

ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG MAXIMILIAAN-VERGOTE

Milieueffectenrapport, deel 1 en 2

SEPTEMBER 2023

Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) 'Maximiliaan - Vergote'

Milieueffectenrapport (MER)

DEEL 1 - Inleiding

Aanvrager:

perspective.brussels



**Brussels Planningsbureau
(BPB)**

Naamsestraat 59
1000 Brussel

Auteur van het MER:



Inhoudsopgave

DEEL 1: INLEIDING	3
1. VOORSTELLING VAN HET INSTRUMENT 'RPA'	4
2. BEDOELING VAN HET MER	5
3. WETTELIJK REFERENTIEKADER	5
4. VERANTWOORDING VAN HET MER	6
5. BETROKKEN PARTIJEN	7

Deel 1: Inleiding

1. Voorstelling van het instrument 'RPA'

Het instrument 'Richtplan van aanleg' (RPA) zoals bevestigd in de nieuwe versie van titel II, hoofdstuk III van het BWRO (van kracht sinds 30 april 2018), maakt het mogelijk om in één document de strategische en verordenende aspecten van stedelijke ontwikkeling voor een specifiek gebied te definiëren. Het neemt nu een belangrijke plaats in de hiërarchie van gewestelijke plannen in.

Binnen de perimeter die onder het plan valt, trekt een RPA de wettelijke voorschriften in van andere plannen die hiermee strijdig zijn, aangezien op basis van artikel 30/9 van het BWRO: *"De verordenende bepalingen van het richtplan van aanleg heffen, binnen de perimeter(s) waar ze van toepassing zijn, de bepalingen op van het gewestelijk bestemmingsplan, het bijzonder bestemmingsplan en de stedenbouwkundige verordening, evenals de verordenende bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke mobiliteitsplannen en van de verkavelingsvergunningen, die ermee in tegenspraak zijn."*

Met dit instrument kunnen de verordenende of strategische elementen worden bepaald, evenals de aanvaardbare dichtheden op de betrokken percelen, de ambities op het vlak van bouwprofielen en inplanting, de ambities op vlak van bestemmingen, en dit voor een deel, delen of het geheel van de perimeter van het RPA.

Het RPA wordt opgesteld in overleg met de betrokken autoriteiten en openbare exploitanten. Ook private stedelijke actoren worden erbij betrokken. Perspective.brussels organiseert ook een dynamiek van participatie met de inwoners en het maatschappelijk middenveld rond de RPA's om de expertise van de burger te kunnen inzetten (informatie- en participatievergadering, openbaar onderzoek).

Een RPA bepaalt:

- de bestemmingen (woningen, handelszaken, kantoren enz.) en de oppervlakten die eraan moeten worden toegewezen;
- het algemene kader van openbare ruimten (structurering van de wegen, openbare ruimten, landschappen);
- de kenmerken van de bouwwerken;
- de organisatie van de mobiliteit en de parkeermogelijkheden.

Een RPA bestaat uit drie luiken:

- Het informatieve luik**, algemene informatie over het grondgebied waar het ontwerpplan betrekking op heeft;
- het strategische luik**, ter informatie, waarin de grote principes en de belangrijkste gedragslijnen voor de inrichting van de betreffende perimeter worden aangeduid;
- het verordenende luik**, dat juridisch bindend is en dat de fundamentele elementen omvat die moeten worden gereguleerd en die zowel door particulieren als overheidsdiensten moeten worden nageleefd.

2. Bedoeling van het MER

Het MER is in de eerste plaats gericht op:

- het uitwerken van een gedetailleerde diagnose binnen de perimeter van het ontwerp en in de omgeving ervan voor alle milieuthema's die in het bestek zijn gedefinieerd;
- het identificeren van de milieueffecten op de verschillende milieudomeinen en op de leefbaarheid;
- het voorstellen van aanpassingen aan het ontwerp-RPA om de vastgestelde negatieve effecten te beperken, weg te nemen of te compenseren;
- het uitvoeren van een milieuanalyse van de voorschriften;
- het voorstellen van eventuele wijzigingen indien bepaalde voorschriften de negatieve effecten zouden versterken of de positieve effecten zouden verminderen;
- het voorstellen van bijkomende voorschriften.

Op basis van die verschillende analyses zal dit rapport concrete aanbevelingen kunnen opleveren waarmee elke fase van het ontwerp-RPA herhaaldelijk zal kunnen worden aangepast en dit met de bedoeling enerzijds de eventuele negatieve effecten op de beschouwde domeinen te verminderen en anderzijds ze zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de principes die door de verschillende (private en openbare) betrokkenen werden besloten en geselecteerd.

De inhoud van het MER is vastgelegd door bijlage C van het BWRO en is in overeenstemming met Richtlijn 2001/42/EG van het Europees Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's.

Het milieueffectenrapport omvat dus de volgende informatie:

- Deel 1: Inleiding
- Deel 2: Voorstelling van het ontwerp-RPA
- Deel 3: Diagnose van de bestaande toestand
- Deel 4: Uiteenzetting van de milieueffecten van het ontwerp-RPA
- Deel 5: Presentatie en effecten van de alternatieven van het ontwerp-RPA
- Deel 6: Conclusies, aanbevelingen en monitoringsmaatregelen
- Niet-technische samenvatting

3. Wettelijk referentiekader

Aangezien het RPA een plan is in de zin van richtlijn 2001/42/EG van het Europese Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's, moet het in principe worden onderworpen aan de opstelling van een milieueffectenrapport (MER).

Volgens de bovengenoemde richtlijn moet het MER onder meer de volgende informatie bevatten:

- een schets van de inhoud en de belangrijkste doelstellingen van het plan of programma en het verband met andere, relevante plannen en programma's;
- de bestaande toestand van het milieu en de mogelijke ontwikkeling daarvan als het plan of programma niet wordt uitgevoerd;
- de milieukeurmerken van het gebied waarvoor de gevolgen van het plan of programma aanzienlijk kunnen zijn;
- alle bestaande milieuproblemen die relevant zijn voor het plan of programma, met inbegrip van met name milieuproblemen in gebieden van het Natura 2000-netwerk;
- de op internationaal, communautair of nationaal niveau vastgestelde doelstellingen ter bescherming van het milieu, die relevant zijn voor het plan of programma;
- de mogelijke aanzienlijke milieueffecten die kunnen voortvloeien uit de uitvoering van het plan of programma;
- de voorgenomen maatregelen om aanzienlijke negatieve effecten op het milieu te voorkomen, te beperken of te compenseren;
- een schets van de redenen voor de selectie van de andere onderzochte oplossingen;
- een beschrijving van de manier waarop de beoordeling is uitgevoerd;
- de voorgenomen monitoringsmaatregelen;
- een niet-technische samenvatting van deze informatie.

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wordt de inhoud van het MER bepaald door de omzetting van deze richtlijn in bijlage C van het BWRO, die de formele referentie voor dit MER vormt. Ten opzichte van die minimale inhoud, die bepaalde onderwerpen niet expliciet bestrijkt, wordt in dit rapport bepaald dat de beoordeling van het MER ook betrekking heeft op netheid en afvalbeheer, en op de geluids- en trillingsomgeving. De structuur van het MER is dan weer conform bijlage 1 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 november 2018.

4. Verantwoording van het MER

In dit geval was de Regering van oordeel dat voor het ontwerp-RPA overeenkomstig artikel 30/3 van het BWRO een MER moest worden opgesteld. Daarnaast wordt dit rapport ook verantwoord op basis van:

- richtlijn 2001/42/EG van het Europese Parlement en de Raad van 27 juni 2001 betreffende de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma's;
- bijlage D van het BWRO, die verwijst naar de criteria voor het bepalen van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen.

5. Betrokken partijen

De uitwerking van het RPA wordt geïnitieerd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	
Het RPA is opgesteld door perspective.brussels	
Het MER is opgesteld door ARIES Consultants nv op basis van een eerste versie van het werk van het bureau CSD	
Het ontwerp-RPA en het MER worden onderzocht door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering , die de documenten goedkeurt met het oog op de voorlegging ervan aan de vereiste procedurehandelingen.	

De uitwerking van het RPA en het MER worden opgevolgd door een begeleidingscomité (BC). De instanties van het BC MER zijn dezelfde als die van het BC RPA, met het oog op een gedeeld akkoord over de voortgang van het MER en het RPA en een sterk iteratief proces.

Het Begeleidingscomité van het ontwerp-RPA en het bijbehorende MER bestaat uit:

- > perspective.brussels;
- > urban.brussels;
- > de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- > de Stad Brussel;
- > Brussel Mobiliteit;
- > Leefmilieu Brussel;
- > de Brusselse Bouwmeester Maître Architecte (BMA);
- > hub.brussels;
- > de MIVB;
- > de Haven van Brussel;
- > een adviseur van de minister belast met Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw;
- > een adviseur van de minister belast met Mobiliteit;
- > een adviseur van de minister belast met Leefmilieu.

Voor dit alles, komt het technisch comité samen volgens de specificaties van het bestek in de MER-opdracht (2017):

De technische validatie van de belangrijkste stappen in de uitwerking van het RPA wordt verzekerd door een technisch comité bestaande uit vertegenwoordigers van:

- het departement Territoriale Strategie van het Brussels Planningsbureau (BPB), (voorzitter);
- het departement Territoriale Kennis van het Brussels Planningsbureau (BPB);
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI);
- de Bouwmeester (bMa);
- Brussel Stedelijke Ontwikkeling – Directie Stedenbouw en Directie Stadsvernieuwing;
- de Dienst Stedenbouw van de Stad Brussel;
- Leefmilieu Brussel;
- Brussel Mobiliteit.

Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA) 'Maximiliaan - Vergote'

Milieueffectenrapport (MER)

DEEL 2 - Voorstelling van het ontwerp-RPA

Aanvrager:

perspective.brussels



Brussels Planningsbureau
(BPB)

Naamsestraat 59
1000 Brussel

Auteur van het MER:



Inhoudsopgave

DEEL 2: VOORSTELLING VAN HET ONTWERP-RPA	3
1. VOORSTELLING VAN HET STRATEGISCH LUIK VAN HET ONTWERP-RPA.....	4
1.1. <i>Uitdagingen van de perimeter</i>	4
1.2. <i>Belangrijkste strategische ambities</i>	5
1.2.1. Verbindend grootstedelijk park	6
1.2.2. Gemengde en evenwichtige programmering	7
1.3. <i>Voorstelling van de ruimtelijke en operationele strategieën</i>	10
1.3.1. Inleiding	10
1.3.2. Noord-Zuidassen	10
1.3.3. Oost-westroutes	21
1.3.4. Sectoren van verandering: 'hoekstenen voor ontwikkeling en transformatie'	29
1.3.5. Bestaande geconsolideerde weefsels: 'Noden en consolidatie van hun integriteit'	55
2. VOORSTELLING VAN HET VERORDENENDE LUIK	63
2.1. <i>Voorstelling van de inhoud van het verordenende luik</i>	63
2.1.1. Voorstelling van de grafische voorschriften	63
2.1.2. Voorstelling van de schriftelijke voorschriften	66

Deel 2: Voorstelling van het ontwerp-RPA

1. Voorstelling van het strategisch luik van het ontwerp-RPA

1.1. Uitdagingen van de perimeter

In de diagnosefase hebben de auteurs van het RPA zeven thematische uitdagingen en één transversale duurzaamheidsproblematiek kunnen uitlichten als resultaat van de diagnostische werkzaamheden en het inzicht in de perimeter:

- De link tussen stad en landschap garanderen bij de open ruimtes en de bebouwd vormen
 - Gastvrije en functionele openbare ruimten ontwikkelen
 - Ongewenste effecten verzachten en uitgaan van variaties in de bebouwde schalen als onderdeel van de kwaliteiten van de perimeter.
- De groene ruimten en het blauwe netwerk herstructureren en verbeteren
 - De groene en open ruimten herverkavelen vanuit het Maximiliaanpark en via de wegstelsels en aanvullende vergroeningszones
 - De aanwezigheid van het kanaal, de Zenne en het waterbeheer van dit grondgebied onderaan de Zennevallei integreren en zichtbaar maken.
- De verschillende soorten mobiliteit organiseren en de hinder ervan beperken ten voordele van actieve verplaatsingswijzen, het gebruik van het Maximiliaanpark en de banden tussen wijken
 - De kruisstromen van de verschillende vervoerswijzen vlotter maken en beveiligen met het oog op een verkeersluwer netwerk
 - De logistiek van de economische en productieactiviteiten en voorzieningen integreren
- De functiemenging versterken in alle delen van de zone om de sociale en economische levenskracht te verbeteren
 - De grond- en verticale mix evenwichtig organiseren en intensiveren
 - De openbare ruimte als aanvulling op de functionele mix van gebouwen programmeren
- Een kwaliteitsvolle, comfortabele en inclusieve residentiële ontwikkeling verzekeren die is aangepast aan de functionele en sociale gemengdheid
 - Een voorbeeldig particulier en openbaar woningbestand ontwikkelen, inclusief betaalbare woningen, waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie (bijna het stadscentrum), de verbeterde woonomgeving en de aanwezigheid van openbare eigendommen
 - Inspelen op de behoeften van gezinnen en de meest kwetsbaren (daklozen, migranten, noodsituaties, enz.)
- De lokale economische kracht en erfgoed inzetten als katalysator voor de stedelijke herwaardering en de uitstraling van de perimeter naar de rest van het Gewest waarborgen

- Ruimten voor economische en productieactiviteiten op een geïntegreerde manier beschermen en creëren. De logistiek die deze activiteiten met zich meebrengen (in verband met het kanaal en het wegennet), toestaan
- De waarde van beschermd of recent bebouwd, onbebouwd en sociaal erfgoed verhogen
- Nieuwe kernen creëren met lokale en regionale uitstraling
 - Nieuwe microcentra ontwikkelen of creëren, in het GPDO "lokale identiteitskernen" genoemd, al naargelang de context en de verwachte ontwikkeling ervan door de versterkte gemengdheid.
 - Over het netwerk van het grondgebied nadenken in termen van toegankelijkheid van diensten
- De duurzaamheid en de milieuprestaties en dynamiek in de wijk verzekeren
 - Het evenwicht tussen stad en natuur; bebouwd en onbebouwd; actief en verkeersluw grondgebied voor de perimeter en als gewestelijke schakel bevorderen
 - Een strategie ontwikkelen voor het beheer van hulpbronnen en de vermindering van de koolstofvoetafdruk en de energiebehoeften
 - Ambitieuze milieucriteria (bodemkwaliteit en aanwezigheid van "levende bodems", waterbeheer, thermisch, wind-, geluids- en lichtcomfort) opnemen.

Wat de duurzaamheid betreft, zijn de ambities in vergelijking met de bestaande toestand op het grondgebied van het kanaal hoog. Er wordt een grote mate van vooruitgang op het vlak van duurzaamheid verwacht, vertaald in de 'Be Sustainable'-begeleiding.

Om een representatieve basis voor de analyse te hebben, werd de perimeter verdeeld in twee functionele en stedenbouwkundige entiteiten, de "grootstedelijke stad" en de "productieve stad". Deze twee entiteiten weerspiegelen de kenmerken van de bestaande stedelijke structuren binnen de perimeter van het RPA:

- Grootstedelijke stad: geheel van woningen en woontorens, Manhattanwijk;
- Productieve stad: Masuiwijk en havengebied.

De diagnose toonde aan dat 'De evaluatie van de bereikte duurzaamheid in de bestaande context toont betere beoordelingen van de "grootstad" voor de verschillende in aanmerking genomen duurzaamheidsthema's. Dit houdt verband met de configuratie van het stedelijk weefsel, dat opener en meer gemengd is en ruimte biedt aan meerdere vorderingen op het gebied van duurzaamheid. Binnen de "productieve stad" vormen het zeer dichte stadswaefsel, de versnippering van de (zeer kleine) percelen en de geringe omvang van de openbare ruimte een bijzonder beperkte context, waarin de duurzaamheid die in de bestaande situatie wordt bereikt op vele punten gering blijft'.

1.2. Belangrijkste strategische ambities

Met betrekking tot de assen van de gemeenschappelijke algemene beleidsverklaring en de voor de perimeter vastgestelde uitdagingen worden binnen deze perimeter twee grote ambities uitgevoerd door het ontwerp van RPA Max om een hoge kwaliteit van het stedelijk leven te garanderen. De eerste ambitie bestaat erin een landschappelijke, stedenbouwkundige en

ecologische verbinding tot stand te brengen tussen de stukjes stad en met de grote stedelijke figuren. Een verbindend grootstedelijk park zal hiervan de ruggengraat vormen. De tweede ambitie bestaat erin bevolkingsgroepen en activiteiten tot bloei te laten komen door de multifunctionaliteit ervan in aanmerking te nemen en te intensiveren. Hier wordt gemikt op een gemengde en evenwichtige programmering.

1.2.1. Verbindend grootstedelijk park

De perimeter van het RPA Max profiteert van de aanwezigheid van het Maximiliaanpark, waarvan de heraanleg, die momenteel wordt bestudeerd in het kader van het SVC 1, een belangrijke verworvenheid is voor het ontwerpplan. Voortbouwend op dit speerpuntproject is het inderdaad de ambitie van het ontwerp van RPA om deze aanwezigheid te bekrachtigen als een sterke identiteit voor de gehele perimeter en om ze fysiek uit te rekken als raamwerk voor de bebouwde en onbebouwde territoriale ontwikkeling op de schaal van de perimeter van het RPA en het Territorium Noord. Het verbindende grootstedelijke park is zowel een groene long voor de verschillende stukjes stad die het omringen als een drager voor verschillende activiteiten en gebruiksvormen.

De morfogenese van het grondgebied leert ons dat het grondgebied in de loop der tijd sterk is gewijzigd en dat groene ruimten achtereenvolgens als enige aanwezig, bijna volledig afwezig, dragers van moderniteit en van een landschappelijke en recreatieve functie zijn geweest. Voor de toekomst is het de ambitie om het Maximiliaanpark, dat zich uitstrekt en verbonden is met andere groene ruimten, zoveel mogelijk de ecosysteemfuncties te laten vervullen die nodig zijn voor dit gebied en het Gewest.

De ambitie van een grootstedelijke park dat verschillende uitdagingen in het gebied met elkaar verbindt (*zie punt 2.1: 'Uitdagingen van de perimeter'*) :

- de stedenbouwkundige en landschappelijke band tussen de open ruimten en de gebouwde vormen verzekeren;
- de groene ruimten en het blauwe netwerk herstructureren en versterken;
- de verschillende vormen van mobiliteit organiseren en hun overlast verminderen ten voordele van de actieve vervoerswijzen, het gebruik van het Maximiliaanpark en de relaties tussen de wijken;
- de duurzaamheid en de ecologische prestaties van de wijk en van haar dynamiek verzekeren.

Het ontwerp-RPA wil ook het oppervlak van het Maximiliaanpark vergroten en de algehele ecologische kwaliteit ervan verbeteren om de ecosystemische diensten die deze groene ruimte levert optimaal te kunnen benutten (hemelwaterbeheer, luchtkwaliteit, koelte-eilandeffect, akoestische en visuele barrière, habitat voor fauna enz.).

Het zogeheten 'grootstedelijke' park moet multifunctioneel en gemengd zijn (een ware gewestelijke voorziening in de open lucht), plaats bieden aan talrijke verschillende gebruikers en tegemoet kunnen komen aan de gevarieerde noden voor het gebied (recreatief, educatief, sportief, ontmoetingszone, woonerven, stadslandbouw enz.). De ambitie van het RPA is om de oppervlakte van de groene ruimten zoveel mogelijk te vergroten, in plaats van een multifunctionele ruimte voor te stellen waar het groen enkel de gaatjes mag opvullen. Daarom worden de groene ruimten beschouwd als de matrix van de ontwikkeling, waar de verschillende functies zich bij kunnen aansluiten.

Het grootstedelijk karakter van het park komt ook tot uiting in de omvang ervan (ongeveer 80 ha met de vergrote grondinname) en in de manier waarop het is verbonden met het netwerk van open ruimten in Brussel, in het bijzonder met de kanaaloevers, het Zennepark net ten noordoosten van zijn perimeter, het Becopark op de Materialenkaai, de Gaucheretruimte, Thurn & Taxis, de groene lus, de Albert II-laan ...

Tot slot wil het ontwerp-RPA een antwoord bieden op het probleem van de verbrokkelde stad (verspreid in de bestaande toestand) door open ruimtes te gebruiken om de bestaande stukjes stad met elkaar te verbinden, het park en zijn omgeving te herkwalificeren en een noord-zuidlezing van het stedelijk landschap toe te voegen.

1.2.2. Gemengde en evenwichtige programmering

De perimeter van het RPA Max vertoont nu al een grote verscheidenheid aan functies, verspreid over de verschillende delen van de stad, zonder dat er een kwalitatieve logica van gemengdheid is bepaald of wordt gegarandeerd voor de toekomst. In aansluiting op de gewestelijke ambitie van een stad van nabijheid die in het GPDO is ontwikkeld en rekening houdend met de demografische groei, is het de ambitie van het ontwerp van RPA Max om:

- voor een mix van activiteiten op het niveau van de perimeter te zorgen;
- voort te bouwen op de bestaande bijzonderheden binnen de perimeter als spil van de programmering met: het toekomstige museum Kanal-Pompidou als cultureel anker, de Engie-torens als scharnierpunt met de Manhattan-kantoorwijk, die zelf zal evolueren naar een meer gemengd gebruik, het toekomstige sportcentrum Vergote als schakel tussen de woon- en recreatiefuncties en de havenfuncties van de perimeter;
- de kwaliteit van elk van die functies te maximaliseren.

