool 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ontwikkeling van woningen die niet passen bij het sociaaleconomische profiel van de omliggende buurten. ▪ Commercieel overaanbod dat gevolgen kan hebben voor de economische levensvatbaarheid van het bestaande commerciële systeem of kan leiden tot onevenwichtigheden tussen het lokale en het gewestelijke aanbod ▪ Ontwikkeling van de dimensie 'vrije tijd en ontspanning' ten nadele van de dimensie 'leefruimte' ▪ Effecten op en ontregeling van de sociale en economische activiteiten op lange termijn als gevolg van de Covid-19-pandemie

Tabel 4: Sociaaleconomische SWOT

3.2. Stedenbouw, landschap, patrimonium en materiële goederen

3.2.1. Methodologie voor het vaststellen van de bestaande toestand

3.2.1.1. Studieperimeter

Het geografisch gebied dat bij de planologische analyse in aanmerking is genomen, is de perimeter van het ontwerp van GGB 15 en de volgende zones:

- Een geografisch gebied met de belangrijkste visuele perspectieven voor de gevolgen die verband houden met het stedelijke landschap en de stedelijke verbindingen;
- De eerste blokken rond de perimeter van het ontwerp van GGB.

3.2.1.2. Gebruikte bronnen

De belangrijkste informatiebronnen die voor dit hoofdstuk zijn gebruikt, zijn:

- Het ontwerp van Milieueffectenrapport van het ontwerp van BBP 'Heizel' nr. 60-29, uitgevoerd in 2016;
- Het milieueffectenrapport van het 'GBP Heizel' dat betrekking had op het ontwerp van gedeeltelijke wijziging van het GBP, uitgevoerd in 2016;
- Brugis.

De belangrijkste bronnen betreffende de historische en erfgoedaspecten zijn:

- Koning Boudewijnstadion en tentoonstellingspaleizen:
 - COOMANS, T., De Heizel en de wereldtentoonstellingen van 1935 en 1958, coll. Brussel stad van kunst en geschiedenis, 5, 1994;
 - DEROM, P. (dir.), De beelden van Brussel, Galerie Patrick Derom, Brussel, Uitgeverij Pandora, Antwerpen, 2000;
 - DEROM, P., De beelden van Brussel. Beredeneerde catalogus, Galerie Patrick Derom, Brussel, 2002;
 - Architecture, Urbanisme, Habitation, nr. 5, 1950;
 - La Technique des Travaux, nr. 11-12, 1950;
 - Habitat et Habitation, nr. 9, 1955;
- Voormalige douane
 - Le Livre d'or de l'Exposition universelle et internationale Bruxelles 1935, éd. Comité exécutif de l'Exposition, Brussel;
- Victor Boinstadion
 - CHARRUADAS, P. en MEGANCK, M., 'Sur le plateau d'Osseghem. Paysage rural et activités agricoles avant le quartier du Heysel', Exposition universelle, Les Cahiers de la Fonderie, nr. 37;
- Planetarium:
 - COOMANS, T., De Heizel en de wereldtentoonstellingen van 1935 en 1958, coll. Brussel stad van kunst en geschiedenis, 5, 1994;
 - www.planetarium.be
- Crèche Gabrielle Petit:
 - www.r2d2architecture.be;
 - www.ibgebim.be;
 - Eco-constructies, Leefmilieu Brussel–BIM, Uitgeverij Van Halewyck, 2007;

- 'Une crèche écologique au Heysel', Le Soir , 01/01/2000;
- 'Les bébés babillent en vert', Le Soir , 10 en 11/11/2001;
- 'L'architecture contemporaine saluée', Le Soir , 13/03/2002;
- 'Lauréats Cobaty 2002', Construction – La revue de l'entrepreneur , nr. 11, 23/05-05/06/2002;
- 'Ecologische modelcrèche', Actiegids "Brussel, duurzame stad", uitg. ActieCel Duurzame Stad (ACDUS), mei 2004, p. 68-69;

3.2.1.3. Methodologie voor de analyse van de bestaande juridische en feitelijke situatie

De analyse van de juridische situatie is gebaseerd op een inventarisatie van de beperkingen die worden opgelegd door het regelgevend kader en de richtsnoeren van het strategisch kader, zowel op gewestelijk als op gemeentelijk niveau. Ook de referentiedocumenten met betrekking tot het erfgoed worden in dit deel geanalyseerd.

Bij de analyse van de feitelijke situatie wordt op transversale wijze rekening gehouden met de historische en erfgoedaspecten, aangezien deze alle in het hoofdstuk te behandelen punten doordringen.

De analyse is in eerste instantie gericht op de grootschaliger aspecten: de stedelijke structuur van de wegen en de belangrijkste functies van het gebied, de kenmerken van het omringende stedelijk weefsel. Vervolgens wordt, op een meer lokale schaal, aandacht besteed aan de belangrijkste parameters van de huidige ontwikkeling van het gebied: dichtheid, functies, typologieën, bouwprofielen, inplantingen en kenmerken van open ruimten. Tot slot wordt ingezoomd op de terreinen die de perimeter van het ontwerp van GGB 15 vormen, met een inventarisatie waarin de oorsprong en de huidige staat van ontwikkeling en bebouwing op elk perceel wordt beschreven. Het hoofdstuk sluit af met een terugkeer naar de grotere schaal, met een analyse van het landschap en de perspectieven die de in de vorige punten genoemde elementen en uitdagingen met elkaar verbinden.

3.2.1.4. Ervaren moeilijkheden

Door de slechte leesbaarheid van het terrein was het een complexe taak om inzicht te krijgen in de verschillende zones en functies die het terrein vormen, hetgeen een uitgebreid bezoek ter plaatse, alsmede de analyse van bestaande documenten en uitwisselingen met de autoriteiten vergde.

3.2.2. Beschrijving van de bestaande rechtstoestand

3.2.2.1. Documenten met verordenende waarde

A. Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

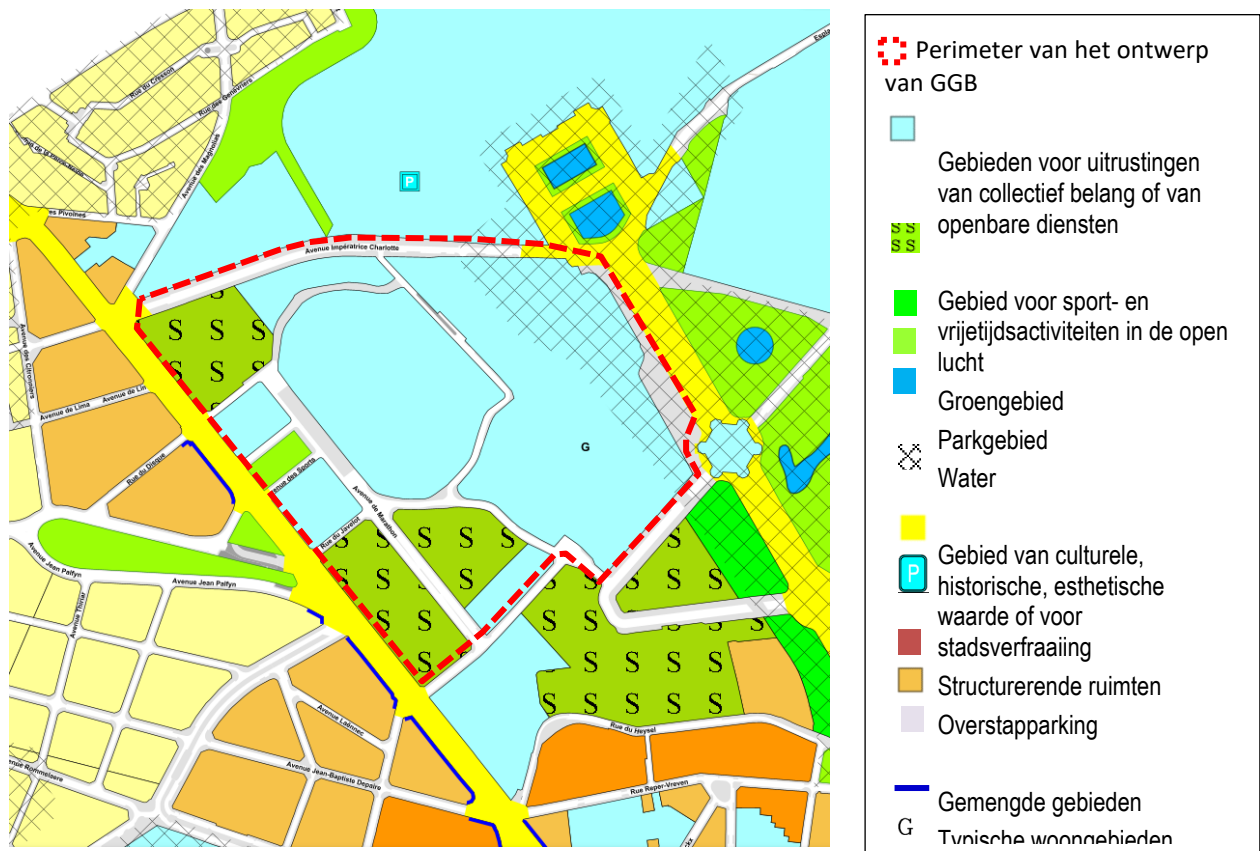
A.1. Bestemmingen binnen de perimeter

Ter herinnering: volgens de bestemmingskaart van het GBP bevindt het merendeel van de site zich in een **gebied voor voorziening van collectief belang of van openbare diensten**. Verschillende percelen in de zuidwestelijke helft van het gebied behoren tot het **gebied voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht**. Ten westen van de perimeter is tevens een **parkgebied** afgebakend.

In overdruk is ook het volgende aangegeven:

- Een **handels galerij** op het perceel dat vroeger door Brupark werd ingenomen;
- Een **GCHEWS** (Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing) ten oosten en noordoosten van de site, langs de Eeuwfeestlaan;
- Het Belgiëplein, de Houba de Strooperlaan en het noordelijk deel van de Eeuwfeestlaan, die gedeeltelijk in de perimeter van het ontwerp van GGB zijn opgenomen, zijn **structurende ruimten**.

Onderstaande punten hernemen de voorschriften in verband met de binnen de perimeter aanwezige elementen.



Figuur 45: Ligging van de site op de kaart van de bestemmingen van het GBP (GBP, 2001; uittreksel van BruGIS)

A.2. Voorschriften in verband met de bestemmingsgebieden

8. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
<p>'8.1. Deze gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten</p> <p>8.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking mogen deze gebieden ook bestemd worden voor woningen.</p> <p>8.3. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2.</p> <p>8.4. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p> <p>De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten draagt bij tot de totstandkoming van het groen netwerk.</p> <p>Mits behoorlijke motivering wegens economische en sociale redenen en mits opmaak van een bijzonder bestemmingsplan kunnen deze gebieden profiteren van de bijzondere voorschriften toepasbaar in sterk gemengd gebied.'</p>
12. Parkgebieden
<p>Ze zijn in hoofdzaak bestemd voor vegetatie, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat zij in hun staat behouden blijven of ingericht worden met het oog op de vervulling van hun sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.</p>

<p><i>Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking. (...)</i></p>
<p>13. Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht</p>
<p><i>'Die gebieden zijn bestemd voor spel en sportactiviteiten in de open lucht en zijn met beplantingen omgeven. Mogen enkel worden toegelaten, handelingen en werken die noodzakelijk zijn voor de bestemming van die gebieden, of die de sociale functie ervan aanvullen.</i></p> <p><i>Bouwprojecten met een grondinname van meer dan 200 m² zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.</i></p> <p><i>Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</i></p> <p><i>'Uitgezonderd voor de voorlopige installaties met seizoensgebonden karakter en de open tribunes mag de totale terreinoppervlakte van de infrastructuur en bouwwerken niet meer bedragen dan 20 % van de oppervlakte van het gebied. (...)</i></p>

Tabel 5: Voorschriften voor de bestemmingsgebieden opgenomen in de perimeter van het ontwerp van GGB

A.3. Voorschriften betreffende de gebieden in overdruk

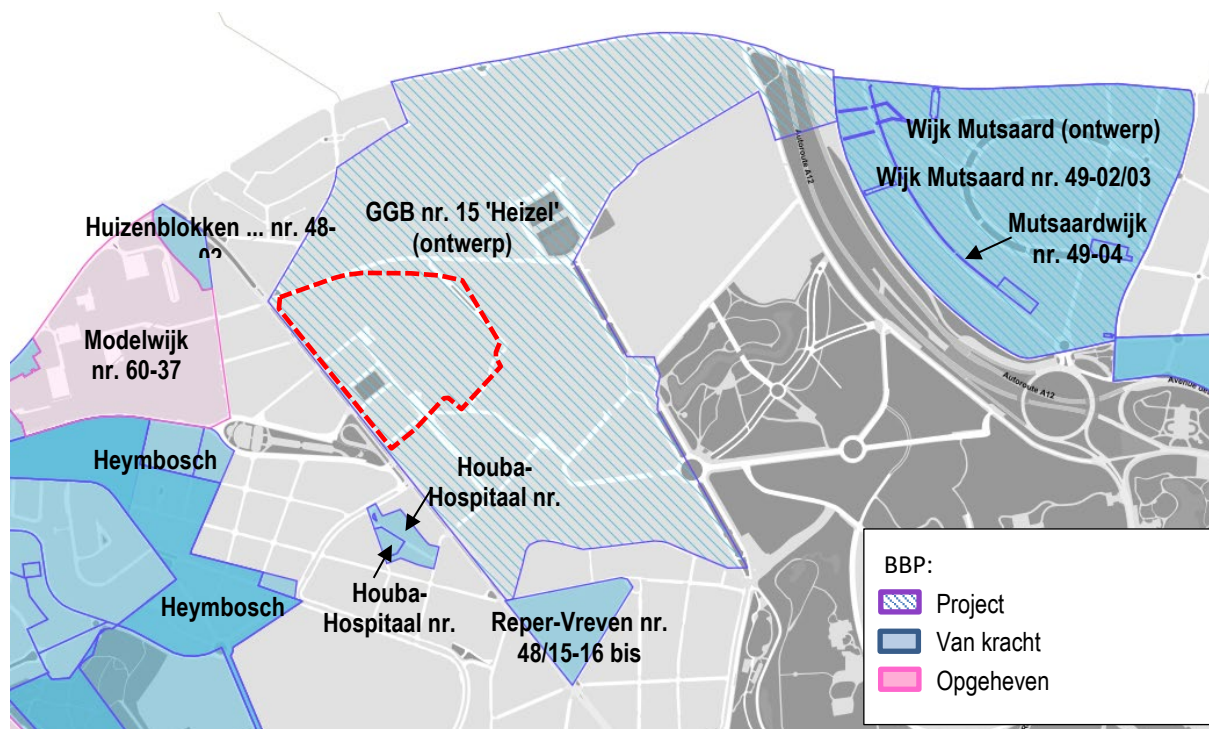
<p>21. Gebieden van cultureel, historisch, esthetisch belang of stadsverfraaiing</p>
<p><i>'Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van die noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.</i></p> <p><i>Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie.'</i></p>
<p>24. Structurerende ruimten</p>
<p><i>'Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de door het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.</i></p> <p><i>Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.'</i></p>
<p>22. Lint voor handelskernen</p>
<p><i>'De benedenverdiepingen van gebouwen gelegen in een lint voor handelskernen of in de galerijen die op de bestemmingskaart met een 'G' zijn aangeduid, worden bij voorrang bestemd voor handelszaken. De bestemming van de bovenverdieping voor de handel kan slechts worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden die mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i></p> <p><i>De vloeroppervlakte voor handelszaken is, per project en per gebouw, beperkt tot 1.000 m².</i></p> <p><i>De vergroting van die oppervlakte tot 2.500 m² kan enkel worden toegelaten wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.</i></p> <p><i>De vergroting van die oppervlakte tot meer dan 2.500 m² kan enkel worden toegelaten onder een van de volgende voorwaarden:</i></p> <p><i>1° de handelszaak hergebruikt een bestaand gebouw dat niet meer wordt geëxploiteerd nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn;</i></p> <p><i>2° die mogelijkheid wordt voorzien in een bijzonder bestemmingsplan.</i></p>

De continuïteit van de huisvesting moet in de linten voor handelskernen worden verzekerd in woongebieden en in gemengd gebied.'

Tabel 6: Voorschriften betreffende de gebieden in overdruk

B. Bijzondere bestemmingsplannen (BBP's)

In de volgende figuur en tabel worden de BBP's op en rond de perimeter van het ontwerp van GGB aangegeven.



Figuur 46: Identificatie van de BBP's rond de site (ARIES op basiskaart Brugis, 2021)

Naam van het BBP	Nummer	Goedkeuringsbesluit	Wijzigingsbesluit	Huidig statuut
Stad Brussel				
GGB nr. 15 - 'Heizel'	-	-	-	De procedure is nu nietig als gevolg van de intrekking van de wijziging van het GBP met betrekking tot GGB 15.
Huizenblokken tussen Houba de Strooperlaan, Citroenbomenlaan, Generaal de Ceunincklaan, de Dikke-Beuklaan, Romeinsesteenweg en Romeinse oprit	48-02	KB 10/09/1968	-	Van kracht
Houba-Hospitaal	48-02bis	KB 01/09/1953	-	Van kracht
Houba-Hospitaal	48-02ter	RB 08/10/1961	-	Van kracht
Reper-Vreven	48/15b-16bis	KB 30/10/1975	-	Van kracht
Mutsaardwijk	49-02/03	KB 28/03/1960	Gedeeltelijke wijzigingen door het BBP 49-04	Van kracht op niet-gewijzigde delen
Mutsaardwijk	49-04	KB 27/09/1962	-	Van kracht

Mutsaardwijk	-	-	-	In ontwerp
Jette				
Heymbosch	2	KB 27/07/1954	KB 09/05/1959	

Tabel 7: BBP's in ontwerp of van kracht binnen een straal van 500 meter (bron: BruGIS, 2021)

Er zij op gewezen dat alle huidige BBP's meer dan 20 jaar geleden zijn goedgekeurd. Het in ontwerp verschenen BBP 'GGB 15 - Heizel' is in feite nietig als gevolg van de nietigverklaring door de Raad van State van de wijziging van het GBP in verband met GGB 15.

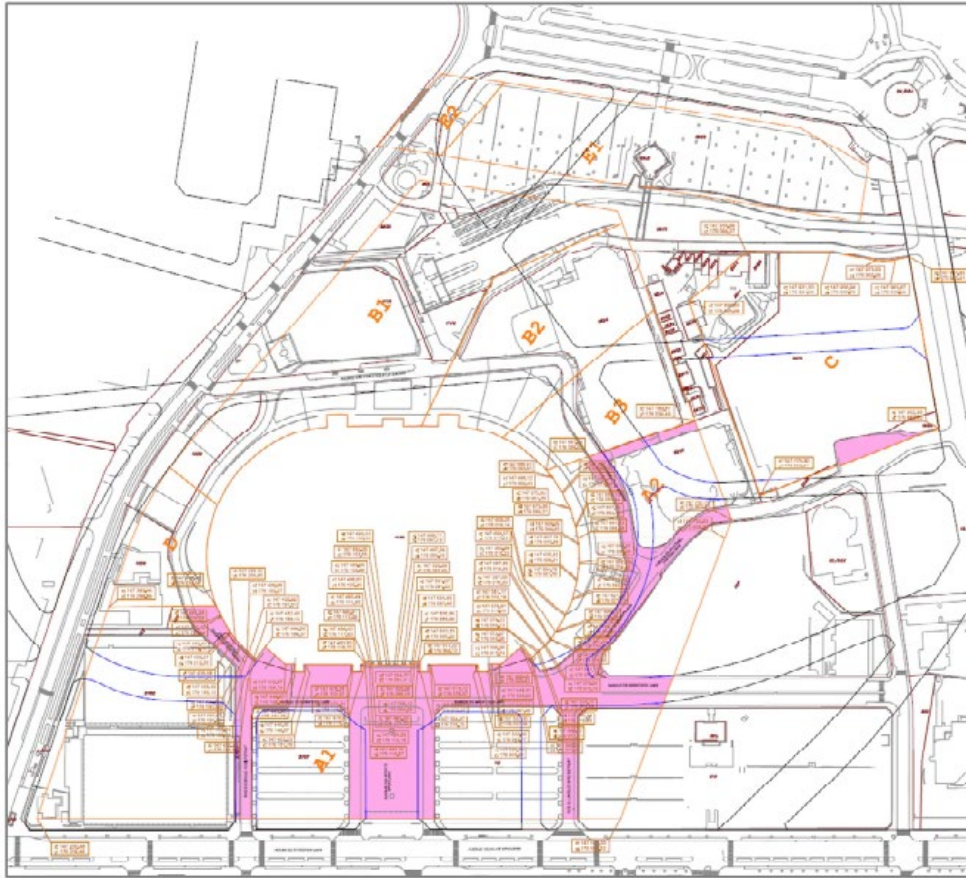
C. In onbruik geraakte wegen

Er dient opgemerkt dat bepaalde delen van gemeentewegen die aan de Stad Brussel toebehoren en binnen de perimeter van het ontwerp van GGB gelegen zijn, in 2015 herbestemd werden. Deze laatste behoren niet langer tot het publieke domein. De gemeentewegen die herbestemd werden, zijn onder andere:

- De Schijfstraat;
- De Sportlaan;
- De Speerstraat;
- De Kampioenschapslaan;
- De Hollandseoprit;
- De Marathonlaan;
- De Voetballaan.

De herbestemming betreft verder ook de parking voor autocars aan het kruispunt van de Voetballaan en de Boechoutlaan, evenals de naamloze evacuatiweg van het stadion, van Tribune 2 naar Bruparck.

Het plan voor deze herbestemmingen is hieronder weergegeven.



Figuur 47: Herbestedingsplan van gemeentelijke wegen

D. Stedenbouwkundige verordeningen

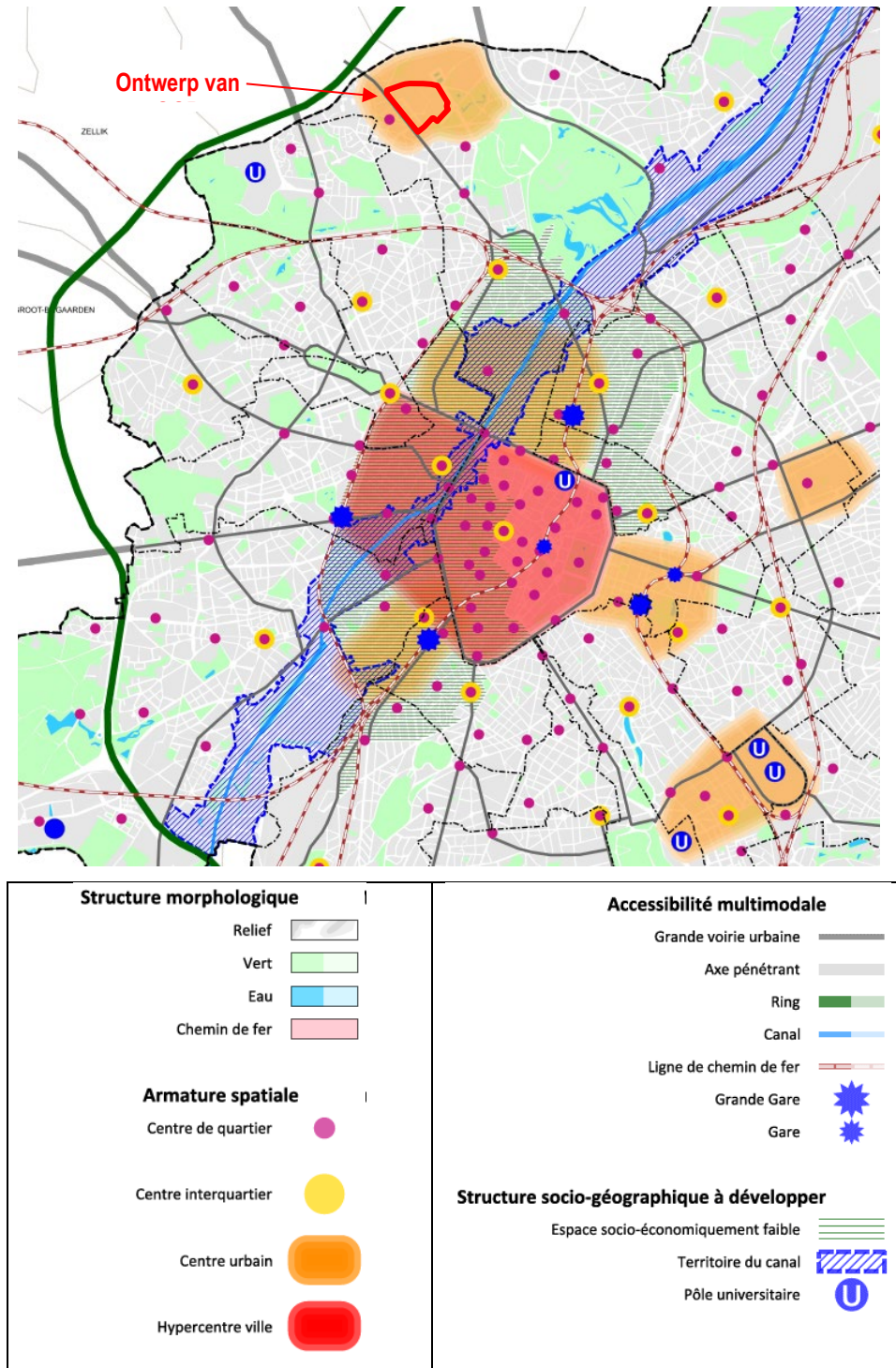
De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en verschillende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen (GemSV) van de stad Brussel zijn van toepassing binnen de perimeter:

- Bouwverordening (3 februari 1936) (deze verordening is maar deels van toepassing);
- Reglement op de trottoirs (20 december 1963);
- Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening op de ontspanningsspelen en de charmespektakels (29 april 1993);
- Reglement betreffende de publiciteitsinrichtingen (22 december 1994);
- Reglement betreffende de plaatsing van antennes (5 maart 1998);
- Reglement betreffende de afsluiting van winkelramen (23 maart 2000);

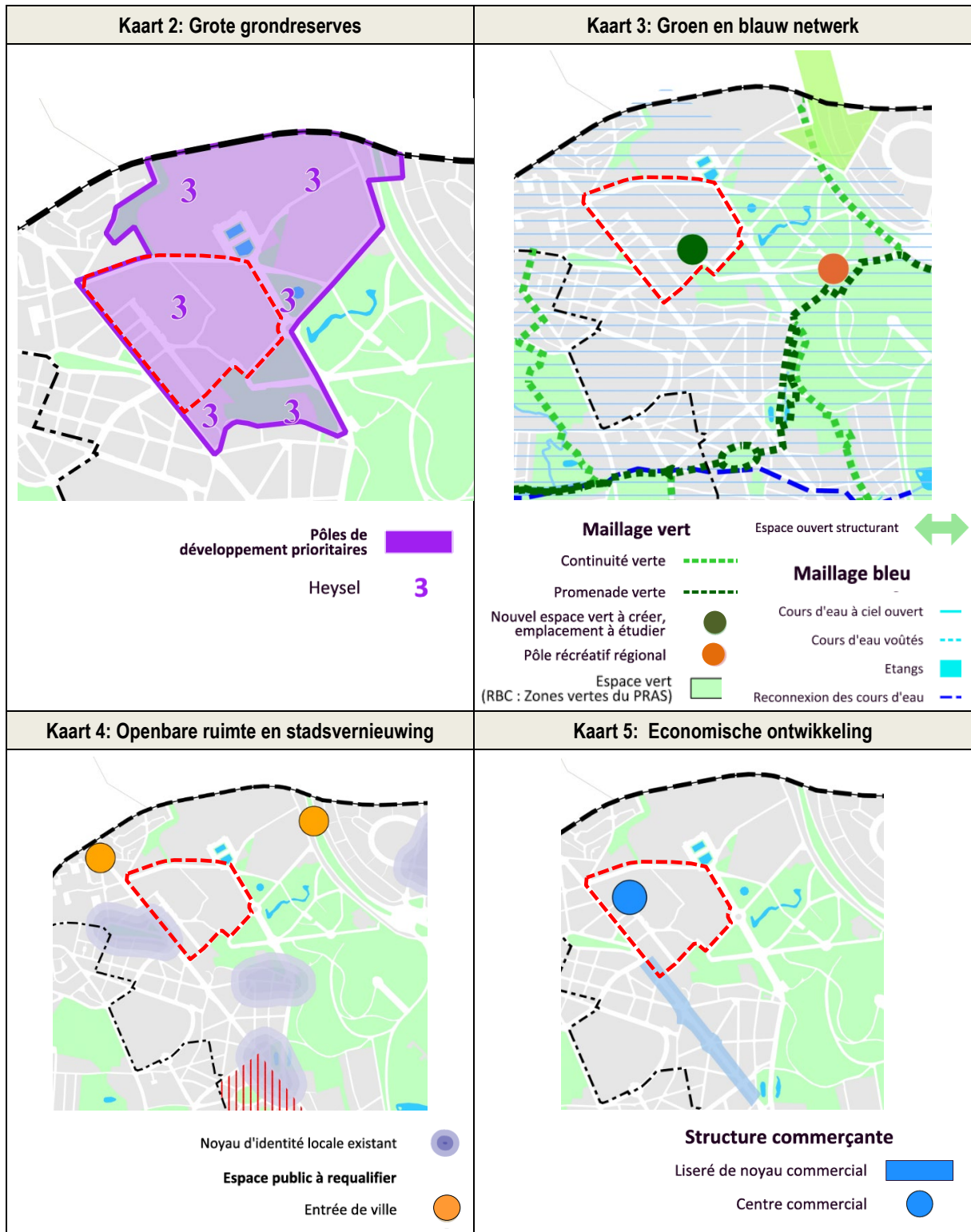
3.2.2.2. Documenten van strategisch belang

A. Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

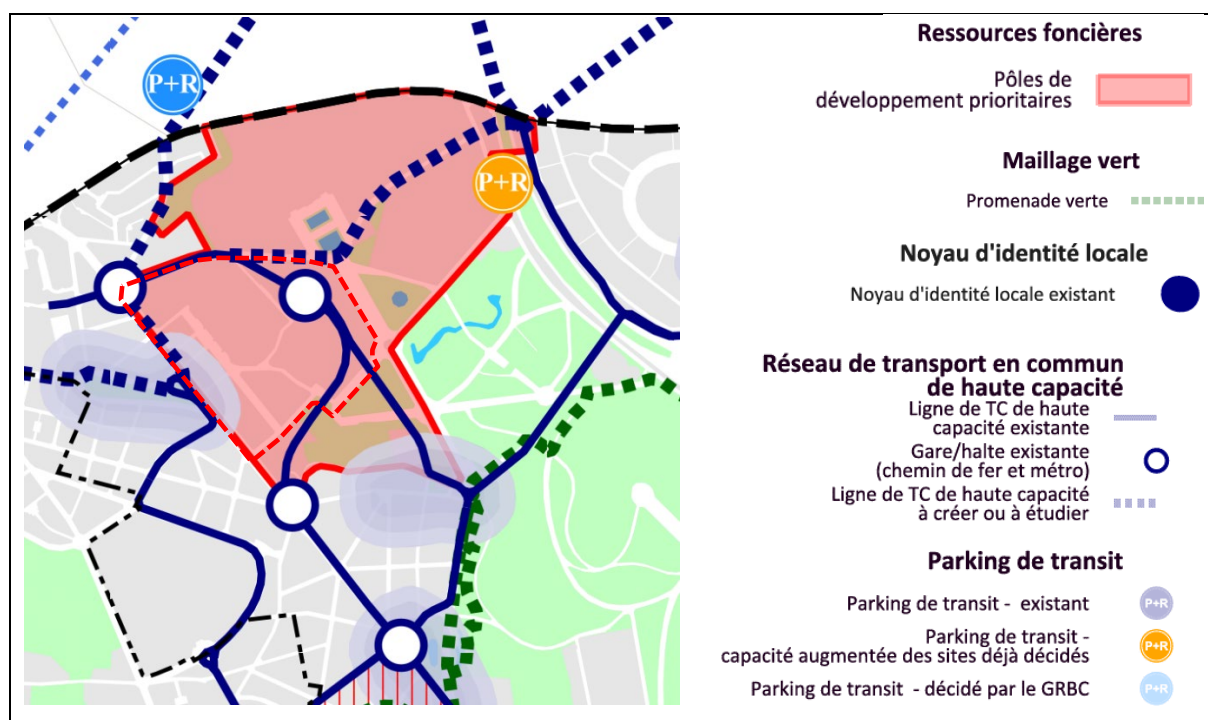
De volgende figuren geven de site aan ten opzichte van de kaarten van het GPDO, met uitzondering van de specifieke mobiliteitskaarten die in het overeenkomstige hoofdstuk zijn opgenomen (zie hoofdstuk Mobiliteit).



Figuur 48: Kaart 1: Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel (GPDO, 2018)



Figuur 49: Kaarten 2 tot 5 van het GPDO (GPDO, 2018)



Figuur 50: Kaart 8: Stadsproject (GPDO, 2018)

Op de kaarten van het GPDO zijn op de site van het ontwerp van GGB en in de directe omgeving ervan verschillende specifieke elementen aangegeven:

- Het Heizelplateau wordt geïdentificeerd als een stedelijk centrum dat het ruimtelijk kader van de stad structureert (kaart 1);
- De hele perimeter van het ontwerp van GGB is aangemerkt als prioritaire ontwikkelingspool (kaart 2);
- Een nieuw te creëren groene ruimte, op een nader te bestuderen plaats, is aangegeven binnen de perimeter van het ontwerp van GGB, ten zuiden van het bestaande stadion (kaart 3);
- De perimeter van het ontwerpplan heeft geen betrekking op de groene continuïteit, noch op de groene wandeling (kaart 3);
- De perimeter van het ontwerpplan omvat geen groengebied van het GBP (kaart 3);
- Er is een gewestelijke recreatiepool aangegeven in het zuidoosten van het ontwerp van GGB (kaart 3);
- De A12 is geïdentificeerd als structurerende open ruimte (kaart 3) en als stadstoegang (kaart 4);
- Er wordt een winkelcentrum aangegeven binnen de perimeter van het ontwerp van GGB in de nabijheid van de Houba de Strooperlaan en deze laan wordt opgenomen als een lint voor handelskernen ten zuiden van het ontwerp van GGB (kaart 5).

De doelstellingen en problemen die in het GPDO voor de Heizelpool zijn vastgesteld, zijn de volgende:

Sinds haar verstedelijking voor de wereldtentoonstellingen van 1935 (Grote Paleizen) en 1958 (Atomium) heeft de Heizel site een belangrijke plaats ingenomen en geniet zij een internationale uitstraling die verder moet worden ontwikkeld.

Een groot nieuw multifunctioneel herverstedelijkingsproject zal op termijn het aanzien van het Heizelplateau veranderen. Dit project, Neo genaamd, dat in verschillende fasen zal worden ontwikkeld, zal bijdragen tot het creëren van nieuwe stedelijke functies. In dit project wordt de volgende programmering voorgesteld:

- *De realisatie van een groot internationaal congrescentrum (5.000 plaatsen);*
- *Een ontspannings- en vrijetijdscentrum met een toeristisch en sportief aanbod;*
- *Een winkelcentrum (van meer dan 70.000 m²);*
- *Minimaal 750 woningen verspreid over de site, aangevuld met de woningen die worden gebouwd na de herbestemming van de grondreserve die wordt gevormd door het huidige stadion;*
- *Een hotelaanbod.*

Alle op het Heizelplateau bedachte inrichtingen moeten de creatie van uitgestrekte groene ruimten mogelijk maken en moeten bijdragen tot de versterking van het blauw netwerk en het afvoeren van het regenwater naar het bovengronds hydrografisch netwerk.

De Stad Brussel heeft een procedure met een concurrentiegerichte dialoog gelanceerd om een economische partner aan te wijzen, die voor de planning, het ontwerp, de financiering, de uitvoering, het beheer en de exploitatie van de aangegeven werken en functies zou zorgen. Deze overheidsopdracht omvat drie percelen:

- *Een winkelcentrum, een wooncomplex, administratieve oppervlakten, cafés en restaurants, een indoor recreatieruimte en diensten (crèche en rusthuis)⁴²;*
- *Een internationaal congrescentrum voor 5.000 deelnemers, een hotel van hoge kwaliteit met 250 kamers. De ontwikkeling van functionele verbindingen met Brussels Expo zal het mogelijk maken synergieën tot stand te brengen tussen de paleizen en het toekomstige congrescentrum⁴³;*
- *Bovendien voorziet het masterplan in de mogelijkheid om de huidige locatie van het Koning Boudewijnstadion te herbestemmen. Als de plaats van het stadion wordt herbestemd, zullen op de huidige locatie woningen en voorzieningen worden ingeplant.*

Wat het openbaar vervoer betreft, zullen de Heizelvlakte en parking C in de toekomst een betere verbinding met het Gewest krijgen (verlenging van de lijnen 3, 7 en 9). Een groot aantal bestaande en toekomstige GEN-haltes zal dan via het binnenstedelijke openbaar vervoer rechtstreeks verbonden zijn met dit gebied.

Wat de bereikbaarheid met de auto betreft, zal het Gewest de ontsluiting van het noorden van Brussel voortzetten via een verbindingsweg tussen de voorzijde van de paleizen en de Ring, over parking C, en een verbinding met de snelweg A12 en door de transformatie van de Houba de Strooperlaan tot een heuse stadsboulevard.

De erfgoed specifieke kaarten van het GPDO zijn hieronder opgenomen.

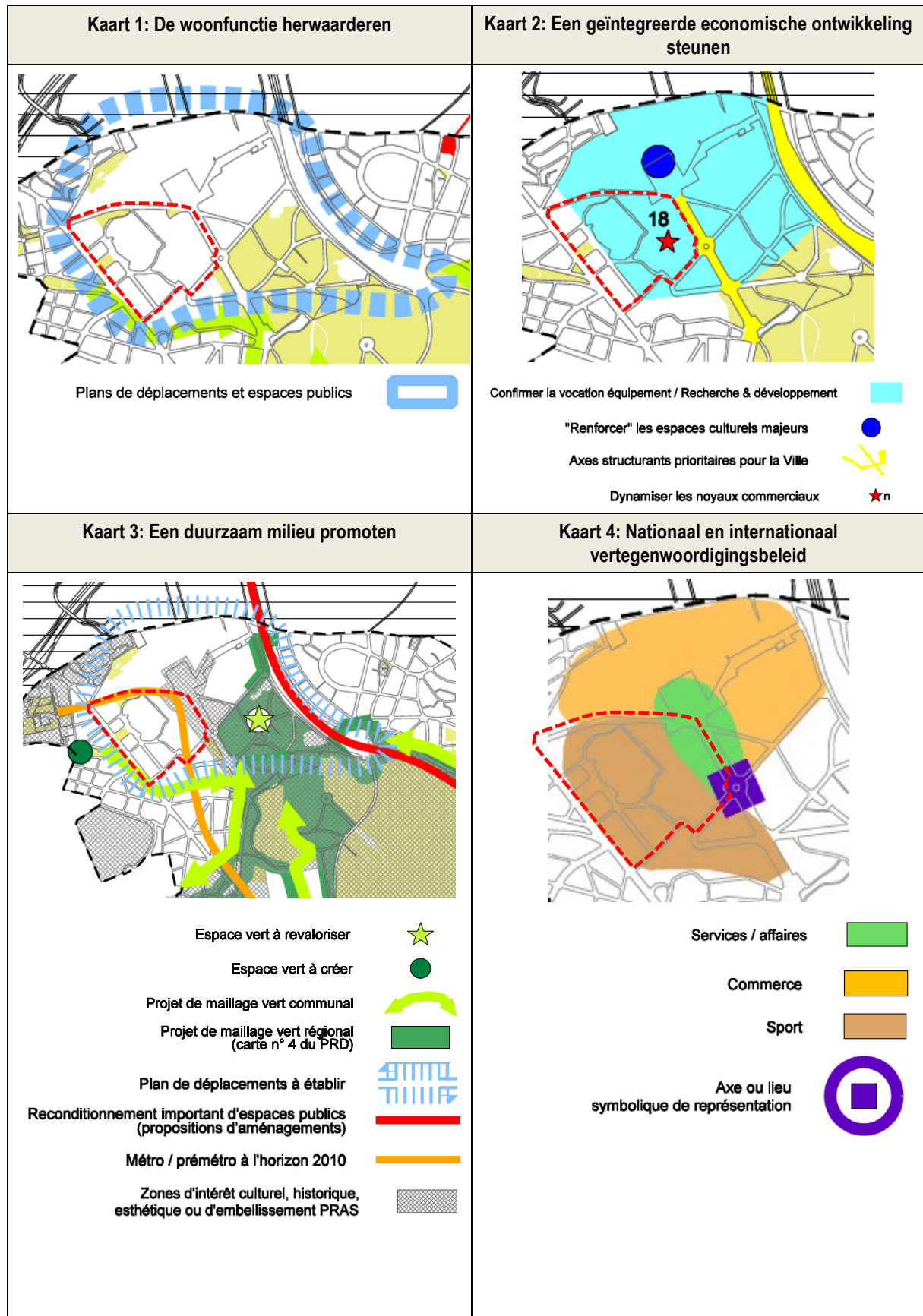
B. Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) van de Stad Brussel

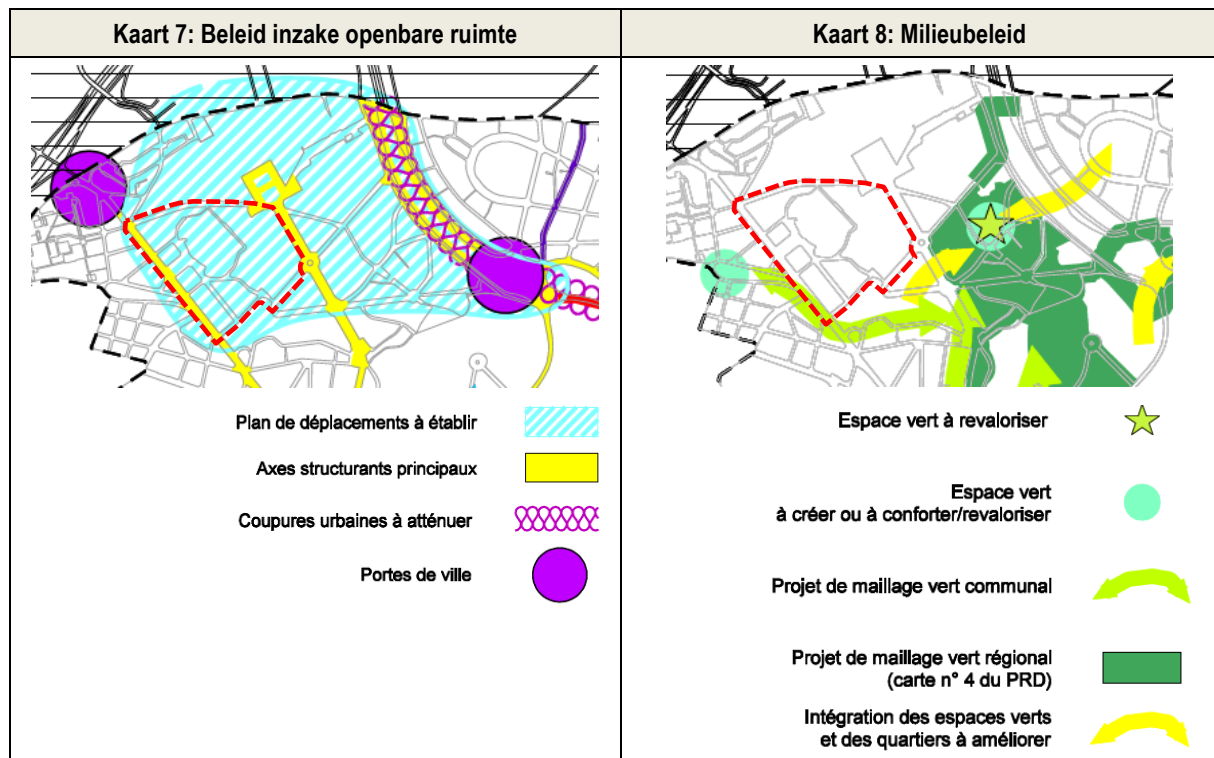
B.1. Van kracht zijnd GemOP

Het van kracht zijnde GemOP van de gemeente dateert van 2004. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de elementen die op de site van het ontwerp van GGB zijn aangegeven door de kaarten die de hoofdlijnen van het plan aangeven, met uitzondering van de kaarten betreffende de mobiliteit, die in het *hoofdstuk Mobiliteit* zijn opgenomen.

⁴² De ontwikkelaar van Perceel 1 werd aangesteld en het gaat om het consortium Unibail Rodamco Westfield-CFE-Besix.

⁴³ Perceel 2 werd niet toegewezen vanwege de veranderende visie en de haalbaarheid om het congrescentrum los van de paleizen te bouwen.





Figuur 51: Elementen die op de site van het ontwerp van GGB zijn aangegeven op de kaarten 'Krachtlijnen' van het GemOP van de Stad Brussel (GemOP, 2004)

B.2. Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) in ontwikkeling

Momenteel wordt er volop gewerkt aan een nieuw Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO). De geplande tijdslijn voor de goedkeuringen ziet er momenteel als volgt uit:

- 2019: diagnose en ambities;
- 2020-2022: doelstellingen en actieplan;
- 2023: openbaar onderzoek en adviezen van instanties, goedkeuring regering;
- 2024: monitoring.

De diagnose, in combinatie met de uitdagingen uit het meerderheidsakkoord, heeft geleid tot 7 grote ambities voor de stad van 2040:

- Een gezonde stad;
- Een stad in beweging;
- Een veranderende stad;
- Een open en solidaire stad;
- Een nabije stad;
- Een dynamische en intelligente stad;
- Een participatieve en voorbeeldige stad.

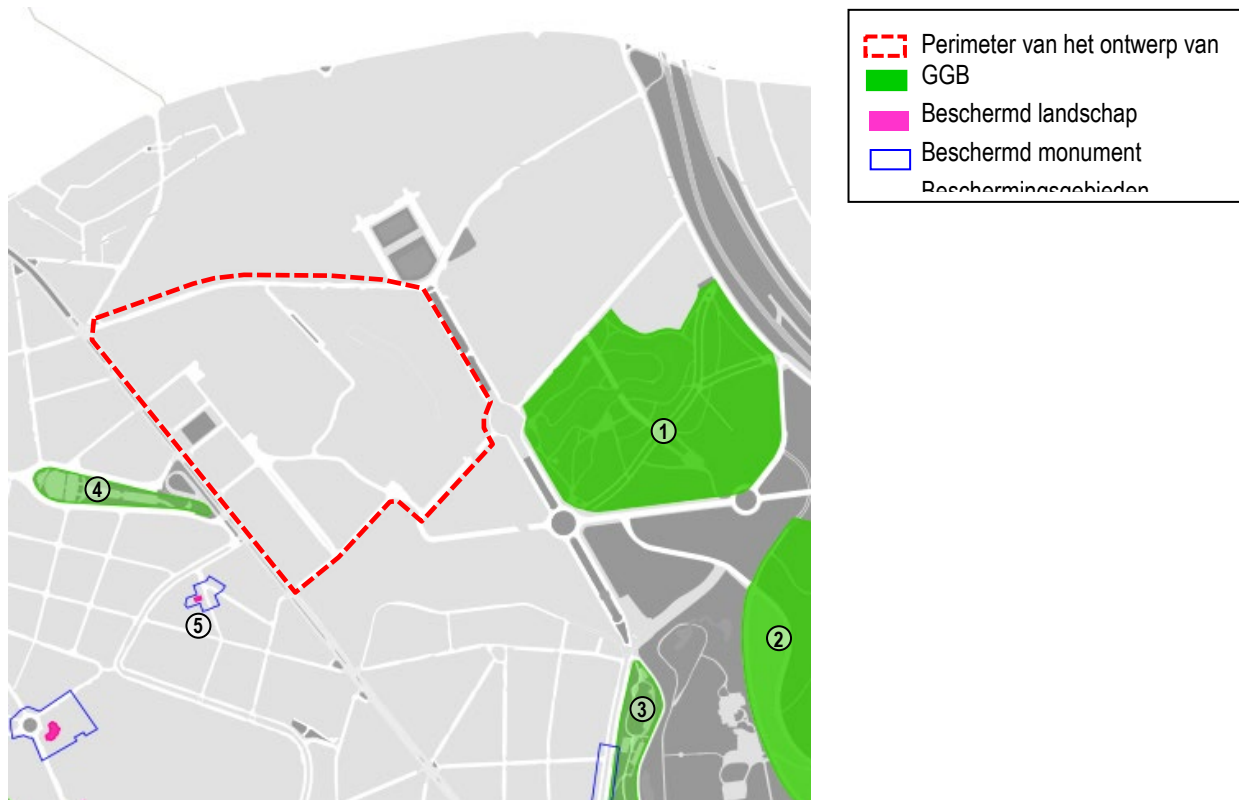
C. Richtschema NEO - januari 2012

Het richtschema - Masterplan NEO wordt bij de te verwachten situatie gepresenteerd.

3.2.2.3. Erfgoedgerelateerde posten

A. Elementen van het erfgoed met juridische waarde

Onderstaande kaart geeft een overzicht van de verschillende gegevens met betrekking tot het erfgoed dat op het terrein of in de omgeving ervan aanwezig is.



Figuur 52: Erfgoedelementen in de omgeving van de site (BruGIS, 2021)

Er zijn geen erfgoedelementen met juridische waarde geïdentificeerd op de site van het ontwerp van GGB.

In de buurt ervan zijn 4 beschermde of op de bewaarlijst ingeschreven groene ruimten en een monument geïdentificeerd (de nummers verwijzen naar de bovenstaande figuur):

- 1 - Ossegempark;
- 2 - Openbaar Park van Laken;
- 3 - Sobieskipark en Koloniale Tuin;
- 4 - Palfynsquare
- 5 - Moureauhuis.

In de volgende tabel worden de twee sites beschreven die zich direct tegenover de perimeter van het ontwerp van GGB bevinden.

1 - Ossegempark



Zicht op het Ossegempark vanaf de rotonde Louis Steens (ARIES, 2020)

Bij RB van 16/10/1975 als landschap aangewezen.

Het tracé, dat begin jaren 30 werd uitgetekend door Jules Buysens, is er een naar 'Engels' voorbeeld en wordt gekenmerkt door lichte niveauverschillen met enkele iets abruptere hellingen. Verder slingert een lange vijver langs een groot deel van het park en zorgt daarbij voor oevers met een uiteenlopend profiel. De aanleg van het park is gericht op een opwaardering van zijn vegetatie: alleenstaande opmerkelijke bomen en verre uitzichten, afgebakend door bosjes.

