



MEDIAPARK
RICHTPLAN VAN AANLEG
Strategisch & verordenend luik

MAART 2023

STUDIE UITGEVOERD DOOR

Agence François Leclercq – BOB 361 – Espinas i Tarraso – CITEC – Alphaville – Transsolar – MAGEO – BUUR – Jordi Pardo
voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

COVERFOTO

@ Tim Van de Velde

LAY-OUT

Tipik – Géraldine Meeus

CONTACT

mediapark@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, Directeur-generaal van perspective.brussels – Naamsestraat 59, 1000 BRUSSEL.

De hier gepresenteerde resultaten zijn slechts ter informatie. Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegestaan op voorwaarde van bronvermelding

MEDIAPARK

RICHTPLAN VAN AANLEG

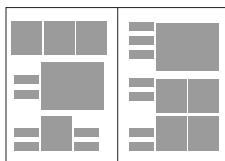
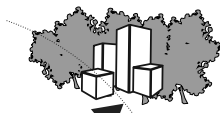
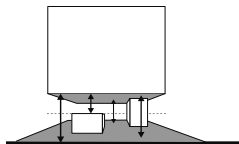
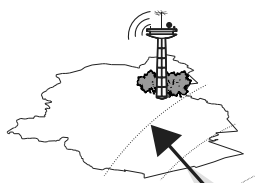
Strategisch & verordenend luik

MAART 2023



INHOUD

INLEIDING	
Grootstedelijke toekomst van een stadspark	6
STRATEGISCH LUIK	9
1. DE REYERSWIJK EEN NIEUWE GLANS GEVEN	
Inpassen van mediapark.brussels in de Reyerswijk	10
1.A. De openbare ruimten	12
1.B. Een verbonden wijk	14
1.C. Gemobiliseerd voor de mobiliteit	16
1.D. De functionele mix	18
2. DE BENEDENVERDIEPINGEN VAN EEN STEDELIJK ECOSYSTEEM	
Wonen op de parkverdieping	20
2.A. Een benedenverdieping in het park die mogelijkheden biedt, als drager van de veelzijdige stad	22
2.B. Straten en steegjes, functionele en stedelijke oppervlakken	24
3. EEN STADSPARK, VECTOR VAN BIODIVERSITEIT	
De natuur behouden en mogelijk maken de vormen van gebruik in de open lucht	26
3.A. Continuïteit en (bio)diversiteit	28
3.B. Topografie- en waterbeheer	30
3.C. Met respect te behandelen erfgoed	32
4. DE WENS OM EEN NIEUWE RELATIE TUSSEN STAD EN NATUUR TOT STAND TE BRENGEN	
Experimenteren met een nieuwe manier van samenleven tussen de stad en de natuur	34
4.A. Voor een diversiteit aan woonvormen en habitats	36
4.B. Een laboratorium van woonkwaliteiten	38
4.C. Uitkijken op het park en zich beschermen	40
4.D. Het park laten doordringen in de privépercelen	42
VERORDENEND LUIK	45
BESTEMMINGSPLAN	46
INPLANTINGSPLAN	48
A. Algemene voorschriften	50
B. Voorschriften met betrekking tot het inplantingsplan	51
C. Voorschriften met betrekking tot het bestemmingsplan	52



INLEIDING

GROOTSTEDELIJKE TOEKOMST VAN EEN STADSPARK

Dit RPA heeft tot doel het gehele denkproces dat sinds bijna acht jaar op dit unieke grondgebied plaatsvindt en dat de auteurs van het project ertoe heeft gebracht dit plan van aanleg op te stellen, te beschrijven, toe te lichten en te documenteren. Deze jarenlange studie heeft geleid tot de vaststelling van een plan van aanleg met als doel een unieke, gemengde wijk te creëren, met de architecturale omstandigheden eigen aan media-activiteiten.

Een wijk die plaats biedt aan nieuwe kwaliteitswoningen, openbare voorzieningen en buurtwinkels, georganiseerd rond een stadspark dat de biodiversiteit bevordert. Een wijk die de basis legt voor een nieuwe relatie tussen stad en natuur.

Openen

Deze plaats is vandaag het symbool van een achterhaalde moderne stedenbouw, die van het grote stadsdeel dat in zichzelf gesloten en geïsoleerd is een breuk vormt met zijn context en het stedelijk weefsel.

Dit plan van aanleg implementeert de instrumenten die nodig zijn voor de verwezenlijking van een stadsproject dat stevig verankerd is in zijn stedelijke context en als open en toegankelijk geldt.

Structureren

Het RPA mediapark is georganiseerd rond een park van 9,80 hectare met verschillende gezichten, van een bewoond stadspark tot perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit die niet toegankelijk zijn voor het publiek om de bestaande fauna te behouden, en streeft naar een nieuw evenwicht tussen stad en natuur. Het project is dus ontwikkeld rond een raamwerk van openbare ruimten, georganiseerd langs een west-oostas, met programma's en bijzondere architecturen. Van de Meiserpoort, gesymboliseerd door de verbouwing en openstelling van de Reyerstoren voor het publiek, tot de Georjinpoot, gepland rond openbare voorzieningen, vormt een opeenvolging van openbare ruimten met verschillende activeringsgraden samen een nieuwe centraliteit op de schaal van de stad.

Activeren

Het project, met een nieuwe tramlijn en rijstroken voorbehouden voor de actieve vervoerswijzen in het hart van de site, ontwikkelt zich rond de twee omroepgebouwen van de VRT en de RTBF die in het centrum van de site zijn gevestigd. Als belangrijkste aantrekkingspool zijn deze twee gebouwen de drijvende kracht achter de totstandbrenging van een echt media-ecosysteem. De aan alle GLV's van het terrein opgelegde vrije hoogte van 6 m biedt de specifieke omstandigheden voor het hosten van deze media-activiteiten. De werkzaamheden op deze realiseerbare hoogte moeten het mogelijk maken om hier verschillende activiteiten onder te brengen en deze lokalen omkeerbaar te maken. Als voorwaarde voor een veerkrachtige stad moet deze stedelijke bijzonderheid de drijvende kracht vormen achter de dynamiek van de wijk.

Onthullen

Naast de unieke programmering is de andere troef van dit gebied het bestaan van een opmerkelijke biodiversiteit die moet worden bestendigd. Door een rationeel bosbeheer toe te passen, te werken aan waterbeheer en rekening te houden met het plantaardige en historische erfgoed, wil het stadsproject dit nieuwe stukje stad eerder onthullen dan uitvinden.

Door te streven naar een evenwicht tussen de natuur in de stad en de stad-natuur wil het ontwikkelingsproject voortbouwen op wat er al is om een wijk te creëren.

Verlengen

Het rekening houden met wat er al is, mag niet ophouden bij de perimeter van de eigenlijke site. De perfecte integratie van het stadsproject impliceert immers dat rekening wordt gehouden met de directe omgeving van de site. Door de voorgestelde stadsvorm, de geplande programmering en het beheer van de beoogde bouwprofielen tracht het stadsproject overgangsruidten tot stand te brengen tussen de verschillende stadswefsels die aan de site van het project grenzen.

Deze overgangen nemen dus verschillende vormen aan, afhankelijk van de specifieke context van elke situatie.

Door het opstellen van specifieke stedelijke regels wordt gestreefd naar een stedelijke integratie die rekening houdt met de levenskwaliteit van de bewoners.

Afbreken

In overeenstemming met deze nauwe relatie met de site, wil het RPA mediapark de omstandigheden scheppen voor de implementatie van een circulair model op deze site.

Hoewel de geërfde stedelijke vormen voor de stedelijke enclave zorgen die we vandaag kennen, vormen de bestaande gebouwen een bron van materiaal en ruimte die moet worden geëxploiteerd.

Door op de schaal van het stadsproject een strategie voor circulaire economie toe te passen, moet het RPA het mogelijk maken dit project in een verantwoordelijke stadsplanning in te passen.



Bouwen

Naast de stedelijke ambitie op deze site, wil het mediaparkproject een deugdelijk principe voor de uitvoering van dit stedelijk project tot stand brengen. Om de uitstoot van broeikasgassen te beperken en de middelen die nodig zijn voor de uitvoering van het stadsproject gedurende de gehele levenscyclus van het project, van de bouwfase tot de exploitatie en het onderhoud van de gebouwen en de openbare ruimten, onder controle te houden, legt dit RPA de basis voor een evenwicht tussen uitgravingen en aanaardingingen of een rationeel beheer van regenwater op het niveau van de site.

Wonen

Hoewel het inrichtingsproject in de eerste plaats gebaseerd is op wat er al is, om elke vorm van breuk in de constructie van de stad op zichzelf te vermijden, zijn deze reeds bestaande kwaliteiten de troeven voor de ontwikkeling van een laboratorium van leefwijzen. Om de impermeabilisering van de site zoveel mogelijk te beperken en de begroeide oppervlakken te maximaliseren, kiest het stadsproject voor compactheid.

Deze compactheid wordt bereikt door specifieke werkzaamheden in de hoogte. Dit moet de vector zijn van nieuwe woonkwaliteiten. Door uitzichten en grote stadsgezichten op het landschap en de stad te bieden, door de slagschaduw en de tegenover elkaar gelegen gebouwen te beperken, door elke woning een royale buitenkant te geven, tracht het stadsproject de kwaliteiten van de dichte stad (animatie, voorzieningen) te bieden in het hart van een park.

Met deze reeks acties wil het stadsproject voldoen aan de behoeften van de toekomstige bewoners en gebruikers en aan de verwachtingen van de omwonenden.

Met de aanleg van een park van 9,80 hectare wil de toekomstige mediaparkwijk een gunstige context bieden voor stedelijke ontwikkeling waarbij woningen, activiteiten, voorzieningen en een grote biodiversiteit worden gecombineerd in dit gebied in verandering.



STRATEGISCH LUIK

De illustraties (axonometrieën, doorsneden, zichten, enz.) die in het strategische luik van het RPA zijn opgenomen en die de verschillende voorstellen voor stadsvormen vertegenwoordigen, worden louter ter informatie gegeven. Ze zijn bedoeld om de lezer meer duidelijkheid te verschaffen over de geest van de tekst.

1. NIEUWE GLANS VOOR DE REYERSWIJK

Inpassen van mediapark.brussels in de Reyerswijk

De projecten mediapark.brussel, parkway en de herinrichting van de Reyerslaan zijn de eerste stappen in de grondige vernieuwing van de Reyerswijk. De volledige sector ondergaat grote veranderingen en het sterk op de weg gerichte karakter zal geleidelijk aan "wijken" voor actieve vervoerswijzen.



luchtfoto 2022
bron: Google Earth

De Reyerslaan krijgt opnieuw een stedelijk karakter

Het doel van de herinrichting van de Reyerslaan en het Meiserplein is om de verkeersader die dit deel van de Middenring momenteel is, rustiger te maken. Het bevordert actieve vervoerswijzen, voorziet in regelmatigere voetgangersoversteekplaatsen en geeft voorrang aan een landschapsdimensie. In een tweede fase omvatten de werkzaamheden de doorgang van de tram ten noorden van het Meiserplein. (Het ondergronds brengen van de tramlijn naar Meiser wordt nog bestudeerd.)

De snelweg wordt een 'supersurface'

Het gewest heeft het masterplan Parkway-E40 goedgekeurd, dat tot doel heeft de toegang tot de stad verkeersluiser te maken, het openbaar vervoer en de actieve vervoerswijzen te integreren en de van de snelweg teruggenomen ruimte te bestemmen voor groene ruimten en de verdichting van de wijk. Er moeten ook nieuwe openbare ruimten gecreëerd worden om de parkway te verbinden met de omliggende wijken, met name in Diamant.

Groene continuïteiten van de grote structurerende assen

Het 'supersurface' brengt de bestaande plantenstructuren met elkaar in contact en zorgt voor de continuïteit van deze openbare ruimten, waardoor ze aantrekkelijker worden voor de zachte modi. De Reyerslaan voltooit zijn tracé om het mediapark en het Josaphatpark met elkaar te verbinden en zo de oorspronkelijke figuur van het Brusselse parkstelsel van de Middenring te herstellen.



1.A. DE OPENBARE RUITEN

De omliggende wijken van de gemeenten Evere, Sint-Lambrechts-Woluwe en Schaarbeek hadden geen andere keuze dan zich tangentieel te ontwikkelen rond de veilige economische enclave van de VRT RTBF. Vandaag vallen de muren naar beneden en ontstaan er nieuwe zwaartepunten binnen deze wijk.