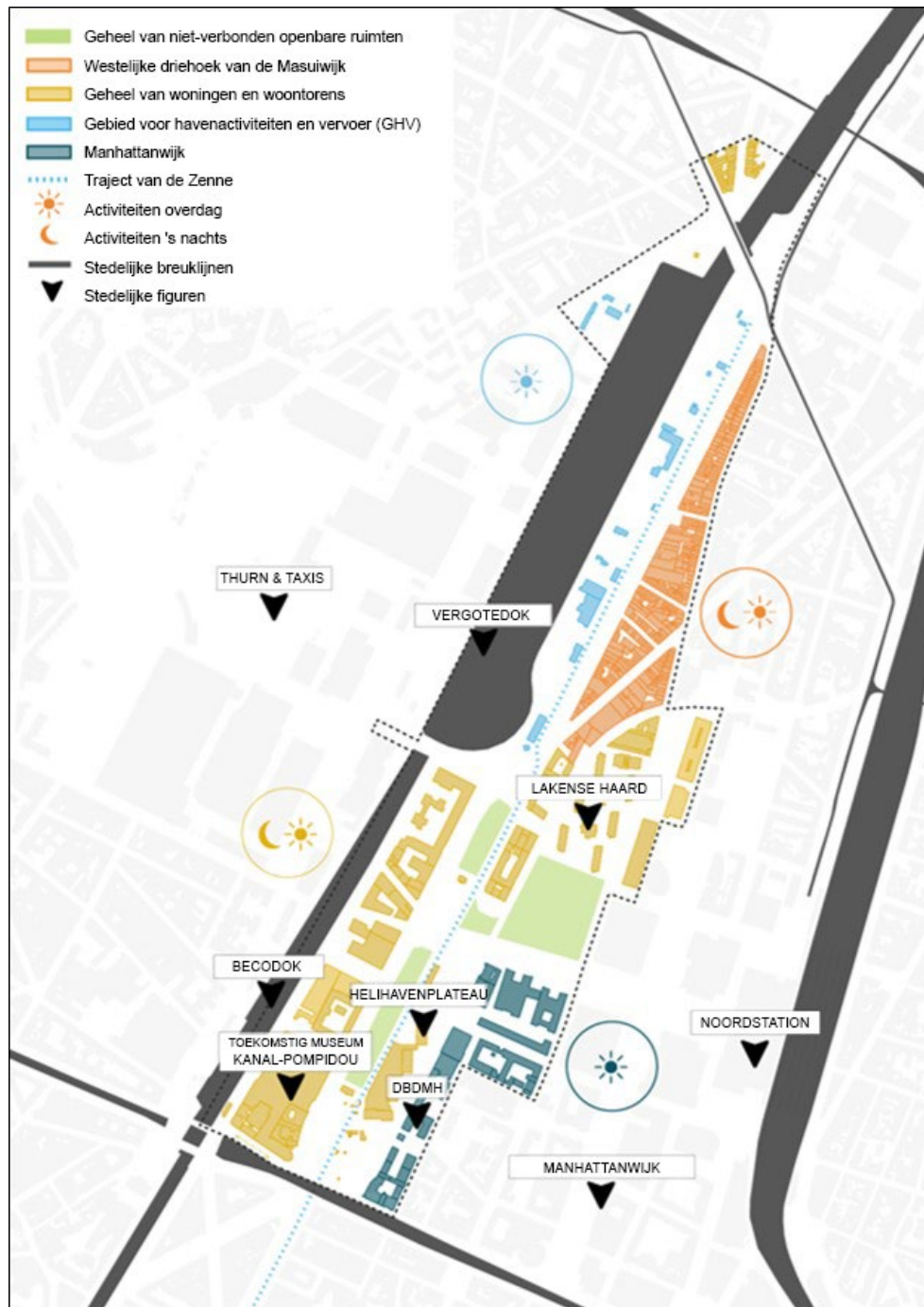
Een gemengd programma zal zorgen voor de verlevendiging van de perimeter en vooral van de openbare ruimte door de activiteit die ontstaat dankzij de toegangen tot woningen, de handelszaken, de voorzieningen, de productieve activiteiten op de benedenverdieping. De openbare ruimte zelf, en met name het verbindende grootstedelijke park, dragen bij aan de gemengdheid door hun gevarieerde inrichtingen.

De ontwikkeling van de functionele mix kan ook worden gebaseerd op twee nabije belangrijke stedelijke figuren met een gewestelijke uitstraling: het Noordstation als multimodaal knooppunt en locatie voor een toekomstige gemengde ontwikkeling in het kader van het BBP 19, dat momenteel wordt gewijzigd, en de site van Thurn & Taxis als gemengd centrum voor huisvesting/kantoren/voorzieningen/cultuur/productie en openbare groene ruimte.

De ambitie van een gemengde en evenwichtige programmering stuit op meerdere uitdagingen van de perimeter:

- de functionele mix in alle delen van de perimeter versterken om de sociale en economische vitaliteit ervan te verhogen;
- een kwaliteitsvolle, comfortabele, inclusieve residentiële ontwikkeling verzekeren die is aangepast aan de functionele en sociale mix;
- de lokale economische kracht en het erfgoed benutten als katalysatoren voor stedelijke herwaardering en de uitstraling van de perimeter naar de rest van het Gewest waarborgen;
- nieuwe centra van lokale en gewestelijke uitstraling creëren;

- de duurzaamheid en de ecologische prestaties van de wijk en van haar dynamiek verzekeren.



Figuur 1: Perimeter van het RPA 'Maximiliaan-Vergote' en de verschillende gehelen die er deel van uitmaken (perspective.brussels, 2022)

Om de kwaliteit en het inclusieve karakter van de binnen de perimeter gerenoveerde of gebouwde woningen te waarborgen en een antwoord te bieden op de concentratie van sociale problemen en een vastgoedynamiek die niet beantwoordt aan de behoeften van de lokale

bevolking, voorziet het ontwerp van RPA Max dat de openbare of private renovatie/natuurlijke productie wordt aangevuld/gereguleerd door de volgende soorten woningen:

- Betaalbare woningen: de openbare grondreserves binnen de perimeter van het RPA vormen een kans om nieuwe en tot voorbeeld strekkende openbare woningen met sociaal oogmerk te creëren in de centrale gebieden van het Gewest. In de nieuwe ontwikkelingen, zowel private als openbare, moeten ofwel middelgrote of sociale woningen gerealiseerd worden. Het reglementair luik omkadert dit.
- Uitgeruste woningen: de nieuwe bebouwde ontwikkelingen zijn een kans om woningen aan te bieden met privé- of collectieve buitenruimten, collectieve ruimten voor verschillende functies zoals opslag, wasserij, het delen van gereedschap of klein huishoudelijk materiaal, kantoren, enz.
- Grote woningen: het aanbod zal woningen met 3 slaapkamers en meer moeten omvatten om middelgrote en grote huishoudens te kunnen huisvesten teneinde hen binnen de perimeter, in het hart van het Gewest, te stabiliseren.
- Solidaire woningen: aangepaste woningen voor ouderen en personen met beperkte mobiliteit en woningen voor kansarmen en gestigmatiseerden. Tussen voorzieningen en huisvesting zal het aanbod ook solidaire huisvesting moeten omvatten. Bruss'help constateert namelijk een gebrek aan zgn. 'laagdrempelige' huisvesting voor daklozen en nieuwkomers in het Territorium Noord.

Voor een kwaliteitsvol stadsleven dat beantwoordt aan de lokale en extralokale behoeften die de dichte stad genereert, moeten woon- en werkfuncties vergezeld gaan van voorzieningen, handelszaken en diensten. De diagnosefase toonde aan dat er nood is aan de volgende voorzieningen:

- Jonge kinderen - kinderdagverblijven en kinderopvang;
- Ouderen - dagcentrum, activiteitsplaatsen;
- Kwetsbare personen (vroegtijdige schoolverlaters of werklozen, migranten, daklozen) - huiswerkscholen, werkgelegenheidssteuning, opleidingscentrum, opvang- en oriëntatiecentrum, tijdelijke opvangwoningen (zie hierboven - Kwalitatieve en inclusieve woningen);
- Lagere en middelbare scholen;
- Cultuur - bibliotheken, kleine theaters, plaatsen van emancipatie en burgerschap om gezelligheid in de buurt te ontwikkelen;
- Sport - zwembad en sportzalen;
- Gezondheid - lokale infrastructuur van het type medische centra;
- Tussen handelszaak en voorziening, een overdekte markt.

Tot slot berust het RPA op het concept van de 'vernieuwde stedelijke economie', die een plaatselijke economie en laag verbruik van fossiele energie bevordert, met aandacht voor innovatie en duurzame ontwikkeling, en aangepast aan de noden van de wijken, in het bijzonder op het vlak van werkgelegenheid. Het verlangen naar gemengdheid impliceert de integratie van productieactiviteiten in het stedelijk weefsel en de verzekering van een functionele en ruimtelijke afstemming. Het ontwerp van RPA Max organiseert en omvat verschillende gebieden van productieactiviteiten, beschrijft hoe die in de context passen en beperkt de concurrentie met andere functies. Een aangepaste logistiek, ook verankerd in de

transitie, moet zorgen voor een vlot verloop van de activiteiten en gebruikskonflicten verminderen.

1.3. Voorstelling van de ruimtelijke en operationele strategieën

1.3.1. Inleiding

Om bovenstaande ambities te verduidelijken en te verwezenlijken, is het ontwerp van RPA Max gebaseerd op vier ruimtelijke strategieën met operationele gevolgen:

- De eerste strategie bestaat uit het ontwikkelen van de **noord-zuidassen** als kader voor landschap, identiteit, klimaat en verbindingen met de grootstedelijke schaal;
- De tweede beoogt de aanwezigheid en het gebruik van de **oost-westroutes** te bevestigen als steun voor gemengdheid, lokale intensiteit, activiteiten en ecosysteemdiensten op lokale schaal;
- De derde omkadert en maakt de ontwikkeling van **veranderingssectoren** mogelijk als brandpunten voor ontwikkeling en transformatie;
- De vierde strategie, ten slotte, is gericht op versterking van de bestaande **geconsolideerde weefsels**, zodat deze beter tegemoet kunnen komen aan de behoeften zonder hun integriteit te verliezen.

1.3.2. Noord-Zuidassen

1.3.2.1. Belangrijkste doelstellingen

De perimeter van het RPA Max en, meer in het algemeen, het Territorium Noord zijn historisch georganiseerd volgens een noord-zuidstructuur die wordt gemarkeerd door de grote infrastructuurassen: **kanaal, Groendreef/Willebroekkaai, Helihavenlaan, Antwerpsesteenweg, Albert II-laan en de spoorweg.** (voir figure ci-après). Deze infrastructuurassen dragen bij tot het begrip van het grondgebied. Het ontwerp van RPA Max wil deze functie benutten en aanvullen met een landschappelijke kaderfunctie en ondersteuning van de klimaatstrategie.

Het ontwerp van RPA Max heeft tot doel de noord-zuidassen zo te kwalificeren dat zij de belangrijkste ecosysteemdiensten verzekeren. Op het niveau van de perimeter van het RPA Max en het Territorium Noord zijn deze assen:

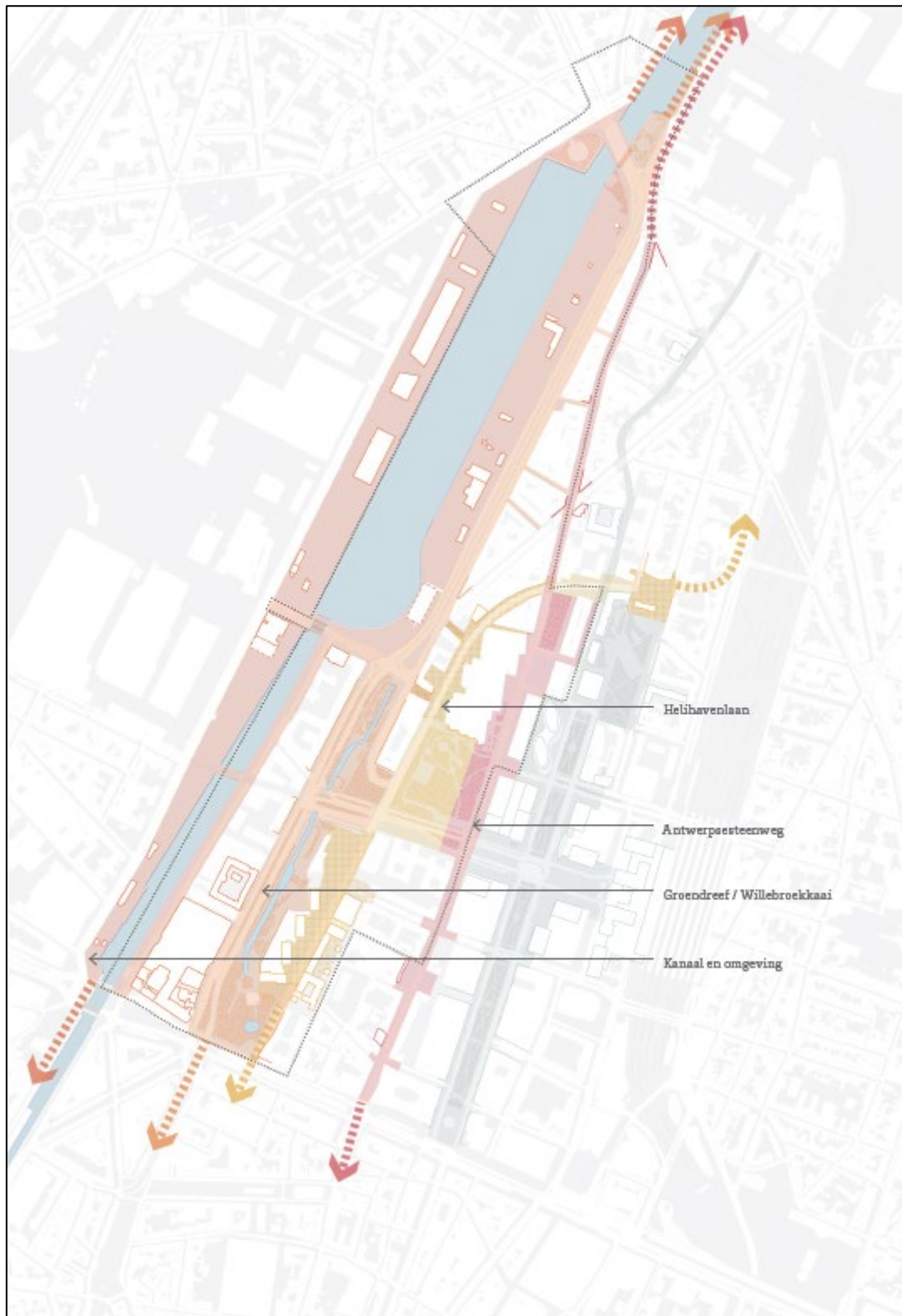
Ecologische structuren. Hun continuïteit maakt het mogelijk er echte ecologische corridors en corridors voor klimaatbestendigheid van te maken, die verbonden zijn met het gewestelijke groene netwerk. Door ze onderling transversaal te verbinden worden ze verder versterkt en ontstaat een fijnmazig groen netwerk (zie 02.02 Oost-westroutes). Zij maken de absorptie van regenwater, de verhoging van de biodiversiteit, de bescherming van zeldzame en/of rijke ecosystemen, de warmteregulering, de verbetering van de luchtkwaliteit, de ontharding, en zelfs de totstandbrenging van het zwarte netwerk (met een lage lichtsterkte 's nachts, ter bevordering van de toevlucht voor wilde stadsfauna) op de schaal van het Gewest mogelijk.

- **Landschappelijke en scenografische kaders.** Deze assen creëren visuele perspectieven, niet alleen in vogelvlucht, vanuit de torens en hoge gebouwen, maar ook vanuit de openbare ruimte. De inrichting versterkt de rol van het bladerdak in de verticale lezing van de perimeter. Samen spelen de assen Groendreef/Willebroekkaai en Helihavenlaan, verbonden door het Maximiliaanpark, nog steeds een sterke rol in de aansluiting van de perimeter op de vijfhoek, waarbij de door de binnenring veroorzaakte breuk wordt verzacht door fysieke en symbolische continuïteiten te bieden.
- **Ondersteuning voor gemengdheid en antropologische vormen van gebruik.** Ze stimuleren ontmoetingen, sport en vrije tijd, onderwijs, mobiliteit met structurerende routes voor actieve mobiliteit en een goed beheerde logistiek. Ze zijn voldoende verlicht om de verschillende vormen van gebruik te weerspiegelen en te begeleiden en om plaatsen van animatie te bevestigen. Er wordt dus een onderscheid gemaakt tussen plaatsen waar het nachtleven is en plaatsen waar het rustig is.
- Buiten de perimeter, ten oosten van de Antwerpsesteenweg, zijn er **twee belangrijke noord-zuidassen** in het Territorium Noord: de Albert II-laan en de spoorlijn. De opdracht in het Territorium Noord zorgt ervoor dat de denkoefening van het ontwerp van RPA Max tot deze gebieden wordt uitgebreid.

Het ontwerp-RPA definieert vier gebieden rond de noord-zuidassen:

- Het **kanaal en zijn omgeving**, inclusief de rechter- en linkeroever van het kanaal langs het Becodok en het Vergotedok;
- De **Groendreef en de Willebroekkaai**;
- De **Helihavenlaan**;
- De **Antwerpsesteenweg**.

Die gebieden worden verderop verder uitgewerkt.



Figuur 2: Identificatie van de ruimtelijke strategische assen langs de noord-zuidas (perspective.brussels, 2023)

1.3.2.2. Duurzaamheidsdoelstellingen voor de noord-zuidas

A. Menselijke omgeving (MENS)

De noord-zuidassen worden gebruikt om plaatsen van sociale en economische vitaliteit te ondersteunen langs de verschillende activiteiten die zij passeren, op een specifieke manier voor elke as. Zo maken deze assen het mogelijk de overgangen tussen de verschillende stedelijke weefsels in goede banen te leiden en worden zij plaatsen om de gemengdheid en de inclusiviteit te organiseren.

Als daar plaatsen van animatie zoals terrassen, expositieruimten of evenementen kunnen worden georganiseerd, moet ervoor worden gezorgd dat deze voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk zijn en dat strikt openbare en gratis ruimten gehandhaafd worden.

B. Ruimtelijke ontwikkeling (RUIM)

Door de structurerende kracht van deze assen te behouden, wil het project synergieën tot stand brengen tussen de natuurlijke elementen en de diverse vormen van menselijk gebruik in een logica van ecosysteemdiensten. Het beoogt de toe-eigening ervan uit te breiden tot de actieve vervoerswijzen, de omwonenden, bewoners en werknemers, en de bezoekers.

C. Mobiliteit (MOB)

De GoodMove-strategie met haar maaslogica wordt geconcretiseerd op de noord-zuidassen met een vermindering van de autodruk, een georganiseerde logistiek, een opwaardering en beveiliging van de actieve vervoerswijzen, en een vermindering van het parkeren op straat ten gunste van vergroening, de verblijfsfunctie en de actieve modi.

De assen moeten uitgedacht worden als krachtige en beveiligende infrastructures voor alle vervoerswijzen, met een prioriteit voor de actieve vervoersmodi. Kleine openbare voorzieningen (parkeerplaatsen, fietsherstelplaatsen, logistieke centra, voorbehouden parkeerplaatsen, enz.) zullen worden ontwikkeld naargelang de evolutie van de verschillende verkeersstromen en afgestemd op de activiteiten die langs de assen worden ontplooid.

D. Ontwikkeling van de Natuur (NAT)

De noord-zuidassen, die vandaag bijna uitsluitend bestemd zijn voor het wegverkeer, veranderen van identiteit. Ze worden gekenmerkt door een sterke aanwezigheid van de natuur door de vergroening van de assen met het oog op de ontwikkeling van ecosysteemdiensten en de beperking van overlast (lawaai, luchtkwaliteit, oververhitting).

E. Watercyclus (WAT)

Gebruikmakend van de topografie onderaan de vallei en de aanwezigheid van het kanaal en de Zenne, en rekening houdend met het lage infiltratiepotentieel van deze kleizone, stelt de inrichting van de noord-zuidas een maximale ontharding volgens de vormen van gebruik om retentieoplossingen te ontwikkelen voor technische, landschappelijke en didactische doeleinden en om vervuild water te beheren met het oog op het behoud van het kanaal en de Zenne.

De inrichting van de openbare ruimten zorgt ervoor dat er drinkwaterpunten en openbare sanitaire voorzieningen beschikbaar zijn.

F. Fysieke omgeving (FYS)

De ontwikkeling van de noord-zuidassen is globaal gericht op een maximale terugkeer naar de echte bodem, op het herstel van de levende bodems ten nadele van de doorgangsrechten voor voertuigen en parkeerplaatsen, op voorwaarde dat de goede werking van de wijken steeds gevrijwaard blijft. Saneringswerken kunnen eventueel nodig blijken. Om de graafkosten en de routes voor het afvoeren van verontreinigde grond te optimaliseren, zou een selectieve graafstrategie kunnen worden toegepast.

De beperking van de overlast (lawaai, luchtkwaliteit, oververhitting/warmte-eilandeffect, windeffecten) die wordt nagestreefd door de toevoeging van natuur op de noord-zuidassen draagt ook bij tot de verbetering van de fysieke omgeving.

G. Grondstoffen en hulpbronnen (MAT)

In een circulaire logica zorgt de ontwikkeling van de noord-zuidassen ervoor dat het hergebruik van plaatselijk beschikbare hulpbronnen wordt gemaximaliseerd door deze nauwkeurig te identificeren en te valoriseren in de openbare ruimte. Er moeten synergieën worden voorgesteld om hergebruik en circulariteit aan te moedigen binnen projecten voor de herinrichting van wegen en openbare ruimten en bebouwde ontwikkelingen. Als hergebruik niet mogelijk is, zullen lokale en duurzame middelen worden aangewend die op duurzame wijze (bijvoorbeeld via het kanaal) worden vervoerd. De materialen zijn gemakkelijk te installeren, kunnen worden gedemonteerd en omgekeerd om de toekomstige aanpasbaarheid van de inrichtingen mogelijk te maken. De geleidelijke ontharding wordt een bron van teruggewonnen materialen.

De oost-westassen kunnen nog plaatsen bieden voor het beheer van organisch afval en het gebruik van regenwater.