In het midden van het park liet Jules Buysens een groot theater met 3.000 plaatsen bouwen. Het bestaat uit een aantal terrassen die samen een halve cirkel vormen. De dreef van cilindervormig gesnoeide rode beuken is een van de meest opmerkelijke bijzonderheden van het park. De bomen staan in vier rijen langs de Kreupelboslaan.

Ter hoogte van de zuidelijke ingang van het park bevindt zich een monument ter ere van Adolphe Max, burgemeester van Brussel van 1909 tot 1939. Het monument is een kunstwerk van de hand van de beeldhouwer Fernand Debonnaires.

4 - Palfynsquare



De Brouckère-fontein (erfgoed.brussels, 2018)

Inschrijving op de bewaarlijst voor zijn wetenschappelijk en esthetisch belang per RB van 17/09/1998

De square is beplant met een veertigtal bomen en struiken van verschillende soorten, waaronder enkele opmerkelijke bomen. Van west naar oost bestaat de square uit een speelplein, een promenade omzoomd door bomen en een grote fontein.

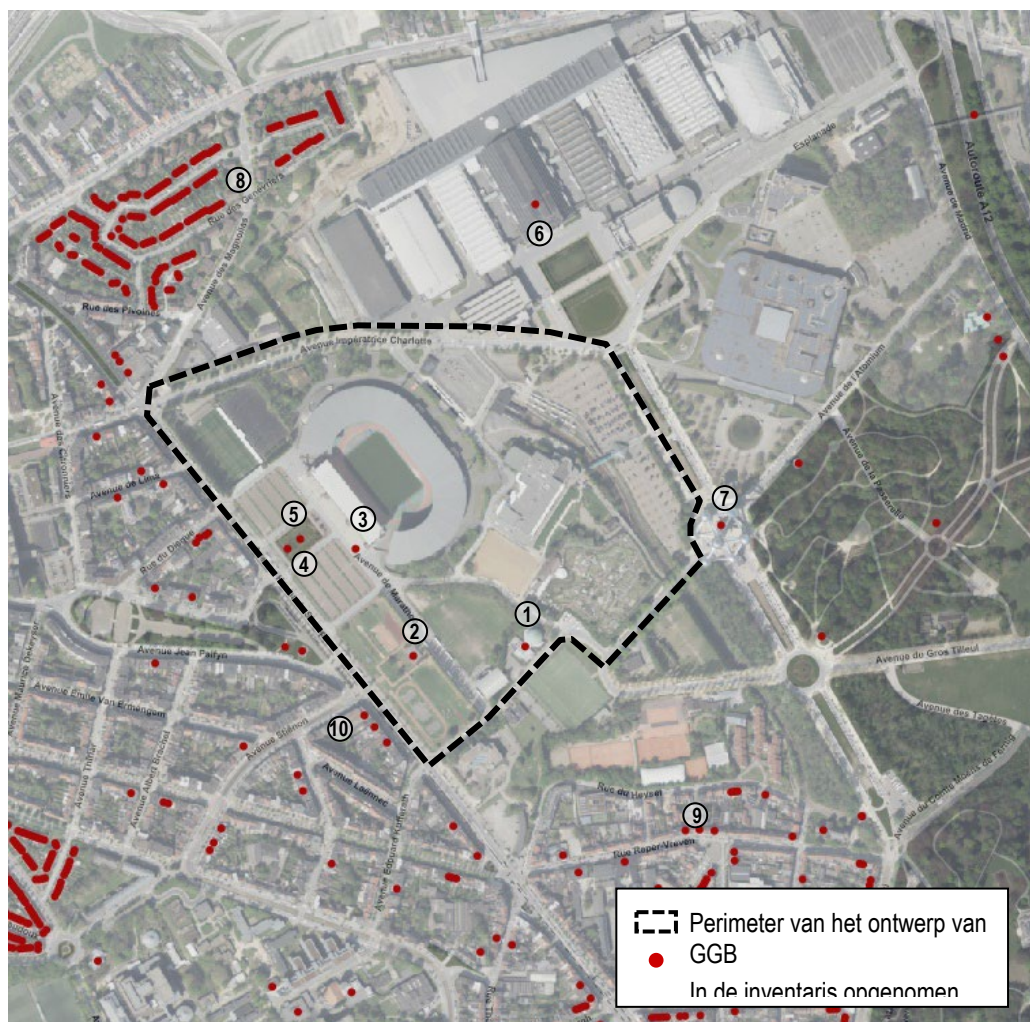
Deze laatste is een eerbetoon aan Charles de Brouckère. Het kunstwerk, dat zich vroeger aan de Naamsepoort bevond (van 1866 tot 1956), werd ontworpen door Henry Beyaert en gebeeldhouwd door Edouard Fiers en Louis Dunion. Achter de fontein bevindt zich een kleiner bronzen standbeeld, 'de Zaaier', een kunstwerk van de lokale beeldhouwer Mathieu Desmaré.

Volgens het beschermingsbesluit is het belang van deze plaats te danken aan de aanwezigheid van gediversifieerde en kwalitatief hoogstaande boomsoorten, de 'De Brouckère'-fontein en de zorgvuldige compositie van het geheel met een



Figuur 53: Beschermd landschap direct tegenover de perimeter van het ontwerp van GGB

B. Inventaris van het bouwkundig erfgoed



Figuur 54: Goederen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (Brugis, 2020)⁴⁴

⁴⁴ Sommige goederen die op deze kaart, die in 2020 van de BruGIS-server werd gehaald, als opgenomen in de inventaris worden geïdentificeerd (zoals het Atomium of het Tentoonstellingspaleis van de Heizel), worden volgens de BruGIS-server

Vijf goederen binnen de perimeter van het ontwerp van GGB zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

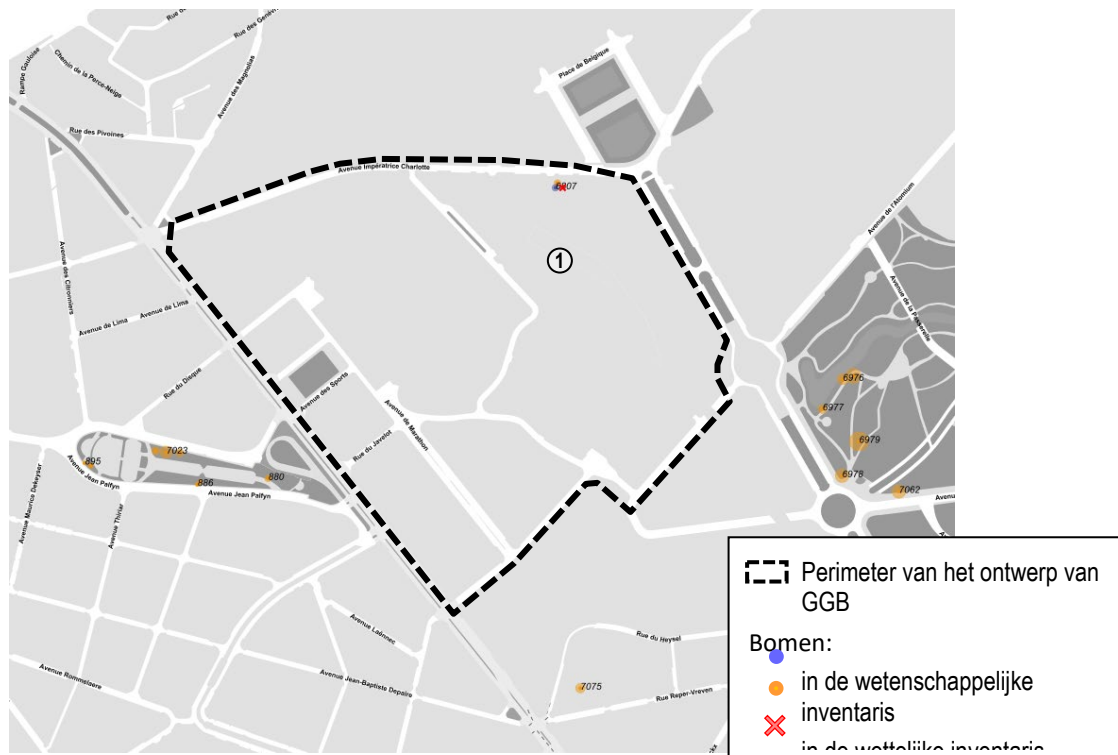
- 1 - Planetarium van het Koninklijk Observatorium van België;
- 2 - Victor Boinstadion;
- 3 - Koning Boudewijnstadion;
- 4 - Standbeeld 'De Olympische eed';
- 5 - Beeldhouwwerk 'De worstelaars';

in 2021 niet langer als opgenomen in de inventaris geïdentificeerd. Op de website van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (monument.heritage.brussels) wordt er echter nog steeds van uitgegaan dat deze gebouwen in 2021 in de inventaris zijn opgenomen.

Andere in de inventaris opgenomen goederen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de perimeter van het GGB:

- 6 - Tentoonstellingspaleizen van de Heizel en het Belgiëplein;
- 7 - Atomium en de Atomiumsquare;
- 8 - Geheel van woningen in de tuinwijk van Verregat;
- 9 - Panden in de Heizelstraat (nr. 20 en 38 tot 42);
- 10 - Panden op de Houba de Strooperlaan (nr. 292, 286, 274, 212 en 188).

C. Inventaris van het natuurlijke erfgoed



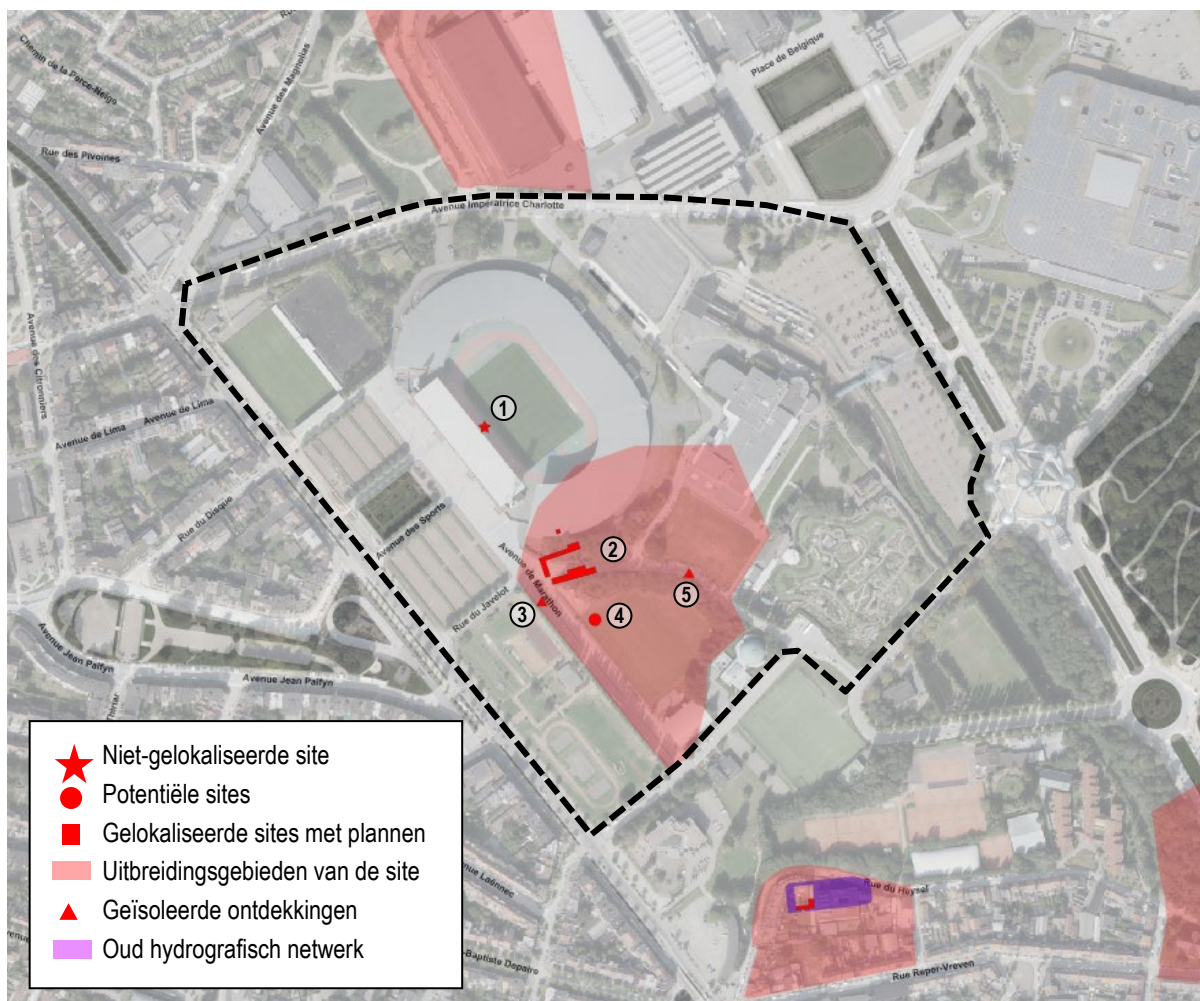
Figuur 55: Identificatie van opmerkelijke bomen (Brugis, 2021)

Rond de perimeter van het ontwerp van GGB werden er een aantal opmerkelijke bomen geïdentificeerd. De meeste van de dichtstbijzijnde bevinden zich binnen de beschermde site 'Ossegempark' en het op de bewaarlijst ingeschreven landschap 'Palfynsquare'. Binnen de site, in de nabijheid van de Keizerin Charlottelaan, zijn er drie opmerkelijke bomen geïdentificeerd, waarvan er één is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris, één in de wettelijke inventaris en één in april 2021 is geveld. Het ecologische belang van deze bomen en hun mate van bescherming worden geanalyseerd in het *hoofdstuk Fauna en Flora*.



Figuur 56: Locatie van de opmerkelijke bomen in de omgeving van de Keizerin Charlottelaan (Brugis, 2021)

D. Archeologische atlas



Figuur 57: Elementen geïdentificeerd door de Archeologische Atlas binnen de perimeter van het ontwerp van GGB (BruGIS, 2021)

De Archeologische Atlas identificeert de volgende elementen binnen de perimeter:

- 1 - Capelleweyde: kapel (site niet gelocaliseerd);
- 2 - Boerderij van Osseghem (site gelocaliseerd met kaart);
- 3 - Marathonlaan Grote staande menhir (geïsoleerde vondst)

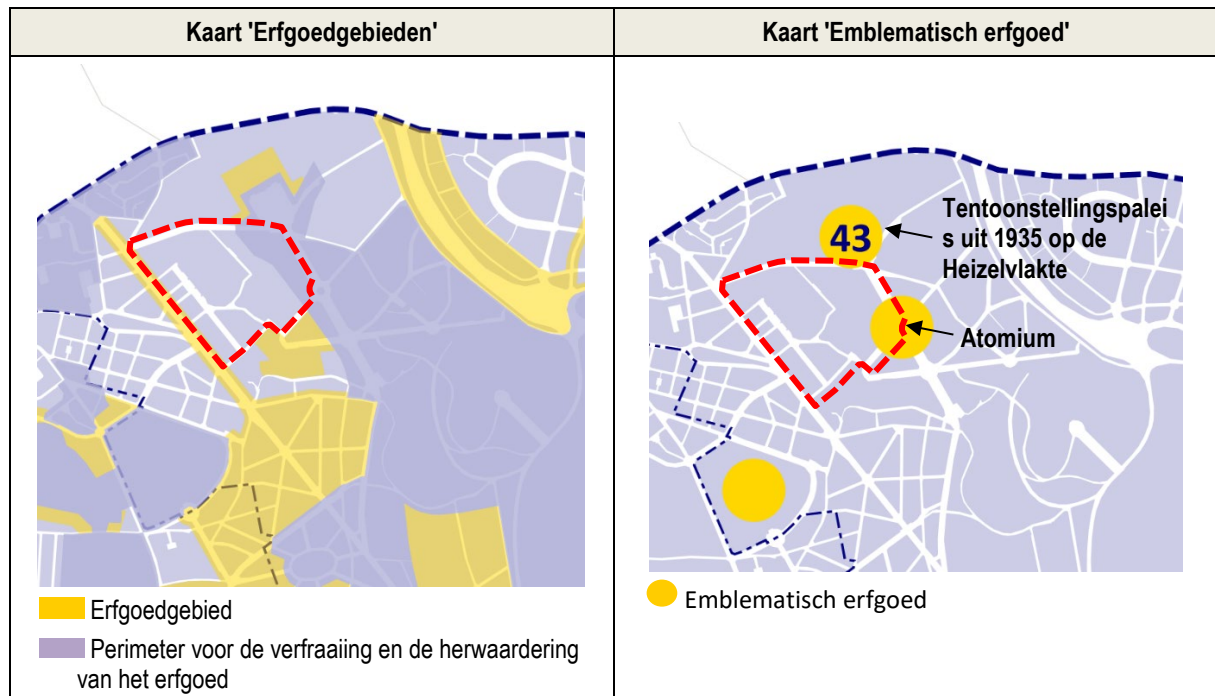
- 4 - Het buitenhuis van abt Precipiano (mogelijke site);
- 5 - Ossegem: fragment van aardewerk voorzien van zegel en pannen van het type tegulae (geïsoleerde vondst)

E. Erfgoedgebied en gebied van emblematisch erfgoed van het GPDO

Het GPDO identificeert perimeters voor de verfraaiing en de herwaardering van het erfgoed (PVHE) bepaald en een lijst van emblematisch erfgoed. Het stelt daarbij het volgende:

'Deze elementen combineren een erkenning van het erfgoed en een herwaardering van bepaalde identiteitselementen van de leefomgeving via het begrip verfraaiing. Deze aandacht voor onbeschermd goederen vormt een aanvulling op de meer traditionele instrumenten voor het behoud van erkend erfgoed.'

De website van het Gewest 'BruGIS' vermeldt de volgende elementen die met deze concepten overeenkomen.



Figuur 58: Erfgoedgebied en gebied van emblematisch erfgoed (BruGIS, 2021)

3.2.3. Overzicht van de bestaande feitelijke toestand in en rond de perimeter

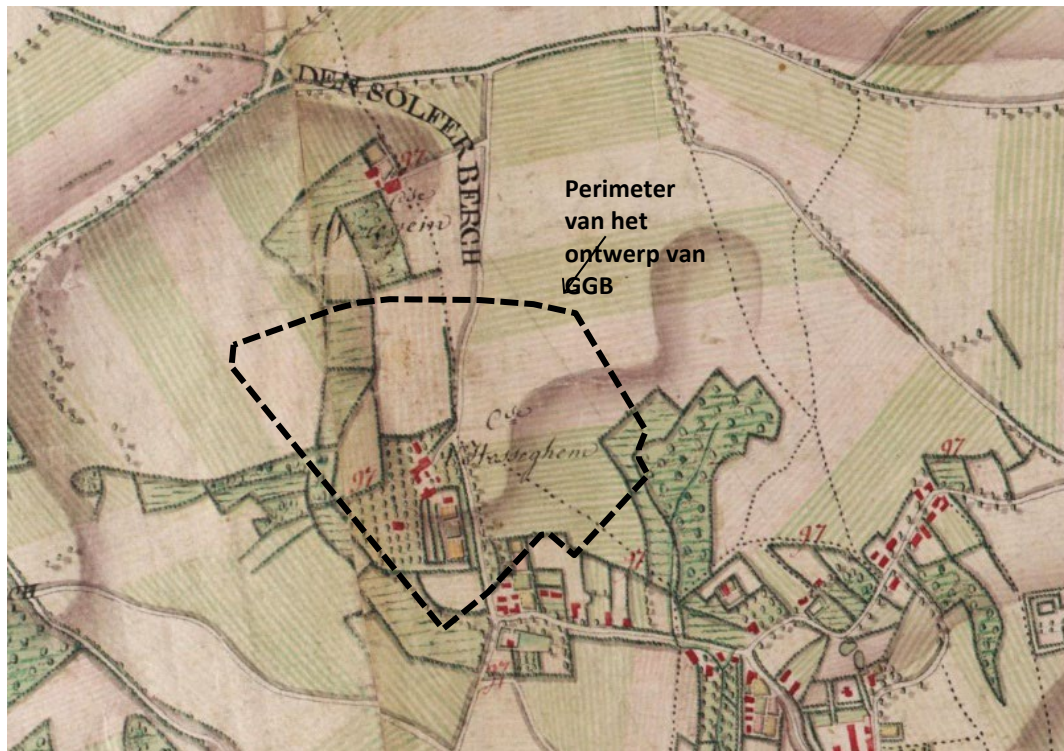
3.2.3.1. Historisch overzicht

A. Van de XIX^e tot de XX^e eeuw

De Heizelvlakte bevindt zich tussen de Koninklijke domeinen van Laken en Stuyvenberg in het zuiden, en de Romeinsesteenweg als top in het noorden, op de vlakte van Ossegem of Verregat.

In de XIX^e eeuw bestond de fysionomie van de plaats uit grote landbouwruimten. Op de Ferrariskaart (1770-1778) kunnen we duidelijk de huidige Romeinsesteenweg onderscheiden, die de kamlijn volgt, die het bekken van de Molenbeek (zuidelijke kant) van het bekken van de Landbeek/Maalbeek (noordelijke kant) scheidt. De eerste vermelding van de Romeinsesteenweg dateert van de XIII^e eeuw waarin de weg in elk geval 'strata regia' wordt genoemd, een term die gewoonlijk gebruikt werd om wegen uit die periode aan te geven. In die tijd telde de Heizelvlakte slechts enkele boerderijen waaronder die van 'Verregat' die haar naam aan de tuinwijk heeft

gegeven, die in de jaren 1920 gerealiseerd werd als een complex van arbeiderswoningen. De gebouwen van de boerderij werden in het begin van de jaren 1930 afgebroken.



Figuur 59: Perimeter van het ontwerp van GGB volgens de Ferrariskaart (1770-1778)

Het idee om de Heizelwijk te verstedelijken, kwam van Leopold II. Gedurende een twintigtal jaren, van 1889 tot 1909, slaagde hij erin, door een beleid van aankopen en onteigeningen, een uitgestrekt domein van bijna 200 hectare op te bouwen. Deze inrichting voorzag in een nieuwe wijk in de omgeving van het koninklijk kasteel. Tijdens zijn leven werden echter alleen de tracés van de Houba de Strooperlaan en de Emile Bockstaellaan gerealiseerd, evenals de Meiseselaan, die Brussel met Antwerpen moest verbinden.

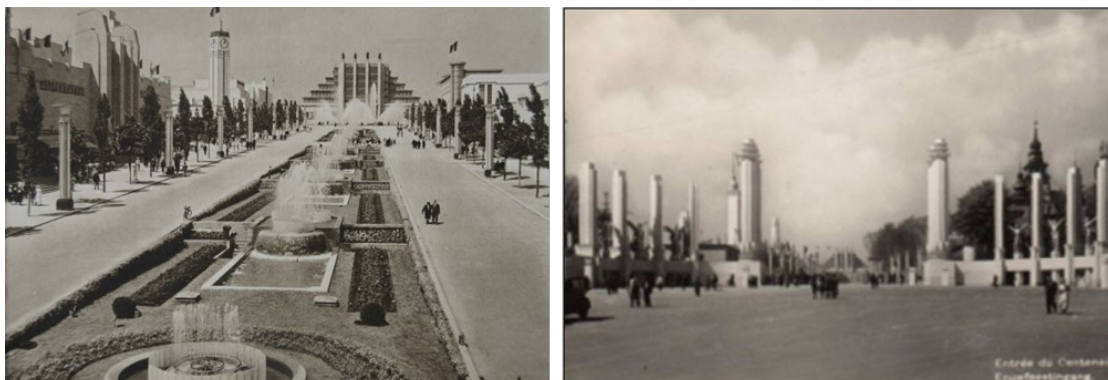
B. De Wereldtentoonstelling van 1935

In 1921 wordt de gemeente Laken bij de Stad Brussel gevoegd. In haar zoektocht naar een locatie om de festiviteiten van het honderd jaar Belgische onafhankelijkheid te vieren, laat de Stad vervolgens haar oog vallen op de Heizelvlakte die ze in 1926 verwerft. Haar project op langere termijn bestaat met name uit het realiseren van een nieuw tentoonstellingscomplex van internationale gestalte, een hoofdstad waardig, ter vervanging van het Jubelpark dat te klein is geworden. Joseph Van Neck is de hoofdarchitect van de tentoonstelling. De tentoonstellingshal van het Grote Paleis en vier andere paleizen die tussen 1933 en 1935 ontworpen werden naar aanleiding van de Wereldtentoonstelling van 1935, worden opgetrokken bovenaan het Heizelplateau.

Het algemene plan van de tentoonstelling zorgt voor brede lanen, talrijke perspectieven en overvloedige uitzichtpunten. Er is sprake van een echte georganiseerde scenografie, die tot in de kleinste details is uitgewerkt. Als heuse ruggengraat van de site strekt de Eeuwfeestlaan zich aan de andere kant van de helling uit over een lengte van 800 meter en komt op de top van de vlakte uit op het huidige Belgiëplein en de vijf expopaleizen. Verschillende transversale assen verbinden de Eeuwfeestlaan met de Meiseselaan en de Houba de Strooperlaan, waar we acht poorten tot de tentoonstelling aantreffen. Elke ingang of poort geniet een specifieke behandeling en wordt aangegeven door een gebouw of zuilen.



Figuur 60 Plan van de Wereldtentoonstelling van 1935



Figuur 61: Gezicht op de Eeuwfeestlaan tijdens de wereldtentoonstelling van 1935 (links) en op de ingang van de Eeuwfeestlaan onderaan de laan (rechts)

Met deze tentoonstelling worden de eerste grondslagen gelegd voor de verstedelijking van de Heizelvlakte en haar omgeving: zo wordt verspreid over de 140 hectare van de vlakte het Grote Paleis opgetrokken, wordt er een bospark van 17 hectare aangelegd (het Ossegempark) en worden er een netwerk van wegen en een tramstation gerealiseerd. In minder dan vier jaar tijd ruimen de uitgestrekte weides van de Heizelvlakte plaats voor een tijdelijke wijk. De Wereldtentoonstelling van 1935, de voorbode van technologische en sociale vooruitgang, bleek ook een laboratorium op het vlak van stedenbouw, kunstnijverheid en architectuur. Voor België vormt het dan ook een uitgelezen kans om zowel de eigen kennis als de nationale producten en het luisterrijke verleden van het land ten tonele te voeren.

In de geest van de ontwerpers bleven enkel de vijf paleizen, het stadion en het Ossegempark bestaan. De rest van de Heizelvlakte zou worden omgevormd tot een nieuwe woonwijk, waarvan de huizenblokken werden bepaald door het tracé van de tentoonstelling.

C. Heizelstadion

Een ander element dat de inrichting van de Heizelsite grondig zou gaan kenmerken, is de bouw van het Jubelstadion in 1930. Met het eeuwfeest van het land in het verschiet gaat de Stad Brussel op zoek naar een terrein dat voldoende groot is om er een groot stadion op te bouwen en laat haar oog hiervoor op de Heizelvlakte vallen. Een stadion met 70.000 zitplaatsen, waaronder ongeveer 10.000 overdekte zitplaatsen, wordt gebouwd nog voordat de faciliteiten voor de Expo van 1935 klaar zijn. Het stadion werd ontworpen door Joseph Van Neck, hoofdarchitect van Expo 1935, met een hoofdtribune in art-decostijl die uitkijkt op de Houba de Strooperlaan. Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog neemt het stadion de naam aan van de wijk waarin het ligt en werd het omgedoopt tot 'Heizelstadion'. Een groot aantal populaire evenementen zou er steeds meer mensen aantrekken.



Figuur 62: Zicht op de oorspronkelijke constructie van het stadion (HemelsBrussel)

Om Euro 2000 te kunnen ontvangen, wordt het stadion volledig gerenoveerd en omgedoopt tot 'Koning Boudewijnstadion', als gevolg van diens overlijden. De werken werden tussen 1994 en 1998 uitgevoerd. Deze renovatie bracht een vernieuwing van de tribunes en de omgevingselementen met zich mee. Verder werd er ook een nieuwe atletiekpiste van 9 banen aangelegd voor de Memorial Van Damme, die er vanaf 1977 georganiseerd wordt. De oorspronkelijke poort met een met fresco's versierd fronton is het enige element van de 20e-eeuwse constructie dat bewaard is gebleven en zijn oorspronkelijke functie als toegang tot het stadion heeft behouden.

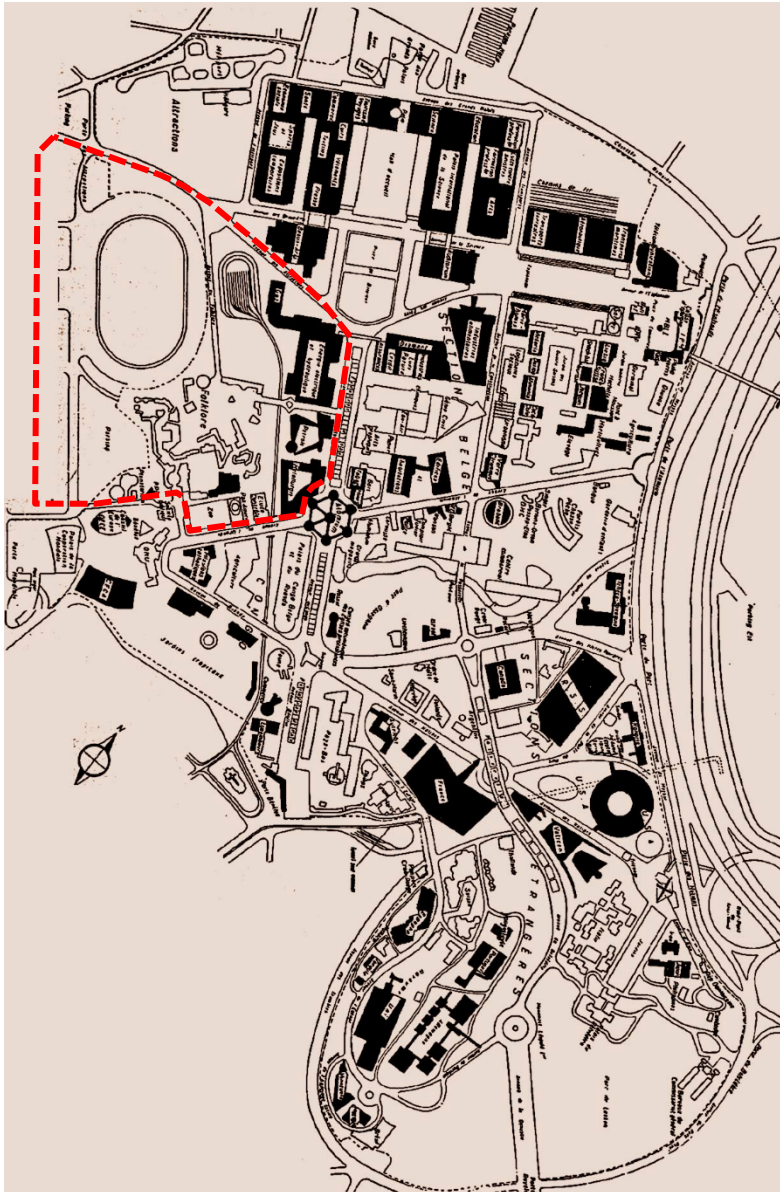
Momenteel voldoet het stadion niet langer aan de normen die vastgelegd werden door de UEFA en de FIFA en is het niet meer mogelijk om er belangrijke internationale voetbalwedstrijden te laten plaatsvinden. Deze voorziening is echter veel meer dan een sportinfrastructuur en kan ook worden gebruikt voor het organiseren van concerten of andere niet-sportieve evenementen. Het telt 50.093 overdekte zitplaatsen.

D. De Wereldtentoonstelling van 1958

De crisis van de jaren 1930 en de Tweede Wereldoorlog hebben de verkaveling van de Heizel onmogelijk gemaakt. Zodoende kon de tentoonstelling van 1958 dezelfde terreinen bezetten en van de aanwezige structuren genieten. Het betreft hier ook de eerste wereldtentoonstelling na de oorlog. Het hoofdthema van de tentoonstelling was 'De mens' en 'Een nieuw Humanisme'. Het beoogde doel was om voor een betere verstandhouding tussen de volkeren te zorgen. Het Russische paviljoen met de Spoetnik stond er tegenover het luxueuze Amerikaanse paviljoen.

De nieuwe tentoonstelling nam een oppervlakte van 200 hectare in door de opname van kasteel Belvédère en het park van Laken. De hoofdarchitect van de tentoonstelling was de heer Van Goethem. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt was het de wens om te breken met de oplossingen van 1935. Het algemene plan werd nu georganiseerd vanuit het Atomium, dat in het midden van de site ligt en door zijn zeer grote afmetingen de hele site overheerst. Het vormt niettemin het symbool van deze tentoonstelling en wordt één van de onmiskenbare kwalitatieve beeldvormingselementen van Brussel. De Eeuwfeestlaan werd ingenomen door waterbekkens en omgedoopt tot 'Belgiëlaan'. Het Groot Paleis werd niet enkel uitgebreid, maar kreeg ook een

nieuwe (voorlopige) gevel. Net zoals bij de voorgaande Wereldtentoonstelling worden alle toegangen tot de tentoonstelling (poorten) voorzien van speciale constructies of kunstwerken.



Figuur 63: Algemeen plan van Expo '58



Figuur 64: Het Atomium en een van de uitzichten vanaf de bovenste bol in de richting van het domein Stuyvenberg, ten tijde van de Wereldtentoonstelling van 1958

Mobiliteit speelt een belangrijke rol in het ontwerp van de Wereldtentoonstelling. Vanaf 1954 kregen immense infrastructuurwerken de stad ondersteboven. Vooruitlopend op Expo '58 en met het oog op de toename van het aantal auto's op de weg, werd het wegennet heringericht. Een eerste stuk van de grote ringweg die de 'Ring van Brussel' zou gaan heten, wordt aangelegd in de buurt van de terreinen van de tentoonstelling om het verkeer naar Expo '58 in goede banen te kunnen leiden. Langs de binnenkant van de Wereldtentoonstelling was de 110 ha parking verdeeld over 7 terreinen nabij de site van de Expo, waar er plaats was voor 36.000 wagens. Om de bezoekers naar de site te brengen, werd er een kabelbaan gebouwd en een netwerk van treinen aangelegd. Via een lange loopbrug konden de bezoekers op een comfortabele manier het terrein oversteken.

Verscheidene andere gebouwen met vernieuwende architectonische kenmerken werden tijdens de twee tentoonstellingen gebouwd, maar de meeste werden aan het eind van elke tentoonstelling ontmanteld. Van de twee tentoonstellingen zijn op de Heizel hoofdzakelijk het algemene stedenbouwkundige tracé van de vlakte, de vijf voornaamste paleizen met in het midden het Groot Paleis en het Atomium bewaard gebleven. Het was niet de bedoeling dat het Atomium de tentoonstelling zou overleven, maar het werd behouden dankzij zijn succes en zijn populariteit. Sommige minder zichtbare en iconische gebouwen, met name het Planetarium, blijven ook verspreid en los op de site staan.

E. De jaren 1980 waarin de 'infrastructuurfunctie' van de Heizelvlakte bevestigd wordt

Door de aanwezigheid van het Heizelstadion en de Tentoonstellingspaleizen kan de sportieve en recreatieve bestemming van de site zich na de twee wereldtentoonstellingen verder ontwikkelen tot een site waar grote evenementen georganiseerd worden. Het initiële project in verband met de realisatie van een residentiële wijk op de Heizelvlakte heeft men intussen laten varen ten gunste van het gebruik van de site voor tentoonstellingen, sport en vrijetijdsbesteding. De verkaveling ervan gebeurt geleidelijk, waarbij deze functies worden afgewisseld met uitgestrekte parkeerterreinen. Het lager gelegen deel van het plateau daarentegen behoudt een uitgestrekte groene ruimte die bestaat uit de parken van Ossegem en Laken.

De inrichtingen evolueren doorheen de tijd, per zone en per onafhankelijk project:

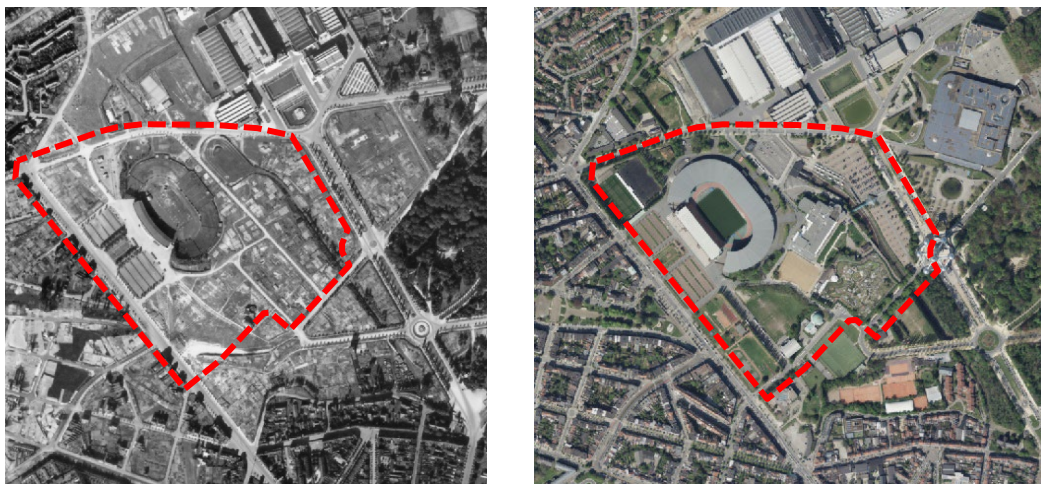
- Voor het attractiepark 'Meli Heizel' werd een deel van het tentoonstellingsterrein hergebruikt. Het opende zijn deuren in 1960. In 1987 maakte het park plaats voor het nieuwe vrijetijdscapex 'Bruparck', gelegen aan de voet van het Atomium en vlak bij het metrostation Heizel. Het complex in kwestie omvat een Kinopolis (goed voor 25 bioscoopzalen), Oceade (een waterpretpark), Mini-

Europa (een miniatuurversie van Europa) en een gastronomisch en toeristisch 'dorp'. Vandaag zijn sommige van deze voorzieningen verdwenen (Oceade, gastronomisch dorp).

- De Trade Mart, een permanente beurs voor de mode- en meubelgroothandel, werd in 1975 opgetrokken langs de Eeuwfeestlaan, tussen het Atomium en de paleizen. In 1988 wordt de Trade Mart uitgebreid met twee extra verdiepingen en in 1991 kwam het Buro & Design Center erbij.
- De metro deed er zijn intrede in mei 1985. Het station Heizel werd het eindpunt van de noordelijke tak van lijn 1A. Sinds de doortrekking van de lijn in 1998 heeft het station Koning Boudewijn deze functie van eindpunt overgenomen. Tegelijkertijd werd het station Heizel uitgebreid om bezoekers te kunnen ontvangen tijdens grote evenementen van Brussels Expo of voor het stadion.
- Vervolgens zouden er nog verschillende nieuwe tentoonstellingspaleizen toegevoegd worden aan de 5 oorspronkelijke om er grotere beurzen en salons te kunnen verwelkomen. Zo worden er in de tentoonstellingspaleizen verschillende grote beurzen georganiseerd (Autosalon, Voedingssalon, Huishoudbeurs, Batibouw, Jobbeurs) en is er sinds 2013 ook een spektakelzaal met 15.000 plaatsen voor het houden van grote concerten, Paleis 12.

Verbonden met het stadscentrum door middel van drie metrostations en meerdere tram- en buslijnen en met de rest van het land door de Ring, is de Heizelvlakte vandaag uitgegroeid tot een drukbezochte locatie. Het monofunctionele karakter en de ontwikkeling ervan, als resultaat van niet samenhangende projecten zonder globale visie, genereren niettemin niet-functionele elementen op stedelijk en landschappelijk niveau. Sinds enkele jaren wordt nagedacht over een nieuwe stedenbouwkundige visie voor het gebied.

3.2.3.2. Stedelijke structuur van het Heizelplateau



Figuur 65: Inrichting van het plateau in 1944 en in 2019 (Orthofotoplannen, HemelsBrussel)

De geschiedenis van het Heizelplateau verklaart de huidige eigenheid van zijn stedelijk weefsel. De basisstructuur van het stedelijk weefsel is weinig veranderd sinds het ontstaan ervan ten tijde van de tentoonstelling van 1935. Het algemeen plan van deze tentoonstelling werd opgemaakt door de ingenieurs P. Gillet en Lefèvre, in samenwerking met Joseph Van Neck, hoofdarchitect van de tentoonstelling. Het vormt een hoofdstructuur in de vorm van een Y die de Tentoonstellingspaleizen in het perspectief van de centrale as van de Eeuwfeestlaan accentueert. De Expo van 1958 versterkte deze hoofdstructuur met de inplanting van het Atomium in het centrum van deze monumentale as.

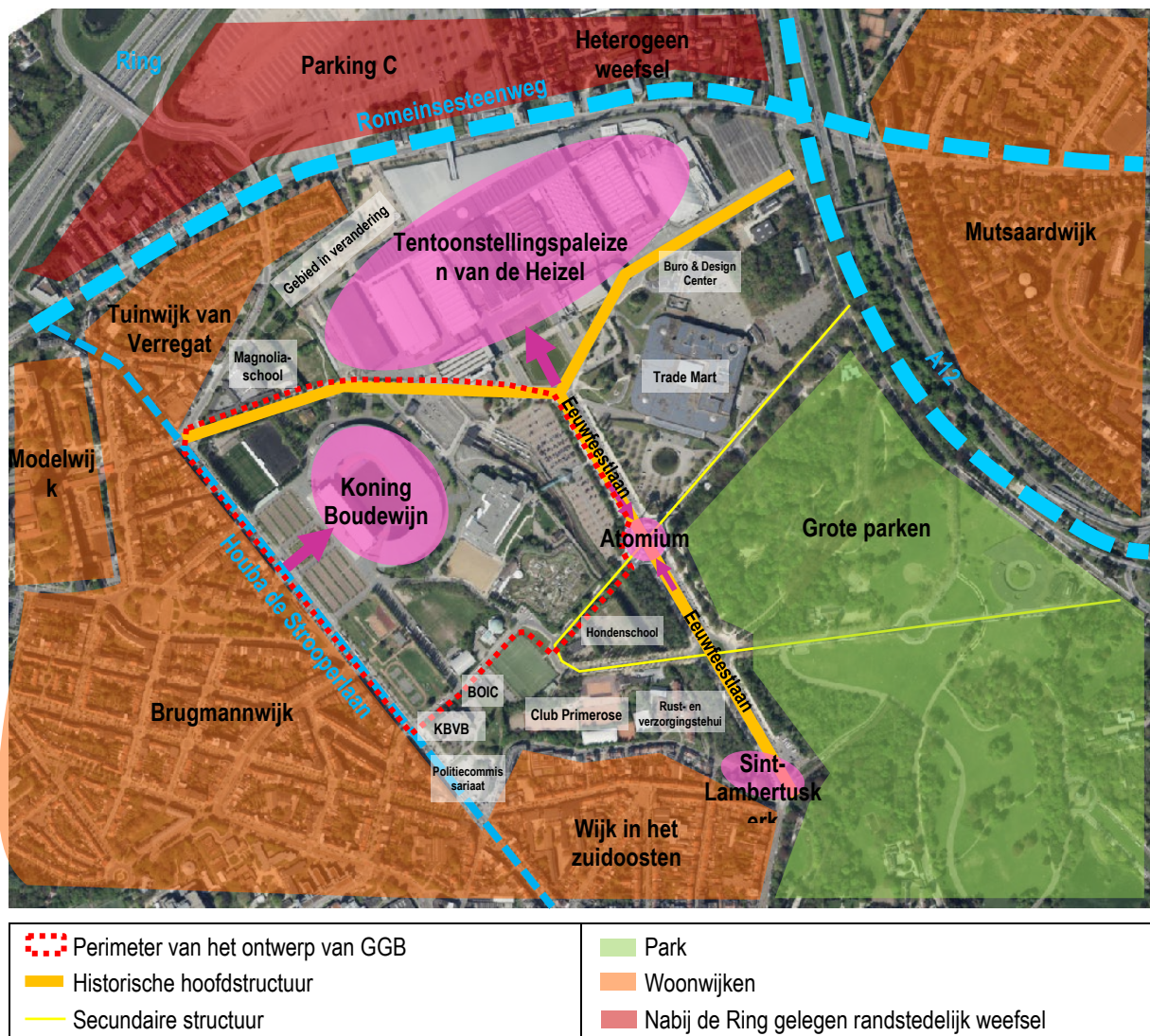
De secundaire wegen in dit overzichtsplan (Atomium-, Dikkelinde- en Boechoutlaan) hebben een diagonaal tracé dat grote huizenblokken van zeer uiteenlopende omvang en vorm afbakent. Het ensemble heeft een introvert karakter ten opzichte van de omgeving, die in die tijd nog niet verstedelijkt was, met name aan de kant van de Houba de Strooperlaan zoals blijkt uit de 'lus' van de Boechout-Dikkelindelaan ten westen van de Eeuwfeestlaan.

Het stadion, dat samen met het Atomium en de Tentoonstellingspaleizen het derde symbolische middelpunt van het gebied vormt, wordt volgens een geheel andere logica gebouwd. Het is gebouwd vóór de invoering van de 'Y', keert zich ertegen, is via zijn hoofdgevel verbonden met de Houba de Strooperlaan en wordt voorafgegaan door een dreef die zijn monumentale karakter vanaf deze laan in de verf zet.

De 'vertrekken' (gebouwen en functies) die in deze historische hoofdstructuur passen, zijn echter in de loop van de tijd geëvolueerd. Sommige lokale wegen zijn verwijderd of aangelegd volgens een andere logica dan de diagonale lijnen van het oorspronkelijke masterplan, waardoor de leesbaarheid van het gebied wordt verstoord. De huidige blokken worden ingenomen door grootschalige terreinen die grotendeels bestemd zijn voor groothandels- en vrijetijdsactiviteiten (op de Y-as) en sport (rond het stadion).

Het stedelijk weefsel van het plateau heeft weinig aansluiting op zijn omgeving, door zijn introverte opzet en functies die weinig verband houden met de woonomgeving, en de infrastructuur die erlangs loopt. Het plateau is ingesloten tussen communicatie-infrastructuren (de Ring in het noorden en de A-12 in het oosten) en grote groene ruimten (park van Laken, Koloniale Tuin enz.). De Houba de Strooperlaan en het Sint-Lambertusplein zijn de belangrijkste verbindingzones met de omliggende woongebieden wegens hun meer stedelijk karakter en hun centrale ligging in de nabijheid van de locatie van het ontwerp van GGB.

De volgende figuur geeft een samenvatting van de genoemde elementen en geeft de soorten stedelijk weefsel aan die zich rond de perimeter van het ontwerp van GGB bevinden. Deze worden in het volgende hoofdstuk beschreven.


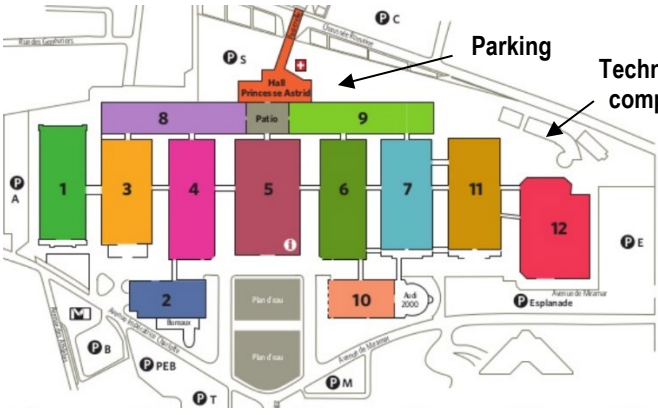


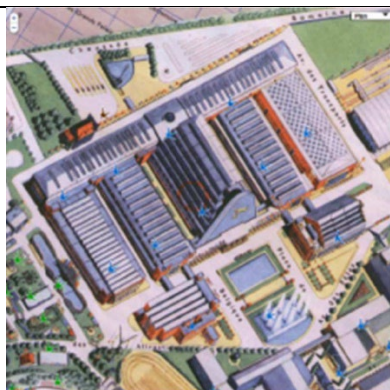
<p>● Centrale functies / iconische elementen Hoofdtoegangen tot de centrale functies</p>	<p>--- Stedelijke/hoofdwegen</p>
---	----------------------------------

Figuur 66: Stedelijke structuur op het Heizelplateau en stedelijke weefsels in de omgeving ervan (ARIES op orthofotoplan 2019, BruGIS)

3.2.4. Stedelijke weefsels en sites rond de perimeter van het ontwerp van GGB

De stedelijke weefsels rond de perimeter van het ontwerp van GGB hebben zeer verschillende stedelijke kenmerken, die hun verschillende bouwperiodes weerspiegelen. In het zuiden liggen grote parken en een wijk met rijhuizen uit het eind van de 19e eeuw en de eerste helft van de 20e eeuw. In het noordoosten ligt de as van de Eeuwfeestlaan, die de Sint-Lambertuskerk, het Atomium en de Tentoonstellingspaleizen van de Heizel verbindt. In het westen bevindt zich een wijk met kleine rijwoningen uit de jaren 1950 en 1960. De wijk in het oosten, met villa's met 4 gevels en grote flatgebouwen, werd gebouwd in de jaren 1960 en 1970. Het noorden heeft een heterogeen randstedelijk weefsel dat werd opgetrokken in opeenvolgende fasen tijdens de 20e eeuw. In de volgende figuur en tabel worden de verschillende soorten wijken, inrichtingen, gebouwen en sites rond de perimeter van het ontwerp van GGB in meer detail geïdentificeerd en beschreven.

1. Tentoonstellingspaleizen en Belgiëplein	
 <p>Zicht op de Tentoonstellingspaleizen (Irismonument)</p>  <p>Kaart met de 12 tentoonstellingspaleizen</p>	<p>De 12 tentoonstellingspaleizen van de Heizel bevinden zich op het hoogste punt van de site. Ze werden in verschillende fasen gebouwd en worden via galerijen met elkaar verbonden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ De eerste vijf (2, 4, 5, 6 en 10) zijn door architect Joseph Van Neck ontworpen voor de tentoonstelling van 1935. Ze worden door zuilenrijen met elkaar verbonden en zijn rond het Belgiëplein verdeeld. Bovendien worden ze opgeluisterd met twee watervlakten. De gebouwen zijn bestemd om na de tentoonstelling te blijven bestaan als tentoonstellingsplaatsen. Deze imposante en symmetrische gebouwen geven een goede illustratie van het monumentale modernisme van de jaren 1930 en worden opgeluisterd met Art Deco-details. Door hun oppervlakte waren de gebouwen een echte technische stunt voor die periode. Ze zijn tot op vandaag perfect bewaard gebleven. ▪ Paleis 3 werd in 1949-50 door dezelfde architect ontworpen voor de Internationale Beurs van Brussel.



