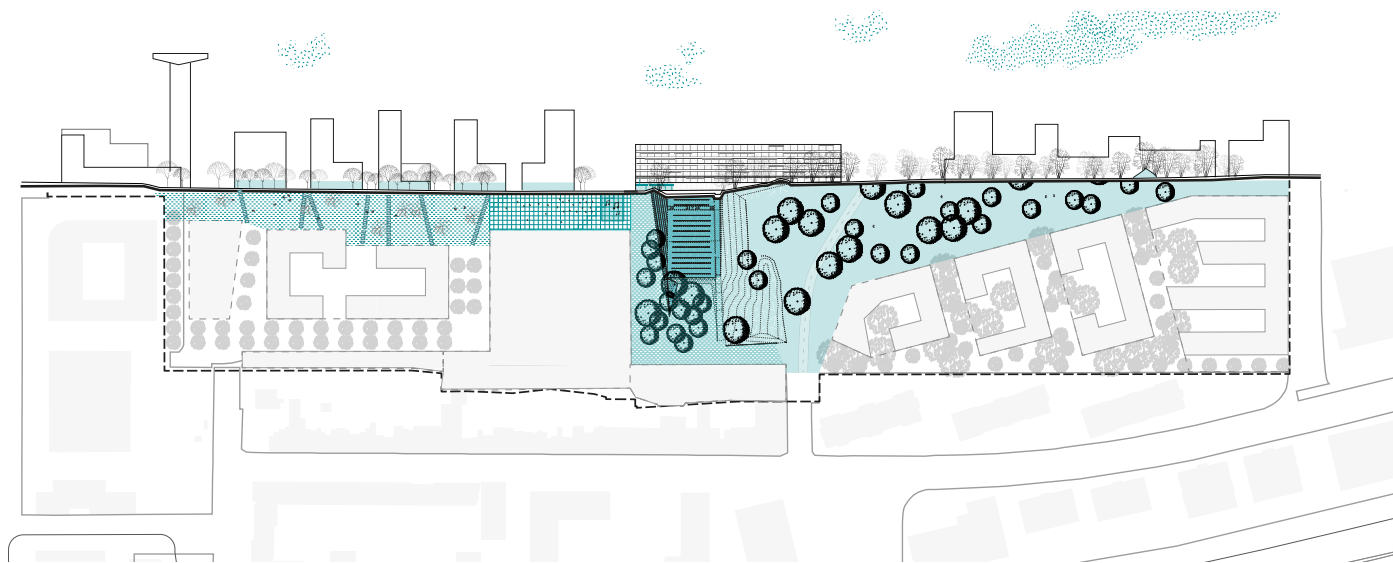


mediapark.brussels

ONTWERP VAN RPA RICHTPLAN VAN AANLEG



Vu pour être annexé au projet d'arrêté du Gouvernement
de la Région de Bruxelles-Capitale
du
Le Ministre-Président

Gezien om te worden gevoegd bij het ontwerpbesluit
Van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
van
De Minister-Voorzitter

Rudi VERVOORT

Agentschap François Leclercq
BOB 361
Espinas i Tarraso
CITEC
Alphaville
Transsolar
MAGEO
BUUR
Jordi Pardo

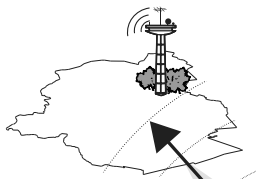


JANUARI 2019

N° 20181219



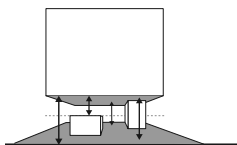
1_STRATEGISCH LUIK



1-1 DE REYERSWIJK OPNIEUW AANTREKKELIJK MAKEN p. 12

Integratie van het Mediapark in de Reyerswijk

- 1-1.1 Openbare ruimten p. 8
- 1-1.2 Mobiliteit p. 10
- 1-1.3 Mobiliteit p. 12
- 1-1.4 De functionele mix p. 14



1-2 DE BEGANE GROND VAN EEN STEDELIJK ECOSYSTEEM p.16

De parkverdieping tot leven brengen

- 1-2.1 Een parkverdieping als sokkel voor de veelzijdige stad p. 18
- 1-2.2 Straten en straatjes als functionele stedelijke ruimten p. 20



1-3 1-3 EEN STEDELIJK PARK MET HOGE GEBRUIKSDICHTHEID p. 22

Natuur en activiteiten in open lucht intensiveren

- 1-3.1 Continuïteit en diversiteit p. 24
- 1-3.2 Topografie- en waterbeheer p. 26
- 1-3.3 Het bestaande in scene zetten p. 28

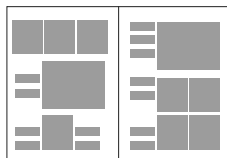


1-4 HET VERLANGEN NAAR EEN NIEUWE RELATIE TUSSEN STAD EN NATUUR p. 30

Experimenteren met het nieuwe wonen in de stadsnatuur

- 1-4.1 Voor een verscheidenheid aan woonvormen p. 32
- 1-4.2 Een laboratorium voor woonkwaliteit p. 34
- 1-4.3 Het park bezoeken en zich beschermen p. 36
- 1-4.4 Het park tot op de privépercelen laten doordringen p. 38

2_VERORDENEND LUIK



Implementatie van de invarianten van het strategische luik

- 2-1 Algemene voorschriften van het RPA p. 44
- 2-2 Voorschriften voor de gebieden in overdruk van het RPA p. 46
- 2-3 Aanvullende en specifieke voorschriften p. 48
- 2-4 Bijzondere voorschriften voor de bouwzones p. 50
- 2-5 Bijzondere voorschriften voor de open ruimten p. 62





STRATEGISCH LUIK*

** De illustraties van de verschillende voorgestelde stedelijke vormen (axonometrie, doorsneden, perspectieven,...) in het strategisch luik van het RPA zijn louter indicatief.*

1.1_ DE REYERSWIJK OP NIEUW AANTREKKELIJK MAKEN

*Integratie van het Mediapark
in de Reyerswijk.*

De projecten mediapark.brussels, parkway en de herinrichting van de Auguste Reyerslaan zijn de eerste stappen in de grondige vernieuwing van de Reyerswijk. De volledige sector ondergaat een transformatie, waarin het autoverkeer geleidelijk aan zal wijken voor de voetgangers.





► **DE BOULEVARD WORDT WEER STEDELIJK**

De heraanleg van de Reyerslaan en het Meiserplein moet dit deel van de Middenring, momenteel een drukke verkeersader, tot rust brengen. Hij bevordert actieve vervoerswijzen, vergroot het aantal oversteekplaatsen voor voetgangers en geeft voorrang aan een landschappelijke dimensie. De werken omvatten het doortrekken van de tramlijn tot het noorden van het Meiserplein. (Er wordt nog onderzocht of de tramlijn naar Meiser ondergronds zal gaan.)

► **DE AUTOSNELWEG WORDT 'SUPERSURFACE'**

Het Gewest heeft het masterplan E40-Parkway goedgekeurd. Het moet de verkeersdrukke op de invalsweg van de stad temperen, het openbaar vervoer en actieve vervoerswijzen integreren en de op de autoweg gewonnen ruimte benutten voor groene zones en een verdichting van de wijk. Er moeten ook nieuwe openbare ruimten worden gecreëerd om de parkway te verbinden met de aangrenzende wijken, met name Diamant.

► **CONTINUÏTEIT IN DE BEPLANTING VAN DE**

BELANGRIJKSTE STRUCTURELE ASSEN

De 'supersurface' verbindt de bestaande groene zones en zorgt voor de continuïteit van deze openbare ruimten, die aantrekkelijker worden voor zachte mobiliteit. De Reyerslaan wordt volledig uitgelijnd om het Mediapark te verbinden met het Josaphatpark en de oorspronkelijke configuratie van het Brusselse parkensysteem van de Middenring te herstellen.



1.1_ DE REYERSWIJK OPNIEUW AANTREKKELIJK MAKEN

1.1.1 _ Openbare ruimten

De omliggende wijken van Evere, Sint-Lambrechts-Woluwe en Schaarbeek konden niet anders dan zich tangentieel ontwikkelen rond de beveiligde economische enclave van de VRT en de RTBF. Vandaag verdwijnen de muren en kunnen nieuwe buurtcentra ontstaan.

Kwalitatieve openbare ruimten en een verbeterde intermodale toegankelijkheid.

► DE 3 POORTEN: DE GEBORTE VAN NIEUWE WIJKCENTRALITEITEN

Naast de 'mediaprogrammatie' van de gespecialiseerde wijk zijn andere programma's voor de huidige en toekomstige bewoners bestemd. Openbare voorzieningen (crèches, basisscholen enz.) en buurtwinkels in de rand van de operationele perimeter doen nieuwe buurtcentraliteiten ontstaan die fysieke en functionele verbindingen tussen de wijken en de bestaande en nieuwe bewoners scheppen.

De poorten bij de ingangen van het park en langs de belangrijkste verbindingswegen hebben een opmerkelijke architectuur. Met hun uitgesproken programmatische mix worden ze een baken tussen de lokale en de grotere schaal.

De poorten dienen ook als stralende vitrine voor mediapark.brussels.

► CENTRALITEITEN DICHTER BIJ ELKAAR BRENGEN EN WEER MET ELKAAR VERBINDEN

Vandaag de dag liggen de soms lineaire en soms concentrische 'centraliteiten' geconcentreerd langs de belangrijkste verkeersaders zoals de Leuvensesteenweg of rond de belangrijkste vervoersknooppunten zoals het Meiserplein of het Diamantplein. Ze worden nu vervolledigd door de opening van de nieuwe wijk. De verbetering van de openbare ruimten langs de grote wegen zoals de Reyerslaan draagt bij tot de netwerkvorming tussen de verschillende polen en leidt tot een verandering van de programma's, met nieuwe dagelijkse parcours.

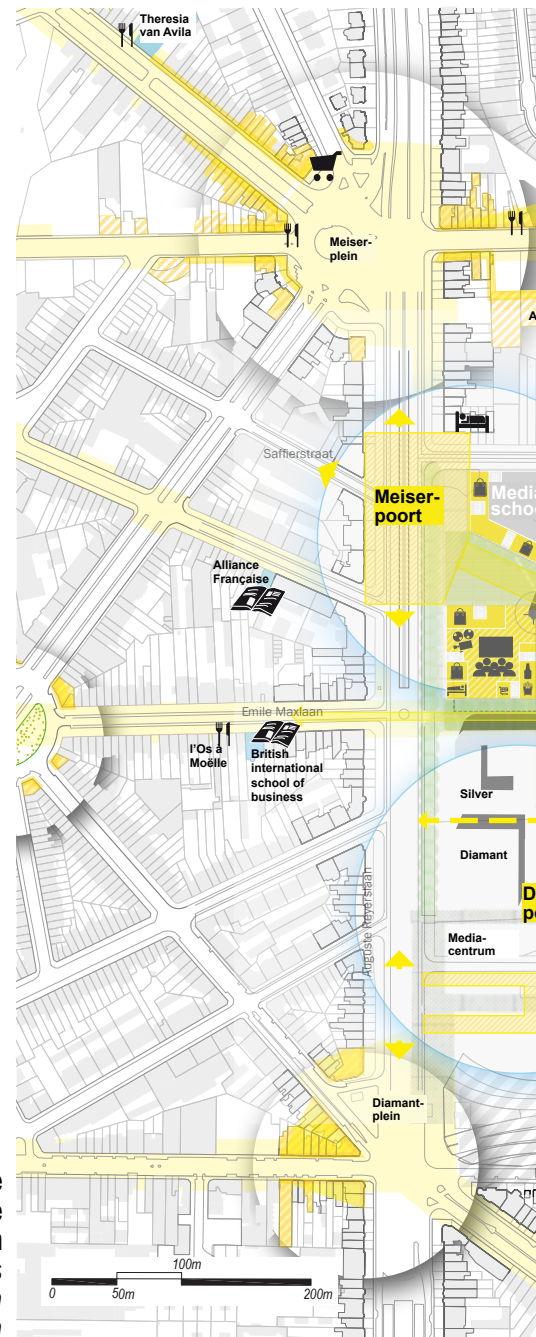
► GEBRUIKSINTENSITEIT LANGS DE NOORDELIJKE BOOG

Naast het commerciële aanbod bij de poorten en in interactie met de bestaande wijken wordt een gebruikintensiteit ontwikkeld ten noorden van de mediaboog, van de Reyerslaan tot aan het Mediaplein.

► HET STADSPARK ALS BESTEMMING

Naast zijn programmatie als mediapark speelt het stadspark de rol van een grootstedelijke faciliteit in open lucht. Deze 8 hectare landschappelijk gebied in een wijk met een gebrek aan openbare ruimte betekent een grote verandering in het dagelijks leven van de bewoners. De verbetering van de toegankelijkheid van de site moet de betrokkenheid van de omwonenden bij het stadspark bevorderen.

De belangrijkste voetgangersstromen en stedelijke aansluitingspunten
De poorten van het park als vitrines van het Mediapark en als dienstenpolen voor de wijken



A. NIEUWE CENTRALITEITEN CREËREN: DE OPENBARE RUIMTEN TEN DIENSTE VAN DE AANTREKKELIJKHEID VAN DE TOEKOMSTIGE WIJK

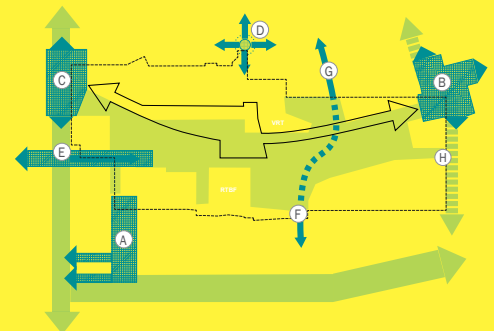
► Een fysieke en functionele band scheppen tussen de huidige en toekomstige bewoners van de wijken door de programmatie van de voorzieningen in de periferie.

► Nieuwe wijkcentraliteiten definiëren, plannen en ontwikkelen om de wijk te integreren in het bestaande stedelijke weefsel.

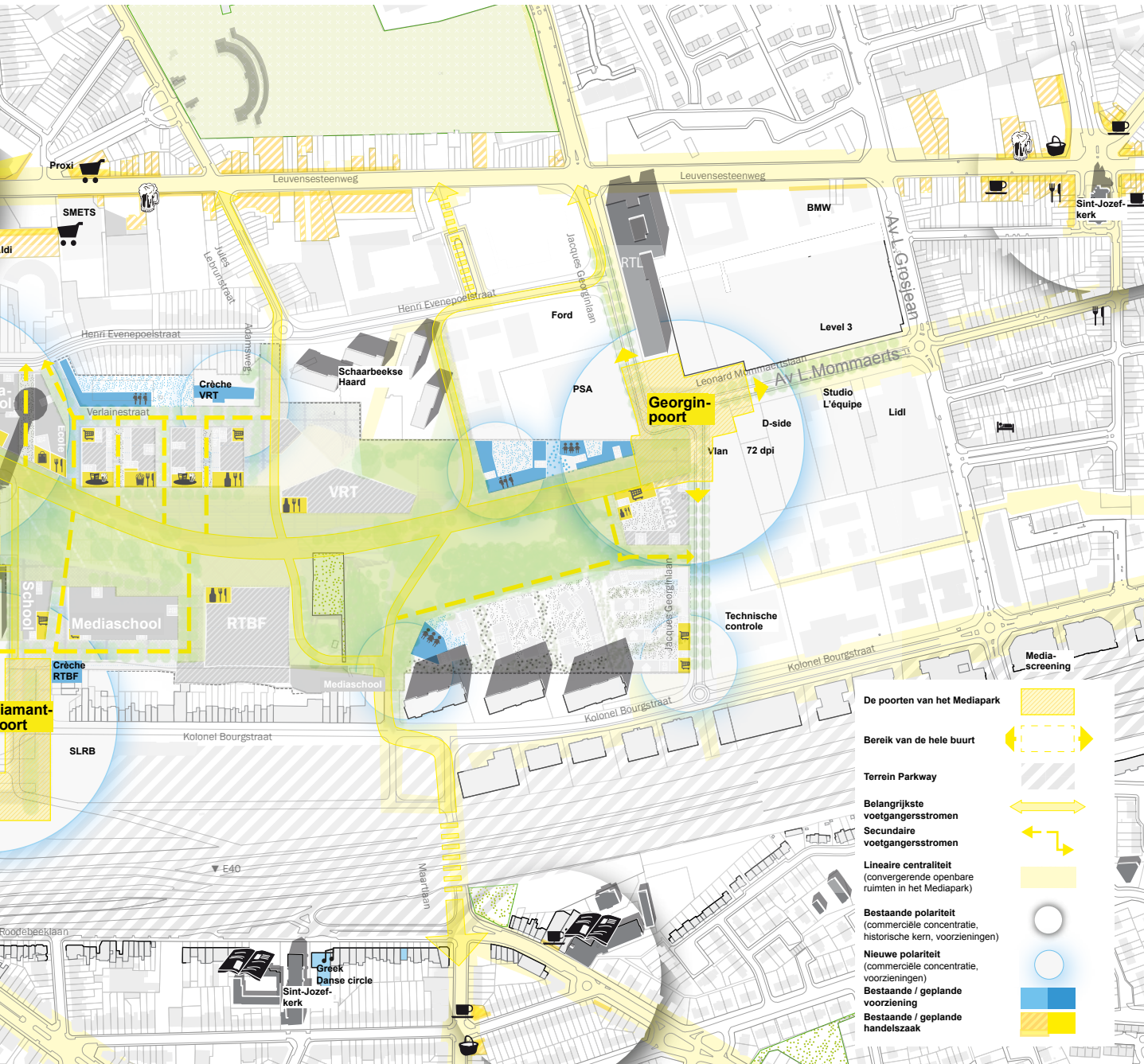
► De stedelijke continuïteit op het geheel van de site openen en versterken om hem te ontsluiten.

- Poorten met een opmerkelijke architectuur als stralende vitrine.
- De economische programmatie van de poorten van het Mediapark bevordert de creatie van secundaire centraliteiten bij de ingangen van de wijk.
- De openbare ruimten langs de grote wegen en hun oversteekbaarheid voor actieve vervoerswijzen verbeteren.
- De gebruikintensiteit Oost-West langs de noordelijke boog van de Meiserpoort tot de Georinpoort bevorderen.
- De toegankelijkheid van de site verbeteren om de betrokkenheid van de gebruikers bij het stadspark te bevorderen.

Om de continuïteit tussen de grote openbare ruimten van het Mediapark en de bestaande stad te garanderen, fungeert het project als katalysator voor de verbetering van de omliggende wijken.



SCHEMA 1 - De openbare ruimten staan garant voor de succesvolle integratie van mediapark.brussels in de Reyerswijk.



DE POORTEN VAN HET PROJECT

- A DE DIAMANTPOORT** integreert de omgeving van de gebouwen Silver, Diamant, Mediacentrum (Frame-gebouw) en Schaarbeeke Haard en sluit aan op de openbare ruimten van Parkway en op de premetro.
- B DE GEORGINPOORT** herdefinieert het kruispunt en voegt op termijn de buitenparking van het aangrenzende perceel toe.
- C DE MEISERPOORT** geeft toegang tot een dicht begroeid stadspark langs de Reyerslaan.

SECUNDAIRE DREMPELS

- D EVENEPOEL-DREMPEL:** herkwalificatie van de rotonde van de Evenepoelstraat op de hoek met de nieuwe Adamsweg.
- E EMILE MAX-DREMPEL**
2 nauw met het Mediapark verwante invarianten houden rechtstreeks verband met de herkwalificatie van de Reyerslaan
- **Emile Maxkruispunt / Zebraad in de as van de Emile Maxlaan.**

De aanleg van dit kruispunt garandeert de nieuwe toegang tot het Mediapark vanuit het noorden van het nieuwe 'Silver'-gebouw en een gelijkvloerse verbinding voor voetgangers tussen de Plaskywijk en het Mediapark.

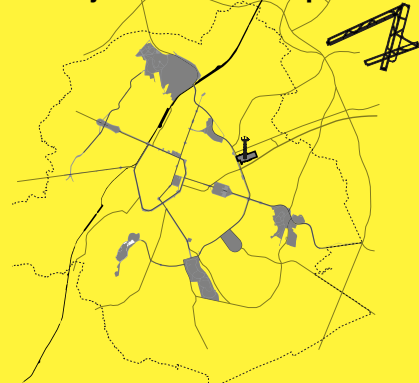
- **Nieuwe weg mediapark / Herkwalificatie van de noordelijke en oostelijke toegangswegen naar het gebouw 'Silver'.**
De aanleg van een kwalitatieve straat als toegang tot het park, ondanks de vele functionele en ruimtelijke beperkingen.

- F AANLEG VAN EEN BUSSTROOK OP DE AANSLUITING TEN ZUIDEN VAN DE KOLONEL BOURGSTRaat.**
- G AANLEG VAN EEN BUSSTROOK OP DE PERCELEN 113A2, 104X EN 103N**

Verbindingen die nodig zijn voor de aanleg van de noord-zuid rijkstroken van de bus door het Mediapark

- H DREMPEL GEORGIN-KOLONEL BOURG**
Opening van het park in oostelijke richting naar de Georginstraat met name in verband met het project Vlan.

► Van het stadspark een bestemming maken, een belangrijke grootstedelijke faciliteit in de open lucht.



SCHEMA 2 - De integratie van mediapark.brussels in de wijk en in het Brusselse Park System.

1.1_ DE REYERSWIJK OPNIEUW AANTREKKELIJK MAKEN

1.1.2_ Mobiliteit

Met zijn 5000 media-medewerkers en +/- 2000 woningen is het project mediapark.brussels een duidelijke hefboom om het aanbod van het openbaar vervoer in het gebied te verbeteren.

Daarnaast moet ook prioriteit worden gegeven aan investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimten en in de verbetering van de natuurlijke toegankelijkheid van de site (kruising van de circulatieassen, beheer van hellingen en obstakels.)

► Een ongelijk aanbod tussen oost en west

Het onevenwichtige vervoersaanbod in het oosten en het westen is van belang voor de vervoersstrategie van het Mediapark. Aan de ene kant moeten we proberen deze ongelijkheid weer in evenwicht te brengen en aan de andere kant moeten we de programmatie aanpassen aan de huidige situatie om de ongelijkheid te compenseren.