H. Energie (ENE)

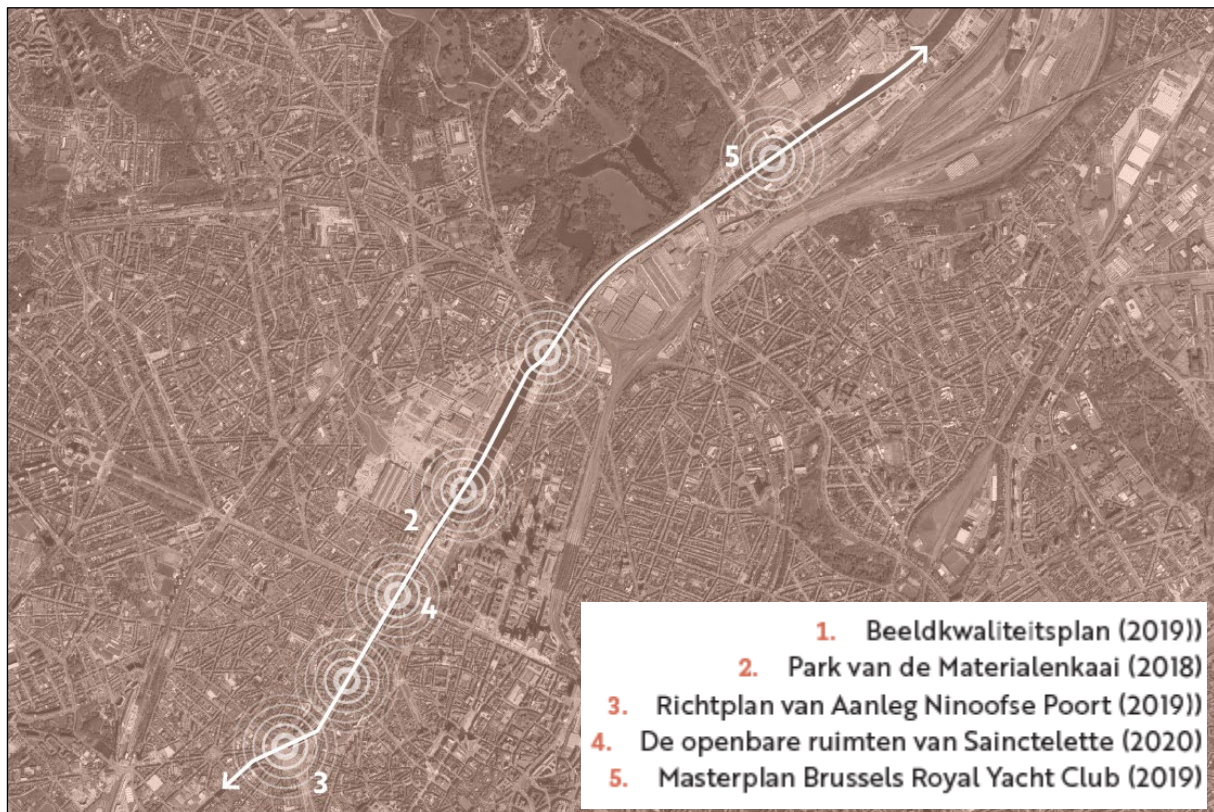
Openbare ruimten worden zodanig ontworpen en gebruikt dat een minimum aan energie wordt verbruikt. De verbruikte energie zal idealiter afkomstig zijn van hernieuwbare productie, gekoppeld aan het energiebeheer van nabijgelegen sectoren en weefsels. Meer bepaald is het type verlichting dat voor de noord-zuidassen is gekozen, ontworpen om energie-efficiënt te zijn en een lichtsterkte te genereren die de biodiversiteit (vleermuizen, vogels, enz.) respecteert en tegelijk een gevoel van veiligheid bevordert. Dit punt ligt bijzonder gevoelig in de nabijheid van het kanaal en de groene ruimten in parken of langs de weg.

De herinrichtingswerken op deze assen zullen worden gecoördineerd met toekomstige bouwontwikkelingen, met name in de sectoren van verandering (zie 02.03), om de totstandbrenging van netwerken voor gemeenschappelijke energiebeheersystemen mogelijk te maken.

1.3.2.3. Voorstelling van de ruimtelijke strategieën voor de noord-zuidassen

A. Kanaal en omgeving

De as van het kanaal en zijn omgeving bestaat uit twee segmenten met specifieke identiteiten en functies: het segment van het Becodok, gericht op een stedelijke, culturele en recreatieve dynamiek; en het Vergotedok, gericht op de consolidatie van productie- en logistieke activiteiten. Deze twee segmenten zijn met elkaar en met de omliggende gebieden verbonden via de volgende stedelijke knooppunten: Saintelette (verbinding met het centrum); de Suzan Danielbrug (verbinding met Thurn & Taxis), Reders (verbinding tussen beide segmenten) en De Trooz (verbinding met het stedelijk weefsel van het noorden van het Gewest). Er is veel nagedacht over die knooppunten, maar ook in het algemeen over het volledige kanaalgebied (het Kanaalplan (2015), het BKP (2019) en ook het Masterplan 2040 van de Haven van Brussel (2019)). Met al die elementen is rekening gehouden bij het ontwerp-RPA.



Figuur 3: Kaart van de noord-zuidas 'Kanaal en omgeving' (perspective.brussels, 2023)

Het ontwerp-RPA legt drie strategische acties vast voor het grondgebied van het kanaal en zijn omgeving:

- De aanwezigheid van vegetatie maximaliseren om een ecologische doorsteek van het kanaal te creëren ter hoogte van het Redersplein, vanaf het Maximiliaanpark richting Thurn & Taxis en een porositeit voor fietsers en voetgangers vanaf het Noordstation

- Het minerale karakter van de Akenkaai (Becodok) behouden in verband met de recreatieve, culturele en stedelijke activiteiten en verbetering van de relatie met het water met de mogelijke verlaging ervan
- De havenactiviteiten aan de Rederskaai (Vergotedok) handhaven en het kanaal behouden als logistieke vervoersas en steun voor een circulaire stedelijke economie.



Figuur 4: Kaart van de strategische acties voor het gebied tussen het Becodok en het Vergotedok (perspective.brussels, 2023)

B. Groendreef / Willebroekkaai

De geplande strategische acties voor de Willebroekkaaien en de Groendreef zijn:

- De aanwezigheid van vegetatie maximaliseren ter versterking van de ecosystemen van de Willebroekkaai in verband met de herinrichting van het Maximiliaanpark
- Het meervoudig gebruik verbeteren, de netwerken Fiets COMFORT, Auto PLUS en Vrachtwagen PLUS (Good Move) onderhouden en integreren
- De druk van de auto verminderen ten gunste van de actieve vervoerswijzen met een lagere snelheid over de hele lengte van de weg, transversaal gefaciliteerde oversteekplaatsen en een aanmoediging om op lange termijn naar een vermindering van de berijdbare ingenomen ruimte en het verkeer op de weg te evolueren.
- De Groendreef herkwalficeren met erf dienstbaarheden van uitzicht in de richting van het kanaal binnen het gebied voor vervoer- en havenactiviteiten

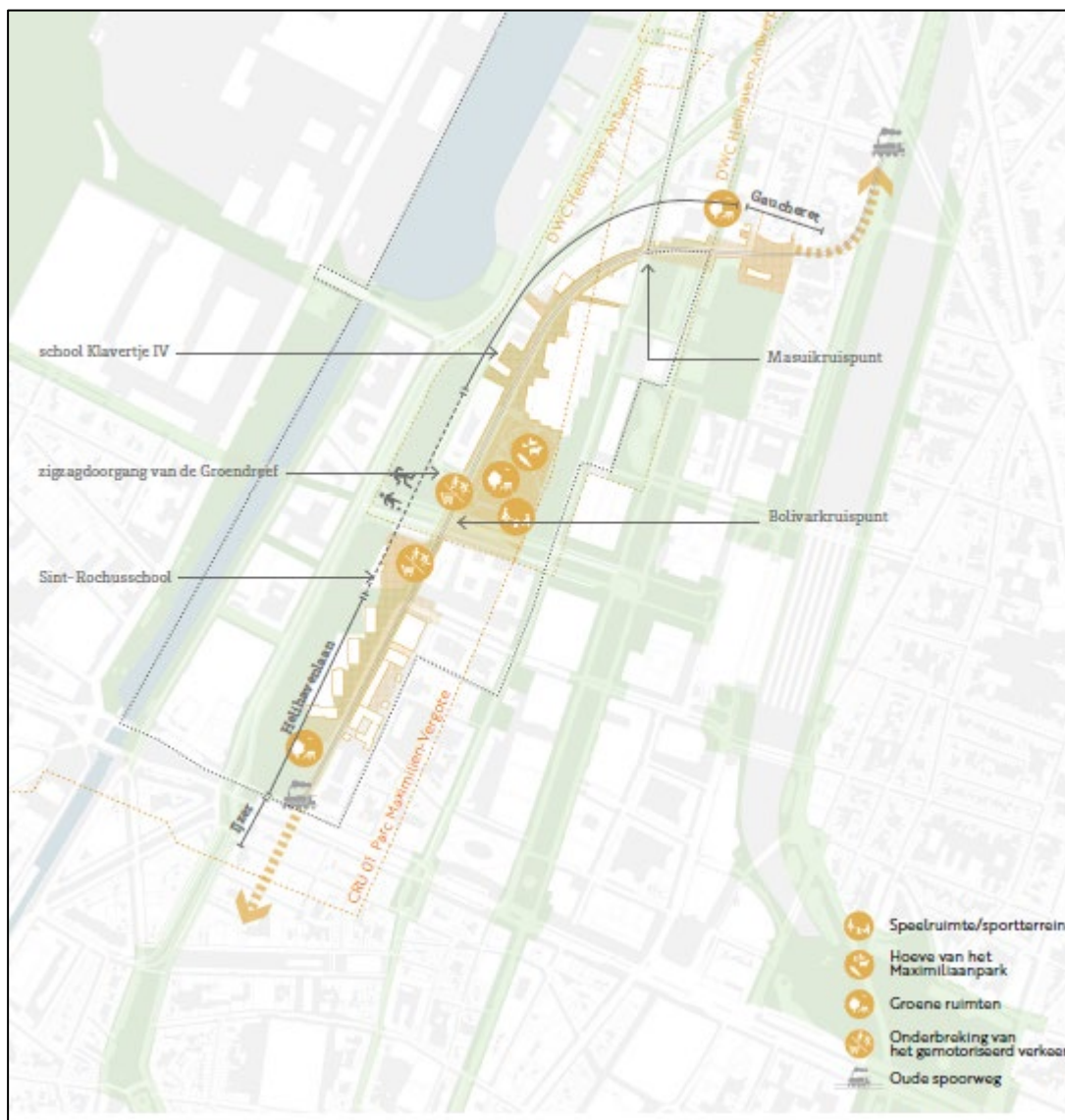


Figuur 5: Kaart van de strategische acties voor het gebied Willebroekkaai/Groendreef (perspective.brussels, 2023)

C. Helihavenlaan

Ook voor de Helihavenlaan zijn de volgende strategische acties opgesteld:

- De aanwezigheid van vegetatie maximaliseren om een verbinding tot stand te brengen tussen het Maximiliaanpark en het Zennepark via de Helihavenlaan.
- Op continue wijzen de actieve vervoerswijzen op de as bevorderen
- De gemotoriseerde mobiliteit beperken door middel van wegen met beperkte toegang op twee trajecten
- De as verkeersluw maken en beveiligen door de beginselen van het Schoolcontract over te nemen en de toe-eigening van de openbare ruimte te stimuleren met speel, gezellige en rustige ruimten ('Quiet Zone'-strategie)



Figuur 6: Kaart van de strategische acties voor het gebied 'Helihavenlaan' (perspective.brussels, 2023)

D. Antwerpsesteenweg

Tot slot zijn er twee strategische acties gepland voor de Antwerpsesteenweg:

- De aanwezigheid van vegetatie maximaliseren om het Maximiliaanpark uit te breiden tot de Antwerpsesteenweg
- De steenweg opnieuw bevestigen als een lokale en interwijkse verbindingsas met verschillende plaatsen van sociale vitaliteit waaronder de markt



Figuur 7: Kaart van de strategische acties voor het gebied 'Antwerpsesteenweg' (perspective.brussels, 2023)

1.3.3. Oost-westroutes

De perimeter van het RPA Max, en meer in het algemeen het Territorium Noord, wordt van oost naar west doorkruist door ondergekwalficeerde, te weinig gebruikte wegen, die met name door de grote infrastructuurassen worden onderbroken. Het ontwerp van RPA Max beoogt een structuur van transversale routes te creëren die wijken, klimaatassen en belangrijke stedelijke figuren met elkaar verbinden. Het beoogt ook deze trajecten voor henzelf te kwalificeren.

1.3.3.1. Belangrijkste doelstellingen

Het huidige ontwerp-RPA strekt tot het herdefiniëren van de structuur van de routes die het kanaal doorkruisen, ingericht als kwalitatieve openbare ruimten. Er zijn drie routes geïdentificeerd:

- Vectoren van stedelijke permeabiliteit door aantrekkelijke en veilige routes voor actieve vervoerswijzen aan te bieden.
- Steun voor lokale programmering en verbindingen tussen wijken en belangrijke stedelijke figuren (Noordstation, Thurn & Taxis, grote voorzieningen, enz.).
- Ecologische connectoren tussen de plaatsen van biodiversiteit en de noord-zuidklimaatassen.



Figuur 8: Identificatie van de oost-westroutes (perspective.brussels, 2023)

1.3.3.2. Duurzaamheidsdoelstellingen

Net als bij de noord-zuidstrategie, zijn de duurzaamheidsdoelstellingen voor de verschillende milieudomeinen geïntegreerd in de ontwikkeling van de strategie langs de oost-westas. Die doelstellingen zijn soms identiek aan de duurzaamheidsdoelstellingen voor de strategie langs de noord-zuidas.

A. Menselijke omgeving (MENS)

De oost-westroutes worden gebruikt om plaatsen van sociale en economische vitaliteit te ondersteunen langs de verschillende activiteiten die zij passeren, op een specifieke manier voor elke route. Deze assen maken het zodoende mogelijk de stedelijke weefsels met elkaar te verbinden en de doorkruisbaarheid en transversaliteit van het grondgebied te waarborgen. Zij worden plaatsen voor het organiseren van diversiteit en inclusiviteit. Ze huisvesten functies die gericht zijn op het lokale publiek (lokaal commercieel centrum, buurthuis, enz.).

Als daar terrassen, expositieruimten, evenementen, enz. kunnen worden georganiseerd, moet ervoor worden gezorgd dat deze voor zoveel mogelijk mensen toegankelijk zijn en dat strikt openbare en gratis ruimten gehandhaafd worden.

B. Ruimtelijke ontwikkeling (RUIM)

Zonder te streven naar een strikte continuïteit van de routes, wordt er bij de ontwikkeling op gelet dat er oost-westroutes komen om de dubbele noord-zuid/oost-weststructuur te bevestigen. Het doel is om op grote schaal gebruik te maken van deze routes teneinde buurten op een passende, aangename en efficiënte manier met elkaar te verbinden.

C. Mobiliteit (MOB)

De GoodMove-strategie met haar maaslogica wordt geconcretiseerd op de oost-westassen met een sterke vermindering van de autodruk, een opwaardering en beveiliging van de actieve vervoerswijzen, en een vermindering van het parkeren op straat ten gunste van vergroening, de verblijfsfunctie en de actieve modi. Met name de voetgangersstromen worden vergemakkelijkt, beheerd en begeleid om de transversaliteit van de perimeter te waarborgen.

D. Ontwikkeling van de Natuur (NAT)

De oost-westroutes gaan gepaard met een aanwezigheid van de natuur door de vergroening van de wegen met het oog op de ontwikkeling van ecosysteemdiensten en de vermindering van overlast (lawaaï, luchtkwaliteit, oververhitting), die een aanvulling vormt op en aansluit bij de logica die wordt toegepast op de noord-zuidassen en in het park en op andere plaatsen van biodiversiteit.

E. Watercyclus (WAT)

Door gebruik te maken van de topografie worden de transversale assen gebruikt om afstromend water naar de noord-zuidassen te brengen, terwijl water wordt gebruikt als inrichtings- en activeringselement. Al naargelang de profielen en de toestand van de verschillende delen van de oost-westroute zullen de inrichtingen verschillende vormen aannemen (bv. continue of incidentele vergroening, bredere of smallere killen, enz.).

De inrichting van de openbare ruimten zorgt ervoor dat er drinkwaterpunten en openbare sanitaire voorzieningen beschikbaar zijn.

F. Fysieke omgeving (FYS)

De inrichting van de oost-westroutes is globaal gericht op een maximale terugkeer naar de echte bodem en het herstel van de levende bodems ten nadele van de doorgangsrechten voor voertuigen en parkeerplaatsen, op voorwaarde dat de goede werking van de wijken en de parkeermogelijkheden voor de buurtbewoners steeds gevrijwaard blijven.

De beperking van de overlast (lawaaï, luchtkwaliteit, oververhitting/warmte-eilandeffect, windeffecten) die wordt nagestreefd door de toevoeging van natuur op de oost-westroutes draagt ook bij tot de verbetering van de fysieke omgeving.

G. Grondstoffen en hulpbronnen (MAT)

In een circulaire logica zorgt de ontwikkeling van de oost-westroutes ervoor dat het hergebruik van plaatselijk beschikbare hulpbronnen wordt gemaximaliseerd door deze nauwkeurig te identificeren en te valoriseren in de openbare ruimte. Er moeten synergieën worden voorgesteld om hergebruik en circulariteit aan te moedigen binnen projecten voor de herinrichting van wegen en openbare ruimten en bebouwde ontwikkelingen. Als hergebruik niet mogelijk is, zullen lokale en duurzame middelen worden aangewend die op duurzame wijze (bijvoorbeeld via het kanaal) worden vervoerd. De materialen zijn gemakkelijk te installeren, kunnen worden gedemonteerd en omgekeerd om de toekomstige aanpasbaarheid van de inrichtingen mogelijk te maken. De geleidelijke ontharding wordt een bron van teruggewonnen materialen.

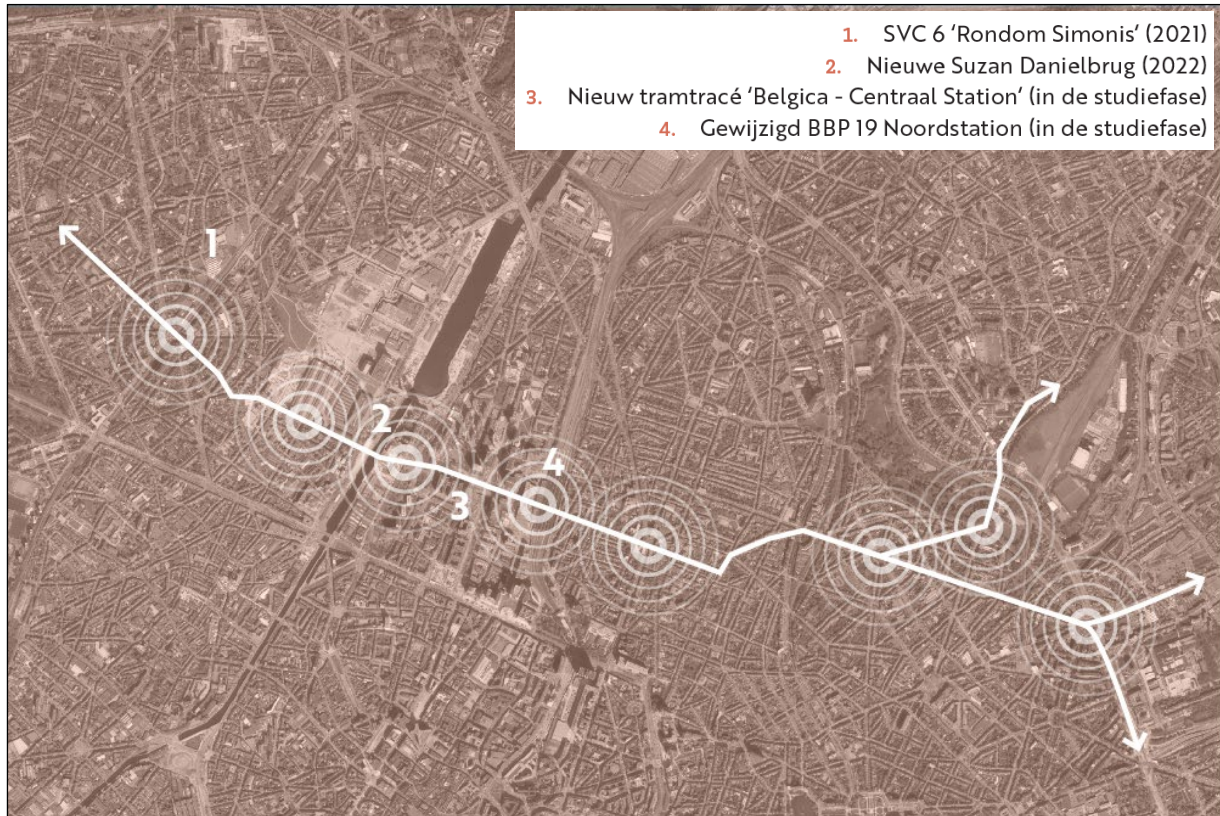
H. Energie (ENE)

Openbare ruimten worden zodanig ontworpen en gebruikt dat een minimum aan energie wordt verbruikt. De verbruikte energie zal idealiter afkomstig zijn van hernieuwbare productie, gekoppeld aan het energiebeheer van nabijgelegen sectoren en weefsels. Meer bepaald is het type verlichting dat voor de oost-westroutes is gekozen, ontworpen om energie-efficiënt te zijn en een lichtsterkte te genereren die de biodiversiteit respecteert.

Als aanvulling op de noord-zuidassen zullen de oost-westroutes gecoördineerd worden uitgevoerd met toekomstige bouwontwikkelingen, met name in de sectoren van verandering (zie 02.03), om de totstandbrenging van netwerken voor gemeenschappelijke energiebeheersystemen mogelijk te maken.