Detail van het plan van Expo '58 op de Tentoonstellingspaleizen

- Om tegemoet te komen aan de behoeften van de tentoonstelling van 1958 werden vervolgens de lange paleizen 8-9 en het paleis 7 gebouwd (architecten R. Puttemans, G. Malcause en P. Laenen).
- Paleis 11 dateert van 1977.
- Paleis 12 werd in 1988 opgetrokken en in 2013 omgebouwd tot een concertzaal.
- Paleis 1 werd gebouwd in 1992-1993.
- Het auditorium, dat grenst aan Paleis 10, dateert van 1993-1994.

Ten noorden van de paleizen omvat het complex ook overdekte parkeerterreinen en een voetgangersbrug, gebouwd aan het eind van de jaren 1990, en een technisch complex dat waarschijnlijk dateert uit de jaren 1950 en 1960.



Illustratie van Paleis 5 (ARIES, 2020)

Paleis 5, symbool van de Tentoonstelling van 1935, getuigt van een innovatieve techniek die te danken is aan ingenieur Louis Baes: het gebruik van parabolische bogen in gewapend beton die de ruimte in één ruk bedekken.

De hoofdgevel bestaat uit blauwe steen die is versierd met metaal en is gestructureerd door vier imposante zuilen met daarop beelden van Égide Rombaux. Het platte dak gaat trapsgewijs naar beneden.



Zicht op Paleis 10 (ARIES, 2020)

De Paleizen 2, 4, 6 en 10 hebben gevels van baksteen en blauwe steen, die eveneens met metaal zijn versierd. De Paleizen 2 en 10 bevinden zich tegenover elkaar en hebben een stenen portiek dat aan de zuidkant wordt opgeluisterd met twee gevleugelde beelden die worden geflankeerd door het jaartal '1935'.

Aan deze kant heeft de gevel van paleis 10 twee vensterregisters. Daartussen bevindt zich het bas-



Paleis 2 (ARIES, 2020)



Zicht op Paleis 4 (ARIES, 2020)



Zicht op Paleis 6 (ARIES, 2020)

reliëf. De zuidelijke gevel van paleis 2 wordt vanaf het begin geflankeerd door een lager gebouw dat in dezelfde materialen is gebouwd. Dit gebouw is gebouwd volgens de inspiratie van Paquebot en bestaat uit twee hoofddelen met afgeronde hoeken en openingen met gladde lijst. Het perpendiculaire hoofddeel is verhoogd op funderingswerk en heeft een benedenverdieping met veel ramen.







Paleis 3 (ARIES, 2020)

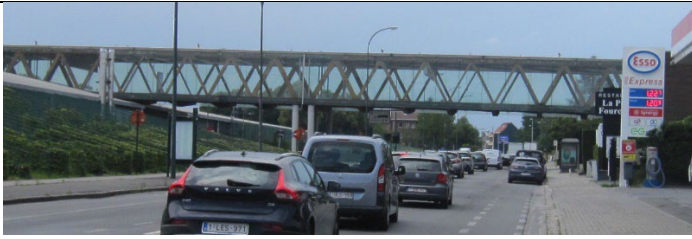
Paleis 3 heeft bakstenen gevels met een esthetiek die vergelijkbaar is met die van de paleizen uit 1935, maar soberder.



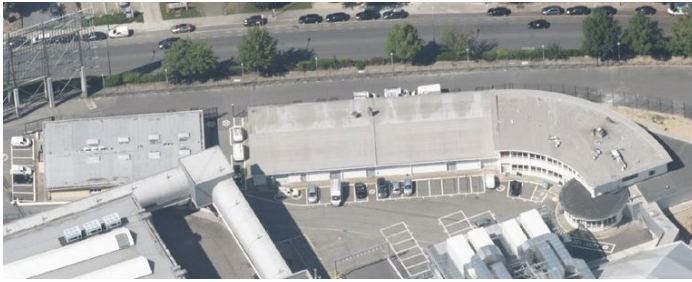
Paleis 7 (ARIES, 2020)

Paleis 7 heeft een kenmerkende esthetiek voor de jaren vijftig: bekleding met keramische platen en groot raam met raamwerk dat een geometrische tekening vormt. De in diezelfde jaren ontworpen Paleizen 8 en 9 bevinden zich aan de achterkant van Paleizen 3 tot 7 en omsluiten een patio die tijdens Expo '58 de hoofdingang van het complex vormde. De patio had oorspronkelijk een groot rond impluvium in het midden. Vandaag de dag is het bedekt met een koepel van het geodetische type. Momenteel zijn de Paleizen 8 en 9 en hun patio niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

 <p>Paleis 11 (ARIES, 2020)</p>	<p>Paleis 11 bestaat uit een imposant betonnen volume.</p>
 <p>Paleis 12 (ARIES, 2020)</p>	<p>Paleis 12 heeft een dak van het geodetische type dat op een soort van steunberen rust.</p>
 <p>Paleis 1 (ARIES, 2020)</p>	<p>Paleis 1 is opgetrokken in beton en het heeft een glasraam dat naar de voorgevel helt.</p>
 <p>Auditorium (ARIES, 2020)</p>	<p>Het Auditorium bestaat uit een cirkelvormig volume met glazen gevels.</p>
 <p>Zicht op de overkapping van de parkeerplaats vanaf de Romeinsesteenweg (ARIES, 2020)</p>	<p>De parkeerterreinen bij de paleizen 8 en 9 worden beschermd door een schuine constructie met balken van gelijmd gelamineerd hout en een dak van golfplaten.</p> <p>De voetgangersbrug bestaat uit een houten structuur met zuilen in zigzag en verbindt de Heizel site met de parkings aan de andere kant van de Romeinsesteenweg.</p>



Zicht op de voetgangersbrug (ARIES, 2020)



Luchtfoto van het technisch complex (Bing maps, 2020)

Het technisch complex, aan de achterzijde van het Paleis 12, bestaat uit een volume onder een plat overhangend dak, met een gewelfde plattegrond en een rotonde. Hij is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

2. Gebied in verandering



Zicht op het gebied in verandering (ARIES, 2020)



Detail van het plan van Expo '58, met de helihaven

Op het terrein ten noorden van Paleis 8 en ten westen van Paleis 1 bevonden zich tot voor kort het Verregatpark, de gebouwen van de voormalige Verregatschool, een aantal technische constructies, een hotel, een openluchtparking en een park.

Vandaag zijn deze gebouwen en voorzieningen verdwenen en wordt er gewerkt aan de aanleg van de toekomstige weg die de Keizerin Charlottelaan met parking C zal verbinden. De aanleg van het Verregatpark werd dan weer voltooid.

Het kleine park, gelegen achter de tentoonstellingshallen, was de voormalige helihaven van Expo '58. Men ziet er nog steeds het tracé van de ronde piste en de asfalttrijstroken. Het werd later gebruikt als recreatieruimte voor de aangrenzende woonwijk.

3. Magnoliaschool



Zicht op een van de oorspronkelijke gebouwen van de Magnoliaschool langs de Keizerin Charlottelaan (ARIES, 2020)



Zicht op de uitbreiding van de Magnoliaschool in 2014 (ARIES, 2020)

De school bestaat uit een hoofdgebouw van 2 verdiepingen en een ander gelijkvloers gebouw, omzoomd met groene ruimten, waarin zich ook een moestuin bevindt.

In september 2014 kreeg de school een uitbreiding. Dit 3 niveaus tellende prefabpand werd rechtstreeks ingeplant langs de Keizerin Charlottelaan en is goed zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Het hoofddak werd als extensief groendak aangelegd.

4. Eeuwfeestlaan



Eeuwfeestlaan tijdens de Expo van 1935 (links) en tijdens die van 1958 (rechts)



Eeuwfeestlaan vandaag: noordelijk deel (ARIES, 2020)



Eeuwfeestlaan vandaag: zuidelijk deel (ARIES, 2020)

Deze laan vormt de ruggengraat van de twee Wereldtentoonstellingen die op het Heizelplateau plaatsvonden. Het algemene plan van de tentoonstelling werd opgemaakt door de ingenieurs P. Gillet en Lefèvre, in samenwerking met Joseph Van Neck, hoofdarchitect van de tentoonstelling. De laan werd in 1932-33 aangelegd onder leiding van Jules Buysens, hoofdarchitect van de tuinen voor de Expo van 1935. De laan was omzoomd met twee rijen populieren, onderbroken door lichtmasten. In de twee lagere stukken was de middenberm versierd met bloemperken, terwijl in het bovenste gedeelte een watertrap was aangelegd met acht verspringende fonteinbekkens. Vanaf de zuidelijke ingang van de Expo, die zich onderaan de laan bevindt, had men rechtstreeks uitzicht op het Grote Paleis.

Voor Expo 58 werden de populieren gedeeltelijk behouden en werden alle middenbermen ingericht als watervalbekkens, met de Beneluxfontein als eindpunt. Het Atomium, ingeplant op de tweede rotonde, onderbreekt het perspectief van de laan vanaf de zuidelijke ingang.

Vandaag heeft de laan een met gras bezaaide middenberm. Hij is volledig omzoomd met bomen, in de vorm van een beboste zone in het onderste gedeelte en op een schaarse en meer ongestructureerde manier in het bovenste gedeelte. Verder werden er langs het traject verschillende architecturale en landschappelijke elementen ingeplant: de Beneluxfontein, het Louis Steensplein met een met bloemen versierde rotonde, de Atomiumsquare en het Atomium.

5. Atomium en Atomiumsquare



Atomium (ARIES, 2020)



Paviljoen (Google street view, 2022)

Het Atomium was het symboolmonument van Expo 58 en is het werk van de ingenieur André Waterkeyn en de architecten André en Jean Polak. Het werd in 1955 ontworpen en tussen 1956 en 1958 gebouwd. Het Atomium is 102 meter hoog en bestaat uit negen aluminium bollen. Het Atomium stelt een ijzerkristalmolecule voor die 165 miljard keer is vergroot. Het werd ontworpen op initiatief van de Belgische metallurgische industrie, als symbool van een nieuw tijdperk van wetenschappelijke vooruitgang en in het bijzonder van de kernfysica. Het Atomium, dat in het begin van deze eeuw gerenoveerd werd, is de ultieme getuige van een tijdperk waarin niets onmogelijk lijkt. Het is in het buitenland een van de Belgische symbolen geworden. Aan de voet van de constructie werd bij de renovatie verder een nieuw onthaalpaviljoen toegevoegd, naar een ontwerp van de architect Christine Conix.

6. Zetel van de KBVB



Gebouw van de KBVB en hoog reliëf dat Hercules voorstelt (ARIES, 2020)

Het gebouw werd plechtig geopend in 1989 en herbergde tot in 2021 de Koninklijke Belgische Voetbalbond (KBVB). Het gebouw heeft een bouwprofiel van G+4, een gevel met beige buitenbekleding en een reflecterende beglazing met getrapte structuur ter hoogte van de inkomhal. Een van de gevels is versierd met een haut-relief met de voorstelling van Hercules die de draak vloert, ondertekend door de beeldhouwer Marnix d'Haveloose (1885-1973).

7. Zetel van het BOIC



Zetel van het BOIC (ARIES, 2020)

Zetel van het Belgisch Olympisch Interfederaal Comité die in de jaren 1980 of 1990 is gebouwd. Zijn beige en roodgekleurde volumes, bouwprofiel van G+3 en gevels maken evenwel deel uit van een complexe constructie achter een brede achteruitbouwstrook. Het wordt omringd door een grote private groene ruimte achteraan en een bovengrondse parking.

8. Politiecommissariaat



Gebouw in 1958 (<http://www.belgeoblog.be>)



Huidige status (ARIES, 2020)

Afgezien van zijn gevel aan de straatkant die verfraaid wordt door een muurschildering van de Marsupilami, bestaat het politiecommissariaat uit een gebogen gebouw met twee verdiepingen, gelegen aan de rand van zijn perceel, dat uitgaat op een grote parkeerruimte die aan de Houba de Strooperlaan grenst. Het gaat in feite om een getransformeerd overblijfsel van de Wereldpoort van Expo '58 die zich op deze plaats bevond.

9. Royal Primerose C.B.



Toegang tot de Club (ARIES, 2020)

De sportclub Primerose telt 8 outdoor en 19 indoor velden onder een 'bel' of in een grote hal van het type hangar. Het centercourt is omgeven door tribunes.

Het receptiegebouw, waarschijnlijk ontworpen in de jaren 1950 tot 1970, ligt langs de Dikkelindelaan. Het bestaat uit verschillende gebouwen van één verdieping met rode bakstenen gevels en platte daken.



Zicht op de banen en het centercourt (ARIES, 2020)



Zicht op de 'bel' vanaf de Heizelstraat (ARIES, 2020)

10. Rust- en verzorgingstehuis 'Heysel'



Bouw van het 'Maison Heysel' (ARIES, 2020)

Het 'Maison Heysel' is een instelling voor ouderen. Het complex dateert van het einde van de jaren 1990. De in rode baksteen opgetrokken gebouwen met daken met dubbel dakvlak (G+3+D) werden onderling verbonden tot een geheel van 3 parallelle stroken. Het complex werd ook al twee keer uitgebreid, namelijk een keer in 2003 en een tweede keer in 2010.

11. Léo Pétanque Club



Gebouw van de Léo Pétanque Club en omliggende petanquebanen (RAM, 2020)

Gelegen te Dikkelindelaan 2 bestaat de Léo Pétanque Club uit een gebouw van beton en bakstenen met een hellend dak in asymmetrische V-vorm dat na 1958 ontworpen werd in de stijl van de Expo. De voor- en achtergevel werden voorzien van een golvende gevelbekleding. De ramen werden grotendeels vervangen.

Het gebouw is omringd door petanquebanen. De site wordt momenteel slecht onderhouden.

12. Voetbalveld en hondenschool



Zicht op het gebouw van de kleedkamers en het sanitair, voorafgegaan door het terrein voor het africhten van honden (ARIES, 2020)



Kleine volumes in hout (ARIES, 2020)

Ten westen van het terrein staan twee kleine gebouwen, waarvan één een gebouw is dat wordt gebruikt als kleedkamers en sanitaire voorzieningen, opgetrokken in betonblokken, met een plat dak, waarschijnlijk gebouwd in de jaren 1960 of 1970.

Het andere bestaat uit twee kleine houten volumes met schuine daken.

Het terrein wordt gebruikt voor het africhten van honden.

13. Trade Mart



Zicht op Trade Mart vanaf de Atomiumlaan (ARIES, 2020)



Zicht op Trade Mart en de parking ervoor aan de kant van de Madridlaan (ARIES, 2020)

De Trade Mart Brussels, die in 1975 is gebouwd, is een permanent winkelcentrum voor professionals uit de mode- en de binnenhuisinrichtingssector. Het gebouw ligt in het midden van het perceel, schuin tegenover de Eeuwfeestlaan, omringd door drie grote openluchtparkings.

Het is een groot vierkant gebouw met afgeronde hoeken en gordijngedevelds onder een plat dak, dat bestaat uit 6 niveaus waarvan een deel ondergronds. In het zuiden wordt het omgeven door een overdekte straat onder een portiek uit beton dat zo uit de bekisting komt en wordt het voorafgegaan door een rond wateroppervlak.



Zicht op Trade Mart en de waterpartij aan de kant van de Eeuwfeestlaan (ARIES, 2020)

14. Buro & Design Center



Hoofdgevel van het gebouw (ARIES, 2020)

Kantoorgebouw in spoorvorm met gordijngelvels dat in 1990 is ontworpen. Het telt 7 verdiepingen, met gordijngelvels en een hightech lift.

15. Mutsaardwijk



Luchtfoto van de Mutsaardwijk (Bingmaps, 2021)

Deze wijk bestaat uit alleenstaande eengezinswoningen (G+D) en uit flatgebouwen (G+4 tot G+16) in de buurt van de Romeinsesteenweg en de Forumlaan.

De wijk wordt gescheiden van de Heizel door de A12. De verbindingen tussen de twee gebieden zijn op één punt gericht, via de Romeinsesteenweg en de brug van het tramstation Esplanade, en de Koninklijke Parklaan in het zuiden (moeilijke verbinding voor voetgangers)



Zicht op een huis van de wijk, De Meiseselaan (links) en woongebouwen, Forumlaan (rechts)(ARIES, 2020)

16. Tuinwijk van Verregat



Luchtfoto van de tuinwijk Verregat (Bing maps, 2021)

De wijk bestaat uit twee soorten constructies, die overeenkomen met de twee fasen van uitvoering. Enerzijds zijn er rijwoningen (G+1+D) die uit de jaren 1920 dateren en anderzijds zijn er kleine appartementsgebouwen (G+2+D) die uit de jaren 1950 dateren.

De huizen zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed:

Zie punt 3.2.2.3.B Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed

17. Parkeerterrein C en heterogeen weefsel



Luchtfoto van het heterogene weefsel ten noorden van de Romeinsesteenweg (Bing maps, 2021)

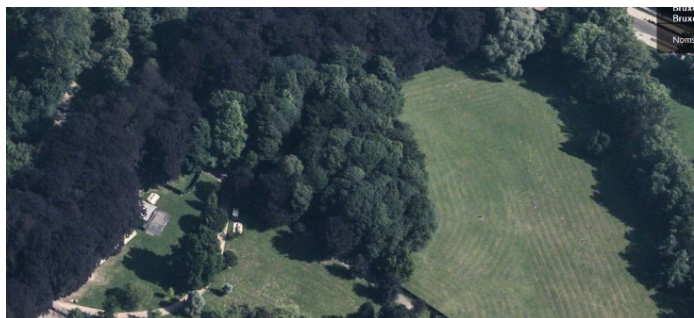
Dit randstedelijke weefsel ligt 'ingeklemd' tussen de Romeinsesteenweg, begrensd door de achterkant van de Tentoonstellingspaleizen en de Ring. Het omvat de enorme openluchtparkeerplaats C, die via een voetgangersbrug met de Tentoonstellingspaleizen is verbonden.

Tussen de parking en de A12 staan gebouwen met verschillende functies en een heterogene architectuur: oude villa's uit het begin van de XXe eeuw, grote gebouwen met economische activiteiten van het type hangar of administratief (G+3 - G+4), woningen in verschillende vormen (alleenstaande huizen, rijwoningen en kleine gebouwen - G1 tot G+4), tankstations, handelszaken, hotels ...



Zicht op gebouwen langs de Romeinsesteenweg, aan de Vlaamse kant (links) en op parking C (rechts) (ARIES, 2020)

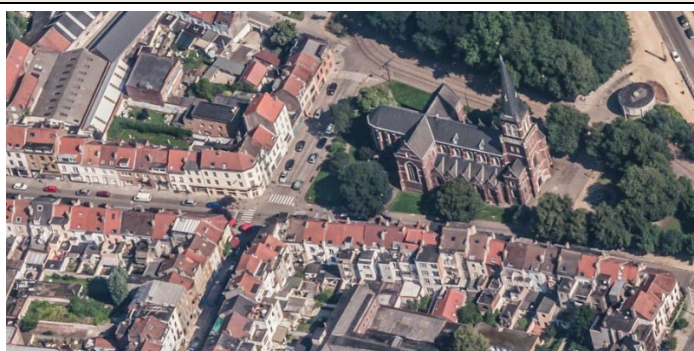
18. De grote parken



Luchtfoto van het Ossegempark (Bing maps, 2020)

De terreinen ten zuidoosten van de perimeter van het ontwerp van GGB worden ingenomen door grote parken: Ossegem, Laken en Sobieski. Deze gebieden zijn zeer interessant als groene ruimtes, maar veronderstellen ook een breuk in de stedelijke structuur.

19. Wijk in het zuidoosten



Luchtfoto van het weefsel van de gesloten huizenblokken naar het zuidoosten (Bing maps, 2020)

Het weefsel bestaat uit gesloten blokken rijwoningen (G+2+D - G+3+D), waarvan de meeste oud zijn, met kleine winkels op bepaalde benedenverdiepingen. Het omvat meer sporadisch ook nog andere constructies (loodsen op het binnenterrein van huizenblok, school, moderne constructies ...).

De Sint-Lambertuskerk bevindt zich op het raakvlak tussen dit weefsel en de perimeter van het ontwerp van GGB. **De kerk is opgenomen in de wetenschappelijke inventaris.**

In de Heizelstraat, ten zuidoosten van de perimeter van het ontwerp van GGB, staan **vier huizen die ook zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed**: de nummers 20 en 38 tot en met 42:

Zie punt 3.2.2.3.B Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed



Zicht op huizen in de Heizelstraat (ARIES, 2020)

20. Brugmannwijk



Wijk met appartementsgebouwen (G+2 tot G+4) aan de gesloten bouwlijn die dicht tegen elkaar zijn gebouwd, met binnenterreinen van huizenblokken met beplanting en kleine handelszaken op sommige benedenverdiepingen.

De Houba de Strooperlaan vormt momenteel een breuklijn tussen de wijk en de site van de Heizel omwille van het verkeer en de inrichting ervan. De verdeling tussen de twee zones wordt ook

<p>Luchtfoto van het stedelijke weefsel ten westen van de perimeter (Bing maps, 2020)</p>  <p>Constructies op de Houba de Strooperlaan</p>	<p>gekenmerkt door het gebrek aan interactie tussen de diverse vormen van gebruik langs beide zijden van de laan.</p> <p>Over het algemeen zien we een vrij recente bebouwing, uit de jaren 1960. De in lichte, okerkleurige baksteen opgetrokken rijhuizen maken dat de straat een zekere uniformiteit uitstraalt.</p> <p>Recht tegenover de perimeter van het ontwerp van GGB zijn vijf panden aan de Houba de Strooperlaan opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (nrs. 292, 286, 274, 212 en 188):</p> <p><i>Zie punt 3.2.2.3.B Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed</i></p>
---	--

21. Modelwijk	
 <p>Overzicht van de Modelwijk (Bing maps, 2020)</p>	<p>Wijk die bestaat uit een groep gebouwen voor sociale huisvesting. De architectuur van de gebouwen is modernistisch (torens en balken op palen, eenvoudige volumes enz.) en de stedenbouwkundige aspect is geïnspireerd op het Charter van Athene (scheiding van voetgangers- en autoverkeer enz.). De inwijding van de wijk was gepland voor de Expo '58, maar de bouw ervan zou meer dan vijftien jaar in beslag nemen. In de loop der tijd zijn er problemen gerezen en het wordt momenteel gerenoveerd. Ook deze wijk is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.</p>

Tabel 8: Stedelijke weefsels en sites rond de perimeter van het ontwerp van GGB

3.2.4.1. Stedelijk weefsel binnen de perimeter van het ontwerp van GGB

A. Algemene beschrijving

A.1. Dichtheid

In onderstaande tabel zijn de bestaande bebouwde gebieden binnen de perimeter aangegeven. Ze zijn afkomstig van eerdere studies die in het gebied zijn uitgevoerd (MER BBP Heizel) en van informatie die door de autoriteiten (Perspective Brussels en de Stad Brussel) is verstrekt, en soms van ramingen op basis van luchtfoto's.

De site heeft een totale vloeroppervlakte van 63.130 m², met een totale oppervlakte van 329.418 m², wat een bebouwingsdichtheid (V/T) oplevert van 0,19 voor de gehele perimeter.

	Perimeter van het ontwerp van GGB in de bestaande toestand
Terreinoppervlakte in m ² (T)	329.418
Totale bebouwde oppervlakte in m ² (V)	63.130
Dichtheid (V/T)	0,19

Tabel 9: Bebouwde oppervlakte en dichtheid binnen de perimeter van het ontwerp van GGB (ARIES, 2021)

De dichtheid van de site is beperkt in vergelijking met andere Brusselse wijken. Rond de site varieert de V/T tussen waarden onder 0,5 en 2,5.



Figuur 67: Dichtheid van het bebouwde weefsel in het noordwestelijke kwart van het Brussels Gewest (Cooparch, 2013)

Deze situatie kan toegeschreven worden aan het specifieke karakter van de functies die de perimeter momenteel herbergt.

A.2. Functies

De volgende tabel toont de verdeling van het bestaande vloeroppervlak binnen de perimeter van het ontwerp van GGB naar functie. De bronnen zijn dezelfde als bij het vorige punt.

Activiteit	Vloeroppervlakte (m ²)	%
Kantoren	0	0
Huisvesting	0	0
Handelszaken		
Handelszaak en recreatie	25.471	25
Groothandel	0	0
Voorzieningen (totaal)	37.659	37
Toeristische voorzieningen	2.080	2
Sportvoorzieningen	34.079	34
Crèches en schoolvoorzieningen	900	1
Diverse voorzieningen	600	1
Totaal	100.789	100

Tabel 10: Bestaande vloeroppervlakten op de site van het ontwerp van GGB naar functie

Zoals uit de bovenstaande tabel blijkt, is de omtrek van het ontwerp van GGB, wat de bebouwde oppervlakte betreft, volledig gewijd aan voorzieningen van openbaar belang of openbare diensten en aan handels- en recreatiegebieden. Bij de voorzieningen komt het grootste deel van de vloeroppervlakten overeen met sportvoorzieningen.

A.3. Stedelijke morfologie, bouwprofielen en inplantingen

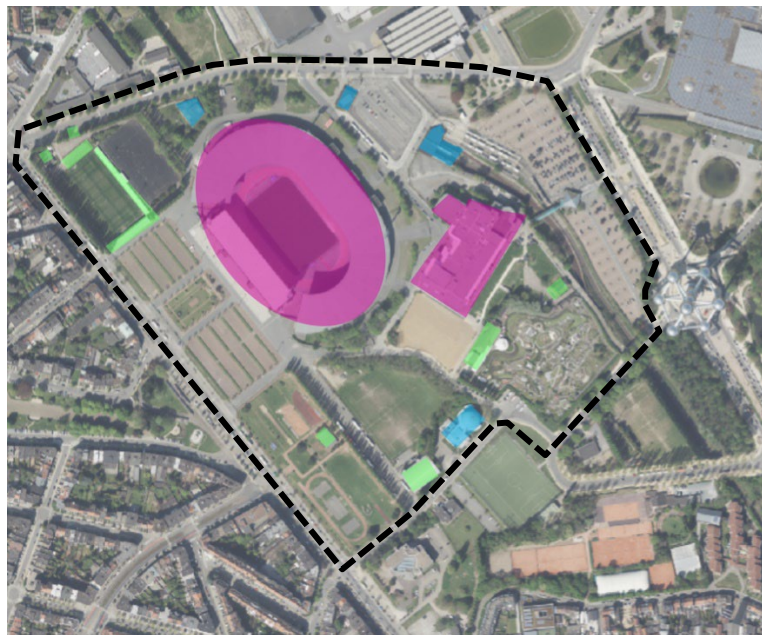
De bijzondere geschiedenis van de plaats heeft geleid tot een heterogeen en bijzonder bebouwd weefsel met zeer uiteenlopende kwaliteiten. De huidige gebouwen zijn het resultaat van verschillende ingrepen in de loop der tijd.

De constructies werden geïsoleerd ingeplant en kunnen qua afmetingen en bouwprofielen in drie groepen worden onderverdeeld:

- 1: zeer grote gebouwen (1 op het volgende schema) die aanzienlijk van de weg zijn verwijderd en waarvan de gevels naar buiten toe gesloten zijn (afgezien van de toegangspunten). Tot deze groep behoren het Koning Boudewijnstadion en het bioscoopgebouw Kinopolis.
- 2: middelgrote gebouwen, waarin voorzieningen zijn ondergebracht (de crèche Gabrielle Petit, de toegang tot het Heizelstation en het Planetarium). Deze gebouwen hebben een bouwprofiel dat tot G+2 gaat (rekening houdend met de speciale afmetingen van de planetariumkoepel).
- 3: kleine gebouwen (gelijkvloers bouwprofiel) in verband met sportactiviteiten.

De genoemde gehelen worden in de volgende figuur geïdentificeerd en hieronder geïllustreerd:

Zie punt B Inventaris van bestaande gebouwen en terreinen



- 1 - Zeer grote gebouwen
- 2 - Middelgrote kantoorgebouwen en voorzieningen
- 3 - Gebouwen gebruikt voor sportactiviteiten

Figuur 68: Gebouwtypen binnen de perimeter van het ontwerp van GGB (ARIES, 2021)

A.4. Open ruimten

A.4.1. Openbare ruimten

De **Houba de Strooperlaan**, ten zuidwesten van het terrein, wordt gekenmerkt door een groot aantal auto's, maar heeft een zeer stedelijk karakter: aan weerszijden zijn er voetpaden, men kan er op verschillende plaatsen oversteken via zebra's en er is een bouwlijn met kleine winkels en horecazaken die op de site uitkijken. Deze kenmerken geven het een sterk potentieel als openbare ruimte die aansluit op het terrein. Momenteel wordt dit echter weinig gevaloriseerd: de aanleg van een dienstweg aan de westzijde versterkt het wegkarakter van de as, evenals de aanwezigheid van een trameindpunt op het verbindingspunt met de Palfynsquare.



Figuur 69: Zicht op de Houba de Strooperlaan ter hoogte van de site (ARIES, 2020)

De **wegen** op het terrein van het ontwerp van GGB zijn over het algemeen begrensd door de begroeiing rond de percelen, maar ze zijn duidelijk bestemd voor het wegverkeer, aangezien de voetpaden zeer smal zijn of niet bestaan. Sommige wegen hebben een onregelmatig tracé met een onduidelijke configuratie van de straatruimte, zoals de Atletenlaan (U-vormig rond een parking en de achterkant van de Kinopolis). De aanwezigheid van metalen hekken langs de wegen draagt bij tot dit beeld van ruimtes die niet bestemd zijn voor voetgangers.



Figuur 70: Zicht op de Atletenlaan (links) en de Kampioenschapslaan (rechts) (ARIES, 2020)

Er zij ook op gewezen dat de **spoorlijnen** de perimeter in de open lucht doorkruisen, wat een sterke onderbreking in de inrichting van de percelen vormt.

A.4.2. Private ruimten

Wat de private ruimten binnen de perimeter van het ontwerp van GGB betreft, gaat het bij de sites in het algemeen om grote oppervlakten met gebouwen en/of open ruimten ingeplant in het midden van de percelen, omgeven door hekken en/of begroeiing die deze van de openbare ruimte scheiden en isoleren. Deze configuratie geeft aanleiding tot een gesloten werking en indeling, met zeer weinig verbinding met de openbare ruimte. Deze concentreert zich op toegangspunten (gewoonlijk één op honderd meter) en op de werkingsuren (gewoonlijk beperkt tot bepaalde momenten van de dag of de week).

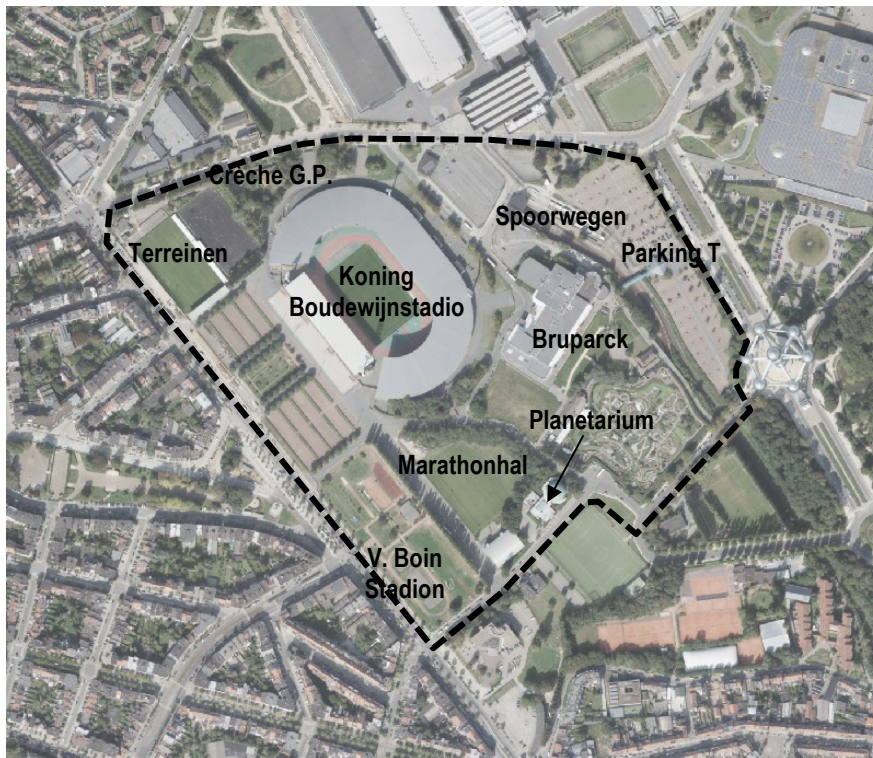
De meest voorkomende inrichtingen van de open ruimten binnen de percelen zijn:

- **Parkeerterreinen in de open lucht:** grote oppervlakte, gemineraliseerd en met enige begroeiing (bomen of gesnoeide hagen tussen de parkeerplaatsen).
- **Sportvelden:** gras of volle grond. Het stadion en het terrein op de hoek van de Keizerin Charlottelaan en de Houba de Strooperlaan hebben tribunes voor toeschouwers.
- **Landschapsinrichtingen:** Rond de gebouwen zijn twee soorten landschapsinrichtingen aanwezig:
 - Die welke tot doel hebben ze te versterken door een kwalitatieve voorgrond te creëren: dit is het geval met de behandeling van de Sportlaan voor het Stadion.
 - Die welke tot doel hebben het uitzicht te maskeren of te beperken: zij komen het meest voor en bestaan uit strakke bomenrijen of beboste zones rond de constructies, sportterreinen of parkeerterreinen die op de percelen zijn ingeplant.
- **De hoge metalen hekken**, meer dan 2 meter hoog, omzomen de meeste percelen.

Deze elementen worden in het volgende punt geïllustreerd.

B. Inventaris van bestaande gebouwen en terreinen

Onderstaande figuur geeft een overzicht van de belangrijkste sites en constructies die er binnen de perimeter van het ontwerp van GGB bestaan. Ze worden in de volgende tabellen beschreven, naar gelang van de hierboven aangegeven gebieden. De in het geel aangegeven titels op de tabellen, zijn elementen die zijn opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



Figuur 71: Identificatie van de sites en de belangrijkste constructies binnen de perimeter van het ontwerp van GGB (ARIES op orthofotoplan 2020, Brugis)

Koning Boudewijnstadion	
 <p>Jubelstadion en zijn ingangsportiek daterend uit 1930 (bron: FootHisto website)</p>	
 <p>Portiek van het huidige stadion (ARIES, 2020)</p>	<p>De eerste versie van het huidige Koning Boudewijnstadion was het Jubelstadion. Dit stadion werd ontworpen door architect Joseph Van Neck en geopend in 1930. Aan het einde van de Tweede Wereldoorlog werd het omgedoopt tot het Heizelstadion. Na het drama van 1985 en met het oog op Euro 2000 is het complex tussen 1994 en 1998 omgebouwd volgens de plannen van architect Bob Van Reeth. De stabiliteit wordt verzekerd door de firma Greisch. In 1993 werd het stadion omgedoopt ter nagedachtenis van de vorst die dat jaar overleed.</p> <p>Het stadion is nu verdeeld in vier overdekte tribunes op twee niveaus. Alleen de portiek van het stadion uit 1930 is in de nieuwe constructie bewaard gebleven. Deze portiek, gemaakt van witte steen, is kenmerkend voor het classicistische modernisme van het interbellum. Ze is versierd met reliëfs en de metalen</p>



Beelden voor het stadion: 'De worstelaars' en 'De olympische eed' (ARIES, 2020)



Zicht op de Sportlaan en de parking naar het zuiden (ARIES, 2020)

deuren zijn een opmerkelijk smeedijzeren kunstwerk in art-decostijl.

Rond deze portiek heeft architect Bob Van Reeth een monumentale, sobere en ondoorschijnende gevel ontworpen. De gevel heeft de kleuren van haar bakstenen en is voorzien van 4 uitbouwen.

De ruimte voor de hoofdingang, de zogenaamde Sportlaan, wordt gestructureerd door twee lanen met oude platanen die langs een gazon lopen. In het midden van het grasperk staan twee beeldhouwwerken: 'De worstelaars', ontworpen door Jef Lambeaux in 1896 op een sokkel van architect Joseph Van Neck, en 'De olympische eed' van Pierre de Soete, geïnstalleerd in 1932. Net zoals het stadion zijn de twee standbeelden opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Aan weerszijden van de oprijlaan bevinden zich twee grote parkeerplaatsen in de open lucht.

Victor Boinstadion



Zicht op de stadionterreinen (ARIES, 2020)



Clubhuis van het stadion (ARIES, 2020)

Dit kleine stadion werd gebouwd in het kader van de Expo '58 en omvat, verdeeld over twee zones, een atletiekpiste en verschillende sportterreinen (basketbal en volleybal, spring- en werpvoorzieningen). Het omvat ook een clubhuis aan de kant van de Marathonlaan. Het geheel wordt gekenmerkt door het veelvuldige gebruik van gekleurde blokstenen uit zandsteen voor de zuilen die de ingangen, de scheidingsmuren, de trappen, het terras van het clubhuis en de onderbouw aangeven. De hekken rond de site zijn recent geplaatst.

Hoewel het werd beschadigd door de vervanging van bepaalde ramen en de daklijst, behoudt het clubhuis de kenmerkende architecturale elementen van de periode van de

	constructie (schuine zuilen, tegelvloer enz.).
--	--

Marathonhal en sportvelden



Zicht op de Marathonzaal (ARIES, 2020)



Terreinen ten noorden van de Marathonzaal (ARIES, 2020)

Het gebouw waarin de 'Grand Serment Royal des Archers' is ondergebracht, is een sporthal die eind jaren negentig is gebouwd. Het pand biedt een vrij moderne en sobere aanblik. Het gaat om een gemengde ruimte voor valide sporters en gehandicapte sporters in een rolstoel. Achter de sporthal bevinden zich een voetbalveld en een terrein om te boogschieten.

Voetbalterreinen en gebouw dat als kleedkamers dient



Terrein en tribunes aan de kant van de Houba de Strooperlaan (ARIES, 2020)



In deze zone bevinden zich twee voetbalterreinen die parallel aangelegd werden in het kader van Expo '58. De perimeter wordt omzoomd door muurtjes en afsluitingspaaltjes.

Het terrein langs de Houba de Strooperlaan werd omgeven door tribunes. Het geheel dateert waarschijnlijk van de jaren 1970.

Op de hoek van de Houba de Strooperlaan en de Keizerin Charlottelaan bevindt zich een klein gebouw dat dienstdoet als kleedkamers en sanitair. Het gebouw werd in de jaren 1950-1960 ingericht en is bedekt met witte keramische platen en blokstenen en is uitgerust met betonnen deur- en raaml ijsten. Ernaast is een technisch volume in witte bakstenen ingeplant.

<p>Loketten op de Keizerin Charlottelaan (ARIES, 2020)</p>	<p>Een klein betonnen volume op de begane grond met ramen bevindt zich aan de Keizerin Charlottelaan.</p>
	
<p>Volume van de kledkamers en sanitaire voorzieningen gezien vanaf de Houba de Strooperlaan (ARIES, 2020)</p>	

Planetarium van het Koninklijk Observatorium van België

	<p>Het planetarium, dat door de ingenieur K. Aerts is ontworpen, is in 1974 gebouwd en in 1976 geopend. Het bevindt zich op de plaats van het Aedes Alberteum of het Paleis voor Wetenschappen, ontworpen door de architecten Keym en Van Nueten voor de tentoonstelling van 1935.</p>
<p>Planetarium (ARIES, 2020)</p>	<p>Het nieuwe planetarium is uitgerust met een koepel die identiek is aan de oude. Met een diameter van 23 meter is het nog steeds een van de grootste in Europa. Door de zorgvuldige vervaardiging is het gebouw perfect bewaard gebleven. Zijn gevels zijn van lichte betonnen platen en zijn koepel is bedekt met koper. De ruimte van het planetarium en het auditorium behouden hun decor en hun oorspronkelijk meubilair.</p>

Bruparck

	<p>Het recreatiepark Bruparck opende zijn deuren in 1988 op de plaats van het vroegere Meli Park dat na Expo '58 gebouwd werd op de locatie van 'Vrolijk België'. Het omvat oorspronkelijk 4 entiteiten: Mini-Europa, Oceade, Kinopolis en het restaurantcomplex 'The Village'. Vandaag blijven alleen Kinopolis en Mini-Europa over.</p>
<p>Detail van het plan van Expo '58 in de wijk Bruparck</p>	
	<p>De Kinopolis is een enorm gebouw met een hermetisch karakter, met twee grote ronde ramen bij de hoofdingang.</p> <p>Mini-Europa wordt hoofdzakelijk in beslag genomen door de reproductiemodellen van Europese monumenten, en omvat een lang</p>

Zicht op de Kinopolis vanuit het noorden (ARIES, 2020)



Zicht op de toegang tot de Kinopolis (ARIES, 2020)



Zicht op de toegang tot Mini-Europa (ARIES, 2020)



Zicht op de voetgangersbrug vanaf parking T (ARIES, 2020)

gebouw op de benedenverdieping - G+1.

Het voormalige Oceade-terrein is momenteel onbezet. Het horecaterrein is heringericht als een weide.




De belangrijkste toegang loopt via een voetgangersbrug vanaf parking T.

Kinderdagverblijf Gabrielle Petit



Crèche Gabrielle Petit (ARIES, 2020):

Deze ecologische crèche is ontworpen door het architectenbureau R²D² en is het eerste openbare energiezuinige gebouw in Brussel. De architectuur is modern met een zichtbare houten structuur, grote glasoppervlakken en zonneschermen aan de zuidgevel. Zowel de daken als een groot deel van de westelijke gevel (straatkant) werden bovendien voorzien van het nodige groen. Het is gebouwd met natuurlijke materialen. De crèche heeft de Architectuurprijs Brussel-Horta 2001 en de Prijs Cobaty 2002 in de wacht gesleept.

Spoorwegen en metrostation Heizel	
 <p>Toegang tot het metrostation (ARIES, 2020)</p>	<p>Metrostation ingehuldigd in 1985. Het station is overdekt en het werd tijdens de verlenging van de lijn tot aan het Koning Boudewijnstation in 1998 uitgebreid. In hetzelfde jaar is ook het werk van Jean-François Octave onthuld. Dit werk versiert de binnenmuren van het station en vertelt de geschiedenis van de site.</p> <p>Naast het station bevindt zich het eindstation van de tram. De sporen die naar het station leiden, in de open lucht, doorkruisen de terreinen ten westen van de Eeuwfeestlaan.</p>
 <p>Tramstation (ARIES, 2020)</p>	
Parking T	
 <p>Parking T (ARIES, 2020)</p>	<p>Deze grote openluchtparking is via een voetgangersbrug verbonden met het Brupark, dat aan de andere kant van de metrosporen ligt.</p>

3.2.4.2. Landschappen en perspectieven van het Heizelplateau

A. Landschappelijke omgevingen en perceptie van het Heizelplateau

Het hele Heizelplateau wordt gekenmerkt door een contrast tussen de landschappelijke omgevingen die elkaar in de loop ervan opvolgen. De uitzichten zijn over het algemeen wijds en/of diep, maar met zeer uiteenlopende kwaliteiten. Ruimten van grote landschappelijke kwaliteit, met historische en symbolische perspectieven, bestaan naast elkaar in de directe nabijheid van 'achterruimten' die weinig leesbaar zijn en waar de logistieke en verkeersaspecten de landschappelijke sfeer bepalen. Vaak worden deze twee soorten landschappen, 'symbolisch' en 'achteraan', geassocieerd met eenzelfde element (Tentoonstellingspaleis, stadion ...), zoals hieronder wordt uitgelegd.

Aan de kant van de valoriserende elementen treffen we het volgende aan:

- De as van de Eeuwfeestlaan, de ruggengraat van het plateau, creëert een perspectief dat de Tentoonstellingspaleizen en het Atomium accentueert, die als sterke iconische referentie-elementen in het landschap verschijnen. Hun perceptie roept het tijdperk van de Wereldtentoonstellingen op. De topografie van het terrein, die naar het noorden toe oploopt, versterkt het monumentale karakter ervan. De boomvegetatie langs beide zijden van de laan omkadert het perspectief door de blik te richten op de achtergrond waar achtereenvolgens het Atomium en de Tentoonstellingspaleizen verschijnen.

- De inplanting van het Atomium in het midden van een stervormig wegenplan plaatst het in de achtergrond van verschillende wegen die naar de site leiden. De grote omvang en het unieke karakter van het gebouw drukken hun stempel op het gehele terrein en maken het ook zichtbaar vanaf vele omringende punten, zelfs vanuit afgelegen delen van de stad.
- Op een meer lokale schaal heeft de perceptie van de hoofdgevel van het Koning Boudewijnstadion, met de oude portiek voorafgegaan door de beeldhouwwerken en de bomenrijen van de Sportlaan, eveneens een monumentaal karakter verbonden met de bijzonderheid van de site en een van haar hoofdfuncties, sport.
- De vegetatiestroken en bomenrijen langs de meeste wegen en/of private percelen zorgen voor een sterke groene aanwezigheid in het landschap.

De niet-kwalitatieve elementen zijn:

- De Esplanade en de omgeving van de Tentoonstellingspaleizen, met uitzondering van het Belgiëplein, worden behandeld als logistieke ruimten, bestemd voor het verkeer en het beheer van grote massa's bezoekers.
- De omgeving van het Stadion (met uitzondering van de hoofdgevel) en het Bruparck-complex, waar zich ook de tram- en metro-ingangen bevinden, hebben een soortgelijk karakter. Het landschap wordt gekenmerkt door de waarneming van bushaltes, parkeerterreinen in de open lucht, omheiningen en toegangswegen tot het stadion ... Daar komt nog de perceptie van de achtergevels van de gebouwen bij, die grote, blinde, hermetische muren zijn. Er is wat oude en slecht onderhouden beplanting aanwezig, wat bijdraagt tot het 'vervallen' imago van het gebied. Het bochtige wegensysteem en de enorme hekken die op sommige wegen de doorgang naar het stadiongebied afsluiten, maken het landschap moeilijk leesbaar en de routes door het gebied verwarrend.
- De openluchtparkings domineren sommige uitzichten en zien eruit als enorme asfaltoppervlakken, vaak leeg en ongezellig. De meest impactvolle bevinden zich op het noordelijke deel van het Heizelplateau: rond het Bruparck-complex, rond Trade Mart en op de Esplanade. Parking C, gelegen ten noorden van de Romeinsesteenweg, bedient ook het Heizelplateau.
- De directe omgeving van het commissariaat en de voormalige kantoren van de KBVB langs de Houba de Strooperlaan zijn weinig ingericht, met enkele banken en geparkeerde auto's op grote stukken asfalt of open terrein. De Korte Heizelstraat is een achterraimte, ingenomen door parkeerplaatsen, niet herkenbaar als de openbare weg die de straat is.

Bij het volgende punt wordt een gedetailleerde analyse gegeven van de belangrijkste perspectieven en gezichtslijnen, waarbij de bij dit punt genoemde elementen worden geïllustreerd.

B. Voornaamste vergezichten en gezichtslijnen van het Heizelplateau

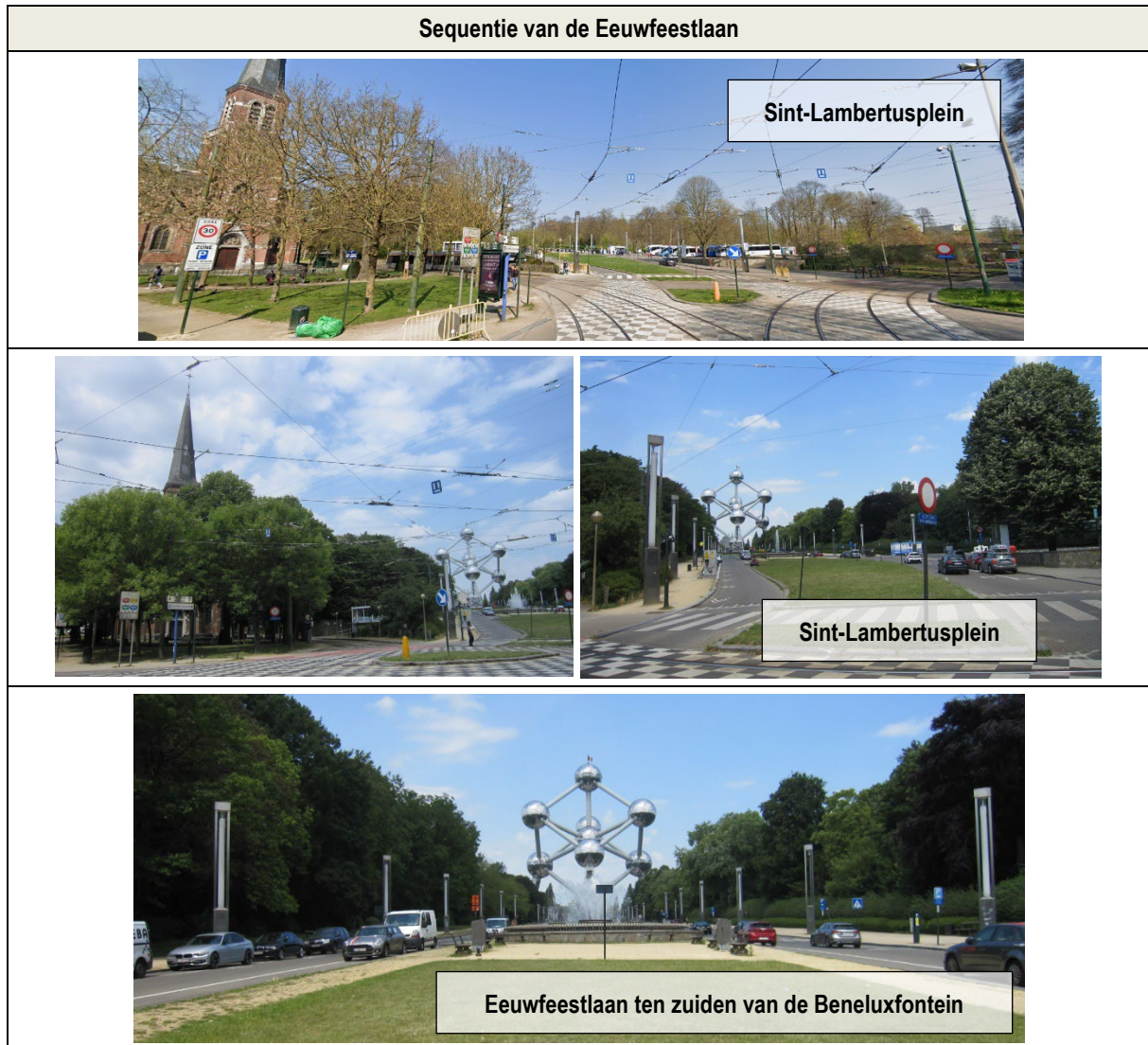
Opmerking: de tekst op elke foto geeft de plaats van het uitzichtpunt aan (niet het waargenomen element).