Kwaliteit van de openbare ruimte en versterkte intermodale toegankelijkheid

De 3 poorten: het ontstaan van nieuwe centrale plekken van de wijk

Naast het "mediaprogramma" van de wijk zijn er andere programma's voor bestaande en toekomstige bewoners. De openbare voorzieningen (crèches, scholen, enz.) en buurtwinkels aan de rand van de operationele perimeter vormen een gelegenheid om nieuwe centrale plekken in de wijk te creëren, waardoor een fysieke en functionele band tussen de bewoners en de toekomstige gebruikers ontstaat.

De poorten liggen aan de ingang van het park, langs de hoofdroutes, en worden gekenmerkt door een opmerkelijke architectuur en zijn herkenbaar als een ontwikkelingsinstrument voor de toekomstige wijk. Door hun sterke programmatische mix, gericht op media maar ook op nabijheid, krijgen zij de status van baken-sites tussen de lokale en de bredere schaal. De architectuur en de programmering van de poorten fungeren uiteindelijk als stralende vitrines voor mediapark.brussels.

Centrale plekken opnieuw verbonden door het herstel van een zekere nabijheid

Vandaag zijn de soms lineaire, soms concentrische "centrale plekken", geconcentreerd langs de grote verkeersaders zoals de Leuvensesteenweg of rond de belangrijkste verkeersknooppunten zoals het Meiserplein of het Diamantplein, aangevuld met de ontsluiting van de nieuwe wijk. De verbetering van de openbare ruimten langs de grote verkeersaders, zoals de Reyerslaan, draagt bij tot de netwerkvorming tussen de verschillende kernen en zorgt tegelijkertijd voor een verandering van de programma's in overeenstemming met nieuwe dagelijkse trajecten.

Continu gebruik langs de noordboog

Naast het commerciële aanbod aan de poorten en op het raakvlak met de bestaande wijken wordt een continuïteit van gebruik opgezet langs de noordboog, van de Reyerslaan tot het Mediaplein.

Het stadspark als ontmoetingsplaats

Naast de mediaparkprogramma's speelt het stadspark een belangrijke rol. Deze 9,80 hectare landschap, waarvan minimaal 2 hectare bestemd is voor de aanleg van gebieden met een betere bescherming van de biodiversiteit die niet toegankelijk zijn voor het publiek, zijn bedoeld om de fauna en flora in het mediapark te behouden. In een wijk waar het aan openbare ruimte ontbreekt, betekenen deze ontwikkelingen een omwenteling in het dagelijks leven van de bewoners.

De verbetering van de toegankelijkheid door de komst van nieuwe openbaarvervoerlijnen in het hart van de site moet de toe-eigening van het stadspark door de omwonenden vergemakkelijken.

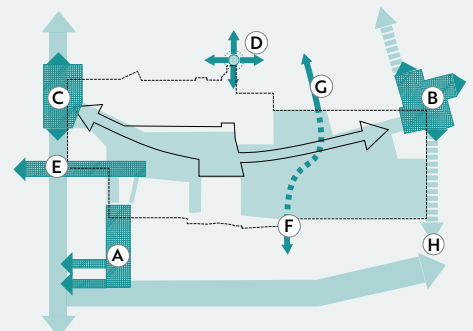
A. NIEUWE CENTRALE PLEKKEN GENEREREN: DE OPENBARE RUITEN TEN DIENSTE VAN DE AANTREKKELIJKHEID VAN DE TOEKOMSTIGE WIJK

- Zorgen voor een fysieke en functionele verbinding tussen bestaande bewoners en toekomstige gebruikers door de programmering van voorzieningen aan de rand
- Definiëren, programmeren en ontwikkelen van nieuwe lokale centra om de wijk in het bestaande stadsweefsel te integreren

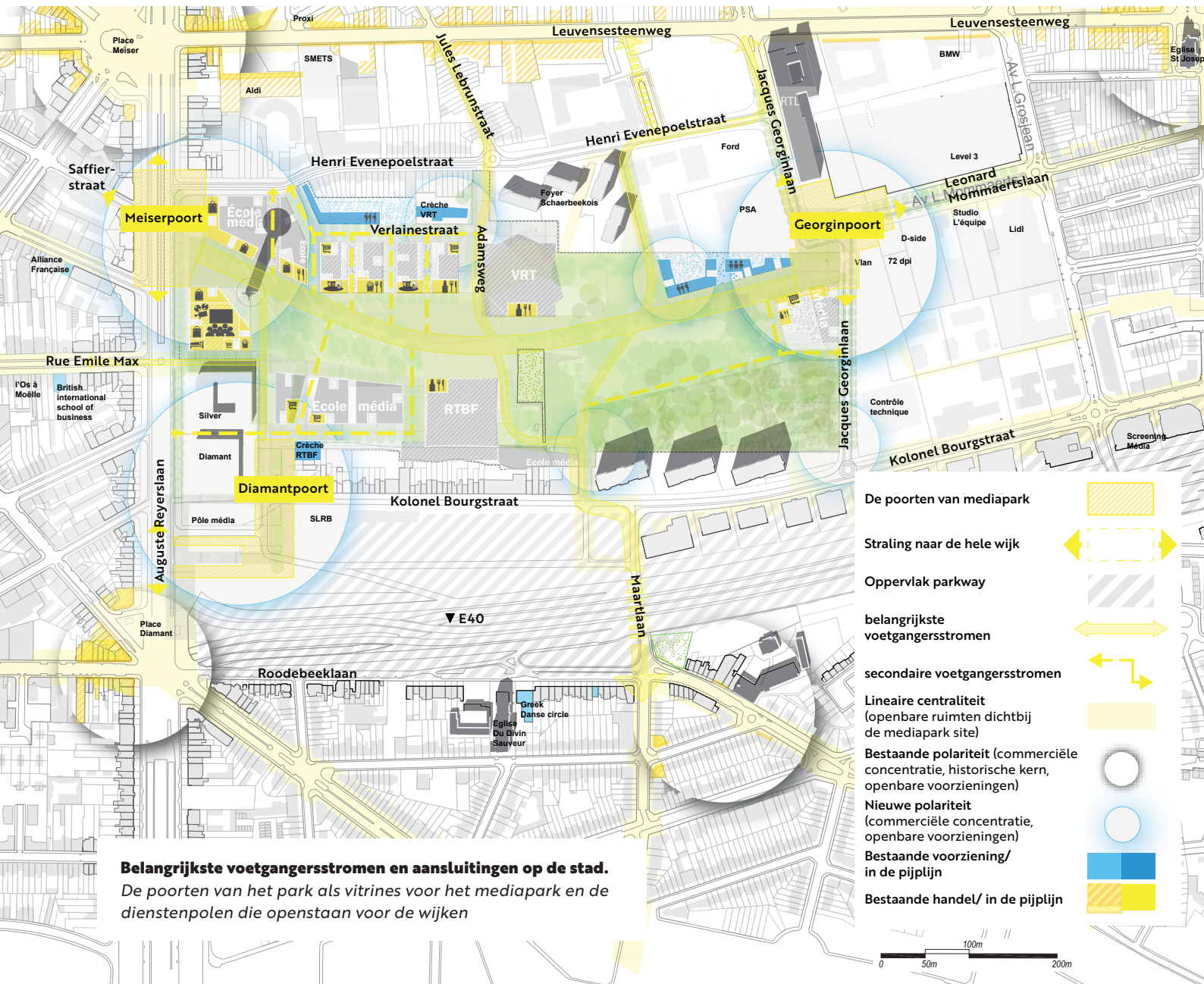
➤ Openstellen en versterken van de stedelijke continuïteiten door de site heen om het ingesloten effect weg te nemen

- Poorten gekenmerkt door een opmerkelijke architectuur als stralende vitrines.
- De economische programmering van de mediaparkpoorten bevordert het ontstaan van secundaire centra aan de ingangen van de wijk.
- Verbeteren van de openbare ruimte langs grote wegen en de oversteekbaarheid ervan voor actieve vervoerswijzen.
- Een gebruiksintensiteit van het westen naar het oosten aanmoedigen langs de noordboog van Meiserpoort naar de Georinpoort.
- De toegankelijkheid van de site verbeteren om de toe-eigening van het stadspark door de gebruikers te vergemakkelijken.

Om te zorgen voor continuïteit tussen de grote openbare ruimten van het mediapark en de gevormde stad, wordt het project een aanzet tot verbetering van de omliggende wijken.



SCHEMA 1 – De openbare ruimten die een goede integratie van mediapark.brussels in de Reyerswijk garanderen



Belangrijkste voetgangersstromen en aansluitingen op de stad.
 De poorten van het park als vitrines voor het mediapark en de dienstenpolen die ontstaan voor de wijken

POORTEN VAN HET PROJECT

- A **DE DIAMANTPOORT** integreert de omgeving van de gebouwen Silver, Diamant, Mediahuis (Frame-gebouw), Schaarbeekse Haard, sluit aan op de openbare ruimten van Parkway, en fungeert als multimodaal platform tussen de premetro en de toekomstige tramlijn.
- B **DE GEORGINPOORT** herkwalificeert het kruispunt en annexiert op termijn de openluchtparking op het aangrenzende perceel.
- C **DE MEISERPOORT** geeft de aanblik van de ingang van een stadspark. Deze poort is dicht begroeid met royale beplanting die een groen scherm langs de Reyerslaan creëert, maar krijgt ook een intens karakter door de passage van de tram in de openbare ruimte.

SECUNDAIRE VERHOGINGEN

- D **VERHOOGING EVENEPOEL** herinrichting van de rotonde van de Evenepoelstraat op de plaats waar de nieuwe Adamsweg uitkomt.
- E **VERHOOGING EMILE MAX 2** nauw verwante invarianten van het mediapark houden rechtstreeks verband met de herinrichting van de Reyerslaan.

- Kruispunt Emile Max / oversteekplaats voor voetgangers op de as van de Emile Maxstraat. De realisatie van dit kruispunt garandeert een nieuwe toegang tot de mediaparksite en een voetgangers- en gelijkvloerse verbinding tussen de Plaskywijk en het mediapark.
- Nieuwe mediaparkweg / herinrichting van de noordelijke en oostelijke omgeving van het Silver-gebouw. Het aanleggen van een bereiden weg (actieve vervoerswijzen en voertuigen) van hoge kwaliteit die de toegang tot het park markeert, ondanks de talrijke functionele en ruimtelijke beperkingen.
- F **INRICHTING VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER OP DE ZUIDELIJKE VERBINDING MET DE KOLONEL BOURGSTRaat.**
- G **INRICHTING VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER OP DE NOORDELIJKE VERBINDING MET DE EVENEPOELSTRaat** Er zijn verbindingen nodig voor de aanleg van de centrale weg voor het openbaar vervoer en de actieve vervoerswijzen door het mediapark en voor de toegang tot site F.
- H **VERHOOGING GEORGIN-KOLONEL BOURG** Met het oog op het behoud van de biodiversiteit zal het park in het oosten worden opgesteld naar de Georginstraat, met name in verband met het Vlan-project.

> Van het stadspark een proefproject voor grootstedelijke ontwikkeling met oog voor de biodiversiteit maken



SCHEMA 2 – De inpassing van mediapark.brussels in zijn wijk en in het Brussels Park System

1.B. EEN VERBONDEN WIJK

De opkomst van het project mediapark.brussels met zijn 5.000 mediawerknemers en +/- 1.400 woningen gaat gepaard met de komst van een nieuwe tramlijn die de toekomstige wijk bedient.

Deze belangrijke ontwikkeling wordt aangevuld met een bijzondere aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte en de verbetering van de natuurlijke doorlaatbaarheid van de site (oversteek van verkeersassen, beheer van hellingen en obstakels).

Een ongelijk aanbod tussen het oosten en het westen

Het onevenwicht tussen het vervoeraanbod in het oosten en het westen is een voorwaarde voor de verplaatsingsstrategie van het mediapark. Enerzijds moet worden getracht deze ongelijkheid weer in evenwicht te brengen en anderzijds moet de programmering aan deze huidige toestand worden aangepast om deze ongelijkheid te compenseren.