1.3.3.3. Voorstelling van de ruimtelijke strategieën voor de oost-westassen

A. Bolivarlaan



Figuur 9: Kaart van de oost-westas 'Bolivarlaan' en haar strategische uitdagingen (perspective.brussels, 2023)

De ruimtelijke strategie voor de Bolivarlaan omvat de volgende elementen:

- De oversteekbaarheid verbeteren om het traject tussen de delen van het Maximiliaanpark te vergemakkelijken en veiliger te maken en de laan te verbinden met de Suzan Danielbrug in de richting van Thurn & Taxis
- De berijdbare ingenomen ruimte verminderen ten gunste van het Maximiliaanpark
- De voetgangersboulevard van Good Move en het nieuwe tramtracé 'Belgica – Centraal Station' integreren
- De laan omzomen door de inplanting van nieuwe gebouwen en eventuele oprijzende constructies
- Van de laan een plaats van sociale, culturele en vrijetijdsactiviteiten maken via meerdere 'actief front'-linten



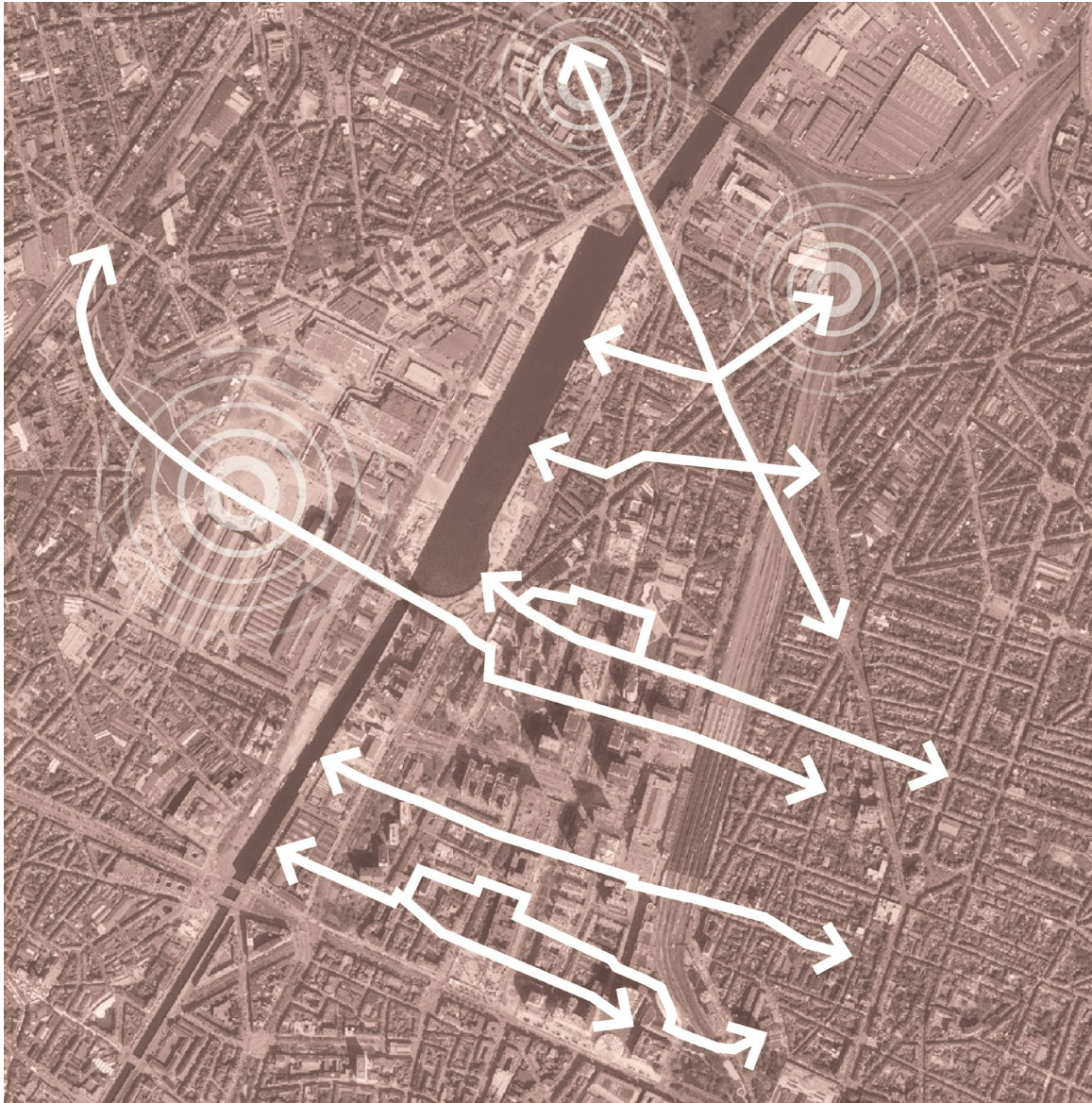
Figuur 10: Plan van de strategische elementen voor de Bolivarlaan (perspective.brussels, 2023)

B. Opeenvolging van transversale routes

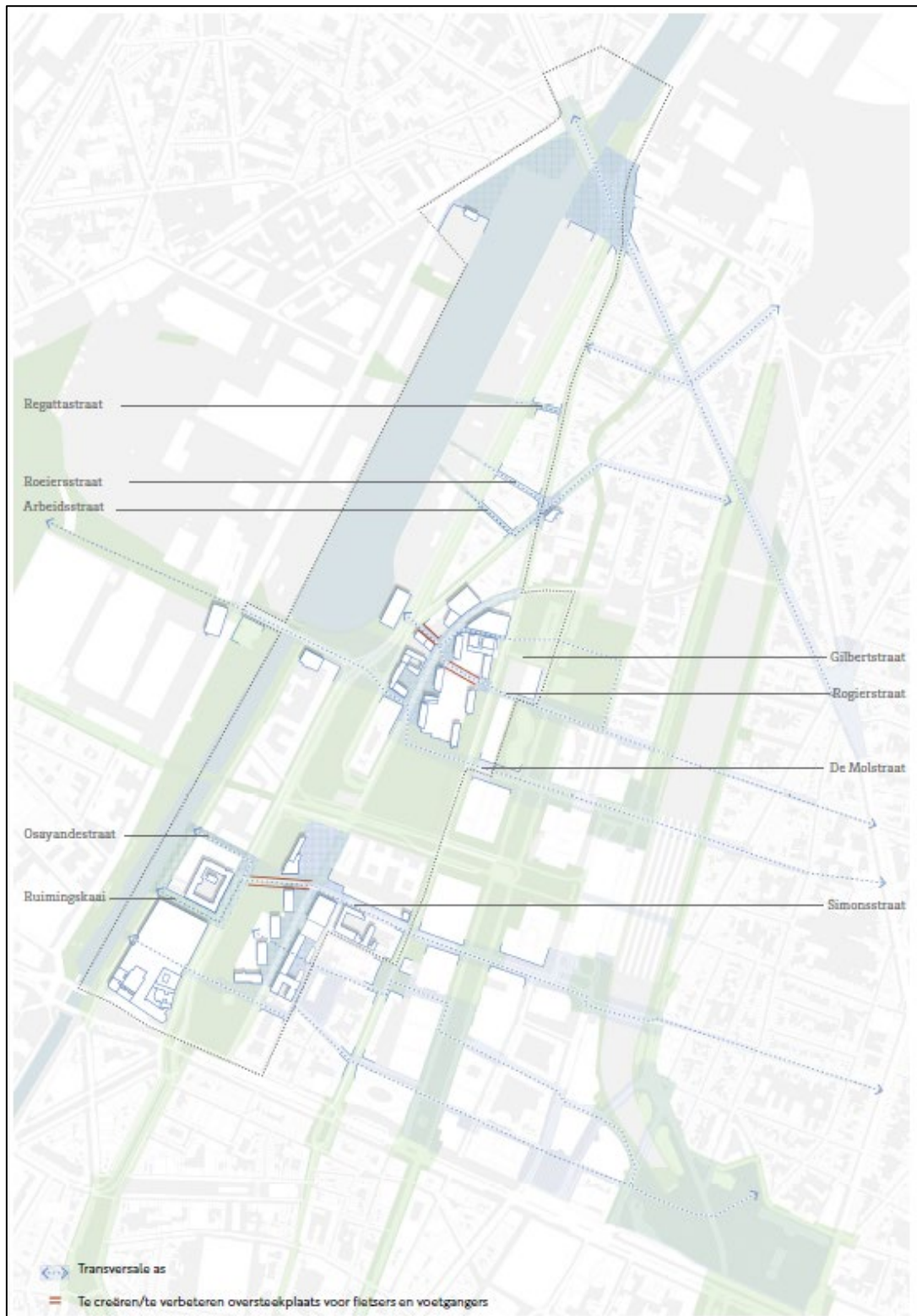
Het ontwerp van RPA Max strekt tot de verwezenlijking en aanmoediging van het gebruik van secundaire oost-westroutes om het raster te versterken.

De ruimtelijke strategie voor de doorkruisende routes (zie figuur hieronder) heeft als belangrijkste doel om de oost-westdoorkruisbaarheid te verbeteren met porositeiten voor fietsers en voetgangers via de volgende elementen:

- Door het huizenblok Stafkazerne
- Door het Maximiliaanpark
- Door de voetgangersplaat en torens van de Lakense Haard
- Door het huizenblok gelegen tussen Antwerpen, Helihaven en Albert II



Figuur 11: Kaart van de oost-westas 'opeenvolging van transversale assen' en haar strategische uitdagingen (perspective.brussels, 2023)



Figuur 12: Plan van de strategische elementen voor de openvolging van transversale assen (perspective.brussels, 2023)

1.3.4. Sectoren van verandering: 'hoekstenen voor ontwikkeling en transformatie'

1.3.4.1. Inleiding

De te transformeren sectoren zijn sites binnen de perimeter die profiteren van een strategische positie waar verschillende weefsels bijeenkomen en van een groot potentieel voor transformatie. De structurele transformatie van deze sectoren zal gevolgen hebben voor de ruimtelijke, functionele en identiteitsstructuur van de perimeter. Ze omvatten gebouwen, niet-bebouwde percelen omringd door gebouwen, onbebouwde percelen, fragmenten van geconsolideerde weefsels en openbare (wegen of parken) of private open ruimten.

Elke sector bevat ook een afzonderlijke bestaande of geplande ontwikkeling waarmee het RPA geen specifieke plannen heeft maar die als steun dient voor het plan, met een opvallend gebouwenbestand met een spilfunctie. Het gaat om het toekomstige museum Kanal-Pompidou, de Engie-kantoortorens en het sportcentrum Vergote. De te transformeren sectoren bieden mogelijkheden op het vlak van (vaak openbare) beschikbare gronden. Die zijn zeldzaam op de schaal van het Gewest en worden de facto op prijs gesteld en gekoppeld aan gevarieerde ambities. Op basis van de kennis van de behoeften van de perimeter en het Gewest wil het ontwerp van RPA voor elk van deze te transformeren sectoren een ambitieuze en harmonieuze stadsvorm, programmering en milieuwaarde voorstellen.

Om de stedenbouwkundige en landschappelijke samenhang tussen de verschillende bouwvormen binnen de perimeter te garanderen, stelt het ontwerp van RPA een principe van stedelijke hechting voor tussen de bestaande gebouwen, hun bijzonderheden en de nieuwe ontwikkelingen op het niveau van de inplanting, de bouwprofielen en de architectuur binnen elke sector, in dialoog met de directe context. Het doel is de te transformeren sectoren te benutten om de ruimtelijke versnippering tussen de stukjes stad van de perimeter te verminderen en de benedenverdiepingen te activeren in samenhang met de bebouwde ruimte om zo het bestaande gevoel van verbrokkeling te verminderen.

De eruit voortvloeiende bebouwingsdichtheid creëert plaatsen met een zekere polariteit en intensiteit. Tegelijkertijd wordt deze dichtheid beheerst in overeenstemming met wat elke sector kan herbergen en maakt ze het mogelijk te voorzien in de behoeften van de Stad Brussel en het Gewest aan huisvesting, voorzieningen en productieve activiteiten.

De nieuwe ontwikkelingen zijn gebaseerd op de bestaande gebouwde elementen:

- de **Ferme des Boues** als beschermd erfgoed wordt behouden en opgewarderd;
- de site van de **stafkazerne van de brandweer aan de Helihavenlaan** en de **Politieschool** met haar naoorlogse brutalistische architectuur, samen met de stadsontwikkeling op basis van betonplaten (plateau van de Helihaven en plateau van de Lakense Haard) worden gewaardeerd als elementen van 'jong erfgoed' die getuigen van een vorig tijdperk en een identiteitswaarde van de wijk tot uitdrukking brengen;
- de overige gebouwde elementen van de sectoren komen tot hun recht in een logica van hergebruik, waarvan de wenselijkheid en de omvang zullen worden beoordeeld tijdens de uitwerking van de architecturale projecten.

De daken en de gevels spelen een belangrijke rol binnen de te transformeren sectoren. De daken worden gebruikt voor ecologische of zelfs productieve (groendaken, tuinen en/of voorzieningen voor energieproductie) en recreatieve doeleinden (terrasdaken). De gevels van

de gebouwen zijn ook gevels van het verbindende grootstedelijke park en moeten actief zijn en deelnemen aan de dynamiek van de te transformeren sectoren.

Elke te transformeren sector omvat onbebouwde ruimten die bijdragen tot zijn kwaliteit en bewoonbaarheid, zowel voor de sector zelf en als schakels in het verbindende grootstedelijke park. Private open ruimten worden bevoorrecht als essentiële nevenfuncties van de woningen en de andere functies. De onbebouwde openbare ruimten moeten de levenskwaliteit en de aangename sfeer van de perimeter versterken. Alle onbebouwde gebieden in de te transformeren sectoren moeten zodanig worden ontworpen dat er een fysieke en biologische verbinding ontstaat tussen de delen van de noord-zuid- en de oost-westassen die zij bestrijken. Dit wordt tot stand gebracht door routes voor actieve vervoerswijzen, meer groen, systemen voor milieubeheer ...

De te transformeren sectoren spelen een belangrijke rol bij de verwezenlijking van de ambitie van een gemengde en evenwichtige programmering. Elke sector lokaliseert de verschillende te vestigen functies en doet suggesties voor de soorten voorzieningen die moeten worden ontwikkeld.

Het ontwerp-RPA heeft zo drie sectoren van verandering gedefinieerd. Het gaat om:

- **Sector 1: Beco - Willebroek**, tussen het kanaal langs het Becodok en de Willebroekkaai op de noord-zuidas en tussen Saintelette en de Eunice Nancy Osayandestraat. Dit omvat het bijzondere museum Kanal-Pompidou en het erfgoedkundig landschap van de 'Ferme des Boues', wat op zich een subzone van sterke verandering wordt;
- **Sector 2: Bolivar - Helihaven**, op de kruising van de Helihavenlaan en de Bolivarlaan. Het ligt op het raakvlak tussen het open weefsel van middelhoge en hoge gebouwen, de Sint-Rochuswijk en de Manhattanwijk;
- **Sector 3: Reders - Antwerpen**, tussen het Redersplein en de Albert II-laan. Het bestaat uit open weefsel van middelhoge en hoge gebouwen, de Masuiwijk en de Manhattanwijk;

De sectoren zijn verder onderverdeeld in subzones van sterke verandering waarbinnen varianten worden gedefinieerd. Die laatste worden hieronder weergegeven.



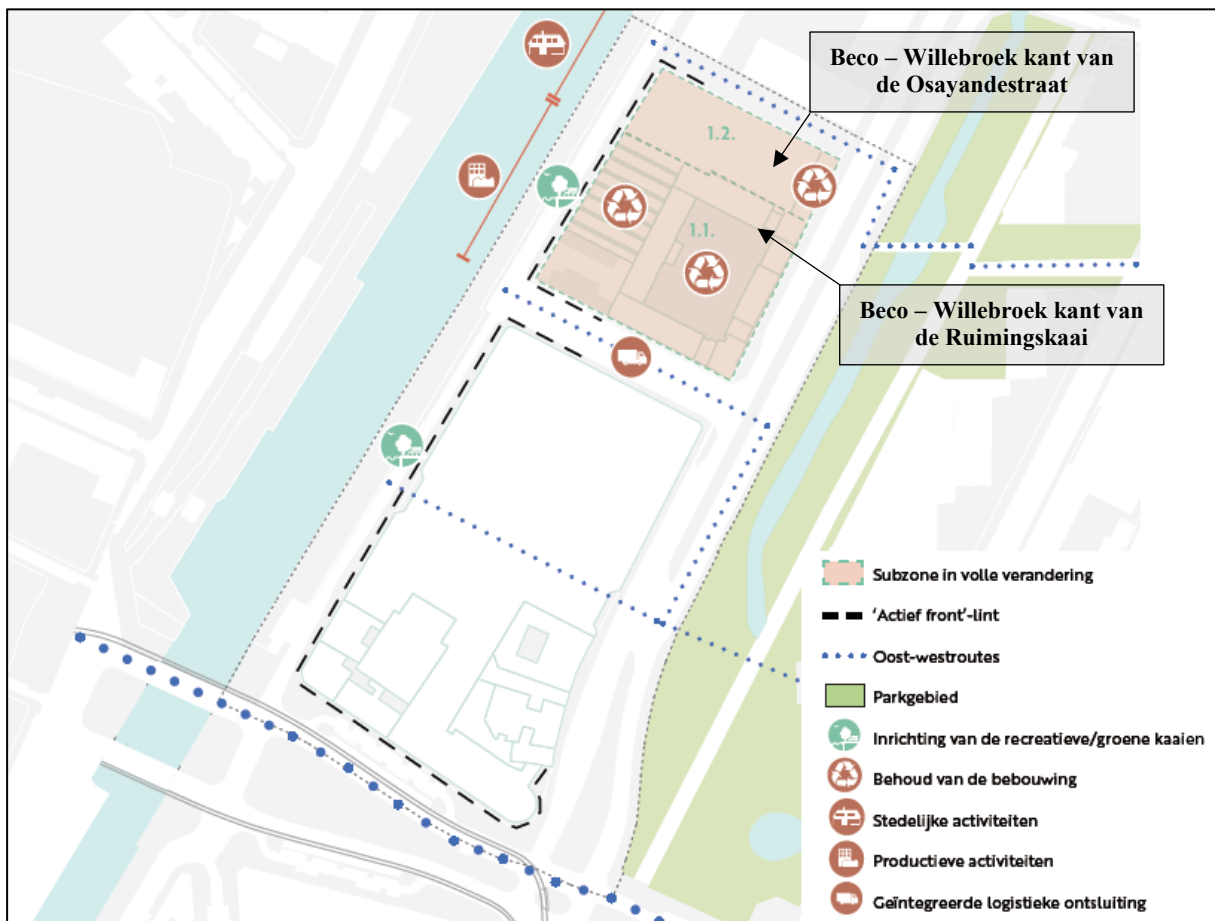
Figuur 13: Sectoren van verandering (perspective.brussels, 2023)

1.3.4.2. Sector 1: Beco - Willebroek

A. Inleiding

De transformatie van de site van de Ferme des Boues heeft tot doel "de productieve stad opnieuw uit te denken", maakt deel uit van het proces van herkwalificatie van het Becodok en zet de denkoefeningen van het Kanaalplan voort. De Ferme des Boues wordt een gemengde

pool die een functioneel verleden en heden combineert met een meervoudige toekomst, met mogelijkheden voor verdichting. De transformatie van deze sector omvat het behoud van het erfgoed, het creëren van woningen, de versterking van productieve activiteiten in verband met de sector van de sociale economie en de culturele sector, en de invoering van aanvullende commerciële activiteiten, dit alles met een sterke ruimtelijke verdeling tussen productieve en residentiële activiteiten. Deze sector helpt de lokale economie te versterken, nieuwe banen te creëren en de verdere ontwikkeling van het toekomstige museum Kanal-Pompidou en het kanaalgebied te ondersteunen.



Figuur 14: Kaart van de ruimtelijke strategie voor sector 1 Beco-Willebroek (perspective.brussels, 2023)

B. Beschrijving van de strategische intenties van de subzones van sterke verandering

B.1. *Ferme des Boues langs de kant van de Ruimingskaai (1.1)*

- behoud van de productieve activiteit op het gedeelte van de site gelegen langs Kanal-Pompidou, dat de oude vierkantshoeve en een deel van de loods met shed-dak omvat
 - door er specifieke kenmerken aan te geven op het vlak van cultuur en ambachten en op het vlak van ecologische en economische transitie, ter ondersteuning van de lopende ontwikkeling van het toekomstige museum Kanal-Pompidou en het kanaalgebied;
 - door een activering van de gevel langs de Akenkaai op te leggen;
 - door de binnenkoer van de hoeve te vergroenen en uit te rusten om de activiteiten die er zullen worden ontwikkeld, zo goed mogelijk te ondersteunen. De openstelling ervan voor het publiek zal worden onderzocht.

Wat betreft de stedenbouwkundige kenmerken, heeft het RPA het volgende vastgelegd voor deze subsector:

Stedenbouwkundige criteria	Subsector 1.1 Beco – Willebroek kant van de Ruimingskaai
Totaal netto oppervlakte	7.888 m ²
Vloeroppervlak	Maximaal 12.000 m ²
Nettodichtheid (V/T)	Maximaal 1,5
Grootte	Maximaal 9 bovengrondse bouwlagen verbonden met de bestaande elementen van de site en de naburige ontwikkelingen
Bodembestemmingen	Huisvesting: maximaal 40 % Productieactiviteit: minimaal 40%
Oppervlakte van groene ruimten	Minimaal 2.000 m ² d.w.z. 25%

Tabel 1 : Stedenbouwkundige kenmerken van subsector 1.1 Beco – Willebroek kant van de Ruimingskaai (ARIES, sur base des données Pespective.Brussels, 2023)

B.2. *Ferme des Boues langs de kant van de Osayandestraat (1.2)*

- de programmering aanvullen met huisvesting en handel aan de kant van de nieuwe residentiële ontwikkelingen in het noorden van de site langs het Becodok, en eventueel in de zuidwestelijke hoek van het perceel
 - met een project dat in overeenstemming is met het nieuwe gebouwenbestand in de omgeving;
 - door een binnenterrein van het halve huizenblok voor te stellen als kwalitatieve bijdrage aan de woningen die eraan grenzen en door gebruik te maken van de erfgoedmuur van de hoeve, hetzij met een terugkeer naar de oorspronkelijke bodem, hetzij met een aangelegde betonplaat.

De doelstellingen van deze ruimtelijke spreiding zijn:

- het gebouw van de vierkantshoeve en een deel van de sheds met een productieve bestemming te handhaven zonder een grote reconversie op te leggen die contraproductief zou zijn op het vlak van de besparing van middelen, het behoud van de structurele en erfgoedlogica en het potentiële aantal woningen, maar door een typo-morfologie van het gebouwenbestand van een nieuwe orde te bedenken;
- de hinder van de productieve activiteiten op het residentiële gedeelte te minimaliseren zonder ze te veel aan banden te leggen, om de werking en ontwikkeling ervan verder mogelijk te maken (lawaai, logistiek, uitzicht enz.);
- nieuwe volumes voor te stellen in kleine oprijzende constructies in overeenstemming met de context, waarbij geprofiteerd wordt van de vrije ruimte die de nabijheid van het kanaal biedt en van de aanwezigheid van de nieuwe ontwikkelingen (Kanal-Pompidou en de residentiële ontwikkelingen);
- het Maximiliaanpark een erfgoedgevel te geven door het behoud van de hoeve, die wordt geactiveerd door de productieve activiteiten, de aanwezigheid van woningen en handelszaken.