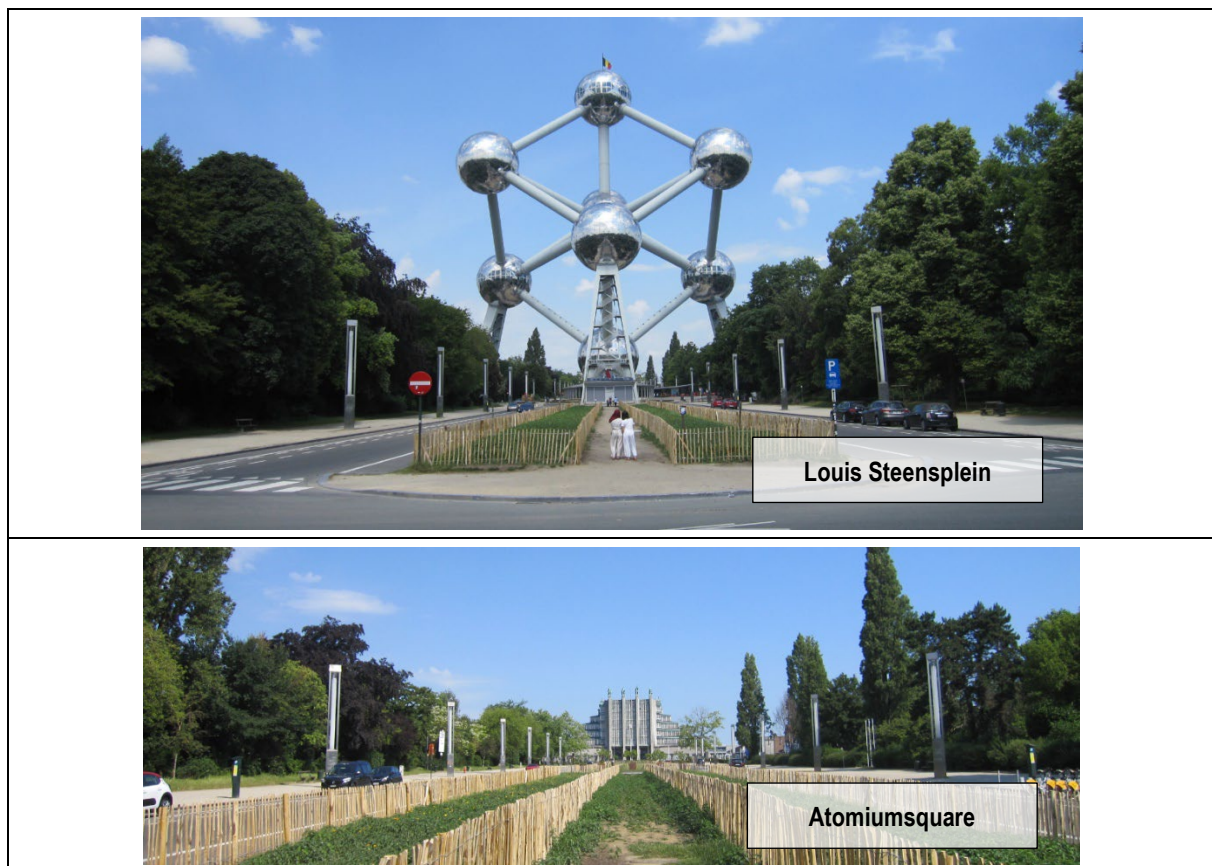
B.1. Sequentie van de Eeuwfeestlaan

Het beginpunt van deze sequentie is de Jean Sobieskilaan, ten zuiden van het plateau. Het Sint-Lambertusplein is het verbindingspunt tussen de residentiële wijk met kleine huizen uit het begin van de XXe eeuw en het Heizelplateau. De ruimte is echter niet zo ingericht dat er een gestructureerde verbinding tussen deze twee gehelen ontstaat. De Sint-Lambertuskerk wordt aan het zicht onttrokken door de bomen die haar omringen en isoleren, de busparking en de tramsporen nemen een groot deel van het uitzicht in beslag zonder het monumentale perspectief aan te kondigen dat zich bij de bocht aandient.

Na de bocht, verschijnt dit perspectief dan, gedomineerd door het Atomium. Het traject wordt her en der omkaderd door verschillende architecturale en landschappelijke elementen: de Beneluxfontein, het Louis Steensplein (met zijn bloemrijke rotonde), de Atomiumsquare en het Atomium zelf en met als verdwijnpunt de imposante gevel van het Grote Paleis. Intussen wordt het vergezicht nog onderstreept en versterkt door de

bomenrijen langs beide kanten van de Eeuweestlaan. Deze laatste maakt daarbij integraal deel uit van de inrichting en geldt als bepalend voor de identiteit zelf van de Heizelsite.





Figuur 72: Sequentie van de Eeuwfeestlaan (ARIES, 2020 in Google street view, 2019)

B.2. Sequentie van de Miramarlaan en de Keizerin Charlottelaan

Vanuit het oosten loopt de toegang tot het terrein via de Esplanade die wordt gekenmerkt door de hierboven genoemde weinig kwalitatieve aspecten (grote parking, geen architecturale behandeling van de voorgevel van Paleis 12 enz.). De met bomen omzoomde vegetatie langs de zuidkant van de weg en de gebogen beglaasde gevel van het Auditorium in het centrum van het perspectief bieden een kwalitatief potentieel dat momenteel weinig gevaloriseerd wordt.

Vanuit het westen gaat het landschap over van de stedelijke sfeer van een actieve openbare ruimte, aan het kruispunt van de Houba de Strooperlaan en de Keizerin Charlottelaan, in het 'achtergebied' van het Stadion en de Kinopolis, in het noorden begrensd door de omheiningen van de Paleizen, om uiteindelijk uit te komen op het monumentale perspectief van de Eeuwfeestlaan.





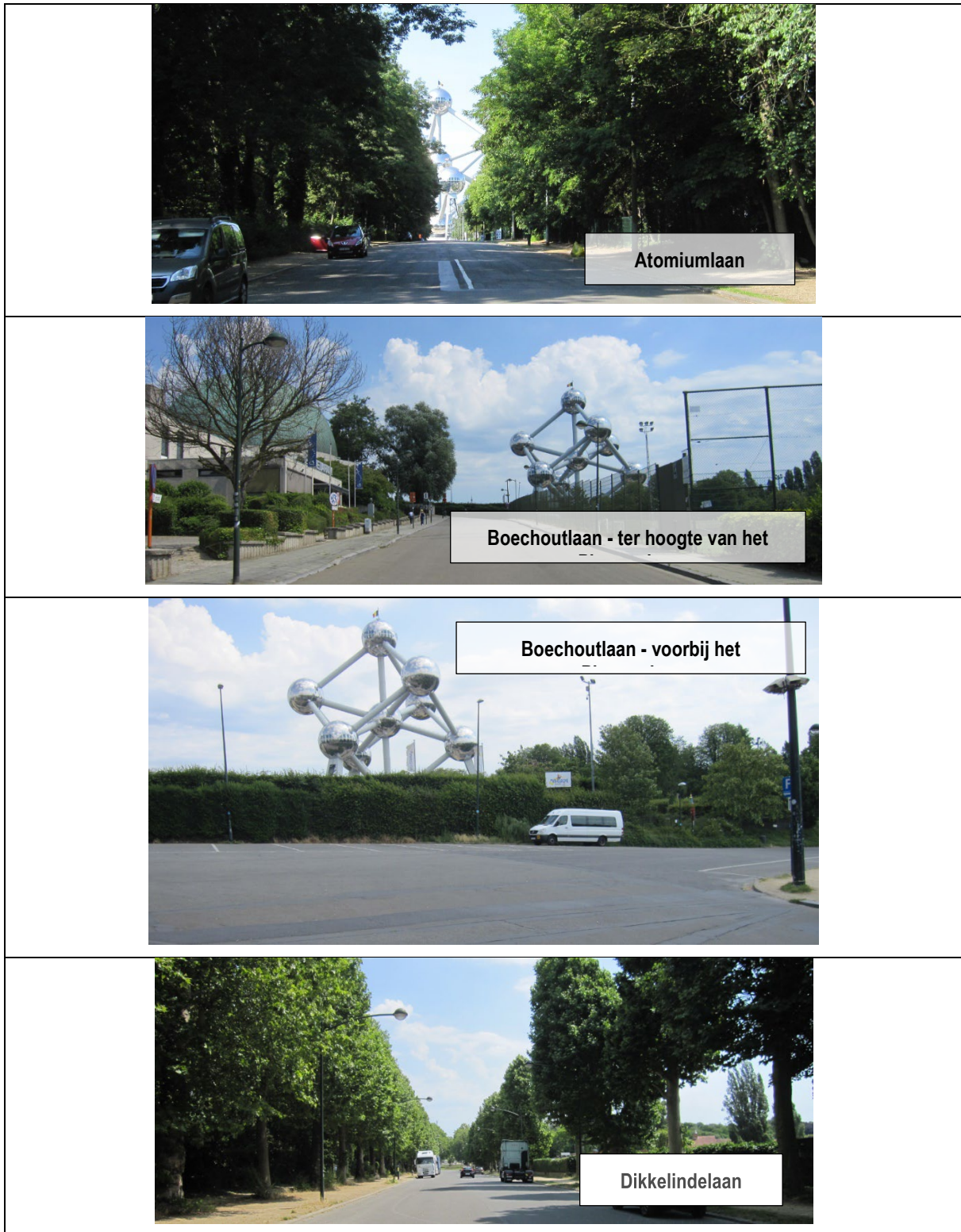
Figuur 73: Sequentie van de Miramarlaan en de Keizerin Charlottelaan (ARIES, 2020)

B.3. Sequentie van de Boechoutlaan, de Dikkelindelaan en de Atomiumlaan

Over het algemeen worden deze lanen, die een lokaal karakter hebben, begrensd door activiteiten die op zichzelf zijn gericht (sportterreinen, het Primerose- en Bruparck-complex). De enige elementen die uitgaan op de straat, zijn het Planetarium en de zetel van het BOIC. De aantrekkingskracht van deze lanen ligt in hun dichte bomenrijen en de waarneming van het Atomium op de achtergrond (voor de Boechoutlaan en de Atomiumlaan). Hun brede trottoirs, die worden gebruikt voor het parkeren van bussen en vrachtwagens, zijn daarentegen waardeverminderend.

Het 'kronkelige' en niet erg directe tracé van de Boechoutlaan, die Houba de Strooper met het Atomium verbindt, maakt de verbinding tussen de site en de woonwijk weinig overzichtelijk.

Sequentie van de Boechoutlaan, de Dikkelindelaan en de Atomiumlaan



Figuur 74: Sequentie van de Boechoutlaan, de Dikkelindelaan en de Atomiumlaan

B.4. Sequentie van de Houba de Strooperlaan

Door haar breedte, de vele onbebouwde ruimten erlangs en het lage profiel van de gebouwen die eraan grenzen, biedt de Houba de Strooperlaan een open en onbelemmerd uitzicht langs de grens van de site. Ten noorden en ten zuiden ervan versmalt het perspectief met een landschap van stedelijke wegen omzoomd door bouwlijnen.

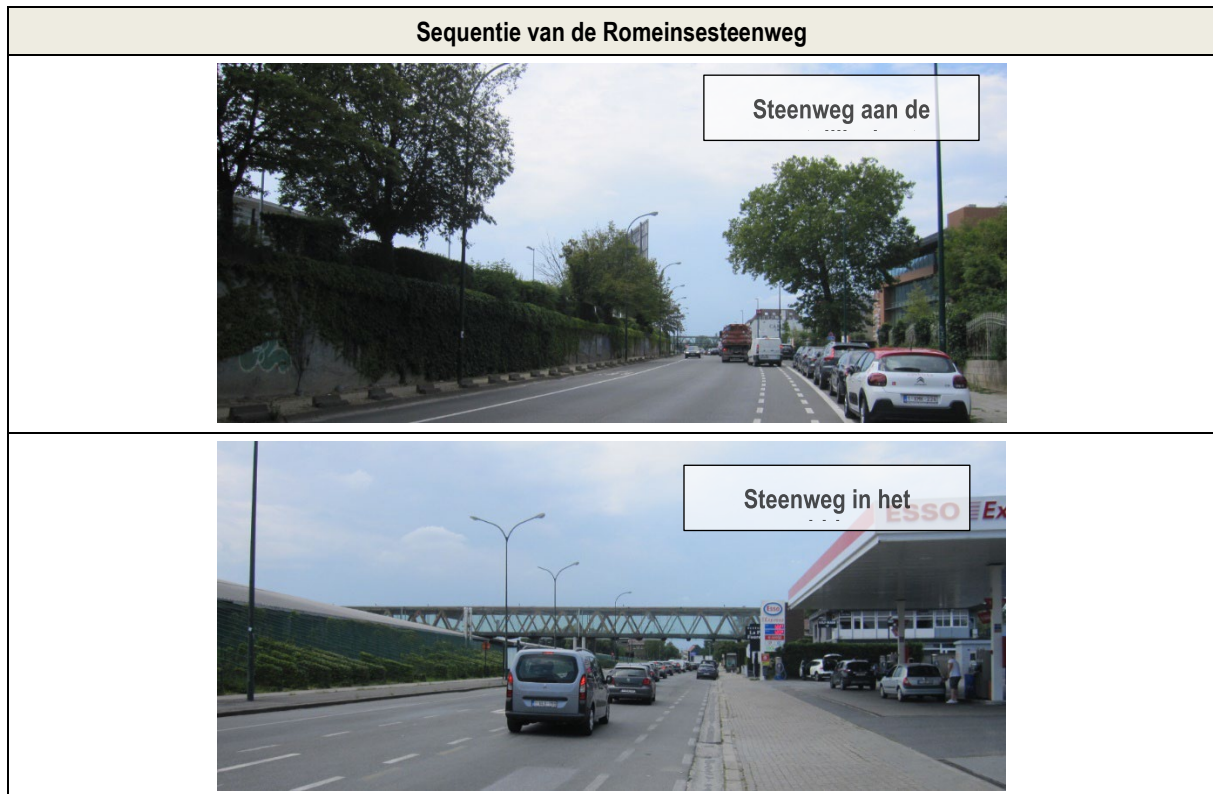
In het zuidelijke deel wordt de weg aan de kant van het terrein begrensd door de in het vorige punt genoemde slecht ontwikkelde gebieden, rond het Commissariaat en de KBVB. Vervolgens zijn sportvelden en omheiningen de belangrijkste inrichtingen. In tegenstelling tot de andere wegen op het plateau, zijn de sportvelden aan deze kant niet visueel gescheiden van de openbare ruimte door begroeiing, zodat ze er duidelijk zichtbaar zijn. Ter hoogte van het Koning Boudewijnstadion wordt de perceptie van de hoofdgevel versterkt door de symmetrische behandeling van de naaste omgeving. Hierbij dient opgemerkt dat, zoals bij de paleizen, de hekken en de toegangscontrole-inrichtingen op de voorgrond treden.



Figuur 75: Sequentie van de Houba de Strooperlaan (ARIES, 2020 en Google street view, 2019)

B.5. Sequentie van de Romeinsesteenweg

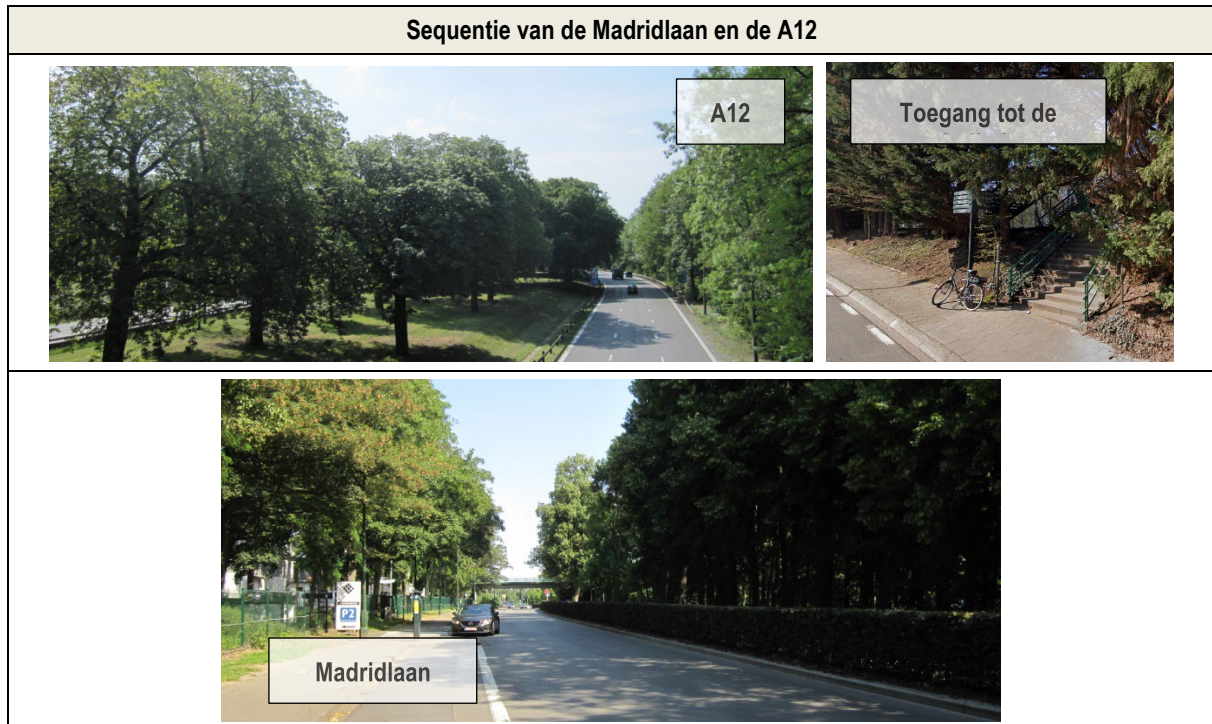
Ter hoogte van de site wordt de Romeinsesteenweg begrensd, in het zuiden door de achterkant van de Paleizen en in het noorden door een heterogene bebouwing die kenmerkend is voor een toegangsweg naar de stad. De site wordt er visueel en functioneel van geïsoleerd en staat er met de rug naar toe. De Romeinsesteenweg staat in verbinding met de woonwijken in het oosten via een doorgang onder de A12.



Figuur 76: Sequentie van de Romeinsesteenweg (ARIES, 2020)

B.6. Sequentie van de Madridlaan en de A12

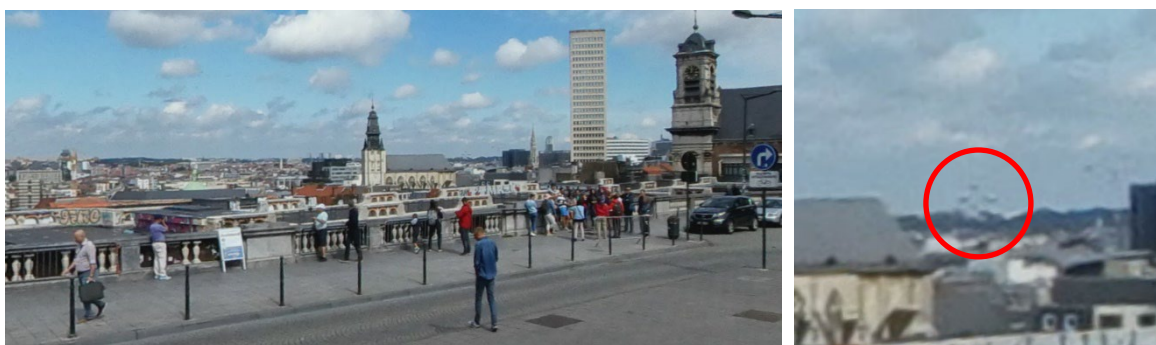
Deze twee wegen hebben een aangename landschappelijke omgeving die wordt gemarkeerd door de boomvegetatie die erlangs loopt. Diezelfde vegetatie isoleert hen visueel van het Heizelplateau. De Madridvoetgangersbrug creëert een verbinding met de woonwijken in het oosten, via de trameindhalte, die niet erg zichtbaar is en niet erg opvalt in het landschap.



Figuur 77: Sequentie van Madridlaan en de A12 (ARIES, 2020)

C. Vergezicht op het Heizelplateau

Omwille van zijn hoogte (102 m) en zijn strategische ligging op de Heizelvlakte is het Atomium waarneembaar op het niveau van het Brussels Gewest. De volgende foto's illustreren de waarneming ervan vanaf enkele verafgelegen punten van de stad.



Figuur 78: Zicht vanaf het Poelaertplein (Google street view, 2017)



Figuur 79: Zichten op het Atomium vanaf de Meisestraat (nabij de A12, afrit Strombeek-Bever), en vanaf de Daillylaan, in Schaarbeek (Google street view, 2019)

Hierbij dient opgemerkt dat de andere gebouwen op het plateau (met inbegrip van die binnen de perimeter van het ontwerp van GGB), die minder hoog zijn, niet zichtbaar zijn vanaf deze gezichtspunten.

3.2.5. Conclusies en SWOT-analyse

3.2.5.1. Conclusies

Het Heizelplateau is een unieke plek in termen van stedelijke structuur en functies, maar ook van erfgoed, typologieën en landschap. De site onderscheidt zich duidelijk van het omringende weefsel, met zijn gebouwen die bestaan uit iconische gebouwen die opvallen door hun vorm en hun monofunctionele karakter, terwijl het omgeven is door 'klassieke' stedelijke woonweefsels van verschillende types.

De bijzonderheid van het Heizelplateau kan worden verklaard door zijn oorsprong, die verband houdt met de inrichting van het stadion en de ontwikkeling van twee universele tentoonstellingen, waarvan sommige stedenbouwkundige en architectonische elementen zijn overgebleven. Ook de door het regelgevingskader opgelegde beperkingen hebben de evolutie van de laatste decennia beïnvloed.

Wat de terreinen binnen de perimeter van het ontwerp van GGB betreft, heeft de site een lage dichtheid. In termen van vloeroppervlakte vormen de voorzieningen de belangrijkste functie (meestal van het sporttype), gevolgd door commerciële en ontspanningsruimten.

De ontwikkeling van het gebied wordt gekenmerkt door een contrast tussen emblematische kwalitatieve plaatsen met een monumentaal landschap en andere die worden behandeld als 'achterdelen' met slecht ontworpen en weinig leesbare voorzieningen wat functie en route betreft. Naast deze 'achterdelen' van lage kwaliteit is er het visuele effect van grote parkeerterreinen in de open lucht. De vegetatie, die aanzienlijk is langs de wegen en rond de percelen, en de met gras begroeide sportvelden zijn ook zeer aanwezig in de uitzichten.

In het algemeen zijn de openbare ruimten niet erg actief, wat niet alleen te wijten is aan de bovengenoemde elementen van lage kwaliteit, maar ook aan het gebrek aan woningen in de wijk, de introverte inrichting van de percelen en gebouwen en de grote oppervlakte van de blokken (waardoor de routes langer worden). De openbare ruimten zijn vooral bedoeld voor het verkeer en de opwaardering van de aanwezige iconische gebouwen.

3.2.5.2. SWOT-analyse

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Historische plaats van twee wereldtentoonstellingen. ▪ Koning Boudewijnstadion: een iconisch gebouw dat het landschap markeert. ▪ Perimeter begrensd door de emblematische centrale as van de Eeuwfeestlaan. ▪ Veel groen aanwezig in aangrenzende parken, aan de randen van de percelen en langs de wegen ▪ Vrijtijds-, sport- en voorzieningenfuncties die belangrijke elementen van aantrekkingskracht vormen en de plek tot een referentiepunt maken voor de Brusselaars voor deze activiteiten. ▪ Constructies van architecturaal en/of erfgoedbelang. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De openbare ruimte van geringe kwaliteit is niet erg levendig en de percelen zijn naar binnen gekeerd met hermetische gebouwen, die er niet erg mee verbonden zijn. ▪ Beperkte aanwezigheid van woonfunctie in de directe omgeving van perimeter, en afwezigheid van deze functie binnen de perimeter, dus weinig vaste bevolking die zorgt voor een gebruik en constante sociale controle in het gebied. ▪ Lange voetpaden (door de grote huizenblokken) en slecht leesbare (door de onregelmatige indeling van de wegen en de ontwikkeling ervan (omheinde of niet-ingerichte wegen)). ▪ Zwakke band met naburige buurten. ▪ Verkeers- en parkeerruimten met een slechte landschappelijke kwaliteit en aanzienlijke gevolgen voor het gebied als geheel: grote parkeerterreinen in de open lucht. ▪ Spoorwegen in de open lucht die een functionele barrière vormen.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lage bestaande dichtheid en aanwezigheid van grote onbebouwde ruimten die de gecontroleerde invoering van de woonfunctie mogelijk maken. ▪ De grote aantrekkingskracht van het gebied kan worden ingekaderd in een dynamiek waarmee de hele wijk gebaat is met interacties met nieuwe functies en een grote mix (handel, voorzieningen, vrije tijd, kantoren). ▪ 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verdichting en vestiging van woon- en commerciële functies zonder logica of globale visie, zonder herstructurering van het stedelijke weefsel (netwerkvorming) of verbetering van de ontwikkeling van de openbare ruimte (wegen, bewegwijzering), zonder behoud van emblematische uitzichten, zonder nuttige voorzieningen, zonder aansluiting op naburige wijken ... ▪ Verdwijnen van de sport- en vrijetijdsfunctie ▪ Samengaan van de residentiële functie met een voorziening van nationaal niveau.

Tabel 11: SWOT STEDENBOUW (ARIES, 2021)

3.3. Mobiliteit

3.3.1. Methodologie voor het vaststellen van de bestaande toestand

3.3.1.1. Methodologie

De beschrijving van de bestaande toestand is gebaseerd op de beschikbare documenten en voorafgaande studies voor het gebied en de elementen van het gemeentelijke en gewestelijke beleid zoals die thans bepaald zijn.

Deze omvatten het Gewestelijk Mobiliteitsplan 'Good Move', het GPDO, het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan (GPBP) alsook het Gemeentelijk Parkeeractieplan (GPAP), de beschikbare GemMP's⁴⁵ en het GemOP.

In de mobiliteitsdiagnose wordt ook verslag uitgebracht over de bevindingen en problemen die bij eerdere studies in de studieperimeter aan het licht zijn gekomen.

De toegankelijkheid van de perimeter wordt beschreven in termen van type van ontsluiting en kwaliteit al naargelang de verschillende vervoerswijzen.

Het wegennet wordt beschreven in termen van wegspecialisatie, verkeersrichting, aantal rijstroken en kruispuntbeheer. De verkeersstromen en de verdeling ervan over de wegen in de studieperimeter worden bepaald door gegevens van verschillende bestaande telcampagnes en op basis van recente mobielelefoongegevens samen te voegen.

De beschrijving van de gemotoriseerd verplaatsingen omvat ook een analyse van de voorzieningen voor taxi's, deelauto's, touringcars en leveringen, alsmede van eventuele problemen die aan het licht zijn gekomen.

Het openbaarvervoeraanbod werd beschreven aan de hand van de verschillende haltes, de bestemming van de verschillende lijnen en de frequenties, alsook de identificatie en locatie van zwarte punten.

Wat de actieve vervoersmodi betreft, werd de analyse van de verplaatsingen enerzijds uitgevoerd in termen van kwaliteit (zwarte punten, moeilijke oversteekplaatsen enz.). De kwaliteit van de fietspaden naar de perimeter werd geanalyseerd, evenals de continuïteit van de routes die de wijk met de directe omgeving verbinden. Anderzijds werd het parkeren onder de loep genomen in termen van hoeveelheid en bezetting.

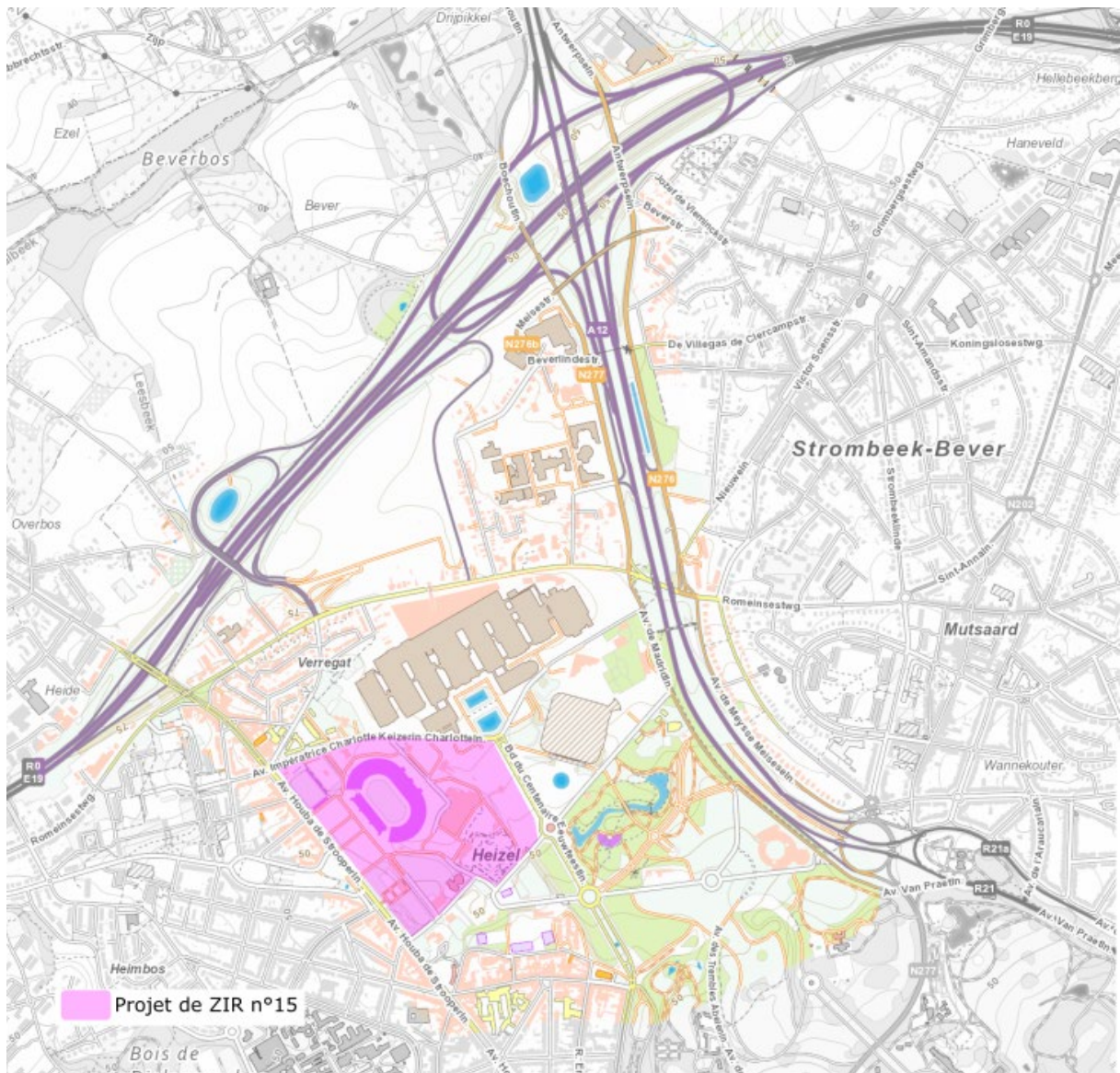
Het parkeeraanbod werd onderzocht op de schaal van het grotere studiegebied en beschreven voor zowel auto's als fietsen. Dit aanbod werd niet alleen geanalyseerd langs de openbare weg, maar ook daarbuiten op openbare en private parkings.

3.3.1.2. Geografisch gebied

Het geografische gebied dat in aanmerking werd genomen voor de mobiliteit is het volgende:

- Voor de actieve vervoersmodi: de perimeter omvat het Heizelplateau in zijn geheel en de verbindingen met de aangrenzende wijken, alsook de oversteekplaatsen van de Ring en de A12;
- Voor het openbaar vervoer: de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 werd uitgebreid tot de volgende haltes voor de haltes en routes van bussen, trams en taxi's en tot het gewest voor de metro;
- Voor het autoverkeer: het geografisch gebied omvat alle assen die rechtstreeks naar het Heizelplateau leiden (Houba de Strooperlaan, Romeinsesteenweg, Eeuwfeestlaan ...) en werd eveneens uitgebreid tot de grote autosnelwegen zoals de Ring en de A12.
- Voor het parkeren is het geografische gebied dat in aanmerking werd genomen het Heizelplateau en de aangrenzende wegen die rechtstreeks met het gebied in verbinding staan.

⁴⁵ Het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan verplicht de gemeenten een Gemeentelijk Parkeeractieplan (GPAP) op te stellen, dat tot doel heeft aan te tonen welke middelen en maatregelen de gemeente voornemens is te implementeren of reeds implementeert om aan de inhoud van het GPBP te voldoen.



Figuur 80: Uitgebreide perimeter van de verkeersanalyse (ARIES, 2021)

3.3.1.3. Gebruikte bronnen

De voornaamste bronnen die worden gebruikt binnen het kader van dit hoofdstuk zijn:

- Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, november 2006;
- Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, Brussels Hoofdstedelijk Gewest, juli 2018;
- Gewestelijk Mobiliteitsplan - GOODMOVE, goedgekeurd in tweede lezing op 5 maart 2020;
- Territoriaal Ontwikkelingsprogramma Noordrand, actieprogramma, versie december 2016;
- Gemeentelijk Mobiliteitsplan van de Stad Brussel, Fase 1 diagnose, april 2010;
- Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van de Stad Brussel, COOPARCH – R.U., 2014;
- Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GempDO) van de stad Brussel, voorlopige versie, februari 2020;

- Stratec, Effectenstudie voor de aanvraag van stedenbouwkundige en milieuattesten voor het parkingproject 'TELEXPO' van BruExpo, 2019;
- Aster CONSULTING, Effectenstudie voor de aanvraag van een stedenbouwkundig attest en een milieuattest van klasse 1A - Project NEO1 EUROPEA, 2017;
- Brussels Hoofdstedelijk Gewest, GBP Heizel. Milieueffectenrapport, 2017;
- Website Mobigis – Brussel Mobiliteit: <https://data-mobility.brussels/mobigis/nl/#>;
- Website MIVB: www.stib-mivb.be;
- Website NMBS: www.belgiantrain.be/NMBS;
- Website De Lijn: www.delijn.be/nl ;
- Website Parking Brussels: www.parking.brussels/nl ;
- Website Bepark: <https://www.bepark.eu/nl/belgie>
- www.werkenaandering.be
- Gewestoverschrijdende visie op de ontsluitingsstructuur van de omgeving van het Heizelplateau, De Werkvennootschap - Brussel Mobiliteit, mei 2022

3.3.1.4. Ondervonden moeilijkheden

De voornaamste moeilijkheid heeft alles te maken met de ruime scope van de analyseperimeters voor de mobiliteit. De analyse van de bestaande situatie, die op de verschillende behandelde punten weliswaar exhaustief tracht te zijn, zou wegens deze perimeters kunnen nalaten bepaalde minder belangrijke/lokale elementen in de diagnose aan het licht te brengen.

3.3.2. Beschrijving van de rechtstoestand

3.3.2.1. Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

In de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) werden voor het hele gewest zones omschreven die bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. Zone A komt overeen met zones die 'zeer goed bediend worden door het openbaar vervoer', zone B met 'goed bediende' zones en zone C met 'matig bediende' zones van de hoofdstad.

Het structurele openbaarvervoeraanbod van de intensief gebruikte trein-, metro- en tramlijnen bepaalt de zones A en B, d.w.z. de zones met zeer goede en goede openbaarvervoerverbindingen. De genoemde frequenties zijn: ten minste 10 treinen/uur of 35 metropassages/uur of 35 trampassages/uur tussen het premetrostation van het Noordstation en het Zuidstation in zone A en ten minste 6 treinen/uur of 15 trampassages/uur in zone B gedurende ten minste één vol uur, tweemaal per dag, beide richtingen samen. Deze frequenties geven ook een indicatie van de goede dienstverlening gedurende de dag. In de tekst wordt rekening gehouden met verplaatsingen in beide richtingen, en dus niet alleen met verplaatsingen naar de stad 's morgens en 's avonds in omgekeerde richting.

Het overgrote merendeel van de GGB-perimeter bevindt zich in toegankelijkheidszone B, met uitzondering van het gedeelte van de Boechoutlaan tussen het Atomium en de Marathonlaan.



Figuur 81: Lineaire bereikbaarheid met het openbaar vervoer zoals gedefinieerd door de GSV (BruGIS, 2020)

3.3.2.2. Gewestelijk verordenend en strategisch kader met impact op de mobiliteit

A. In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Het Gewestelijk Mobiliteitsplan Good Move werd goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 5 maart 2020. Het GMP Good Move is opgebouwd rond zes grote ambities:

- Invloed uitoefenen op de effecten voor de globale vraag naar verplaatsingen;
- Mikken op een vermindering van het gebruik van de personenwagen;
- Geïntegreerde diensten voor de gebruiker ontwikkelen;
- Garanties bieden voor goed gestructureerde en efficiënte vervoersnetwerken;
- De stedelijke logistiek optimaliseren;
- Een voluntaristisch parkeerbeleid voeren.

Met dit plan wil de Brusselse regering het gebruik van privéwagens tegen 2030 met 24% verminderen, het transitverkeer met 34% beperken, het gebruik van de fiets verviervoudigen, de inwoners van Brussel 130.000 m² openbare ruimte (terug) geven en een vijftigtal rustige wijken vorm geven.

De in het GMP Good Move gedefinieerde netwerken zijn gebaseerd op een specialisatie in drie categorieën voor voetgangers, fietsen, openbaar vervoer (OV) en auto's, waarbij elk niveau een specifieke functie vervult:

- PLUS: de belangrijkste assen op grootstedelijk niveau, die de toegankelijkheid van Brussel en van zijn bestaande en nog te ontwikkelen grote polen garanderen;

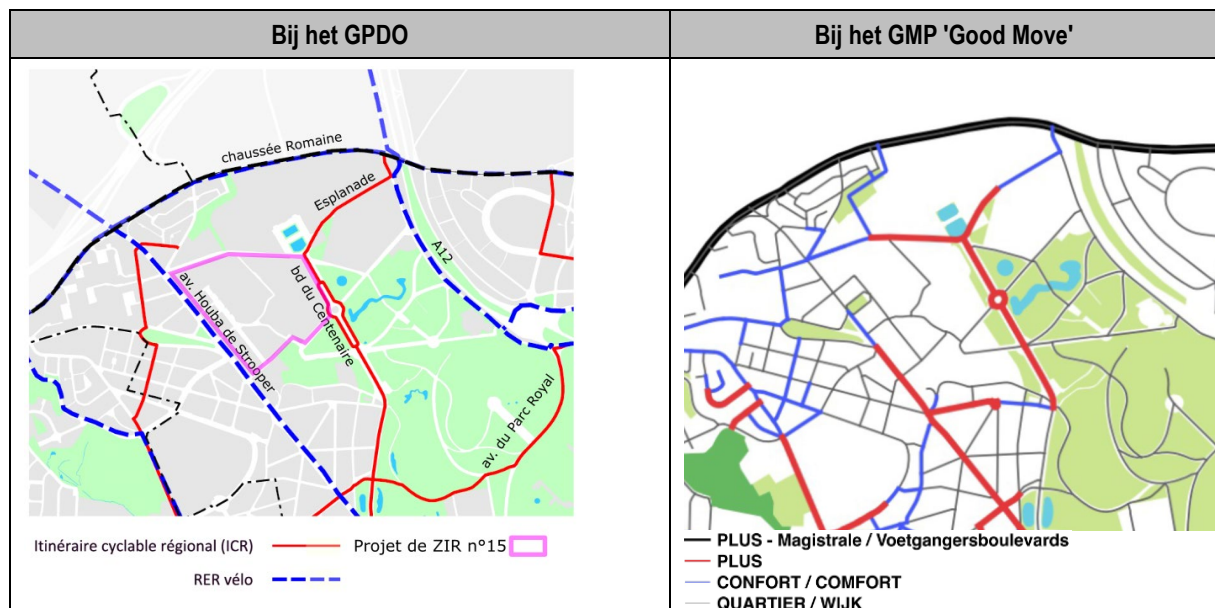
- COMFORT: de verbindingssassen die de maaswijdte van de verschillende netten vervolledigen;
- WIJK: verkeersluwe 'mazen', waar de verblijfsfunctie voorrang heeft op de verplaatsingsfunctie, die beperkt moet blijven tot lokale toegang.

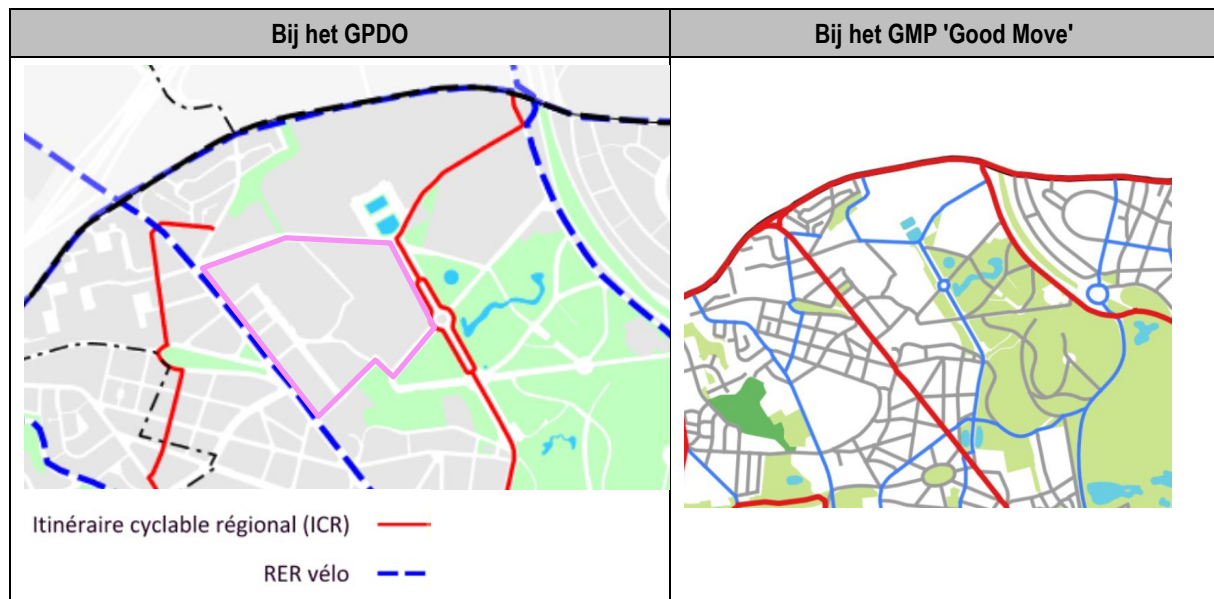
Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat in 2018 werd goedgekeurd, is een actualisering van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (2002) en schetst de territoriale visie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot 2040.

Dit plan heeft meer bepaald als doel om de levenskwaliteit van de buurtbewoners te behouden of te herstellen, terwijl tegelijk wordt tegemoetgekomen aan de algemene behoeften op het vlak van bereikbaarheid en woonbaarheid van de verschillende wijken van de hoofdstad. Een van de manieren om dit te bereiken bestaat uit een versterking van de specialisatie van de wegen, door ze zo aan te leggen dat de bewonerswijken worden beschermd tegen doorgaand verkeer.

Een andere maatregel is het instellen van zones 30 in het hele wijknet. Wat de hiërarchische indeling van de wegen betreft, stelt het IRIS 2-plan voor om de door het GewOP voorgestelde hiërarchisering van de wegen te implementeren met een versoepeling van de bescherming van de woonwijken. Deze versoepeling wordt vertaald in het onderscheiden van wijkverzamelwegen. Het Gewest voorziet in de tijdelijke creatie van deze afzonderlijke categorie om de vlotte overgang van de ene wijk naar een andere en de verplaatsing met het bovengronds openbaar vervoer in goede omstandigheden te waarborgen.

A.1. C. Strategische plannen en reglementair kader ten opzichte van voetgangers en fietsers





Kaart nr. 7 - **Fietsnet** van het **GPDO** identificeert de volgende elementen betreffende het Heizelplateau:

- De bestaande GFR's op de as Sobieski-Eeuwfeest-Miramar-Esplanade-Madrid (GFR PP) en op de as Citroenbomen-Thiriar in het westen (GFR 12);
- De integratie van de Houba de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg en de Madridlaan in het Gewestelijk Expresnet voor Fietsen (FietsGEN).

Het **GMP 'Good Move'** definieert de volgende **fiets**specialisatie voor de wegen op het Heizelplateau:

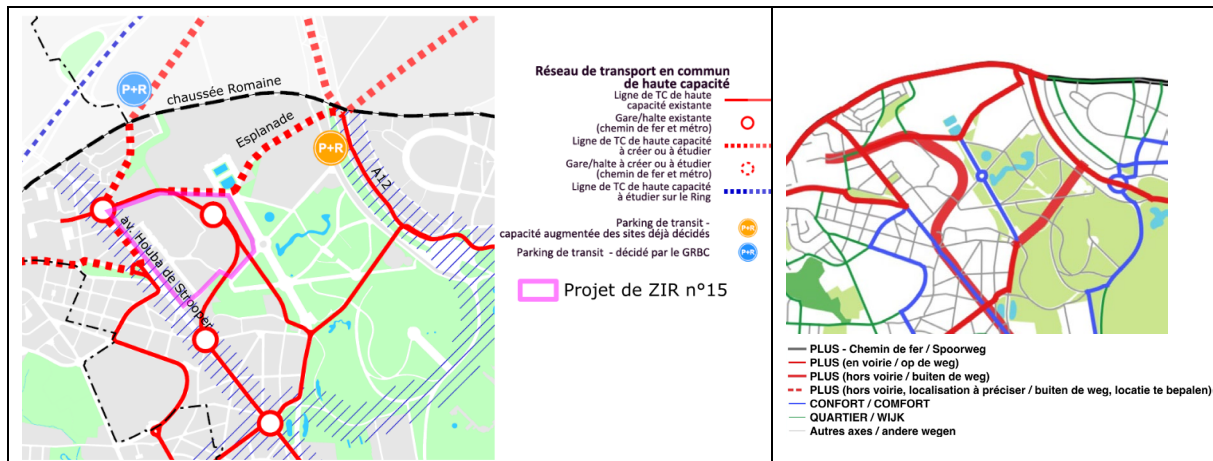
- de Houba de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg en de Madridlaan als 'PLUS'-wegen (FietsGEN).
- de as Sobieski-Eeuwfeest-Miramar-Esplanade-Madrid (GFR PP) en de as Citroenbomen-Thiriar in het westen (GFR 12) als 'COMFORT'-wegen; de verbindingsweg is eveneens ingedeeld als 'comfort'-weg;

Het **GMP 'Good Move'** definieert de volgende **voetgangers**specialisatie voor de wegen op het Heizelplateau:

- Het zuidelijke gedeelte van de Houba de Strooperlaan, de Eeuwfeestlaan en de centrale gedeeltes van de Keizerin Charlottelaan en de Miramarlaan als 'PLUS'-wegen;
- 'COMFORT'-stukken op het noordelijke deel van de Houba Strooperlaan, de Keizerin Charlottelaan, de Esplanade en tussen de Keizerin Charlottelaan en de Romeinsesteenweg, via de Helihavenlaan, de Verregatstraat en de privéverkeersweg langs de site van Brussels Expo (verbindingsweg).

A.2. Strategische plannen en verordenend kader ten opzichte van het openbaar vervoer

Bij het GPDO	Bij het GMP 'Good Move'
--------------	-------------------------



Kaart nr. 6 - Structurerende mobiliteitsnetwerken van het **GPDO** identificeert de volgende elementen betreffende het Heizelplateau:

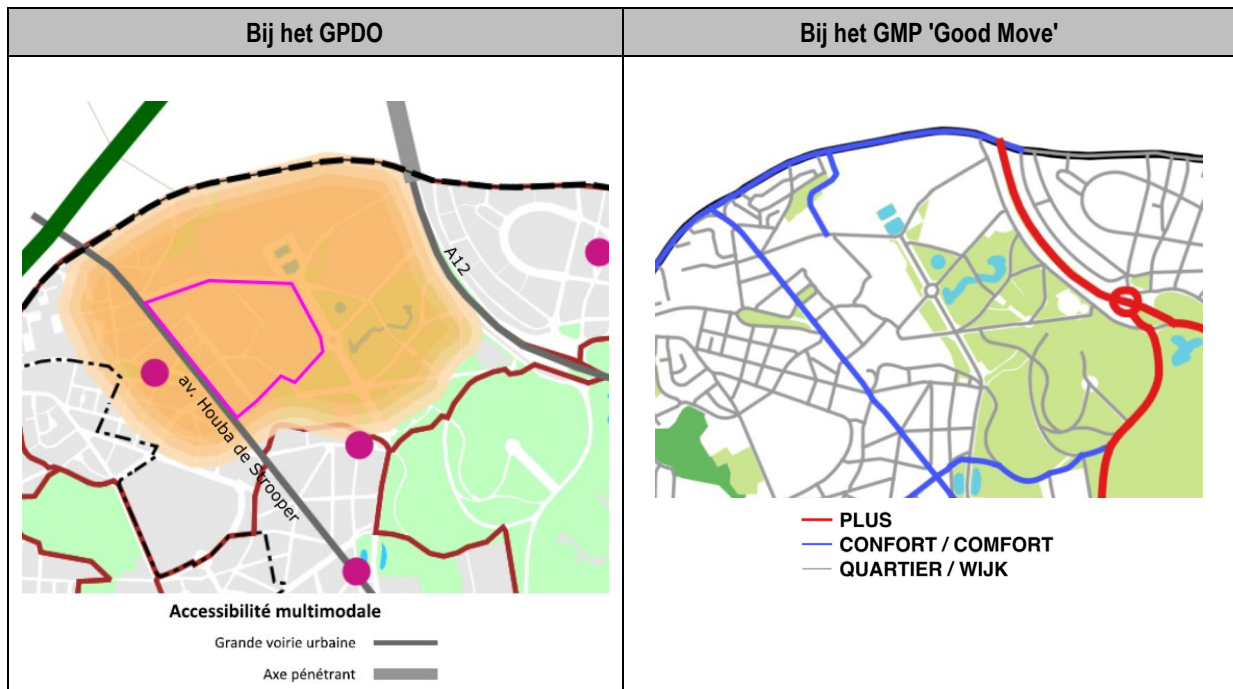
- Een te creëren/te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn die gebruikmaakt van de as Esplanade-Miramar-Keizerin Charlotte om de haltes van Esplanade en Koning Boudewijn met elkaar te verbinden;
- Een P+R-parking die automobilisten de mogelijkheid moet bieden te stoppen bij de halte Esplanade (Madridlaan) en vervolgens de lijnen 3, 7 en 9 te nemen via de voetgangers- en fietsersbrug over de A12.
- Een P+R-parking ter hoogte van parking C van BRUEXPO alsook een te creëren/te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn langs de A12. Deze nieuwe OV-lijn komt overeen met de 'sneltram' die in het gewestelijke ruimtelijke ordeningsplan van het Vlaams grondgebied (GRUP) werd goedgekeurd en die het Heizelplateau met Willebroek moet verbinden.