► Verbindingsnetwerk: elke 100 m een voetpad en elke 300 m een fietspad

De klassieke stedenbouwkundige literatuur schrijft een raster voor voetgangers elke 100 m en voor fietsers elke 300 m voor. Het VRT-RTBF-terrein, de ontbrekende schakel in het fietsraster van de wijk, moet op korte termijn antwoorden op de nieuwe uitdagingen van de zachte mobiliteit. Het nieuwe netwerk van actieve vervoerswijzen dat voor het mediapark wordt voorgesteld, verandert het in een echte draaischijf tussen de wijken. Een nieuw fietspad van noord naar

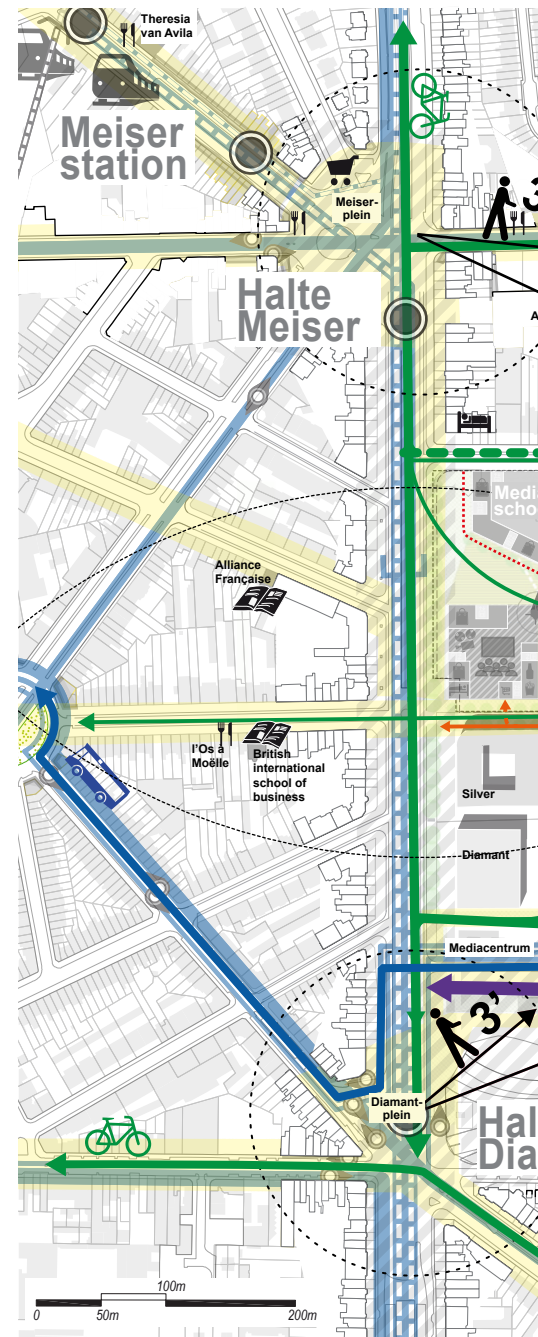
zuid koppelt de twee GFR's 1b en 2b aan elkaar door de Jules Lebrunstraat met de Maartlaan te verbinden. Zowel de interne kruisingen als de aansluitingspunten maken deel uit van de ambities van een duurzame wijk die actieve vervoerswijzen stimuleert. Voor fietsritten in de buurt of binnen het gewest focust het mobiliteitsplan voor zachte vervoerswijzen op de verbindingen en garandeert het op verschillende plaatsen toegankelijke routes naar Meiser, Diamant, en door het park van noord naar zuid en van oost naar west.

► Integratie van een busstrook in het stadspark

De weg naar het park die de bus oostwaarts door de site brengt, is een toegangs- en dienstweg. Zelfs wanneer deze buslijn ooit een hoog serviceniveau krijgt, mogen we ervan uitgaan dat de voertuigfrequentie op de weg laag genoeg is om er aangenaam te fietsen. Dit heeft ook het voordeel dat de wegen optimaal worden gebruikt als openbare ruimte en dat potentiële conflicten tussen fietsers en voetgangers die zich op hetzelfde niveau verplaatsen, worden vermeden. Deze bediening door het openbaar vervoer, in het gebied dat momenteel het minst goed wordt bediend, zal een sterke symbolische impact hebben op de opening van het park op zijn site.

► Gedeeld parkeren aan de rand

Om het parkkarakter uit te breiden en de kwaliteit van de openbare ruimten te garanderen, zijn de parkeergarages toegankelijk via lussen of uit de bestaande straten. Collectieve parkeerterreinen krijgen de voorkeur (met eigen ruimten voor deelauto's). Ze maken het mogelijk om het aantal plaatsen voor privévoertuigen op projectschaal te optimaliseren (gedeeld gebruik door van kantoren en woningen). Ze integreren bijgevolg de technische eisen van het delen: de voetgangerstoegang tot de parking wordt gescheiden van de woningen of andere functies van het gebouw. De parkings houden rekening met de behoeften van de professionals in termen van leveringen en toegang, zodat de weg niet wordt belemmerd. Ze worden ook uitgerust met elektrische laadpalen.



A. ACTIEVE MOBILITEIT & OPENBAAR VERVOER

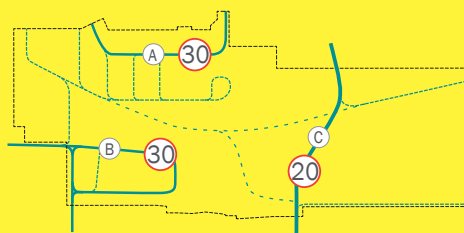
► het openbaar vervoersaanbod voor de wijk verbeteren.

► het maaswerk van de wijk aanpassen met het oog op de nieuwe uitdagingen op het gebied van actieve verplaatsingen.

B. VERBINDINGEN

► het stadspark als verbinding tussen de wijken opvatten.

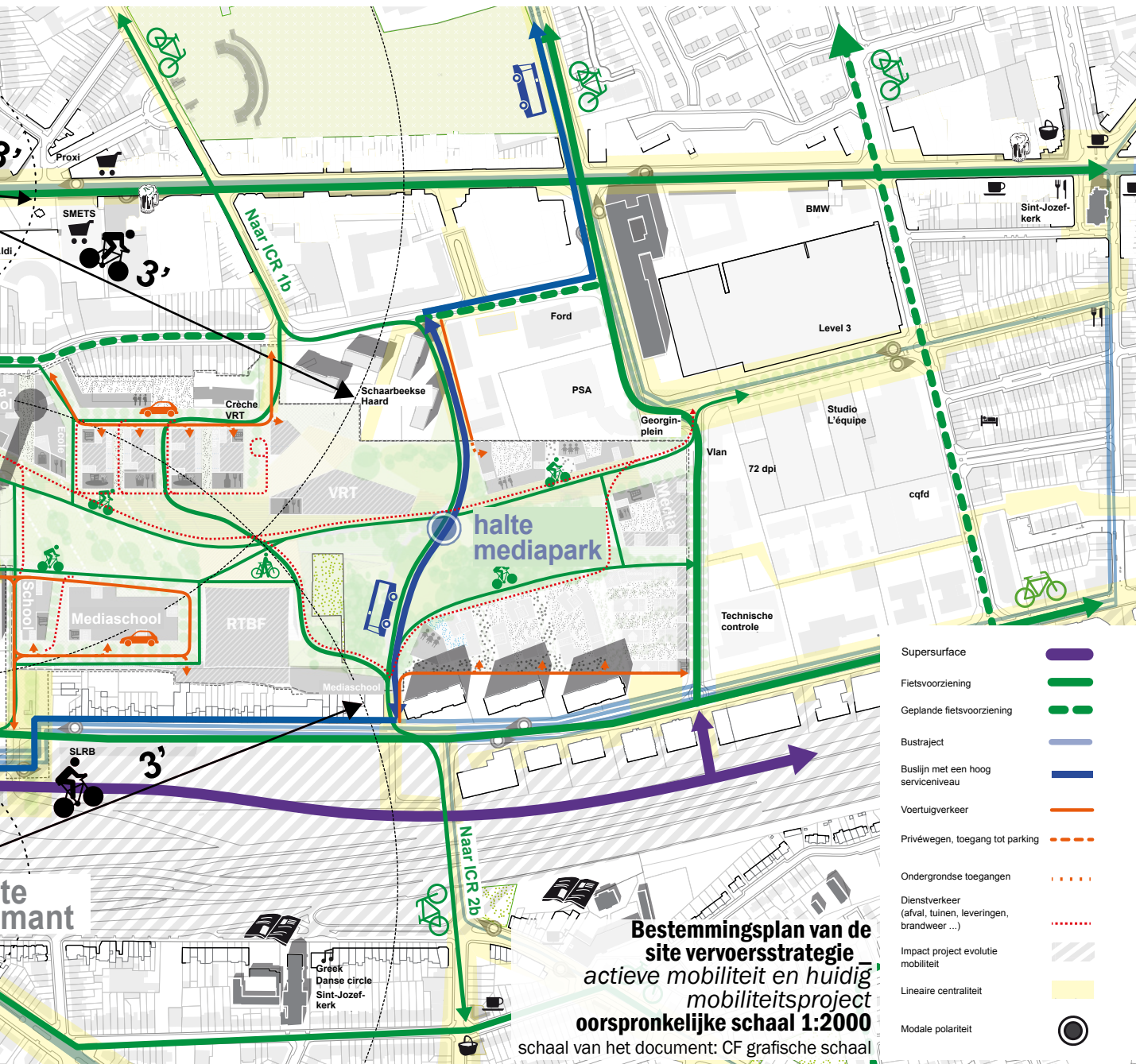
► de natuurlijke toegankelijkheid van de site voor de actieve vervoerswijzen verbeteren. (ZIE SCHEMA 1&2)



SCHEMA 1 - DE WEGEN VAN HET STADSPARK

- A B de 2 straten in een lus
- C noord-zuidas: de busstrook
- rijsnelheid en gedeelde platformen

- Noordelijke Boog: ontwikkeling van een grote openbare ruimte, toegankelijk in oost-westelijke richting. (zie het bestemmingsplan van het verordenend luik van het RPA)
- Noord-zuidas: een busstrook in het stadspark. (zie het bestemmingsplan van het verordenend luik van het RPA)
- Noord-zuidkruising van actieve vervoerswijzen. (zie het bestemmingsplan van het verordenend luik van het RPA)
- Poorten als aansluitingspunten van de site en structurerende ruimten. (zie het bestemmingsplan van het verordenend luik van het RPA)
- Nieuwe noord-zuid-fietsroute tussen de Jules Lebrunstraat en de Maartlaan en GFR 1b en 2b.
- Groene straatjes en openbare porositeiten aan te leggen op private en publieke percelen.
- Alle routes moeten voldoen aan de normen van de vademecums en het voetgangersvademecum van Brussel Mobiliteit.



C. PARKEERSTRATEGIE

► het parkarakter uitbreiden (ZIE SCHEMA 3)

- De parkeerterreinen worden gedeeld.
- De toegang tot de parkeergarages ligt aan de rand van de site.
- Parkeren gebeurt enkel ondergronds, met uitzondering van de vrijstellingen voorzien in artikel EP-03 die het parkeren van voertuigen in alle zones toelaat voor taxi's, personen met beperkte mobiliteit, deelvoertuigen en tijdelijke leveringen. (zie verordenend luik PS.3 en EP-03)
- De parkeerplaatsen in het park zijn bedekt met een toplaag van minimaal 2 meter. Optimalisering van het aantal parkeerplaatsen voor privévoertuigen.

De wegen van de site worden beschouwd als een uitbreiding van het park en niet als achterstraten.

SCHEMA 2 - Zachte verbindingen en porositeiten

- A noordelijke boog (oost-westverbinding)
- B helling 4%
- C trap
- D openbare/particuliere/minerale/plantaardige porositeiten

SCHEMA 3 - EEN GEDEELDE ONDERGRONDSE KROONPARKEERGARAGE

& parkeren met groot deelpotentieel in de tijd

1.1_ DE REYERSWIJK OPNIEUW AANTREKKELIJK MAKEN

1.1.3_ Mobiliteit

Het project mediapark brussels moet op het vlak van de mobiliteit de uitdrukking zijn van een deugdzame en voorbeeldige stad.

Aangezien de openbare ruimten alleen niet in staat zijn om de vele uitdagingen van deze nieuwe mobiliteit aan te gaan, moeten toekomstige constructies van meet af aan de voorwaarden voor deze voorbeeldfunctie integreren en erop anticiperen.

► Het stadsproject als uitdrukking van een deugdzame stad op het vlak van mobiliteit

Om de verandering in mobiliteitsgewoonten en het aanbod van openbaar vervoer aan te moedigen en te ondersteunen, is het project mediapark brussels volledig in lijn met het ontwikkelingsplan voor het structurele openbaar vervoersnet. De geplande versterking van het openbaar vervoersnet op de site en in zijn omgeving en de inschrijving van het project in de regionale en lokale routes voor actieve vervoerswijzen is een van de vectoren van de ontwikkeling van een 'andere mobiliteit' in de wijk.

De plaats die in de openbare ruimte en in de toekomstige gebouwen wordt geboden aan actieve vervoerswijzen moet daarom de behoeften ondersteunen en erop anticiperen, om de uitdagingen van een nieuwe mobiliteit aan te gaan. Dit vertaalt zich in een toename en een betere zichtbaarheid van het parkeeraanbod voor niet-gemotoriseerde voertuigen. Het aanbod in de buurt van voorzieningen, winkels en openbare ruimten moet groot genoeg zijn om zijn aantrekkelijkheid te ondersteunen.

In het licht van deze ambities wordt ook nagedacht over de plaats van de gemotoriseerde voertuigen. Het stadsproject wil de impact van de auto op de openbare ruimte en de actieve stad verkleinen en zo de ontwikkeling van de zachte mobiliteit bevorderen. De parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen worden ondergronds aangelegd in de toekomstige gebouwen, terwijl het aantal plaatsen wordt geoptimaliseerd.

► De openbare ruimten kunnen de voorwaarden voor de ontwikkeling van deze voorbeeldige mobiliteit niet alleen ondersteunen

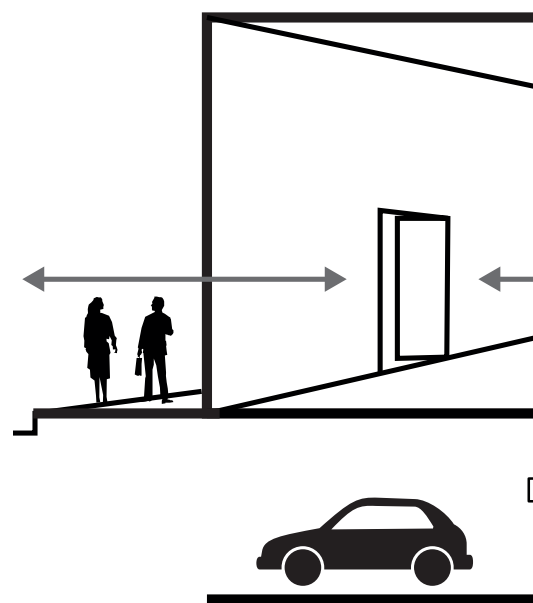
De openbare ruimte is niet bedoeld om het volledige parkeeraanbod voor niet-gemotoriseerde voertuigen te voorzien. Voor elk project wordt alles in het werk gesteld om het aanbod te maximaliseren. De parkeergarages voor zachte mobiliteit moeten vanuit de openbare ruimte toegankelijk zijn voor elk project.

De kwaliteit en toegankelijkheid van dit parkeeraanbod is essentieel om een mentaliteitsverandering teweeg te brengen. De ontwerpers moeten dus het gebruik van deze ruimten vergemakkelijken door alle obstakels te vermijden en de doorstroming correct te dimensioneren (deuren, enz.).

Om doeltreffend te kunnen reageren en het parkeeraanbod aan te passen aan de behoeften, wordt het voor elk project op het ogenblik van zijn realisatie gekwantificeerd, rekening houdend met de evolutie van het openbaar vervoersaanbod.

De kwaliteit van de voorgestelde ruimten is ook zeer belangrijk in het vooruitzicht van de toekomstige evoluties.

Om de veerkracht van dit parkeeraanbod te garanderen, anticiperen het aantal elektrische oplaadpunten, de doorgangen en de voorzieningen voor het ophangen of stallen van fietsen op de toekomstige evoluties. Door zo elke veroudering te vermijden, wordt de aantrekkelijkheid van de woningen gegarandeerd en draagt ze bij tot de uitstraling van de toekomstige wijk.

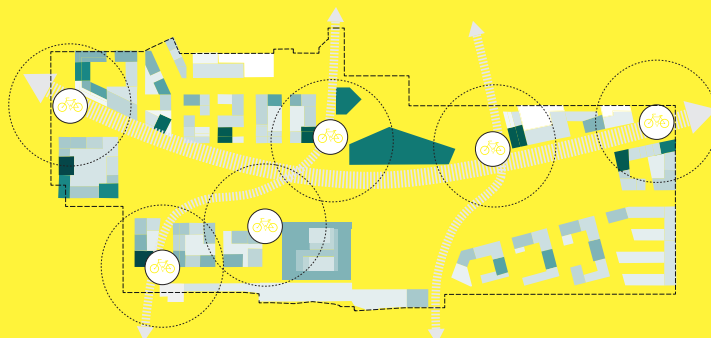


A. UITDRUKKING VAN EEN DEUGDZAME STAD OP HET VLAK VAN MOBILITEIT

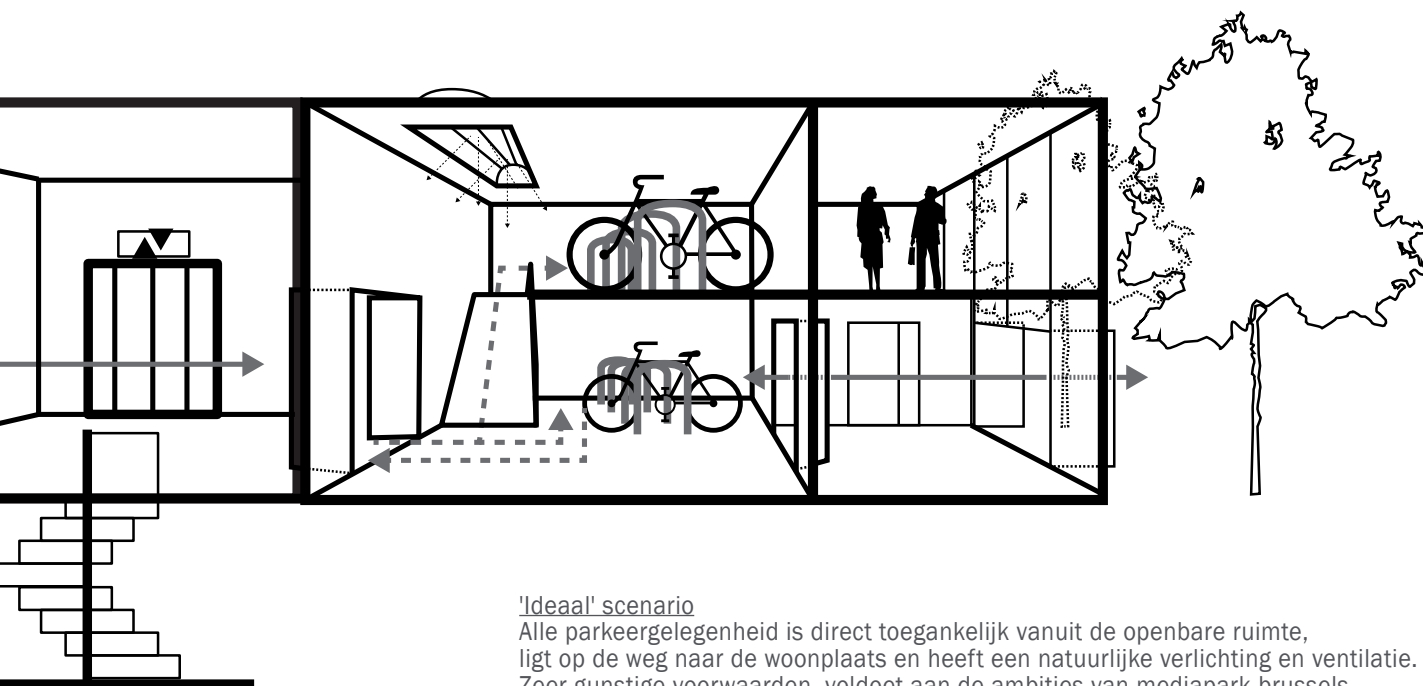
- De verandering van de mobiliteitsgewoonten aanmoedigen en ondersteunen.
- De ontwikkeling van actieve mobiliteit stimuleren.
- Doeltreffend antwoorden op de uitdagingen van een nieuwe mobiliteit.
- De impact van het parkeren van gemotoriseerde voertuigen op de actieve stad beperken.

- Vergroting van het aanbod van openbaar vervoer als absolute voorwaarde voor nieuwe mobiliteitsgewoonten.

- Inschrijving van het stadsproject in de regionale en lokale routes van actieve modi.
- Het parkeeraanbod voor niet-gemotoriseerde voertuigen in de openbare ruimte bevindt zich voornamelijk in de buurt van grote openbare voorzieningen en openbare plaatsen.
- Het parkeeraanbod moet voldoende groot zijn in omvang en in aantal.
- De parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen worden ondergronds of deels ondergronds aangelegd.
- Voor elk project wordt alles in het werk gesteld om het aantal parkeerplaatsen voor privévoertuigen te optimaliseren.



SCHEMA 1 - DE OPENBARE RUIMTE ALS UITDRUKKING VAN DE MOBILITEITSAMBITIES



'Ideaal' scenario

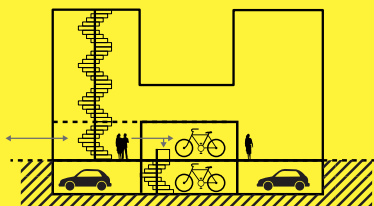
Alle parkeergelegenheid is direct toegankelijk vanuit de openbare ruimte, ligt op de weg naar de woonplaats en heeft een natuurlijke verlichting en ventilatie. Zeer gunstige voorwaarden, voldoet aan de ambities van mediapark.brussels

B. GEDEELDE INSPANNINGEN VOOR EEN VOORBEELDIGE MOBILITEIT

- ▶ Inspanningen leveren om de actieve mobiliteit te ontwikkelen.
- ▶ Een kwalitatief aanbod van aangepast parkeren ontwikkelen (en regelmatig aanpassen)
- ▶ De flexibiliteit van het parkeeraanbod garanderen en anticiperen op extra behoeften (verkeersgrootte, volumes, ...)

- Het parkeeraanbod voor niet-gemotoriseerde voertuigen moet zichtbaar en leesbaar worden gemaakt vanuit de openbare ruimte. Het moet gemakkelijker en veiliger toegankelijk zijn om het gebruik ervan te bevorderen, met voorrang voor de begane grond.

- Dit kwantitatieve aanbod wordt bepaald tijdens de beoordeling van elke vergunning die betrekking heeft op de evolutie van de mobiliteit (aanbod en gebruik).
- Alles wordt in het werk gesteld om het parkeeraanbod voor niet-gemotoriseerde voertuigen te maximaliseren voor elk project.



SCHEMA 2 - 'MINIMAAL' SCENARIO, GEDEELTELIJK TOEGANKELIJKE RUIMTE

De ruimte bevindt zich gedeeltelijk op de begane grond, is moeilijker toegankelijk wegens een opeenvolging van drempels en vergemakkelijkt het dagelijkse gebruik van de actieve modi niet.

- Het kwalitatieve aanbod (type aansluiting, volume, ...) van parkeerplaatsen staat ten dienste van de optimalisatie van het gebruik
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan het aantal en de kalibratie van de elektrische oplaadpunten in elk project.



SCHEMA 3 - 'IDEAAL' SCENARIO, TOEGANKELIJKE EN ZICHTBARE RUIMTE

De ruimte maakt deel uit van en is toegankelijk vanuit de openbare ruimte en ligt op het dagelijkse parcours.

1.1_ DE REYERSWIJK OPNIEUW AANTREKKELIJK MAKEN

1.1.4_ De functionele mix

De media-bipool en de media-activiteiten in het algemeen valoriseren een inplanting in een levendige en stedelijke wijk. mediapark.brussels onderscheidt zich van andere gespecialiseerde clusters door zijn vermogen om de wijk te laten leven buiten de piekuren van de actieve programma's, in een zeer landschappelijke omgeving.