Stedenbouwkundige criteria	Subsector 1.2 Beco-Willebroek aan de kant van de Osayandestraat
Totaal netto oppervlakte	3.130 m ²
Vloeroppervlak	Maximaal 13.300 m ²
Nettodichtheid (V/T)	Maximaal 4,2
Grootte	Maximaal 9 bovengrondse bouwlagen verbonden met de bestaande elementen van de site en de naburige ontwikkelingen
Bodembestemmingen	Huisvesting: minimaal 75 %
Oppervlakte van groene ruimten	Minimaal 800 m ² d.w.z. 25%

Tabel 2: Stedenbouwkundige kenmerken van subsector 1.2 Beco-Willebroek aan de kant van de Osayandestraat (ARIES, op basis van gegevens van perspective.brussels, 2023)

B.3. De openbare ruimte

Deze bestaat uit 4 delen:

- het gedeelte van de Akenkaai wordt heringericht om nieuwe ontwikkelingen in de omgeving te ondersteunen en op zich een volwaardige openbare ruimte te vormen (zie 02.01 Noord-zuidas, kanaal en omgeving);
- de weg aan de kant van Kanal-Pompidou is bestemd voor ontsluiting en logistiek, zodat de activiteiten kunnen plaatsvinden en zich kunnen ontwikkelen;
- de weg aan de kant van de residentiële ontwikkeling heeft een woon- en commerciële bestemming die rechtstreeks verband houdt met de nieuwe ontwikkelingen;
- het gedeelte van de Willebroekkaai blijft een verkeersas, maar profiteert van verschillende elementen van het project voor de heraanleg van het Maximiliaanpark (zie 02.01 Noord-zuidas, Kanaal en omgeving): een terugkeer van de parkeerstrook aan de parkzijde ten gunste van het park, de openstelling van de Zenne en een verbinding door een oversteekplaats van de Zenne voor fietsers en voetgangers ter

hoogte van de Slijkhoeve, diagonaal in de richting van de Sint-Rochusschool en de Simonsstraat.

B.4. Conclusie voor sector 1 Beco-Willebroek

Samengevat kunnen we stellen dat het ontwerp-RPA drie strategische acties vastlegt voor sector 1 Beco-Willebroek:

- Een 'actief front'-lint creëren met verschillende functies langs de Akenkaai
- De Slijkhoeve opwaarderen, evenals het sheddak door middel van een erfgoedbescherming en een bestemming als gemengd gebied met bevordering van de productieve activiteiten
- Huisvesting en handel bevorderen langs de kant van de Osayandestraat met een bestemming als woongebied in lijn met het nieuwe gebouwenbestand in de omgeving

C. Varianten

Na de vaststelling van de uitgangspunten van het ontwerp-RPA, dat is samengesteld uit verschillende strategieën (noord-zuidassen, oost-westroutes, sectoren van verandering, geconsolideerde weefsels), worden per sector van verandering drie varianten uitgedrukt. Die worden slechts ter illustratie gegeven en zijn niet limitatief. Ze maken het mogelijk bouwprofielen, inplantingen, functies, enz. te illustreren en zijn bewust zeer verschillend opgevat om het effect ervan te kunnen beoordelen.

Ze maken het dus mogelijk de tendensen te toetsen aan het ontwerp-RPA, binnen de sectoren van verandering en op basis van de opportuniteiten.

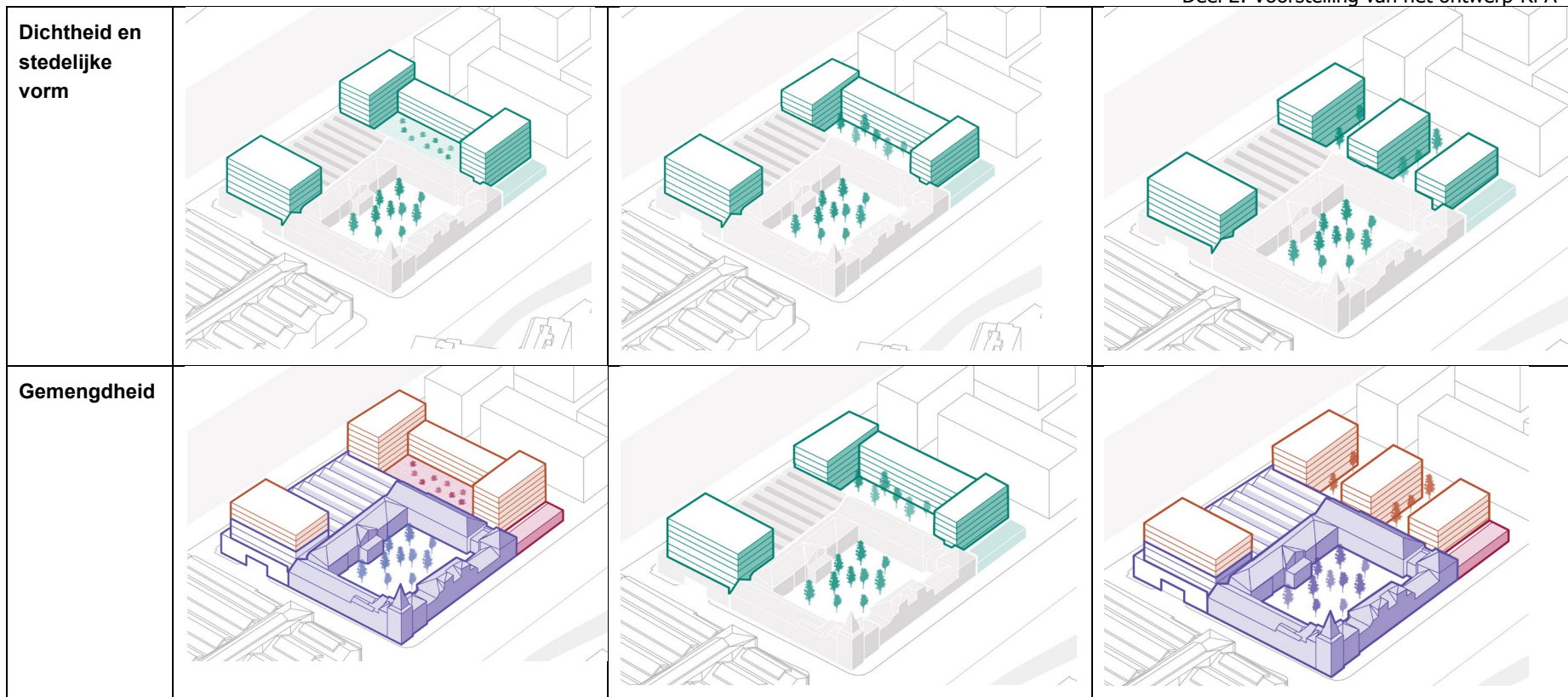
Het zijn mogelijke ruimtelijke invullingen van het ontwerp-RPA en dienen als ondersteuning voor de beoordeling ervan.

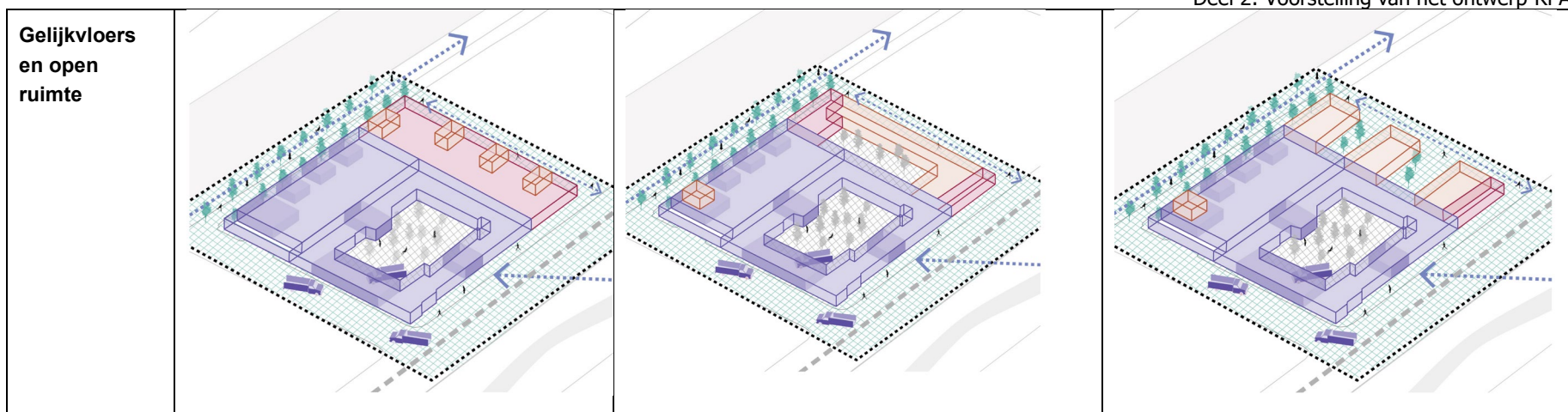
De varianten hebben geen betrekking op de volledige sector van verandering, maar slechts op enkele subzones van sterke verandering die in het strategisch luik zijn geïllustreerd. De hieronder vermelde varianten hebben betrekking op alle subzones van sterke verandering binnen sector 1, dus **de kant van de Ruimingskaai en de kant van de Oyasandestraat.**

Tabel
sector 1

		Totaal netto oppervlakte (T) [m ²]	Vloeroppervlak (V) [m ²]	Nettodichtheid (V/T)	Grondoppervlak (G) [m ²]	Vloeroppervlak ratio (G/T)	Middel-grote maten	Groene ruimten [m ²]	Bodembestemmingen [m ²]				
									Residentieel	Productie-activiteit	Handels-zaken	Voorzieningen	Kantoren
Variant 1	1.1 Ruimingskaai	7.888	11.821	1,50	5.679	0,72	7,0	2.208,8	2.130	9.691	0	0	0
	1.2 Osayandestraat	3.130	12.750	4,10	3.130	1,00	4,0	0,0	11.750	9.691	3.130	0	0
	totaal/gemiddelde	11.018	24.571	2,80	8.809	0,80	5,5	2.208,8	13.880	19.382	3.130	0	0
Variant 2	1.1 Ruimingskaai	7.888	11.821	1,50	5.659	0,72	7,0	2.208,8	2.130	9.691	0	0	0
	1.2 Osayandestraat	3.130	9.503	3,00	1.899	0,61	4,8	1.231,0	8.665	0	838	0	0
	totaal/gemiddelde	11.018	21.324	2,25	7.558	0,69	5,9	3.439,8	10.795	9.691	838	0	0
Variant 3	1.1 Ruimingskaai	7.888	11.821	1,50	5.659	0,72	7,0	2.208,8	2.130	9.691	0	0	0
	1.2 Osayandestraat	3.130	9.212	2,90	1.899	0,61	4,8	1.802,0	8.892	0	320	0	0
	totaal/gemiddelde	11.018	21.033	2,20	7.558	0,69	5,9	4.010,8	11.022	9.691	320	0	0

Tabel 3: Tabel van de stedenbouwkundige kenmerken van de subzones van sterke verandering zoals gewijzigd in de varianten van het RPA voor sector 1 Beco-Willebroek (ARIES, 2023)





Tabel 4: Illustraties van de varianten van het RPA voor de subzones van sterke verandering van sector 1 Beco-Willebroek: Dichtheid en stedelijke vorm, gemengdheid van bestemmingen, en open ruimten (ARIES, 2023)

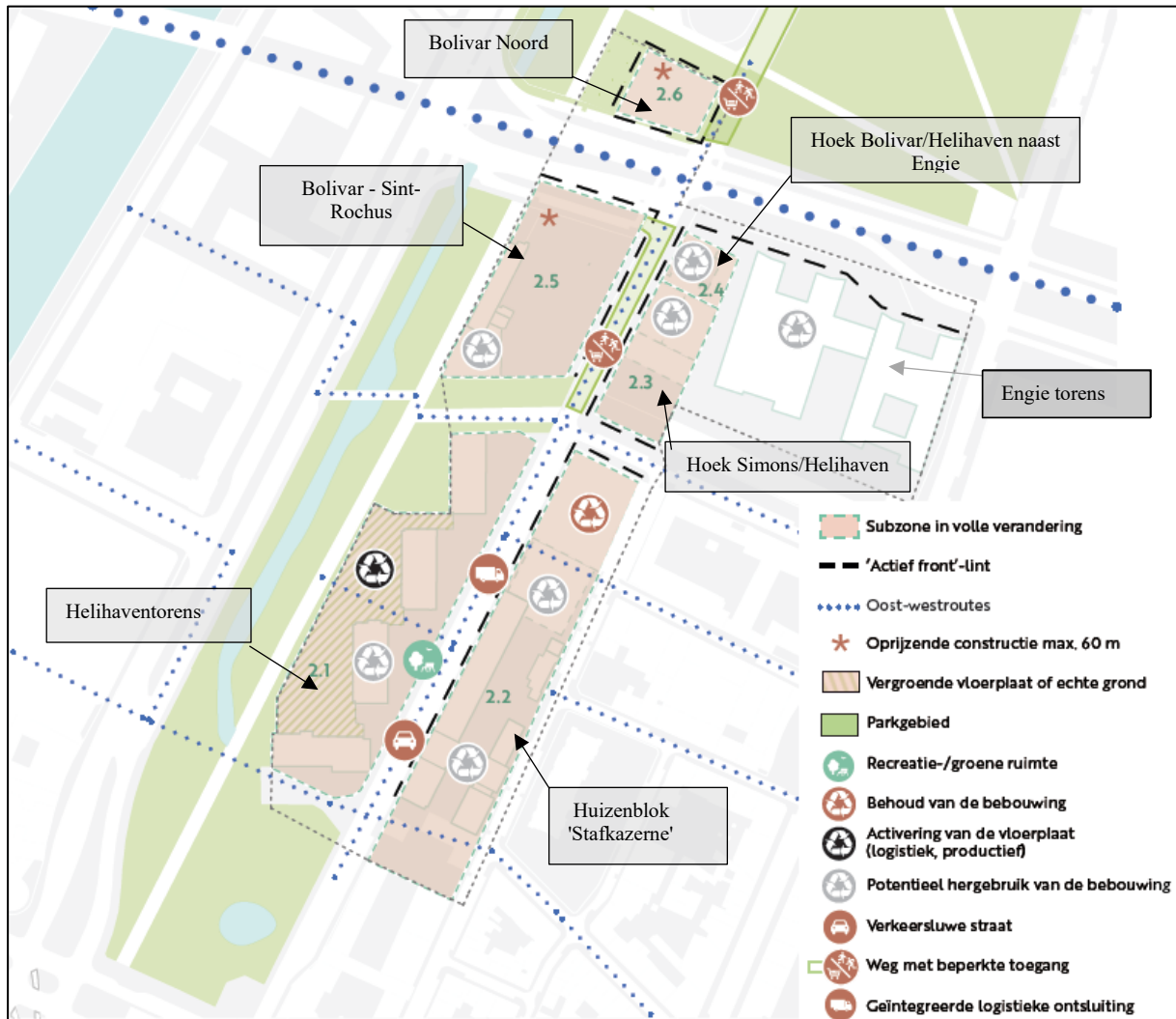
1.3.4.3. Sector 2 Bolivar - Helihaven

A. Inleiding

De transformatie van de sector Bolivar-Helihaven voorziet in het behoud van verschillende elementen en de toevoeging van nieuwe ontwikkelingen, waarvan de vestiging de onderlinge verbinding van de verschillende stukjes stad mogelijk maakt. Het ontwerp van RPA Max wil de verschillende typologieën, identiteiten en schalen van de bestaande weefsels met elkaar verbinden:

- de gedetailleerde en lokale graad van fijnheid van de wijk **Sint-Rochus**
- de grote schaal van de Helihaven-plaat en het **Engie**-gebouw
- het nieuwe dichtbebouwde woonweefsel van de **Helihavenlaan**
- de nieuwe landschapsstructuur van het **Maximiliaanpark**
- de herkwalificatie van de Bolivarlaan

Deze sector wordt gedefinieerd door de verschillende bouwelementen die er deel van uitmaken en door de private en/of collectieve open ruimtes die erin liggen. Die laatsten zijn hierna beschreven en worden weergegeven in de volgende figuur (de nummers komen overeen met de zones in de kaart hieronder).



Figuur 15: Kaart van de ruimtelijke strategie voor sector 2 Bolivar-Helihaven (ARIES op basis van perspective.brussels, 2023)

De volgende subhoofdstukken beschrijven de bouwelementen en de private of openbare open ruimten voor de verschillende subzones van sector 2 Bolivar-Helihaven zoals opgenomen in het ontwerp-RPA.

B. Beschrijving van de strategische intenties van de subzones van sterke verandering

B.1. Helihaventorens (2.1)

Voor de 4 Helihaventorens

- het behoud/de renovatie van de torens en de betonplaat aanmoedigen met een evolutie van de plaat naar productieve en logistieke activiteiten die de plaat zelf moeten verlevendigen en de overgang tussen de plaat en de openbare ruimte moeten verbeteren, vooral dan met het Maximiliaanpark, terwijl tegelijkertijd de bewoonbaarheid van de woningen verzekerd wordt; De plaat kan ruimte bieden voor een hotspot van parkeerplaatsen voor actieve vervoerswijzen om de openbare ruimte vrij te maken en de voertuigen te beveiligen.

- indien de gebouwen om dwingende redenen zouden worden afgebroken, zou de ontwikkeling van het terrein plaatsvinden ten gunste van de groene ruimte en zou de voorkeur worden gegeven aan een nieuwe, in het park geïntegreerde open stedenbouw waardoor de grondinname van de gebouwen kan verkleinen, in plaats van een stedenbouw in huizenblokken met middelgrote gebouwen die de referentie voor het omringende stedelijke kader zouden vormen.

B.2. Huizenblok 'Stafkazerne' (2.2)

Wat de site van de stafkazerne betreft: de resultaten van de door de MSI uitgevoerde programmeringsstudie in overweging nemen en:

- de plaats herwaarderen als 'jong erfgoed', waarbij de kernelementen bewaard blijven en tot hun recht komen qua gebruik en esthetische vormgeving;
- een principe van circulaire economie toepassen om de ruimten en de materialen opnieuw te gebruiken;
- een gemengde en kwalitatieve verdichting van het huizenblok mogelijk maken door gebruik te maken van het publieke grondeigendom om een programmering te ontwikkelen die tegemoetkomt aan de lokale en extra-lokale behoeften aan voorzieningen;
- de doorlatendheid en de openheid van het huizenblok verbeteren, zodat het een rol kan spelen in de gewenste oost-westtransversaliteit op de schaal van de perimeter en van het Territorium Noord.

B.3. Hoek Simons/Helihaven (2.3)

Het deel van het huizenblok tussen de Helihavenlaan, de Simonsstraat en de Engie-gebouwen heraanleggen:

- met woningen en een handelssokkel die een spil vormt tussen de Sint-Rochuswijk, de nieuwe programmering van de site van de Stafkazerne en de nieuwe ontwikkeling aan de rand van de Bolivarlaan;
- lokale voorzieningen (kinderdagverblijf, wassalons, ...);
- een potentieel hergebruik van de bestaande gebouwde elementen in een logica van circulaire economie die gericht is op het hergebruik van ruimten en materialen.

B.4. Hoek Bolivar/Helihaven naast Engie (2.4)

Het gebruik van de hoek tegenover Bolivar versterken:

- kantoren of diensten ontwikkelen die de fysieke nabijheid van het Engie-gebouw beheren en die de overgang naar de andere nieuwe ontwikkelingen langs de Bolivarlaan markeren;
- de schaduw die op het heraangelegde park valt, beperken.

B.5. Bolivar Sint-Rochus (2.5)

Het perceel van de Ecole Saint-Roch aanvullen en structureren met een gemengde ontwikkeling die beantwoordt aan de logica van gedeeld gebruik van de infrastructuur, waardoor:

- de school behouden blijft en de buitenruimte ervan geherkwalificeerd wordt (versterking van het intieme karakter, beveiliging en kwalificatie);
- een nieuwe ontwikkeling die profiteert van de versmalling van het berijdbare deel van de Bolivarlaan (cf. 02.02 Oost-westtraject) en de laan uitrust met een bebouwd front met voorzieningen, bijvoorbeeld in verband met de schoolfunctie, op de benedenverdieping en de eerste verdieping, en woningen op de hogere verdiepingen met de mogelijkheid van een hoog element van maximaal 60 m. Als er een overhang is, moet deze zodanig worden gepositioneerd en geproportioneerd dat de schaduw op het heringerichte park wordt beperkt. Het ontwerp kan de mogelijkheid overwegen om de bovenste verdiepingen toegankelijk te maken voor het publiek.

B.6. Bolivar Noord (2.6)

Een nieuw iconisch gebouw ontwikkelen dat past in de skyline van de Noordwijk en opgenomen wordt in het park op het perceel in het noorden van de Bolivarlaan met een hoog en compact oprijzend bouwwerk met een maximale hoogte van 60 m, hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting, met een minimale grondinname die het park maximaliseert (verbinding tussen het deel met de opnieuw opgelegde Zenne en het centrale deel van het park) en zo gepositioneerd en geproportioneerd dat de schaduw op het heringerichte park wordt beperkt; Het ontwerp kan de mogelijkheid overwegen om de bovenste verdiepingen toegankelijk te maken voor het publiek.

B.7. Conclusies voor sector 2

Samengevat kunnen we stellen dat het ontwerp-RPA de volgende strategische acties vastlegt voor sector 2 Bolivar-Helihaven, een nieuwe lokale identiteitskern:

- De vloerplaat van de Helihaven activeren en de verbinding ervan met de openbare ruimte verbeteren
- De site van de Stafkazerne opwaarderen door middel van een erfgoedbescherming, een bestemming als gemengd gebied en een mogelijke verdichting
- Een 'actief front'-lint creëren langs de kant van de Helihavenlaan langs de site van de Stafkazerne
- De nieuwe programmering van het huizenblok Stafkazerne, de Sint-Rochuswijk en de nieuwe ontwikkelingen van de Bolivarlaan onderling afstemmen met een bestemming als woongebied van de hoek Simons/Helihaven
- Twee 'actief front'-linten creëren en de hoek Bolivar/Helihaven een bestemming als administratiegebied langs de kant van Engie toekennen
- De Sint-Rochusschool en zijn buitenruimte herkwalificeren een 'actief front'-lint creëren op de hoek Bolivar/Helihaven met een grote zone voor voorzieningen van

collectief belang of van openbare diensten op de benedenverdieping in lijn met de openbare ruimte en huisvesting op de verdiepingen

- De huisvesting ontwikkelen evenals een eventuele voorziening met een bestemming als woongebied van de noordelijke hoek Bolivar/Helihaven met verzekering van een minimale ingenomen ruimte en een kwalitatieve integratie in het Maximiliaanpark ('actief front'-lint)
- Bijdragen tot het stedelijke landschap van de Noordwijk dankzij twee oprijzende constructies op de Bolivaras

C. Varianten

Na de vaststelling van de uitgangspunten van het ontwerp-RPA, dat is samengesteld uit verschillende strategieën (noord-zuidassen, oost-westroutes, sectoren van verandering, geconsolideerde weefsels), worden per sector van verandering drie varianten uitgedrukt. Die worden slechts ter illustratie gegeven en zijn niet limitatief. Ze maken het mogelijk bouwprofielen, inplantingen, functies, enz. te illustreren en zijn bewust zeer verschillend opgevat om het effect ervan te kunnen beoordelen.