Het **GMP 'Good Move'** definieert de volgende OV-specialisatie voor de wegen op het Heizelplateau:

- De bestaande metrolijn 6 als een 'PLUS (buiten de openbare weg)'-openbaarvervoernetwerk;
- Het noordelijke deel van de Houba de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg, de as Keizerin Charlotte-Miramar-Esplanade en de A12 als 'PLUS (langs de openbare weg)'-wegen;
- Het zuidelijke deel van de Houba de Strooperlaan en de Eeuwfeestlaan als 'COMFORT'-wegen;
- De verbindingsweg en de Magnoliaan maken deel uit van het wijknet

A.3. Strategische plannen en verordenend kader ten opzichte van het wegverkeer

Wat de hiërarchie van de wegen betreft, vermelden de verschillende plannen de volgende elementen:



Op kaart nr. 1 - Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel van het GPDO zijn de volgende elementen met betrekking tot het Heizelplateau aangegeven:

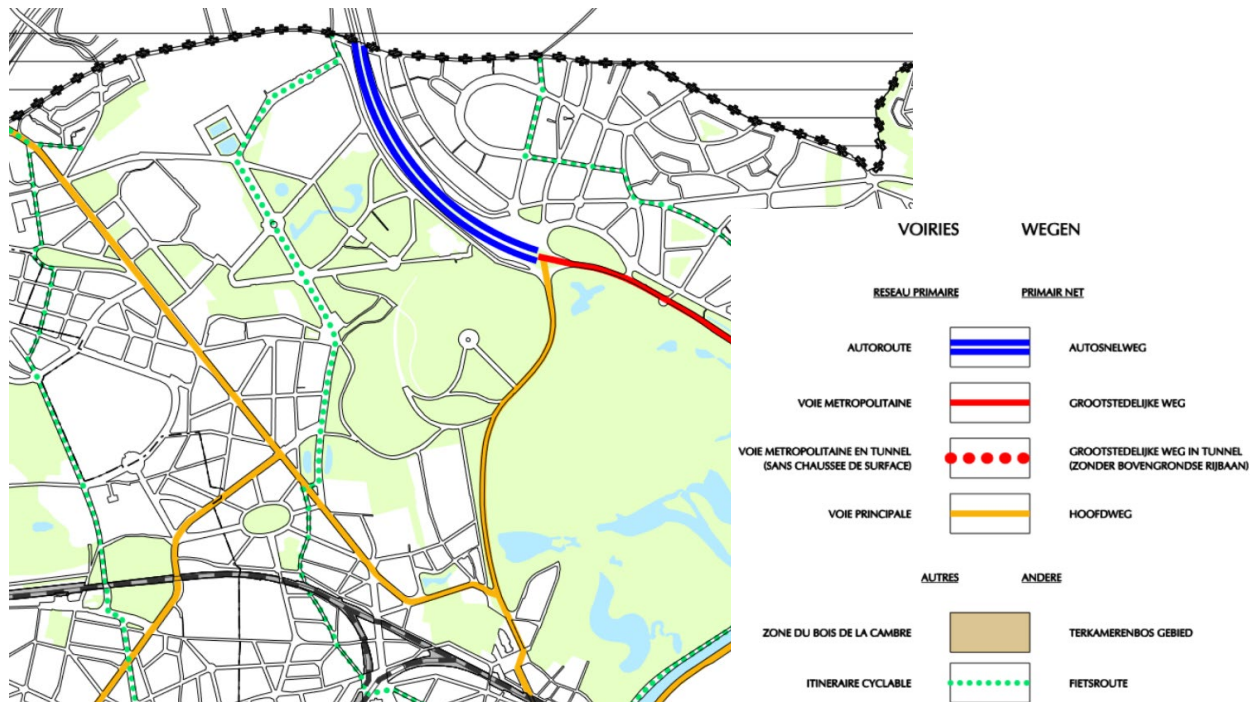
- de A12 aan de Brusselse kant als een grote stedelijke weg en, aan de Vlaamse kant, als invalsweg;
- de Houba de Strooperlaan als een grote stedelijke weg

Het GMP 'Good Move' definieert de volgende autospecialisatie voor de wegen op het Heizelplateau:

- de A12 als een 'PLUS'-weg;
- de Houba de Strooperlaan en de Romeinsesteenweg evenals de verbindingsweg als 'COMFORT'-wegen;
- de rest van de wegen op het plateau worden aangegeven als 'WIJK'-wegen.

In het GBP wordt het wegennet in drie categorieën ingedeeld: het primaire net, het interwijknet en het wijknet. Kaart nr. 5 'Wegen' definieert de wegen van het primaire net, bestaande uit autosnelwegen, grootstedelijke wegen en hoofdwegen. Het GBP heeft geen betrekking op de wegen die het interwijknet en het wijknet vormen.

Het gedeelte van de A12 tussen de gewestgrens en De Wand is geclassificeerd als 'snelweg', waarna de Van Praetlaan een 'grootstedelijke' weg wordt. De Houba de Strooper is ingedeeld als hoofdweg. Hierbij dient opgemerkt dat het Brusselse deel van de verbindingsweg (voltooid deel) niet op de kaart staat, in tegenstelling tot de 'Good Move'-kaarten.



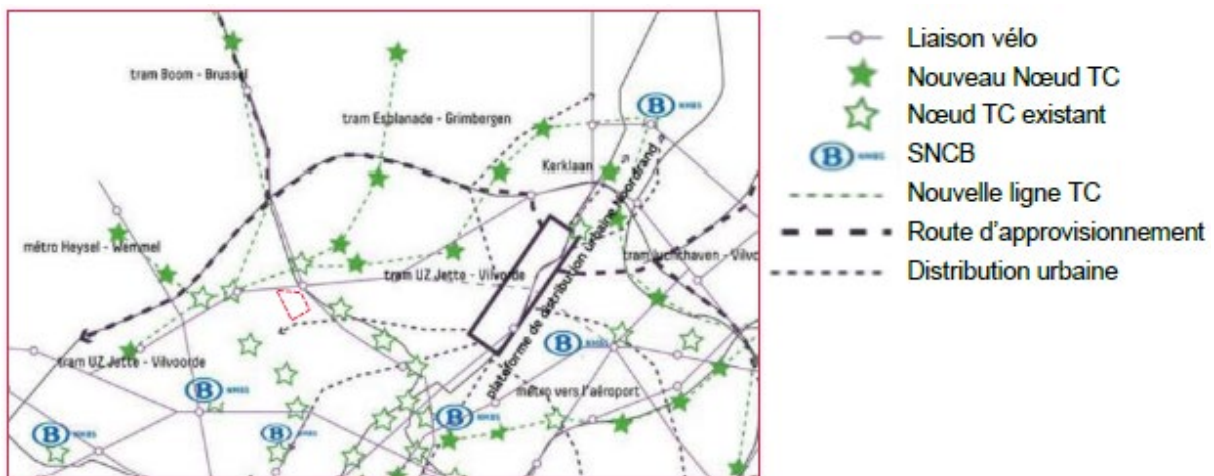
Figuur 82: GBP – Kaart nr. 5 'Wegen'

B. In Vlaanderen

B.1. Territoriaal Ontwikkelingsprogramma Noordrand

Dit plan moet richting geven aan de territoriale ontwikkeling en de langetermijnstrategieën in het noorden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (dus het grondgebied van Vilvoorde, Machelen, Zaventem, Grimbergen, maar ook de delen van Neder-Over-Heembeek en Haren).

Een van de vastgestelde strategieën is de totstandbrenging van grensoverschrijdende parkeersamenwerking om de modal shift naar het hiërarchisch ingedeelde OV-netwerk aan te moedigen. Het doel is de ontwikkeling van de auto een halt toe te roepen door het openbaar vervoer te ontwikkelen en voorrang te geven aan het GEN-netwerk en het gehele BRABANT-net dat zal aansluiten op de bestaande OV-netten⁴⁶.



Figuur 83: De stedelijke ontwikkeling op een gehiërarchiseerd mobiliteitsnet enten (PDT Noordrand)

⁴⁶ Bron: STRATEC, 2019.

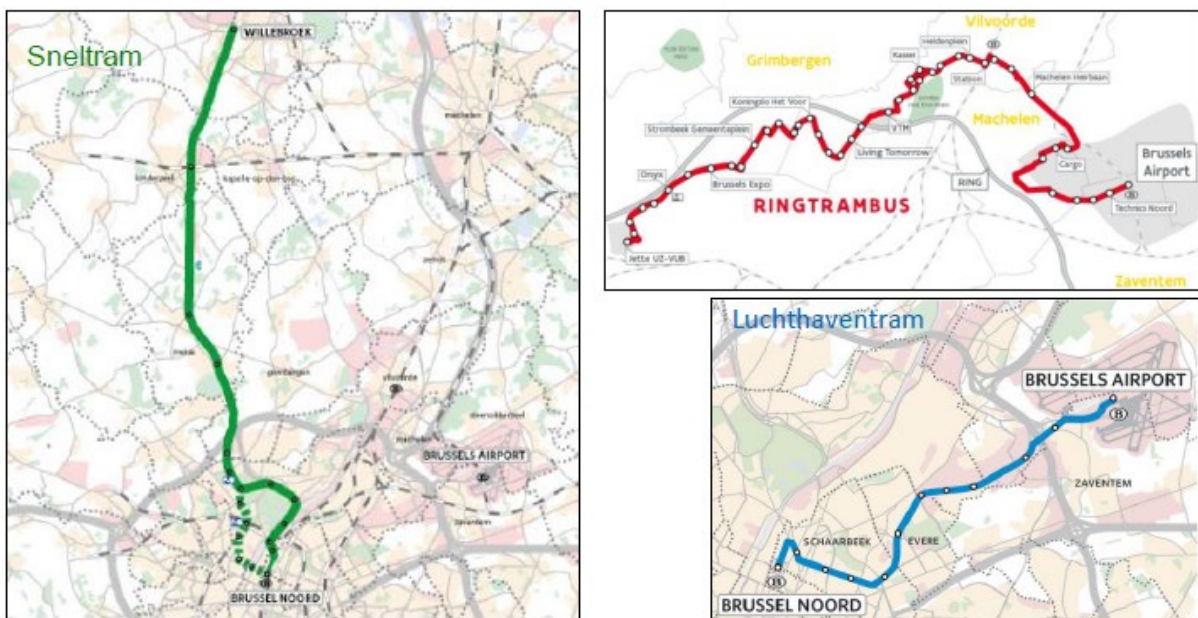
B.2. Mobiliteitsvisie De Lijn 2020

De Lijn wil in het kader van de uitbouw van haar netwerk nieuwe vervoerslijnen creëren en drie vervoersconcepten voor interregionaal verkeer introduceren:

- de lightrain: een van de beoogde lijnen is die met de naam Vlaams-Brabant (GEN), die vanaf alle toegangswegen moet worden aangelegd, met inbegrip van Dendermonde, Ninove, Halle, Waver en Leuven. De Lightrain is een trein die zoveel mogelijk gebruikmaakt van bestaande sporen, maar plaatselijk kan afwijken van de huidige sporen om stedelijke gebieden beter te bedienen;
- de sneltram: gepland in eigen bedding, wordt een ontwikkeling in Vlaams-Brabant overwogen om met name Boom - Willebroek - Brussel met elkaar te verbinden;
- de snelbus.

Een van de prioriteiten van deze ontwikkeling is de realisatie van het BRABANT-NET, dat bestaat uit drie interregionale tramlijnen in de Brusselse agglomeratie die een betere mobiliteit garanderen en kansen bieden voor economische verbetering. Met name wordt gedacht aan een sneltram die Willebroek met Brussel-Noord verbindt, in combinatie met de (bestaande of geplande) traminfrastructuur in Brussel⁴⁷. Het Brussels Studies Institute (BSI) preciseert het volgende:

Voor de MIVB houden de drie tramverbindingen van het Brabant-Net een intensiever gebruik in van de bestaande en geplande traminfrastructuur in Brussel. 15 km van de 60 km tramsporen van het Brabant-Net verkeert al in de fase van constructie of is al gerealiseerd op het grondgebied van Brussel. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering heeft op 18 oktober 2015 beslist om de bestaande tramlijnen 3, 7 en 9 van de MIVB door te trekken naar Parking C. Aldus worden de investeringskosten van het Brabant-net op het Brusselse grondgebied tot een minimum beperkt. De sneltram (Willebroek - Brussel) kan gebruikmaken van de bestaande traminfrastructuur van de lijnen 3 en 7 tussen Parking C, de Heizel en Brussel-Noord [en] de tram(bus) (Jette - Zaventem) kan gebruikmaken van de bestaande traminfrastructuur van lijn 9 (momenteel in aanbouw) tussen Jette en de Heizel.'



Figuur 84: Project Brabantnet: 'Sneltram', 'Ringtrambus' en 'Luchthaventram' (Bron: De Lijn)

3.3.2.3. Gemeentelijk verordenend en strategisch kader met impact op de mobiliteit

⁴⁷ Bron: STRATEC, 2019.

A. Ontwerp van Gemeentelijk Mobiliteitsplan van de Stad Brussel

De studieopdracht bestaande uit de opmaak van het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (GMP) van de Stad Brussel werd op 30 december 2008 toegekend door het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad. Het doel van het GMP is het beheer van de verschillende vervoersmodaliteiten te optimaliseren teneinde de mobiliteit in de richting van een efficiënter, duurzamer en billijker multimodaal systeem te laten evolueren⁴⁸. Het plan is nog niet goedgekeurd en alles ligt momenteel stil. De drie fasen van het plan zijn weliswaar uitgevoerd (2011), maar nog niet goedgekeurd door het college of de regering⁴⁹.

Om de verkeersstroom rond de Heizel te verbeteren (vooral tijdens grote evenementen), werden in het ontwerp van GemMP verschillende aanbevelingen gedaan:

- Verkeerswisselaar nr. 7a – Ring 0: schrapping van de oprit naar de Oostelijke Ring vanaf de Romeinsesteenweg;
- Verkeerswisselaar nr. 8 - Ring 0: schrapping van de toegang tot de Westelijke Ring vanaf de Houba de Strooperlaan;
- Verkeerswisselaar nr. 9 - Ring 0: heropening van de hellende oprit naar de Westelijke Ring;
- Aanpassing van de routeplanner aan deze veranderingen;
- Optimalisering van het beheer van de kruispunten, met name op de Romeinsesteenweg;
- De evolutie van het NEO-project begeleiden door middel van een multimodale denkoefening waarbij de openbaarvervoersmaatschappijen en het Brussels en het Vlaams Gewest worden betrokken, met het oog op de bevordering van duurzaam vervoer in het grensoverschrijdende grootstedelijke gebied dat door het project wordt getroffen;
- Herziening van de bewegwijzering naar de voorzieningen op het Heizelplateau en van/naar de Ring 0;
- In goede banen leiden van de aankomst van vrachtwagens tijdens de opbouw/afbraak van de beurzen zodat het verkeer op de Romeinsesteenweg niet wordt gehinderd;
- Beperken van de opritten die de Houba de Strooperlaan en de Romeinsesteenweg met elkaar verbinden, tot plaatselijk verkeer;
- Aanleg van P+R's bij de aankomst van de A12, verbonden met tramlijn 7.

B. Ontwerp van Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GempDO) van de Stad Brussel

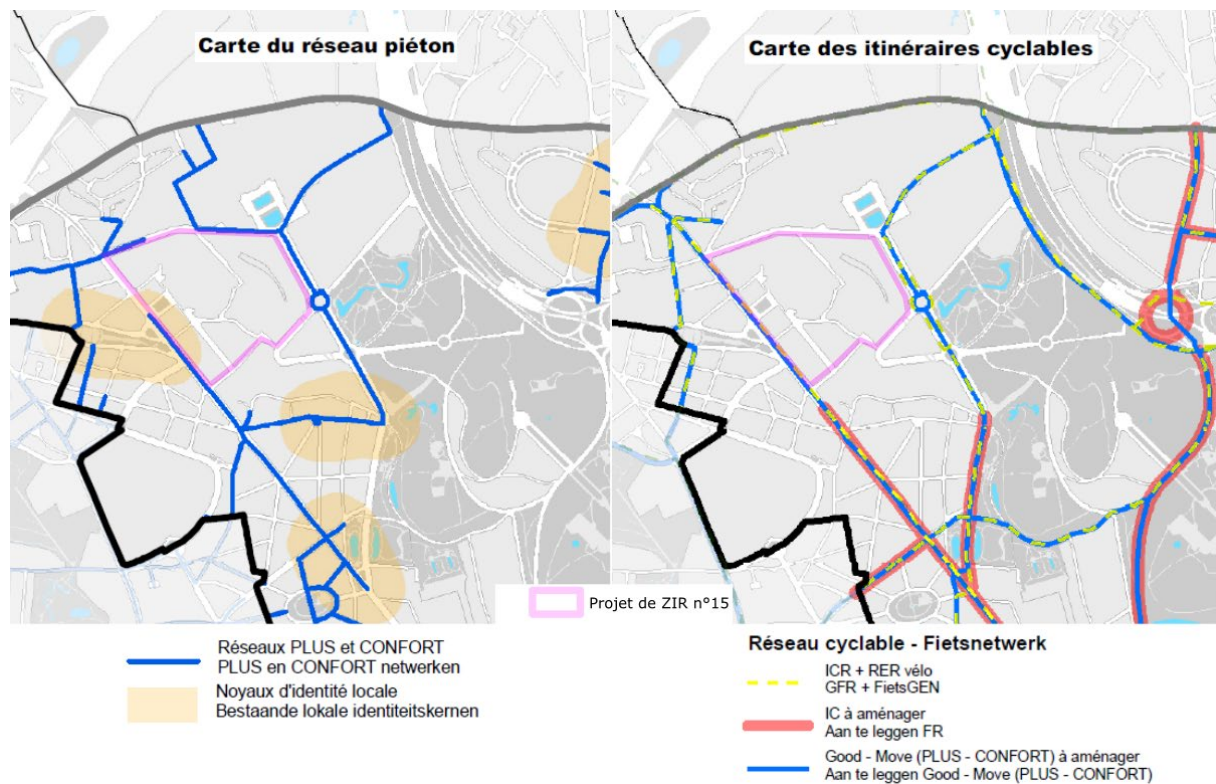
Momenteel wordt er volop gewerkt aan het nieuw Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 'De Stad in wording'. Dit strategische document wil een antwoord bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen voor de Stad Brussel.

In lijn met het algemeen beleidsprogramma 2018-2024 zullen de doelstellingen die in het plan werden vastgesteld, tot de uitvoering van concrete acties leiden om deze doelstellingen te verwezenlijken, in overeenstemming met het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) en het Gewestelijk Mobiliteitsplan Good Move⁵⁰.

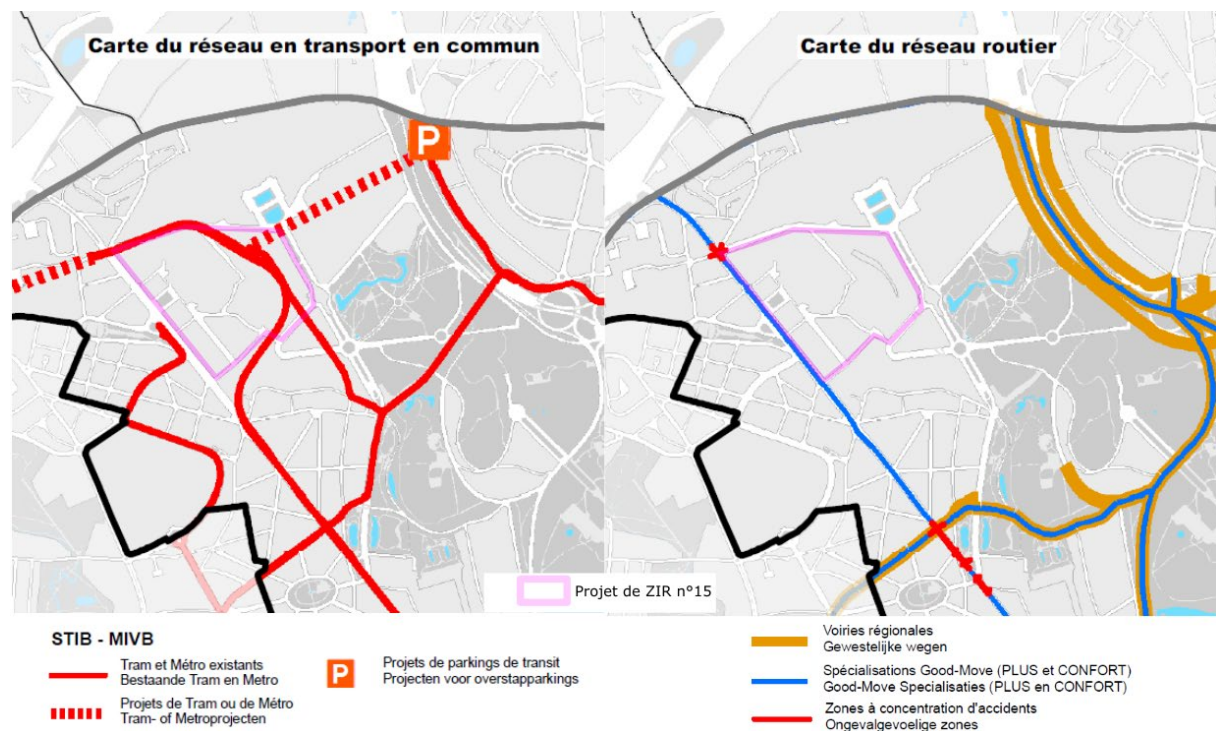
⁴⁸ MER van het BBP 'Heizel', 2016.

⁴⁹ STRATEC, 2019.

⁵⁰ Bron: Stad Brussel



Figuur 85: Voorlopige plannen van het GemOP voor de actieve vervoersmodi (Stad Brussel, 2020)



Figuur 86: Voorlopige plannen van het GemOP voor het openbaar vervoer en het wegennet (Stad Brussel, 2020)

C. Gemeentelijk Parkeeractieplan van de Stad Brussel

Het gemeentelijk parkeerplan maakt deel uit van de omzetting van het gewestelijk parkeerbeleidsplan binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De parkeerproblematiek is een belangrijke hefboom van het mobiliteitsbeleid. De IRIS-studies hebben aangetoond dat de doelstelling om tegen 2015 de verkeersdruk met 20% te verminderen ten opzichte van 2001 niet realistisch is zonder een voluntaristisch parkeerbeleid. Met dit plan wil het Gewest een coherent parkeerbeleid ontwikkelen voor het hele gewestelijke grondgebied, in overeenstemming met de mobiliteitsdoelstellingen van het Gewest.

Op de wegen zal het aantal beschikbare parkeerplaatsen worden gerationaliseerd en geleidelijk worden vermindert ten voordele van actieve vervoerswijzen en het openbaar vervoer en ten voordele van de gebruikersvriendelijkheid, volgens nog vast te stellen procedures en rekening houdend met alternatieve oplossingen en met de specifieke kenmerken van woongebieden en bepaalde wijken, met inbegrip van de handelskernen.

Het zijn de gemeenten en het Parkeeragentschap die instaan voor de operationalisering van dit plan. Elke gemeente moet een Gemeentelijk Parkeeractieplan opstellen in overeenstemming met het gewestelijke plan.

De stad Brussel beschikt momenteel niet over een gemeentelijk parkeeractieplan.

3.3.3. Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

3.3.3.1. Analyse van de actieve modi

Het Heizelplateau vormt op gewestelijk niveau een van de belangrijkste toeristische, tentoonstellings- en vrijetijdscentra van Brussel en België. Het ontvangt een groot aantal bezoekers (tussen de BruExpo-site, het Atomium, het stadion, Kinopolis enz.) en beschikt over een metrostation (Heizel) en een groot aantal parkeerterreinen voor een vlotte toegang tot het gebied, dat direct aan de autosnelweg ligt⁵¹.

A. Betreffende voetgangers en PBM

De trottoirs binnen de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 zijn over het algemeen breed genoeg en van goede kwaliteit, op enkele uitzonderingen na (bv. het incidentele ontbreken van een trottoir op de Kampioenschapslaan). Sommige straten (Voetballaan, Kampioenschapslaan en Boechoutlaan) hebben een helling van meer dan 5%, wat een hindernis kan vormen voor personen met beperkte mobiliteit.

Het oversteken van de hoofdwegen die grenzen aan de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 wordt op vele plaatsen vergemakkelijkt door voldoende oversteekplaatsen voor voetgangers die in goede staat verkeren (Houba de Strooperlaan, Eeuwfeestlaan, Keizerin Charlottelaan).

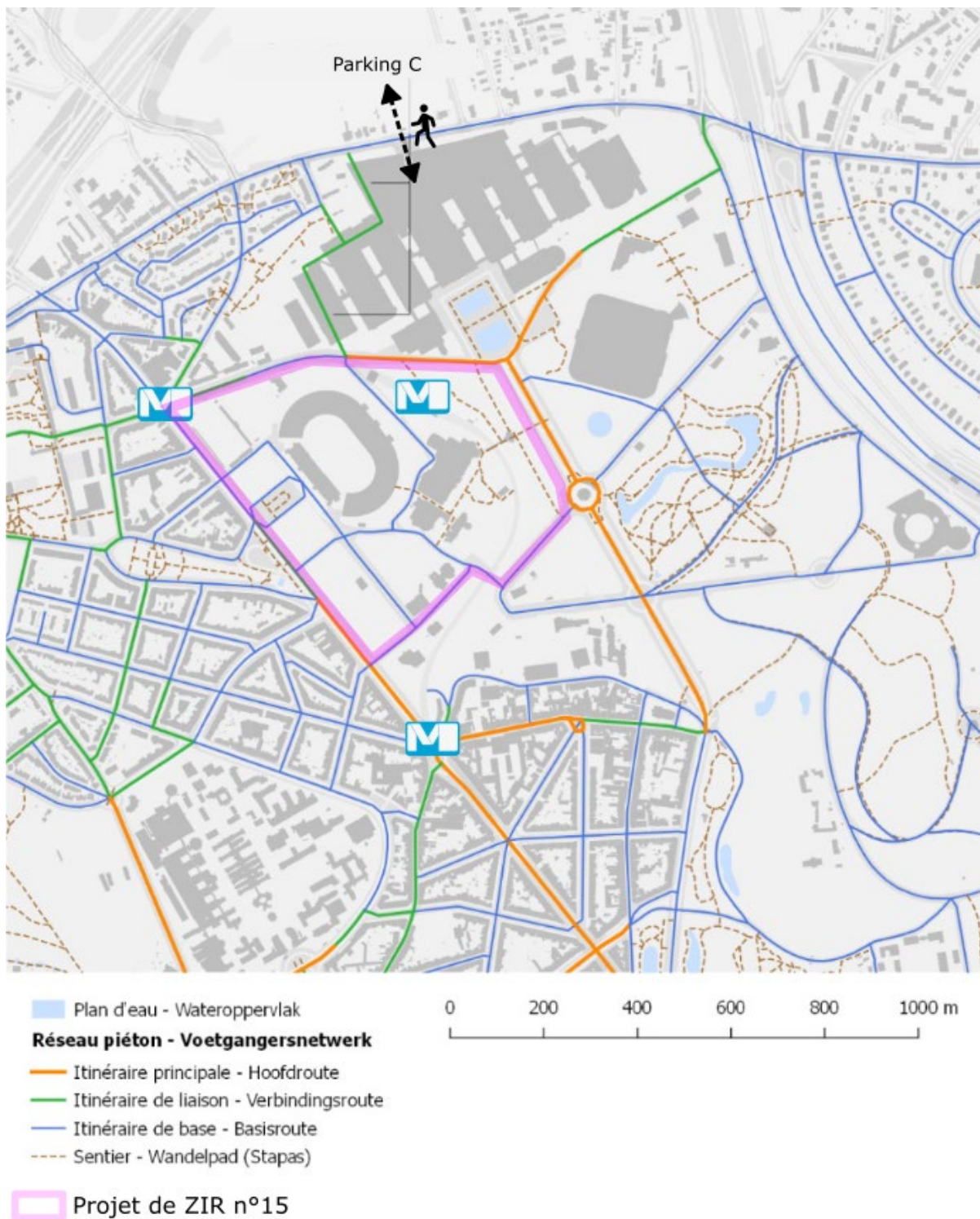
Aangezien het Atomium een toeristische trekpleister is van de hoofdstad, is er een grote voetgangerszone voorzien om plaatsen als Brussels Expo, het station Koning Boudewijn, het Sint-Lambertusplein of Bruparck te bereiken.

Het voetgangersnetwerk, dat is opgenomen in het ontwerp van Gewestelijk Mobiliteitsplan, weerspiegelt de dichtheid van voetgangers op de Brusselse wegen. De centrale Y-vormige as van het Heizelplateau en de linten voor handelskernen van de Houba de Strooperlaan en de Reper-Vrevenstraat zijn aangeduid als hoofdroutes. Het gebrek aan continuïteit tussen de hoofdroutes kan erop wijzen dat het merendeel van de voetgangers op het Heizelplateau zich hier met andere vervoersmiddelen verplaatst. Het bevestigt eens te meer de vaststelling dat er op de Heizel niet veel interactie is met de omliggende wijken.

De doorlaatbaarheid van de huizenblokken waarin de tentoonstellingshallen en sportfaciliteiten zijn gevestigd, is beperkt. Ten noorden van de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 en ten westen van de paleizen zal deze in de toekomst echter worden verbeterd door een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Keizerin Charlottelaan en Parking C, via de aan de gang zijnde herinrichting van het Verregatpark (zoals voorzien in het

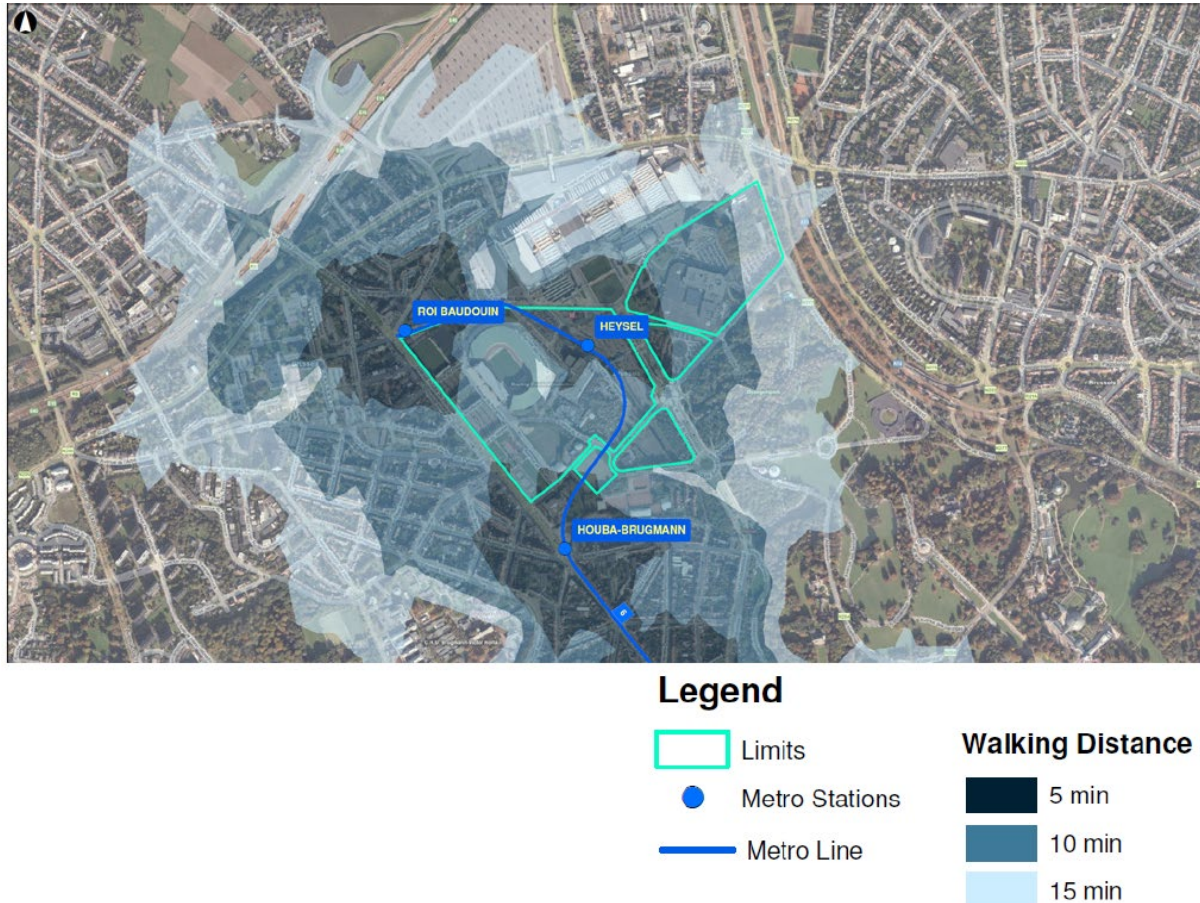
⁵¹ Bron: STRATEC, 2019.

GBP). In het oosten wordt de fysieke barrière die wordt gevormd door de A12 enigszins vervaagd door de aanwezigheid van de voetgangersbrug die de Madridlaan met de Meiseselaan verbindt.



Figuur 87: Voetgangersnetwerk (Bron: Brussel Mobiliteit; perspective.brussels)

Zoals verderop zal worden beschreven, treffen we verschillende vormen van openbaar vervoer aan op het Heizelplateau: metro, tram en bus. Het ontwerp van GGB nr. 15 is bijzonder goed ontsloten en wordt doorkruist door metrolijn 6. Drie stations bevinden zich in (Heizel) of in de onmiddellijke nabijheid (Koning Boudewijn, Houba-Brugmann) van het gebied. Als een loopafstand van 15 minuten aanvaardbaar wordt geacht, blijkt uit onderstaande kaart dat het hele plateau goed bereikbaar is⁵². Op het niveau van het ontwerp van GGB nr. 15 is de toegankelijkheid het best in het noordwestelijke (op minder dan 5 minuten lopen van het station Koning Boudewijn), het noordoostelijke (Heizel) en het zuidelijke (Houba-Brugmann) deel ervan.



Figuur 88: Invloedsgebieden van de metrostations van lijn 6 (bron: MER van het GBP)

B. Met betrekking tot fietsers

B.1. Lokalisering binnen de gewestelijke fietsnetwerken

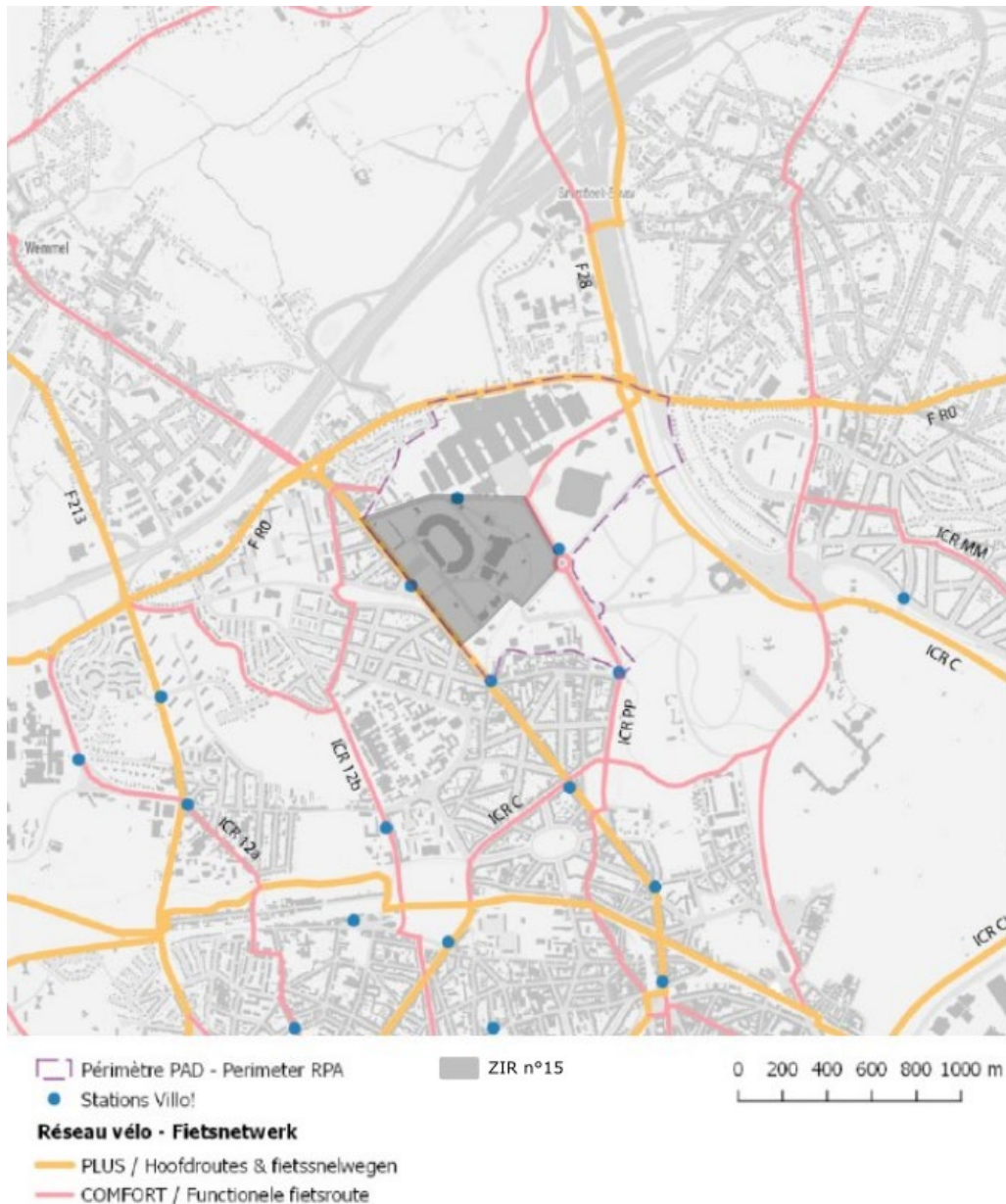
Onderstaande kaart toont het fietsnetwerk dat de gewestgrens overschrijdt, zoals opgenomen in het ontwerp van het (Brussels) Gewestelijk Mobiliteitsplan en het 'Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk' van de provincie Vlaams-Brabant. De PLUS-fietsroutes zijn gebaseerd op de in het fietsGEN gedefinieerde routes en zijn aan Vlaamse zijde bedoeld om te worden ontwikkeld als 'fietsnelwegen' (FR0, F28 en F213): dit is een intergewestelijk netwerk van snelle fietsroutes voor middellange afstanden. Deze fietspaden moeten een optimaal rijcomfort bieden en breed genoeg zijn om plaats te bieden aan alle types fietsers en aan druk verkeer.

De perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15 wordt begrensd door een PLUS-route in het westen (Houba de Strooperlaan).

⁵² Bron: perspective.brussels, 2019.

Dit netwerk wordt aangevuld met COMFORT-routes (voornamelijk de gewestelijke fietsroutes - GFR) en hun Vlaamse tegenhanger, de 'functionele fietsroutes'. In Brussel maken ze doorgaans gebruik van minder drukke en minder snelle buurtwegen dan de hoofdwegen. Anderzijds zijn ze minder duidelijk, zeker bij gebrek aan een herkenbare en uniforme inrichtingen.

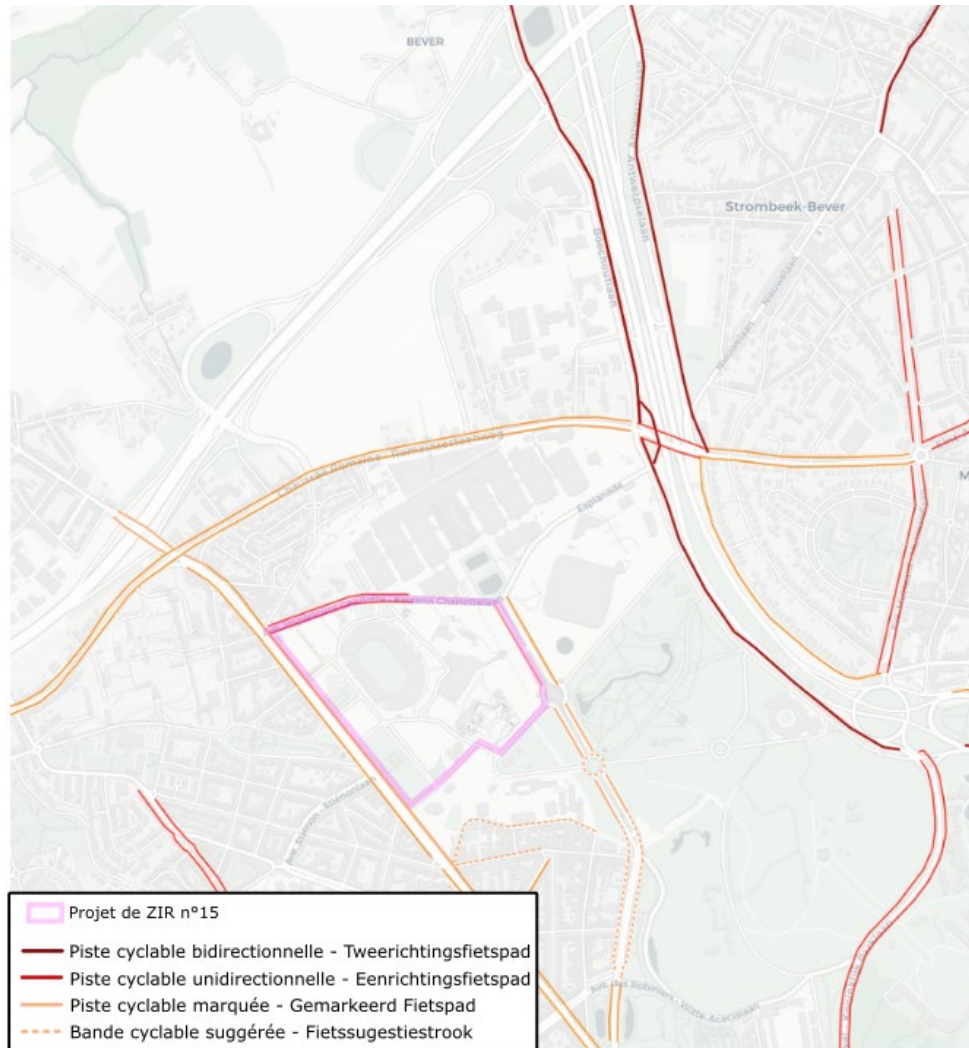
De perimeter van het GGB nr. 15 wordt aan de oostzijde begrensd door de GFR PP⁵³. Deze laatste loopt langs Eeuwfeestlaan ten noordoosten van het terrein. Ze start in Meise-Londerzeel en komt dan op de Louizalaan, waarbij zij langs het Koninklijk Paleis loopt en eveneens in de buurt van Brussel-Noord komt.



Figuur 89: Fietsnetwerk als resultaat van het Gewestelijk Mobiliteitsplan 'Good Move' van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het 'Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk' van de provincie Vlaams-Brabant (Bron: Brussel Mobiliteit, Provincie Vlaams-Brabant)

⁵³ Bron: perspective.brussels, 2019.

Ondanks de grote openbare ruimte in het gebied beantwoordt de huidige fietsinfrastructuur niet aan de ambities die het Gewest zich heeft gesteld: de Houba de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg en de Eeuwfeestlaan hebben gemarkeerde fietspaden; alleen de Madridlaan en één kant van de Keizerin Charlottelaan hebben een vrijliggend fietspad⁵⁴.



Figuur 90: Fietsinfrastructuur (ARIES op Mobigis-achtergrond, 2021)

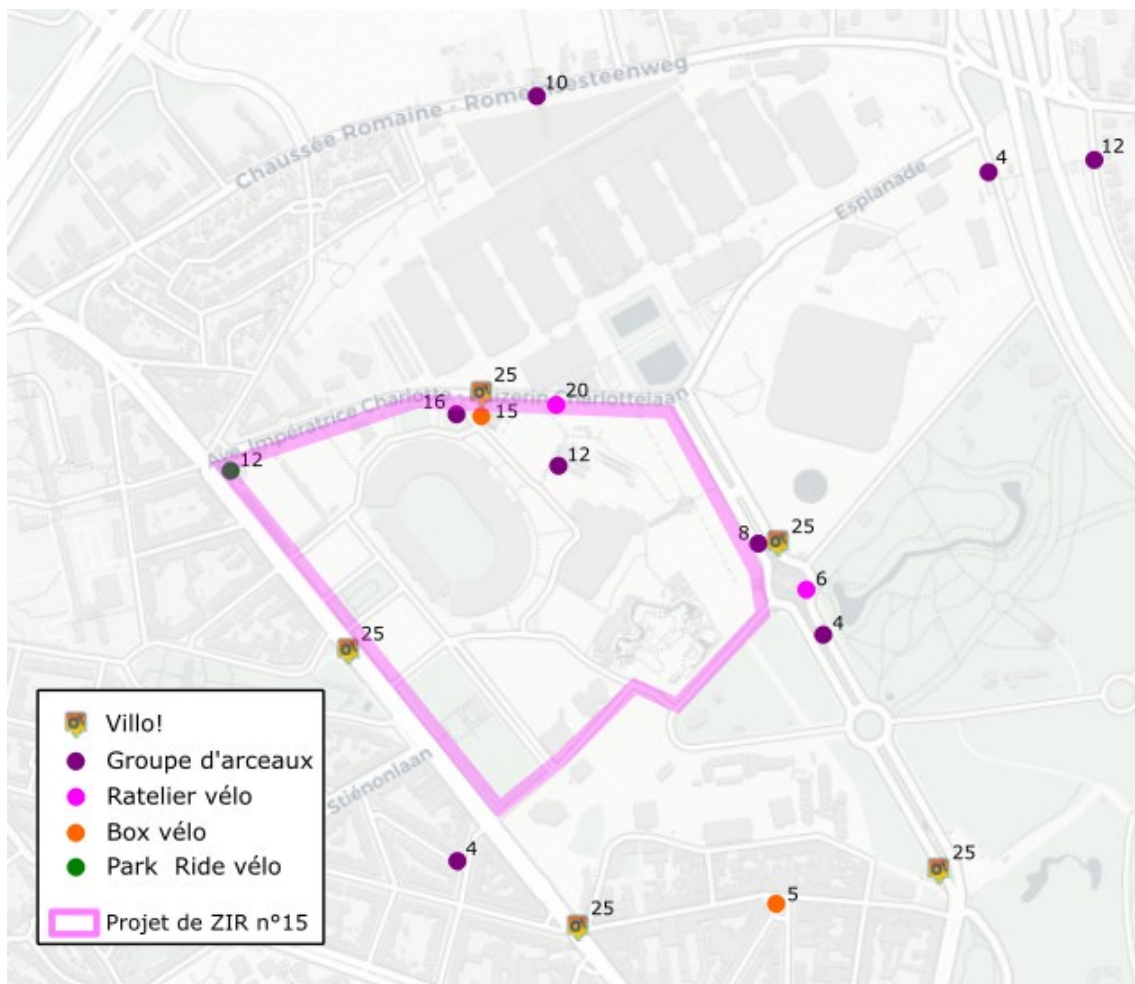
⁵⁴ Bron: perspective.brussels, 2019.

B.2. Parkeervoorzieningen voor fietsers

B.2.1. Heizelvlakte

Zoals in onderstaande figuur is aangegeven, zijn in of rond het ontwerp van GGB nr. 15 verschillende fietsenstallingen aanwezig:

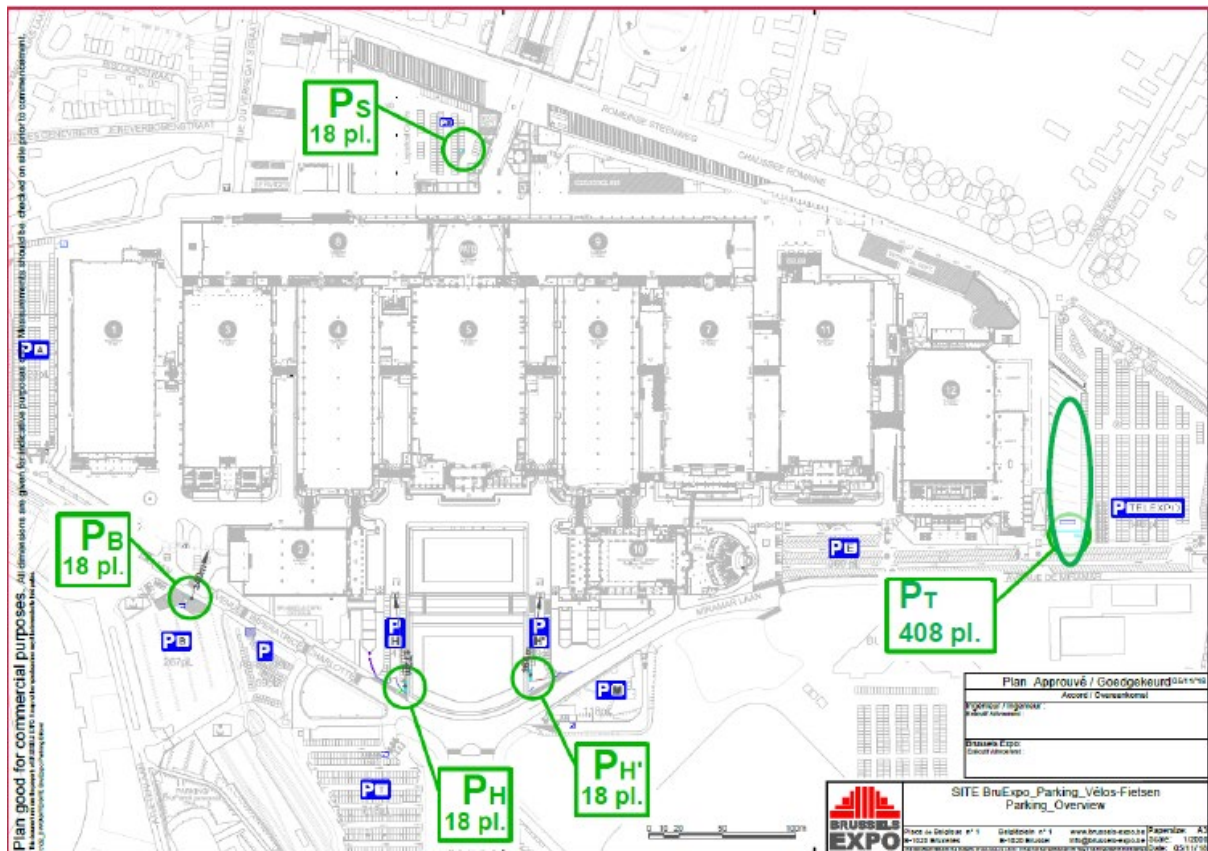
- 5 Villo!-stations met in totaal 125 plaatsen, waarvan er 3 aan de onmiddellijke rand van het ontwerp van GGB nr. 15 liggen;
- 6 groepen bogen voor een totaal van 42 plaatsen, waarvan 3 in het kader van het ontwerp van GGB nr. 15;
- 2 groepen fietsenrekken voor 26 plaatsen aan de rand van het ontwerp van GGB nr. 15;
- Een groep van 3 fietsboxen met in totaal 15 plaatsen en een geïsoleerde fietsbox met 5 plaatsen;
- Een P+R-parking voor fietsen met 12 plaatsen, gelegen naast het metrostation Koning Boudewijn, op de hoek van de Houba de Strooperlaan en de Keizerin Charlottelaan.