De tram als hefboom voor een voorbeeldige mobiliteitsstrategie ten dienste van de gebruikers

De doortocht van de tram langs de sites ten westen van het mediapark garandeert een bediening met een hoogwaardig openbaar vervoer. Dit nieuwe aanbod moet het mogelijk maken de ambities op het gebied van mobiliteit op de schaal van de site te realiseren. Dit is een troef bij de doelstelling om het dagelijks gebruik van de auto te verminderen. Het beperkt de impact op de wijk en helpt deze autoluw te maken. Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de inrichtingen, zoals de gebruikte verhardingen of de snelheid langs de tramlijn, om de geluidshinder veroorzaakt door het passeren van de tram te beperken.

De integratie van een rijstrook voorbehouden voor de actieve vervoerswijzen in het hart van de site

Een voor actieve vervoerswijzen voorbehouden rijstrook, die kan worden gebruikt door het openbaar vervoer, doorkruist het ter-

rein van noord naar zuid om de wijk in het hart ervan te bedienen. Dit tracé mag de rust in het park op geen enkele wijze verstoren. De aanleg ervan moet complementair gebruik (diensten) en het behoud van de bestaande biodiversiteit mogelijk maken en tegelijkertijd de veiligheid van elke vervoerswijze garanderen.

Creatie van een actief verbindend netwerk

Het 'VRT RTBF'-perceel is het ontbrekende stuk van het actieve netwerk in de wijk en vormt een uitbreiding van het openbaarvervoeraanbod. Het nieuwe netwerk van actieve vervoerswijzen dat voor het mediapark wordt voorgesteld, maakt er een echt sluitstuk tussen wijken van. Zo verbindt een nieuwe noord-zuid fietsroute de twee GFR's 1b en 2b door de Jules Lebrunstraat en de Marslaan met elkaar te verbinden. De interne oost-west- of noord-zuidverbindingen en de aansluitingen stroken met de ambities van een duurzame wijk die de actieve vervoerswijzen bevordert.

Perifere gedeelde parkeermogelijkheden

Om de geest van het park uit te breiden en de kwaliteit van de openbare ruimten te waarborgen, worden de parkings ontsloten via lussen of vanuit de bestaande straten. Gedeelde parkings (kantoor-woningen) genieten de voorkeur (met plaatsen voor deelvoertuigen) en bevinden zich onder de ruimten die door de opgetrokken gebouwen worden ingenomen. Ze maken het mogelijk het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens op projectniveau te optimaliseren. Ze omvatten dus de technische beperkingen die verband houden met een gedeeld gebruik: toegang voor voetgangers tot de parking die niet in verbinding staat met woningen of andere functies van het gebouw. De parkeerplaatsen ondervangen de behoeften aan leveringen en toegang voor vakmensen binnen hun eigen ruimte en niet langs de openbare weg. Ze zijn tevens voorzien op elektrische laadpalen. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de integratie van de technische kiosken (luchtroosters) om deze zo ver mogelijk van frequent bezochte buitengebieden (pleintjes, steegjes, speelpleinen, enz.) te plaatsen.

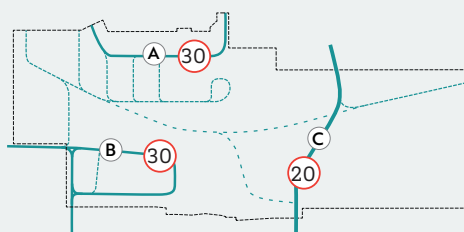
A. ACTIEVE MOBILITEIT & OPENBAAR VERVOER

- De tram als hefboom voor een voorbeeldige mobiliteitsstrategie
- De wijk afstemmen op de nieuwe uitdagingen inzake actieve verplaatsingen

B. VERBINDINGEN

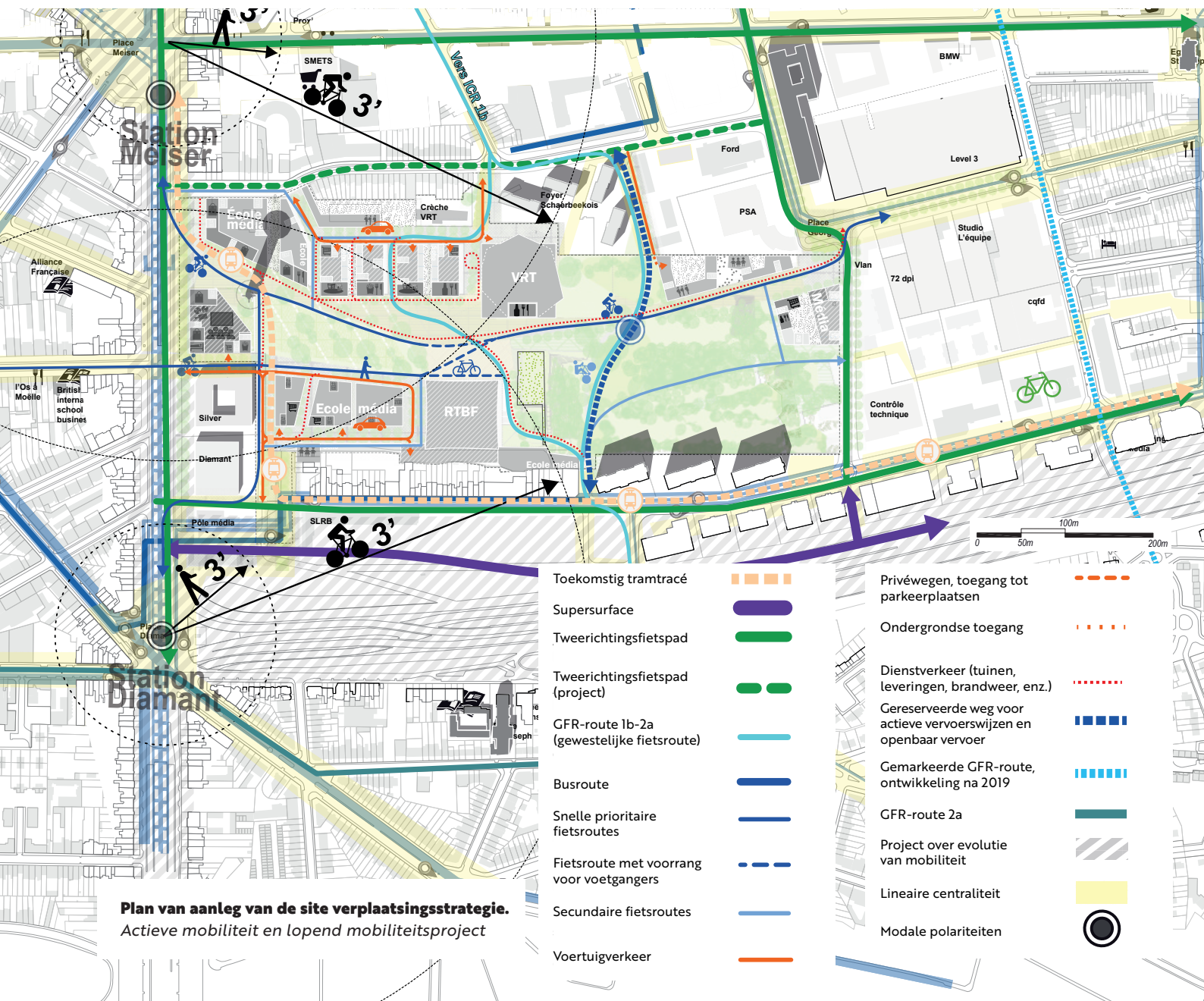
- Van het stadspark een verbindingsstuk tussen de wijken maken
- De natuurlijke permeabiliteit van de site verbeteren via de actieve vervoerswijzen

- (A) (B) DE 2 LUSVORMIGE STRATEN
- (C) CENTRALE WEG de rijstrook die is voorbehouden voor de actieve vervoerswijzen en het openbaar vervoer.
- VERPLAATSINGSSNELHEID EN GEDEELDE PLATEAUS

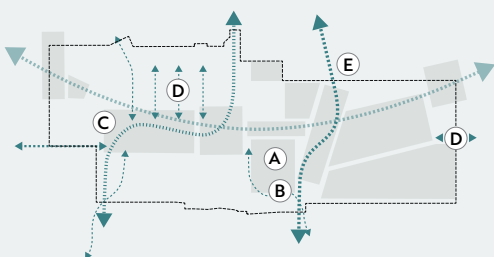


SCHEMA 1 – de wegen van het stadspark

- Noordboog: ontwikkeling van een grote openbare ruimte die van oost naar west toegankelijk is.
- Centrale weg: een rijstrook die voorbehouden is voor actieve vervoerswijzen en die aan het openbaar vervoer kan worden toegewezen.
- Noord-zuidverbinding voor actieve vervoerswijzen.
- Poorten, aansluitingen op de site en structurerende ruimtes.
- Nieuwe noord-zuid fietsroute de Jules Lebrunstraat en de Marslaan met elkaar te verbinden alsook de GFR's 1b en 2b.
- Groene steegjes en openbare porositeiten die in particuliere en openbare percelen moeten worden ontwikkeld.
- Alle wegen moeten voldoen aan de normen vastgelegd door de vademecums en het memorandum van toegankelijkheid van Brussel Mobiliteit.



- (A) Noordboog (verbinding oost-west)
- (B) Helling 4%
- (C) Noord-zuidverbinding
- (D) Openbare/particuliere minerale/plantaardige porositeiten
- (E) Centrale weg



SCHEMA 2 – verbindingen en porositeiten voor zachte mobiliteit

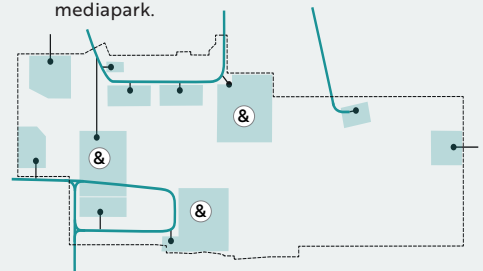
C. PARKEERSTRATEGIE

► De geest van het park uitbreiden

- De parkeerplaatsen worden gedeeld.
- De parkingtoegangen bevinden zich aan de rand van de site.
- De parkeermogelijkheden zijn enkel ondergronds, behalve de uitzonderingen zoals voorzien voor de wegen waar taxi's, voertuigen bestemd voor personen met beperkte mobiliteit, deelvoertuigen en kortstondige leveringen kunnen parkeren.
- De parkings in het parkgebied zijn bedekt met een laag teelaarde van minstens 2 m hoog.
- Het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens optimaliseren.

– De wegen van de site worden gezien als een verlengstuk van het park en niet als achterafstraatjes.

(&) Parkeerplaatsen met op termijn een groot deelpotentieel en toegankelijk vanaf de noordelijke en zuidelijke wegen van het mediapark.



SCHEMA 3 – gedeeld ondergronds parkeren en aan de rand van de site

1.C. GEMOBILISEERD VOOR DE MOBILITEIT

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

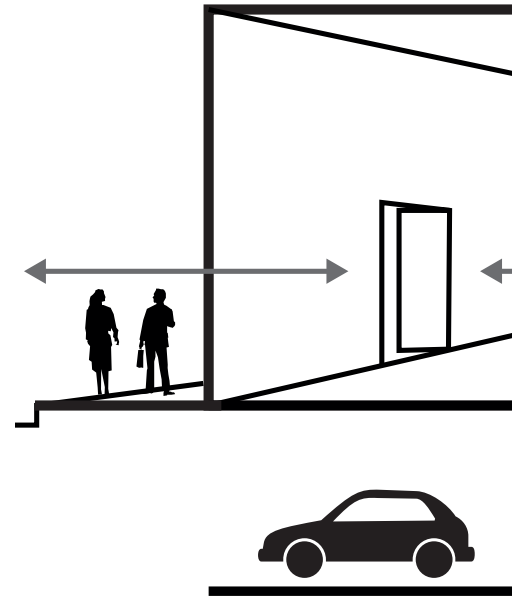
Hoewel openbare ruimten alleen niet kunnen voldoen aan de vele uitdagingen van deze nieuwe vormen van mobiliteit, moeten toekomstige constructies de voorwaarden voor deze voorbeeldige aanpak van meet af aan integreren en erop anticiperen.