Ze maken het dus mogelijk de tendensen te toetsen aan het ontwerp-RPA, binnen de sectoren van verandering en op basis van de opportuniteiten.

Het zijn mogelijke ruimtelijke invullingen van het ontwerp-RPA en dienen als ondersteuning voor de beoordeling ervan.

De varianten hebben geen betrekking op de volledige sector van verandering, maar slechts op enkele subzones van sterke verandering die in het strategisch luik zijn geïllustreerd. De hieronder vermelde varianten hebben uitsluitend betrekking op de volgende subzones van sterke verandering:

- 2.3 Hoek Simons/Helihaven
- 2.4 Hoek Bolivar/Helihaven naast Engie
- 2.5 Bolivar - Sint-Rochus
- 2.6 Bolivar Noord

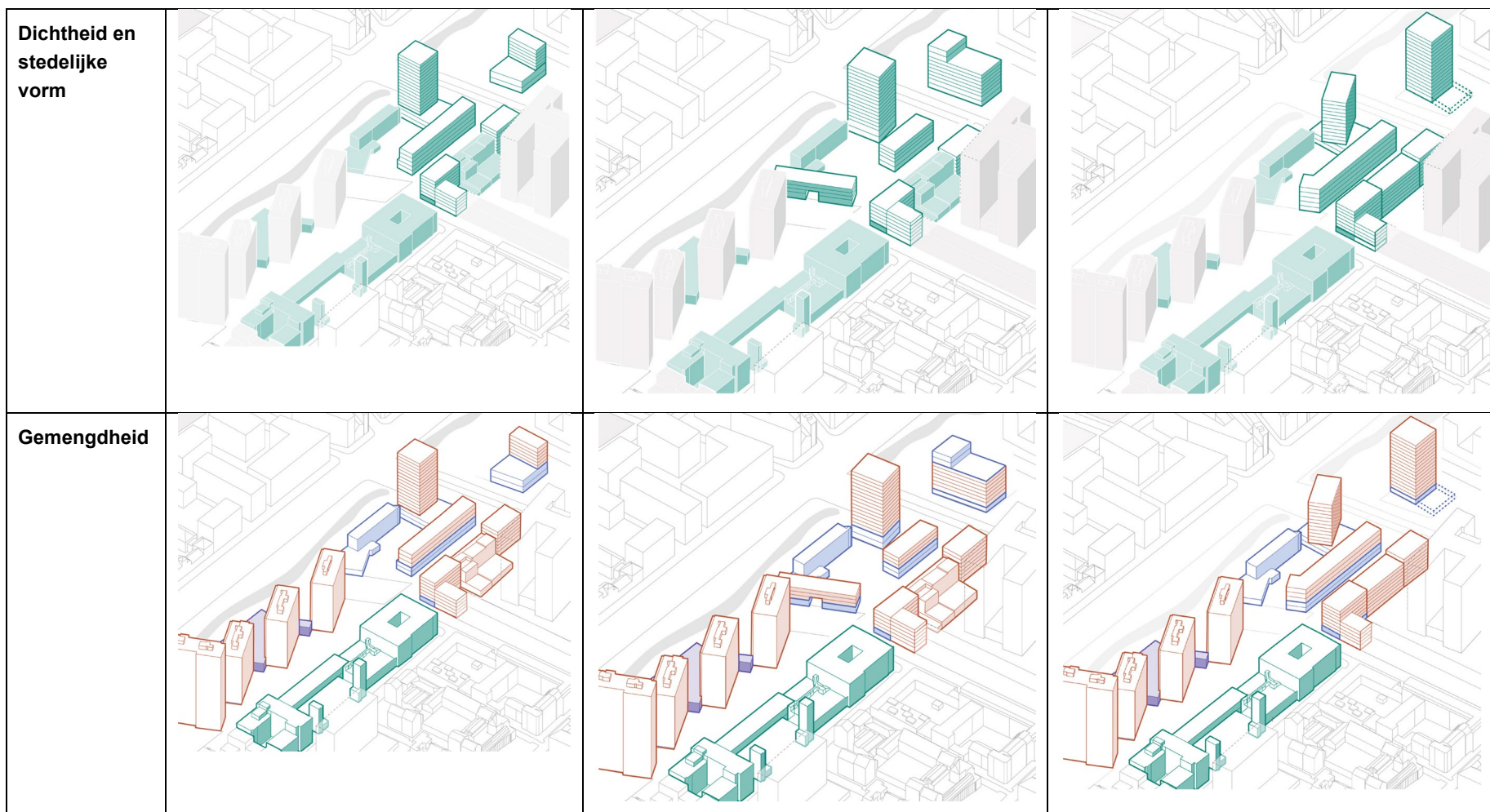
De volgende twee subzones van sterke verandering worden dus niet geraakt door de varianten van het huidige ontwerp-RPA:

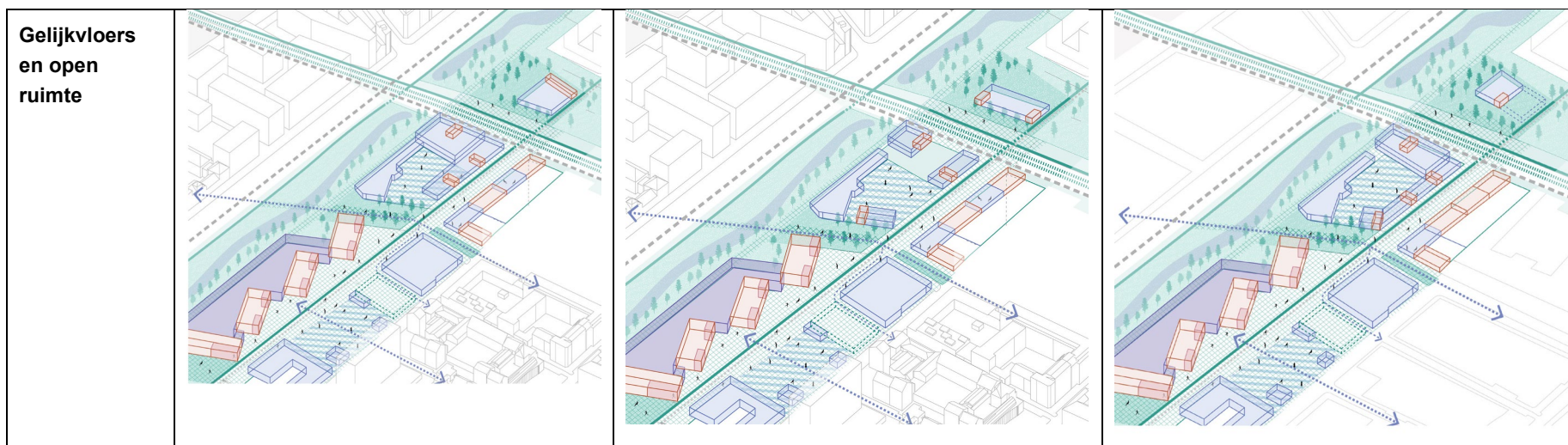
- 2.1 Helihaventorens
- 2.2 Huizenblok 'Stafkazerne'

Tabel sector 2

	Totaal netto oppervlakte (T) [m ²]	Vloeroppervlak (V) [m ²]	Nettodichtheid (V/T)	Grondoppervlak (G) [m ²]	Vloeroppervlakt ratio (G/T)	Middelgrote maten	Groene ruimten [m ²]	Bodembestemmingen [m ²]					
								Residentieel	Productie-activiteit	Handels-zaken	Voorzieningen	Kantoren	
Variant 1	2.3 Hoek Simons/Helihaven	2.665	10.425	3,9	1.953	0,73	6,0	712	9.977	0	0	448	0
	2.4 Hoek Bolivar/Helihaven naast Engie	1.032	3.917	3,8	490	0,47	8,0	542	24.291	0	490	8.868	3.427
	2.5 Bolivar / Saint-Rochus	6.226	18.594	3,0	4.026	0,65	7,0	2.200	11.104	0	0	7.490	0
	2.6 Bolivar Noord	1.400	4.140	3,0	930	0,66	4,0	470	3.210	0	0	930	0
	totaal/gemiddelde	11.323	37.076	3,4	7.399	0,65	6,3	3.924	48.582	0	490	17.736	3.427
Variant 2	2.3 Hoek Simons/Helihaven	2.665	10.738	4,0	2.029	0,76	6,0	3.474	10.290	0	0	448	0
	2.4 Hoek Bolivar/Helihaven naast Engie	1.032	3.468	3,4	578	0,56	6,0	454	27.964	0	578	7.412	2.890
	2.5 Bolivar / Saint-Rochus	6.226	17.366	2,8	2.752	0,44	5,0	3.474	11.850	0	0	5.516	0
	2.6 Bolivar Noord	1.400	7.272	5,2	832	0,59	5,0	568	5.824	0	0	1.448	0
	totaal/gemiddelde	11.323	38.844	3,8	6.191	0,55	5,5	7.970	55.928	0	578	14.824	2.890
Variant 3	2.3 Hoek Simons/Helihaven	2.665	11.000	4,1	1.564	0,59	6,7	1.101	10.435	0	0	565	0
	2.4 Hoek Bolivar/Helihaven naast Engie	1.032	3.917	3,8	490	0,47	8,0	542	30.669	0	490	9.115	3.427
	2.5 Bolivar / Saint-Rochus	6.226	18.992	3,1	3.796	0,61	5,7	2.430	11.392	0	0	7.600	0
	2.6 Bolivar Noord	1.400	9.792	7,0	576	0,41	17,0	824	8.842	0	0	950	0
	totaal/gemiddelde	11.323	43.701	4,5	6.426	0,57	9,3	4.898	61.339	0	490	18.230	3.427

Tabel 4: Tabel van de stedenbouwkundige kenmerken van de subzones van sterke verandering zoals gewijzigd in de varianten van het RPA voor sector 2 Bolivar-Helihaven (ARIES, 2023)





Tabel 5: Illustraties van de varianten van het RPA voor de subzones van sterke verandering van sector 2 Bolivar-Helihaven: Dichtheid en stedelijke vorm, gemengdheid van bestemmingen, en open ruimten (ARIES, 2023)

1.3.4.4. Sector 3 Reders - Antwerpen

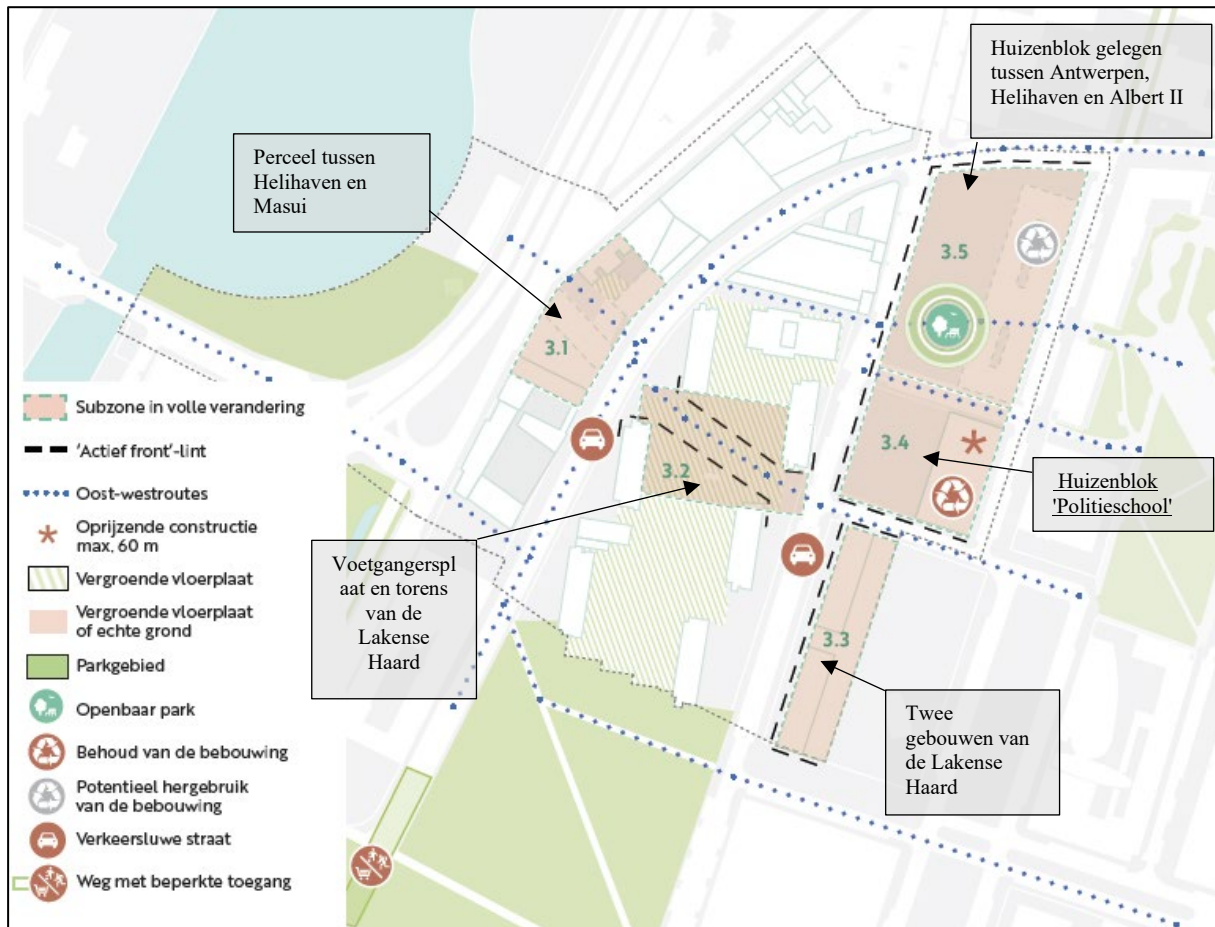
A. Inleiding

De sector van verandering Reders - Antwerpen bevindt zich tussen het Redersplein en de Albert II-laan. Hij is gelegen op het raakvlak tussen het open weefsel (middelhoge en hoge residentiële bebouwing), de Masuwijk (gemengde bebouwing van de XIXe eeuw) en de Manhattanwijk (kantoorstorens).

De sector omvat:

- het Redersveld en het Redersplein die in het kader van SVC 1 zullen worden heringericht, met projecten voor de herinrichting van het park en een sportvoorziening die door haar programmering en architectuur uniek zal zijn in de sector;
- het 400 m lange huizenblok tussen de Groendreef en de Helihavenlaan met de school Klavertje IV die in het kader van het DWC Helihaven-Antwerpen zal worden aangevuld met een gemengd programma van woningen en een crèche, alsook een perceel van productieve activiteit;
- een gedeelte van de Helihavenlaan dat zal worden heringericht in het kader van het Schoolcontract Klavertje IV (voorplein en rijweg) en het DWC Helihaven-Antwerpen;
- de 6 torens van de Lakense Haard, waarvan de plaat, eigendom van de stad Brussel, het voorwerp uitmaakt van een interventie in het kader van het DWC Helihaven-Antwerpen om het breuklijneffect ervan te beperken;
- de 2 torens van de Lakense Haard langs de Antwerpsesteenweg, die eigendom zijn van de Stad Brussel en OVM en het voorwerp uitmaken van een renovatie;
- een deel van de Antwerpsesteenweg;
- de 2 blokken met de Politieschool en haar parking, het President Hotel en een bebost perceel (eigendom van de Stad Brussel, behalve het perceel van het hotel).

Voor de sector Reders - Antwerpen beoogt het ontwerp van RPA Max de in de programma's voor stedelijke herwaardering geplande projecten te verbinden en te voltooien en de aanleg van het verbindende grootstedelijk park mogelijk te maken door een nieuw gebruik van de wegen en de inrichting van een deel van een bebost perceel als park. De transformatie van deze sector heeft ook tot doel een ruimtelijke sequentie van oost-westcontinuïteit te creëren. Deze sequentie wordt opgebouwd door bestaande en toekomstige openbare ruimten en voorzieningen met elkaar te verbinden via lokale acties inzake doorlatendheid, waardoor mogelijkheden ontstaan voor verdichting, invoering van nieuwe gebruiksmogelijkheden en creatie van nieuwe open ruimten. Deze nieuwe permeabiliteit omvat zowel grootschalige ingrepen (transformatie van de blokken van de Politieschool en tussen Antwerpen, Heliport en Albert II) als eenmalige operaties gericht op het creëren van voetgangersverbindingen over bestaande percelen (Lakense Haard, scholen). Er wordt een evenwicht gevonden tussen fysieke/biologische/landschappelijke netwerkvorming en rationalisering/verdichting van de bebouwbare ruimten. Een gemengde programmering, voornamelijk van woningen en voorzieningen, zal de huidige dynamiek van de Masuwijk voortzetten en versterken.



Figuur 16: Kaart van de ruimtelijke strategie voor sector 3: 'Reders - Antwerpen' (ARIES op basis van perspective.brussels, 2023)

De volgende subhoofdstukken beschrijven de bouwelementen en de private of openbare open ruimten voor de verschillende subzones van sector 3 'Reders-Antwerpen' zoals opgenomen in het ontwerp-RPA.

B. Beschrijving van de strategische intenties van de subzones van sterke verandering

B.1. Perceel tussen Helihaven en Masui

Voortzetting van de door het Schoolcontract en het DWC Helihaven-Antwerpen opgestarte werkzaamheden ter verbetering van het huizenblok tussen de Groendreef en de Helihavenlaan door een herstructurering van het perceel voor productieve activiteiten met een gemengde programmering voor huisvesting/productieve activiteiten. Deze ontwikkeling en haar omgeving profiteren van de openbare doorgang over het in het DWC Helihaven-Antwerpen geplande perceel van de school Klavertje IV, die dit lange blok verdeelt en de toegang tot de in SVC 1 geplande toekomstige sportvoorziening Vergote vergemakkelijkt.

B.2. Voetgangersplaat en torens van de Lakense Haard – Aanvullende ontwikkeling

Ingrijpen in de voetgangersplaat van de Lakense Haard om de oost-westdoorsteekbaarheid ervan in het verlengde van de Rogierstraat naar de Helihavenlaan en het toekomstige

sportcentrum Vergote te bevestigen en de stadsvorm en bewoonbaarheid ervan te verbeteren, met:

- ofwel een beperkte ingreep, waarbij de plaat behouden blijft en kleine bebouwde volumes voor woningen loodrecht op de torens worden gebouwd;
- ofwel een grote ingreep, waarbij een opening in de betonplaat wordt gemaakt, op het niveau van de echte grond, vergezeld van verschillende gebouwde volumes bestemd voor woningen die loodrecht op de torens staan en een nieuwe levendige straat vormen.

De daar te ontwikkelen woningen kunnen voorzien in specifieke opvangbehoeften van het type solidair wonen (aangepast aan ouderen of PBM, voor mensen in bestaansonzekerheid of met een stigma, enz.).

Op de schaal van de hele betonplaat van de Lakense Haard moet de renovatie van de torens en de plaat gericht zijn op de verbetering van de bewoonbaarheid en de milieukwaliteit. De bestaande gebouwen moeten worden behouden en gerestaureerd. Transformaties van de sokkel worden aangemoedigd in overeenstemming met de strategische en programmatorische richtsnoeren van het SVC 1 en het DWC Helihaven-Antwerpen. De plaat kan ruimte bieden voor een hotspot van parkeerplaatsen voor actieve vervoerswijzen om de openbare ruimte vrij te maken en de voertuigen te beveiligen.

B.3. Twee gebouwen van de Lakense Haard

De renovatie van de twee gebouwen van de Lakense Haard langs de Antwerpsesteenweg mogelijk maken door hun bouwprofielen te verhogen van 2 tot 4 verdiepingen en te streven naar een renovatie die de bewoonbaarheid en het ecologische niveau verbetert, zoals voor de torens op de betonplaat.

B.4. Huizenblok 'Politieschool'

Een nieuwe ontwikkeling ontwerpen voor de Politieschool en het parkeerterrein, met:

- integratie van de buiten gebruik gestelde Gilbertstraat (zie Ruimtelijke spreiding);
- het behoud van het bestaande gebouw van de Politieschool als 'jong erfgoed' en als een structuur die gemakkelijk kan worden omgebouwd tot voorziening ($\pm 7.000 \text{ m}^2$), en de verdichting ervan door de toevoeging van een gebouw met een hoog element van maximaal 60 m hoog als landschappelijk oriëntatiepunt op of haaks op het gebouw; Als er een overhang is, moet deze zodanig worden zo gepositioneerd en geproportioneerd dat de schaduw op het belangrijke zone voor park wordt beperkt. Het ontwerp kan de mogelijkheid overwegen om de bovenste verdiepingen toegankelijk te maken voor het publiek.
- de toevoeging van middelhoge gebouwen bestemd voor huisvesting (tot 7 verdiepingen) op het gedeelte dat momenteel als parkeerterrein wordt gebruikt.

B.5. Huizenblok gelegen tussen Antwerpen, Helihaven en Albert II

Een nieuwe ontwikkeling ontwerpen voor The President Hotel en het boomrijke perceel, met middelgrote bouwprofielen die aansluiten bij de nabije bebouwde context:

- ofwel gesloten of halfgesloten huizenblokken die grenzen aan de Helihavenlaan, bestemd voor huisvesting, en die de effecten van intimiteit en rust in het hart van het blok maximaliseren, met een oost-westdoorsteek voor fietsers en voetgangers van de parken Gaucheret en Albert II naar het behouden boomrijke perceel;
- ofwel één enkel gesloten blok bestemd voor huisvesting dat een privaat binnenterrein van een huizenblok creëert en een achteruitbouw mogelijk maakt ten opzichte van het blok dat bekend staat als de 'Politieschool', met een nieuw park tussen de Antwerpsesteenweg en Albert II en omkaderd door de noordelijke en zuidelijke gevels van de nieuwe ontwikkelingen;
- ofwel een herstructurering van het gebouw The President Hotel met de opening van de twee patio's naar het behouden boomrijke perceel aan de westzijde en een nieuwe hoek die de geometrie van de Helihaven kracht bijzet;
- in alle drie de varianten wordt aanbevolen zoveel mogelijk van het bestaande President Hotel te behouden in een logica van instandhouding van hulpbronnen;
- in alle drie de varianten moet in het huizenblok een park van 2.000 m² worden aangelegd (zie Openbare ruimte).
- Er moet extra aandacht worden besteed aan de ontwikkeling van deze zone, om te voorkomen dat ze de erfgoedkundige waarde aantast van het Huis van de bareelwachter, wat de grondslag vormt voor zijn bescherming.