Een viervoudig programmatisch doel:

- 1 - een media-ecosysteem ontwikkelen.
- 2 - een residentiële wijk met een hoge levenskwaliteit creëren.
- 3 - mikken op kwalitatieve projecten die aansluiten bij het Mediapark en de gebruikers van het park (cafés, restaurants, winkels enz.)
- 4 - een reeks diensten aanbieden die openstaan voor de omliggende wijken.

► Het media-ecosysteem en de kenniseconomie

Naast de VRT en de RTBF creëert de aanwezigheid van andere grote en kleine mediabedrijven rond de Reyerslaan een feitelijk ecosysteem; maar het is onzichtbaar. Door voort te bouwen op dit bestaande netwerk (projecten, bedrijven, ...) is het de ambitie om aan de rand van de dichte stad een nog meer geïntegreerd stedelijk en economisch ecosysteem te ontwikkelen.

De drijvende krachten van de mediasector worden geoptimaliseerd en gecentraliseerd rondom de Reyerssite, een stadswijk in wording die de buurten met elkaar verbindt. De bestaande mediabedrijven rond de omroepgebouwen van de RTBF en de VRT kunnen dankzij van het project mediapark.brussels hun activiteiten te versterken.

Deze bedrijven kunnen niet alleen hun voordeel doen met de verbeterde stadsomgeving en telecommunicatie-infrastructuur, maar ook met een hele reeks economische initiatieven die de uitwisselingen tussen de actoren van de sector bevorderen (bv. netwerken en clustervorming, aanwezigheid van onderzoeks- en onderwijsinstellingen, coworking, FabLab, de organisatie van culturele evenementen rond digitale en nieuwe media enz.).

► Programmatische intensiteit in het westen

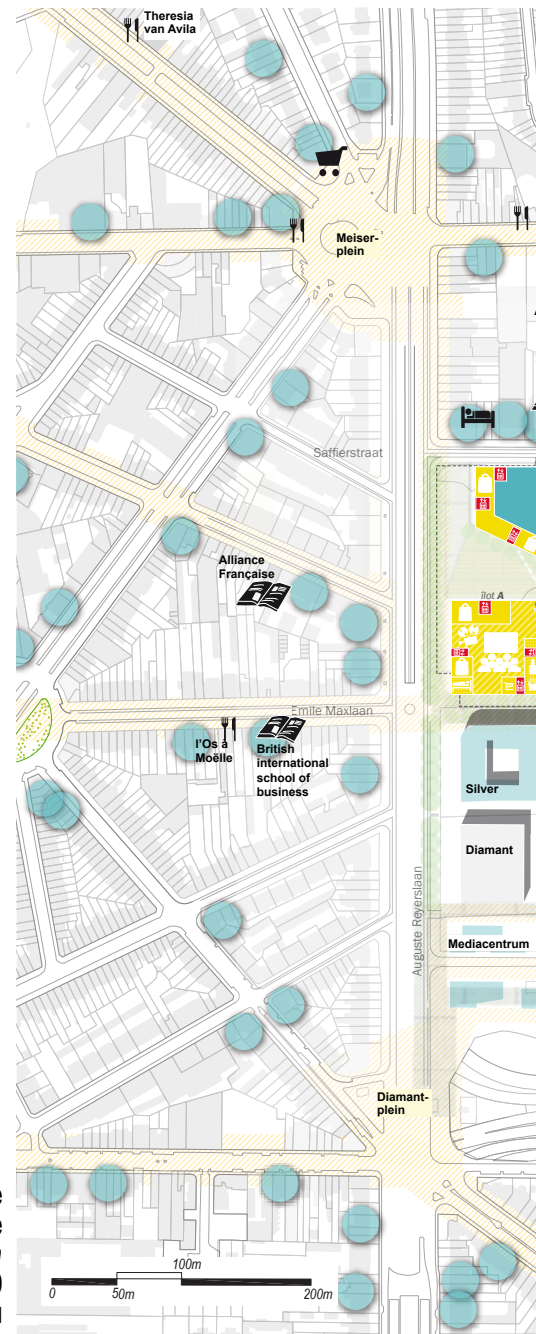
De meeste programma's die nodig zijn voor de bloei van een media-ecosysteem bevinden zich in het westelijk deel van het stadspark, met een wederzijdse spanning en zichtbaarheid aan beide zijden van de campus en dicht bij de belangrijkste vervoersverbindingen.

► Woonkwaliteit in het oosten en overgang met het OGSO

De oostelijke helft is voornamelijk gewijd aan woonprogramma's en buurtfaciliteiten. De typologie van de woningen vergemakkelijkt telewerk door het inrichten van werkruimten in de woning: de woonfunctie wordt zelf een gemengd programma, aangepast aan de woonevoluties. Site G vormt de schakel tussen het Mediapark en het OGSO. Hier is het de bedoeling een gemengd project te creëren waarin een omvangrijk media-programma kan worden geïntegreerd.

Algemeen plan voor de integratie van het project in de stedelijke context_ het media-ecosysteem oorspronkelijke schaal 1:2000

Schaal van het document: CF grafische schaal



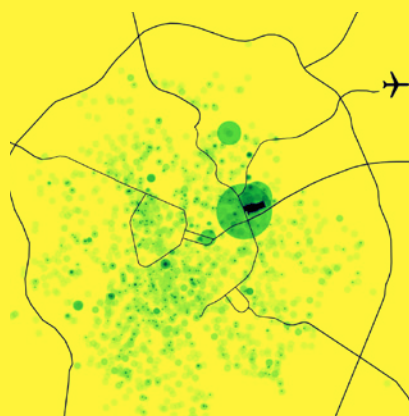
A. DE VERScheidenheid VAN GEBRUIKSMOGELIJKHEDEN ALS ONDERSTEUNING VAN EEN LEVENDIGE EN BEWOONDE WIJK

► De implementatie van synergieën tussen media-actoren aanmoedigen om de wijk nieuw leven in te blazen. (zie PG.03 en PG.04 van het verordenend luik van het RPA)

► De vestiging van mediabedrijven in de wijk stimuleren.

- De creatie mogelijk maken van specifieke huisvesting en bedrijfsruimten om jonge bedrijven aan te trekken (soho)

► De voorwaarden definiëren voor de ontwikkeling van een media-ecosysteem.



SCHEMA 1 - DE ZICHTBAARHEID VAN DE CREATIEVE ACTIVITEIT kaart van de audiovisuele sector in Brussel/ Ideaconsult

- Een gediversifieerd aanbod van ruimten voorstellen voor de ontvangst van heterogene mediabedrijven (door een grote verscheidenheid van soorten van bedrijfsruimten, van grote internationale hoofdkantoren tot kmo's)

► Het dienstenaanbod en de voorzieningen (catering, vervoer, winkels enz.) garanderen die nodig zijn om de aantrekkelijkheid van de wijk te vergroten.

- Het openbaar vervoersaanbod in de wijk ontwikkelen (buslijn noord/zuid in eigen baan)
- Ruimte scheppen voor het dienstenaanbod en de voorzieningen (horeca, faciliteiten, buurtwinkels, ...) (zie de specifieke voorschriften met betrekking tot gebieden met een hoge mate van diversiteit in het verordenend luik van het RPA)
- Tijdelijke huisvesting ontwikkelen

1.2_ DE BEGANE GROND VAN EEN STEDELIJK ECOSYSTEEM

De parkverdieping tot leven brengen

In zijn relatie met de grond zal mediapark.brussels de revolutie in de werking van de mediawereld in de verf zetten. Vandaag openen de media zich voor de stad: als katalysator van een nieuw, stedelijk, levendig en inclusief stadsdeel.





Om deze nieuwe stedelijke formule compleet te maken, moeten bepaalde hefboomen worden geactiveerd, met name met betrekking tot de kwalificatie van de begane grond.

De nieuwe programma's moeten zorgen voor een nieuwe verweving tussen de stad en haar openbare ruimten. Er moeten black boxes worden gemaakt en de gebruiker van het park moet de actieve

functies waarnemen de begane grond tot leven brengen. Zo vervagen de tegenstellingen tussen publiek en privé, tussen voor en achter, en wordt de enclave een open stad.



1.2 DE BEGANE GROND VAN EEN STEDELIJK ECOSYSTEEM

1.2.1 Een park ter ondersteuning van de gediversifieerde stad

De gewenste mix verrijkt het project voor de wijk maar roept vragen op over de verruimtelijking van het programma, opdat alle soorten functies naast elkaar zouden kunnen bestaan. Het gemengde karakter wordt begeleid door regelgevende instrumenten die de komst van het ene programma vergemakkelijken of de aanwezigheid van een ander programma beperken.

► De begane grond als ondersteuning van de gediversifieerde mediastad

Het komt er dus op aan de technische- en vastgoedbeperkingen van de activiteiten te specificeren zodat deze functies in de actieve begane grond kunnen worden geïntegreerd, dit om een coherente dialoog met de openbare ruimte te creëren. De definitie van een 'voor de begane grond geschikt volume' stimuleert de ontwikkeling van media-activiteiten en van alle andere programma's op korte en lange termijn. Daarnaast wordt de commerciële oppervlakte per project beperkt.

De ambitie van een media-ecosysteem impliceert de ontwikkeling van een voorziening die in staat is om macro- en microprogramma's te ontvangen. Het specifieke karakter van dit soort programma's en de beperkingen die eruit voortvloeien, vereisen een specifieke en aanpasbare stedelijke voorziening die wordt gedefinieerd door een dubbele hoogte van ongeveer 6 meter, om de ruimten opnieuw te kunnen transformeren in begane grond.

► Van black box tot open grond

Micro of macro, alle mediaprogramma's hebben de ruimte zonder licht of de 'black box' met elkaar gemeen. Of het nu gaat om een bioscoop, een filmstudio of een videolab, altijd bestaat de uitdaging erin ze in het hart van de site in te planten en niet aan de rand ervan. Door de black box op een

afstand van de straat te plaatsen, garanderen wij een echte porositeit tussen binnen en buiten.

► Verdere ontwikkeling in de tijd

De wereld van de media verandert volop. De media van morgen zullen waarschijnlijk ook een andere vorm aannemen. De in 2018 voorgestelde stedelijke vorm moet daarom in de loop van de tijd kunnen worden aangepast aan de veranderingen van de ruimtelijke vereisten van de programma's. De hoogte van de begane grond moet dus omkeerbaar zijn voor andere toepassingen.

► De atypische programmatie van de wijk zichtbaar maken

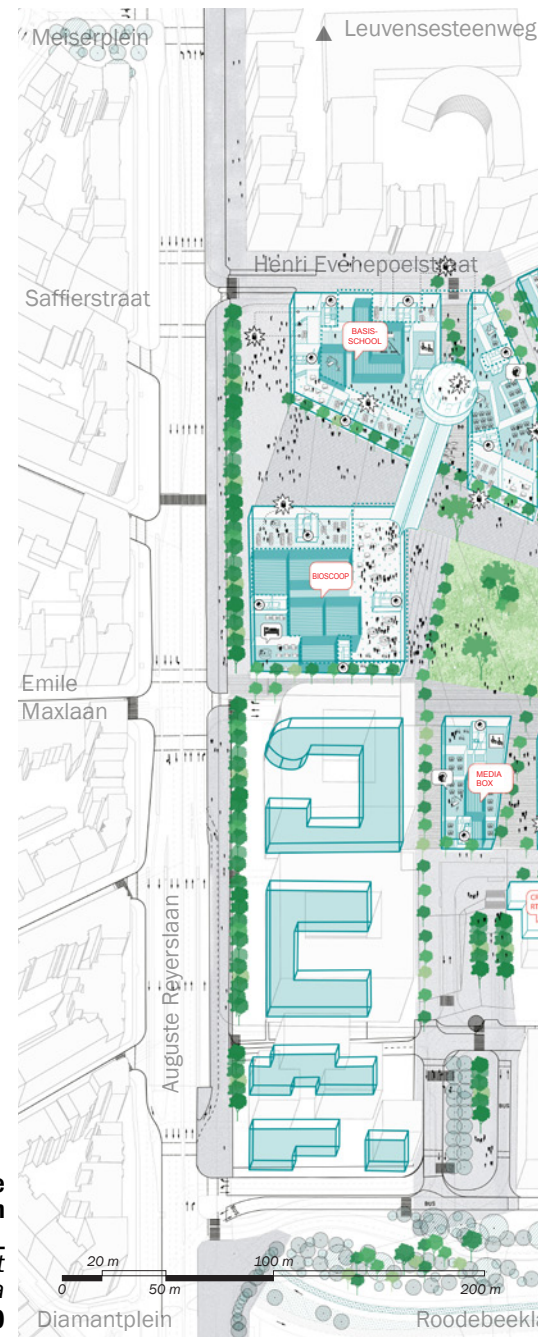
De begane grond neemt deel aan de animatie van de openbare ruimte, gematerialiseerd door een groter aantal toegangen tot de verschillende functies van de gebouwen en door de zichtbaarheid van de activiteiten op de begane grond dankzij de aanwezigheid van ramen of etalages, met een interessante kijk op de buitenwereld en een natuurlijke verlichting. De media die vandaag enkel op het scherm te zien zijn, worden morgen voor iedereen zichtbaar gemaakt.

► De gemeenschappelijke ruimten van de woningen zichtbaar maken

Het streven naar transparantie op de begane grond geldt niet alleen voor de 'actieve' programma's zoals de media of winkels. Het is ook van toepassing op de gemeenschappelijke huisvestingsprogramma's. Zo zullen ook de fietsenstallingen en de inkomhal moeten deelnemen aan het leven van de openbare ruimte en ode begane grond.

Bestemmingsplan van de site met configuratie van de openbare ruimten en hun gebruik en behandeling van de begane grond – de begane grond van het park in het eken van de media oorspronkelijke schaal 1:1000

schaal van het document: CF grafische schaal



A. MIX EN SAMENGAAN VAN DE BESTEMMINGEN OP DE BEGANE GROND VAN EEN 'MEDIA-ECOSYSTEEM'

- Een geschikt volume voor de begane grond ontwikkelen.
- Media-activiteiten op elke schaal (macro/micro) ontvangen.
- Anticiperen op de behoeften van toekomstige media-activiteiten.

- Beperking van de oppervlakten per gebruikstype en locatie.
- Definitie van een dubbele hoogte op de begane grond van ten minste 6 m, zodat meerdere voorzieningen mogelijk zijn, om te voldoen aan de evoluties en de omkeerbaarheid van de behoeften.
- Tussenverdieping op 75% van de oppervlakte van de begane grond (zie **PG0.10 van het verordenend luik van het RPA**)
- De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woonfunctie.



SCHEMA 1 - Bevorderen van de vestiging van 'niet-standaard' programma's (studio's van mediabedrijven of werkplaatsen van bedrijven)



SCHEMA 2 - Inplanting met dubbele hoogte in voorzieningen zoals crèches met wintertuinen.



SCHEMA 3 - Een grote handelszaak die een hoge plafondhoogte nodig heeft.

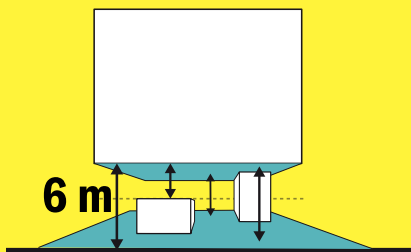
B. OMKEERBAARHEID VAN DE RUIMTEN OP DE BEGANE GROND

- De wijk toelaten zichzelf eindelijk opnieuw uit te vinden.
- De omschakeling en de wijziging van de bestemmingen op de begane grond vergemakkelijken.

- Betrokkenheid van de particuliere buitenruimten bij de lokalen op de begane grond.
- Definitie van een generiek geschikt volume op het geheel van de begane grond in het Mediapark, ongeacht de initiële bestemmingen.



SCHEMA 4 - De inrichting van mezzanines in kleine handelszaken mogelijk maken.



SCHEMA 5 - EEN GESCHIKTE EN OMKEERBARE BEGANE GROND: de vestiging en de flexibiliteit van elk soort programma bevorderen

MINIMUMHOOGTE VAN DE BEGANE GROND: Dubbele hoogte met mogelijkheid tot mezzanine (zie PGO.10 van het verordenend luik van het RPA)

DUBBELE HOOGTE/ MEZZANINE: mediane niet-bebouwde vloeroppervlakte: min. 25% voorbeeld: een volume van 100 m² op de begane grond zal minstens 25 m² met dubbele hoogte hebben.

C. GEGARANDEERDE POROSITEIT TUSSEN BINNEN EN BUITEN

- Locatie van de black boxes in het hart van de bebouwing en niet aan de rand van het park.
- De openbare ruimte tot leven brengen door de gevels op de begane grond open te maken.
- De kwaliteit van de woningen op de begane grond verbeteren.

- Minimale glasoppervlakte van de gevels aan de straatzijde.
- Een blinde begane grond en parkeerzones voor gemotoriseerde voertuigen voor de gevel zijn verboden.
- Maximaliseren van de glasoppervlakte op de begane grond (doel: 50% van het geveloppervlak is glas)
- Transparantie van de gemeenschappelijke woningprogramma's.



SCHEMA 6 - De appartementen op de begane grond invullen als eengezinswoning, met een woonkamer met dubbele hoogte, de mogelijke toevoeging van een kleine tuin op de begane grond enz.



SCHEMA 7 - zien en gezien worden: zoveel mogelijk transparante lijnen

1.2 DE BEGANE GROND VAN EEN STEDELIJK ECOSYSTEEM

1.2.2 Straten en straatjes, functionele en stedelijke oppervlakten

De programmatie van de begane grond en die van de openbare ruimte vullen elkaar aan en voeden elkaar. Het plein is het verlengstuk van de etalages en de straat de continuïteit van de begane grond. Dit verweven ontwerp maakt het mogelijk om de meest intense en de stilste openbare ruimten te met elkaar te combineren.

Als de straten van het project moeten voldoen aan de functionele behoeften van de gediversifieerde stad, ze mogen geen 'achterstraten' of 'vreugdeloze straten' worden. Het zijn geprogrammeerde, genereuze straten die de actieve modi een prominente plaats geven en het gevoel geven dat men zich in een uitloper van het stadspark bevindt.

► 20 meter oppervlakte geschikt voor elk gebruik

Het dwarsprofiel van de verkeerswegen is de som van de rijweg (6,5 m met twee rijrichtingen), een groene rand die eventueel een parkeerstrook kan ontvangen (2,50 m) voor dienstvoertuigen (taxi's, leveringen), PBM en autodelen, en voldoende brede voetpaden om een vloeiend voetgangersverkeer en eventuele programma's te verzekeren.

De som van deze 'stroken' vormt een platform van ongeveer 20 m, dat systematisch wordt toegepast op alle dwarsprofielen van het stedelijke project, met als invariant een weg van 6,5 m die verzekert dat:

- de straat niet wordt geblokkeerd wanneer een voertuig af en toe stopt,

- er meer ruimte op de rijbaan wordt vrijgemaakt voor de actieve modi

► beplante straatjes als infiltratie van het park

Deze parkwegen vormen de overgang tussen de stad en het Mediapark. Ze maken deel uit van een algemeen concept van het ontwerp van de openbare ruimte en moeten daarom in dezelfde landschappelijke geest worden ontworpen.

► ademruimte in een dichtbebouwde omgeving

De ruime afmetingen van de parkwegen zijn ook een waarborg voor voldoende afstand tussen de gebouwen, zodat de minimumafstand tussen de gevels van een dichtbebouwde wijk niet te groot is. Deze groene, actieve straten moeten hun gebouwen een meerwaarde geven.

► oppervlakte voor de uitbreiding van programma's op de begane grond

Afhankelijk van de programmatie van de begane grond kan het 'voetpad' geprogrammeerd worden met een terras of een functionele uitbreiding van een productieatelier op de benedenverdieping. Men kan ook tijdelijke parkeergelegenheid voorzien voor de voertuigen van de media-programma's (bijvoorbeeld: het lossen van studiodecors; zones in de open lucht voor het afstellen van mediatrucks, enz.).

► functionele straat, dienstweg

De begane grond krijgt een bijzondere aandacht, om te voorkomen dat er functionele straten of dienstwegen ontstaan.

Daarom moeten de logistieke lijnen worden beperkt en zoveel mogelijk met stedelijke programma's worden begeleid.

► de brandwegen zijn een landschapsproject

De brandwegen integreren de DBDMH-regelgeving volledig. Daarnaast moeten ze deel uitmaken van het landschapsproject en, afhankelijk van de context, met een combinatie van aanplantingen en verhardingen de groene kaart uitspelen.

► De straat behouden, zich openstellen voor het park

Wanneer de gebouwen rechtstreeks aan een geactiveerde openbare ruimte grenzen, moeten ze een bouwfront vormen, tenzij anders is bepaald. Zo dragen ze bij tot de vorming van het stedelijke weefsel en bevorderen ze de stedelijke kwaliteiten van de straat. De actieve en open begane grond brengt leven in de aangrenzende straten en openbare ruimten en draagt zo bij tot de aantrekkingskracht van de toekomstige wijk. Een bouwfront is niet verplicht voor gebouwen die aan de bosgebieden grenzen. Door rustgevende ruimten in de stad te creëren, moet het Georinbos tot in de privéruimten kunnen doordringen om haar grenzen uit te wissen en de visuele en plantaardige continuïteit te bevorderen.

A. VERWEVEN ONTWERP VAN DE OPENBARE RUIMTE EN DE BEGANE GROND

► De straat en de openbare ruimten tot leven brengen door het gebruik van de begane grond uit te breiden.

- Het gevelvlak van de begane grond heeft een maximale openheid.
- Logistieke toepassingen op de begane grond beperken en door middel van actieve programma's beheren.

► De straat als uitbreiding en continuïteit van de actieve begane grond.

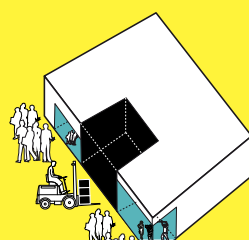
- Het tijdelijke gebruik dat voortvloeit uit de activiteiten op de begane grond, wordt gefaciliteerd in de openbare ruimten.
- In het ontwerp van de openbare ruimten rekening houden met de behoeften van de activiteiten (tijdelijke leveringszone)



SCHEMA 1 - Straatje met activiteiten: 'functionele uitbreiding' (minimale breedte van een straatje: 10 m)

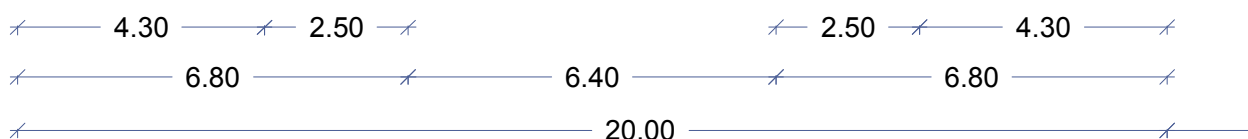


SCHEMA 3 - voetgangers- en logistieke ingangen combineren



SCHEMA 2 - de logistiek lijnen beperken en met stedelijke programma's begeleiden

► De gebruikstijd van de openbare ruimte delen (woon-werkverkeer).



Typisch dwarsprofiel van een straat in het park.

B. DE STRAAT GEEFT DE ACTIEVE MODI EEN PROMINENTE PLAATS

► De verkeersstromen op straat verdelen door de aanleg van voorzieningen voor zachte mobiliteit en van parkeergelegenheid.