Figuur 91: Fietsparkeervoorzieningen en aantal plaatsen voor elk (Bron: MobiGIS; parking.brussels 2021)

B.2.2. Brussels Expo

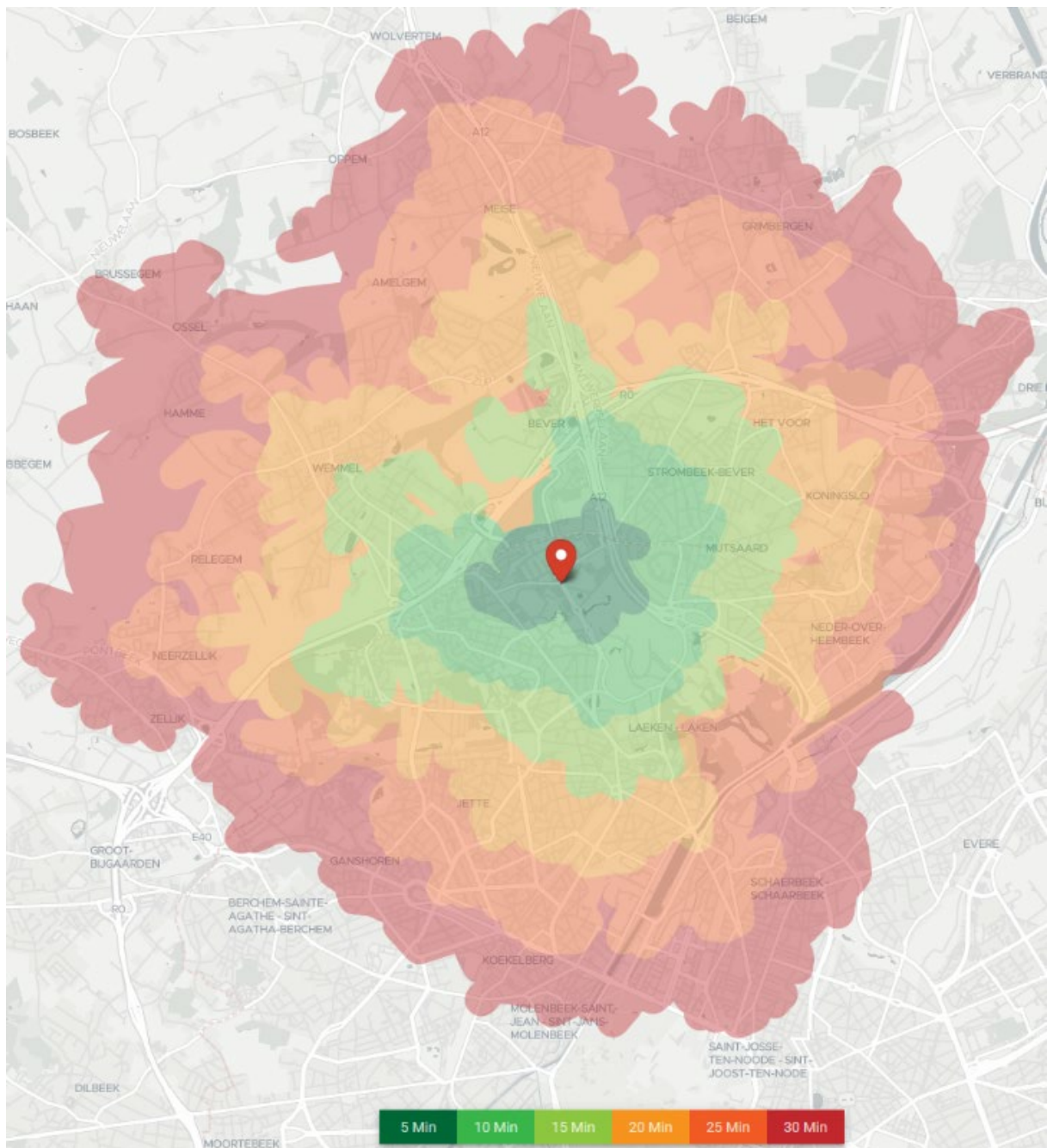
Brussels Expo beschikt ook over een relatief groot aantal parkeerplaatsen op haar site, met een totaal van 480 plaatsen, verdeeld over 5 groepen van bogen of fietsklemmen.



Figuur 92: Locatie van groepen fietsparkeervoorzieningen (Bron: Brussels Expo; STRATEC 2019)

B.3. Theoretisch aantrekkingsgebied voor fietsers op het Heizelplateau

Het noordelijk deel van de vijfhoek, Wemmel of Grimbergen, zijn in maximaal 30 minuten te bereiken. Het terrein is vrij steil en de routes naar het centrum zijn niet helemaal veilig voor fietsers. De oversteekplaatsen van de autosnelwegen (Ring en A12, die respectievelijk via de Boechoutlaan en de Romeinsesteenweg kunnen worden overgestoken) beperken de impact die deze fysieke barrières kunnen hebben op het niet-gemotoriseerde verkeer.



Figuur 93: Isochronen 5-30 minuten met de fiets vanaf het centrum van het Heizelplateau (Targomo, 2020)

3.3.3.2. Analyse van het openbaar vervoer

A. Het spoornet

Het Heizelplateau wordt niet bediend door de trein: het dichtstbijzijnde station is het station Bockstael, ongeveer 2 km ten zuidoosten van de site, of 6 minuten met de metro. Diezelfde metro doet er 13 minuten over naar het Weststation en 18 minuten naar het Zuidstation⁵⁵.

⁵⁵ Bron: perspective.brussels, 2019.

B. Het bus-tram-metro-netwerk

B.1. Inleiding

Het Heizelplateau wordt momenteel bediend door verschillende vormen van openbaar vervoer: metro, tram en bus. Het westelijke deel van de Heizelvlakte wordt bijzonder goed bediend door drie stations van metrolijn 6: Houba-Brugmann, Heizel en Koning Boudewijn. Meerdere tramlijnen ontsluiten de Heizel: de lijnen 3, 7, 19, 51 en 93 verbinden het plateau met het stadscentrum en het zuiden van het Gewest. Met tram 3 raak je in 20 minuten in het Noordstation. De nieuwe buslijnen 14 en 83 van de MIVB verbinden het Heizelplateau met het Noordstation en het station van Berchem. Ze worden vervolledigd door een nachtlijn, N18. Op het netwerk van De Lijn lopen verschillende lijnen langs de Heizel die Brussel met Humbeek, Wemmel, Strombeek-Bever, Asse, Zellik, Malderen en Zaventem verbinden. Het hele plateau is dus goed toegankelijk⁵⁶ (zone B in de GSV).

Het Noctis-busnetwerk van de MIVB, dat op vrijdag- en zaterdagavond van middernacht tot 3 uur 's nachts rijdt, bedient het Heizelplateau eveneens. Lijn N18 rijdt vanaf middernacht om het half uur vanuit het centrum van de stad, aan het Centraal Station, naar de Heizelvlakte en dit tot half drie 's ochtends. Dit betekent zes vertrekken per nacht.

City Sightseeing Brussels, dat de twee buslijnen uitbaat waarmee toeristen in relatief korte tijd de stad kunnen bezoeken, heeft een route die langs de studiezone rijdt. De blauwe lijn, 'Brussels-Atomium', vertrekt vanaf het Centraal Station en stopt op de Eeuwfeestlaan ter hoogte van het Atomium. Deze lijn stopt ook aan diverse toeristische attracties van de hoofdstad, zoals de Sint-Hubertusgalerijen, de Koninklijke Serres van het Paleis van Laken of de Basiliek van Koekelberg.

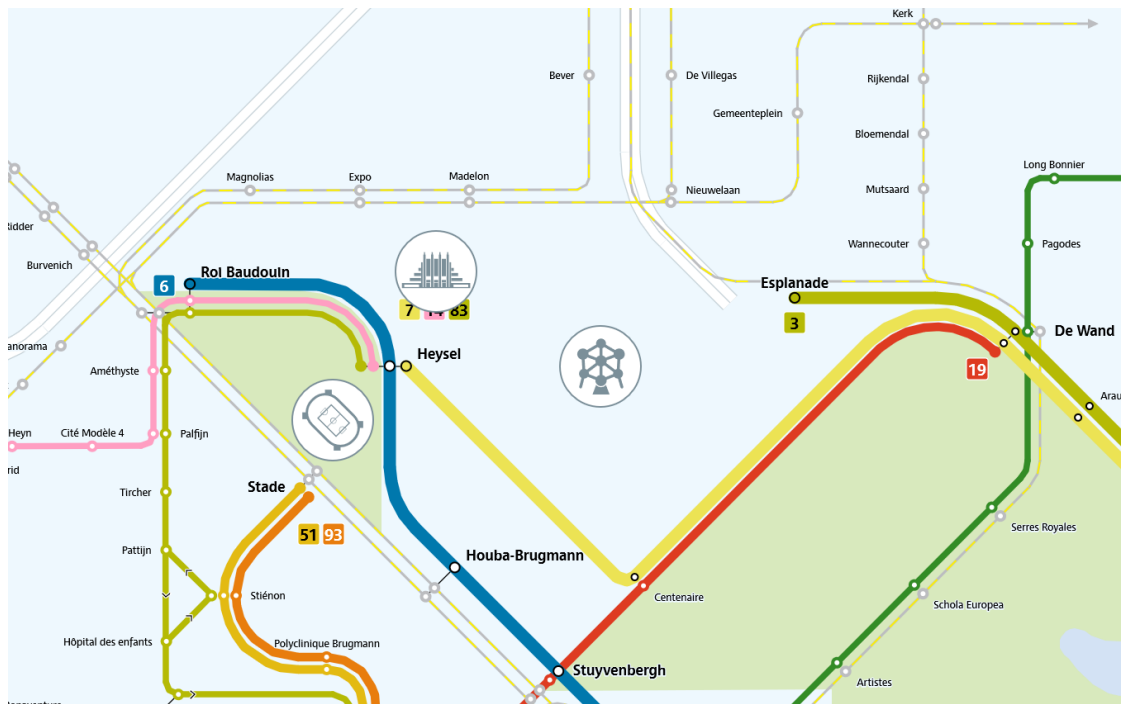
B.2. Netwerken en haltes

Het Heizelplateau wordt bediend door 4 grote haltes:

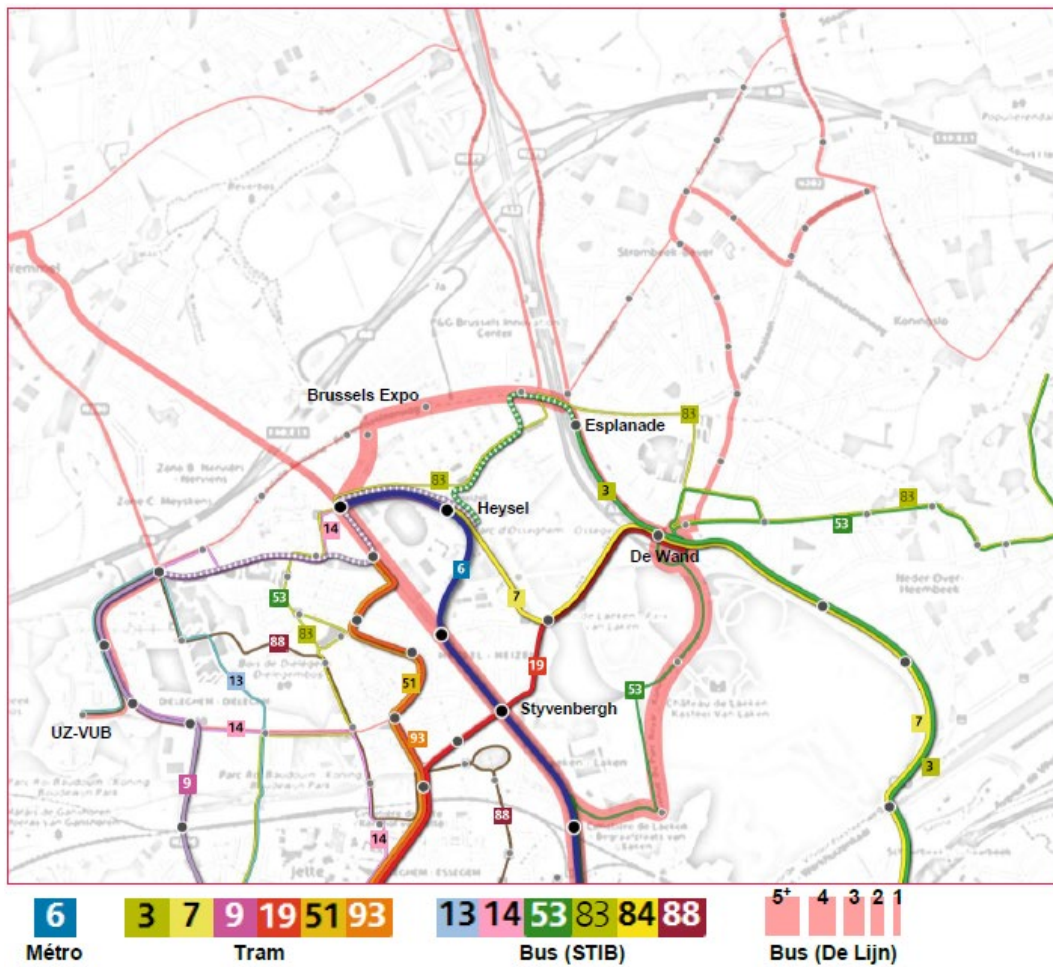
- Het station Heizel wordt bediend door metrolijn 6, tramlijn 7 en twee MIVB-buslijnen (14 en 83);
- Het station Koning Boudewijn dat de eindhalte van metrolijn 6 is en tevens aangedaan wordt door de MIVB-buslijnen 14 en 83 en de De Lijn-buslijnen 233, 240, 241, 242, 243, 250, 251, 260 en 820. Op termijn zal dit station worden bediend door de tramlijnen 3 (vergunning aangevraagd) en 9 (verlengingswerken aan de gang);
- De halte Stadion, die bediend wordt door de tramlijnen 51 en 93, die er hun eindhalte hebben, en door de buslijnen 240, 241, 242, 243, 250, 251 en 260 van De Lijn;
- Het station Houba-Brugmann wordt bediend door metrolijn 6 en de buslijnen 240, 241, 242, 243, 250, 251 en 260 van De Lijn.

Op termijn zullen de tramlijnen 3 (vergunning ingediend) en 9 (werken in uitvoering) van de MIVB worden doorgetrokken tot de haltes Koning Boudewijn en Heizel.

⁵⁶ Bron: perspective.brussels, 2019.



Figuur 94: Uittreksel uit het MIVB-netwerk op het Heizelplateau (MIVB, 2020)



Figuur 95: OV-netwerk van de MIVB en De Lijn op het Heizelplateau (STRATEC, 2019)

C. Frequentie en capaciteit

C.1. Metro

De metrolijn 6 verbindt het station Koning Boudewijn met het station Elisabeth via een ring langs de vijfhoek. De frequenties van metrolijn 6, die over de site rijdt, worden beschreven in de volgende tabel. De afkortingen in de tabel staan voor: SU = spitsuur, DU = daluur, A = avond, AM = voormiddag en PM = namiddag.

Schoolperiode			Schoolvakanties			Zaterdag			Zondag		
SU	DU	A	SU	DU	A	AM	PM	A	AM	PM	A
6'30	7'30	10	7'30	8	10	7'30	7'30	10	7,5	10	10

Tabel 12: Frequenties van lijn 6 uitgedrukt in minuten interval tussen twee metro's (MIVB, 2020)

Metro's die rijden over deze lijn zijn van het type 15 en hebben een capaciteit van 685 personen per trein. Rekening houdend met deze capaciteit vermeldt de volgende tabel de capaciteit per uur en per richting van metro 6.

Schoolperiode			Schoolvakanties			Zaterdag			Zondag		
SU	DU	A	SU	DU	A	AM	PM	A	AM	PM	A
6415	5560	4170	5560	5213	4170	5560	5560	4170	4170	4170	4170

Tabel 13: Uurcapaciteit (passagiers/u) van metrolijn 6 (ARIES, 2020)

De zeer goede commerciële snelheid van de metro (+/- 35 km/u) maakt het mogelijk om snel een groot aantal bestemmingen te bereiken vanaf het station Heizel, waaronder met name Brussel-Zuid in 17 minuten. Deze lijn komt ook langs het station Bockstael (6 minuten) en het Weststation (13 minuten) om vervolgens de vijfhoek te volgen.

C.2. Bus en tram

Zoals eerder vermeld wordt het Heizelplateau rechtstreeks bediend door meerdere bus- en tramlijnen van de MIVB en door de buslijnen van De Lijn.

De verschillende tramlijnen zorgen voor een goede verbinding met de vijfhoek en het zuiden van Brussel en met de rest van het MIVB-net. Tram 51 zorgt voor een rechtstreekse verbinding met Brussel-Zuid (34') en trams 7 en 93 maken het mogelijk metrolijnen 1 en 5 ter hoogte van respectievelijk Montgomery-Pétillon en het station Park (36') met elkaar te verbinden. Hierbij dient opgemerkt dat tram 7 een chronolijn is, die over zijn hele traject over een eigen bedding rijdt. De lijnen 51 en 93 rijden ook over een eigen bedding tijdens het gezamenlijke traject vanaf halte G. De Greef tot aan de eindhalte Stadion. Tramlijn 3 stopt aan de stations Brussel-Noord (20') en Brussel-Zuid. Verder maakt tram 19 het mogelijk om het NMBS-station van Jette (6') evenals het metrostation Simonis en daardoor metrolijn 2 te verbinden.

Buslijn 83 van de MIVB zorgt voor de verbinding met het station van Berchem en het noordwesten van Brussel, terwijl buslijn 14 voor de verbinding met het Noordstation zorgt. De buslijnen van De Lijn verbinden enerzijds diverse naburige Vlaamse gemeentes met de hoofdstad en anderzijds het station Brussel-Noord door metrolijn 6 tot aan Belgica en vervolgens metrolijnen 2 en 6 te volgen tot aan Rogier.

Lijn 7 wordt bediend door een tram type T4000 met een capaciteit van 258 passagiers, lijn 51 is een type T7900 en heeft een capaciteit van 188 passagiers. De trams T7700 en T7800 worden gebruikt op lijn 93 en hebben een capaciteit van 152 personen. Lijn 3 wordt bediend door T4000 met een capaciteit van 258 passagiers, terwijl lijn

19 wordt bediend met T3000 met een capaciteit van 184 personen. De bussen gebruikt voor exploitatie van de lijnen van de MIVB en De Lijn hebben een capaciteit van 65 personen.

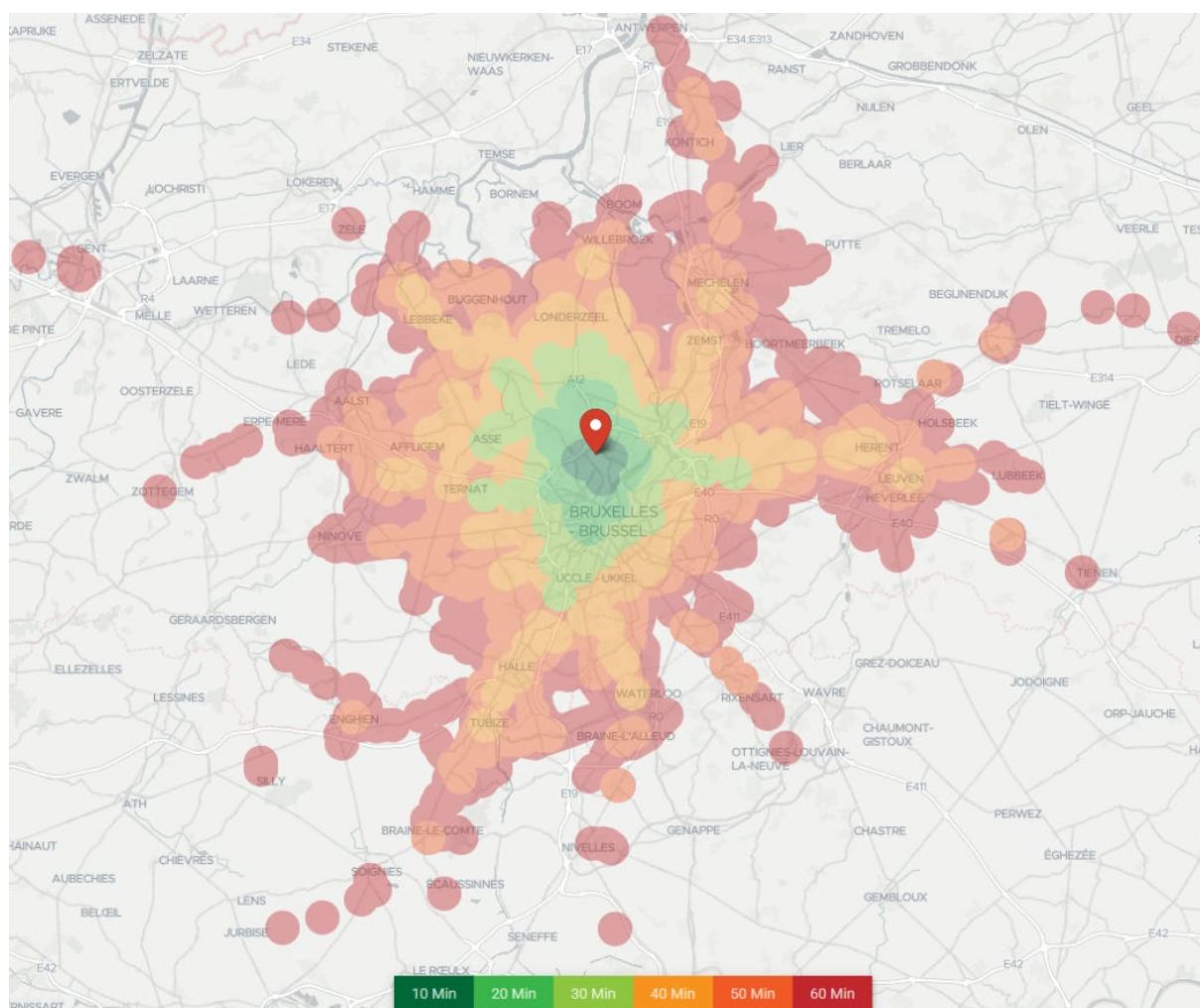
D. Theoretisch aantrekkingsgebied voor openbaar vervoer

Dankzij de huidige verbindingen met het openbaar vervoer is het Heizelplateau vlot bereikbaar voor het hele Brusselse Gewest. Bijna het volledige Gewest wordt bestreken door de '1 uur'-isochroon. Hieruit blijkt dat het Heizelplateau goed bereikbaar is met het vervoer binnen het Gewest, maar ook van/naar de Vlaamse gemeenten aan de noordelijke rand van het BHG (Grimbergen, Vilvoorde), en dat deze bereikbaarheid nog zou moeten verbeteren door de bovengenoemde projecten (die het aantal overstappen zullen verminderen en dwarsverbindingen tot stand zullen brengen).

Wat echter de bereikbaarheid met het openbaar vervoer buiten de gewestgrenzen betreft, die een belangrijke parameter lijkt te zijn wegens de talrijke herkomsten van het publiek dat zich naar het Heizelplateau begeeft, blijkt dat, ongeacht de geografische herkomst, de reistijd met het openbaar vervoer systematisch langer is dan met de auto, vooral voor de meest afgelegen steden. Ook blijkt dat het voor sommige steden (zoals Charleroi, Doornik of Luik in sommige gevallen) niet mogelijk is om 's avonds na een concert terug te keren (uitgaande van een vertrek aan Paleis 12 om 22.30 uur).

Bovendien werd vastgesteld dat het openbaar vervoer minder interessant is dan de auto om de site van Brussels Expo te bereiken, omdat het over het algemeen duurder is (zodra verschillende bezoekers van verder dan de onmiddellijke periferie komen), langer duurt en in sommige gevallen niet de mogelijkheid biedt om dezelfde dag nog terug te keren. Dit tijdsprobleem houdt gedeeltelijk verband met het feit dat er geen treinstation in de buurt is; het dichtstbijzijnde station is het 2 km zuidelijker gelegen Bockstael, wat betekent dat bezoekers die van buiten het BHG komen, meerdere keren moeten overstappen⁵⁷.

⁵⁷ Bron: STRATEC, 2019.



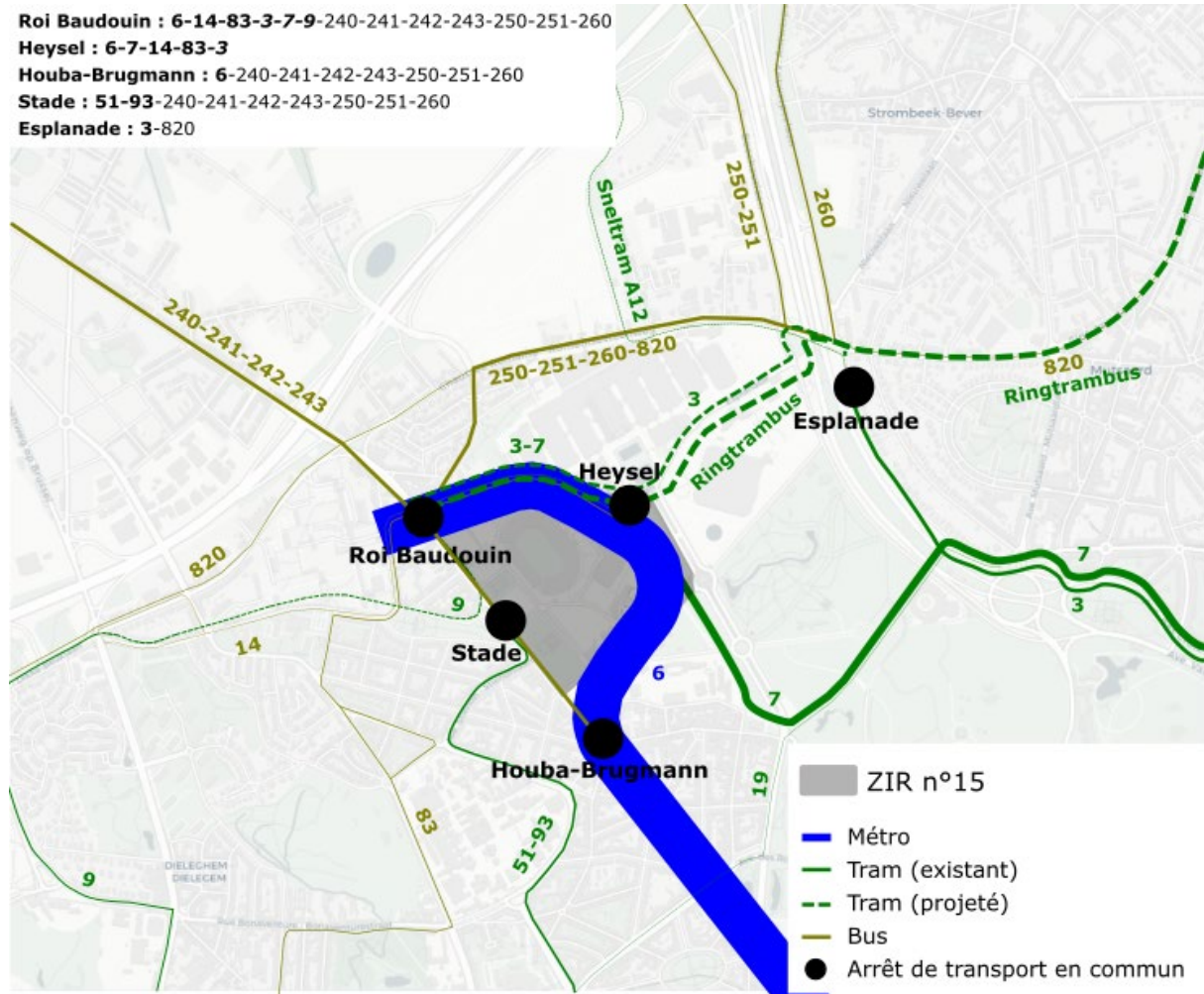
Figuur 96: Isochronen 10-60 minuten met het openbaar vervoer vanaf het centrum van het Heizelplateau (Targomo, 2020)

E. Conclusie

De site wordt reeds zeer goed bediend door het openbaar vervoer van de MIVB, met één metrolijn en drie tramlijnen, en beschikt nog over aanzienlijke capaciteitsreserves. Er is echter geen rechtstreekse verbinding met een station van het toekomstige GEN-netwerk en er zijn evenmin aantrekkelijke structurele verbindingen met Vlaanderen of de noordelijk aan de Ring grenzende gemeenten.

Op lange termijn zal het Heizelplateau echter een echt knooppunt van openbaar vervoer worden over de gewestgrens heen. Zoals eerder vermeld in deze studie, zullen de tramlijnen 3 en 9 van de MIVB immers worden doorgetrokken tot aan de halte Heizel. De Lijn plant in het kader van het Brabantnet-project verschillende tramlijnen met een hoog niveau van dienstverlening, waarvan er één Heizel met de luchthaven van Zaventem zou verbinden (in eerste instantie geëxploiteerd door een 'tram-bus') en een andere van Willebroek naar het Noordstation zou lopen via de Heizel (Sneltram A12 op de kaart).

Met het oog op deze ontwikkeling, de toename van de frequenties en de voortdurende bestelling van nieuw, groter rollend materieel, wenst de MIVB een metro- en tramremise te bouwen binnen de perimeter van het GGB.



Figuur 97: Gepland openbaarvervoernetwerk (Bron: ARIES op basis van het MIVB-busplan; Brussel Mobiliteit; De Lijn, perspective.brussels, 2019)

3.3.3.3. Analyse van het autoverkeer

A. Beschrijving van de bestaande wegeninfrastructuren

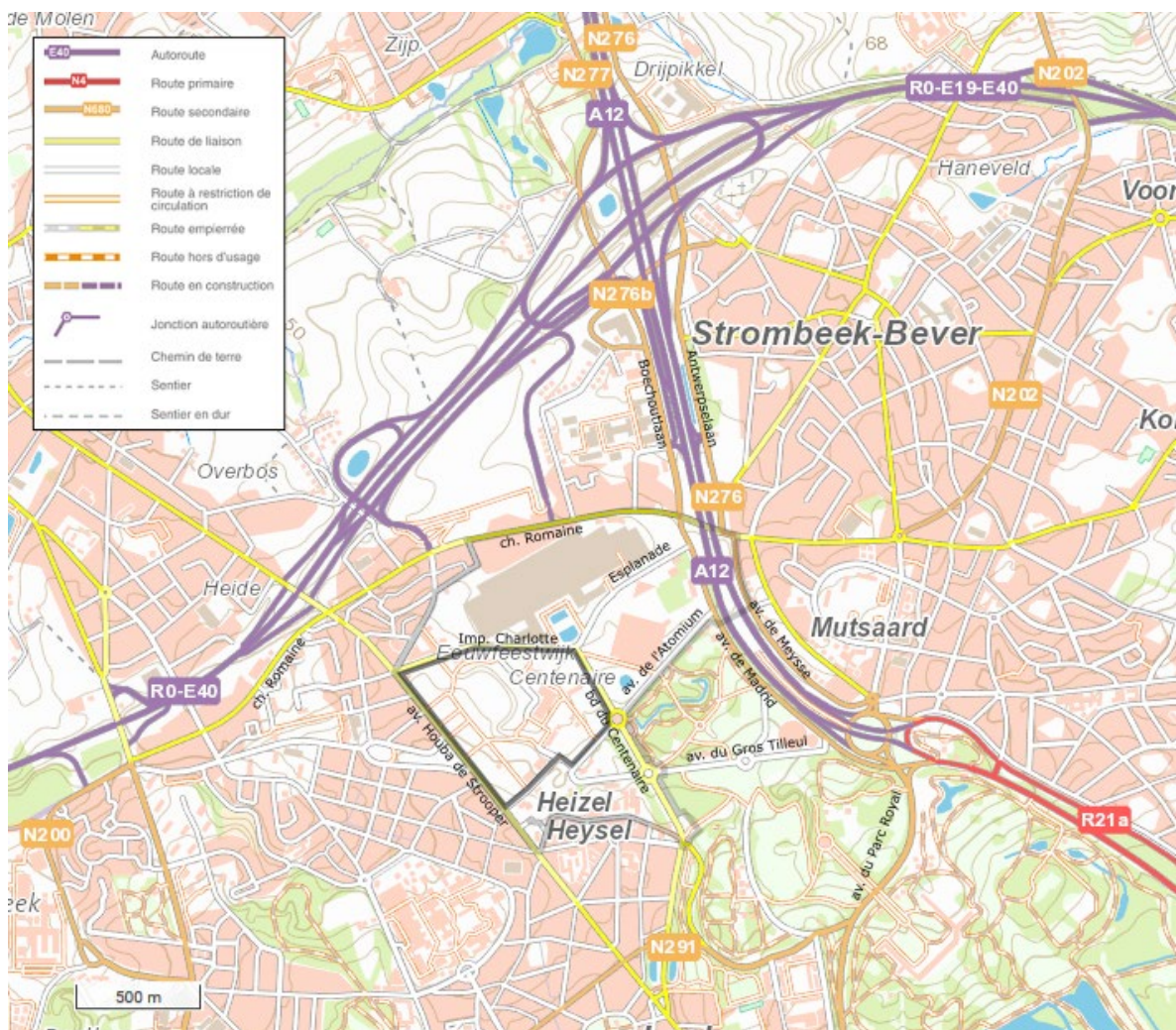
Door zijn ligging dicht bij de autosnelwegen Ring en A12 is het ontwerp van GGB nr. 15 gemakkelijk bereikbaar met de auto. Het is trouwens deze toegankelijkheid die de activiteiten rechtvaardigt die vandaag vertegenwoordigd zijn op het Heizelplateau, waar evenementen worden georganiseerd die een nationale (en internationale) populatie aantrekken⁵⁸.

Vanaf dit autosnelwegennet zijn de belangrijkste wegen die het Heizelplateau bedienen de volgende:

- De Houba de Strooperlaan, in het westen, is een noord-zuidgerichte verbindingsweg en de belangrijkste toegang tot het Heizelplateau vanuit het zuiden (stadscentrum);
- De Madridlaan en de Boechoutlaan in het oosten, die langs de A12 lopen en tot het netwerk van secundaire wegen behoren;

⁵⁸ Bron: STRATEC, 2019.

- De oost-westassen die heterogeen zijn wat betreft hun functie binnen het wegennetwerk, namelijk van het noorden naar het zuiden:
 - de Romeinsesteenweg als verbindingsweg;
 - de Keizerin Charlottelaan als verbindingsweg;
 - de Atomiumlaan en de Dikkelindelaan als lokale verbindingsweg;
 - de Koninklijk Parklaan als secundaire weg.
- Het centrum van het Heizelplateau wordt doorkruist door de Eeuwfeestlaan, die als verbindingsweg fungeert.



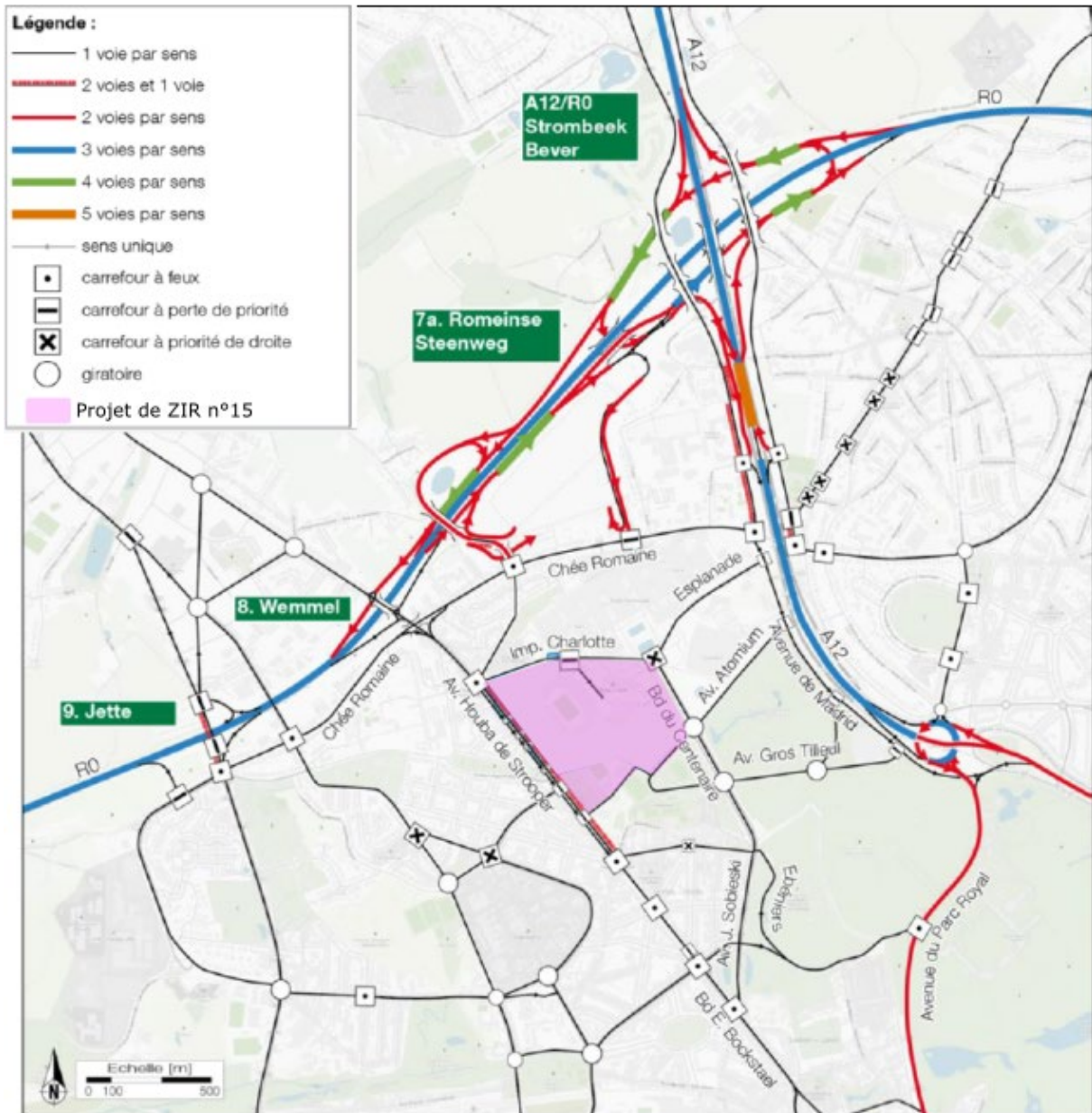
Figuur 98: Wegennet (IGN-TopoMapViewer, 2020)

De Ring telt een groot aantal verkeerswisselaars, waarvan de meeste 2x3 rijstroken tellen, wat tal van elkaar kruisende stromen oplevert, waaronder 3 onvolledige:

- Verkeerswisselaar 7a 'Oost': alleen afrit vanuit het westen (Ring);
- Verkeerswisselaar 7a 'West':
 - alleen afrit vanuit het oosten;
 - toegang tot het autowegennet in alle richtingen.

- Ring/verkeerswisselaar 9:
 - afrit vanuit alle richtingen;
 - toegang tot het snelwegennet alleen vanuit het oosten.

Het wegennet dat het ontwerp van GGB nr. 15 (met inbegrip van het 'NEO I Europa'-project) bedient, heeft een beperktere capaciteit. Het is grotendeels een netwerk met 1 rijstrook per richting, met uitzondering van de Houba de Strooperlaan, die drie rijstroken telt (twee in noordelijke richting), plus een noord-zuid rijstrook die bestemd is om te parkeren.



Figuur 99: Verkeersplan en kalibrering van het autoverkeer (ASTER & TRANSITEC, MER Europa, 2017)

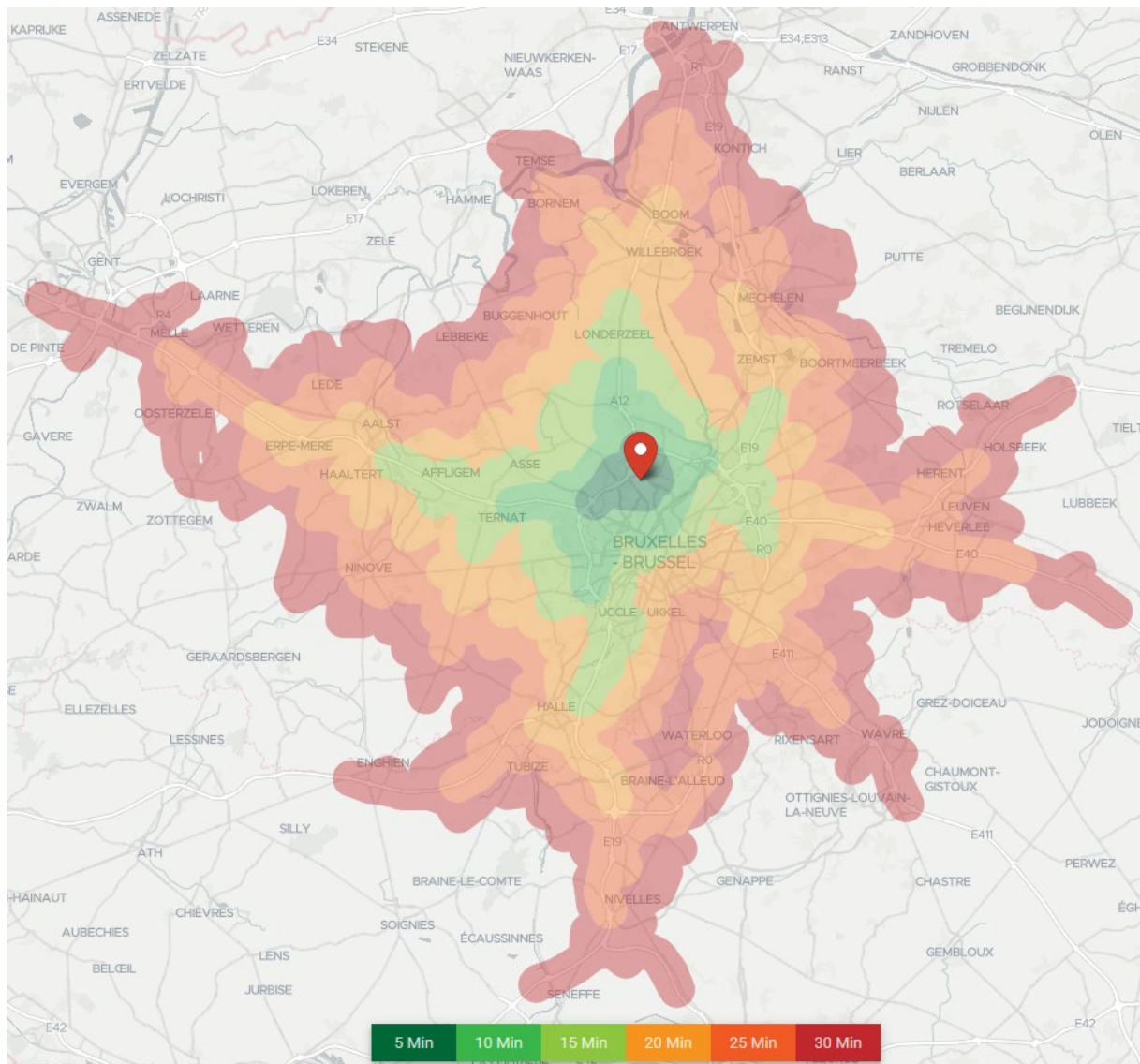
De onderstaande tabel geeft een overzicht van de kenmerken van de belangrijkste wegen in het studiegebied:

Voirie ou portion de voirie	Hiérarchie	Nombre de bandes	Stationnement	Vitesse autorisée	Aménagement cyclable
Ring (R0)	Autoroute	De 6 à 14 bandes sur l'échangeur	Aucun	120 km/h	Aucun
A12	Autoroute	3 bandes par sens	Aucun	120 km/h	Aucun
Accès échangeur 8	Autoroute	2 bandes par sens	Aucun	90 km/h	Aucun
Sortie Echangeur 7a	Autoroute	De 2 à 3 bandes	Aucun	90 km/h	Aucun
Chaussée Romaine	Voirie Interquartier	- 1 bande par sens - 1 bande site propre (O>E)	Longitudinal (1 coté, E>O)	50 km/h	- Piste cyclable marquée (E>O) - Site propre bus partagé (O>E)
Avenue de Madrid	Voirie Interquartier	- 1 bande par sens	Longitudinal (1 coté, N>S)	50 km/h	- Bande cyclable suggérée (N>S) - Piste cyclable séparée (S>N)
Avenue de Meysse	Voirie Interquartier	- 1 bande (sens unique N>S)	Longitudinal (1 coté, N>S)	50 km/h	- Piste cyclable marquée (N>S)
Avenue Impératrice Charlotte	Collecteur de Quartier	- 1 bande par sens	Longitudinal (2 cotés)	50 km/h	-
Avenue de Bouchot	<i>Collecteur de Quartier (Flandre)</i>	- 2 bandes N>S - 1 bande S>N	-	70 km/h	- Piste cyclable séparée bidirectionnelle
Antwerpselaan	<i>Collecteur de Quartier (Flandre)</i>	- 1 bande par sens - 1 bande centrale pour les	-	70 km/h	- Piste cyclable séparée bidirectionnelle
		mouvements de « tourne à gauche »			
Avenue des Magnolias	Collecteur de Quartier	- 1 bande par sens	Longitudinal (2 cotés)	50 km/h 30 km/h	-
Boulevard du Centenaire	Collecteur de Quartier	- 1 bande par sens - Terreplein central	Longitudinal (4 bandes)	30 km/h	Pistes cyclables marquées
Avenue de l'Atomium	Collecteur de Quartier	- 1 bande par sens	Longitudinal (2 cotés)	50 km/h	-
Avenue de Miramar	Voirie de quartier	- 1 bande par sens	-	50 km/h	-
Esplanade	Voirie de quartier	- 1 bande par sens	-	50 km/h	-
Temselaan	<i>Voirie de quartier (Flandre)</i>	- 1 bande par sens	Longitudinal (Unilatéral alterné)	50 km/h	-
Trifft	<i>Voirie de quartier (Flandre)</i>	- 1 bande par sens	Longitudinal (Unilatéral alterné)	50 km/h	-
Avenue des Athlètes	Voirie de quartier	- 1 bande par sens	Longitudinal (Unilatéral)	50 km/h	-

Figur 100: Karakterisering van de belangrijkste wegen in het geografische gebied voor het autoverkeer (STRATEC, 2019)

B. Toegankelijkheid wegen

Omdat men vanaf de site zeer snel op de autosnelwegen kan geraken en gebruik kan maken van de nabijheid van een van de belangrijkste toegangspoorten tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (A12), is het gebied dat met de auto in minder dan 30 minuten bereikbaar is, zeer aanzienlijk. Zo is het mogelijk om binnen die tijdspanne Antwerpen, Mechelen, Leuven, Aalst te bereiken en aan de poorten van Gent of Nijvel te arriveren. Evenzo is bij 'vloeiend' verkeer het hele BHG toegankelijk⁵⁹.



Figuur 101: Isochronen 5-30 minuten met de auto vanaf het centrum van het Heizelplateau bij vlot verkeer (Targomo, 2020)

⁵⁹ Bron: STRATEC, 2019.