B.6. Conclusie

C. Varianten

Na de vaststelling van de uitgangspunten van het ontwerp-RPA, dat is samengesteld uit verschillende strategieën (noord-zuidassen, oost-westroutes, sectoren van verandering, geconsolideerde weefsels), worden per sector van verandering drie varianten uitgedrukt. Die worden slechts ter illustratie gegeven en zijn niet limitatief. Ze maken het mogelijk bouwprofielen, inplantingen, functies, enz. te illustreren en zijn bewust zeer verschillend opgevat om het effect ervan te kunnen beoordelen.

Ze maken het dus mogelijk de tendensen te toetsen aan het ontwerp-RPA, binnen de sectoren van verandering en op basis van de opportuniteiten.

Het zijn mogelijke ruimtelijke invullingen van het ontwerp-RPA en dienen als ondersteuning voor de beoordeling ervan.

De varianten hebben geen betrekking op de volledige sector van verandering, maar slechts op enkele subzones van sterke verandering die in het strategisch luik zijn geïllustreerd. De hieronder vermelde varianten hebben uitsluitend betrekking op de volgende subzones van sterke verandering:

- 3.2 Voetgangersplaat en torens van de Lakense Haard – Aanvullende ontwikkeling
- 3.4 Huizenblok 'Politieschool'

- 3.5 Huizenblok gelegen tussen Antwerpen, Helihaven en Albert II

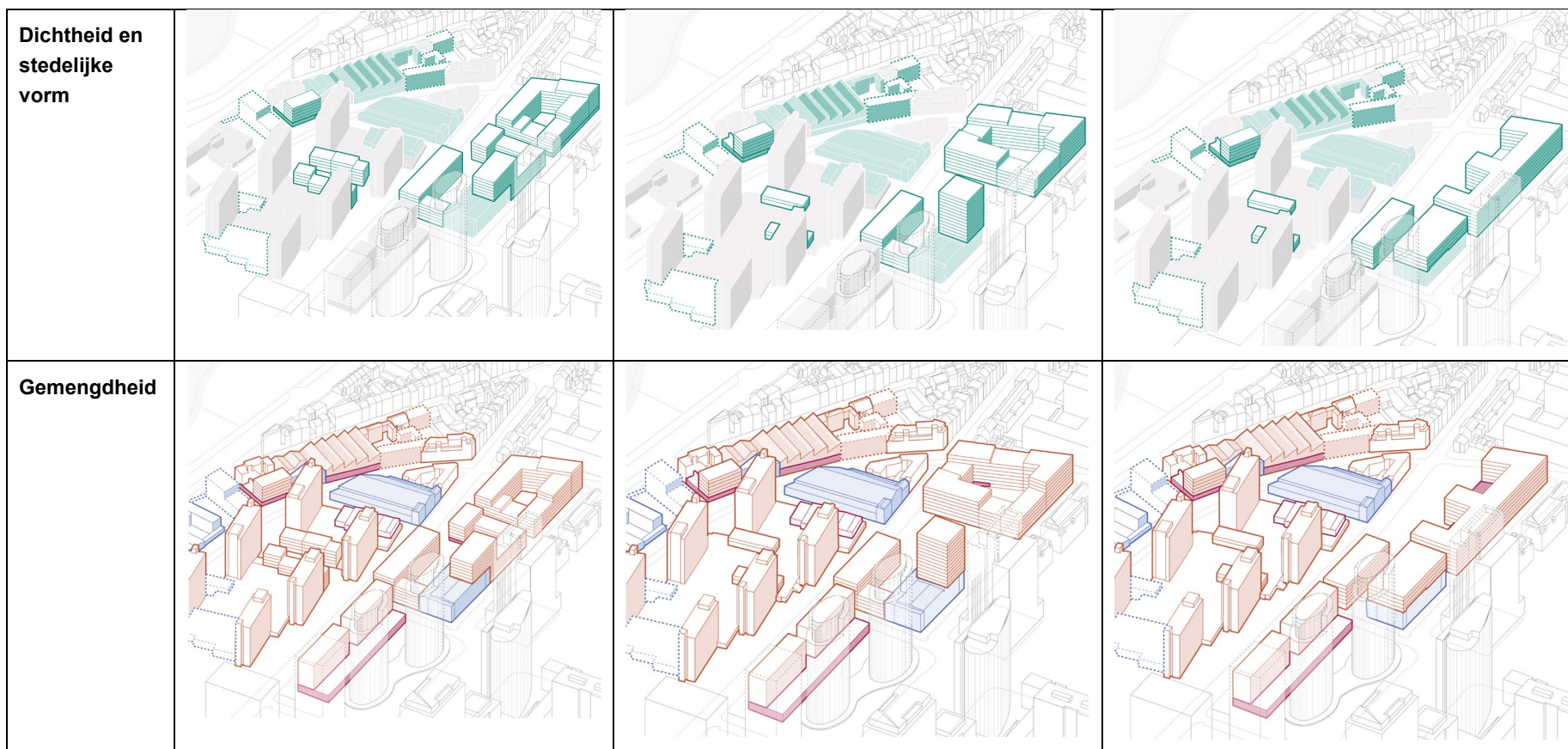
De volgende twee subzones van sterke verandering worden dus niet geraakt door de varianten van het huidige ontwerp-RPA:

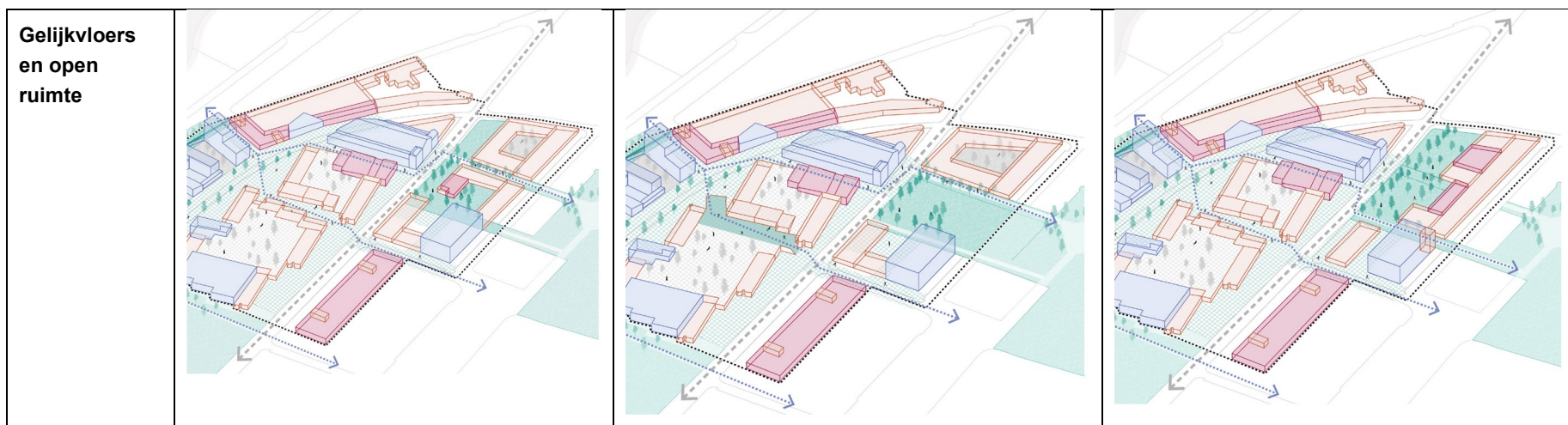
- 3.1 Perceel tussen Helihaven en Masui (433E6)
- 3.3 Twee gebouwen van de Lakense Haard

Tabel sector 3

		Totaal netto oppervlakte (T) [m ²]	Vloeroppervlak (V) [m ²]	Nettodichtheid (V/T)	Grondoppervlak (G) [m ²]	Vloeroppervlak ratio (G/T)	Middel-grote maten	Groene ruimten [m ²]	Bodembestemmingen [m ²]				
									Residentieel	Productie-activiteit	Handels-zaken	Voorzieningen	Kantoren
Variant 1	3.2 Voetgangersplaat en torens van de Lakense Haard	4.252	6.075	1,4	1.311	0,31	4,7	2.941	52.346	0	263	6.144	0
	3.4 Huizenblok 'Politieschool'	5.349	24.944	4,7	3.739	0,70	6,7	1.610	18.800	0	0	6.144	0
	3.5 Huizenblok Antwerpen, Helihaven Albert II	8.631	27.734	3,2	4.443	0,51	6,1	4.188	27.471	0	263	0	0
	totaal/gemiddelde	18.232	58.753	3,1	9.493	0,52	5,8	5.798	98.617	0	526	12.288	0
Variant 2	3.2 Voetgangersplaat en torens van de Lakense Haard	4.252	1.632	0,4	816	0,19	2,0	3.436	44.224	0	0	6.044	0
	3.4 Huizenblok 'Politieschool'	5.349	23.939	4,5	3.270	0,61	7,0	2.079	17.895	0	0	6.044	0
	3.5 Huizenblok Antwerpen, Helihaven Albert II	8.631	23.571	2,7	3.639	0,42	6,6	4.992	24.697	0	0	0	0
	totaal/gemiddelde	18.232	49.142	2,5	7.725	0,42	5,2	7.071	86.816	0	0	12.088	0
Variant 3	3.2 Voetgangersplaat en torens van de Lakense Haard	4.252	1.632	0,4	816	0,19	2,0	3.436	44.224	0	0	6.044	0
	3.4 Huizenblok 'Politieschool'	5.349	20.852	3,9	2.925	0,55	4,7	2.424	15.808	0	0	5.044	0
	3.5 Huizenblok Antwerpen, Helihaven Albert II	8.631	23.571	2,7	4.359	0,51	3,0	4.272	24.697	0	0	0	0
	totaal/gemiddelde	18.232	46.055	2,3	8.100	0,44	3,2	6.696	84.729	0	0	11.088	0

Tabel 6: Tabel van de stedenbouwkundige kenmerken van de subzones van sterke verandering zoals gewijzigd in de varianten van het RPA voor sector 3 Reder-Antwerpen (ARIES, 2023)





Tabel 7: Illustraties van de varianten van het RPA voor de subzones van sterke verandering van sector 3 Reder-Antwerpen: Dichtheid en stedelijke vorm, gemengdheid van bestemmingen, en open ruimten (ARIES, 2023)

1.3.5. Bestaande geconsolideerde weefsels: 'Noden en consolidatie van hun integriteit'

De perimeter van het RPA Max bestaat uit verschillende dichte en geconsolideerde weefsels met een eigen structuur en identiteit (zie het Informatieve luik). De geconsolideerde weefsels zijn historisch, ruimtelijk, functioneel en maatschappelijk verankerde weefsels. Zij vormen echter ook een uitdaging wat betreft de integratie in de context en vereisen stedenbouwkundige en operationele tussenkomsten om tot een duurzame structurele verbetering te komen. Het ontwerp van RPA Max stelt instrumenten voor die gunstige voorwaarden scheppen voor een geleidelijke ontwikkeling, perceel per perceel, volgens de impulsen van privépartijen, particulieren of industriëlen, waardoor deze weefsels zich kunnen ontwikkelen zonder hun integriteit te verliezen.

1.3.5.1. 20e-/21e-eeuws weefsel – Gemengde complexen

Voor het 20e-/21e-eeuwse weefsel - Gemengde complexen wil het ontwerp van RPA Max de levensduur op middellange en lange termijn van deze recente complexen ondersteunen om:

- hun integratie en toe-eigening door de bewoners of gebruikers van de perimeter te verbeteren;
- de duurzaamheid en de versterking van de gemengdheid en de activering van de benedenverdiepingen te verzekeren;
- het weefsel in het grootstedelijke park te integreren door hergebruik van de wegen en steegjes;
- de sociale gemengdheid ervan te verbeteren door huisvesting met sociaal oogmerk op lange termijn te integreren.

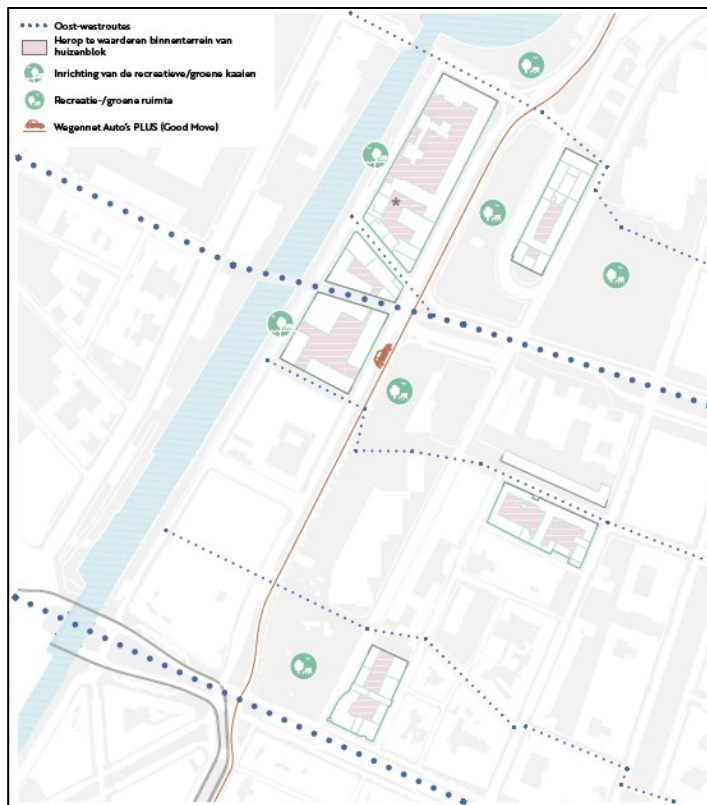
Op het vlak van bebouwing en ruimtelijke spreiding:

- uitgaande van de bestaande situatie, een evolutie van de bebouwing toestaan in overeenstemming met de GSV en zorgen voor geanimeerde bouwfronten zonder al te lange uniforme continuïteiten teneinde de effecten van 'mega-eilanden' te voorkomen;
- de duurzaamheid waarborgen en de activering van de benedenverdiepingen versterken door die langs de Akenkaai, de zigzagdoorgang van de Groendreef en de Helihavenlaan te richten op het creëren van actieve gevels aan de rand van het verbindende grootstedelijke park;
- de functionele gemengdheid voortzetten.

Wat het niet-bebouwde gedeelte betreft:

- de omgeving van de gebouwen die verder moet worden ontwikkeld in relatie tot de openbare ruimte om bij te dragen tot het verbindende grootstedelijke park; de omgeving van de Akenkaai moet bijzondere aandacht krijgen;
- de binnenterreinen van huizenblokken waarvan de evolutie gericht zal zijn op:
 - meer open ruimtes, met behoud van de gunstige effecten van privacy en rust die deze stedelijke vorm kan bieden, en meer groen en een terugkeer naar de echte bodem;

- een grotere diversiteit aan gebruiksvormen voor omwonenden, bewoners of werknemers;
- een betere verbinding met de straat;
- de openbare ruimte:
 - draagt bij tot de vorming van het grootstedelijke park dat de Akenkaai en haar dwarsverbindingen, nabij het Redersplein, verbindt met de kleine ring, door vergroening en/of een verbetering van het comfort en de voorzieningen;
 - zorgt voor de oost-westdoorkruisbaarheid van de perimeter (zie 02.02 Oost-westroutes)



Figuur 17: Kaart van de ruimtelijke strategie voor het 20e-/21e-eeuwse weefsel (ARIES op basis van perspective.brussels, 2023)

1.3.5.2. Havenweefsel

Het ontwerp van RPA Max beoogt de havenactiviteit te ondersteunen en de verbinding tussen haven en stad in stand te houden die noodzakelijk is voor een gezonde economische en productieve ontwikkeling van het Gewest, in zijn overgangsdynamiek (vervoer over de binnenwateren, herindustrialisering en toegang tot goederen van de "foundational economy", rationalisering en verdichting van de voor de industrie bestemde terreinen). In dezelfde geest legt het ontwerp van RPA Max de nadruk op de kwaliteit van de havenruimten en hun integratie in de stedelijke logica (gemeenschapsleven, werkgelegenheid, vrije tijd, enz.). Deze kunnen door hun encenering als "stedelijk spektakel" worden geëxploiteerd. De actielijnen om dit te bereiken zijn als volgt:

- de verbinding van de bedrijven aan de oevers van het kanaal (overslagzones) of in de nabijheid ervan (TIR, TACT, Masui) met de waterweg en met het wegennet (vrachtwagenlus rond Vergote en kleine stedelijke logistieke lus rond Masui) versterken;
- de stedelijke integratie bevorderen: de banden tussen de havenactiviteiten en de stedelijke activiteiten verduidelijken en versterken, met name door de ontwikkeling van voorzieningen aan de noordelijke en zuidelijke uiteinden van het dok, bedrijfscentra, modulaire en wederzijds toegankelijke ruimten, enz.

Buiten het planningsbereik van het RPA zullen deze doelstellingen een positief effect hebben op de lokale werkgelegenheid, ook voor kwetsbare groepen, in de stedelijke en havengebieden.

Deze principes liggen in de lijn van de algemene visie van het Masterplan 2040 van de Haven van Brussel: "het concurrentievermogen van de Brusselse havencluster vergroten door het aantrekken van investeringen en de ontwikkeling van activiteiten die bijdragen tot economische transitie, logistieke connectiviteit en duurzame stedelijke integratie ". Ze begeleiden ook de projecten om de visie van het Masterplan 2040 op de oevers van het Vergotedok te operationaliseren, met name:

- het project voor een intensivering van de stadslogistiek rond de bouwsector;
- de ontwikkeling van een hub 'Stedelijke Circulaire Economie' op de rechteroever (urban mining, inzameling en verwerking, invoer van producten uit of die bijdragen tot de circulaire economie).

De overgang van de activiteiten binnen dit weefsel zal plaatsvinden volgens de projecten van de Haven van Brussel, die van haar concessiehouders en de rotatie binnen de concessies.

Op het vlak van bebouwing en ruimtelijke spreiding:

- Productieve, industriële en havenbebouwing opnieuw uitvinden. Het gebruik ervan optimaliseren door rekening te houden met de behoeften en mogelijkheden van nieuwe soorten industrieën door:
 - een verticale verdichting van de gebouwen om een verdichting en een mix van activiteiten te bevorderen en landschapsopeningen mogelijk te maken (zie hieronder); *In dit verband stelt het Masterplan 2040 van de Haven van Brussel een project voor van een centraal gebouw op de rechteroever, gewijd aan een hub voor de circulaire economie, gekoppeld aan onderzoek naar de toekomst van de logistieke en de materiaalketens in het kader van duurzaam bouwen en het gebruik van nieuwe technieken. Meer in het algemeen voorziet het ook in de mogelijkheid van een verticale verdichting van de concessies. Aan de kaaien ontwikkelen zich activiteiten die verband houden met de waterweg. Zo kunnen op de verdiepingen aanvullende economische programma's worden opgezet, die mogelijk ook aan de waterweg zijn gekoppeld.*
 - het delen van bepaalde ruimtes en diensten binnen het havengebied, met de omliggende wijken (TIR en TACT natuurlijk, maar ook Masui);
 - een animatie van de gevels om vensters op de activiteit te creëren en de activering van de openbare ruimte en de integratie in de context te vergemakkelijken.

- De visuele porositeit naar de waterweg, vanuit de wijk Masui, stimuleren door de invoering van non aedificandi zones in het verlengde van de wegen die loodrecht op het kanaal staan. Deze porositeit moet niet gericht zijn op een direct zicht op het water (het reliëf kan beperkend zijn), maar moet het havenfront openen.

Door een verticale verdichting kan deze reorganisatie eveneens worden overwogen. De openingen zullen worden gebruikt om de in- en uitgang en de logistiek tussen concessies te organiseren en te rationaliseren.

Deze maatregel zal verschillende soorten gebruikers ten goede komen:

- de omwonenden van de Masuiwijk wier uitzicht op het havengebied zal worden verbeterd;
- de gebruikers van de Groendreef, met name de voetgangers en fietsers, wier route zal worden onderbroken door openingen;
- de werknemers in de concessies wier werkomgeving aan kwaliteit zal winnen.

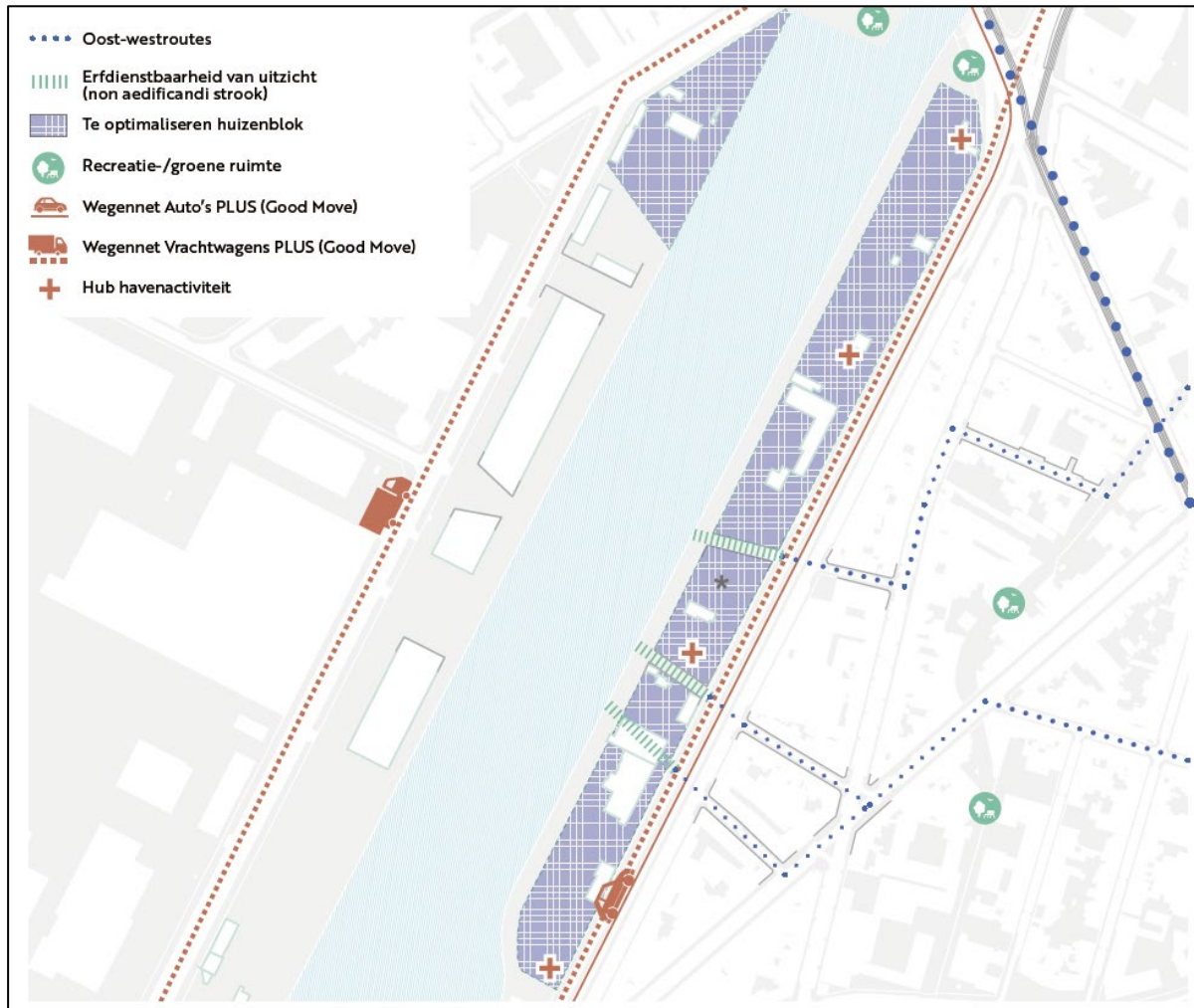
Deze porositeit moet met voorrang visueel zijn. Op lange termijn, en afhankelijk van de ontwikkelde projecten, zou het nieuwe openbare ruimten langs het kanaal kunnen bieden.