► 'Achterstraten' of 'vreugdeloze straten' vermijden.

- Definitie van een specifiek sjabloon voor de straten van het Mediapark.
- Implementatie van een aangepaste vergroeningsstrategie.
- Elk programma is zo georiënteerd dat het vlot toegankelijk is voor logistieke voertuigen, terwijl er voldoende gevel overblijft voor een levendige openbare ruimte.

C. HET GEVOEL IN EEN STADSPARK TE ZIJN

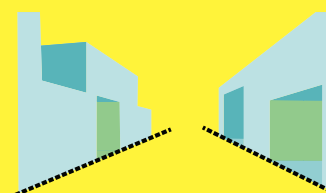
► De kwaliteit van de aanpalende woningen verbeteren.

► De straten/straatjes opvatten als een verlengde van het park in het hart van de bebouwing.

- De breedte van de straat moet de kwaliteit van de aangrenzende gebouwen waarborgen en de inrijck beperken.
- Landschappelijke kwaliteiten van de straatjes en secundaire straten als waarborg van de levenskwaliteit van de aangrenzende woningen.
- De straat behouden, zich openstellen voor het park: **Verplicht bouwfront, zie PS.1 van het verordenend luik van het RPA.**



SCHEMA 4 - Aangelegd straatje: 'met de voeten in het park'



SCHEMA 5 - DE STRAAT 'MAKEN' een uitlijning langs de wegen respecteren om de straat te behouden maar ook gesloten en open gevelvlakken scheppen.

1.3_EEN STEDELIJK PARK MET HOGE GEBRUIKSDICHTHEID

Natuur en activiteiten in open lucht intensiveren

Het stadspark heeft als voornaamste kenmerk dat het de functie van een groene long in een wijk met weinig openbare ruimte combineert met die van draagvlak voor meervoudig gebruik. Deze laatste functie dient met name als een uitwisselingsplaats die de serendipiteit tussen de





verschillende actoren van het media-ecosysteem bevordert. Als direct verlengstuk van de begane grond wordt het stadspark een filmstudio onder de blote hemel. Met de caféterrassen van zijn zonnige, feestelijke rand is het Mediaplein geschikt voor evenementen.

Het oostelijke deel wordt geconsolideerd door nieuwe aanplantingen en toegankelijk gemaakt door 3 belangrijke toegangspunten en het nieuwe busstation. In dit deel van het park wordt de bestaande nivellering maximaal

behouden. Het belangrijkste project is het bosbeheer van dit plantaardige potentieel met ongelijke kwaliteiten.

Daarnaast is dit landschap van 8 hectare een bestemming op zich.



1.3_EEN STEDELIJK PARK MET HOGE GEBRUIKSDICHTHEID

1.3.1 _ Continuïteit en diversiteit

Het stadspark van mediapark.brussels is een subtiel samenspel van continuïteit en diversiteit, zonder breuklijn tussen de verschillende sequenties maar met behoud van hun eigenheid.

Deze openbare ruimte met een oppervlakte van ongeveer 8 hectare bestaat uit een aaneenschakeling van landschappelijke gebieden met contrasterende ruimtelijke kenmerken. Ze leent zich tot tal van toepassingen.

► Specifieke elementen en overgangen

De geografische complexiteit van de site en de vele topografische bijzonderheden die de ruimten van elkaar scheiden, vereisen een echt puzzelwerk. Zo wordt het heuveltje op het Ereperk der Gefusilleerden heraangelegd om een echte verbinding mogelijk te maken tussen de 2 belangrijkste delen van de site (Oost en West) via de opeenvolging van 'hellingen'. Het andere heuveltje, in het ongerepte bos in het oosten, wordt een speeltuin voor kinderen.

Het Ereperk, omgeven door een reeks 'uitkijkheuvels', blijft het laagste punt van de site. Dit garandeert zowel de rust als de valorisatie van deze bezinningsplaats in het hart van het nieuwe park.

► Sequenties en fasering

De complexiteit van de fasering van het project, met name in verband met het behoud van de bestaande gebouwen tijdens de bouw van de twee nieuwe omroepgebouwen, leidt tot een gefaseerd ontwerp van het park. Ook de tijdelijke fasen van de locatie van de omroepgebouwen dwingen tot een fasering.

► De Noordelijke Boog, een 'verenigende structuur'

Een belangrijke structuur in de ontsluiting van de site van Oost naar West, van de Reyerslaan

tot de OGS0-wijk. Ze ligt op het kruispunt van verschillende invarianten die tegelijkertijd topografisch zijn, betrekking hebben op de kwaliteit van de bodembehandeling en op de programmatie van de begane grond die eraan grenst. Ondanks de diversiteit van de sferen die hij doorkruist en verbindt, moet de boog zo continu mogelijk zijn, zonder breuken of vernauwingen.

► Het effect van de gebruiksdichtheid op de behandeling van de openbare ruimten.

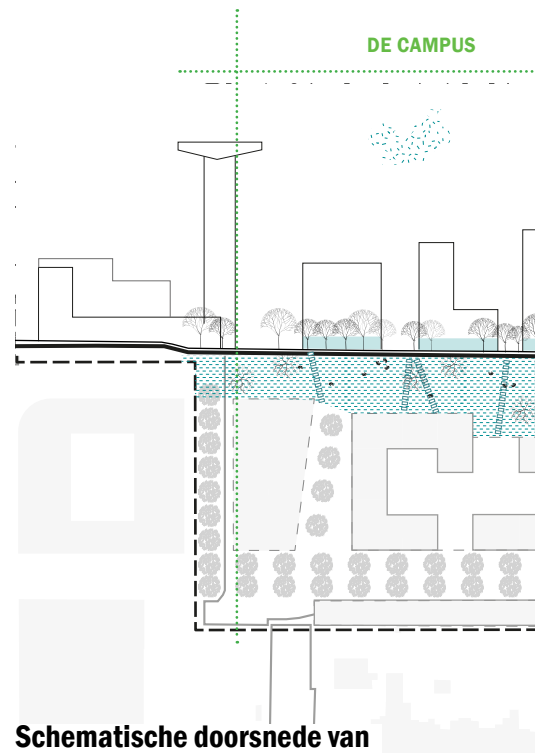
De specifieke programmatie van het Mediapark, met zijn +/- 2000 toekomstige woningen en 5000 mediamedewerkers, heeft een duidelijke impact op de behandeling van de openbare ruimten, de materiaalkeuze en het tracé van de wegen. Naast de openbare ruimten in het verlengde van de geprogrammeerde begane grond, moeten ook de geselecteerde bedekkingen rekening houden met de eisen van de gebruiksdichtheid.

► Geprogrammeerde ruimten / geschikte ruimten

De reflectie over de programmatie van het stadspark schommelt tussen een voorafgaande definitie van geprogrammeerde ruimten en een reeks 'geschikte ruimten', met de mogelijkheid om verschillende programma's te ontvangen. Het doel is niet om alles vooraf te definiëren, maar wel om de toe-eigening van de ruimten door hun gebruikers zoveel mogelijk te stimuleren. Het Mediaplein is een verharde ruimte die occasionele evenementen voor het grote publiek kan ontvangen.

► Klimaatcomfort van de landschappelijke gebieden

De gebouwen van het Mediapark kunnen een windversnellingseffect hebben dat af en toe een negatieve invloed kan hebben op de kwaliteit van de openbare ruimten. Sommige stedelijke en programmatische maatregelen, architecturale- en landschappelijke hulpmiddelen helpen om deze versnellingen te beperken.



Schematische doorsnede van mediapark.brussels langs de 900 m lange doorsteek van oost naar west.

De campus - Westelijk park

► De campus is het westelijke deel van het park. Hij wordt in het noorden begrensd door de Noordelijke Boog, in het oosten door het Mediaplein, in het westen door site A en in het zuiden door de gedeelde ruimte die grenst aan sites M en N.

► Voornamelijk voor aanplantingen bestemde zone.

► De overschrijdingen van dit gebied door actieve modi moeten duidelijk worden onderscheiden en correct geproportioneerd zijn.

► Niet voor voertuigen toegankelijk gebied, met uitzondering van hulpverlenings- en dienstvoertuigen.

A. EEN PARK MET DUIZEND GEZICHTEN GEDIVERSIFIEERDE IDENTITEIT EN OPMERKELIJKE ENTITEIT VAN HET MEDIAPARK.

► De rijkdom en complexiteit van de topografie benutten om situaties en toepassingen te vermenigvuldigen.

► De toepassingen uitbreiden door middel van fasering.

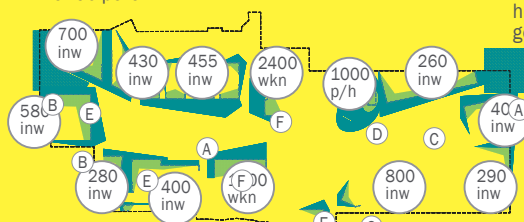
► De noordelijke boog opvatten als verbindende structuur van het stadsproject. (zie PS.4 van het verordenend luik van het RPA)

► Het klimaatcomfort van de landschappelijke gebieden garanderen.

- De bestaande heuveltjes en het Ereperk der Gefusilleerden – getuigen van het verleden van de site en van de kunstmatige topografie die door de opeenvolgende bestemmingen is ontstaan – bewaren en kwalificeren om nieuwe toepassingen te

ontvangen: een belvédère voor de heuveltjes van het Ereperk, speeltuigen op de heuveltjes van het park.

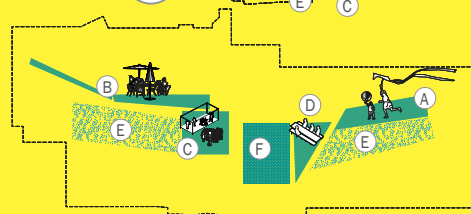
- De openbare ruimten al in de bouw fase configureren om op de inrichting te anticiperen.



- De ontwikkeling van de wijk ondersteunen met de aanleg van de Noordelijke Boog, een belangrijke openbare ruimte die de site van oost naar west doorkruist.
- Alle projecten zullen inrichtingen voorstellen die aangepast zijn aan de uitdaging van het klimaatcomfort in de landschappelijke gebieden.

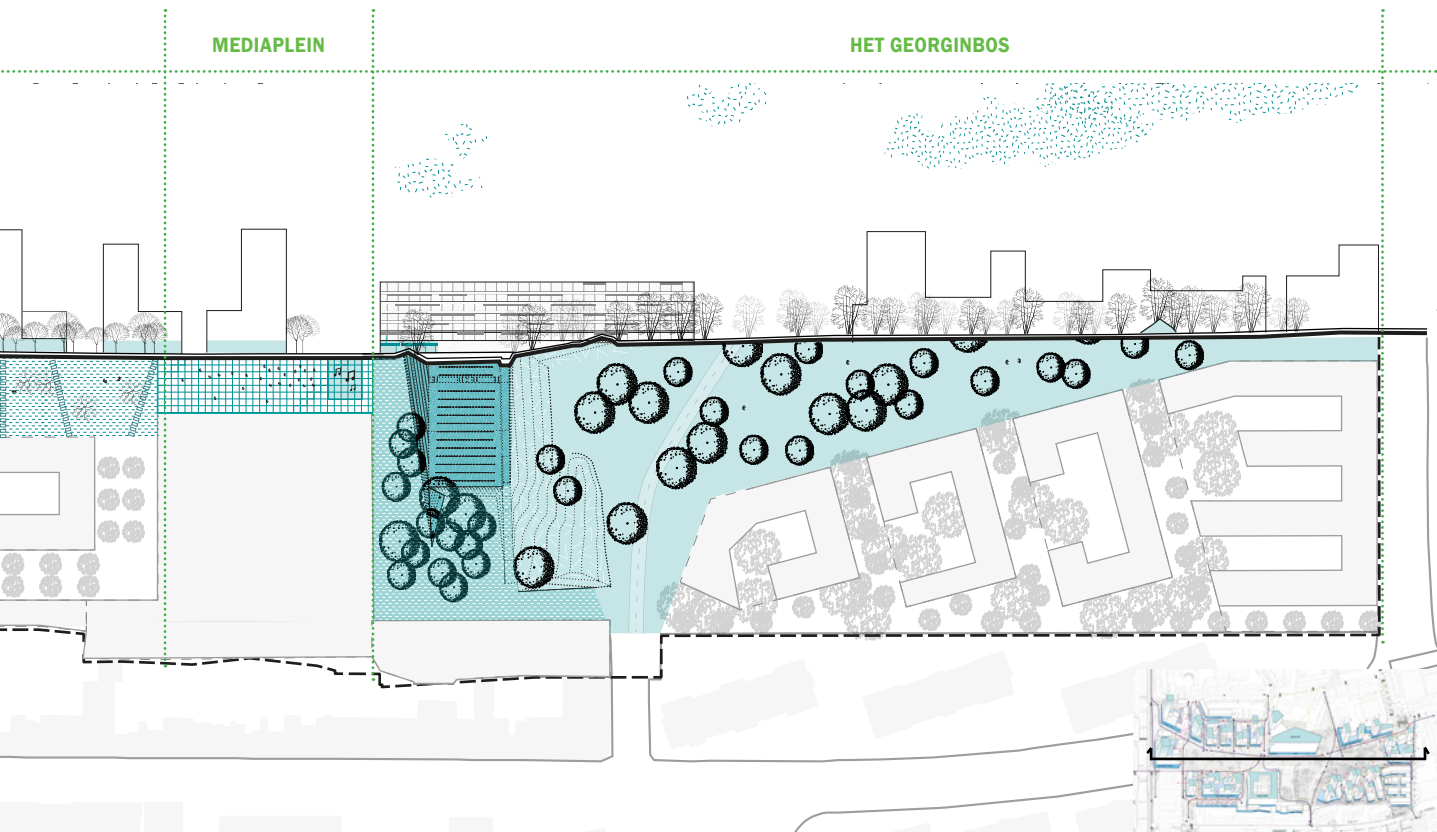
- A horecaterrassen
- B bioscoop- en winkelplein
- C plein voor schoolvoorzieningen
- D busstation
- E plein van de mediaschool
- F VRT / RTBF-plein

SCHEMA 1 - Gebruiksdichtheid en behandeling van de openbare ruimten



- A speeltuinen voor kinderen
- B horecaterrassen
- C evenementensector
- D picknickplaatsen
- E niet geprogrammeerde oppervlakte
- F bezinningsplaats

SCHEMA 2 - 'Gedefinieerde programmatie' versus 'eigen inbreng'



Mediaplein - Centraal park

- ▶ Verenigende ruimte tussen de twee omroepgebouwen. Het mediaplein wordt doorkruist door de Noordelijke Boog en begrensd door de VRT in het noorden, het Ereperk der Gefusilleerden in het oosten, de RTBF in het zuiden en de 'campus' in het westen.
- ▶ Openbare ruimte voor een publiek plein dat een aan het media-ecosysteem gerelateerd evenementenprogramma kan ontvangen. Voornamelijk voor verharding bestemd gebied. Hier en daar met bomen beplante oppervlakte.
- ▶ Tijdelijke gebruik door verplaatsbaar en/of verwijderbaar stadsmeubilair toegelaten.
- ▶ Gebied met beperkte toegang voor voertuigen (beveiligingsvoertuigen, leveringen) op vaste uren.

Het GeorGINbos - Oostelijk park

- ▶ Gelegen in het oostelijk deel van het park. Het wordt in het noorden begrensd door de Noordelijke Boog, in het oosten door site G, in het westen door het Ereperk der Gefusilleerden en in het zuiden door de sites I, J en K.
- ▶ Doorkruist door een verkeersweg voor een buslijn in eigen gaan.
- ▶ In dit gebied, bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijke milieu, wordt een bos in het teken van de biodiversiteit aangelegd.
- ▶ Gebied voornamelijk bestemd voor aanplantingen. Dicht en continu met bomen beplante oppervlakte.
- ▶ Niet voor voertuigen toegankelijk gebied, met uitzondering van hulpverlenings- en dienstvoertuigen.

Noordelijke Boog

- ▶ Grote openbare ruimte die het Mediapark verbindt van oost naar west, van de Reyerspoort tot de GeorGINpoort, en alle 'parkkamers' doorkruist.
- ▶ Voor verharding bestemd gebied, maar hier en daar, niet continu, beplante met bomen.
- ▶ Openbare ruimte voor de ondersteunende functies van de programmatie van de begane grond: commercieel / vrije tijd / faciliteiten (terrassen, ...)
- ▶ Gebied met beperkte toegang voor voertuigen (beveiligingsvoertuigen), mogelijkheid tot leveringen op vaste uren.
- ▶ Openbare ruimte die hoofdzakelijk bestemd is voor actieve vervoerswijzen (voetgangers, koolstofarme mobiliteit enz.)

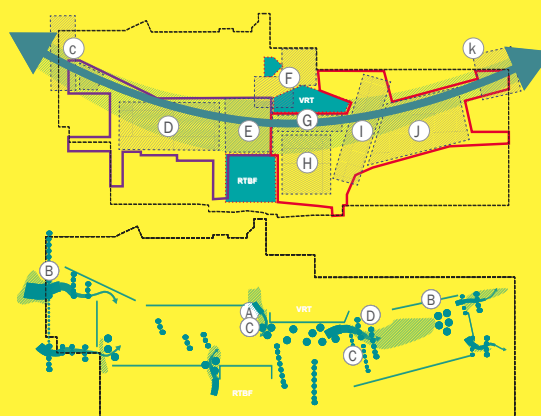
B. EEN PROGRAMMATIE VAN DE OPENBARE RUIMTEN DIE BEANTWOORDT AAN DE TOEPASSINGEN EN DE BEPERKINGEN VAN DE AANGRENZENDE GEBOUWEN.

- ▶ De dichtheid van de activiteiten beantwoorden met een intens gebruik.
- ▶ Openbare ruimten ontwerpen die aanzetten tot eigen inbreng en experiment.
- ▶ De openbare ruimte inrichten om haar gebruik te bevorderen.

- De programmatie van de actieve begane grond hangt af van de dichtheid en de toewijzing van de activiteiten die er plaatsvinden en van de programmatie en het gebruik van de openbare ruimte.

- De Noordelijke Boog en het Mediaplein zijn ontworpen als geprogrammeerde ruimten, maar het bos en de campus zijn opgevat als flexibele ruimten met plaats voor eigen inbreng en experiment.

- De lokalisatie van de landschapsaanleg (uitlijning van bomen, bosjes enz.) geeft voorrang aan de windversnellingszones, om het comfort van de gebruikers te verbeteren en gebruik ervan te versterken.



- | | |
|---|-------------------------------|
| ■ Westelijk stadspark | ■ Oostelijk stadspark |
| C Reyerspoort | G O-W-helling |
| D Campus | H Het Ereperk en zijn filters |
| E Mediaplein | I La Clairière |
| F Openbare ruimten VRT (Kiosklein en Tuintheater) | J Ongerept bos |
| | K GeorGINpoort |

SCHEMA 3 - De 'parkkamers', delen van het park met een specifiek karakter, en de Noordelijke Boog, een 'verenigende structuur'

Een landschapsarchitectuur die de versnellende effecten van de bouwdichtheid verzacht:

- A windversnellingszones
- B plantenfilters hoog stratum
- C plantenfilters laag stratum
- D ingebouwde filters (kiosken)

SCHEMA 4 - Windbeheer voor meer comfort in de aangelegde gebieden.

1.3_EEN STEDELIJK PARK MET HOGE GEBRUIKSDICHTHEID

1.3.2 _ topografie- en waterbeheer

De geomorfologie en de topografie zijn twee essentiële elementen van de analyse van de watercyclus van het project. De site, aan de rand van een noklijn en doorkruist door een dalbodemplijn, vereist een specifiek waterbeheer.

In een landschapslogica integreren de beheersystemen de hydrologische beperkingen en vervolledigen ze de strategie voor de programmatie van de openbare ruimte.

► Rationeel hydrologisch beheer

Een hydraulische werking, verdeeld in stroomgebieden die de oorspronkelijke geografie van de site onthullen en de infiltratie bevorderen.

Het gebied wordt doorkruist door een dalbodemplijn, een erfenis van de vermoedelijke route van een voormalige talweg. Dit hydraulisch systeem is in de loop der tijd ingrijpend veranderd (bouw van de omroepgebouwen, E40 enz.). De heraanleg is een gelegenheid om een meer natuurlijke werking te herstellen, in lijn met de geografie en de geologie.

De site zal worden verdeeld in verschillende deelstroomgebieden op basis van de topografische en geologische kenmerken van het project, en van de uitdagingen van de verontreiniging en de bodemherinrichting. Structuren in de open lucht zullen de voorkeur krijgen, om de waterzuivering en de verliezen door evotranspiratie te bevorderen. Het regenwater van de gehele site voedt de waterrijke gebieden, valleien, retentievoorzieningen en waterinfiltratievoorzieningen, die geïntegreerd zijn in de landschapsarchitectuur van het gebied. Het centrale gebied is het voorwerp van een onderzoek naar de waterbeheerstrategie om de uitdaging van flexibiliteit in het gebruik van het Mediaplein te respecteren. De afmetingen van

de constructies met afvoer zijn gebaseerd op 2l/s/ha en een referentieneerslag van 57,5 mm in 1080 minuten.

► De topografie als ondersteuning van het gebruik

Terwijl de topografie van de VRT/RTBF-site vandaag veeleer wordt 'ondergaan', ondanks haar radicale 'domesticatie' in de jaren 1970 toen de twee omroepgebouwen werden gebouwd, zal ze de toepassingen van de toekomstige nieuwe wijk ondersteunen.

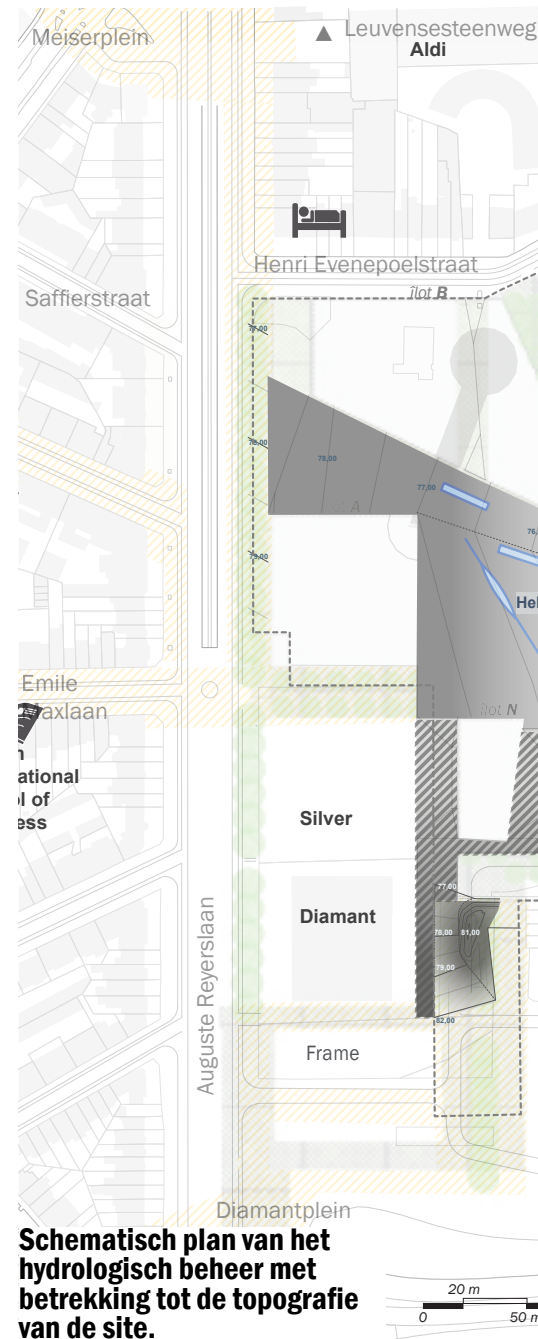
Het is de bedoeling om op het Mediaplein de aanwezigheid van water te suggereren door middel van een recreatiebassin. Dit laatste kan vele vormen aannemen: fontein, waterspiegels enz. Het bassin moet in elk geval voldoen aan de waterkwaliteitsnormen die voor een recreatief gebruik.