Het stadsproject als uitdrukking van een deugdzame stad op het gebied van mobiliteit

Om de verandering van de mobiliteitsgewoonten en het aanbod van openbaar vervoer aan te moedigen en te ondersteunen, zal het project mediapark.brussels volledig in overeenstemming zijn met het Ontwikkelingsplan van het Structurerend Netwerk. De aanleg van een nieuwe tramlijn door het gebied en zijn omgeving en de opname van het project in de gewestelijke en lokale routes voor actieve vervoersmodi zijn allemaal vectoren voor de ontwikkeling van een "alternatieve mobiliteit" in de wijk.

De plaats die in de openbare ruimte en in toekomstige constructies wordt ingeruimd voor actieve vervoerswijzen moet in die zin meegaan in en anticiperen op de behoeften om de uitdagingen van een hernieuwde mobiliteit aan te gaan. Dit vertaalt zich in een toename van het aanbod en de zichtbaarheid van parkeerplaatsen voor niet-gemotoriseerde voertuigen. Het aanbod moet dicht bij voorzieningen, handelszaken en openbare ruimten liggen en voldoende groot zijn om de aantrekkelijkheid ervan te ondersteunen.

De plaats van gemotoriseerde voertuigen wordt tevens bekeken in het licht van de milieu-ambities. Het stadsproject wil de impact van de auto in de openbare ruimte verkleinen en zo de ontwikkeling



van de actieve mobiliteit vergemakkelijken. Voor parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen zal gezorgd worden in de ondergrondse verdiepingen van de toekomstige gebouwen. Het aantal parkeerplaatsen voor auto's zal tot een minimum worden beperkt, terwijl het aantal fietsenstallingen zal worden gemaximaliseerd.

De openbare ruimte alleen kan de voorwaarden voor de ontwikkeling van deze voorbeeldige mobiliteit niet ondersteunen

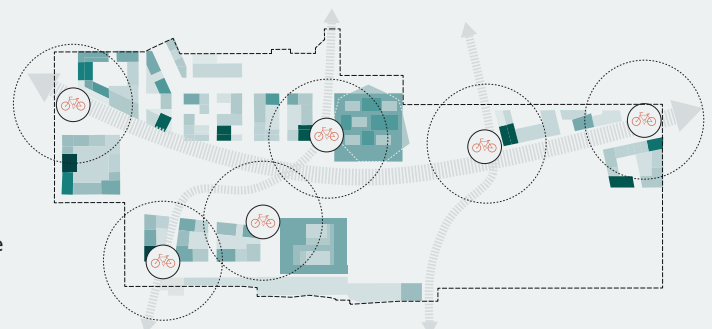
De openbare ruimte is niet bedoeld om het volledige aanbod van niet-gemotoriseerde parkeerplaatsen op te vangen. Voor elk project wordt alles in het werk gesteld om het aanbod te maximaliseren.

A. DE UITDRUKKING VAN EEN DEUGDZAME STAD OP HET GEBIED VAN MOBILITEIT

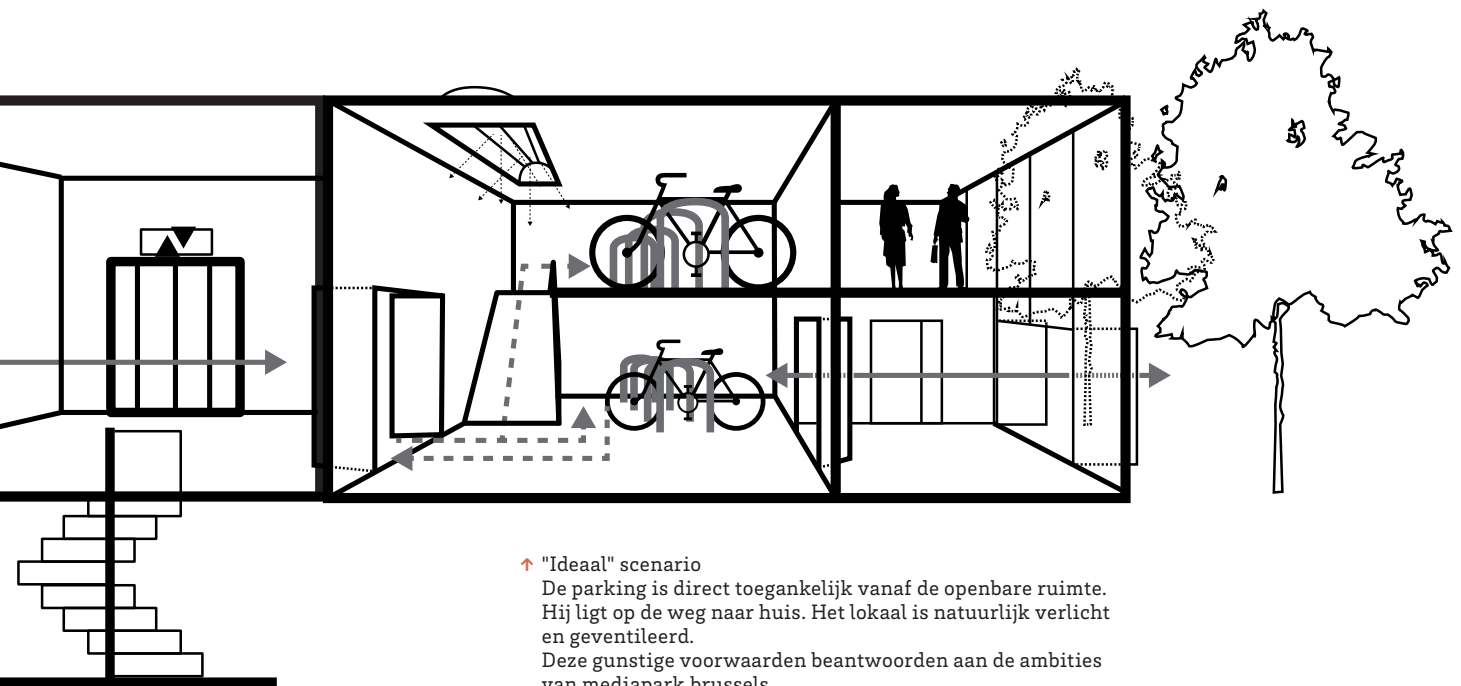
- De verandering van mobiliteitsgewoonten stimuleren en begeleiden
- De ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit faciliteren
- De uitdagingen van een hernieuwde mobiliteit effectief aangaan
- Het effect van het parkeren van gemotoriseerde voertuigen op de actieve stad beperken

- Een groter aanbod van openbaar vervoer is een conditio sine qua non voor nieuwe mobiliteitsgewoonten.
- Het stadsproject maakt deel uit van de gewestelijke en lokale trajecten voor actieve vervoerswijzen.
- Het aanbod van parkeerplaatsen voor niet-gemotoriseerde voertuigen in de openbare ruimte wordt gemaximaliseerd en prioritair gesitueerd in de buurt van belangrijke openbare voorzieningen en ruimten.
- Het parkeeraanbod moet voldoende groot en talrijk zijn.

- Parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen worden tot een minimum beperkt en worden voorzien in de kelder of halve kelder van gebouwen.
- Voor elk project wordt alles in het werk gesteld om het aantal parkeerplaatsen voor personenwagens te optimaliseren.



SCHEMA 1 – L'espace public comme expression des ambitions de mobilités



↑ "Ideaal" scenario

De parking is direct toegankelijk vanaf de openbare ruimte. Hij ligt op de weg naar huis. Het lokaal is natuurlijk verlicht en geventileerd.

Deze gunstige voorwaarden beantwoorden aan de ambities van mediapark.brussels.

De toegankelijkheid vanuit de openbare ruimte van de voor de actieve mobiliteit voorziene parkings is voor elk project vereist.

De kwaliteit en toegankelijkheid van dit parkeeraanbod zijn essentieel om een mentaliteitsverandering op gang te brengen. De ontwerpers van de projecten moeten er dus op toezien dat het gebruik van deze ruimten wordt vergemakkelijkt door obstakels te vermijden en de circulatieruimten (deuren, enz.) correct te dimensioneren.

Om doeltreffend te kunnen reageren en het parkeeraanbod aan te passen aan de behoeften, wordt het voor elk project gekwantificeerd op het moment dat het wordt uitgevoerd, rekening houdend met de ontwikkeling van het openbaar vervoeraanbod.

De kwaliteit van de voorgestelde ruimten krijgt ook zijn volle betekenis bij het anticiperen op toekomstige veranderingen.

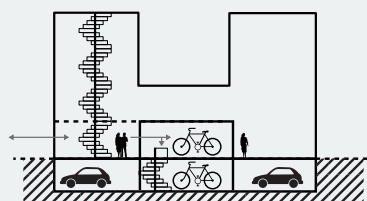
Om de veerkracht van dit parkeeraanbod te garanderen, kan dus met het aantal elektrische oplaadpunten, de circulatieruimten of de hang- en opbergtoestellen worden geanticipeerd op toekomstige veranderingen. Door veroudering te voorkomen wordt de aantrekkelijkheid van de woningen gewaarborgd en wordt bijgedragen tot de uitstraling van de toekomstige wijk.

B. DELEN VAN DE INSPANNING VOOR EEN VOORBEELDIGE MOBILITEIT

- Deelnemen aan de inspanning voor de ontwikkeling van actieve vormen van mobiliteit
- Een kwalitatief aanbod van aangepast parkeren ontwikkelen (regelmatig bijgewerkt)
- De veerkracht van het parkeeraanbod garanderen en anticiperen op extra behoeften (dimensionering van het verkeer, volumes, enz.)

– Het parkeren van niet-gemotoriseerde voertuigen moet zichtbaar en leesbaar zijn vanaf de openbare ruimte. De toegang moet worden vergemakkelijkt en beveiligd om het gebruik ervan te versterken, bij voorkeur op de benedenverdieping.

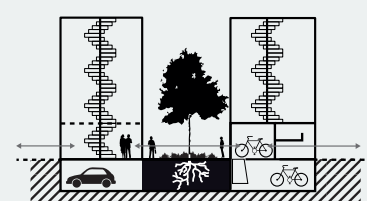
- Dit kwantitatieve aanbod wordt vastgesteld bij het onderzoek van elke vergunning die de evolutie van de mobiliteit (aanbod en gebruik) begeleidt.
- Alles wordt in het werk gesteld om het aanbod van parkeerplaatsen voor niet-gemotoriseerde voertuigen voor elk project te maximaliseren.



SCHEMA 2 – "minimaal" scenario, Gedeeltelijk toegankelijk lokaal

Het lokaal, dat gedeeltelijk op de benedenverdieping is gelegen, ligt achter een reeks drempels en vergemakkelijkt het dagelijkse gebruik van actieve vervoersmiddelen niet.

- Het kwalitatieve aanbod (soort bevestiging, volume, enz.) van de parkeerplaatsen staat ten dienste van een optimaal gebruik.
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan het aantal en de kalibratie van de elektrische oplaadpunten in elk project.



SCHEMA 3 – "ideaal" scenario, Toegankelijk en zichtbaar gemaakt lokaal

Het lokaal is gelegen en toegankelijk vanuit de openbare ruimte en situeert zich langs het dagelijks gevolgde traject.

1.D. DE FUNCTIONELE MIX

De tweeledige mediapool en, meer in het algemeen, de media-activiteiten, hechten waarde aan een locatie in een levendig en stedelijk gebied. Wat mediapark.brussels onderscheidt van andere gespecialiseerde clusters, is de mogelijkheid om het gebied buiten de drukke uren van actieve programma's tot leven te brengen, in een sterk landschappelijke omgeving.

Een viervoudige programmatische doelstelling

1. Een media-ecosysteem laten ontluiken
2. Een residentiële wijk met een hoge levenskwaliteit creëren
3. Kwalitatieve projecten nastreven die perfect samengaan met het mediapark en de gebruikers van het park (cafés, restaurants, pop-upwinkels,...)
4. Een reeks diensten aanbieden die openstaan voor de omliggende wijken

Het media-ecosysteem en de kenniseconomie

Naast de VRT en de RTBF vormen ook andere grote en kleine mediabedrijven die rond de Reyerspool aanwezig zijn, nu al een ecosysteem dat helaas onzichtbaar is. Het is de ambitie om, vertrekkend van dit bestaande netwerk (projecten, bedrijven...), een nog beter geïntegreerd stedelijk en economisch ecosysteem te laten ontstaan aan de rand van de dichte stad.