C. Karakterisering van het wegverkeer in het studiegebied

In het kader van de milieueffectenstudie voor de TELEXPO-parking (parking E naast Paleis 12) hebben STRATEC en CSD INGENIEURS een dynamische verkeerssimulatie uitgevoerd op het Heizelplateau en de naaste omgeving ervan. De redenen voor het gebruik van een dergelijke simulatie zijn de volgende:

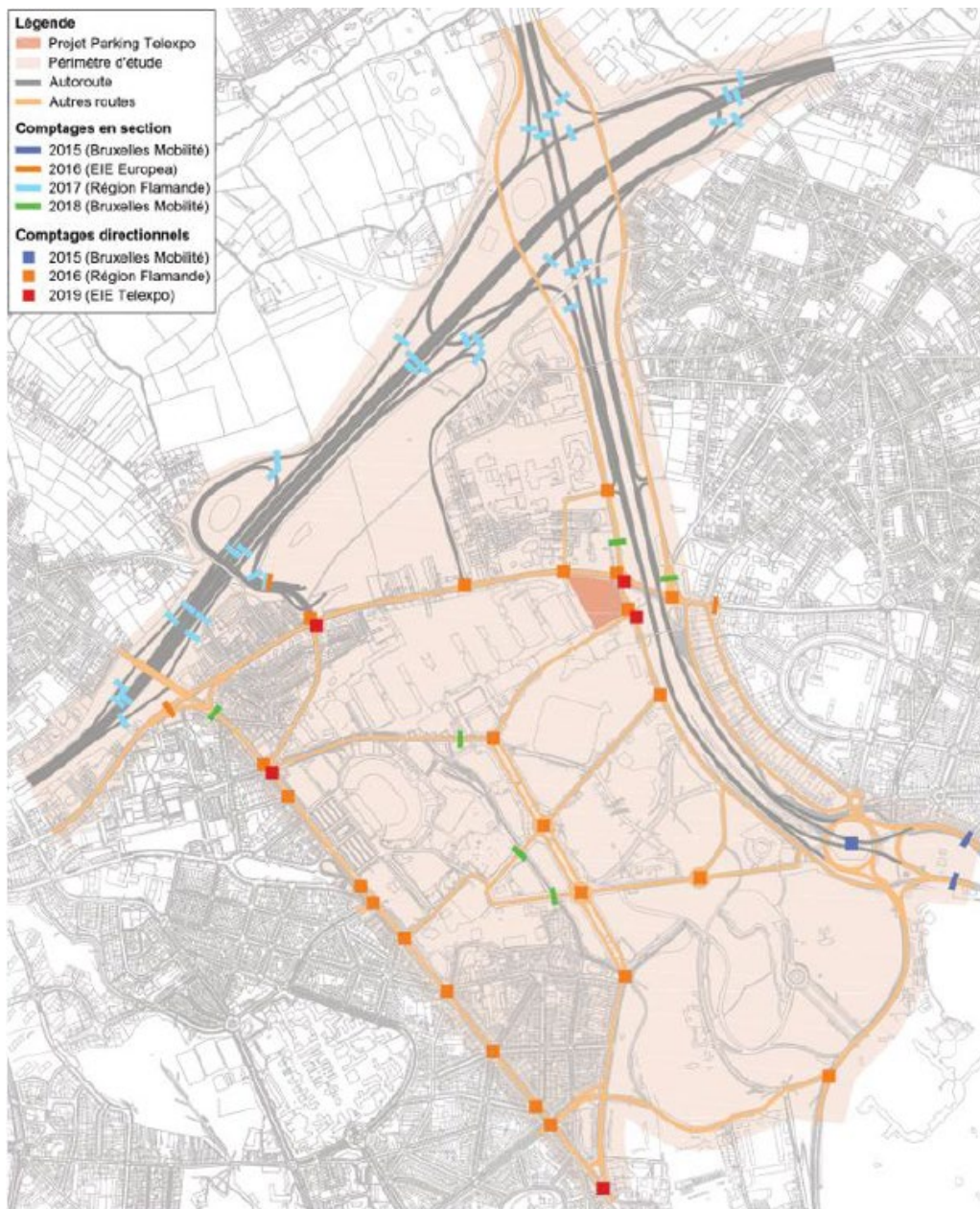
Gezien de snel veranderende context van het Heizelplateau, als gevolg van het grote aantal projecten dat wordt uitgevoerd, onderzocht of overwogen, maar ook de omvang van het studiegebied, is de analyse van de verkeersstromen en -omstandigheden gebaseerd op een dynamisch verkeerssimulatie-instrument.

Het gebruik van een dergelijk instrument moet het mogelijk maken de effecten te beoordelen die inherent zijn aan het project waarop de aanvraag betrekking heeft (tenuitvoerlegging van de TELEXPO-parking), terwijl tegelijkertijd rekening wordt gehouden met de in deel C beschreven verwachte ontwikkelingen (met name de transformatie van de openbare ruimten in verband met de tenuitvoerlegging van de tram).

In het kader van deze modellering is de in aanmerking genomen studieperimeter vastgesteld op basis van de assen en knooppunten die waarschijnlijk zullen worden beïnvloed door de generatie/aantrekking van voertuigen, zowel in de bestaande situatie als na het verschijnen van nieuwe projecten of nieuwe mobiliteitsinfrastructuren. Binnen dit gebied zal het zodoende mogelijk zijn om:

- *De ruimtelijke en tijdsgebonden evolutie van de verplaatsingen op het netwerk te simuleren naar gelang van het beschouwde tijdslot, door situaties van overbelasting en congestie te genereren die zich geleidelijk over het netwerk verplaatsen;*
- *De verschillende opties weer te geven die de bestuurder ter beschikking staan, zowel wat betreft de keuze van de route als de keuze van het tijdstip van vertrek van de reis (in de beschouwde periode), om de periodes met de grootste verkeersopstoppingen te vermijden;*
- *De vorming, de uitbreiding en de oplossing van wachtrijen op knooppunten (rotondes, verkeerslichten, snelwegknooppunten enz.) te simuleren, waarbij de opeenhoping van vertraagde of stilstaande voertuigen in de wachtrij in de stroomopwaartse delen van verzadigde knooppunten en de toename van de files die tijdelijke verkeersblokkeringen kunnen veroorzaken, worden nagebootst.*

De constructie van het simulatie-instrument is niet alleen gebaseerd op toeschouwers-/bezoekersstatistieken naar gelang van het soort evenement, maar ook op de beschikbare tellingen per richting en per sectie. Ten eerste, wat de tellingen betreft, die de bestaande situatie weergeven, toont de onderstaande figuur de beschikbare gegevens en hun type binnen het studiegebied.



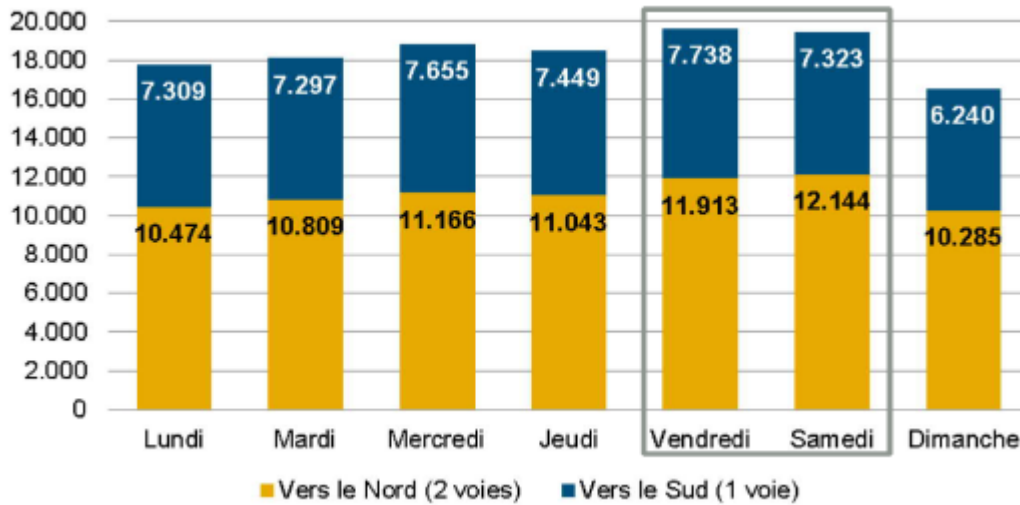
Figuur 102: Verkeerstellingen gebruikt in het model (CSD INGENIEURS, 2019)

De verkeerssimulaties die in het kader van de studie zijn uitgevoerd, hebben betrekking op de volgende piekuren:

- Vrijdag: 19u tot 20u
- Zaterdag: 16u tot 17u

De bepaling van de beslissende dagen voor de verkeerssimulaties in de studie is gebaseerd op de analyse van het basisverkeer van de drukste invalsweg buiten de autosnelwegen: de Houba de Strooperlaan.

Hieruit blijkt dat **vrijdag** en **zaterdag** de drukste dagen zijn:

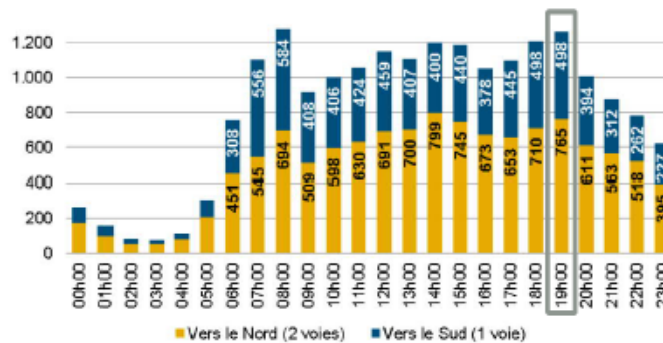


Figuur 103: Wekelijkse evolutie van het verkeer op de Houba de Strooperlaan, tussen de Keizerin Charlottelaan en de Romeinsesteenweg (MER EUROPEA, Aster Consulting, 2017)

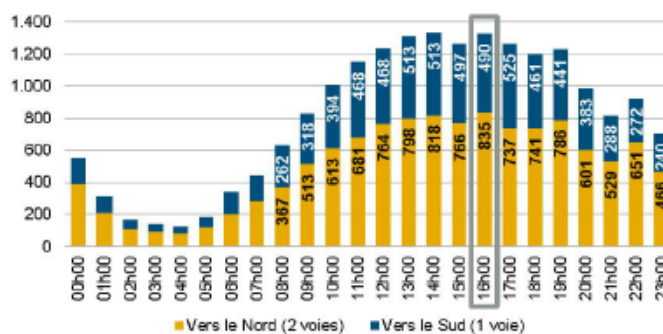
Uit de dagelijkse variaties blijkt dat de hoogste basisverkeersvolumes zich in de volgende tijdslots situeren:

- Vrijdag tussen 19u en 20u;
- Zaterdag tussen 16u en 17u.

Évolution journalière du trafic: vendredi



Évolution journalière du trafic: samedi



Figuur 104: Dagelijkse evolutie van het verkeer op de Houba de Strooperlaan (MER EUROPEA, Aster consulting, 2017)

Om de bestaande tellingen en de herkomst-bestemmingsmodellen van het studiegebied te actualiseren, voerde het bureau STRATEC in juni 2019 een directionele telcampagne uit op verschillende knooppunten in het studiegebied (zie Figuur 105):

'In het kader van deze effectstudie zijn op 5 kruispunten tellingen verricht (vrijdag 07/06 en zaterdag 08/06/2019) om over relevante gegevens op een globale schaal te beschikken. De in aanmerking genomen perioden komen overeen met de volgende twee slots:

- **Periode voorafgaand aan een show (concert) in Paleis 12, op een vrijdagavond van 18u tot 20u.** De tellingen werden uitgevoerd op een vrijdag zonder evenement, om een neutrale situatie ten opzichte van de BRUEXPO-site te verkrijgen, met de bedoeling vervolgens de stromen in verband met de evenementen, die worden afgeleid uit de parkeer- en bezoekersgegevens, te kunnen optellen;
- **Periode waarin de belangrijkste evenementen en/of cumulaties van evenementen over het algemeen worden georganiseerd, d.w.z. zaterdagmiddag (15u30-17u30).** Ook hier blijkt uit de stromen dat de situatie niet is veranderd.

De resultaten van de verkeerssimulaties voor de bestaande situatie in het studiegebied voor vrijdagavond (19u - 20u) en zaterdagmiddag (16u - 17u) worden hieronder voorgesteld

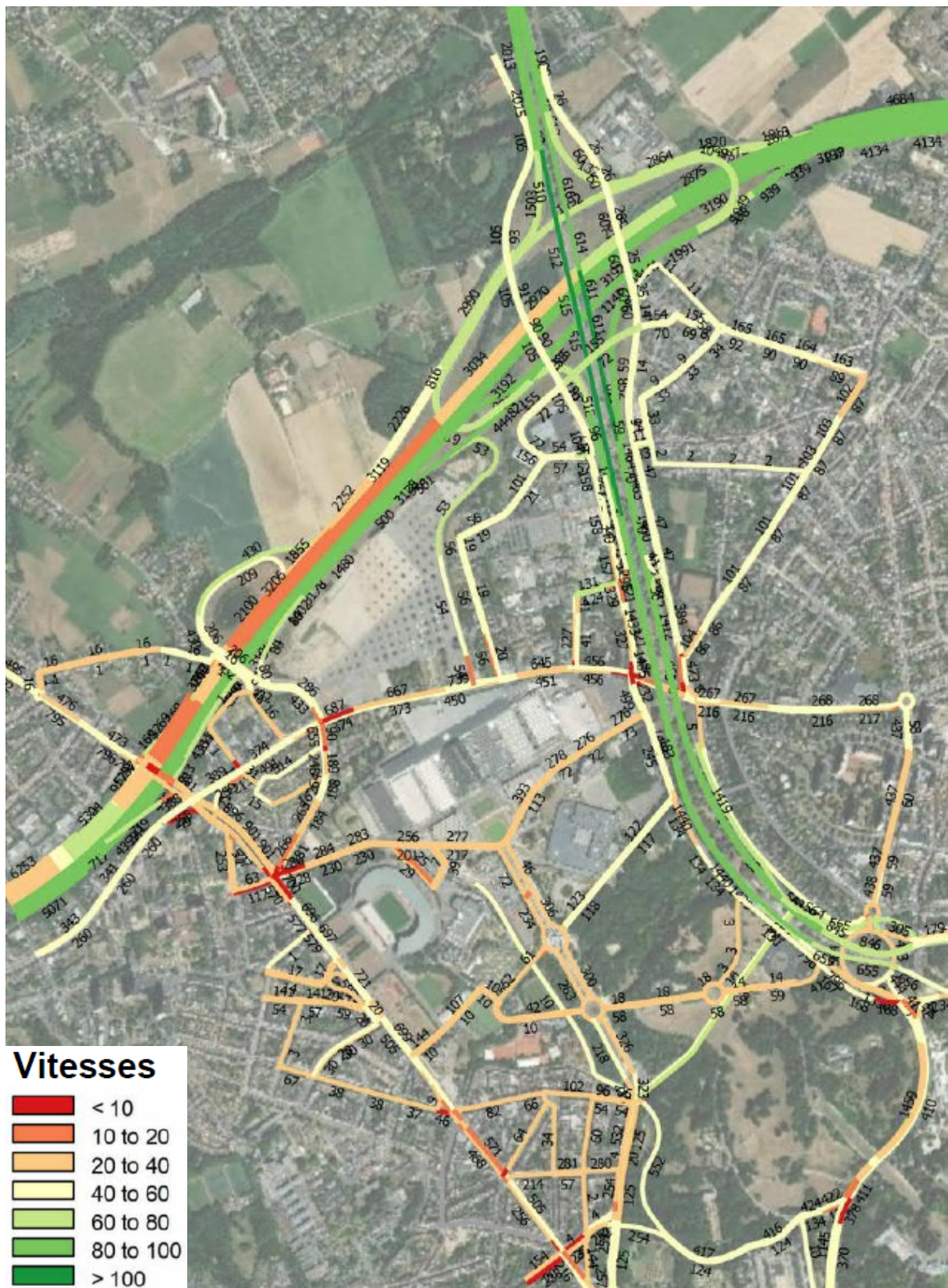
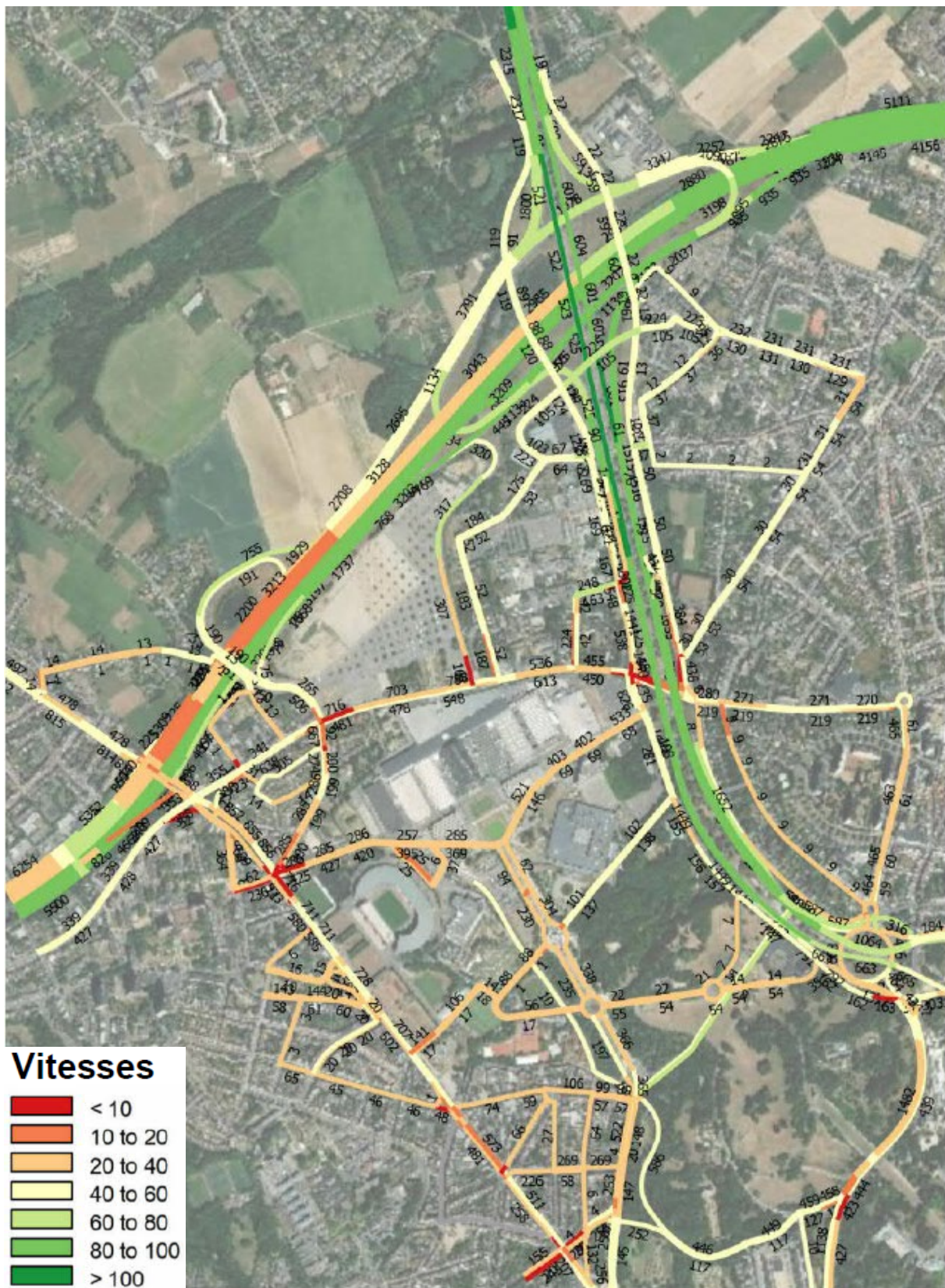
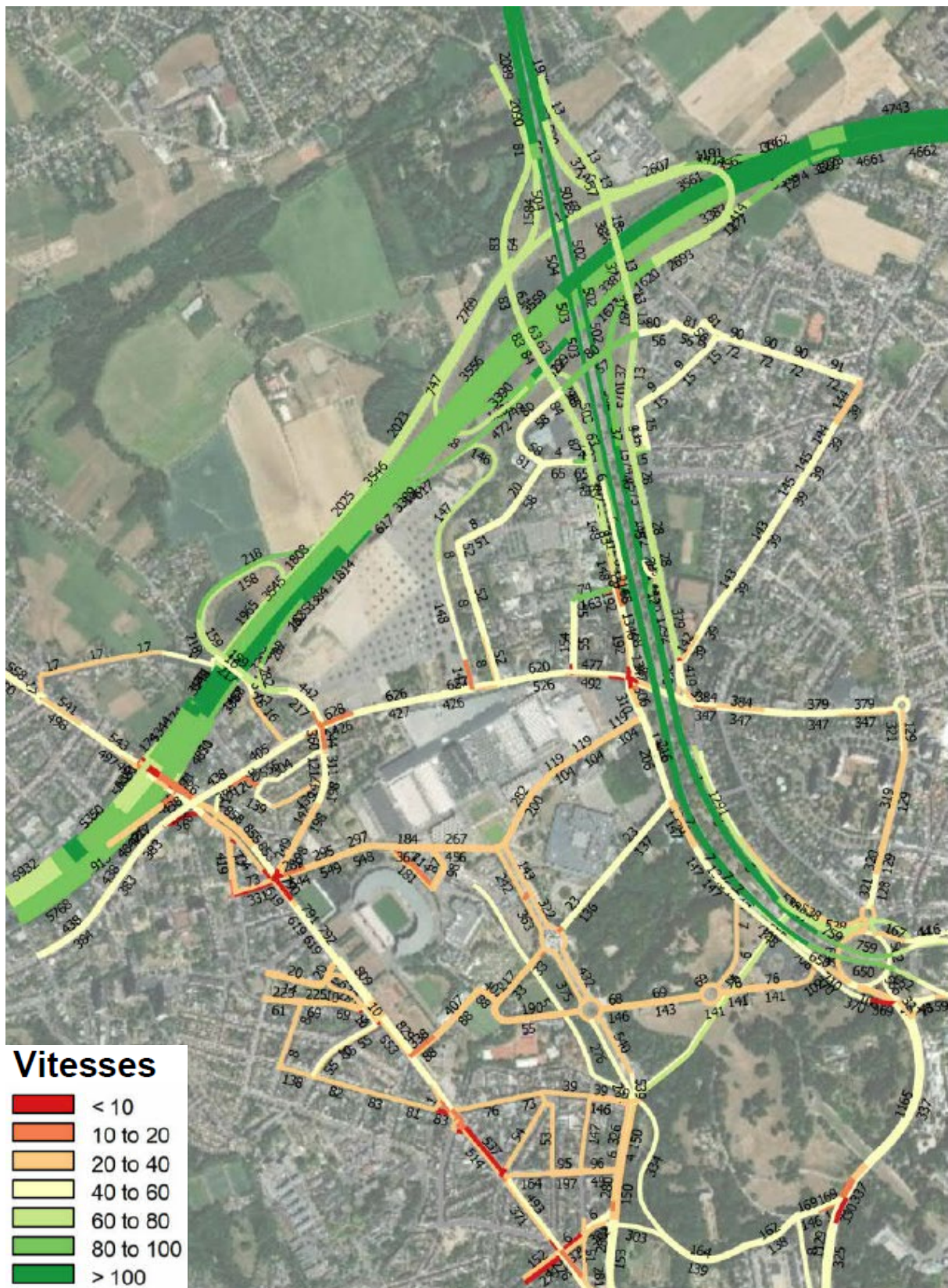


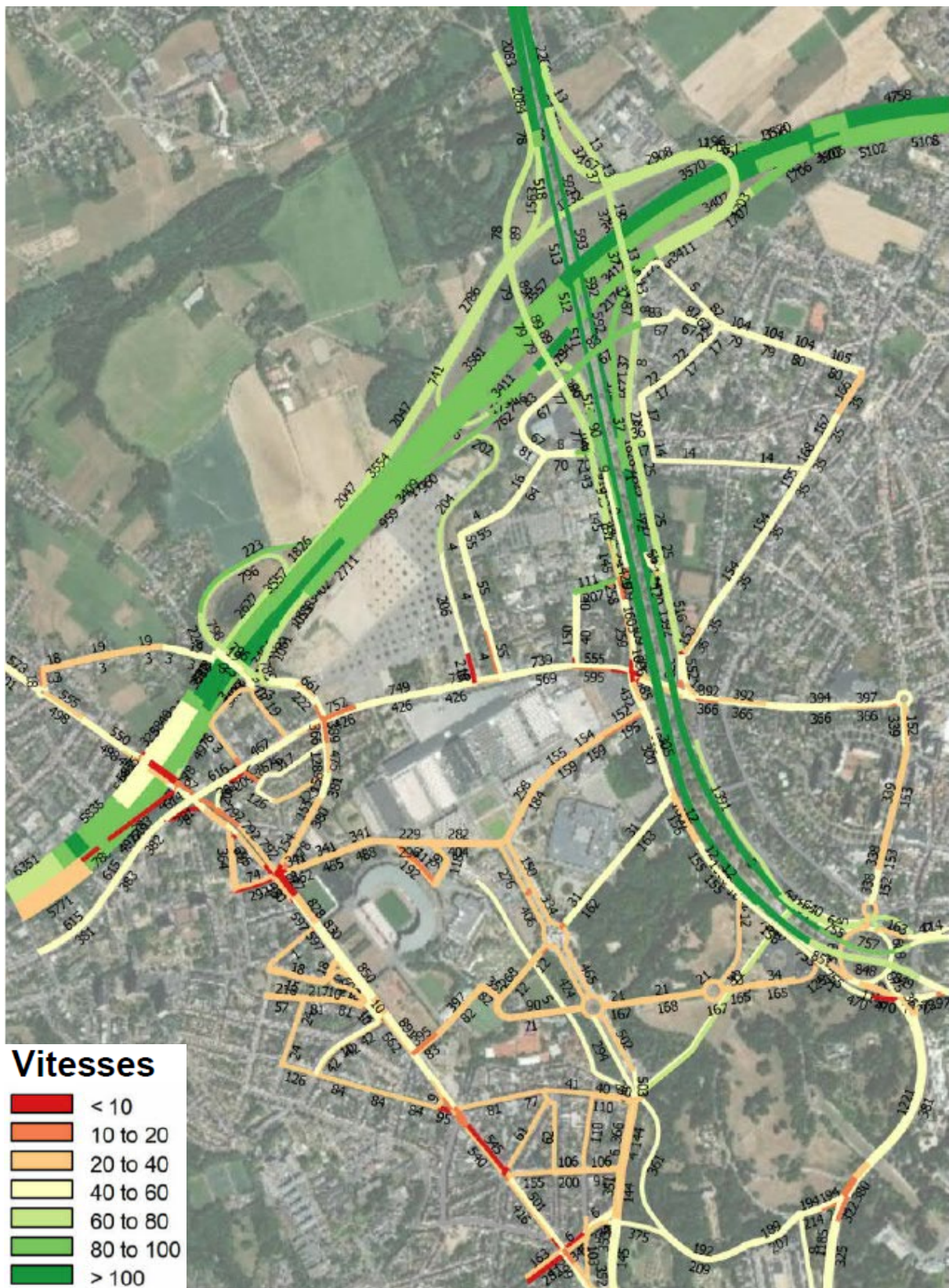
Figure 105 : Verkeersbelasting en snelheden op een vrijdagavond (19u-20u) zonder evenement in bestaande situatie (CSD INGENIEURS, 2019)



Figuur 106: Verkeersbelasting en snelheden op een vrijdagavond (19u-20u) met evenement in bestaande situatie (CSD INGENIEURS, 2019)



Figuur 107: Verkeersbelasting en snelheden op een zaterdagmiddag (16u-17u) zonder evenement in bestaande situatie (CSD INGENIEURS, 2019)

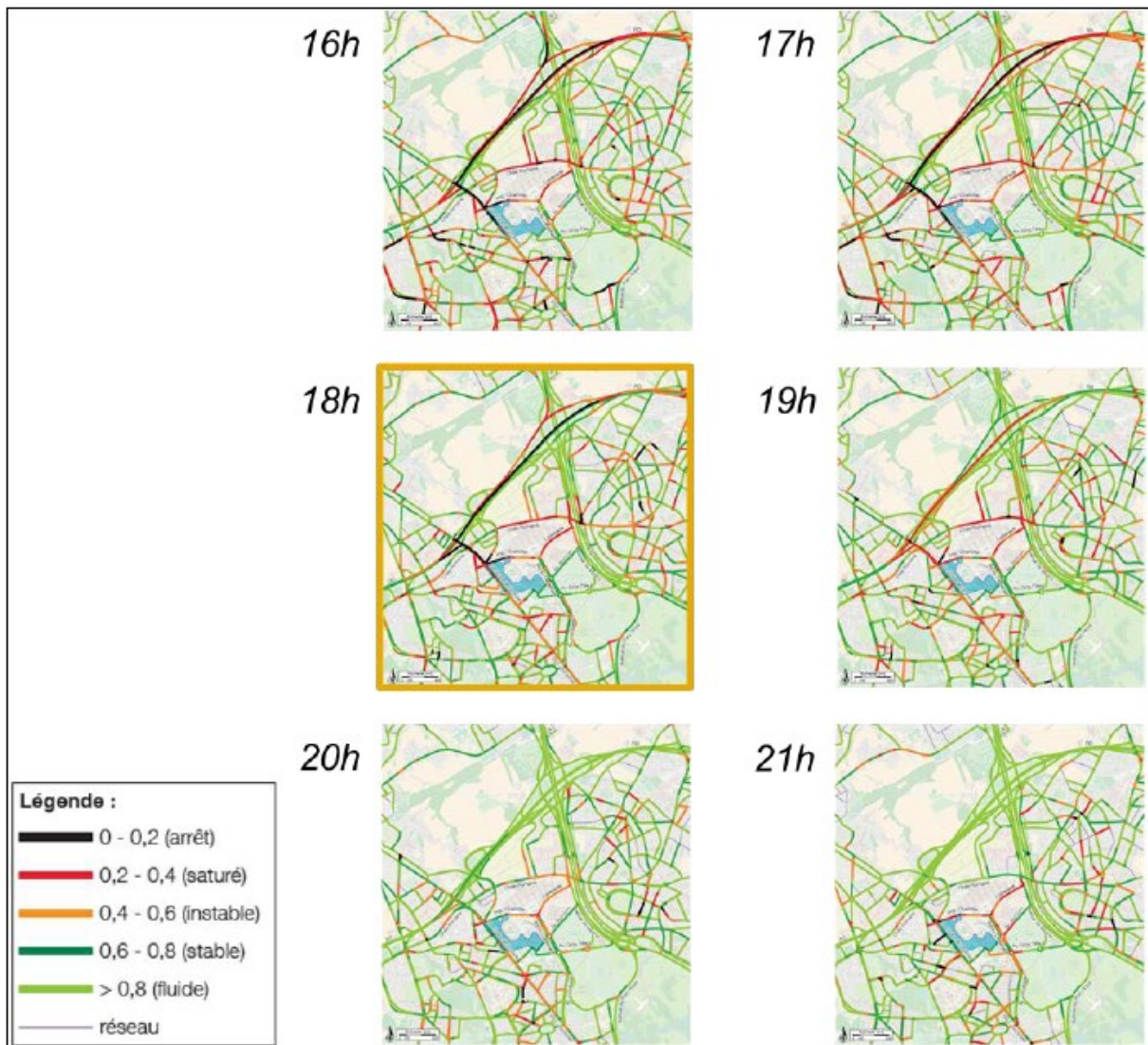


Figuur 108: Verkeersbelasting en snelheden op een zaterdagmiddag (16u-17u) met evenement in bestaande situatie (CSD INGENIEURS, 2019)

D. Verzadigingsgraad van het netwerk

D.1. Een gemiddelde vrijdag

De onderstaande grafieken illustreren de verzadigingsgraden van het netwerk in het geografisch gebied op een gemiddelde vrijdag. Het verkeer is druk vanaf 16u met een verzadigingspiek om 18u en een terugkeer naar een rustiger situatie rond 20u⁶⁰.



Figuur 109: Verzadigingsgraden op een gemiddelde vrijdag (MER EUROPEA, Aster consulting, 2017)

⁶⁰ MER EUROPEA, Aster consulting, 2017

De verzadigingspiek van het netwerk situeert zich tussen 18u en 19u. Gedurende deze periode zijn de belangrijkste verkeersknelpunten de volgende:

- Ringweg tussen de verkeerswisselaar met de A12 en afrit 8;
- Afrit 8 vanuit het westen;
- Noorden van de Houba de Strooperlaan en kruispunt met de Keizerin Charlottelaan
- Afrit 2 van de A12 en, in mindere mate, de lokale verbindingswegen:
 - Esplanade;
 - Keizerin Charlotte;
 - Romeinsesteenweg;
 - Houba de Strooperlaan.

De vele kruispunten en toevoerwegen op de Ring, met name rond afrit 7a, hebben gevolgen voor de doorstroming van het verkeer.

Bovendien bemoeilijkt een groot aantal opeenvolgende kruispunten de werking van de verkeersassen ter hoogte van de Houba de Strooperlaan en ter hoogte van verkeerswisselaar 2 van de A12.

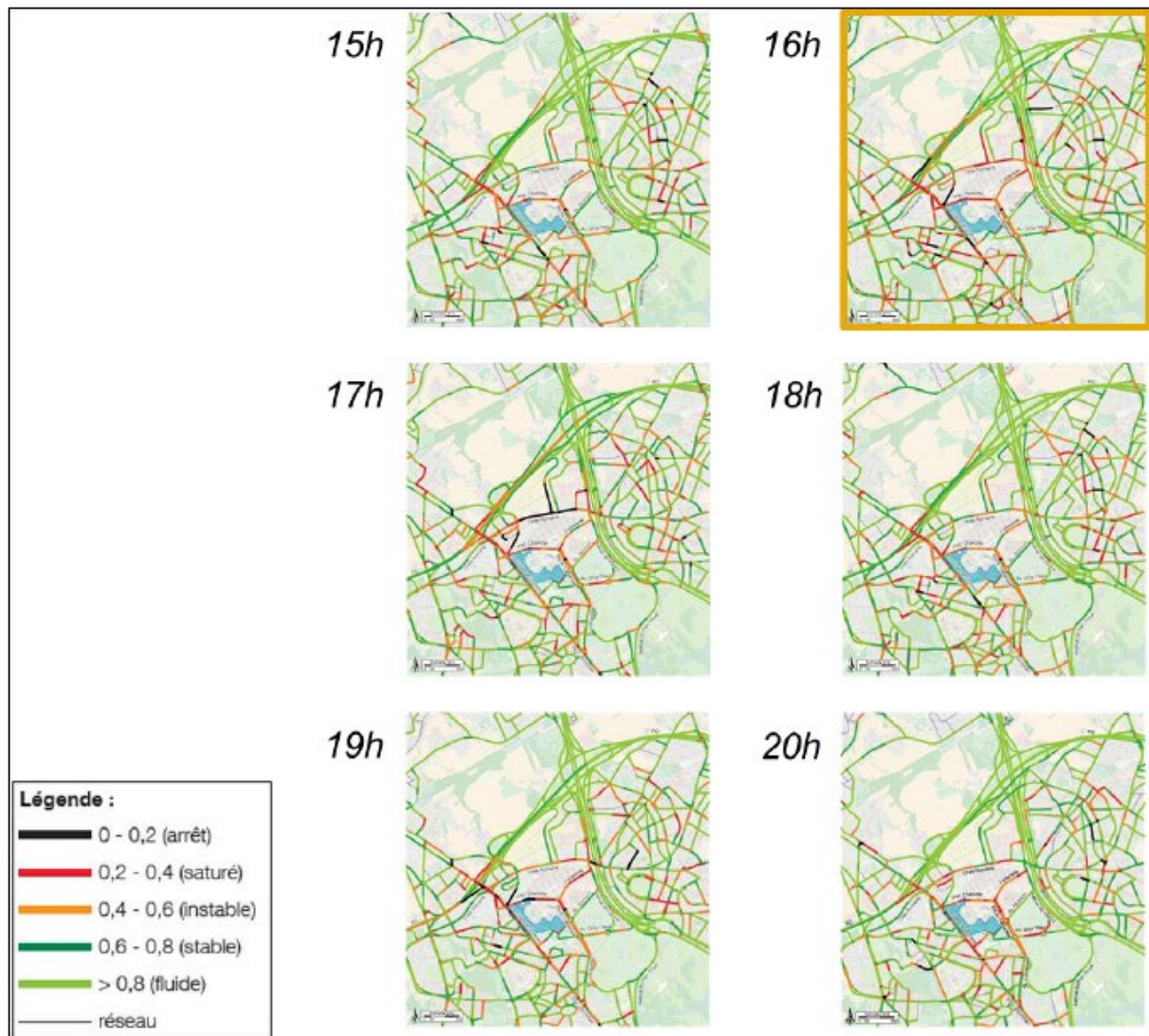
D.2. Een gemiddelde zaterdag

Over het algemeen is het verkeer op zaterdag rustiger dan op vrijdag (afwezigheid van pendelverkeer), behalve op de Eeuwfeestlaan, vanwege de toeristische attractie van het Atomium.

Het netwerk binnen het geografisch gebied is derhalve minder verzadigd, maar meer continu. Dit bevestigt de verkeerstellingen op de Houba de Strooperlaan (zie hierboven).

Er wordt een piek vastgesteld tussen 16u en 17u, maar het niveau van de vraag op het netwerk is over de gehele onderzochte periode (met name van 15u tot 16u) globaal genomen belangrijk⁶¹.

⁶¹ MER EUROPEA, Aster consulting, 2017



Figuur 110: Verzadigingsgraden op een gemiddelde zaterdag (MER EUROPEA, Aster consulting, 2017)

Ondanks een rustiger situatie is er weinig manoeuvreerruimte te bespeuren op de bestaande 'natuurlijke' toegangswegen:

- verkeerswisselaar 8 (Ring) en de Houba de Strooperlaan die deze bedient, zijn verzadigd in de toegangsrichting naar het Heizelplateau;
- de toegangswegen vanaf verkeerswisselaar 2 (A12) zijn verzadigd: Romeinsesteenweg en Esplanade
- de Eeuwfeestlaan is erg druk, in overeenstemming met de toeristische aantrekkingskracht van de site.

Anderzijds zijn er routes die nog niet verzadigd zijn:

- verkeerswisselaar 9 van de Ring, verbonden met het Heizelplateau via de Dikke-Beuklaan (idem vrijdag);
- het uiteinde van de A12, bereikbaar via de Ebbebomenlaan (idem vrijdag);
- de afrit 7a Oost, die geen directe toegang biedt (route niet in aanmerking genomen op vrijdag wegens de verzadiging van de Romeinsesteenweg).

D.3. Bij grote evenementen op het Heizelplateau

Het lijkt erop dat de 'drukke' zaterdagen vandaag verbonden zijn met de activiteit van het Koning Boudewijnstadion en het Tentoonstellingspark, terwijl de commerciële activiteit een beperktere invloed heeft binnen het hier beschouwde geografische gebied.

In het algemeen worden nog steeds dezelfde punten van waakzaamheid waargenomen, maar met hogere verzadigingspercentages, en zijn er meer moeilijkheden rond parkeerterrein C vastgesteld:

- Verkeerswisselaar 8 (Ring) en de Houba de Strooperlaan die deze bedient, zijn verzadigd in de toegangsrichting naar de site van het project;
- De toegangswegen vanaf verkeerswisselaar 2 (A12) zijn verzadigd: Romeinsesteenweg en Esplanade;
- Bijkomende moeilijkheden in verband met de toegang tot parkeerterrein C.

Anderzijds worden er ook routes geïdentificeerd die nog niet verzadigd zijn:

- Ringweg en A12 kennen een vlot verkeer, het enige moeilijke punt is bij het naderen van verkeerswisselaar 7a vanuit het westen;
- Afrit 7a Oost volstaat om de wachtrij bij parkeerplaats C op te vangen;
- Op de Dikke-Beuklaan die het Heizelplateau bedient vanaf verkeerswisselaar 9, is het verkeer eerder vloeiend.

Hierbij dient op een mogelijke omleiding rond het gebied gewezen van transitstromen tijdens een evenement die een verzadiging van bepaalde wegen op het Heizelplateau kan veroorzaken.

Tot slot dient opgemerkt dat de situatie nog meer verzadigd kan zijn wanneer een evenement samenvalt met de avondspits van een werkdag of wanneer het evenement de afsluiting van bepaalde lokale wegen vereist (bijvoorbeeld tijdens een voetbalwedstrijd in het Koning Boudewijnstadion)⁶².

E. Verkeersinfrastructuren en vrachtwagenennetwerk

Het Tentoonstellingspark, gelegen in het noordoostelijke deel van de site, genereert min of meer grote logistieke stromen in functie van de evenementen die er plaatsvinden (opleggers, vrachtwagens, bestelwagens). Per jaar worden ongeveer 100 dagen besteed aan het opbouwen en afbreken van de beurzen. Een beurs zoals Batibouw genereert een volume van ongeveer 3.500 voertuigen voor de ontmanteling (170 auto's, 1.300 bestelwagens, 1.500 vrachtwagens en 550 opleggers).

Om de rechtstreekse omgeving van de verschillende paleizen niet te overbelasten, wordt vrachtverkeer tijdelijk geparkeerd ter hoogte van parking C en opgeroepen als dat nodig is. Het vrachtverkeer komt de site binnen via ingang G aan de Romeinsesteenweg om zo rechtstreeks en permanent de verschillende paleizen te kunnen bedienen.

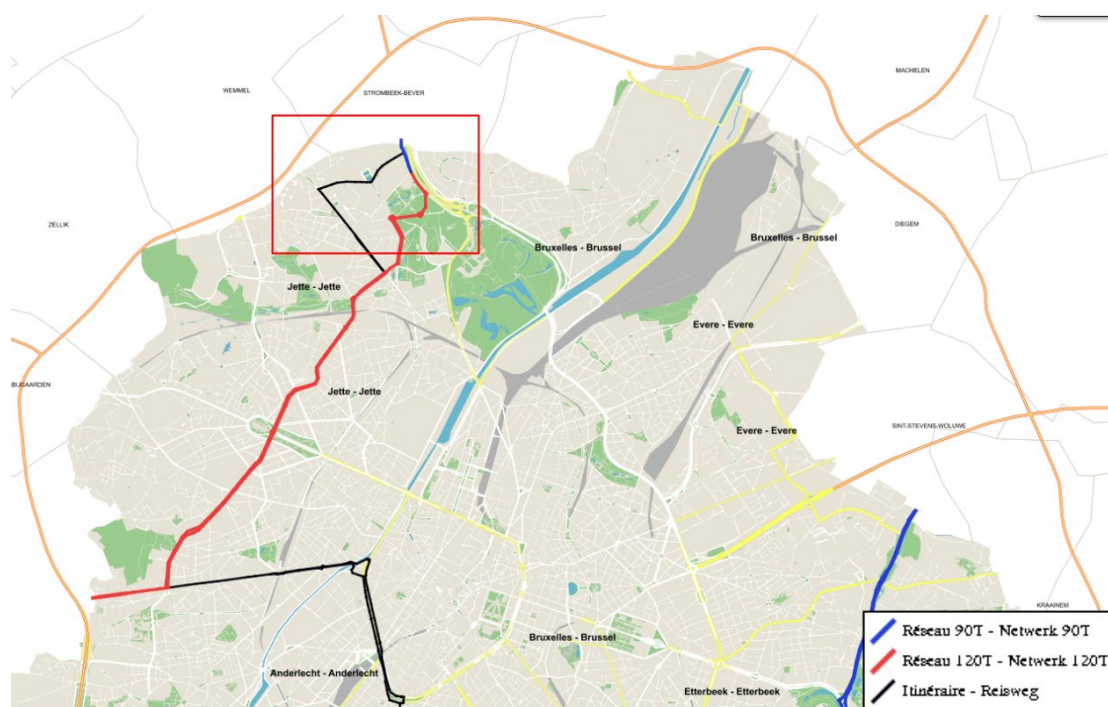
De volgende kaart toont de routes voor vrachtverkeer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zoals bepaald door het Gewestelijk Mobiliteitsplan 'Good Move'. In dit plan is de Houba de Strooperlaan opgenomen in het 'COMFORT'-netwerk, terwijl de A12 deel uitmaakt van het 'PLUS'-netwerk. De andere wegen op het Heizelplateau (Keizerin Charlotte, Esplanade, Eeuwfeestlaan) vormen het 'WIJK'-netwerk.

⁶² MER EUROPEA, Aster consulting, 2017



Figuur 111: Vrachtwagennetwerk bepaald door het GMP 'Good Move' (MobiGIS, 2020)

Wat het uitzonderlijk vervoer betreft, wordt het Heizelplateau door verschillende routes doorkruist. Deze routes situeren zich ter hoogte van de Houba de Strooperlaan - de Keizerin Charlottelaan - de Miramarlaan - de Esplanade, alsook ter hoogte van de Madridlaan (90 T en 120 T-net) - de Graaf Moens De Ferniglaan (120 T) - de Dikkelindelaan (120 T) - de Eeuwfeestlaan (120 T) - de Jena Sobieskilaan (120 T).



Figuur 112: Tracés van het uitzonderlijk vervoer in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MobiGIS, 2020)

3.3.3.4. Analyse van parkeerbehoeften

A. Parkeren buiten de openbare weg

A.1. Parkeeraanbod buiten de openbare weg

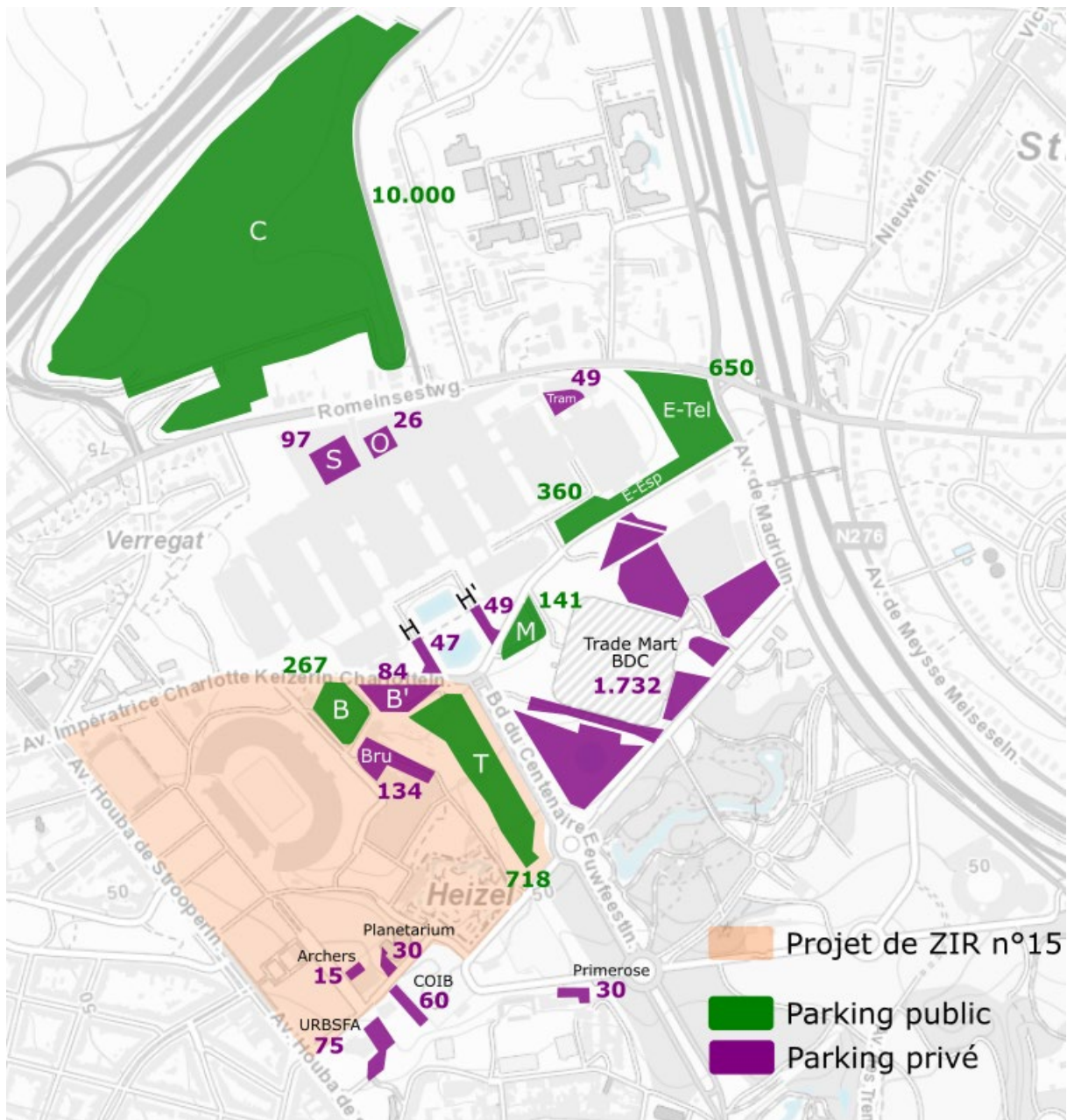
De Heizelvlakte centraliseert een zeer belangrijk parkeeraanbod buiten de openbare weg om te beantwoorden aan de noden van specifieke evenementen, met name georganiseerd in het Tentoonstellingspark (Brussels Expo) en het Koning Boudewijnstadion. Dit zijn uitsluitend openluchtparkings waarvan de toegankelijkheid wordt gemoduleerd naargelang van de evenementen.

Dit aanbod is ook bestemd voor toeristische en vrijetijdsattracties zoals Mini-Europa en het bioscoopcomplex Kinopolis.

Het totale aanbod bedraagt momenteel ongeveer 14.580 plaatsen. Er zijn 12.136 plaatsen beschikbaar voor het publiek (met name in geval van een groot evenement in het Koning Boudewijnstadion of het Tentoonstellingspark (TPB)), waarvan bijna 80% ter hoogte van parking C, gelegen in het Vlaams Gewest. Deze parking met bijna 10.000 plaatsen is rechtstreeks verbonden met de Ring via afrit 7a. Hij heeft de capaciteit om grote menigten te verwerken bij grote evenementen op het plateau, zoals grote beurzen (Batibouw, Autosalon) of voetbalwedstrijden van het nationale elftal⁶³.

Het ontwerp van GGB telt momenteel ongeveer 2.500 plaatsen buiten de openbare weg verdeeld over 6 parkings. Dit aanbod omvat 265 particuliere plaatsen (parking B', Bruparck, Planetarium en Boogschutters). De twee openbare parkings binnen de perimeter van het ontwerp van GGB nr. 15, namelijk parking B (267 plaatsen) en parking T (718 plaatsen), worden regelmatig gebruikt door de betrokken functies, of het nu gaat om het Paleis, de bioscoop Kinopolis, Mini-Europa of het Atomium. In casu is er momenteel geen echte reserve van parkeerruimte voor het ontwerp van GGB nr. 15 voor toekomstige activiteiten.

⁶³ MER EUROPEA, Aster consulting, 2017



Figuur 113: Parkeeraanbod buiten de openbare weg op het Heizelplateau⁶⁴ (ARIES, 2021)

⁶⁴ De capaciteit van parkeerplaats C is indicatief, aangezien deze in werkelijkheid de 10.000 plaatsen benadert.