- Voorzieningen in de omgeving van het Vergotedok inplanten om stedelijke oriëntatiepunten en verbindingen met het omringende bewoonde weefsel tot stand te brengen:
 - in de geest van wat aan de draaihoek van het Vergotedok wordt geïnitieerd met de toekomstige sportvoorziening die als onderdeel van SVC 1 is gepland;
 - dankzij voorzieningen die verband houden met de productieactiviteit en tegemoetkomen aan de behoeften van de wijken (bv. opleidingscentrum, centrum voor havenberoepen, enz.).

Wat het niet-bebouwde gedeelte betreft:

- De private ruimten bestaan uit de omgeving van de concessies en de gebouwen. Ze zullen worden ingericht in relatie tot de openbare ruimte en zullen bijdragen tot de inscenering van de productieactiviteit. De inrichting beoogt de integratie in het stedelijk weefsel, met name via de *non aedificandi* zones
 - om de continuïteit van het weefsel en zijn openingen te waarborgen;
 - om bij te dragen aan de optimalisering van productie-/industriële gebouwen en concessies;
 - om de geluids- en stofhinder te beperken door het gebruik van aangepaste vegetatie (bv. aanplantingen op verschillende hoogten om een scherm te vormen) en andere inrichtingen.
- De openbare ruimte zal de toegang tot de stad vormen, met de kruispunten De Trooz, de Groendreef en het Rederskruispunt. Ze zal op haar eigen manier bijdragen tot het verbindende grootstedelijke park, door middel van een continue begroeiing. De toekomstige inrichtingen ervan zullen ervoor moeten zorgen dat het multimodale verkeer en de logistiek worden geoptimaliseerd. Dit geldt op gewestelijke en lokale schaal (met de uitvoering van de door Good Move geplande

lus voor vrachtwagens rond het Vergotedok en met een kleine stedelijke logistieke lus in Masui (zie 19e-eeuws weefsel - Gemengde huizen en opbrengsteigendommen). Deze logistiek moet zowel voor de wegenstructuur als voor de waterweg worden uitgedacht.



Figuur 18: Kaart van de ruimtelijke strategie voor het havenweefsel (ARIES op basis van perspective.brussels, 2023)

1.3.5.3. 19e-eeuws weefsel – Gemengde huizen en opbrengsteigendommen

Het ontwerp van RPA Max heeft tot doel om:

- de leefomgeving en de kwaliteit van de woningen te verbeteren door een geleidelijke renovatie van de gebouwen, het interieur van de blokken en de openbare ruimte. Het wil de wijk verbinden met het lineaire grootstedelijke park (waaronder het Zennepark);

- de sterke gemengdheid van dit weefsel te versterken om de kleine en middelgrote productieactiviteiten, en dus de plaatselijke werkgelegenheid, te bestendigen in een perspectief van evenwichtige cohabitatie met de andere functies van de stad:
 - door te zorgen voor de beschikbaarheid en toegankelijkheid van grond (bestemming);
 - door exploiteerbare oppervlakten toe te staan om een actief lint mogelijk maken/te consolideren;
 - door in een gemengd weefsel aanvaardbare geluids- en trillingsdrempels, stof- of rookemissies enz. te garanderen;
 - door hun zichtbaarheid en imago in het stedelijk weefsel te verbeteren.

De renovatie van dit weefsel zal geleidelijk aan plaatsvinden naarmate er private en openbare projecten gelanceerd worden.

Op het vlak van bebouwing en ruimtelijke spreiding

Bij de ruimtelijke vertaling van deze principes spelen verschillende aspecten voor de bebouwde omgeving een rol:

- renoveren van de residentiële bebouwing door verbetering van het comfort van de woningen: warmte- en geluidsisolatie, kleine binnen- en buitenuitrusting, gemeenschappelijke ruimten, toegang tot een privé-, collectieve of openbare buitenruimte, enz.;
- opzetten van een lint voor productiekernen dat de gemengdheid van functies bevordert en organiseert. Met name op de benedenverdiepingen van de gebouwen moeten er ruimten voorbehouden blijven voor ondernemingen en collectieve voorzieningen doordat de inplanting van woningen en grote handelszaken wordt beperkt. Dit lint moet bij voorrang worden gesitueerd op de gedeelten van de reeds productieve en commerciële blokken die profiteren van een gemakkelijke verbinding met de logistieke lus.

De renovatie van de residentiële bebouwing en het behoud van een productief lint moeten door verschillende elementen worden gestimuleerd:

- de uitrol van een innovatieve architectuur die de integratie van verschillende typologieën en functies mogelijk maakt;
- de realisatie van actieve benedenverdiepingen;
- het opzetten van faciliteiten voor logistieke bundeling en opslag die zijn aangepast aan de behoeften van de ondernemingen en de vervoerde producten;
- de rationalisering van de achterzijden en percelen/binnenterreinen van huizenblokken om de inplanting van binnenplaatsen of logistieke bebouwing en aanvullende bebouwing op de woningen te bevorderen, maar zo spoedig mogelijk de ontwikkeling van tuinen in volle grond te stimuleren (zie "Wat het niet-bebouwde gedeelte betreft").

Wat het niet-bebouwde gedeelte betreft

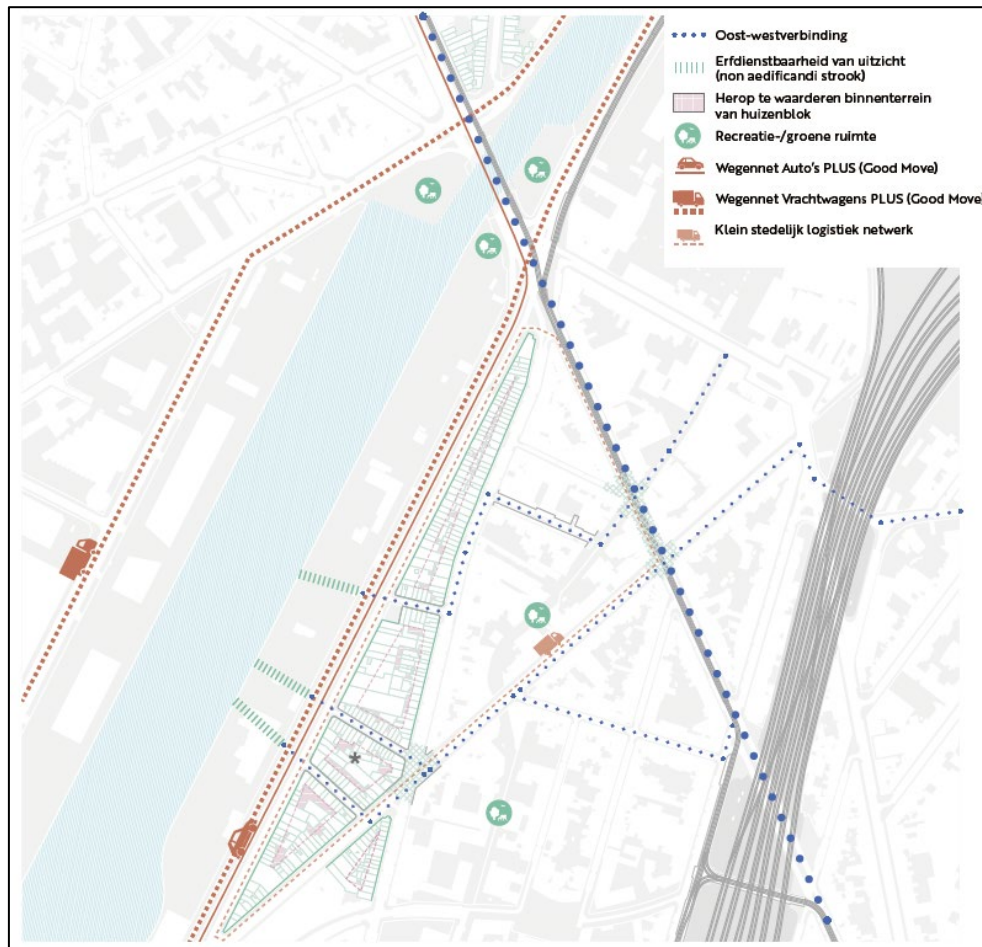
Voor de open ruimten worden ruimtelijke implicaties verwacht voor zowel de particuliere als de openbare ruimte.

De onbebouwde particuliere open ruimte is zeer beperkt. Deze bestaat uit een aantal omgevingen van woningen en huizen die moeten worden ingericht in verhouding tot de openbare ruimte en/of om de logistieke werking van handelszaken en productieactiviteiten te waarborgen;

Op het binnenterrein van huizenblok blijven zeer kleine vrije vakken over. Deze vakken zouden kunnen worden vergroot zodra de bebouwde of ondoordringbare elementen gerationaliseerd werden (zie "Op het vlak van bebouwing"). Zij moeten maximaal worden benut om leefruimten vrij te maken, de absorptie van regen- en afvloeiingswater te verbeteren, het hitte-eilandeffect te verminderen, enz.

De openbare ruimte bestaat dan weer voornamelijk uit:

- de ventweg van de Groendreef, de Masuistraat en de Antwerpsesteenweg, waarvan het tracé moet worden uitgedacht als een kleine stedelijke logistieke lus die het lint voor productiekernen ondersteunt. Deze moet de verbinding tussen de lokale en de regionale distributie (vrachtwagenlus rond het Vergotedok en de waterweg) op complementaire wijze tot stand brengen. Deze ruimten moeten dus het verkeer, het parkeren, het laden en lossen en de plaatselijke evenementen (zoals de markt op de Antwerpsesteenweg) organiseren en deze nieuwe inrichtingen aanvullen met aanplantingen van boven overeenkomstig het BKP om de werking van de wijk verkeersluwer te maken;
- drie transversale straten (de Arbeidsstraat, de Roeiersstraat en de Regattastraat). Deze straten moeten hun lokale en residentiële karakter behouden om het comfort van de omwonenden en een veilig gebruik voor actieve vervoersmiddelen of het spelen op straat te waarborgen. Ze zullen worden vergroend om het dichte en minerale karakter van de wijk te compenseren en deze te doen aansluiten op het verbindende grootstedelijke park. Ze kunnen worden ontwikkeld als perspectieven naar het kanaal toe, die uitgeven op de non aedificandi zones van het havengebied. Tot slot zullen ze bijdragen aan de oost-westlogica (zie 02.02 Oost-westroutes)



Figuur 19: Kaart van de ruimtelijke strategie voor het 19e-eeuwse weefsel (ARIES op basis van perspective.brussels, 2023)

2. Voorstelling van het verordenende luik

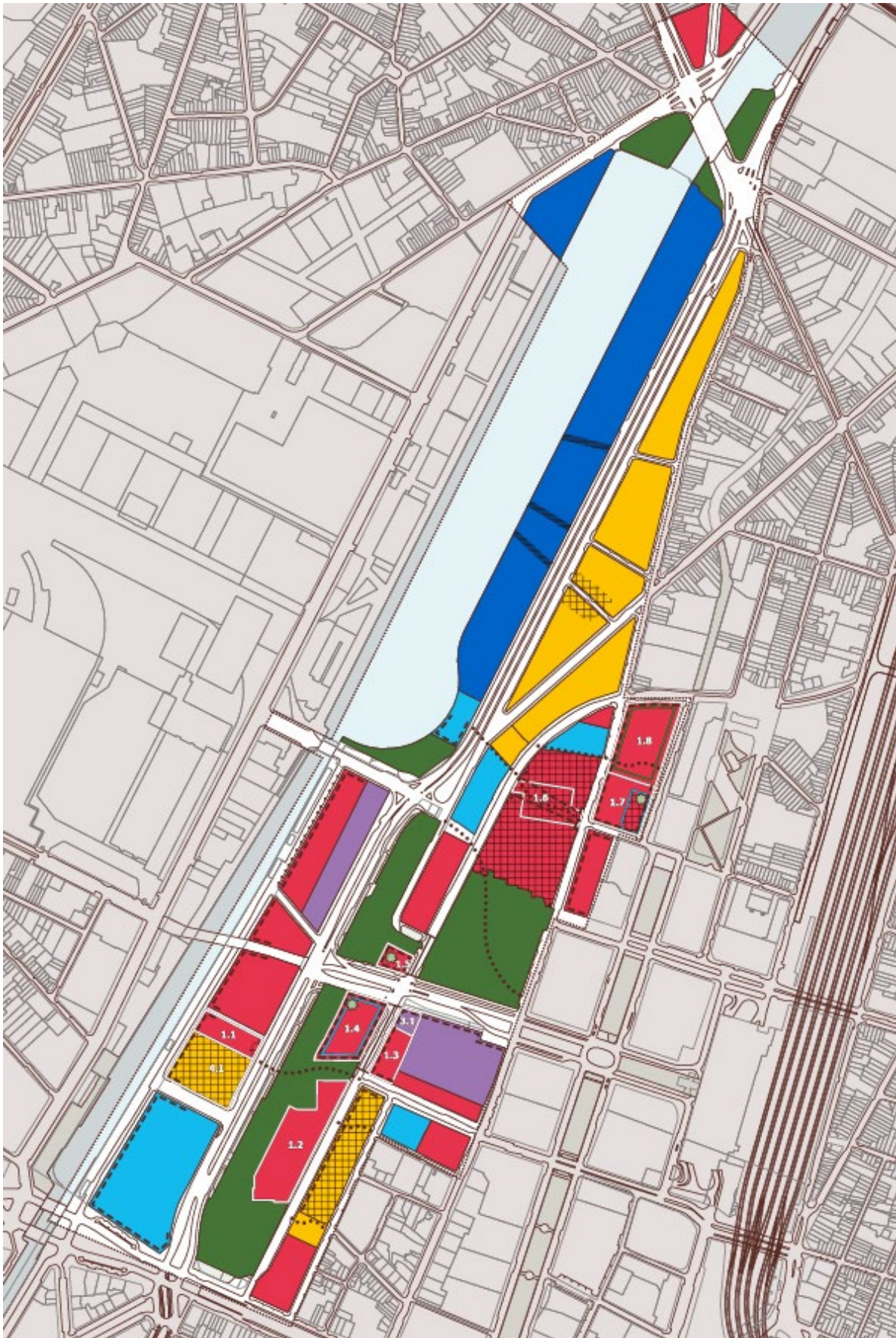
2.1. Voorstelling van de inhoud van het verordenende luik

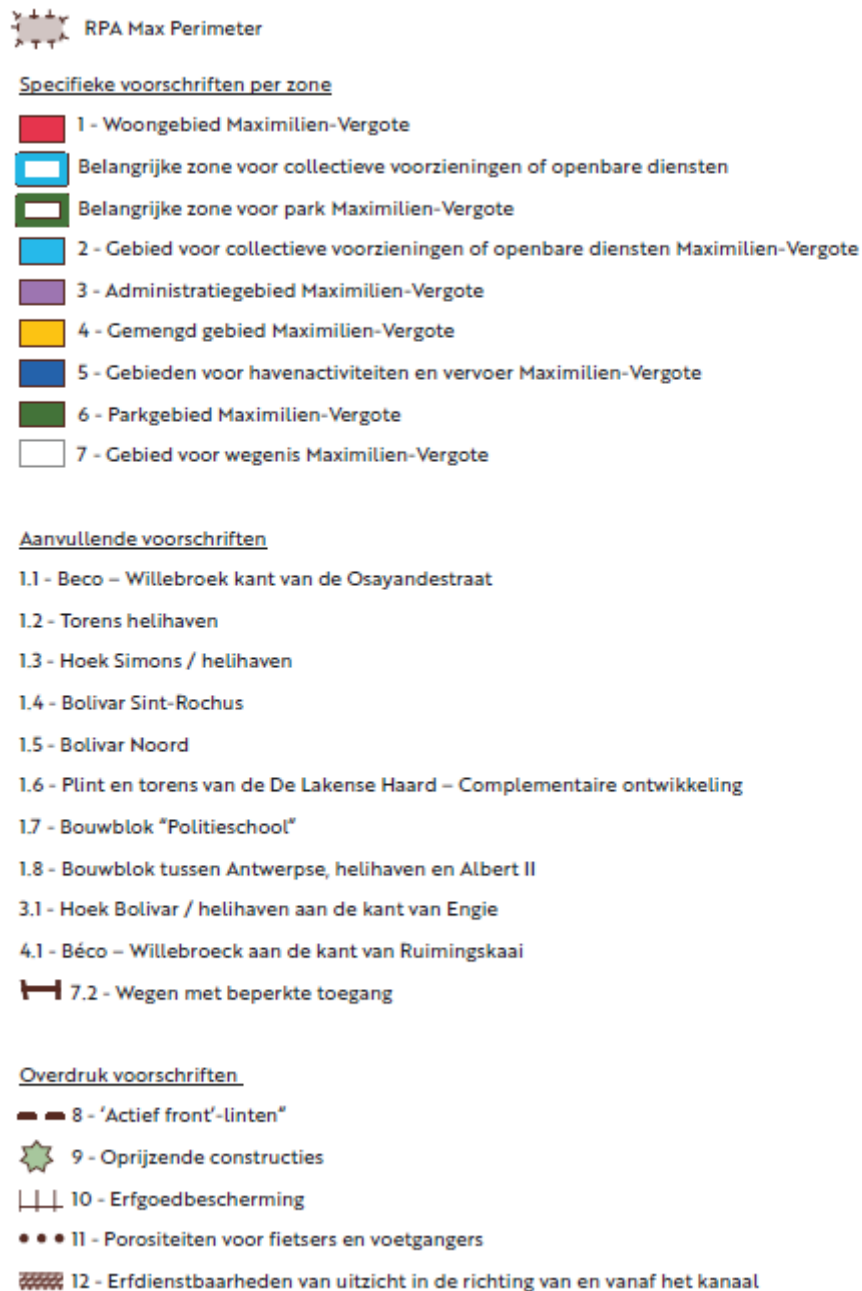
Le volet réglementaire énonce les principes du projet de PAD qui ont valeur réglementaire. Il a pour objectif de fixer un cadre légal aux principes stratégiques exposés dans le volet précédent.

Le volet réglementaire du projet de PAD présente deux types de prescriptions : des prescriptions graphiques et des prescriptions littérales.

2.1.1. Voorstelling van de grafische voorschriften

Les prescriptions graphiques du projet de PAD précisent la localisation et les limites des espaces visés par les prescriptions particulières. Ces prescriptions sont représentées dans un seul plan, qu'on présente ci-après.





Figuur 20: Grafische voorschriften van het verordenende luik van het ontwerp van RPA Maximiliaan-Vergote (Perspective, 2023)

2.1.2. Voorstelling van de schriftelijke voorschriften

Het verordenende luik van het ontwerp-RPA omvat verschillende subtypes van schriftelijke voorschriften:

- **Algemene voorschriften**, die op alle gebieden van het plan van toepassing zijn. De inhoud van die voorschriften heeft onder meer betrekking op:
 - de realisatie van groene ruimten;
 - de milieukwaliteit van gebouwen en groene ruimten;
 - de verplichtingen van het project op het vlak van openbare huisvesting;
 - de mogelijke overschrijdingen van de hoogtes die de bijzondere voorschriften vastleggen;
 - de toelating van voorzieningen in alle gebieden;
 - de uitvoering van verbouwings- en renovatiewerken in bepaalde gebouwen;
 - Enz.

- **Bijzondere voorschriften per gebied**, die aan de algemene voorschriften worden toegevoegd. Die zijn gericht op specifieke gebieden binnen de perimeter van het ontwerp-RPA. Die zones hebben 'Maximiliaan-Vergote' in de naam, om ze te kunnen onderscheiden van de bestemmingszones van het GBP.
 - Woongebied Maximiliaan-Vergote;
 - Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten Maximiliaan-Vergote;
 - Administratiegebied Maximiliaan-Vergote;
 - Gemengd gebied Maximiliaan-Vergote;
 - Gebied voor havenactiviteiten en vervoer Maximiliaan-Vergote;
 - Parkgebied Maximiliaan-Vergote;
 - Wegengebied Maximiliaan-Vergote;

Verschillende van die voorschriften worden aangevuld met **bijkomende voorschriften** die enkel van toepassing zijn op bepaalde subzones. De subzones van de perimeter van het ontwerp-RPA waarop bijkomende voorschriften van toepassing zijn worden weergegeven in het plan van de grafische voorschriften en worden hieronder opgelijst:

- Beco-Willebroek kant van de Osayandestraat;
- Helihaventorens;
- Hoek Simons/Helihaven;
- Bolivar Sint-Rochus;
- Bolivar Noord;
- Vloerplaat en torens van de Lakense Haard – Aanvullende ontwikkeling;
- Huizenblok gelegen tussen Antwerpen, Helihaven en Albert II;
- Hoek Bolivar/Helihaven naast Engie;
- Beco-Willebroek kant van de Ruimingskaai.

- **Voorschriften in overdruk**, die bovenop alle voornoemde voorschriften komen. Die hebben betrekking op:
 - 'Actief front'-linten;
 - Hoogbouw;
 - Erfgoedbescherming;
 - Porositeiten voor fietsers en voetgangers;
 - Erfdienstbaarheden van uitzicht in de richting van en vanaf het kanaal.

Het volledige verordenende luik (grafische en schriftelijke voorschriften) wordt geanalyseerd in het hoofdstuk dat is gewijd aan de gevolgen van het ontwerp-RPA op de stedenbouw.