► De topografie en stedelijke continuïteiten

Er is een hoogteverschil van 15 meter tussen de Evenepoelstraat en de Kolonel Bourgstraat. De behandeling van de openbare ruimten moet kwalitatief hoogstaand zijn om een vlotte doorstroming, ook voor personen met beperkte mobiliteit, te verzekeren.

► Een nivelleringsstrategie voor een evenwicht tussen afgravingen en aanvullingen

De site wordt gekenmerkt door 3 grote topografische invarianten. De sloop van de bestaande gebouwen zal bijzonder grote sporen nalaten, het Ereperk der Gefusilleerden vormt een 'laag plateau' en de kruispunten met de omliggende straten liggen soms hoger en soms lager. Deze knelpunten scheppen voor aanzienlijke hoogteverschillen binnen het project. De inrichting van een parkeergarage in een deel van de bestaande kelderverdiepingen maakt het mogelijk om op termijn een evenwicht tussen afgravingen en aanvullingen te vinden voor de openbare ruimten. (met een minimale toplaag boven de parkeergarage om grote bomen te planten).



Schematisch plan van het hydrologisch beheer met betrekking tot de topografie van de site.

A. WATERBEHEER VOOR HET STADSPROJECT

► De topografie en de geografie gebruiken om het project in zijn grondgebied in te passen.

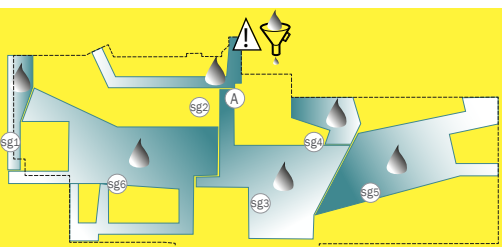
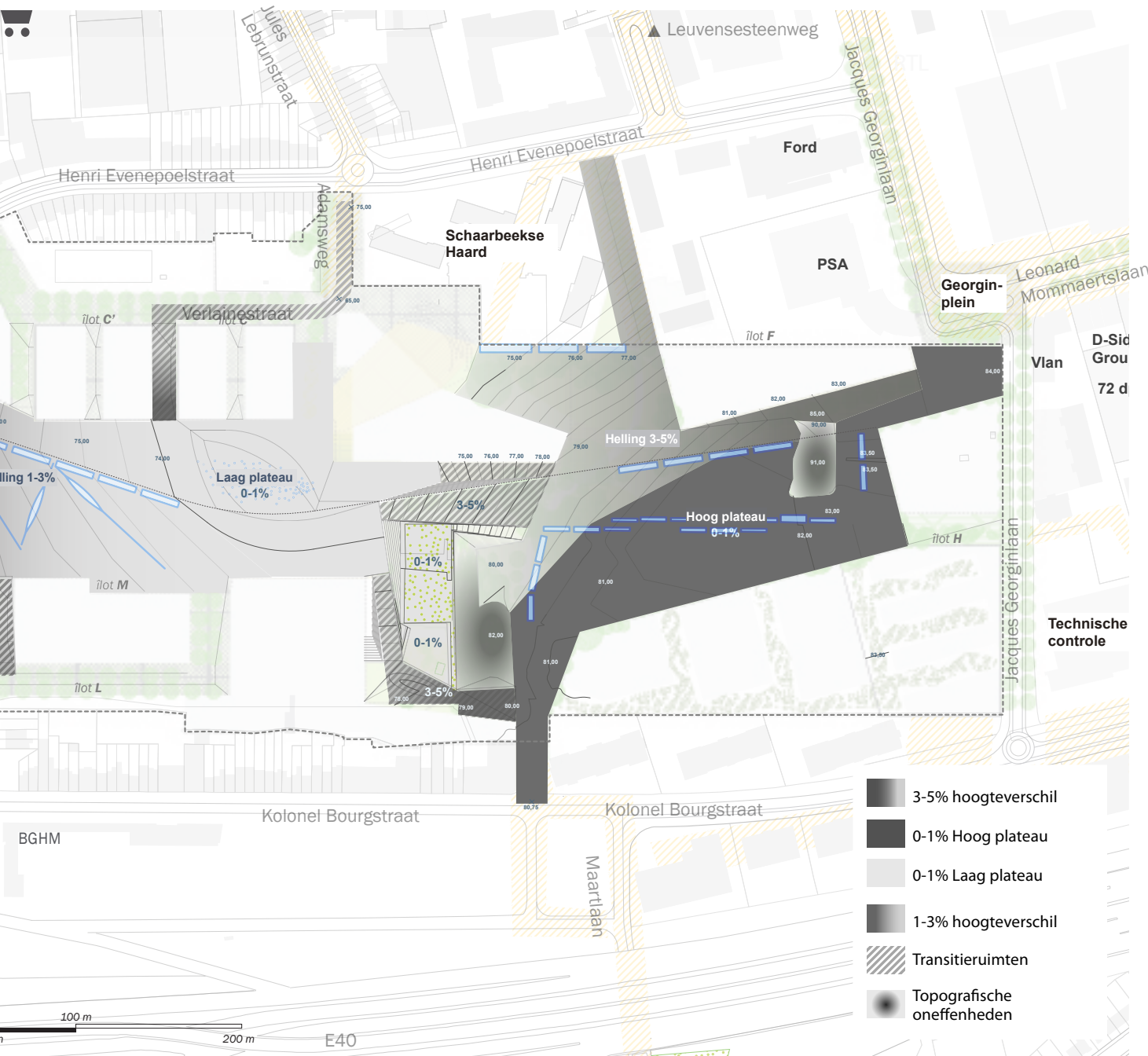
- Het beheer van de topografie van het project focust op de onthulling van de reeds bestaande dalbodemplijn.
- De site bestaat uit verschillende deelstroomgebieden die de historische topografie van de site aan het licht brengen.
- De aanwezigheid van het water suggereren door de aanleg van een recreatiebassin.

B. TOPOGRAFIE EN HYDROLOGIE ALS ONDERSTEUNING VAN HET PROJECT EN DE TOEPASSINGEN

- De bestaande topografie onthullen en tegelijkertijd de stedelijke continuïteit en de kwaliteit van de openbare ruimten waarborgen.
- Hydrologie als landschappelijke troef van het stadsproject.
- Het park openen en activeren.
- Afgravingen en aanvullingen in evenwicht brengen.

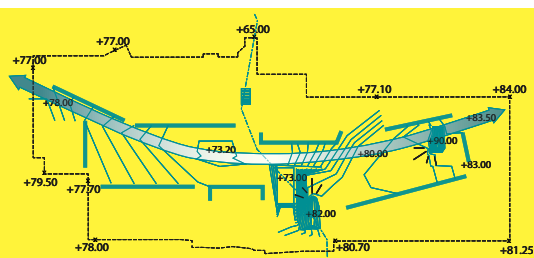
- De toekomstige constructies dragen bij tot de absorptie van de bestaande topografie. Ze begeleiden de behandeling van de openbare ruimten in de ontwikkeling van stedelijke continuïteiten.

- Fontein, valleien en waterrijke gebieden, gevoed door regenwater, geven het landschap reliëf en maken de openbare ruimten aangenamer. De aanwezigheid van water in het nieuwe landschap draagt bij tot een meervoudig gebruik en bevordert de biodiversiteit op de site.
- Alle openbare ruimten van het stadsproject zijn bestemd als parkgebied. Het zal in zijn geheel toegankelijk zijn voor het publiek, terwijl in bepaalde ruimten een beperkt verkeer toegelaten is, voor de diensten en voorzieningen die voor de werking van de wijk nodig zijn.
- De kunstmatige geërfde topografie van de site gebruiken om nieuwe toepassingen voor te stellen. De leegte na de sloop van bestaande gebouwen moet niet worden opgevuld (zeer groot volume), maar wordt behouden en krijgt nieuwe toepassingen (parking).



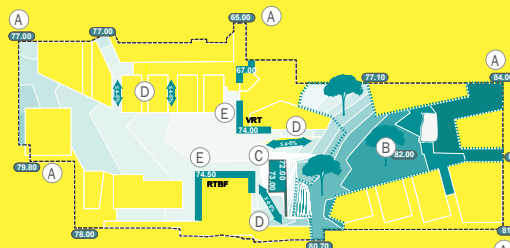
SCHEMA 1 - Een rationeel hydrologisch beheer

- SG 6 deelstroomgebieden
- A Adamsweg, een gebied met beperkingen voor de bouw van ondergrondse constructies (aanwezigheid van vele nutsleidingen)



SCHEMA 3 - Van een onthulling van de bestaande topografie naar de versterking van de mediaboog.

- A oostelijk plateau
- B westelijk hellend plateau
- C laag plateau
- D dalbodemlijn
- E PBM-mediaboog
- F bestaande heuveltjes



SCHEMA 2 - Topografische knelpunten die moeten worden geïntegreerd in een flexibel nivelleringsproject

- A aansluiting met de bestaande situatie
- B behoud van de bomen (hoogtemeting weinig aanpasbaar)
- C ereperk (laag plateau)
- D toegang PBM (4-5%)
- E hoogtemetingen omroepgebouwen



SCHEMA 4 - Een nivelleringsstrategie voor een evenwicht tussen afgravingen en aanvullingen.

1.3_EEN STEDELIJK PARK MET HOGE GEBRUIKSDICHTHEID

1.3.3_ enscenering van de bestaande situatie

Het project komt op de site van de huidige VRT/ RTBF-hoofdzetel, voorheen de site van de Nationale Schietbaan. In de loop der tijd is de site voortdurend getransformeerd door de verschillende bestemmingen die hij heeft gehad en de historische gebeurtenissen waarmee hij is geconfronteerd. Vandaag zijn er nog steeds verschillende elementen die opnieuw moeten worden geënceneerd.

► Het Ereperk blijft een ereperk

Het is absoluut noodzakelijk dat het Ereperk der Gefusilleerden, dat in het decreet van 12.01.1983 is geklasseerd als beschermd monument, niet als schakel dient tussen de verschillende delen van het masterplan maar dat het volledig wordt opgenomen in het landschap van het park. De toegangsweg, die deel uitmaakt van de klasering, moet geïsoleerd kunnen worden van de andere paden in het park. Het landschapsarchitectuurproject kan wel een nieuwe toegang tot het ereperk creëren om het toegankelijker te maken vanuit het meest bosrijke deel van de site. Hoewel het Ereperk zich in het hart bevindt van het waarschijnlijk levendigste deel van het park, moet het zijn sereniteit behouden. Als het oog van een cycloon moet het blijven bestaan en zijn geschiedenis dragen zonder verstoord te worden door het stedelijke en levendige karakter van zijn omgeving. Passende aanplantingen en het werk aan de topografie van de omgeving bepalen het gewenste niveau van visuele transparantie om een evenwicht te vinden tussen stedelijke openbare ruimte en bezinningsplaats.

► Te herstellen plantaardig erfgoed

De huidige fytosanitaire toestand van het bos vereist ingrijpende bosbouwmaatregelen voor het stadspark wordt opgesteld voor het publiek. Aangezien bomen langzaam groeien,

is het sterk aanbevolen om zo snel mogelijk te beginnen met de behandeling van het bos.

► Verplaatsing van het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de twee wereldoorlogen

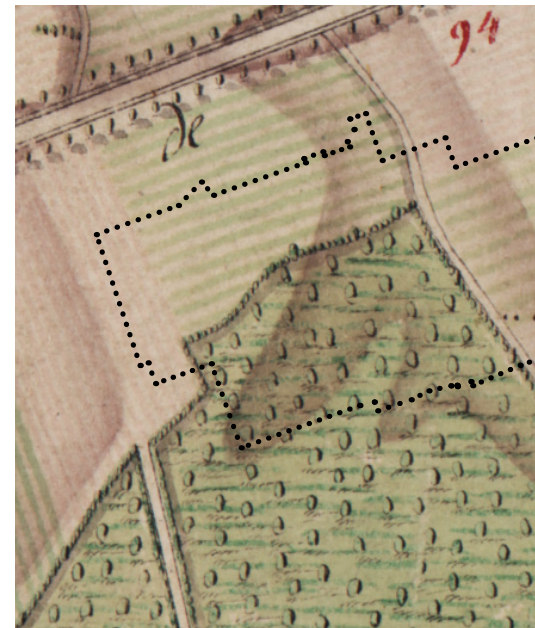
Hoewel het Ereperk der Gefusilleerden het enige beschermde monument in het Mediapark is, is het niet het enige monument dat in het stadsproject geënceneerd moet worden. Zo moet het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de twee wereldoorlogen worden geïntegreerd in het project van de openbare ruimte of in het Ereperk der Gefusilleerden en zijn ook de bestaande heuveltjes het voorwerp van een specifieke behandeling en integratie.

► Bos versus oriëntatiepunten: de enscenering van een programmatische en landschappelijke valorisatie.

In het westen is de ruimtelijke doelstelling de ontwikkeling van bevoorrechte uitzichten op de 'mediadriehoek'. De openbare ruimten van de campus ondersteunen deze enscenering met een zachte helling die afdaalt naar het Mediaplein. De aanplantingen maskeren niet maar ontwikkelen visuele porositeiten. In het oosten is het verhaal anders, omdat de 'hoofdrolspeeler' het bestaande bos is, dat versterkt wordt door de nieuwe aanplantingen. Het doel is om het bos zo zichtbaar mogelijk te maken, ook buiten het Mediapark. Hier moet de bestaande topografie zoveel mogelijk behouden blijven om de bestaande bomen te beschermen.

► De Reyerstoren heruitvinden

Onder voorbehoud van een haalbaarheidsstudie wordt de herbestemming van de Reyerstoren aanbevolen om hem open te stellen voor het publiek. Dit impliceert een grondige herstructurering van zijn architectuur, met name op het gebied van de toegankelijkheid. De bouw van uitbreidingen en aanvullende structuren die zijn uitzicht en zijn architecturale vorm wijzigen, versterkt zijn iconische waarde.



Kaart van Ferraris, 1777, brugis.be



Luchtfoto, Nationale Schietbaan: 1950

A. ENSCENERING VAN DE BESTAANDE SITUATIE

► Het Ereperk der Gefusilleerden opnemen in het landschap van het park.

► Het Ereperk toegankelijk maken vanuit het bosrijke deel van de site.

► De sereniteit van het Ereperk behouden; zijn geschiedenis dragen.

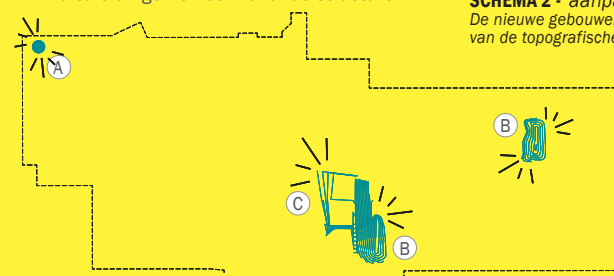
- De toegangsweg isoleren van de andere paden.
- Een nieuwe toegang creëren.
- Het niveau van visuele transparantie tussen de bezinningsplaats en de openbare ruimte bepalen, door middel van aanplantingen en werk aan de topografie van de omgeving.

► Het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de twee wereldoorlogen verplaatsen.

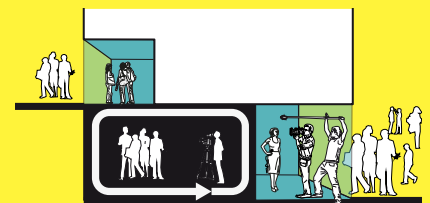
► De bestaande heuveltjes ensceneren. ► De Reyerstoren heruitvinden. ► Zijn iconische waarde versterken.

(zie PS.6 van het verordenend luik van het RPA)

- Zijn mogelijke herbestemming bestuderen.
- De architectuur van de toren grondig herstructureren (toegankelijkheid).
- Mzijn uitzicht wijzigen door de bouw van uitbreidingen en aanvullende structuren.



SCHEMA 1 - De specifieke enscenings: sporen van het verleden die een nieuwe interpretatie moeten krijgen.



SCHEMA 2 - 'aanpassing aan de topografie' De nieuwe gebouwen moeten profiteren van de topografische kwaliteiten.

- A Integratie van het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de twee wereldoorlogen Karabiniersplein
- B Bestaande heuveltjes ensceneren
- C Herkwalificatie van het Ereperk der Gefusilleerden



Luchtfoto van de vestiging van de omroepgebouwen en de bouw van de E40: 1970



Luchtfoto 2018, Fotomozaïek brugis.be

B. ENSCENERING VAN EEN PROGRAMMATISCHE EN LANDSCHAPPELIJKE VALORISATIE

► Het plantaardige erfgoed herstellen.

- Zo snel mogelijk beginnen met de behandeling van het bos.
- Ingrijpen in de fytosanitaire toestand van de site vóór de openstelling van het stadspark voor het publiek.

► In het westen, bevoorrechte uitzichten op de mediadriehoek ontwikkelen.

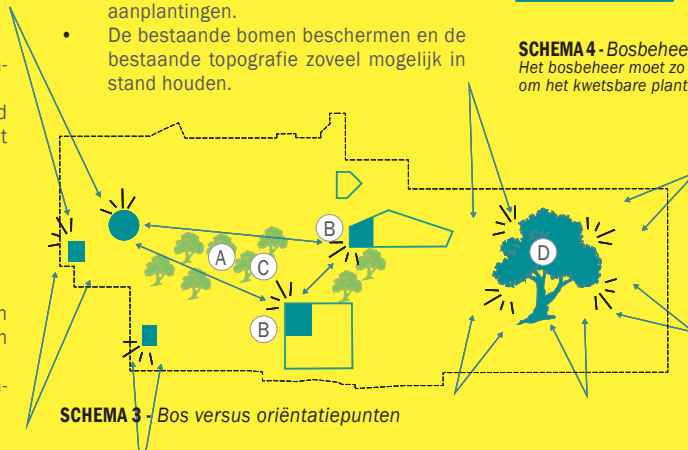
- De encensering ondersteunen met een lichte helling van de openbare ruimten van de campus naar het Mediaplein.
- Visuele porositeiten ontwikkelen (de aanplantingen maskeren niet).

► In het oosten, het bestaande bos zo zichtbaar mogelijk maken, ook buiten de projectsite.

- Het bestaande bos versterken met nieuwe aanplantingen.
- De bestaande bomen beschermen en de bestaande topografie zoveel mogelijk in stand houden.



SCHEMA 4 - Bosbeheer van het bestaande systeem. Het bosbeheer moet zo snel mogelijk worden gestart, om het kwetsbare plantaardige erfgoed te redden.



- A De campus
- B De 'mediadriehoek', gedeelde zichtbaarheid tussen Reyerstoren, VRT en RTBF
- C Bomen en visuele porositeit
- D Encensering bestaand en versterkt bos

1.4_HET VERLANGEN NAAR EEN NIEUWE RELATIE TUSSEN STAD EN NATUUR

Een nieuwe manier van 'leven in de natuur- in de stad introduceren

Een van de doelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de ambitieuze en kwalitatieve bouw van woningen voor een nieuwe bevolking, in de context van de demografische groei die het Gewest kent. Men wil op deze behoeften antwoorden door middel van verdichting, waaronder hoogbouw,





en de introductie van een gemengd karakter in de bedrijvenzones in stedelijke gebied.

mediapark.brussels heeft alle troeven om een laboratorium van architecturale typologieën te worden, met biedt verschillende woonvormen in de dichte stad in een nauwe relatie met een

stedelijke natuur. De huisvestingsplanning houdt in het bijzonder rekening houden met de trend dat huishoudens vluchten uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: wat kunnen we gezinnen bieden om een hoge levenskwaliteit in de stad te garanderen?

De kwaliteit van de huisvesting is essentieel voor de samenhang van het project. Als *wonen in een mediawijk op zich geen directe meerwaarde heeft voor de levenskwaliteit, dan heeft wonen in een park dat wel!* Alles wat dit gevoel van wonen in een wijk met een bijzondere relatie met de natuur versterkt, moet worden benadrukt.



1.4_VERLANGEN OM 'IN DE NATUUR' TE LEVEN IN DE STAD

1.4.1 _ Voor een verscheidenheid van woonvormen

De architecturale typologieën van mediapark.brussels moeten een dialoog aangaan met het omringende bestaande weefsel, waarbij nu eens de lage typologie van rijwoningen wordt nagebootst, dan weer de gedurfde en radicale architectuur van de bestaande omroepgebouwen een nieuwe interpretatie krijgt.

De verschillende sites van mediapark.brussels hebben gemeen dat ze varianten bieden op de manieren van wonen in de dichte stad in nauwe samenhang met een 'stedelijke natuur'.

► Een dialoog aangaan met het bestaande weefsel, de geschiedenis en de geografie van de site.

Het perceel van 20 ha is al tientallen jaren een monofunctionele enclave (Nationale Schietbaan, VRT + RTBF). De omliggende wijken hebben zich tangentieel rond de site ontwikkeld. Een essentiële versturende factor in het stedelijk weefsel, de noord-zuid-dalbodemlijn (vandaag zichtbaar gemaakt door de Jules Lebrunstraat, de Adamsweg, de toegangsweg tot het Ereperk der Gefusilleerden, de Maartlaan), vormt een breuk in het stedelijke weefsel. Ten westen van deze lijn zijn de lijnen geometrisch en Leopoldiaans, ten oosten heeft het weefsel zich op een meer organische manier ontwikkeld volgens de lijnen van de voormalige landbouwpercelen. Tussen de twee werden her en der moderne flatgebouwen neergepoot. De nieuwe typologieën van het

Mediapark vinden hun betekenis in deze geografisch - morfologische herinterpretatie door het bevorderen van continuïteiten en contactpunten.

► Bouwschalen: micro en macro

Naar het voorbeeld van de bestaande typologieën, met hun totale eclecticisme van stijlen en maten, valoriseert het project de schaalcontrasten. Vanuit de benedenstad rijst een bovenstad op die de site met visuele oriëntatiepunten markeert.

► Een goede architectuur- en ontwerp kwaliteit zijn vereist

Het streven naar een programmatische en gemengde aanpak gaat hand in hand met een zeer hoog niveau van architecturale eisen in het algemeen.

Het architecturale ontwerp moet rekening houden met het feit dat het in een dicht project tot stand komt. De architecturale kwaliteit moet bijdragen tot de acceptatie van de densiteit waarin ze evolueert en moet deze, voor zover mogelijk, proberen te verminderen door volumetrische en materiaalkeuzes.

Terwijl de architecturale uitzondering veeleer nodig is voor de behandeling van de poorten die de grootstedelijke en internationale uitstraling van het Mediapark moeten illustreren, moeten de andere sites van het stadsproject zeer veeleisend en rijk aan design zijn en de duurzaamheid van de gebruikte materialen garanderen.