De drijvende krachten uit de mediasector worden geoptimaliseerd en geconcentreerd in en rond de Reyerswijk, een stedelijke site in wording die de verschillende buurten met elkaar moet verbinden. De mediabedrijven die nu al rond de omroepgebouwen van de VRT en de RTBF gevestigd zijn, kunnen dankzij het project mediapark.brussels hun activiteiten versterken. Ze kunnen niet alleen op een verbetering van de stedelijke leefomgeving

en de telecominfrastructuur rekenen, maar hebben ook baat bij een reeks economische ontwikkelingsinitiatieven die de synergieën tussen de spelers in de sector moeten aanmoedigen (bijvoorbeeld clustering en netwerken, aanwezigheid van onderzoeks- en onderwijsinstellingen rond de media, coworkingplekken, FabLab, organisatie van culturele evenementen rond digitale en nieuwe media enz.).

De ontwikkeling van een media-ecosysteem begeleiden en sturen

In het kader van de gewestelijke strategieën voor gemeentelijke fietsroutes, begeleiding, ondersteuning van ondernemerschap en innovatie zullen in samenwerking met het Brusselse ecosysteem specifieke maatregelen worden ontwikkeld.

De vestiging van buurtwinkels op de benedenverdieping ondersteunen

Het promoten van lokale handelszaken, in korte circuits die tegemoet komen aan de behoeften van de inwoners van de wijk en de stad.

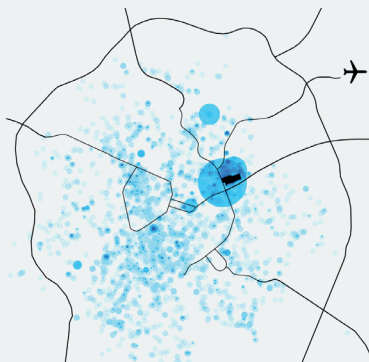
In het mediapark wonen en produceren

Woongebieden en sterk gemengde gebieden worden voornamelijk bestemd voor woningen. Sterk gemengde gebieden kunnen in tweede instantie worden bestemd voor productieve activiteiten die:

1. Beantwoorden aan de behoeften, vandaag en morgen, van de stad en haar inwoners.
2. Inclusieve, kwaliteitsvolle en niet-delokaliseerbare banen creëren voor de Brusselaars
3. Bijdragen tot de klimaatdoelstellingen die het Gewest voor zichzelf heeft vastgesteld in het kader van het NEKP (Nationaal Energie- en Klimaatplan)
4. Waardeketens creëren/in stand houden

A. De mix aan vormen van gebruik zoals ondersteuning van een levendige en bewoonde wijk

- De totstandbrenging van synergieën tussen media-actoren bevorderen om het gebied dynamischer te maken
- De vestiging van mediabedrijven in het gebied vergemakkelijken
 - De creatie mogelijk maken van specifieke woningen en activiteitsruimten waar jonge bedrijven in kunnen neerstrijken (soho).



SCHEMA 1 – De zichtbaarheid van de creatieve activiteit

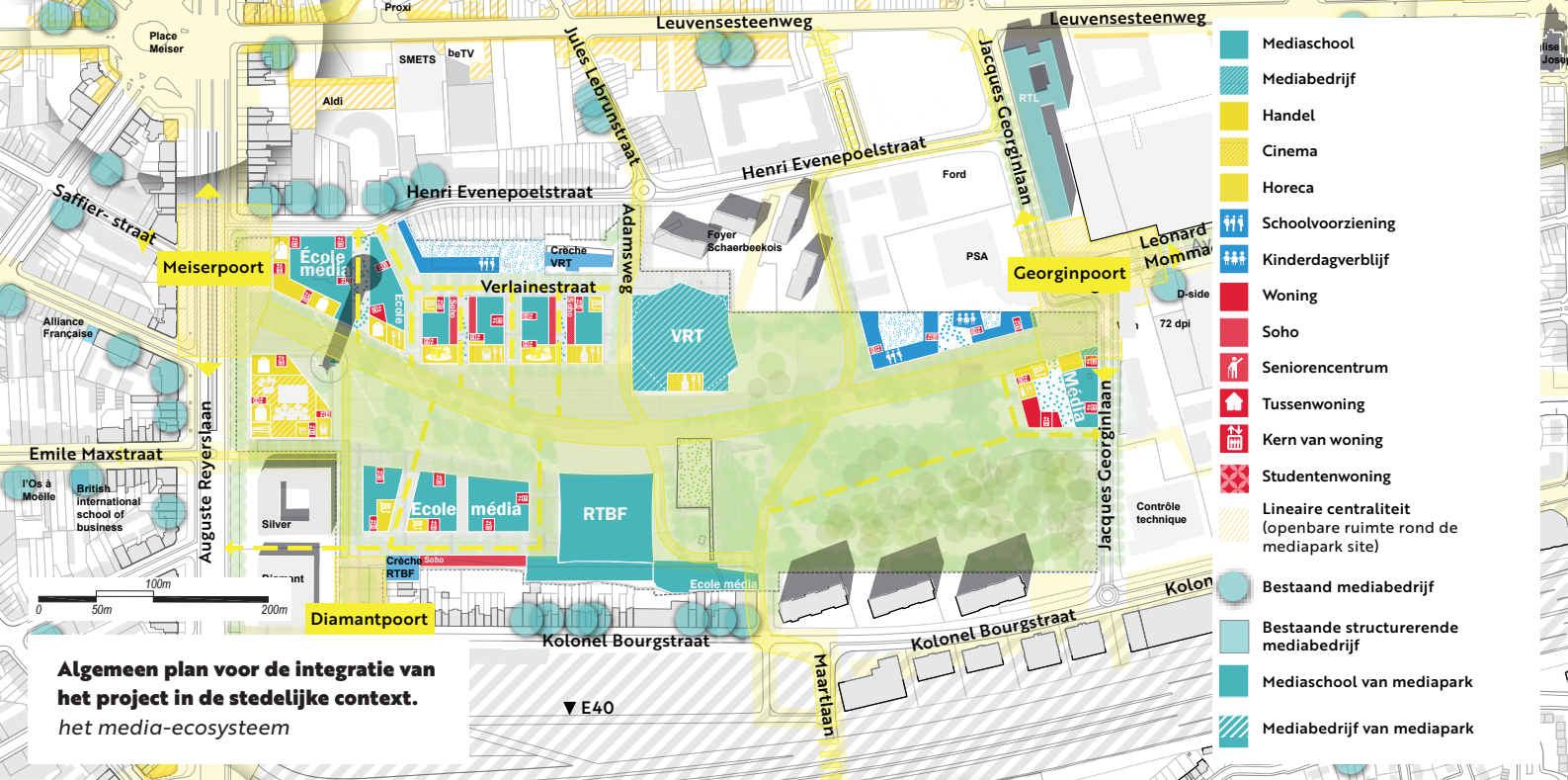
kaart van de audiovisuele sector in Brussel / Ideaconult.

➤ De omstandigheden voor het ontluiken van een media-ecosysteem bepalen

- Een gediversifieerd aanbod van lokalen aanbieden om heterogene mediabedrijven te huisvesten (door een grote verscheidenheid aan soorten bedrijfspanden voor te stellen, van grote internationale hoofdkantoren tot kleine ruimten).

➤ Het aanbod van diensten en voorzieningen (restaurants, vervoer, winkels, enz.) garanderen die nodig zijn om de aantrekkingskracht van de wijk te versterken

- Het openbaarvervoeraanbod in de wijk ontwikkelen (tram en bus in het hart van de site).



Algemeen plan voor de integratie van het project in de stedelijke context. het media-ecosysteem

5. Circulair, regeneratief en veerkrachtig zijn
6. Innovatief zijn in elke zin van het woord
7. De coöperatieve en participatieve initiatieven benadrukken

De programmatische intensiteit in het westen

De meeste programma's die nodig zijn voor de ontwikkeling van een media-ecosysteem bevinden zich in het westelijke deel van het stadspark, in spanning en in onderlinge samenhang aan weerszijden van de campo en dicht bij de belangrijkste vervoersverbindingen.

De woonkwaliteit in het oosten en overgang met het OGSO

De oostelijke helft is dan weer voornamelijk gewijd aan woonprogramma's en buurtvoorzieningen. De typologie van de woningen maakt het mogelijk thuiswerk te vergemakkelijken door in de woning werkruimten in te richten: de woonfunctie wordt zo zelf ook een gemengd programma, aangepast aan de evolutie van de manieren van wonen. Site G fungeert dus als schakel tussen het mediapark en het OGSO, met de bedoeling een gemengd project te creëren waarin een mediaprogramma kan worden geïntegreerd, rekening houdend met de nabijheid van de groene ruimten.

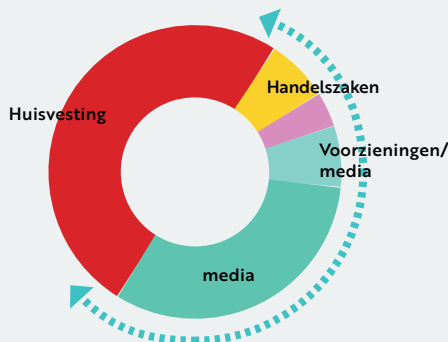
De doelgroepen mengen, mikken op kwaliteit

Naast de programmatische en typologische mix is er de wens om ook de doelgroepen te mengen. Door binnen het RPA sociale woningen voor te stellen en rekening te houden met de sociale woningen in de onmiddellijke omgeving van het project, wordt beoogd tegemoet te komen aan de behoeften van gezinnen die in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wensen te blijven en aldus de vlucht van gezinnen in verband met de toegang tot huisvesting te beperken. Deze sociale mix gaat ook gepaard met werkzaamheden aan de kwaliteit van de aangeboden woningen om van dit stadsproject een echt laboratorium van woonvormen te maken.

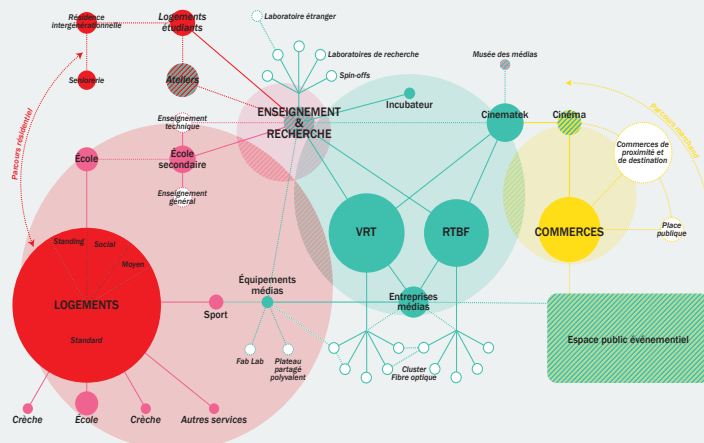
Programmering van aanvullende en gemeenschappelijke collectieve voorzieningen

Naast de bouw van een reeks openbare voorzieningen die essentieel zijn voor het stedelijk project mediapark, zoals met name scholen en crèches, kunnen andere openbare voorzieningen van lokaal of gewestelijk belang worden overwogen, afhankelijk van de analyse (context, beschikbare grond). Het is de bedoeling dat deze extra voorzieningen worden gedeeld door bestaande programma's en gebruikers (woon-werkverkeer van studenten en werknemers). Deze behoeften zullen tijdens de operationele fasen worden bijgesteld.

- Ruimte voorzien voor het aanbieden van diensten en voorzieningen (horeca, lokale voorzieningen en buurtwinkels, enz.)
- Het aanbod van tijdelijke huisvesting ontwikkelen.



SCHEMA 2 - Wanneer de mediaprogrammering in alle domeinen doordringt



SCHEMA 3 - Het ontluiken van een media-ecosysteem in de meervoudige stad

De opening "stimuleert ontmoetingen, serendipiteit en de ontwikkeling van innovatieve methoden door de kruisbestuiving tussen competenties".

2. DE BENEDENVERDIEPINGEN VAN EEN STEDELIJK ECOSYSTEEM

Wonen op de parkverdieping



Het is in zijn relatie tot de grond dat mediapark.brussels de revolutie in de werking van de mediawereld zal vieren. Vandaag stellen de media zich open voor de stad, een aanzet tot een nieuwe, stedelijke, levendige en inclusieve stadswijk. Om dit nieuw stedelijk evenwicht te vervolledigen, moeten bepaalde hefboomen worden geactiveerd, met name bij de kwalificatie van de benedenverdiepingen. De hier uit te voeren programma's moeten het spel spelen van het doen ontstaan van een verweving tussen de stad en haar openbare ruimten.