Nom parking	Destination	Activité	Capacité
B	Visiteurs	Palais, Kinopolis, Mini Europe, Atomium	267
B'	Employés	Brussels Expo	84
Bruparck	Exposants/employés	Palais, Kinopolis, Mini Europe, Atomium	134
C	Visiteurs	Palais	10.000
E-Esplanade	Visiteurs	Palais 12, etc.	360
E-Telexpo	Visiteurs	Palais	650
H	Exposants/employés	Brussels Expo : employés et visiteurs des bureaux	47
H'	Exposants/employés	Brussels Expo : employés et visiteurs des bureaux	49
M	Visiteurs	Palais, Kinopolis, Mini Europe, Atomium	141
O	Exposants/employés	Palais	26
S	Exposants/employés	Palais	97
T	Visiteurs	Palais, Kinopolis, Mini Europe, Atomium	718
Trama	Exposants/employés	Palais 10, 11, 12...	49
Total site Brussels Expo			12.622
Planetarium	Visiteurs/employés		30
Salle Archers et ASCTR	Membres/visiteurs		30
Primerose	Membres/visiteurs		30
BOIC	Visiteurs/employés		60
URBSFA	Visiteurs/employés		75
Total périmètre Parc des Sports			225
Trade Mart	Visiteurs/employés		1.732
TM 9	Emplacements access	Parking souterrain	154
TM 10	Emplacements access	Parking à l'air libre	24
TM 11	Emplacements access	Parking à l'air libre	41
TM 1	Emplacements access	Parking à l'air libre	498
TM 2	Emplacements access	Parking à l'air libre	358
TM 3	Emplacements access	Parking à l'air libre	357
TM 8	Emplacements access	Parking à l'air libre	98
TM 4	Emplacements destin	Parking à l'air libre	93
TM 5	Emplacements destin	Parking à l'air libre	78
TM 6	Emplacements destin	Parking à l'air libre	21
TM7	Emplacements destin	Parking à l'air libre	10

Figuur 114: Overzichtstabel van het parkeeraanbod buiten de openbare weg op het Heizelplateau (ARIES, 2021)

A.2. Vraag naar parkeerplaatsen buiten de openbare weg

De site van Brussels Expo telt momenteel 12.622 parkeerplaatsen in 13 parkings, wat neerkomt op bijna 85% van het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg op het Heizelplateau. De belangrijkste daarvan is parking C, met een capaciteit van bijna 10.000 plaatsen en volledig gelegen op het grondgebied van Grimbergen, in het Vlaamse Gewest. In het Brussels Gewest bevinden de meeste parkeerplaatsen zich buiten (95% van de plaatsen) en is 80% voorbehouden voor bezoekers (de rest is voorbehouden voor werknemers en exposanten van Brussels Expo).

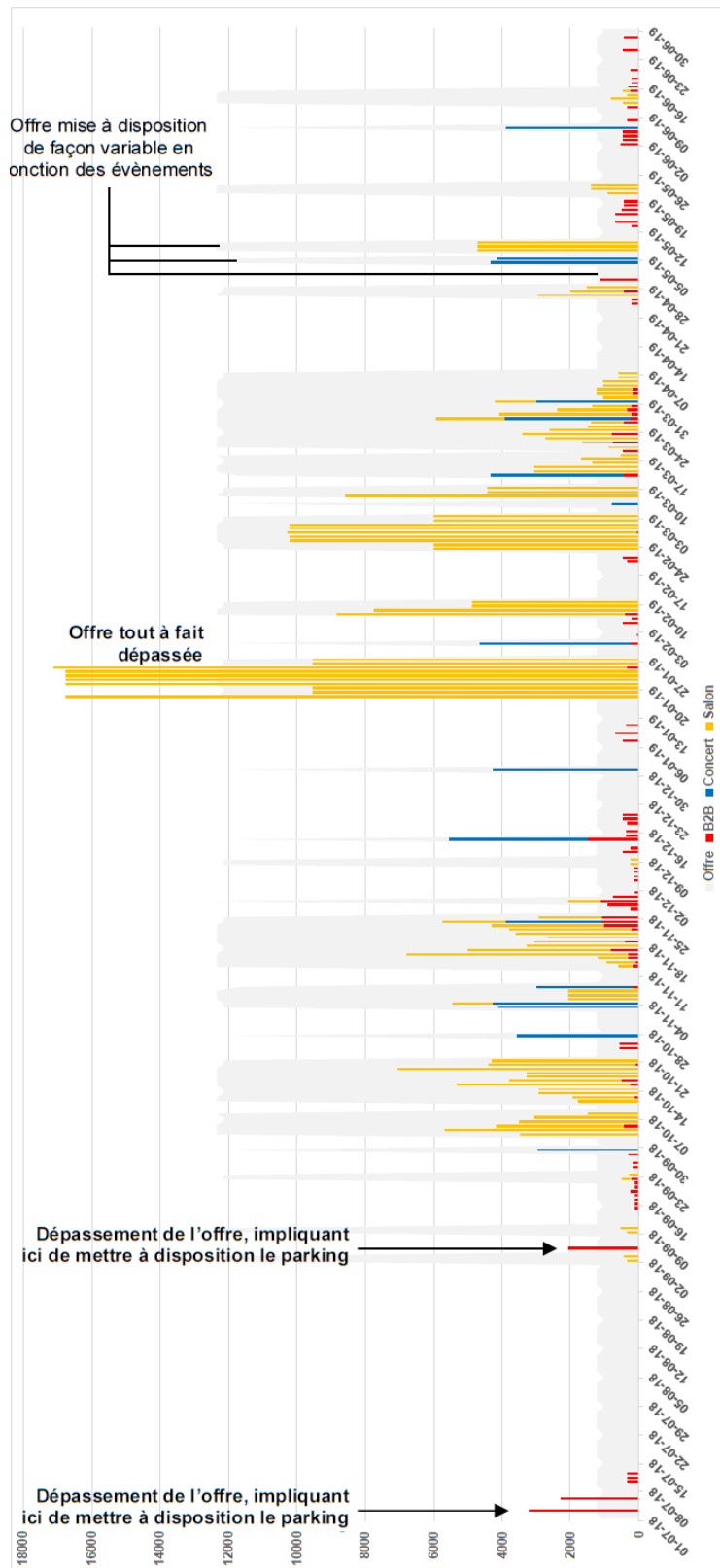
De voor bezoekers toegankelijke parking zijn niet altijd toegankelijk. In feite zijn alleen de parkings B, T en M 24 uur per dag open. Ze worden beheerd door middel van automatische slagbomen en betaalstations en zijn op die manier goed voor 1.126 openbare plaatsen. Deze plaatsen worden gebruikt door bezoekers van de 'Brussels Expo'-site (aan een eenheidstarief van € 10/dag) maar kunnen ook gebruikt worden door bezoekers van Kinopolis (die dan een korting van € 3 genieten, geldig bij aankoop van een bioscoopticket) of elke andere bezoeker van het Heizelplateau.

Voor bijzondere evenementen (concerten, handelsbeurzen, grote evenementen) kunnen ook de parkings E-Esplanade en E-Telexpo en vervolgens parking C ter beschikking worden gesteld, waarbij dezelfde tarieven gelden als op de andere parkings.

De voor werknemers/exposanten gereserveerde parkings zijn te allen tijde toegankelijk, waarbij toegang alleen mogelijk is met specifieke badges en autorisaties.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de parkeerbehoeften en het parkeeraanbod per jaar, waardoor de beschikbare parkeerreserves en, in bepaalde gevallen, het overaanbod als gevolg van de activiteiten van Brussels Expo duidelijk naar voren komen⁶⁵.

⁶⁵ MER Parking TELEXPO, STRATEC, 2019.



Figuur 115: Overlay van parkeervraag en potentieel beschikbaar aanbod (bron van frequentiegegevens - bezoekers: BRUEXPO; bron van het beschikbare aanbod en vraag naar parkeergelegenheid: Stratec)
 Uit bovenstaande tabel blijkt dat, afgezien van het Autosalon, dat een grotere vraag naar parkeergelegenheid genereert dan het aanbod, de BRUEXPO-site momenteel over een parkeeraanbod beschikt dat voldoet aan de

behoeften van de verschillende voorgestelde evenementen/activiteiten. Dit aanbod wordt ter beschikking gesteld naar gelang van de gebeurtenissen, die het hele jaar door tot zeer wisselende behoeften leiden. Zo blijkt dat op 173 dagen van evenementen per jaar:

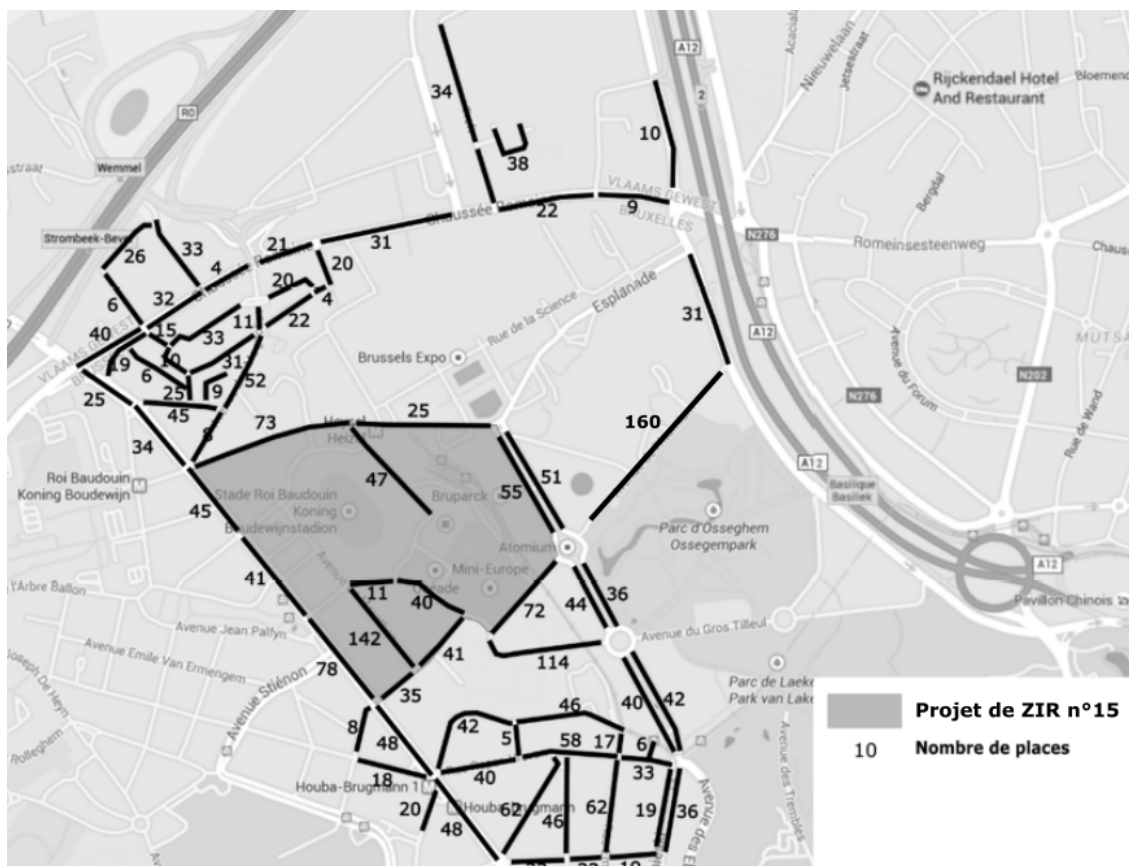
- De vraag het **in het BHG** voorgestelde aanbod 103 dagen/jaar niet overschrijdt, d.w.z. bijna 60% van de evenementdagen
- Parkeerterrein C moet 180 dagen per jaar ter beschikking gesteld worden;
- De totale vraag overtreft het aanbod van de gehele BRUEXPO (in en buiten het BHG) met een frequentie van 6 keer per jaar.

Hoewel het aanbod over het algemeen aan de behoeften voldoet, is het niet altijd even groot. Er zijn ook op gewezen dat er buiten BRUEXPO ook uitzonderlijke evenementen georganiseerd worden die voor parkeren bestemde zones innemen en/of een specifieke vraag genereren, en dat er ook overlappende evenementen mogelijk zijn (30 keer per jaar)⁶⁶.

B. Parkeren langs de openbare weg

B.1. Parkeeraanbod langs de openbare weg

De Heizelvlakte beschikt ook over een overvloedig aanbod aan parkeerplaatsen langs de openbare weg: in 2015 waren er ongeveer 2.400 plaatsen, waaronder ongeveer 756 plaatsen in of rond het ontwerp van GGB nr. 15.



Figuur 116: Parkeeraanbod op de openbare weg (ARIES, 2021)

⁶⁶ MER Parking TELEXPO, STRATEC, 2019.

De wegen binnen het ontwerp van GGB nr. 15 liggen in een niet-gereguleerde parkeerzone, terwijl de wegen rond het GGB (Houba de Strooperlaan, Keizerin Charlottelaan, Eeuwfeestlaan, Boechoutlaan) in een betalende parkeerzone (groene zone) liggen.



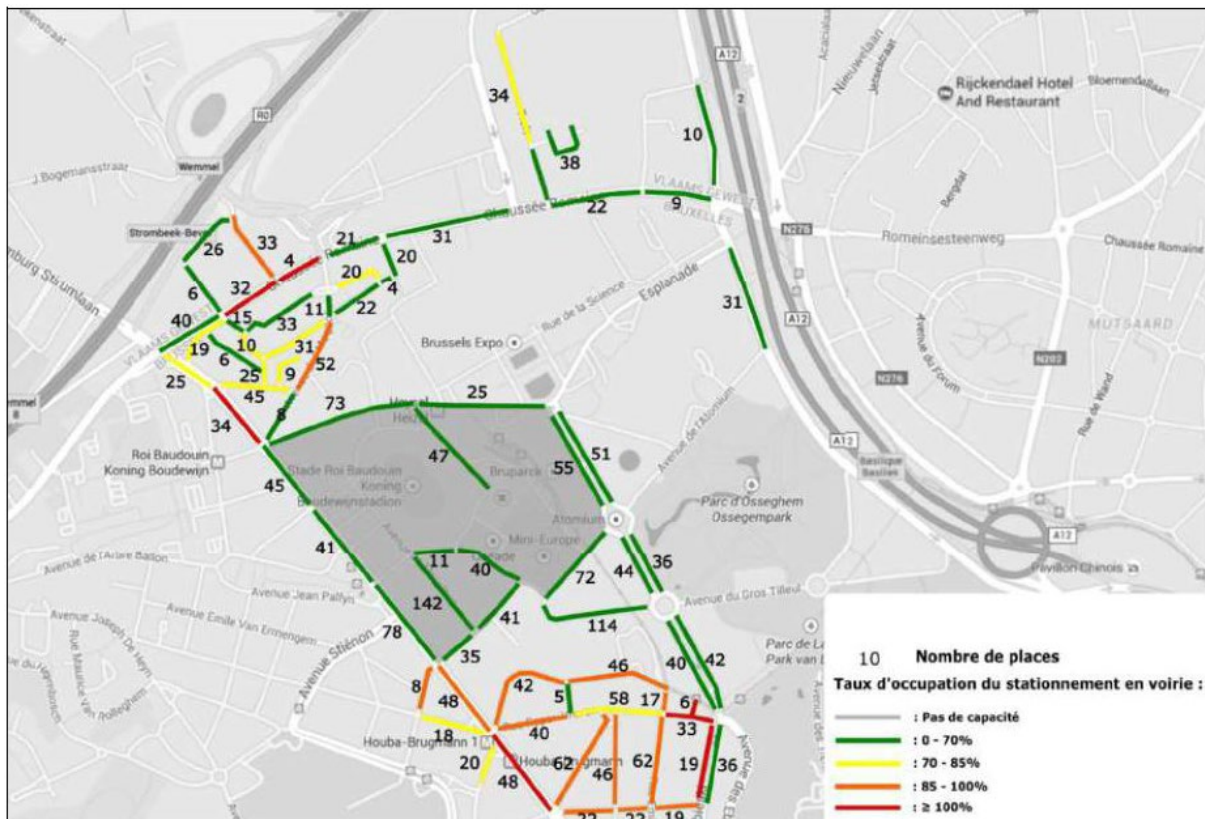
Figuur 117: Parkeerzones op de openbare weg (parking.brussels, 2020)

B.2. Vraag naar parkeerplaatsen op de openbare weg

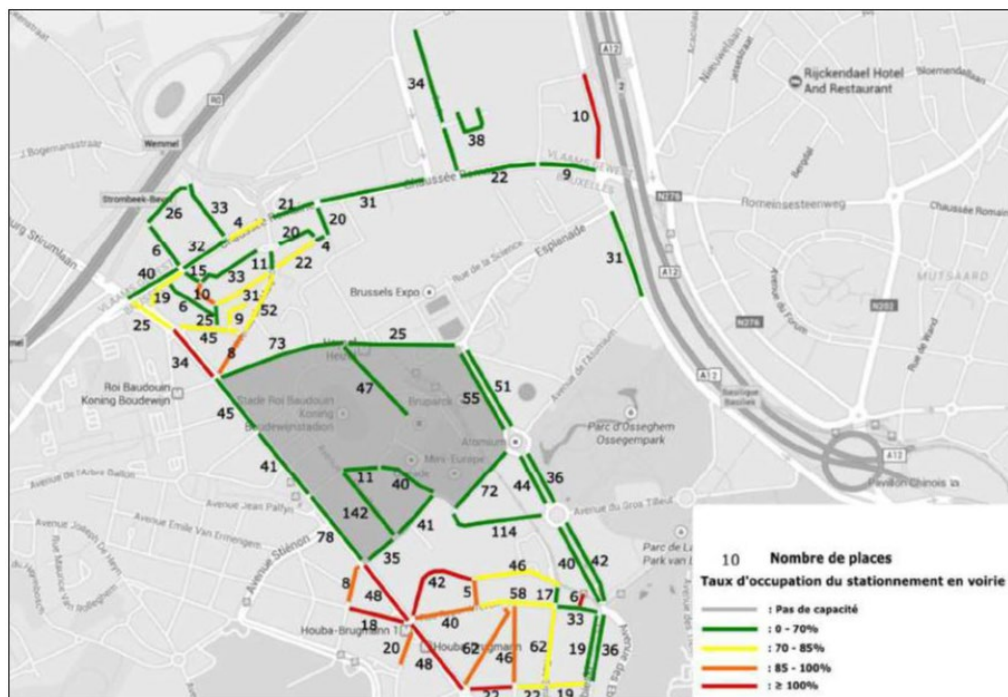
ARUP heeft een evaluatie van de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen langs de openbare weg uitgevoerd.

Dit veldonderzoek werd uitgevoerd op een gemiddelde werkdag, dinsdag 23 juni 2015 tussen 5u en 7u en tussen 9u en 11u 's ochtends, en op zaterdag 27 juni 2015 tussen 15u en 17u.

Tijdens de week bleek het parkeeraanbod vooral te worden benut in het zuidelijke gedeelte van het plateau, in de wijk tussen de Houba de Strooperlaan (in het westen) en de Jan Sobieskilaan (in het oosten). Ten noordwesten van het plateau was de vraag ook groot, met name tussen 5u en 7u 's ochtends, voor het woon-werkverkeer. De voornaamste capaciteitsreserves bevinden zich op de grote assen rond het Koning Boudewijnstadion en het Atomium (Houba De Strooperlaan, Marathonlaan, Dikkelindelaan, Eeuwfeestlaan enz.). In feite was minder dan 70% van de parkeerplaatsen er bezet.

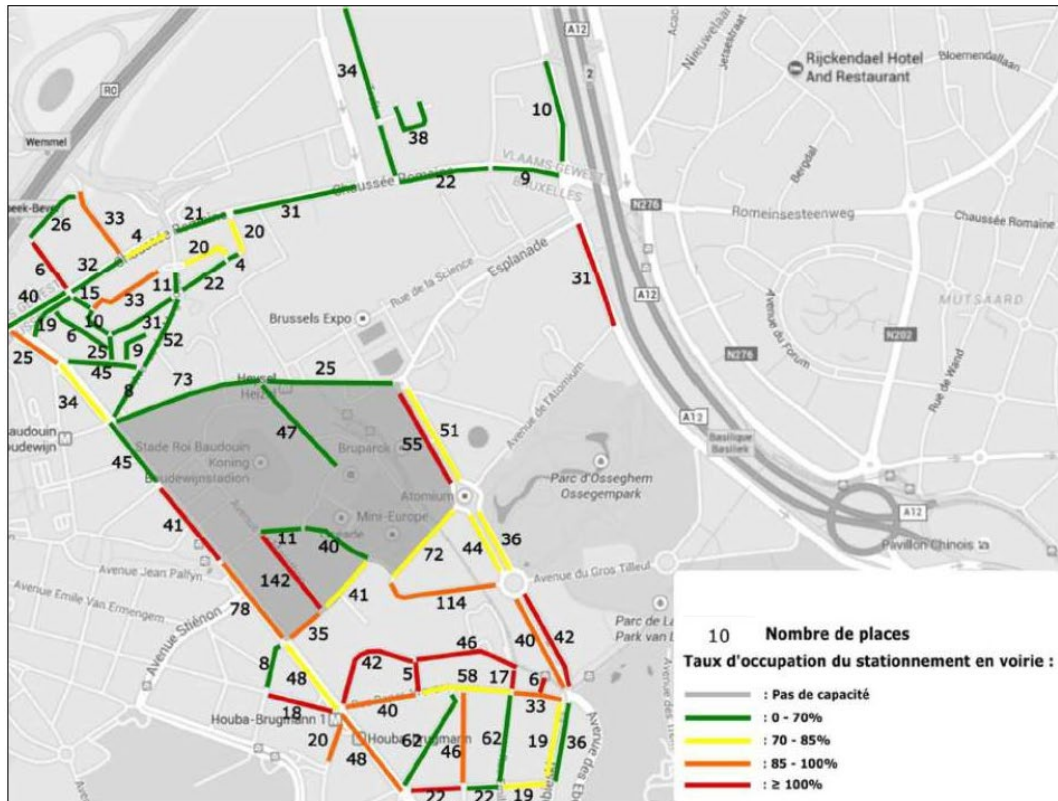


Figuur 118: Bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op de openbare weg op dinsdag tussen 5u en 7u 's ochtends (ARIES op basis van tellingen ARUP, 2021)



Figuur 119: Bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op de openbare weg op een werkdag tussen 9u en 11u 's ochtends (ARIES op basis van tellingen ARUP, 2021)

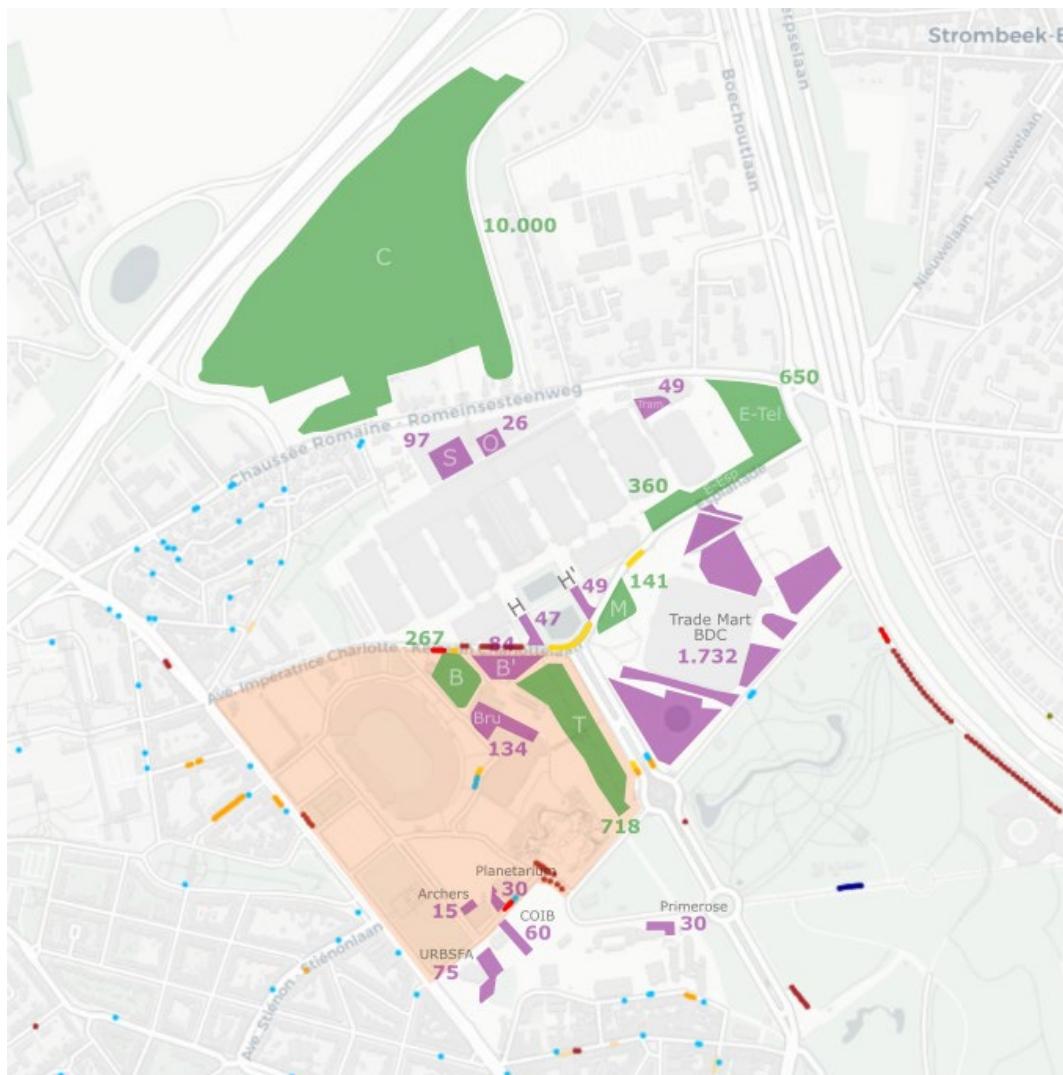
Tijdens het weekend (op zaterdag) is de parkeervraag hoger dan tijdens de week, met een aanzienlijk grotere belasting van de Houba de Strooperlaan, de Eeuwfeestlaan en de voornaamste lanen ten zuiden van het Heizelstadion en het Atomium.



Figuur 120: Bezettingsgraad van de parkeerplaatsen op de openbare weg op een zaterdag tussen 15u en 17u (ARIES op basis van tellingen ARUP, 2021)

B.3. Voorbehouden parkeerplaatsen op de openbare weg

Naast de parkeerplaatsen op straat voor bezoekers zijn er op het Heizelplateau ook een aantal parkeerplaatsen voorbehouden voor touringcars, taxi's, mindervaliden, leveringen en de politie. Deze voorbehouden plaatsen zijn aangegeven in de volgende figuur, samen met de hierboven geanalyseerde parkeerplaatsen buiten de openbare weg. De standplaatsen voor taxi's en autocars zijn vooral geconcentreerd langs de twee takken van de Y (Keizerin Charlottelaan en Miramarlaan).



Parking hors voirie - buiten openbare weg

- Parking public - Openbare parking (Expo)
- Parking privé - Private parking

Parking réservé en voirie - op openbare weg

- Autocar
- Bus
- Car-sharing
- Handicapé - Gehandicapten
- Livraison - Levering
- Police - Politie
- Taxi

Figuur 121: Parkeren buiten de openbare weg en voorbehouden parkeerplaatsen op de openbare weg (perspective.brussels, 2019)

3.3.3.5. Toegankelijkheid bij grote evenementen

A. Beschrijving van de verschillende evenementen

De Heizelvlakte wordt gekenmerkt door verkeersstromen die sterk afhangen van de evenementen voorzien op de site. Bepaalde evenementen trekken een groot publiek aan, bijvoorbeeld enkele beurzen of salons in de paleizen (Batibouw, Autosalon) of thuiswedstrijden van de nationale voetbalploeg in het Koning Boudewijnstadion. De volgende tabel vermeldt de verschillende soorten evenementen die op de site ⁶⁷kunnen plaatsvinden.

Type	Exemples	Nombre moyen de visiteurs	Nombre de jours
Stade – Mémorial Van Damme	Mémorial Van Damme	47.500 ⁸⁴	1
Stade – Match de foot	Belgique – Pays de Galles	45.000 ⁸⁵	1
Stade – Concert	Robbie Williams	42.000 ⁸⁶	1
Palais 12 – Concert	Stromae	15.000 ⁸⁷	1
Expo – Grand Salon	Salon de l'auto	582.830 ⁸⁴	10
	Batibouw	300.000 ⁸⁴	9
Expo – Salon Moyen	Cocoon	75.000 ⁸⁴	9
	Salon des Vacances	100.576 ⁸⁴	5
Expo – Petit Salon	Salon du Meuble	19.140 ⁸⁴	4
	Eurantica Brussels	25.000 ⁸⁴	10

⁸⁴ Rapport annuel de l'observatoire du tourisme à Bruxelles (2014)

⁸⁵ Match de football Belgique-Pays de Galles du 16/11/2014 (Mobiliteitsplan, Koning Boudewijnstadion, 2014)

⁸⁶ Concert de Robbie Williams du 3/8/2013 (Rapport annuel de la ville de Bruxelles, 2013)

⁸⁷ Concert de Stromae du 16/11/2014 (Mobiliteitsplan, Koning Boudewijnstadion, 2014)

Figuur 122: Bezoeken van evenementen op het Heizelplateau (MER van het GBP, GGB 15, 2016)

B. Specifieke maatregelen op vlak van mobiliteit bij evenementen

B.1. Verkeer en parkeren van voertuigen

Alleen bij grote events is er sprake van maatregelen die het verkeer en het openbaar vervoer beïnvloeden.

De bezoekers die met de auto naar een evenement komen, parkeren op parking C. Vanaf deze parking kunnen ze wandelen tot aan het stadion. Dit kan via twee routes: langs de Magnoliaan, waar geen auto's mogen rijden tijdens evenementen, of langs de Romeinsesteenweg, de oude Meisesesteenweg (weg binnen de expo, de Esplanade en de Miramarlaan. Het noordelijke gedeelte van de Eeuwfeestlaan is, net als de Magnoliaan, afgesloten voor auto's.

Tijdens evenementen, zoals grote beurzen, kunnen automobilisten parkeren op parking C om zich via de brug over de Romeinsesteenweg naar het Tentoonstellingspaleis te begeven.

Men vindt de autocarparkings op parking C, aan de parking 'Heizel-Bruparck' en ter hoogte van de Eeuwfeestlaan. De VIP-parking bevindt zich in het zuidelijke gedeelte van de Marathonlaan⁶⁸.

⁶⁷ Bron: MER van het GBP, 2016.

⁶⁸ Bron: MER van het GBP, 2016.



Figuur 123: Situatie op vlak van voetgangers- en automobieliteit tijdens de voetbalwedstrijd België - Nederland op 15 augustus 2012 (ARIES volgens waarnemingen ARUP, 2021)

B.2. Circulatie van openbaar vervoer

Bij grote evenementen op de Heizelvlakte, voornamelijk tijdens voetbalwedstrijden, wordt de wachttijd tussen twee metro's verkort om de capaciteit te verhogen naar 16.680 personen per uur. Bovendien is de aanwezigheid van meerdere metrohaltes die goed gespreid zijn over de site (Heizel, Koning Boudewijn en eventueel Houba-Brugman op 200 meter ten zuiden van de site) een belangrijke troef voor het in goede banen leiden van dit soort evenementen. Metrostellen die aankomen op de Heizelvlakte bedienen namelijk slechts één van de drie haltes om de stroom van reizigers te kunnen spreiden⁶⁹.

3.3.3.6. Kwantificering van de vraag naar verplaatsingen in de bestaande situatie

Om methodologische redenen en om ervoor te zorgen dat de cijfers gemakkelijk leesbaar zijn, zal de vraag naar verplaatsingen per vervoerswijze die door de bestaande functies op het Heizelplateau en binnen het ontwerp van GGB nr. 15 wordt gegenereerd, in het effectengedeelte worden besproken.

⁶⁹ Bron: MER van het GBP, 2016.

3.3.4. Impact van de Covid-19-pandemie

We citeren hier het rapport dat perspective.brussels heeft opgesteld in samenwerking met het Observatorium voor Gezondheid en Welzijn, view.brussels, hub.brussels en de steun van Actiris, Iriscare, Brussel Economie en Werkgelegenheid, Brussel Huisvesting, Brussel Mobiliteit, Leefmilieu Brussel, Francophone Bruxelles, citydev.brussels. Het rapport werd gepubliceerd op 12 mei 2022.

De belangrijkste conclusies staan in de *executive summary* die wij hieronder integraal aanhalen voor wat betreft de mobiliteit:

Mobiliteit in transitie

De gezondheids crisis heeft de trend naar een flexibilisering van de verplaatsingen versneld. Telewerken is aanzienlijk toegenomen, waardoor er minder behoefte is aan woon-werkverplaatsingen. De klassieke pieken werden getemperd en de redenen om zich te verplaatsen hielden minder verband met werkactiviteiten. De lange afstandsverplaatsingen werden zwaar getroffen en blijven permanent minder dan voorheen.

De actieve vervoerswijzen kenden een uitgesproken toename. Meer vrouwen namen de fiets. De soorten fietsen zijn diverser geworden. Ook de gedeelde en zelfbedieningsmobiliteit is toegenomen, wat wijst op een tendens naar een meer flexibele vraag. Van het openbaar vervoer wordt nog steeds iets minder gebruik gemaakt dan voorheen.

Over het geheel genomen is het effect van de crisis op het gebruik van een individueel gemotoriseerd voertuig relatief. Het woon-werkverkeer neemt af, maar het autogebruik lijkt belangrijker te worden voor occasionele verplaatsingen.

De verkeersveiligheid is aanzienlijk verbeterd, mogelijk als gevolg van de veralgemeende zone 30.

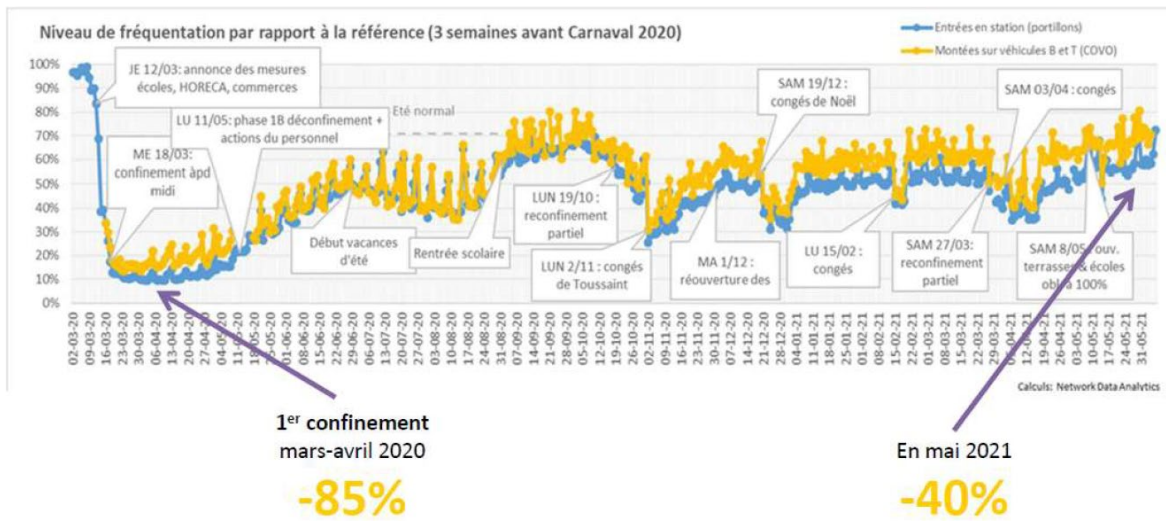
Tot dusver blijft het onduidelijk welke blijvende gevolgen de crisis heeft voor de mobiliteitspatronen. Verwacht wordt dat het inkomende pendelverkeer gemiddeld een aanhoudende daling te zien zal geven, maar met aanzienlijke pieken op bepaalde tijdstippen van de dag en de week. Het openbaarvervoeraanbod zal moeten worden aangepast aan deze grotere flexibiliteit van de vraag.

De gezondheids crisis heeft ook de onevenwichtige toewijzing van openbare ruimte aan het autogebruik aan het licht gebracht. De transformatie van de openbare ruimte was soms tijdelijk, soms structureel. De huidige situatie zou de gelegenheid kunnen zijn voor een meer globale gewestelijke strategie voor de aanpak van de openbare ruimte, waarbij meer ruimte wordt gelaten voor andere vormen van gebruik en de evolutie daarvan.

We vullen deze samenvatting aan met elementen uit het verslag die relevant zijn voor het ontwerpplan:

Het fietsgebruik blijft groeien (+20% in de periode 2020-2021), hoewel deze groei lager is dan vóór de gezondheids crisis. Het aandeel fietsen met elektrische ondersteuning is gestegen tot 30% in 2021 tegenover 20% in 2019.

Het gebruik van het openbaar vervoer werd sterk beïnvloed door de lockdownmaatregelen.



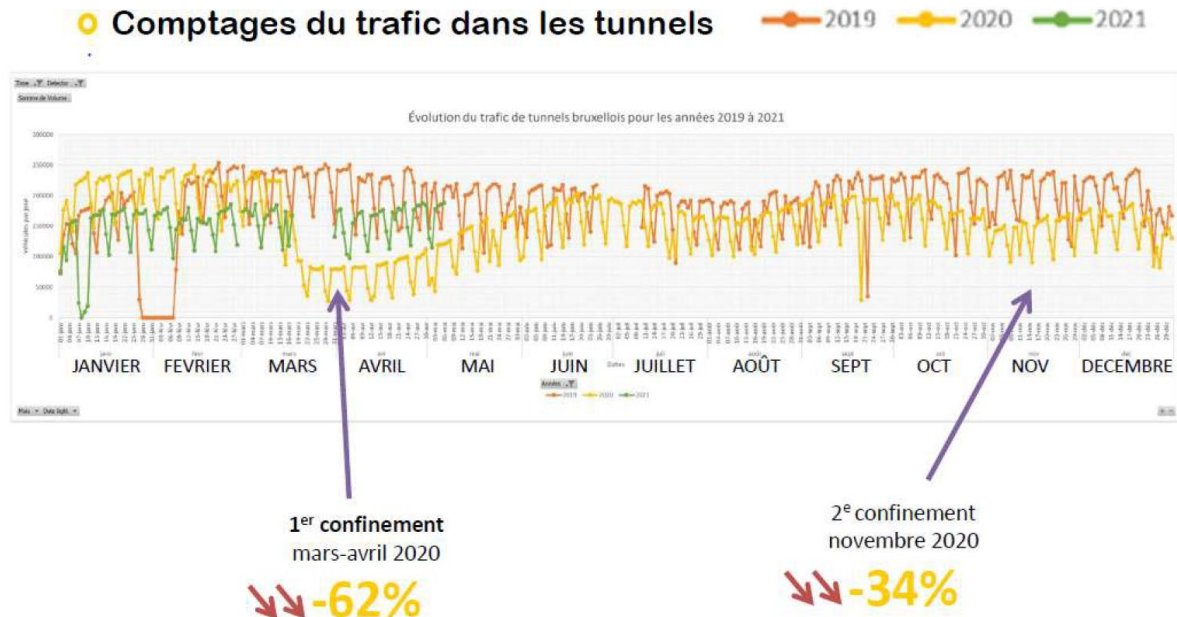
Source : Bruxelles Mobilité

Voor 2020 is een algemene daling van 42,9% ten opzichte van 2019 vastgesteld. Het aantal gebruikers neemt eind 2020 geleidelijk aan toe en deze opwaartse trend zet zich in 2021 voort. Begin januari 2021 stemt het aantal gebruikers overeen met 57% van het niveau van 2019. In december 2021 stijgt het tot 70%, met pieken van 90% op sommige zaterdagen in december. Over het geheel genomen laat de balans voor 2021 (273,8 miljoen verplaatsingen) een stijging van het aantal verplaatsingen met 12% zien ten opzichte van 2020, wat overeenkomt met 64% van het totale aantal in 2019 geregistreerde verplaatsingen. Deze ervaring van het verkeer is echter veel zwakker in vergelijking met het autoverkeer. Toch streeft de MIVB naar een terugkeer naar een normale situatie tegen eind 2023, rekening houdend met de impact van het telewerken.

De micromobiliteit is toegenomen. Het aantal deelfietsen en -steps is aanzienlijk toegenomen: x 3,4 voor de deelfietsen en x 6 voor de steps, gelet op het aantal gemaakte ritten.

Wat de personenwagens betreft, werd tijdens de beperkingen een sterke daling van het autoverkeer vastgesteld.

- Tijdens de weken van de eerste lockdown in het voorjaar van 2020: een daling van het verkeer met maximaal 62% ten opzichte van het referentiejaar 2019;
- medio juni 2020: de activiteit is geleidelijk toegenomen: het verkeer in 2020 lag slechts 10% lager dan in 2019.
- September 2020: het niveau ligt dicht bij het normale niveau, maar de verkeersdrukke tijdens de spitsuren is minder dicht en meer gespreid in de tijd, wat wijst op een aanhoudend effect van het telewerken.
- Vanaf oktober 2020: met de tweede besmettingsgolf en de terugkeer van de gezondheidsmaatregelen (verplicht telewerken, sluiting van de horeca, avondklok) neemt het verkeer opnieuw af om in november 2020 -34% te bereiken ten opzichte van de referentie.
- De eindejaarsperiode 2020-2021 markeerde een terugkeer naar een bijna normale situatie: eind 2020 bedroeg de daling slechts -5% ten opzichte van 2019.
- Een jaar later, in november 2021: de verkeersopstoppingen waren groter dan in 2020, maar nog steeds met -12% minder verkeer geteld in tunnels dan in november 2019.



Volgens informatie van gps- en telefoonoperatoren is het verkeer in het algemeen gedaald, vooral in Brussel, in vergelijking met 2019. Uit de gegevens blijkt dat het verkeer in België en met name in Brussel aanzienlijk is afgenomen. Ook de gemiddelde afstand is afgenomen. Deze daling is waarschijnlijk te wijten aan de stijging van de brandstofprijzen, de ontwikkeling van het telewerken en de stijging van de kosten van het levensonderhoud (inflatie) alsook de wens om de uitgaven te beperken. In Brussel moet daar nog de uitvoering van het mobiliteitsplan GoodMove aan worden toegevoegd. Helaas zijn de cijfers in dit stadium niet bruikbaar omdat de verwerking onvoldoende is om er iets anders dan trends uit te distilleren.

3.3.5. Conclusies – SWOT

3.3.5.1. Bereikbaarheid voor voetgangers

Het oversteken van de hoofdwegen die grenzen aan het ontwerp van GGB nr. 15 wordt op vele plaatsen vergemakkelijkt door voldoende oversteekplaatsen voor voetgangers die in goede staat verkeren (Houba de Strooperlaan, Eeuwfeestlaan, Keizerin Charlottelaan).

In het algemeen is er weinig interactie tussen het Heizelplateau en de omliggende wijken. In het oosten wordt de fysieke barrière die wordt gevormd door de A12 enigszins vervaagd door de aanwezigheid van de voetgangersbrug die de Madridlaan met de Meiseselaan verbindt.

De doorlaatbaarheid van de huizenblokken waarin de tentoonstellingshallen en sportfaciliteiten zijn gevestigd, is dan weer beperkt.

3.3.5.2. Toegankelijkheid voor fietsers

Ondanks de grote openbare ruimte in het gebied beantwoordt de huidige fietsinfrastructuur niet aan de ambities die het Gewest zich heeft gesteld: de Houba de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg en de Eeuwfeestlaan hebben gemarkeerde fietspaden; alleen de Madridlaan en één kant van de Keizerin Charlottelaan hebben een vrijliggend fietspad⁷⁰.

De verplaatsingsmodus 'fiets' is van matig belang voor de toegang tot het gebied vandaag, wegens de tijdsdruk van toegang vanaf het grootste deel van het BHG en rekening houdend met het reliëf (dat vanaf het kanaal naar het Heizelplateau stijgt). Het gevolg is dat ondanks de nabijheid van een interessante fietsvoorziening langs de

⁷⁰ Bron: perspective.brussels, 2019.

A12 en de betaalde parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen, de vele aangeboden fietsplaatsen zeer weinig worden gebruikt.

3.3.5.3. Bereikbaarheid met het openbaar vervoer

De site wordt zeer goed bediend door het openbaar vervoer van de MIVB, met één metrolijn en drie tramlijnen, en beschikt nog over aanzienlijke capaciteitsreserves.

Het heeft echter momenteel geen rechtstreekse verbinding met een station van het toekomstige GEN-netwerk en beschikt evenmin over aantrekkelijke structurele verbindingen met Vlaanderen of de noordelijk aan de Ring grenzende gemeenten.

3.3.5.4. Bereikbaarheid met de wagen

Door zijn ligging dicht bij de autosnelwegen Ring en A12 is de site gemakkelijk bereikbaar met de auto. Het is trouwens deze toegankelijkheid die de activiteiten rechtvaardigt die vandaag vertegenwoordigd zijn op het Heizelplateau, waar evenementen worden georganiseerd die een nationale (en internationale) populatie aantrekken.

In de week situeert de verzadigingspiek van het netwerk zich doorgaans tussen 18u en 19u. Tijdens deze periode wordt de verkeersstroom op verschillende plaatsen aanzienlijk beperkt (Ring, afrit 8, kruispunt Houba de Strooperlaan - Keizerin Charlottelaan, afrit 2 van de A12 ...).

De vele kruispunten en toevoerwegen op de Ring, met name rond afrit 7a, hebben gevolgen voor de doorstroming van het verkeer.

Bovendien bemoeilijkt een groot aantal opeenvolgende kruispunten de werking van de verkeersassen ter hoogte van de Houba de Strooperlaan en ter hoogte van verkeerswisselaar 2 van de A12.

Over het algemeen is het verkeer op zaterdag rustiger dan op vrijdag (afwezigheid van pendelverkeer), behalve op de Eeuwfeestlaan, vanwege de toeristische attractie van het Atomium. Ondanks een rustiger situatie is er weinig manoeuvreerruimte te bespeuren op de bestaande 'natuurlijke' toegangswegen:

Het lijkt erop dat de 'drukke' zaterdagen vandaag verbonden zijn met de activiteit van het Koning Boudewijnstadion en het Tentoonstellingspaleis, terwijl de commerciële activiteit een beperktere invloed heeft binnen het hier beschouwde geografische gebied.

Voorts is het belangrijk om op te merken dat de situatie nog meer verzadigd kan zijn wanneer een evenement samenvalt met de avondspits van een werkdag of wanneer het evenement de afsluiting van bepaalde lokale wegen vereist (bijvoorbeeld tijdens een voetbalwedstrijd in het Koning Boudewijnstadion).

3.3.5.5. Parkeren

De Heizelvlakte centraliseert een zeer belangrijk parkeeraanbod buiten de openbare weg om te beantwoorden aan de noden van specifieke evenementen, met name georganiseerd in het Tentoonstellingspark (Brussels Expo) en het Koning Boudewijnstadion. Dit zijn uitsluitend openluchtparkings waarvan de toegankelijkheid wordt gemoduleerd naargelang van de evenementen. Het totale aanbod omvat momenteel meer dan 15.000 plaatsen.

De site van Brussels Expo telt momenteel 12.622 parkeerplaatsen in 13 parkings, wat neerkomt op bijna 85% van het totale aantal beschikbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg op het Heizelplateau. De belangrijkste is parking C, met een capaciteit van ongeveer 10.000 parkeerplaatsen.

Naast van het Autosalon, dat een grotere vraag naar parkeergelegenheid genereert dan het aanbod, beschikt de BRUEXPO-site momenteel over een parkeeraanbod dat voldoet aan de behoeften van de verschillende voorgestelde evenementen/activiteiten. Dit aanbod wordt ter beschikking gesteld naar gelang van de

gebeurtenissen, die het hele jaar door tot zeer wisselende behoeften leiden. Hoewel het aanbod over het algemeen aan de behoeften voldoet, is het niet altijd even groot.

Het Heizelplateau heeft ook een overvloedig aanbod van parkeerplaatsen langs de openbare weg, met 756 plaatsen in of aan de rand van het GGB nr. 15. De wegen binnen het ontwerp van GGB nr. 15 liggen in een niet-gereguleerde parkeerzone, terwijl de wegen rond het ontwerp van GGB nr. 15 (Houba de Strooperlaan, Keizerin Charlottelaan, Eeuwfeestlaan, Boechoutlaan) in een betalende parkeerzone (groene zone) liggen.

Tijdens het weekend (op zaterdag) is de parkeervraag hoger dan tijdens de week, met een aanzienlijk grotere belasting van de Houba de Strooperlaan, de Eeuwfeestlaan en de voornaamste lanen ten zuiden van het Heizelstadion en het Atomium.

Naast de parkeerplaatsen op straat voor bezoekers zijn er op het Heizelplateau ook een aantal parkeerplaatsen voorbehouden voor touringcars, taxi's, mindervaliden, leveringen en de politie.

Sterke punten	Zwakke punten
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer op regionale schaal en aanzienlijke capaciteit van de lijnen die het gebied bedienen. Verhoogde metrocapaciteit tijdens grote evenementen; ▪ Zeer goede theoretische bereikbaarheid met de auto; ▪ Aanwezigheid van talrijke taxi- en busstandplaatsen; ▪ Aanwezigheid van talrijke oversteekplaatsen voor voetgangers op de belangrijkste toegangswegen tot het Heizelplateau; ▪ Voetgangersbewegwijzering in verband met toeristische attracties; ▪ Aanwezigheid van een GFR die het plateau doorkruist en integratie in het netwerk van het fietsGEN; ▪ Aanwezigheid van verschillende fietsparkeervakken en 4 Villo!-stations; ▪ Tal van parkeerplaatsen voor auto's langs de openbare weg; ▪ Tal van parkeerplaatsen voor auto's buiten de openbare weg in het kader van de aanwezige grote infrastructuur; ▪ Aanwezigheid van talrijke taxi- en busstandplaatsen; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sporadisch ontbreken van voetpaden op bepaalde verkeersassen (Miramarlaan, Esplanade enz.); ▪ Zwakke voetgangersinteractie tussen het Heizelplateau en de omliggende wijken; ▪ Aanwezigheid van verschillende grote fysieke barrières (Ring, A12 ...); ▪ Beperkte doorlaatbaarheid van bepaalde blokken (Brussels Expo, sportinfrastructuur enz.); ▪ Weinig ontwikkelde fietsinfrastructuur; ▪ Gering gebruik van fietsparkeerplaatsen; ▪ Geringe aansluiting op het spoorwegnet; ▪ Geringe aantrekkelijkheid van het openbaar vervoer op nationale schaal; ▪ Regelmatige verkeersopstoppingen op verschillende plaatsen op het netwerk tijdens de spitsuren en bij de organisatie van grote evenementen op het Heizelplateau; ▪ Af en toe een tekort aan parkeerruimte buiten de openbare weg tijdens het Autosalon.
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> ▪ De ontwikkeling van het gebied richten op de verwachte ontwikkeling van alternatieve vervoersinfrastructuur ter vervanging van de auto (versterking van het tramnet, Brabantnet, ontwikkeling van het fietsnet in lijn met Vlaanderen enz.); ▪ De bestaande grote open ruimten benutten voor de ontwikkeling van nieuwe voetgangers- en fietsinfrastructuur; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verhoogde druk op het automobielenetwerk;