A. DIVERSITEIT VAN DE WOONMORFOLOGIEËN.

► Een dialoog aangaan met het omringende bestaande weefsel.

- De typologieën van de rijwoningen herinterpreteren.
- Inspiratie putten uit de gedurfde architectuur van de omroepgebouwen.

► Variatie brengen in de manier van leven in de dichte stad.

- Voorrang geven aan de contactpunten en de continuïteiten van de site door de integratie van nieuwe typologieën.

► Schaalcontrasten bevorderen.

- De site markeren met visuele oriëntatiepunten door het tekenen van een bovenstad.
- een aansluiting met de grond creëren door de opkomst van een lage stad.

► De architectuur- en ontwerp kwaliteit garanderen.

- Rekening houden met de dichtheid waarin het project zich ontwikkelt en maatregelen of middelen voorstellen om het effect ervan te verzachten.
- Het dichtheidseffect verminderen door volumetrische- en materiaalkeuzes en de duurzaamheid van de materialen.
- Vanaf vandaag een aanpasbare architectuur ontwerpen, is een essentiële voorwaarde voor de duurzaamheid van de gebouwen.

De verschillende morfologieën zijn als volgt:

01 ► MACROPOLITAAN PROJECT

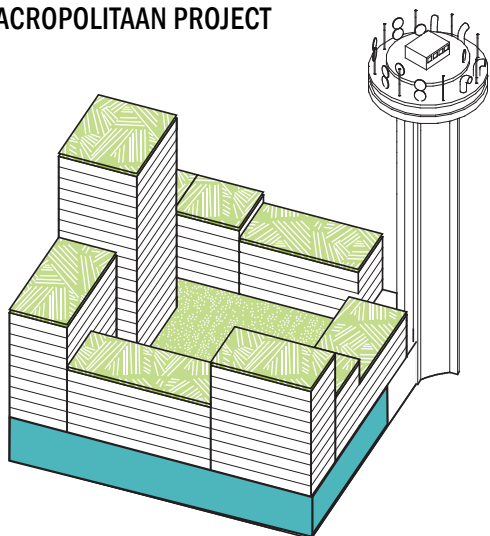
- Deze bakens in de lezing van het stedelijk weefsel symboliseren de ingangen van het Mediapark en illustreren de ambities en uitdagingen van het project op het gebied van de zichtbaarheid. Met hun aantrekkelijke programmatie dragen zij bij tot de grootstedelijke uitstraling van het Mediapark.

02 ► MEDIAPROJECT

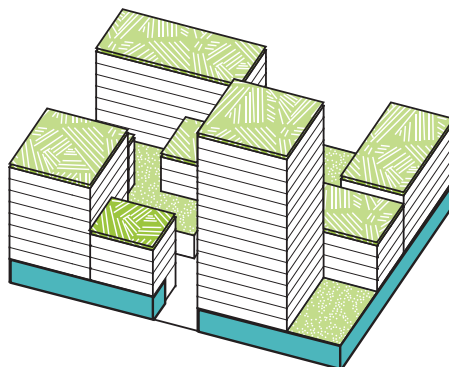
- Doorkruisende projecten waardoor het park zich via de straatjes kan verspreiden naar de aangrenzende wijken. Als gastheer van het media-ecosysteem in al zijn diversiteit stimuleren zij de grote diversiteit van het Mediapark.



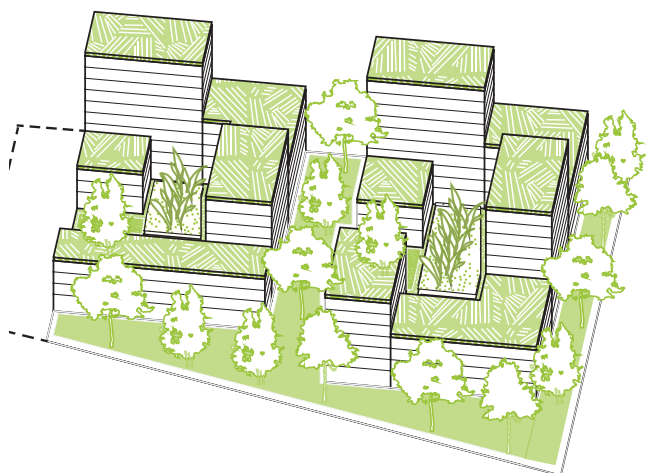
01 ► MACROPOLITAAN PROJECT



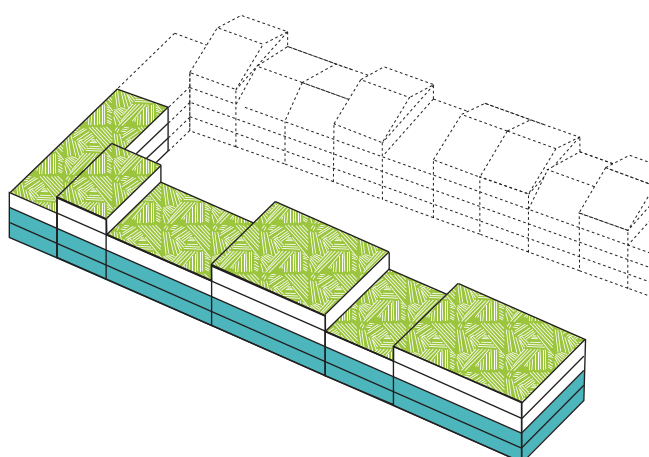
02 ► MEDIAPROJECT



03 ► PROJECT BEWOOND PARK



04 ► VERBINDEND PROJECT

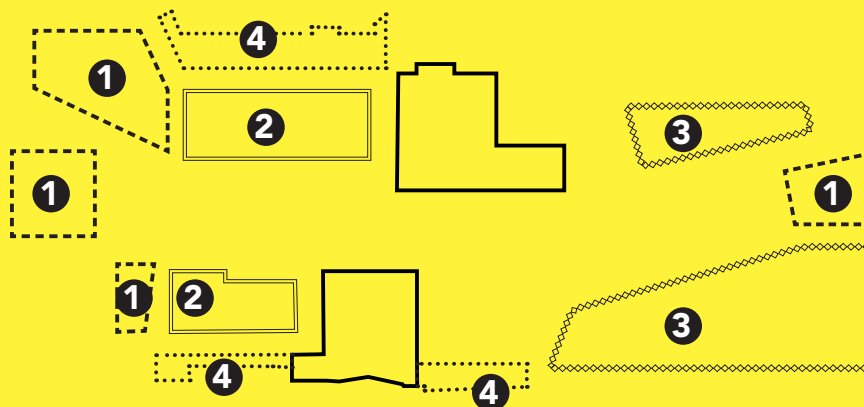


03 ► PROJECT BEWOOND PARK

- Deze groene projecten bieden verschillende manieren om 'in de natuur te leven' in de stad. Ze zijn meestal ingepast in privé-landschapsgebieden en verlengen het park tot in het hart van de percelen. Zij zijn de vitrine van de kwaliteiten van het leven in de dichte stad. De integratie van deze projecten zal nauw bestudeerd worden en met respect voor de omgeving en de woonkwaliteit van de bestaande bebouwing aan de Kolonel Bourgstraat.

04 ► VERBINDEND PROJECT

- Projecten bestaande uit bestaande en nieuwe gebouwen. Nieuwe gebouwen breiden de bestaande sjablonen uit met een vrij lage en horizontale architectuur. Het geheel creëert een binnentuin, samengesteld uit een aaneenschakeling van open binnenruimten voor privégebruik.



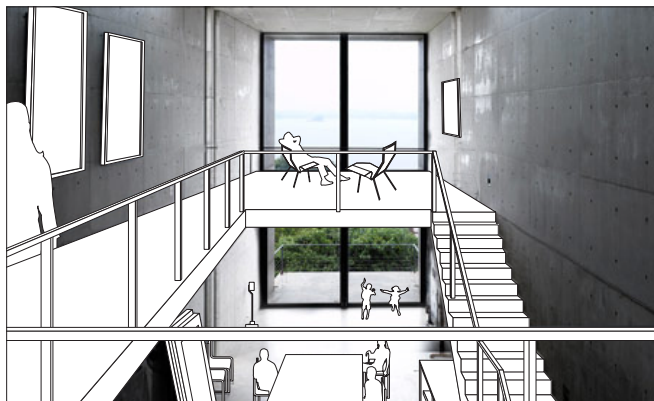
SCHEMA 1 - 4 stedelijke vormen voor 4 manieren van wonen in het Mediapark.



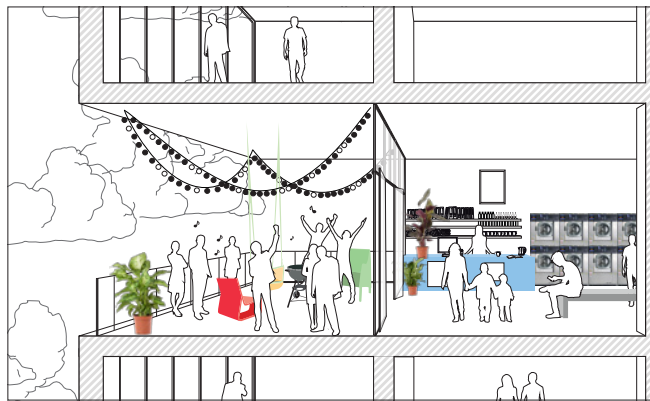
De kwaliteiten van de eengezinswoning in de huisvesting.



Small Office Home Office: de huisvesting combineren met het volume voor activiteiten.



Volumecapaciteit / Casco: besparing van middelen en evolutie van de manier van wonen.



De encensering van het gemeenschapsleven in de woongebouwen.

-  • ZONNIGE WONINGEN
-  • DE VERLICHTING VAN DE BINNENCIRCULATIE VERALGEMENEN
-  • NATUURLIJK GEVENTILEERDE EN VERLICHTE KEUKENS EN BADKAMERS VOORZIEN
-  • DE VOORKEUR GEVEN AAN DOORGAANDE WONINGEN MET TWEE ORIËNTATIES
-  • GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN MET NATUURLIJKE VERLICHTING VOORZIEN
-  • EENVOUDIGE EN INTUÏTIEVE TOEGANG TOT HET AFVALLOKAAL
-  • BESCHIKBAARHEID EN STIMULERING VAN DE ACTIEVE VERVOERSWIJZEN
-  • DE KWALITEIT VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN VAN DE WONINGEN EN DE BIJKOMENDE KAMERS
-  • IN HET ONTWERP REKENING HOUDEN MET DE WIND

De indicatoren van de levenskwaliteit in een duurzame stad

► Een eenvoudige en intuïtieve toegang tot het afvallokaal.

- Bij voorkeur gelegen op de begane grond, in de buurt van de liften, met een directe verbinding naar buiten en met natuurlijke verlichting.
- Een geoptimaliseerd afvalbeheer mogelijk maken (compostering, hergebruik en recyclage).

► Beschikbaarheid en stimulering van de actieve vervoerswijzen.

- De fietsenstalling moet groot zijn en rekening houden met de evolutie van de vervoerswijzen als alternatief voor de privéauto.
- Zorgen voor royale, kwaliteitsvolle ruimten voor het parkeren van kinderwagens en het aantal deuren tussen deze ruimten en de openbare ruimte beperken.

► Kwaliteitsvolle gemeenschappelijke lokalen van de woningen en bijkomende kamers.

- De ruimten voor het gemeenschapsleven in en rond de woningen moeten deelnemen aan het leven op de begane grond of architecturaal 'geënceneerd' zijn in de gebouwen. Ze moeten flexibel zijn om een maximaal aantal toepassingen mogelijk te maken.

► In het ontwerp rekening houden met de wind.

- Sommige gebieden zijn gevoelig voor windversnellingen. In sommige gevallen moeten de architecturale projecten bijdragen tot het afremmen van de wind door een grote ruwheid van de gevels of de gebruikte materialen (balkons, terrassen enz.).

► De wooneenheden hebben minstens één oriëntatie op een rustige gevel.

- De handelingen en werken beperken de doorsijpeling en weerkaatsing van lawaai naar geluidsgevoelige bestemmingen (woningen, scholen, kinderdagverblijven, rusthuizen enz.)

1.4_VERLANGEN OM 'IN DE NATUUR' TE LEVEN IN DE STAD

1.4.3_ Het park zien en zich beschermen

Een van de belangrijkste kwaliteiten van het Mediapark is dat de gebouwen een grote diversiteit aan uitzichten op het omringende stedelijke landschap kunnen genereren. Ongeacht het uitzicht, op de Brusselse skyline of op het bladerdak van de bomen in het stadspark, is de belangrijkste uitdaging de beperking van de minimumafstand tussen naburige gebouwen, om de impact van de dichtheid op de kwaliteit van de woningen te beperken.

► Een verscheidenheid aan uitzichten mogelijk maken

Als laboratorium van woonkwaliteiten moet Mediapark de woningen interessante uitzichten kunnen garanderen. In Mediapark kan men hoog wonen en ver zien, maar ook laag wonen en een directe band hebben met de bomen van het bos.

► De vormgeving van de bebouwde en open delen, om frontale effecten te vermijden, het zicht op het park te maximaliseren en slagschaduwen te beperken

De regels die ten grondslag liggen aan het profileringsplan zijn vooral bedoeld om het uitzicht op het park te maximaliseren. De gebouwde volumes zijn zo gevormd dat ze de beste zichtbaarheid bieden op het park, zowel vanuit de gebouwen van de tweede bouwrij als vanuit de bestaande woningen.

Om het effect van een bouwfront te beperken dat kan voortvloeien uit de toepassing van principe

A, dat bepaalt dat de bouwhoogten in verhouding staan tot de breedte van de openbare ruimten, zijn sommige hoogten direct beperkt. De gevels aan de zuidkant van het park zijn bewust begrensd tot 25 m om hun schaduw op het stadspark te beperken.

► Uitzijken op de natuur of een groen gebied

De gebouwen van het Mediapark genereren een gevel van 2 km die direct grenst aan de 8 ha van het stadspark. Een belangrijke uitdaging van het project is dat de 'natuur' zich niet beperkt tot de belangrijkste openbare ruimten, maar ook in de aangrenzende straten en straatjes doordringt. Deze uitbreiding van het park moet meer uitzicht op groen mogelijk maken.

► Zich kunnen beschermen tegen de inblik van ander

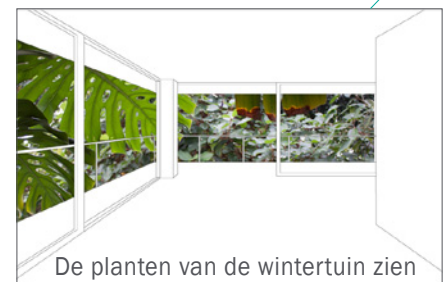
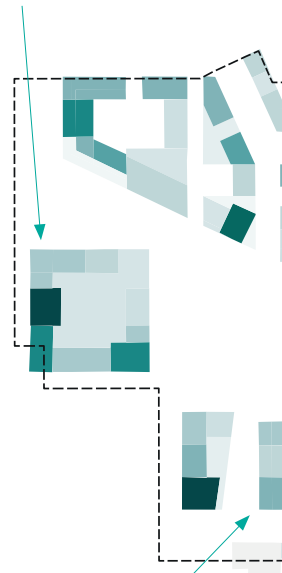
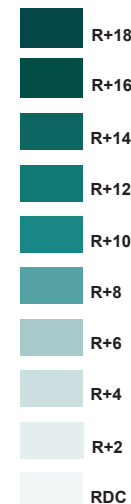
Het wonen in de dichte stad impliceert de aanvaarding van het samenleven met burens. Het spel van hoogten in het Mediapark moet ervoor zorgen dat de inblik tussen de gebouwen hun kwaliteit niet in de weg staat. De afstanden moeten kwalitatief zijn om zo ver mogelijke uitzichten te verkrijgen. Op architecturaal niveau kunnen zowel de gevels als de buitenruimten van de woningen worden beschermd tegen de inblik van anderen door middel van dubbelwandige installaties, beweegbare panelen of wintertuinen.

► Bijdragen aan het temperen van de windversnellingen

De lege ruimte die door het stadspark wordt gedefinieerd, veroorzaakt precies op bepaalde delen van het stadsproject een windversnellings-effect. Soms kan de architectuur het windeffect vertragen door de betreffende gevels op te ruwen. Daarom zijn buitenruimten met balkons in plaats van loggia's aan te bevelen.



De skyline van de stad zien



De planten van de wintertuin zien

A. HOOGTEMETING VAN DE PROJECTEN: KWALITEITSINSTRUMENT VOOR HET STADSPROJECT

► De hoogtemeting van de projecten aanpassen om het uitzicht op het park te maximaliseren.

- Hoogtebegrenzing van de gebouwen die direct grenzen aan het park.
- De hoogte van de constructies beperken. (zie PS.2 van het verordenend luik van het RPA)

Voorbeelden van specifieke voorschriften:

Gebied met hoogtebegrenzing $H = 31$ m: De hoogte van het bouwfront met zicht op het park beperken om het uitzicht vanuit de gebouwen aan de Reyerslaan te verzekeren. (zie A.2 van het verordenend luik)

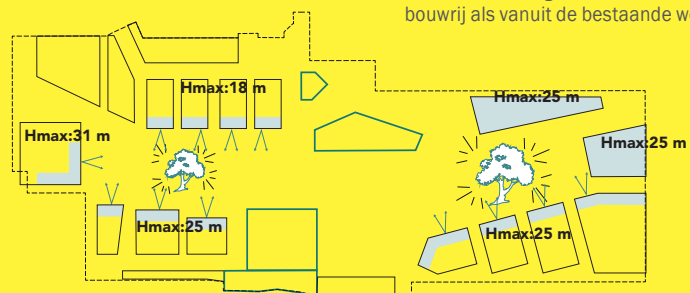
Gebied met hoogtebegrenzing $H = 18$ m: De hoogte van het bouwfront met zicht op het park beperken om het uitzicht vanaf de noordzijde van het blok te verzekeren. (zie C.2 van het verordenend luik)

► De inblik en de minimumafstand tussen gebouwen beperken.

- Zo ver mogelijke uitzichten nastreven.
- Het park laten doordringen in de aangrenzende straten en straatjes om de inblik te minimaliseren.

► Een grote verscheidenheid aan uitzichten bieden.

- De overschrijding van de hoogtebegrenzing op ad hoc basis stimuleren door lokale ontwikkelingen op specifieke plaatsen toe te staan.
- De beste zichtbaarheid bieden op het park, zowel vanuit de gebouwen van de tweede bouwrij als vanuit de bestaande woningen.



SCHEMA 1 - Hoogtebegrenzing van de gebouwen met uitzicht op het park



Een openbare evenementenruimte zien



Het bomengewelf



Zich beschermen tegen het zicht van de naburige gebouwen



Een gemeenschappelijke tuin zien



De stammen van een laag bos zien

► **Plattegrond van de gebouwde hoogten (profielingsplan) afgeleid uit de toepassing van 4 principes met betrekking tot de minimumafstanden**

► **Een goede bezonning van alle woningen garanderen.**

- Een gemiddelde en monotone hoogte in het park beperken door zones met hoogtebegrenzing te scheppen.
- Ad hoc ontwikkelingen implementeren om de maskereffecten / een bouwfront aan

het park te beperken en terugwijkende, niet-statische schaduwen te bevorderen.

B. SPEL VAN HOOGTEN: DE HOOGTEMETING TEN DIENSTE VAN DE KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN



SCHEMA 2 - Inplantingsschema van de ad hoc ontwikkelingen

► **Het comfort van de openbare ruimten verbeteren.**

- De geïmplementeerde ontwikkeling in een globale context bekijken om de impact van windversnellingen te beperken.

► **Een goede bezonning van het park garanderen.**

- Beperking van de hoogte tot 25 m voor de gebouwen in het zuiden van het park.
- Gebied met hoogtebegrenzing H = 25 m: De hoogte van het bouwfront met zicht op het park beperken, om het uitzicht vanaf de zuidgevel van het blok te garanderen en de schaduwen op de openbare ruimte te beperken. (zie N.2 van het verordenend luik)

► **De zichtbaarheid van de stedelijke oriëntatiepunten garanderen (Reyerstoren).**

- Het zicht op de Reyerstoren vanuit de grote openbare ruimten mag niet worden gemaskeerd.

1.4_VERLANGEN OM 'IN DE NATUUR' TE LEVEN IN DE STAD

1.44 Het park tot op de privépercelen laten doordringen

De aanwezigheid van groen op privépercelen onderscheidt mediapark.brussels van andere vastgoedprojecten. Deze nabijheid van de natuur moet haar alomtegenwoordigheid in de stad versterken. De uitdaging is hier dat deze natuur, naast haar milieukwaliteiten, een directe impact heeft op de kwaliteiten van het wonen in de stad.

► De vegetatie op de privépercelen waarneembaar en toe-eigenbaar maken

De veralgemening van groendaken is een echt pluspunt voor het imago van een stad. Deze kwaliteit is zeker lovenswaardig, maar wat is haar directe weerslag op de levenskwaliteit van de bewoners en gebruikers? In het kader van het Mediapark is de stedelijke ambitie, naast de ecologische en bioklimatologische uitdagingen, dat deze nabijheid van de natuur in de privépercelen en de gebouwen een dubbele rol speelt: het dichtheidseffect verzachten en bijdragen tot het gevoel van wonen in een stadspark.

► Royale buitenruimten

Dicht bij elkaar wonen is aanvaardbaar wanneer de woningen of werkplekken voldoen aan de wens van de bewoners om over buitenruimten te beschikken. Deze ruimten kunnen verschillende vormen aannemen, maar ze moeten bovenal royaal zijn. Om ervoor te zorgen dat deze buitenruimten geschikt zijn voor bewoners en gebruikers, moet men een aantal criteria definiëren.

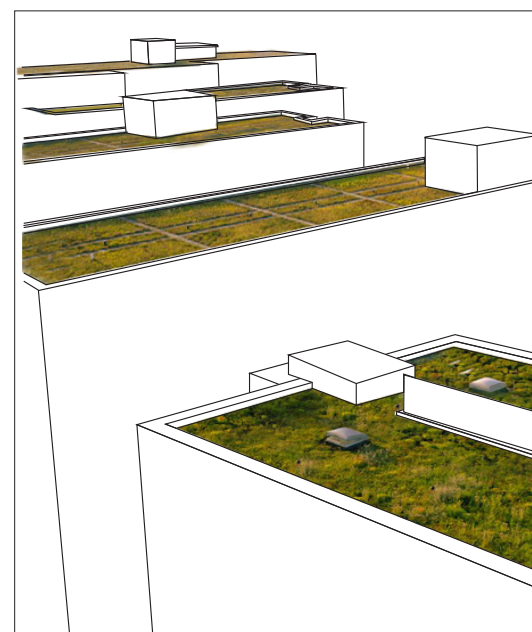
► Groene buitenruimten op daken die men zich kan toe-eigenen of hoe dan ook kan gebruiken

Om de impact van deze nabije natuur op de kwaliteit van de projecten optimaal te versterken, wordt de voorkeur gegeven aan groene ruimten die met gebruiksplaatsen samengaan. Toegankelijke moestuinen en ontmoetingsplaatsen passen dus beter in de geest van het Mediapark dan ontoegankelijke groendaken.