De zwarte dozen moeten worden gecreëerd en de parkgebruiker moet de levendige functies waarnemen die de benedenverdiepingen animeren.

De dualistische principes van openbaar versus privé, voor versus achter zullen dus vervagen om van deze voormalige enclave een doorlaatbare stad te maken.



2.A. EEN BENEDENVERDIEPING IN HET PARK DIE MOGELIJKHEDEN BIEDT, ALS DRAGER VAN DE VEELZIJDIGE STAD

De gewenste mix verrijkt het project voor de wijk, maar doet vragen rijzen bij de ruimtelijking van het programma om alle soorten functies naast elkaar te laten bestaan. Het gemengde karakter wordt in goede banen geleid door regelgevende instrumenten die de komst van bepaalde programma's aanmoedigen en de aanwezigheid van andere programma's beperken.

Het onthaal van de benedenverdiepingen als ondersteuning van een gediversifieerde mediastad

Het komt er dus op aan om de technische beperkingen en de vastgoedbeperkingen van de activiteiten te specificeren, zodat deze functies in de lokalen op de benedenverdiepingen kunnen worden geïntegreerd en een coherente dialoog met de openbare ruimte tot stand kan worden gebracht. De definitie van een 'geschikte ruimte op de begane grond' stimuleert de ontwikkeling van media-activiteiten en eender welke andere programma's op korte en lange termijn. Daarnaast wordt de commerciële oppervlakte per project beperkt. De ambitie van een media-ecosysteem impliceert de ontwikkeling van een voorziening waarin macro- en microprogramma's kunnen worden ondergebracht. Het specifieke karakter van dit soort programma's en hun beperkingen vereist een specifieke en aanpasbare stedelijke voorziening die door een dubbele hoogte van minstens 6 meter wordt gedefinieerd, wat garandeert dat de ruimten opnieuw tot een benedenverdieping kunnen worden omgevormd.

Van black box tot open ground

Alle mediaprogramma's – micro of macro – hebben met elkaar gemeen dat ze een ruimte zonder licht nodig hebben: een black box. Of het nu gaat om een bioscoopzaal, een filmstudio of een videolab, altijd bestaat

de uitdaging erin om ze in het midden van de site in te planten. Door de black box op een afstand van de straat te plaatsen, garanderen wij dat de binnen- en buitenruimten echt in elkaar kunnen doorlopen.

Verdere ontwikkeling in de tijd

De mediawereld is volop aan het veranderen. De media van morgen zullen waarschijnlijk ook een andere vorm aannemen. De stedelijke vorm die we vandaag voorstellen, moet zich dus mettertijd kunnen aanpassen aan de veranderende ruimtelijke vereisten van de programma's. De hoogte van de benedenverdieping moet kunnen worden aangepast met het oog op andere toepassingen.

De atypische programmatie van de wijk zichtbaar maken

De benedenverdiepingen die niet voor huisvesting zijn bestemd, dragen bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte. Ze worden gematerialiseerd door de aanwezigheid van toegangen tot de verschillende functies van de gebouwen te versterken. De aanwezigheid van gevelopeningen of ramen langs de gevels op de benedenverdieping maakt het mogelijk om, naast de zichtbaarheid van de ontwikkelde activiteiten, interessante uitzichten naar buiten en natuurlijke verlichting te bieden. De media, die vandaag enkel op het scherm te zien zijn, worden in de toekomst voor iedereen zichtbaar.

De gemeenschappelijke ruimten van de woningen zichtbaar maken

Het streven naar transparantie op de benedenverdieping betreft niet alleen "actieve" programma's zoals media of detailhandel. Het geldt ook voor de gemeenschappelijke programma's van de woningen. Zo moeten ook fietslokalen en inkomhallen deelnemen aan het leven in de openbare ruimte en op de benedenverdiepingen.

A. GEMENGDHEID EN SAMENGAAN VAN BESTEMMINGEN OP DE BENEDENVERDIEPING VAN EEN "MEDIA-ECOSYSTEEM"

- Een bruikbaar volume op de benedenverdieping ontwikkelen
- Elke schaal van media-activiteiten ontvangen (Macro/Micro)
- Anticiperen op de behoeften van toekomstige media-activiteiten
 - Bovengrens van de oppervlakten per type bestemming in functie van de sites.
 - Bepaling van een dubbele hoogte op de begane grond van ten minste 6 m die meerdere inrichtingen mogelijk maakt om tegemoet te komen aan veranderende en omkeerbare behoeften.
 - Tussenvloer op 75% van de benedenverdieping.
 - De aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met huisvesting.



SCHEMA 1 – De inplanting van "niet-standaard" programma's (studio's van de mediabedrijven of werkplaatsen van bedrijfsruimten) vereenvoudigen



SCHEMA 2 – Inplanting van dubbele hoogte in de voorzieningen van het type kinderdagverblijf, met wintertuinen



SCHEMA 3 – Een grote handelszaak die nood heeft aan een hoge hoogte onder het plafond

B. OMKEERBAARHEID VAN DE GELIJKVLOERSE LOKALEN

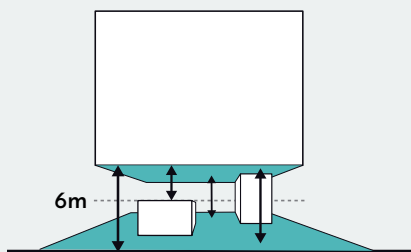
- De wijk de kans bieden zichzelf steeds opnieuw uit te vinden
- De reconversie en de wijziging van de bestemmingen op de benedenverdieping bevorderen
 - Toe-eigening van private buitenruimten in samenhang met de gelijkvloerse lokalen.
 - Vaststelling van een generiek bruikbaar volume op alle benedenverdiepingen van het mediapark, ongeacht de oorspronkelijke bestemmingen.



SCHEMA 4 – De inplanting van tussenverdiepingen in kleine handelszaken mogelijk maken



Plan van aanleg van de site met configuratie van de openbare ruimten en hun gebruik en behandeling van de benedenverdiepingen. parkverdieping met mediakaracter



SCHEMA 5 – Een bruikbare en omkeerbare benedenverdieping:

de inplanting en de aanpassing na verloop van tijd van elk type programma vereenvoudigen.

minimumhoogte van de benedenverdieping

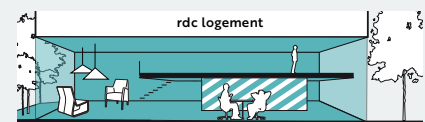
dubbele hoogte vereist met mogelijkheid tot mezzanine.

dubbele hoogte / mezzanine:

onbebouwd oppervlak mezzanine: minimaal 25%.
voorbeeld: een volume van 100 m² op de benedenverdieping heeft minimaal 25 m² dubbele hoogte.

C. GEGARANDEERDE POROSITEIT TUSSEN BINNEN EN BUITEN

- Lokalisering van de "black boxes" in het hart van de blokken en niet aan de voorgevel
- De openbare ruimte animeren door de gevels op de benedenverdiepingen open te werken
- De kwaliteit van de woningen op de benedenverdieping verbeteren
 - Minimaal beglaasd oppervlak aan de straatgevel.
 - Blinde benedenverdiepingen en parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen aan de gevel zijn verboden.
 - Het beglaasd oppervlak op de benedenverdieping maximaliseren (minimale doelstelling van 50% van het geveloppervlak in glas).
 - Transparantie van de gemeenschappelijke programma's van de woningen.



SCHEMA 6 – Aan gelijkvloerse woningen de kwaliteit van een individuele woning schenken, met een woonkamer van dubbele hoogte, de mogelijke aanhechting van een gelijkvloers tuintje, enz



SCHEMA 7 – Uitzicht bieden en erdoorheen kijken: een maximum aan transparante lijnen

2.B. STRATEN EN STEEGJES, FUNCTIONELE EN STEDELIJKE OPPERVlakKEN

De programmering van de benedenverdieping en de openbare ruimte vullen elkaar aan en voeden elkaar. Het voorplein is het verlengde van de vitrine en de straat de voortzetting van de benedenverdieping. Dit vervlochten ontwerp maakt differentiatie mogelijk tussen de meest intense en de meest rustige openbare ruimten.

Hoewel de wegen van het project aan de functionele behoeften van de veelzijdige stad moeten beantwoorden, mogen het wel geen "achterafstraatjes" of "vreugdeloze straten" worden. Het zijn geprogrammeerde, ruim opgezette straten die de actieve vervoerswijzen een prominente plaats toekennen en het gevoel geven deel uit te maken van het stadspark.

20 m breed, een oppervlak geschikt voor alle vormen van gebruik

De dwarsdoorsnede van de "lusvormige" wegen is de som van de rijbaan (6,40 m in beide richtingen), een beplante rand met eventueel een parkeerplaats (2,50 m) voor dienstvoertuigen (taxi, levering), PBM en carsharing, en voldoende brede trottoirs om een vlotte doorstroming van het voetgangersverkeer en eventuele programma's te garanderen. De som van deze "stroken" creëert een ruimte van ongeveer 20 m breed. Deze breedte is gesystematiseerd voor alle doorsneden van het stadsproject met een rijweg van 6,40 m als invariant die het mogelijk maakt:

- de straat niet te blokkeren bij een incidentele stop van een voertuig,
 - meer ruimte op de weg vrij te maken voor de actieve vervoerswijzen.
- Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de verharding van deze verkeerswegen om de geluidsoverlast van passerende voertuigen te verminderen.

Steegjes die worden aangelegd als een infiltratie van het park

Deze parkstraten zijn overgangsruidten tussen de stad en het mediapark en maken deel uit van een algemeen systeem van inrichting van de openbare ruimte en moeten daarom met dezelfde landschapsgeschied worden ontworpen. De steegjes, toegangswegen en oversteekplaatsen van het park moeten daarom voldoende dicht beplant worden, ook met fruitbomen, zodat de kleine plaatselijke fauna zich kan verplaatsen en een extra habitat krijgt. De bomen moeten zo aangeplant worden dat hun kronen op elkaar aansluiten, zodat de boomfauna zich van de ene boom naar de andere kan verplaatsen.

Ademende dichtheid

Het royale karakter van deze parkwegen zorgt er ook voor dat de gebouwen op een zekere afstand van elkaar staan, waarbij een te grote verplichte minimumafstand tussen de gevels van twee gebouwen van een dichte wijk wordt vermeden. Deze beplante en actieve straten moeten een meerwaarde betekenen voor de gebouwen die eraan grenzen.

Uitbreidingsoppervlakte van de programma's van de benedenverdieping

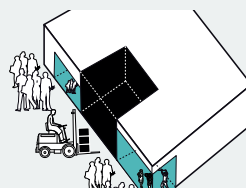
Afhankelijk van de programmering van de benedenverdieping kan de 'stoep'-ruimte worden geprogrammeerd als terras of als functionele uitbreiding van bijvoorbeeld een productiewerkplaats op de begane grond. Evenzo kunnen tijdelijke parkeerplaatsen worden ingericht voor voertuigen van mediaprogramma's (bv. voor het lossen van studiodecors; openluchtopstelplaatsen voor mediavrachtwagens, enz.).

A. VERWEVEN ONTWERP VAN DE OPENBARE RUIMTE EN DE BENEDENVERDIEPINGEN

- **De straat en de openbare ruimten animeren door het uitbreiden van de gebruiksvormen van de benedenverdiepingen**
 - De oppervlakte van de gevels op de benedenverdieping heeft een maximaal aantal openingen.
 - Het logistieke gebruik van de benedenverdiepingen beperken en deze tussen actieve programma's inkaderen.
- **Van de straat het verlengde en de continuïteit van de actieve benedenverdiepingen maken**
 - Tijdelijke vormen van gebruik die de uitdrukking vormen van activiteiten op de begane grond, worden gefaciliteerd op de openbare ruimte.