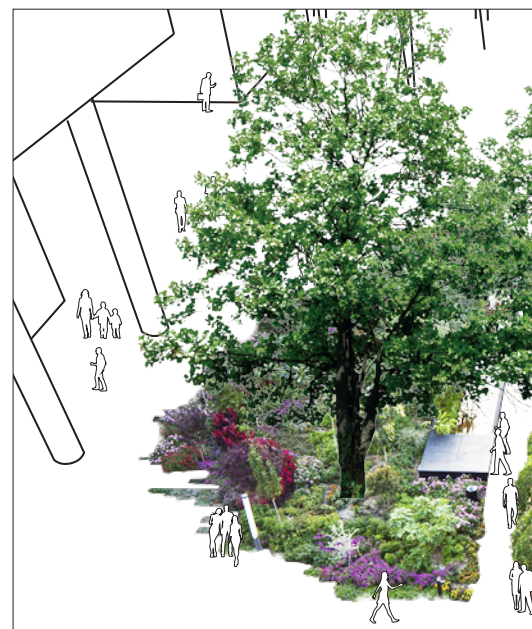
Daken en gevels kunnen een diversiteit aan gebruiksmogelijkheden bieden: ecologisch in het geval van groendaken die regenwater opvangen, recreatief in het geval van platte daken die worden gebruikt als tuinterras, economisch en voedzaam als de daken worden gebruikt voor lokaal geconsumeerde groente enz.

► Gemeenschappelijke buitenruimten met een directe toegevoegde waarde voor de levenskwaliteit van de gebruikers bevorderen

De principes van de BAF (Biotoopoppervlaktefactor) zoals gedefinieerd door Leefmilieu Brussel moeten in het project mediapark.brussels worden toegepast. De geest van mediapark.brussels geeft voorrang aan groene ruimten op volle grond en groene ruimten die samengaan met leefruimten voor de gebruikers.



Voorbeeld 1: groendaken



Voorbeeld 2: groen hart op volle grond

A. DE NATUUR ALS IMPACT OP DE KWALITEITEN VAN HET WONEN IN DE STAD

► De alomtegenwoordigheid van de natuur op de privépercelen versterken.

- De oppervlakten van gebieden die gunstig zijn voor de biodiversiteit maximaliseren. (zie PG 0.2 van het verordenend luik van het RPA)
- Groendaken veralgemenen.

► Royale buitenruimten garanderen.

de buitenruimten moeten:

- groot genoeg zijn voor een tafel, een stoel en – in het geval van een woning – voldoende circulatieruimte.
- in verhouding staan tot het aantal kamers van de woning: Hoe meer kamers, hoe

groter de buitenruimte en de diversiteit van gebruiksmogelijkheden.

- afhankelijk zijn van de nuttige oppervlakte van de faciliteiten of kantoren.
- zorgen voor een goede bezonning, zelfs in de winter.

► De vegetatie op privépercelen waarneembaar en toe-eigenbaar maken.

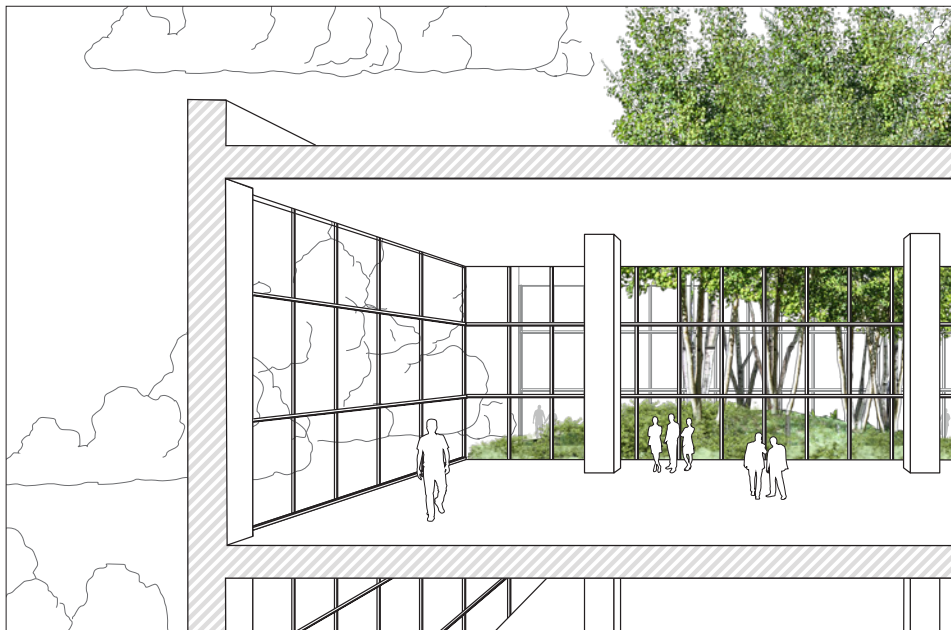
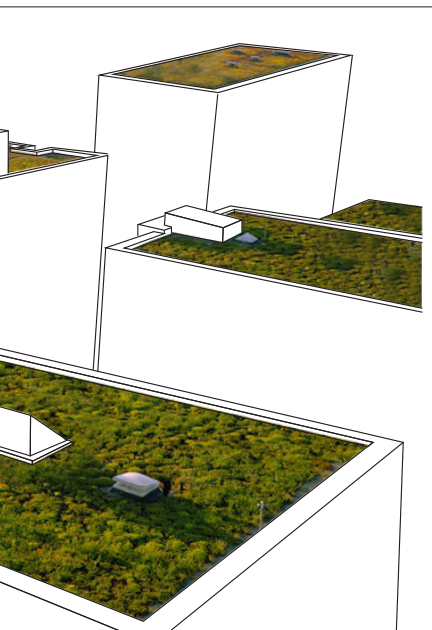
► Het dichtheidseffect verzachten. ► Bijdragen tot het gevoel te wonen in een stadspark.

- Groene ruimten met gebruiksplekken laten samengaan.

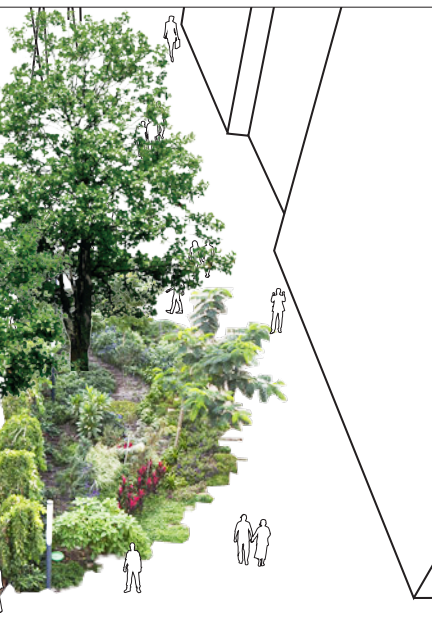
► De gebruikskwaliteit van aangelegde en gemeenschappelijke buitenruimten verbeteren door de BAF toe te passen.



SCHEMA 1 - Kwaliteitscriteria van de buitenruimten van de privépercelen.



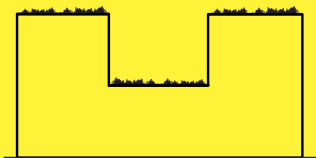
Voorbeeld 3: hangend bos



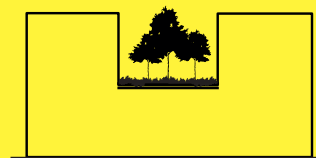
Voorbeeld 4: hangende tuin voor collectief gebruik

- Groendaken zijn wel eenvoudiger te implementeren dan andere systemen, maar hebben weinig impact op de levenskwaliteit van de bewoners; ze vormen bijgevolg niet de meest verrijkende ambitie van mediapark.brussels. (voorbeeld 1)
- De aanplanting van mooie bomen en struiken op volle grond, in het hart van de site, sluit rechtstreeks aan op het bestaande bos. Deze voorziening is de minst 'kunstmatige' maar schept wel een aantal beperkingen voor de ondergrondse parkeergarages. (voorbeeld 2)
- Wanneer het programma van de begane grond 100% van de oppervlakte van het perceel in beslag neemt, is het planten van bomen in volle grond minder voor de hand liggend. Men kan echter wel een hangende tuin op een sokkel creëren, die het volledige interieur van het gebouw een groen karakter geeft. (voorbeeld 3)
- De hangende tuin is een optie die meer de nadruk legt op het gebruik dan op de intensiteit van het groen. Een deel van de grond blijft verhard, op voorwaarde dat

deze ruimte bestemd is voor de gebruikers. (voorbeeld 4)



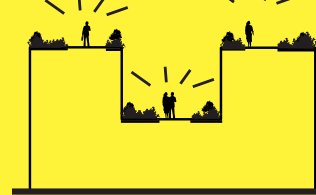
VOORBEELD 1 -
Groendaken:
Onzichtbare en ontoegankelijke natuur



VOORBEELD 3 -
hangend bos
Intense en zichtbare natuur



VOORBEELD 2 -
groen hart op volle grond:
Zichtbare en passende intense natuur



VOORBEELD 4 -
hangende tuin voor collectief gebruik
Aanpasbare en zichtbare natuur





VERORDENEND LUIK

**Het volgende hoofdstuk is de verordenende transcriptie
van het strategisch gedeelte.**

3.1__VERORDENEND LUIK VAN HET RPA

3.0 _ Inleiding en gebruiksaanwijzing

De grafische documenten die hieronder worden gepresenteerd, weerspiegelen de aanbevelingen van het redactionele gedeelte van het verordenend luik.

► LEGENDE

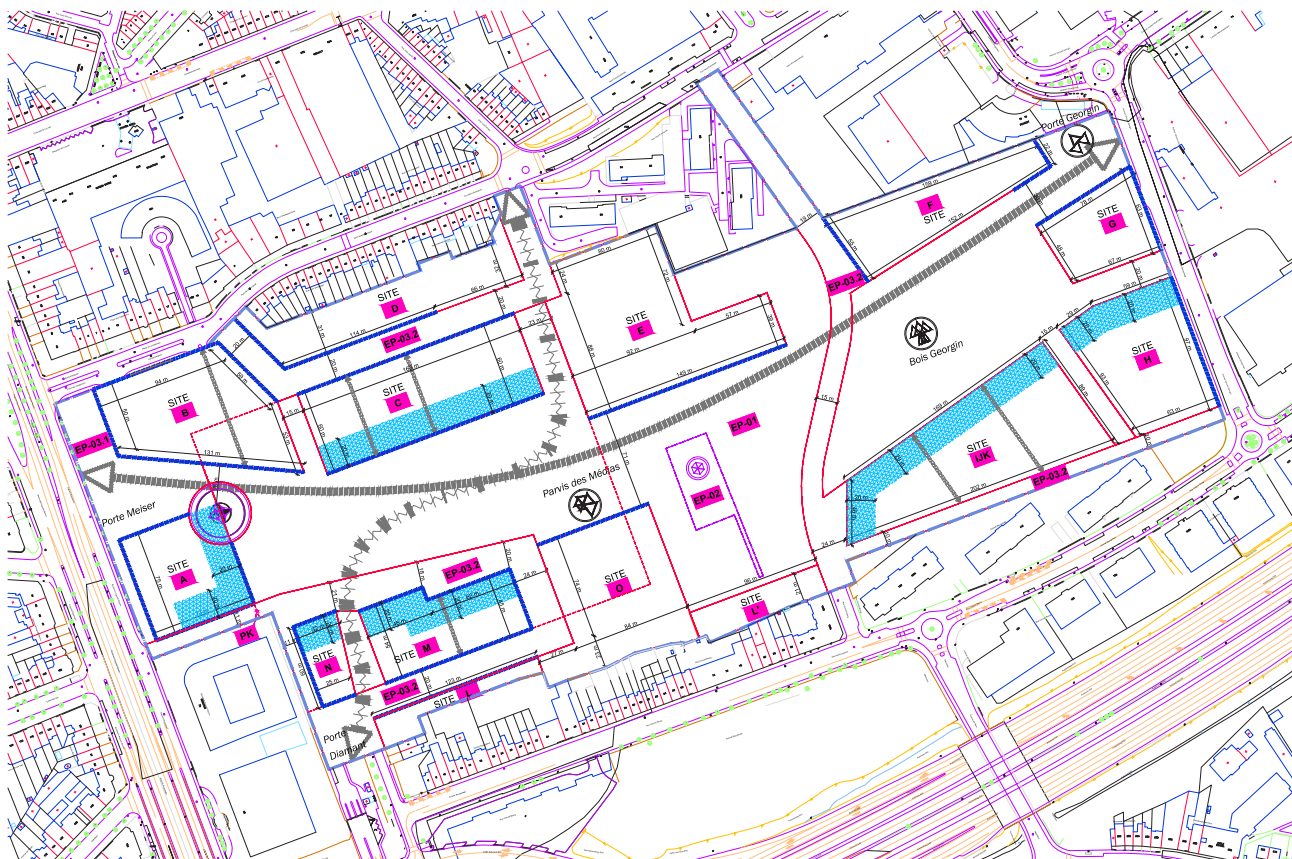
INPLANTINGSPLAN

	ALGEMEEN NAAM VAN DE SITES
	NAAM VAN DE OPENBARE RUIMTEN
	RPA-PERIMETER
	GEORGINBOS
	GEORGINPOORT
	MEDIAVOORPLEIN
LOCATIE EN BEWARING VAN HET BESTAANDE ERFGOED	
	GEKLASSEERD PAND
	OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT
BELANGRIJKE STRUCTURERENDE AS	
	NOORDELIJKE BOOG, OPEN RUIMTE DIE HET GEBIED VAN OOST NAAR WEST DOORKRUIST
	OVERSTEEK NOORD-ZUID VOOR HET PUBLIEK TOEGANKELIJK STEEGJE
	
UITLIJNING VAN DE GEBOUWEN	
	VERPLICHTE BOUWLIJN
HOOGTBEGRENZINGSPERIMETER GEBOUWEN	
	HOOGTBEGRENZINGSPERIMETER GEBOUWEN

► LEGENDE

BESTEMMINGSPLAN

	ALGEMEEN NAAM VAN DE SITES
	NAAM VAN DE OPENBARE RUIMTEN
	RPA-PERIMETER
	GEORGINBOS
	GEORGINPOORT
	MEDIAVOORPLEIN
LOCATIE EN BEWARING VAN HET BESTAANDE ERFGOED	
	GEKLASSEERD PAND
	OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT
BESTEMMING VAN BOUWGROND <i>aangegeven met de kleur:</i>	
	WOONGEBIED
	STERK GEMENGD GEBIED
	GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE MEDIADIENSTEN
	GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN
	OVERDRUK PARKEERGEBIED
	PARKGEBIED
	BEGRAAFPLAATS
	STRUCTURERENDE RUIMTEN
	WEGEN
	EIGEN BAAN VOOR OPENBAAR VERVOER



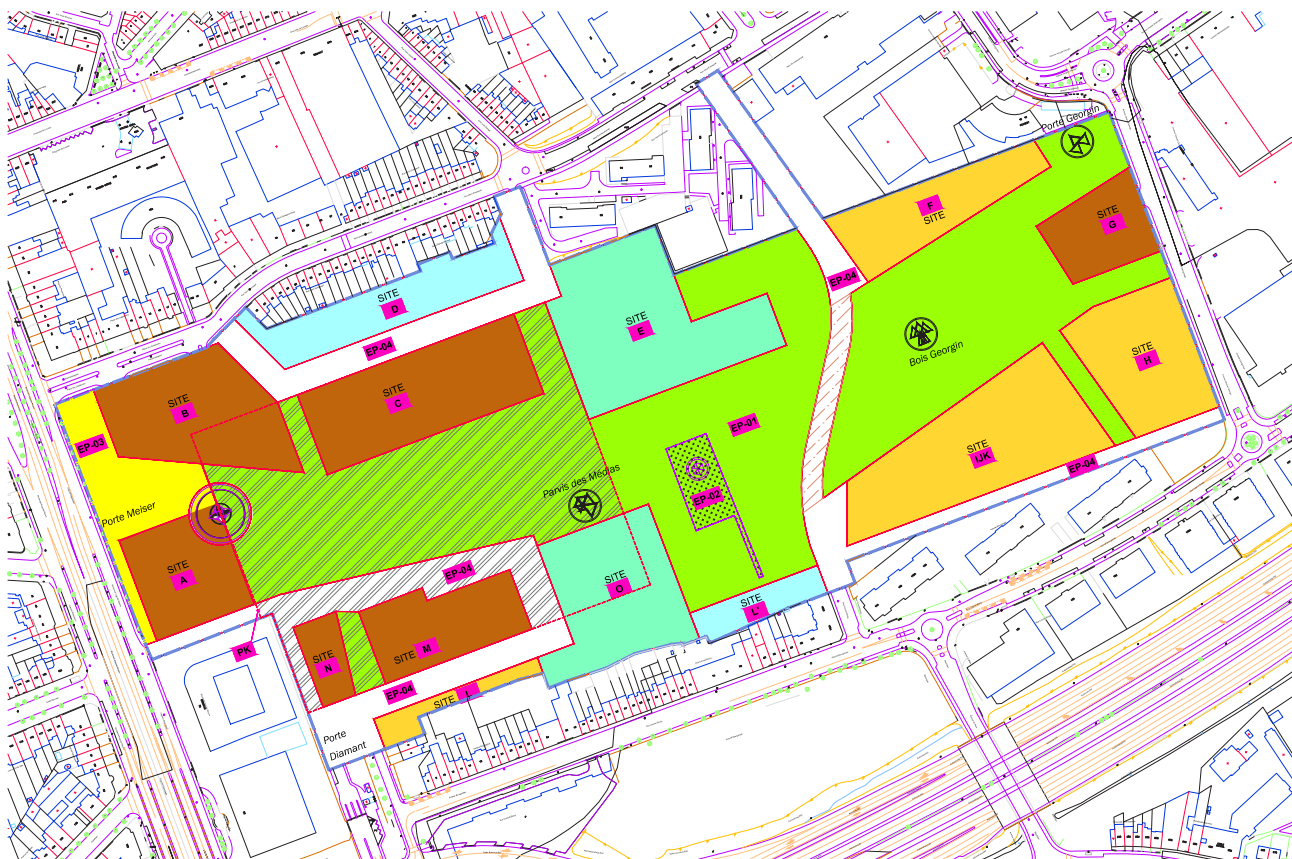
Richtplan van aanleg: grafisch luik.
Inplantingsplan
oorspronkelijke schaal 1:1000

schaal van het document: grafische schaal

RAFISCHE SCHAAL



NOORDRIJKTUF



Richtplan van aanleg: grafisch luik.
Bestemmingsplan
oorspronkelijke schaal 1:1000

schaal van het document: grafische schaal

RAFISCHE SCHAAL



NOORDRIJKTUF



2.1_ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VAN HET RPA

VOORSCHRIFTEN RPA	
ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VAN HET RPA	
0.0	De algemene voorschriften 0.2, 0.3, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14, 0.16 van het GBP zijn niet van toepassing in de perimeter van het plan.
0.1	Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op alle gebieden van het plan, ongeacht de grenzen en beperkingen bepaald in hun bijzondere voorschriften. De algemene voorschriften 0.8 en 0.10 zijn evenwel cumulatief van toepassing op de bijzondere voorschriften.
0.2	De omgeving van gebouwen, installaties en paden en de platte daken moet groen/begroeid zijn om het aandeel van de voor de biodiversiteit gunstige gebieden (eco-ontwikkelingsgebieden) in de totale oppervlakte van de betrokken percelen te maximaliseren. De aanvragen voor vergunningen en stedenbouwkundige certificaten bevatten een nota die uitlegt hoe het project het aandeel van de gebieden die gunstig zijn voor de biodiversiteit optimaliseert en hoe zij zullen bijdragen aan het groene netwerk.
0.3	<p>(0.7 GBP) Voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten kunnen in alle gebieden toegelaten zijn voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader.</p> <p>In het parkgebied en het gebied met de begraafplaats mogen deze voorzieningen evenwel slechts de gebruikelijke aanvulling van en het toebehoren bij hun bestemmingen zijn.</p> <p>Wanneer deze voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegelaten activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegelaten door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.</p>
0.4	<p>(0.8 GBP) Met het oog op de bescherming van het erfgoed kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens titel V van het BWRO, bestemd worden voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen, voor zover bewezen is dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder de architecturale structuur te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen onderworpen zijn.</p> <p>De vloeroppervlakte voor kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in de woongebieden en gemengde gebieden van het gewestelijk bestemmingsplan wordt in aanmerking genomen overeenkomstig voorschrift 0.7 van voornoemd plan voor het bijwerken van het saldo van de toelaatbare kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het netwerk.</p>
0.5	(0.9 GBP) Bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld staat in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen die daarop betrekking hebben, of bij ontstentenis van een dergelijke vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet in overeenstemming is met de vereisten van het plan, kunnen het voorwerp vormen van verbouwingswerken, alsook van werken voor gebruiks- of bestemmingswijziging, met uitsluiting van zware renovatiewerken en werken die de oppervlakte doen toenemen.
0.6	<p>(0.11 GBP) De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet worden overeenkomstig de verkregen vergunning.</p> <p>De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunning.</p>
0.7	(0.14 GBP) De vloeroppervlakte voor kantoren en voor de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in de woongebieden en gemengde gebieden van het GBP wordt in aanmerking genomen overeenkomstig voorschrift 0.14 van voornoemd plan voor het bijwerken van het saldo van de toelaatbare kantoren en activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het netwerk.



VOORSCHRIFTEN RPA	
0.8	(0.16 GBP) De inrichtingen bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten in de perimeter van het plan.
0.9	<p>De hoogte van de nieuwe gebouwen draagt bij tot een ruimtelijk evenwichtige stedelijke samenstelling, met respect voor de bestaande gebouwen op en rond de site.</p> <p>De hoogte van nieuwe gebouwen mag niet groter zijn dan de door de bijzondere voorschriften maximaal toegestane hoogte ten opzichte van het gemiddelde niveau van het voetpad.</p> <p>Onder voorbehoud van bijzondere publiciteitsmaatregelen kan onder de volgende voorwaarden een overschrijding van de door de bijzondere voorschriften toegestane maximumhoogte toegelaten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">- ze strookt met de doelstellingen van de strategische component van het plan op het gebied van ruimtelijke samenstelling, verdeling en perspectieven;- ze heeft een beperkte impact op het microklimaat.
0.10	Om de bestemmingen omkeerbaar te maken en om meer ruimte te geven aan de begane grond in de samenstelling van de gevel, heeft de gelijkvloerse verdieping bestemd voor andere bestemmingen dan huisvesting een systeem met dubbele hoogte.