SCHEMA 1 – Activiteitensteegje: "functionele uitbreiding" (minimale breedte van een steegje: 10 m)

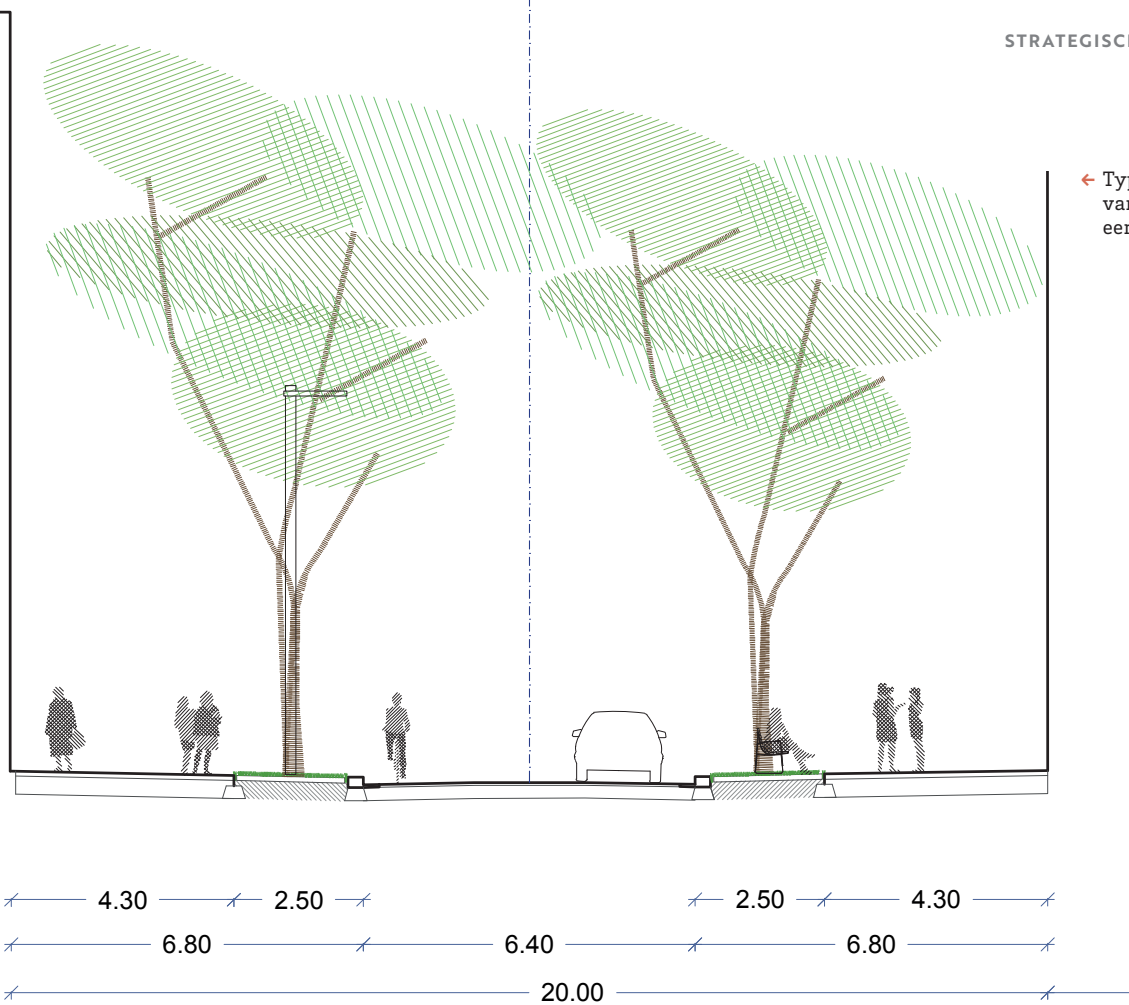


SCHEMA 2 – Logistieke gevels beperken en deze zoveel mogelijk omkaderen met stedelijke programma's



SCHEMA 3 – Voetgangers- en logistieke ingangen verzoenen

- Rekening houden met de behoeften van activiteiten bij de inrichting van de openbare ruimte (tijdelijke leveringsruimte).
- **De bezettingstijd van de openbare ruimte delen (pendelgebruik van de openbare ruimte)**



Functionele straat, dienstenstraat

Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de behandeling van de benedenverdieping, om functionele of dienstenstraten te vermijden. Bijgevolg moeten logistieke gevels worden beperkt en zoveel mogelijk worden omkaderd door stedelijke programma's.

De wegen voor de brandweer zijn een landschappelijk project

De brandwegen moeten volledig in overeenstemming zijn met de DBDMH-voorschriften en deel uitmaken van het landschap-project en, afhankelijk van de context, de plantenkaart trekken met gemengde groenbekledingen.

De straat behouden, zich openstellen naar het park

Behoudens specifieke bepalingen moeten de constructies zich aan de voorzijde van het gebouw bevinden, wanneer zij rechtstreeks op een geactiveerde openbare ruimte zijn gericht. Ze dragen zodoende bij tot de opbouw van het stedelijk weefsel en bevorderen de stedelijke kwaliteiten van de straat. De benedenverdiepingen, actief en open, animeren de straten en openbare ruimten waaraan zij grenzen om bij te dragen tot de aantrekkelijkheid van de toekomstige wijk. Voor de constructies die zich tot bosgebieden richten, is geen bouwlijn vereist. Door het creëren van ruimtes van rust in de stad, moet het Georjinbos in privéruimten kunnen doordringen om hun grenzen uit te wissen en visuele en plantaardige continuïteiten aan te moedigen.

B. DE STRAAT GEEFT VOORRANG AAN ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

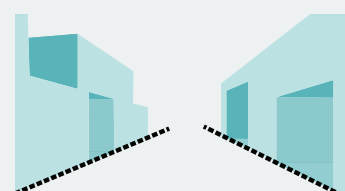
- Deling van de straatstromen door de inrichting van circulatieruimten voor zachte modi en parkeerplaatsen
- "Achterafstraatjes" of "vreugdeloze" straten vermijden
 - Bepaling van een bouwprofiel eigen aan de mediaparkstraten.
 - Implementatie van een aangepaste vergroeningsstrategie.
 - Elk programma is zo geïmponeerd dat het toegankelijk is voor logistieke voertuigen en tegelijkertijd een maximum aan gevels animeert voor een geactiveerde openbare ruimte.

C. HET GEVOEL HEBBEN IN EEN STADSPARK TE ZIJN.

- De woonkwaliteiten van de woningen die erop uitgeven, verbeteren
- Van de straat/de steegjes een verlengstuk van het park in het hart van de bebouwde sites maken
 - De breedte van de straat moet rekening houden met de kwaliteit van de gebouwen die erop uitgeven en het aantal tegenover elkaar staande gebouwen beperken.
 - Landschappelijke kwaliteiten van steegjes en secundaire straten als waarborg voor de woonkwaliteiten van de huizen die erop uitgeven.
 - De straat behouden, zich openstellen naar het park.



SCHEMA 4 – Landschappelijk steegje: "de voeten in het park"



SCHEMA 5 – "Vormen" van de straat

Een rooilijn langs de rijstroken respecteren om de straat te behouden en tegelijkertijd volle en lege ruimten in de gevel aan te brengen.

3. EEN STADSPARK, VECTOR VAN BIODIVERSITEIT

De natuur behouden en mogelijk maken de vormen van gebruik in de open lucht

Het stadspark heeft als eerste bijzonder kenmerk de functie van groene long in een wijk zonder openbare ruimte te combineren met een draagvlak voor meervoudig gebruik met oog voor de bestaande biodiversiteit. Dit laatste dient met name als een uitwisselingsoppervlak dat de serendipiteit tussen de verschillende spelers in het media-ecosysteem bevordert. Het mediaplein is een plaats voor de organisatie van evenementen. In het directe verlengde van de benedenverdiepingen ligt een openluchtfilmstudio.



Het oostelijk deel, waarvan het groene en beboste karakter, dat momenteel ontoegankelijk is, wordt geconsolideerd door nieuwe aanplantingen, ontsluit zich via 3 belangrijke toegangen: Georginpoort, Kolonel Bourgstraat, Evenepoelstraat.

Met zijn ligging in de perimeter van groene ruimten, zal het beboste gebied behouden blijven en een gebied van ten minste 1 hectare omvatten, waar de biodiversiteit beter beschermd zal worden. Andere perimeters van verhoogde bescherming van de biodiversiteit zullen verspreid over het park worden aangelegd op plaatsen die het meest geschikt zijn voor het leefgebied van de eikelmuis. Al deze perimeters, in totaal minstens 2 hectare, zullen ontoegankelijk worden gemaakt voor het publiek.

Er wordt specifieke aandacht besteed aan het bosbeheer van dit plantenpotentieel. Deze denkoefening moet het mogelijk maken deze perimeters te bepalen in het licht van de meest geschikte ruimten voor de habitat van de eikelmuis.



3.A. CONTINUÏTEIT EN (BIO)DIVERSITEIT

Het stadspark mediapark.brussels is een subtiel samenspel tussen continuïteit, diversiteit en biodiversiteit, zonder onderbreking van de verschillende sequenties met behoud van hun eigenheid. Met een oppervlakte van zo'n 9.80 hectare is deze openbare ruimte een aaneenschakeling van landschappelijk aangelegde zones met contrasterende ruimtelijke kenmerken die zich tot tal van gebruikstoepassingen lenen.

Bijzondere elementen en overgangen

De geografische complexiteit van de site en de topografische bijzonderheden die de ruimten van elkaar scheiden, vereisen een heus puzzelwerk. Zo wordt het heuveltje op het Ereperk der Gefusilleerden opnieuw aangelegd om een echte oost-west verbinding mogelijk te maken via een opeenvolging van 'hellingen'. Kinderspeeltoestellen langs de boog maken het recreatieve aanbod compleet. Het Ereperk, dat door een reeks 'uitkijkheuvels' omgeven is, blijft het laagste punt van de site. Dit garandeert zowel de rust als de valorisatie van deze bezinningsplaats in het hart van het nieuwe park.

Beredeneerde sequenties en fasering

De fasering van het project is zeer complex. Er moet rekening worden gehouden met de gevolgen van de bouwfasen voor de eikelmuispopulatie: hoewel deze soort na voltooiing van het project in een stedelijke omgeving kan samenleven, zal de overgangsfase om dit te bereiken een delicate fase zijn voor de aanpassing van deze populatie. De organisatie van de bouwplaatsen en de fasering ervan zullen een doorslaggevende rol spelen bij het vermogen van de soorten om zich aan te passen aan de veranderingen die op het terrein worden voorzien. De voorafgaande versterking (zo snel mogelijk) van alle mogelijke ecologische verbindingen en aanvullende beplante gebieden zijn belangrijke elementen waarmee rekening moet worden gehouden om vervangende locaties aan te bieden voor de getroffen natuurgebieden.

De noordboog, een 'verbindende structuur'

Een belangrijke structuur voor de ontsluiting van de site van oost naar west, van de Reyerslaan tot de OGSO-wijk. De boog bevindt zich op het kruispunt van verschillende invarianten, zowel van topografische aard als voor wat betreft de aard van de bodembehandeling en de programmatie van de benedenverdiepingen die eraan grenzen. Ondanks de diversiteit van de sferen die hij doorkruist en verbindt, moet de boog een zo groot mogelijke continuïteit vertonen, zonder breuken of vernauwingen. Deze ruimte is toegankelijk voor dienstvoertuigen en vormt een onverwoestbare sociale en plantaardige verbinding tussen het oosten en het westen van het park.

Stedelijke inrichtingen ten dienste van het leven

In de delen van het park die meer gemineraliseerd moeten worden, zoals het Mediaplein, de Georjinpoot, de noordboog of de centrale weg, moeten ecologische oversteekplaatsen voor de kleine plaatselijke fauna worden opgenomen. Deze inrichtingen sluiten aan op de habitatsites in het parkgebied en strekken zich uit langs de wegen en steegjes. Ook moet worden gezorgd voor verbindingen aan de rand van de perimeter, zodat kleine fauna zich kan verplaatsen naar andere vegetatiegebieden buiten de perimeter. Deze ecologische oversteekplaatsen zullen worden vergroend. Waar deze vegetatie wordt onderbroken, moeten deze oversteekplaatsen door kunstmatige corridors (touw, pergola, enz.) in stand worden gehouden.