2.2_VOORSCHRIFTEN VOOR DE GEBIEDEN IN OVERDRUK VAN HET RPA

VOORSCHRIFTEN RPA	
VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK	
PS.1	<p>BOUWLIJN</p> <p>Aan de zijdes of delen van de zijdes van de met een verplichte bouwlijn, wordt het hoofdvlak gevormd door de gevel, doorlopend geplaatst langs de blauwe stippellijn. Lokale gevelinsprongen zijn toegelaten om redenen van architecturale of landschappelijke aard. Bij gebrek aan een verplichte bouwlijn is het hoofdvlak van de gevel vrij.</p>
PS.2	<p>PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE CONSTRUCTIES</p> <p>Binnen de perimeters met hoogtebeperkingen voor de constructies wordt de maximale hoogte van de gebouwen toegelaten door de voorschriften van het betreffende bestemmingsgebied beperkt.</p>
PS.3	<p>PARKEERZONE</p> <p>In deze zone is de bouw van ondergrondse parkeergarages toegestaan, ook in het parkgebied bedekt door de overdrukzone. De in- en uitgangen van de parkeergarages zijn vanuit het noorden en/of het zuiden van de perimeter bereikbaar. In dit gebied mogen de handelingen en werken noodzakelijk voor de realisatie van de ondergrondse parkeergarages de bestemming van het gebied niet in gevaar brengen.</p>
PS.4	<p>NOORDELIJKE BOOG</p> <p>De open openbare ruimte gevormd door de Noordelijke Boog doorkruist de site van oost naar west. Ze verbindt de Meiserpoort en de Georinpoort. De route die op het inplantingsplan tussen deze twee uiteinden wordt getoond is indicatief. Bij de aanleg wordt een minimale breedte van 15 m behouden.</p>
PS.5	<p>DOORKRUISING NOORD-ZUID</p> <p>De open openbare ruimte die wordt gevormd door de doorkruising noord-zuid steekt de site over van noord naar zuid. Ze verbindt de Verlainestraat met de Diamantpoort. De route die op het inplantingsplan tussen deze twee uiteinden wordt getoond is indicatief.</p>
PS.6	<p>OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT</p> <p><i>Voor de bestemmingen dient te worden verwezen naar de voor site A (A.1.1) toegelaten bestemmingen.</i></p> <p>De realisatie van uitbreidingen en aanvullende structuren die het uiterlijk en de architecturale vorm van de Reyerstoren wijzigen, is toegelaten met de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het project versterkt de iconische waarde van de Reyerstoren, - De handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.



2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES	
SITE A	
<i>Dit gebied is oranje ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "A"</i>	
A.1	<p>STERK GEMENGD GEBIED</p> <p>Het gebied is voornamelijk bestemd voor huisvesting.</p> <p>Het gebied kan ook worden gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, kantoren die actief zijn in het mediadomein, voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, winkels, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandels, alsook hotelinrichtingen.</p> <p>Er mogen geen woningen of kantoren op de begane grond gelegen zijn, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens.</p> <p>De handelszaken, exclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 3.500 m².</p> <p>De handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de hoger gelegen verdiepingen; hun de oppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 6.500 m².</p> <p>De handelszaken, inclusief deze die bestemd zijn voor vrijetijdsactiviteiten, zijn prioritair op de begane grond gelegen met gevels die uitgeven op de Reyerslaan en de Meiserpoort langs de structurerende ruimte.</p> <p>De capaciteit van de hotels is beperkt tot 250 kamers.</p> <p>Alle in de zone toegestane bestemmingen zijn toegelaten in de Reyerstoren, inclusief handelszaken, op alle niveaus.</p>
A.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u></p> <p>De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 37.000 m². Minstens de helft van de vloeroppervlakte op het terrein is bestemd voor huisvesting.</p>
A.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u></p> <p>De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 50 m op de site, met uitzondering van de zone in overdruk met hoogtebeperking, die is beperkt tot 31 m.</p> <p>De gevel van een landschapsoriëntatiepunt op de Reyerslaan dat de limiet van 50 m overschrijdt, is toegelaten met de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1° De hoogte van dit landschapsoriëntatiepunt bedraagt niet meer dan 70 m; 2° De gevelbreedte van dit landschapsoriëntatiepunt bedraagt niet meer dan 30 m aan de westelijke gevel op de Reyerslaan; 3° De ligging van dit landschapsoriëntatiepunt verbergt de zichtbaarheid van de Reyerstoren niet vanaf het Meiserplein, noch vanaf de Diamantpoort. 4° Het ontwerp en de locatie van dit landschapsoriëntatiepunt minimaliseren de microklimatologische gevolgen voor de aangrenzende buitenruimtes. <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u></p> <p>De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE B	
<i>Dit gebied is oranje ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "B"</i>	
B.1	STERK GEMENGD GEBIED
B.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Het gebied kan ook worden gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, kantoren die actief zijn in het mediadomein, voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, winkels, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandels, alsook hotelinrichtingen.</p> <p>Er mogen geen woningen of kantoren op de begane grond gelegen zijn, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens.</p> <p>De handelszaken, exclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 3.500 m².</p> <p>De handelszaken voor vrijetijdsbesteding zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de hoger gelegen verdiepingen; hun oppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 6.500 m².</p> <p>De handelszaken, inclusief diegene die bestemd zijn voor vrijetijdsactiviteiten, zijn prioritair op de begane grond gelegen met gevels die uitgeven op de Reyerslaan en de Meiserpoort langs de structurerende ruimte.</p> <p>De capaciteit van de hotels is beperkt tot 250 kamers.</p>
B.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u></p> <p>De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 40.000 m². Minstens de helft van de vloeroppervlakte op het terrein is bestemd voor huisvesting.</p>
B.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u></p> <p>De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van twee landschapsoriëntatiepunten die de limiet van 31 m overschrijden. Deze zijn toegelaten, een aan de westelijke gevel op de Reyerslaan en een op het park aan de zuidkant, met de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none">1° De hoogte van deze landschapsoriëntatiepunten bedraagt niet meer dan 50 m;2° De gevelbreedte van deze landschapsoriëntatiepunten aan de westkant, op de Reyerslaan, bedraagt niet meer dan 30 m;3° De gevelbreedte van deze landschapsoriëntatiepunten aan het park aan de zuidkant bedraagt niet meer dan 30 m;4° De landschapsoriëntatiepunten mogen het zicht op de Reyerstoren vanaf het Meiserplein niet verbergen.5° Deze landschapsoriëntatiepunten bevinden zich op een minimale afstand van 25 m van de Reyerstoren.6° Het ontwerp en de locatie van deze landschapsoriëntatiepunten minimaliseren de microklimatologische gevolgen voor de aangrenzende buitenruimtes. <p><u>Aanleg van straatjes</u></p> <p>De site wordt doorkruist door minimaal 1 straatje, waardoor het terrein tussen het parkgebied en de Evenepoelstraat kan worden overgestoken.</p> <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u></p> <p>De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>

2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE C	
<i>Dit gebied is oranje ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "C"</i>	
C.1	STERK GEMENGD GEBIED
C.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Het gebied kan ook worden gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, kantoren die actief zijn in het mediadomein, voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, winkels, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandels, alsook hotelinrichtingen.</p> <p>Er mogen geen woningen of kantoren op de begane grond gelegen zijn, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens.</p> <p>De handelszaken, exclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 3.500 m².</p> <p>De handelszaken voor vrijetijdsbesteding zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de hoger gelegen verdiepingen; hun oppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 6.500 m².</p> <p>De handelszaken, inclusief diegene die bestemd zijn voor vrijetijdsactiviteiten, zijn prioritair op de begane grond gelegen met gevels die uitgeven op het park en op de Verlainestraat.</p> <p>De capaciteit van de hotels is beperkt tot 80 kamers en kan na speciale regelen van openbaarmaking worden uitgebreid tot 250 kamers.</p>
C.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 40.000 m². Minstens de helft van de vloeroppervlakte op het terrein is bestemd voor huisvesting.</p>
C.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van het gebied in overdruk met hoogtebeperking, beperkt tot 18 m.</p> <p>Er zijn twee landschapsoriëntatiepunten toegelaten die de limiet van 31 m overschrijden, met de volgende voorwaarden:</p> <p>1° De hoogte van deze landschapsoriëntatiepunten bedraagt niet meer dan 50 m; 2° De gevelbreedte van elk van deze landschapsoriëntatiepunten aan de zuidkant van het park bedraagt niet meer dan 18 m. 3° Het ontwerp en de locatie van deze landschapsoriëntatiepunten minimaliseren de microklimatologische gevolgen voor de aangrenzende buitenruimtes.</p> <p><u>Aanleg van straatjes</u> De site wordt doorkruist door minimaal 2 straatjes, waarvan er minstens één publiek toegankelijk is, waardoor het terrein tussen het parkgebied en de Verlainestraat kan worden overgestoken.</p> <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE N	
<i>Dit gebied is oranje ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "N"</i>	
N.1	STERK GEMENGD GEBIED
N.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Het gebied kan ook worden gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, kantoren die actief zijn in het mediadomein, voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, winkels, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandels, alsook hotelinrichtingen.</p> <p>Er mogen geen woningen of kantoren op de begane grond gelegen zijn, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens.</p> <p>De handelszaken, exclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 3.500 m².</p> <p>De handelszaken voor vrijetijdsbesteding zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de hoger gelegen verdiepingen; hun oppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 6.500 m².</p> <p>De handelszaken, inclusief diegene die bestemd zijn voor vrijetijdsactiviteiten, zijn prioritair op de begane grond gelegen met gevels die uitgeven op de Diamantpoort.</p> <p>De capaciteit van de hotels is beperkt tot 80 kamers en kan na speciale regelen van openbaarmaking worden uitgebreid tot 250 kamers.</p>
N.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 15.000 m². Minstens de helft van de vloeroppervlakte op het terrein is bestemd voor huisvesting.</p>
N.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van de zone in overdruk met hoogtebeperking, beperkt tot 25 m.</p> <p>Er is een landschapsoriëntatiepunt toegelaten aan de zuidkant dat de limiet van 31 m overschrijdt, met de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none">1° De hoogte van dit landschapsoriëntatiepunt bedraagt niet meer dan 70 m;2° De gevelbreedte van dit landschapsoriëntatiepunt aan de zuidkant bedraagt niet meer dan 30 m.3° Het ontwerp en de locatie van dit landschapsoriëntatiepunt minimaliseren de microklimatologische gevolgen voor de aangrenzende buitenruimtes. <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>

2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE M	
Dit gebied is oranje ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "M"	
M.1	STERK GEMENGD GEBIED
M.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Het gebied kan ook worden gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, kantoren die actief zijn in het mediadomein, voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, winkels, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandels, alsook hotelinrichtingen.</p> <p>Er mogen geen woningen of kantoren op de begane grond gelegen zijn, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens.</p> <p>De handelszaken, exclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 3.500 m².</p> <p>De handelszaken voor vrijetijdsbesteding zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de hoger gelegen verdiepingen; hun oppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 6.500 m².</p> <p>De capaciteit van de hotels is beperkt tot 80 kamers en kan na speciale regelen van openbaarmaking worden uitgebreid tot 250 kamers.</p>
M.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 27.000 m². Minstens de helft van de vloeroppervlakte op het terrein is bestemd voor huisvesting.</p>
M.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van de zone in overdruk met hoogtebeperking, beperkt tot 25 m.</p> <p><u>Aanleg van straatjes</u> De site wordt doorkruist door minimaal 1 publiek toegankelijk straatje waardoor het terrein tussen het parkgebied en de straat aan de zuidkant van de site kan worden overgestoken.</p> <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE G	
<i>Dit gebied is oranje ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "G"</i>	
G.1	STERK GEMENGD GEBIED
G.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Het gebied kan ook worden gebruikt voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, kantoren die actief zijn in het mediadomein, voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, winkels, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandels, alsook hotelinrichtingen.</p> <p>Er mogen geen woningen of kantoren op de begane grond gelegen zijn, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens.</p> <p>De handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 2.500 m².</p> <p>De handelszaken, inclusief diegene die bestemd zijn voor vrijetijdsactiviteiten, zijn prioritair op de begane grond gelegen met gevels die uitgeven op de Georjinoort.</p> <p>De capaciteit van de hotels is beperkt tot 80 kamers en kan na speciale regelen van openbaarmaking worden uitgebreid tot 250 kamers.</p>
G.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 24.000 m². Minstens de helft van de vloeroppervlakte op het terrein is bestemd voor huisvesting.</p>
G.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 25 m op de site, met uitzondering van twee landschapsoriëntatiepunten die toegelaten zijn met de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">1° De hoogte van deze landschapsoriëntatiepunten bedraagt niet meer dan 50 m;2° De gevelbreedte van elk van deze landschapsoriëntatiepunten bedraagt niet meer dan 25 m.3° Het ontwerp en de locatie van dit landschapsoriëntatiepunt minimaliseren de microklimatologische gevolgen voor de aangrenzende buitenruimtes. <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>

2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE D	
<i>Dit gebied is blauw ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "D"</i>	
D.1	GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN
D.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten.</p> <p>De site dient een school te herbergen.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein, voor woningen en handelszaken.</p> <p>De woningen en de kantoren die actief zijn in het mediadomein bevinden zich niet op de begane grond, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens. De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping.</p> <p>De vloeroppervlakte die wordt bestemd voor kantoren die actief zijn in het mediadomein en in de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein is beperkt tot 500 m² per gebouw.</p> <p>De handelszaken zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken is beperkt tot 250 m² per gebouw.</p>
D.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 10.000 m².</p>
D.3	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 21 m op de site.</p> <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE E	
<i>Dit gebied is blauw ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "E"</i>	
E.1	GBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE MEDIADIENSTEN
E.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein, voor woningen en handelszaken.</p> <p>De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking worden vergroot tot 2.500 m².</p> <p>De vloeroppervlakte van de woningen is beperkt tot de helft van de vloeroppervlakte op het terrein.</p>
E.1.3	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 56.000 m².</p>
E.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 50 m op de site.</p> <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>
SITE O	
<i>Dit gebied is blauw ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "O"</i>	
O.1	GBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE MEDIADIENSTEN
O.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein, voor woningen en handelszaken.</p> <p>De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking worden vergroot tot 2.500 m².</p> <p>De vloeroppervlakte van de woningen is beperkt tot de helft van de vloeroppervlakte op het terrein.</p>
O.1.3	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 39.000 m².</p>
O.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 50 m op de site.</p> <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>

2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE L'	
Dit gebied is blauw gearceerd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "L"	
L'.1	GEBIED VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VOOR OPENBARE DIENSTEN
L'.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein, voor woningen en handelszaken.</p> <p>De woningen en de kantoren die actief zijn in het mediadomein bevinden zich niet op de begane grond, met uitzondering van toegangen en lokalen voor fietsen/kinderwagens. De activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein bevinden zich op de begane grond en kunnen worden uitgebreid naar de eerste verdieping.</p> <p>De vloeroppervlakte die wordt bestemd voor kantoren die actief zijn in het mediadomein en in de activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen in het mediadomein is beperkt tot 500 m² per gebouw.</p> <p>De handelszaken zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken is beperkt tot 250 m² per gebouw.</p> <p>De vloeroppervlakte van de woningen is beperkt tot de helft van de vloeroppervlakte op het terrein.</p>
L'.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De bebouwbare vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot maximaal 8.000 m².</p>
L'.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 25 m op het terrein met uitzondering van een landschapsoriëntatiepunt dat toegelaten is met de volgende voorwaarden:</p> <p>1° De hoogte van dit landschapsoriëntatiepunt bedraagt niet meer dan 31 m; 2° De gevelbreedte van dit landschapsoriëntatiepunt aan de noordkant, op het park, bedraagt niet meer dan 18 m;</p> <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE F	
<i>Dit gebied is beige ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "F"</i>	
F.1	WOONGEBIED
F.1.1	<p>Dit gebied is bestemd voor huisvesting en voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten.</p> <p>De site moet ten minste één school herbergen.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor handelszaken, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein en voor productieactiviteiten in het mediadomein. Het vloeroppervlak van al deze functies bedraagt niet meer dan 500 m² per gebouw. Deze limiet kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 1.000 m².</p> <p>De kantoren die actief zijn in het mediadomein en de productieactiviteiten in het mediadomein mogen niet op de benedenverdieping gelegen zijn.</p> <p>De handelszaken zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Ze zijn prioritair op de begane grond gelegen met gevels die uitgeven op de Georinpoort.</p> <p>Het vloeroppervlak van de woningen is beperkt tot de helft van de vloeroppervlakten die op het terrein worden gebouwd.</p>
F.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 21.000 m².</p>
F.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 25 m op de site, met uitzondering van een landschapsoriëntatiepunt dat aan de zuidkant toegelaten is met de volgende voorwaarden:</p> <ol style="list-style-type: none">1° De hoogte van dit landschapsoriëntatiepunt bedraagt niet meer dan 50 m;2° De breedte van dit landschapsoriëntatiepunt aan de zuidkant, op het park, bedraagt niet meer dan 25 m;3° Het ontwerp en de locatie van dit landschapsoriëntatiepunt minimaliseren de microklimatologische gevolgen voor de aangrenzende buitenruimtes. <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>

2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE L	
<i>Dit gebied is beige ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "L"</i>	
L.1	WOONGEBIED
L.1.1	<p>Dit gebied is bestemd voor huisvesting en voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor handelszaken, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein en voor productieactiviteiten in het mediadomein, waarbij de vloeroppervlakte van al die functies samen niet groter is dan 250 m² per gebouw. Deze limiet kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 500 m².</p> <p>De handelszaken zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping.</p>
L.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 5.000 m².</p>
L.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 15 m op de site.</p> <p><u>Bodembezettingcoëfficiënt</u> De volledige grondoppervlakte van de site is bebouwbaar.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE IJK	
<i>Dit gebied is beige ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid door de letters "IJK"</i>	
IJK.1	WOONGEBIED
IJK.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein en voor productieactiviteiten in het mediadomein, evenals voor handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, die de gebruikelijke aanvulling vormen op de voornoemde bestemmingen.</p> <p>De voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, de kantoren die actief zijn in het mediadomein en de productieactiviteiten in het mediadomein zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; de vloeroppervlakte die aan al deze functies wordt toegewezen is beperkt tot 250 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 1.000 m² voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.</p> <p>De handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 150 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 300 m².</p>
IJK.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 33.000 m².</p>
IJK.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van de zone in overdruk met hoogtebeperking, beperkt tot 25 m.</p> <p><u>Aanleg van straatjes</u> Het gebied IJK wordt doorkruist door minimaal 2 straatjes waardoor het blok tussen het parkgebied en de vooropgestelde weg ten zuiden van de site kan worden doorkruist.</p> <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u> De grondinname van alle gebouwen op de site mag niet meer bedragen dan 75 % van de grondoppervlakte van de site. De handelingen en werken verbeteren bij voorrang de groene en nadien de minerale, esthetische en landschapswaliteiten van de niet-bebouwde gebieden en bevorderen er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond.</p>

2.3_BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR DE BOUWZONES

VOORSCHRIFTEN RPA	
SITE H	
<i>Dit gebied is beige ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letter "H"</i>	
H.1	WOONGEBIED
H.1.1	<p>Het gebied is bestemd voor huisvesting.</p> <p>Dit gebied kan ook worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, voor kantoren die actief zijn in het mediadomein en voor productieactiviteiten in het mediadomein, evenals voor handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, die de gebruikelijke aanvulling vormen op de voornoemde bestemmingen.</p> <p>De voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten, de kantoren die actief zijn in het mediadomein en de productieactiviteiten in het mediadomein zijn op de benedenverdieping gelegen met mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; de vloeroppervlakte die aan al deze functies wordt toegewezen is beperkt tot 250 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 1.000 m² voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.</p> <p>De handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, zijn op de begane grond gelegen met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping; hun vloeroppervlakte is beperkt tot 150 m² per gebouw en kan na speciale regelen van openbaarmaking vergroot worden tot 300 m².</p>
H.1.2	<p><u>Maximale bebouwbaarheid</u> De vloeroppervlakte voor het volledige gebied is beperkt tot 18.000 m².</p>
H.2	<p><u>Hoogte van de gebouwen</u> De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 15 m op de site, met uitzondering van de zone in overdruk met hoogtebeperking, beperkt tot 25 m.</p> <p><u>Bodembezettingscoëfficiënt</u> De grondinname van alle gebouwen op de site mag niet meer bedragen dan 75% van de grondoppervlakte van de site. De handelingen en werken verbeteren bij voorrang de groene en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteiten van de niet-bebouwde gebieden en bevorderen er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond.</p>



2.4_SPECIFIEKE VEREISTEN VOOR OPEN RUIMTEN

VOORSCHRIFTEN RPA	
BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR OPEN RUIMTEN	
SITE EP - 01 HET PARK	
<i>Dit gebied is beige ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letters "EP - 01"</i>	
EP-01.1	<p>PARKGEBIED</p> <p>Het gebied is hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in de oorspronkelijke staat wordt behouden of wordt ingericht met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie.</p> <p>Enkel werken die strikt noodzakelijk zijn voor de inrichting van dit gebied zijn toegestaan.</p> <p>Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken, inclusief vrijetijdsactiviteiten, waarvan de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 100 m² en die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij horen, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale</p>
EP-01.2	<p>Georginbos Deze ruimte is bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijke milieu door de aanleg van een bosgebied dat de ontwikkeling van de biodiversiteit bevordert.</p> <p>Mediaplein Deze ruimte integreert de aanleg van een openbare ruimte die aan de volgende voorwaarden beantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er kunnen evenementen worden geprogrammeerd die verband houden met activiteiten in het mediadomein; - Haar behandeling is voornamelijk mineraal; - Op het breedste punt is de ruimte tussen 90 m en 120 m breed. - <p>De Georginpoort Deze ruimte integreert de aanleg van een openbare ruimte die aan de volgende voorwaarden beantwoordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ze breidt de ruimtelijke eigenschappen van de Noordelijke Boog uit; - Haar behandeling is voornamelijk mineraal;
SITE EP - 02 EREPERK DER GEFUSILLEERDEN	
<i>Dit gebied is beige ingekleurd op het Bestemmingsplan en wordt aangeduid met de letters "EP - 02"</i>	
EP-02.1	<p>BEGRAAFPLAATSGBIED</p> <p>Dit gebied is bestemd voor begraafplaatsen en beplantingen.</p> <p>In geval van bestemmingswijziging zijn de toelaatbare handelingen en werken in het parkgebied toegestaan nadat ze onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.</p>



VOORSCHRIFTEN RPA	
STRUCTURERENDE RUITEN EN WEGEN	
EP-03	<p>De wegen en structurerende ruimten worden bestemd voor de openbare ruimte, samen met hun natuurlijke en gebruikelijke aanvullingen waaronder de bij de wegen horende groene ruimten.</p> <p>Zij kunnen ook technische voorzieningen, stadsmeubilair, aanplantingen van hoge bomen en andere vegetatie alsmede ondergrondse infrastructuren ontvangen.</p> <p>Parkeren is verboden, behalve op parkeerterreinen bestemd voor taxi's, personen met beperkte mobiliteit, deelvoertuigen en tijdelijke leveringen in alle gebieden.</p>
EP-03.1	<p>STRUCTURERENDE RUITEN</p> <p>Dit gebied is voornamelijk bestemd voor het verkeer van actieve vervoerswijzen. De berijdbare delen zijn beperkt tot de doorgang van hulp- en dienstvoertuigen en waarborgen de mogelijkheid tot leveringen.</p> <p>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 voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.</p> <p>Ze worden voortdurend en regelmatig beplant.</p>
EP-04	<p>WEGEN</p> <p><u>Toegangswegen</u> Deze wegen zijn bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen.</p> <p><u>Eigen baan voor openbaar vervoer</u> Deze weg is bestemd voor het verkeer van het openbaar vervoer en van hulpvoertuigen. Hij is ook bestemd voor het verkeer van actieve vervoerswijzen. Het is verboden er te parkeren met uitzondering van haltes voor de voertuigen van het openbaar vervoer.</p> <p><u>Voor het publiek toegankelijk straatje</u> Deze doorgangen zijn bestemd voor het verkeer van actieve vervoerswijzen. Ze zijn tussen 10 m en 15 m breed. Op sommige plaatsen kunnen ze overdekt worden.</p>