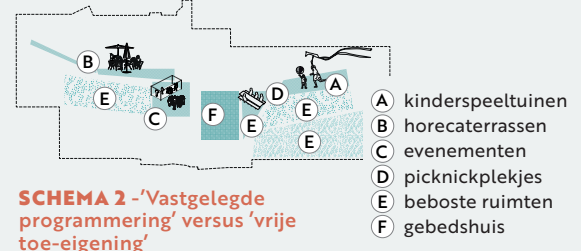
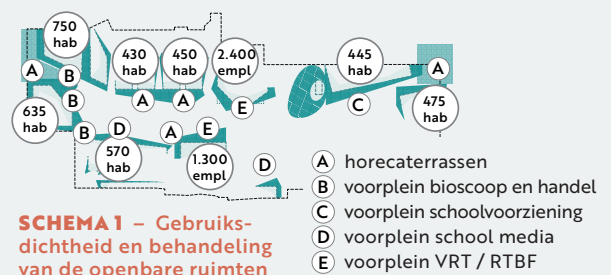
Het effect van het gebruik op de behandeling van de openbare ruimten

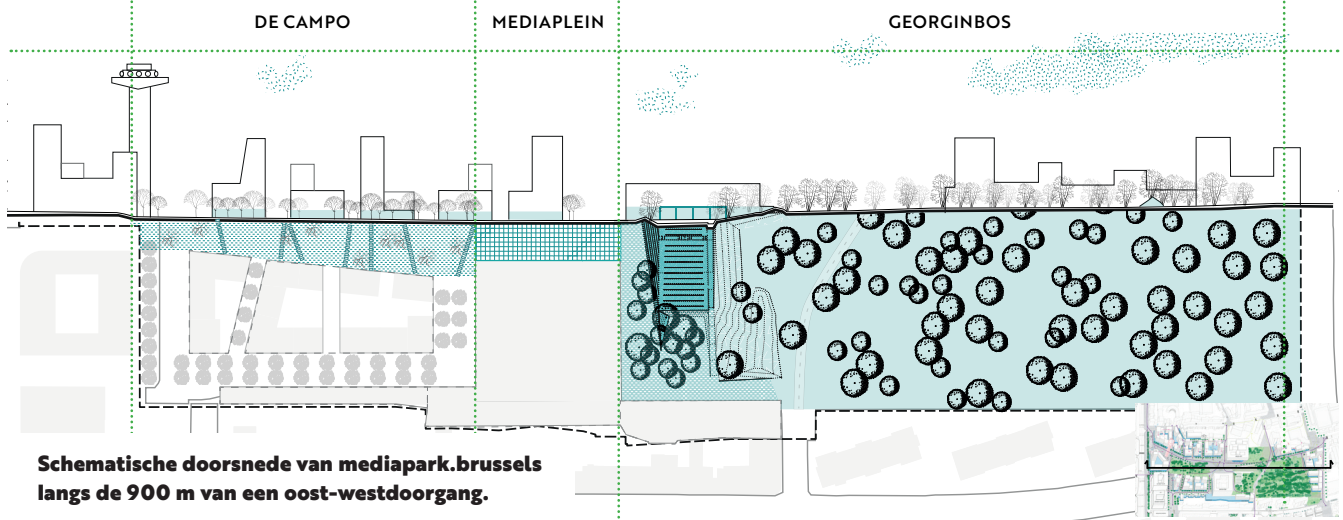
De bijzondere programmering van het mediapark met zijn +/- 1.400 toekomstige wooneenheden en 5.000 mediamedewerkers heeft een duidelijke invloed op de behandeling van de openbare ruimte, de keuze van de materialen en het tracé van de wegen. Naast de openbare ruimten die een direct uitbreiding vormen van de geplande benedenverdiepin-

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

- De rijkdom en complexiteit van de topografie benutten om situaties en gebruiksmogelijkheden te vermenigvuldigen
- De biodiversiteit beschermen door een fasering die rekening houdt met de levende wezens
- De noordboog zien als de verbindende structuur van het stadsproject
- Het klimaatcomfort van de landschappelijk aangelegde zones verzekeren

- De bestaande heuvels en het Ereperk der Gefusilleerden, plaatsen van herinnering, getuigen van een kunstmatige topografie die een erfenis is van de opeenvolgende vormen van gebruik van dit gebied, behouden en kwalificeren om nieuwe vormen van gebruik mogelijk te maken: een uitzichtpunt voor de Ereperkheuvels, kinderspeeltoestellen voor de heuvels van het park.
- De openbare ruimte vanaf de bouwfase voorbereiden om te anticiperen op de inrichtingen.
- De ontwikkeling van de wijk begeleiden door de vorming van de noordboog, een belangrijke openbare ruimte die het gebied van oost naar west doorkruist.
- In alle projecten zullen regelingen worden voorgesteld die zijn aangepast aan de kwestie van het klimaatcomfort van de landschappelijke ruimten.





Schematische doorsnede van mediapark.brussels langs de 900 m van een oost-westdoorgang.

DE CAMPO – WESTELIJK PARK

- De campo is het westelijke deel van het park. Het wordt in het noorden begrensd door de noordboog, in het oosten door het mediaplein, in het westen door site A en in het zuiden door de gemeenschappelijke ruimte die grenst aan de sites J.
- Ruimte die hoofdzakelijk is bestemd voor de behandeling van planten en die de vorming van een plantaardige continuïteit mogelijk maakt.
- De doorkruisingen van deze ruimte door actieve modi moeten duidelijk worden onderscheiden en correct worden geproportioneerd.
- Niet-verkeersruimte, met uitzondering van hulp- en dienstvoertuigen.

MEDIAPLEIN – CENTRAAL PARK

- Verbindende ruimte tussen de twee omroepgebouwen. Het Mediaplein, dat door de noordboog wordt doorkruist, is begrensd door de VRT in het noorden,

- het Ereperk der Gefusilleerden in het oosten, de RTBF in het zuiden en de 'campus' in het westen.
- Openbare ruimte, bestemd voor de aanleg van een publiek plein dat plaats biedt aan een evenementenprogramma dat aan het media-ecosysteem gerelateerd is. Voor verharding bestemd gebied. Hier en daar met bomen beplant.
- Tijdelijk gebruik waarvoor verplaatsbaar en/of verwijderbaar stadsmeeubilair wordt gebruikt, toegelaten.
- De verkeersruimte is beperkt toegankelijk (hulpdiensten en diensten), leveringen zijn mogelijk volgens vastgestelde tijdschema's.

HET GEORGINBOS – OOSTELIJK PARK

- Gelegen in het oostelijke deel van het park. Het wordt in het noorden begrensd door de noordboog, in het oosten door site G, in het westen door het Ereperk der Gefusilleerden en in het zuiden door de bestaande gebouwen in de Kolonel Bourgstraat.
- Ruimte bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu.

- Ruimte die hoofdzakelijk bestemd is voor een dichte en continue vegetatie en boombehandeling.
- Niet-verkeersruimte, met uitzondering van hulp- en dienstvoertuigen.

NOORDBOOG

- Belangrijke openbare ruimte die het Mediapark van oost naar west verbindt door alle 'parkkamers' van de Reyerspoort tot de Georjinpoot.
- Oversteekplaats met minerale behandeling maar met bomen zodat een ecologische continuïteit ontstaat tussen het oosten en het westen van het mediapark.
- Openbare ruimte voor de ondersteunende functies van de programmatie van de benedenverdiepingen: commercieel / vrije tijd / voorzieningen (terrassen,...).
- Beperkt toegankelijke verkeersruimte (hulpdiensten en diensten), leveringen zijn mogelijk volgens vastgestelde tijdschema's.
- Openbare ruimte die voornamelijk bestemd is voor actieve vervoerswijzen (voetgangers, koolstofvrije mobiliteit, enz.).

gen, moeten ook de gekozen oppervlakken worden overdacht overeenkomstig de beperkingen van de verwachte gebruiksdoeleinden.

Geprogrammeerde ruimten / geschikte ruimten

De denkoefening over de programmatie van het stadspark leverde een tussenoplossing op met enerzijds vooraf gedefinieerde geprogrammeerde ruimten en anderzijds een reeks 'geschikte ruimten' voor uiteenlopende programma's. Het doel is niet om alles vooraf te definiëren, maar wel om de gebruikers zoveel mogelijk te stimuleren zich de ruimten toe te eigenen. Het Mediaplein is een ruimte met een verhard oppervlak waarop nu en dan evenementen voor het grote publiek kunnen plaatsvinden. Bijzondere aandacht zal worden besteed aan de aanleg ervan om de geluids-overlast voor de woningen die ernaar gericht zijn te beperken.

Klimaatcomfort van de landschappelijk aangelegde zones

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

Beredeneerde openbare verlichting

Om het effect van de landschappelijke inrichtingen op de nachtelijke fauna zoveel mogelijk te beperken en tegelijk een gevoel van veiligheid in de openbare ruimte te garanderen, moet de verlichting van de openbare ruimte zodanig worden ontworpen dat ze de plaatselijke fauna zo min mogelijk beïnvloedt (met name oriëntatie van de armaturen en vermogen).

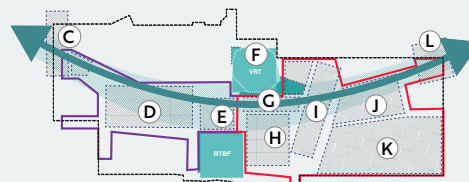
B. EEN PROGRAMMA VAN OPENBARE RUIMTEN DAT INSPELT OP HET GEBRUIK EN DE BEPERKINGEN VAN NABURIGE GEBOUWEN

- Tegemoetkomen aan de dichtheid van activiteiten met een gebruiksintensiteit
- Openbare ruimten ontwerpen die toe-eigening en experimenten aanmoedigen
- De openbare ruimte inrichten ter versterking van de diverse vormen van gebruik

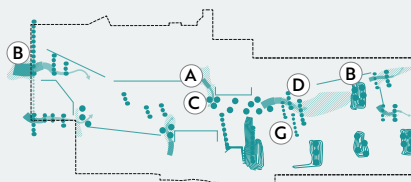
- De programmering van actieve benedenverdiepingen hangt af van de dichtheid en het gebruik van de activiteiten die er plaatsvinden, en van

de programmering en het gebruik van de openbare ruimte.

- Als de noordboog of het mediaplein worden opgevat als geprogrammeerde ruimten, dan worden het bos of de campo opgevat als aanpasbare ruimten, plaatsen van toe-eigening en experimentering.
- De situering van de landschapsarchitectuur (bomenrijen, bosjes, enz.) wordt als een prioriteit beschouwd met betrekking tot de windversnellingszones om het comfort van de gebruikers te verbeteren en het gebruik ervan te versterken.



SCHEMA 3 – De "parkkamers", karakterreeksen en de noordboog, een "verbindende structuur"



SCHEMA 4 – Windbeheer voor meer comfort in de landschappelijke ruimten

- Westelijk park
- C Reyerspoort
- D Campo
- E Mediaplein
- F Openbare ruimten VRT
- Oostelijk park
- G O/W-helling
- H Het Ereperk en zijn filters
- I La Clairière
- J Ongerept bos
- K Gebied voor groene ruimten
- L Georjinpoot

Een landschappelijke inrichting die de versnellende effecten van de gebouwde dichtheid tot rust brengt:

- A zones met windversnelling
- B plantentfilters bovenlaag
- C plantentfilters onderlaag
- D gebouwde filters (kiosken)

3.B. TOPOGRAFIE- EN WATERBEHEER

Geomorfologie en topografie zijn twee essentiële elementen voor de analyse van de watercyclus in het project. De site, gelegen aan de rand van een waterscheiding en doorkruist door een dalbodemplijn, vereist een speciaal waterbeheer. De beheerssystemen in een landschapslogica integreren de hydrologische beperkingen en vervolledigen de programmeringsstrategie van de openbare ruimte.

Een beredeneerd stedelijk hydrologisch beheer

Een hydraulisch systeem verdeeld in stroomgebieden, waardoor de oorspronkelijke geografie van de site zichtbaar wordt en infiltratie wordt bevorderd.

De site wordt doorkruist door een dalbodemplijn, een erfenis van de vermoedelijke loop van een oude talweg. Dit hydraulische systeem is in de loop der tijd ingrijpend gewijzigd (invoering van TV-zetels, E40, enz.). De herinrichting is een kans om een meer natuurlijke manier van functioneren te herstellen in overeenstemming met de geografie en geologie.

Het gebied zal in verschillende deelstroomgebieden worden verdeeld naar gelang van de topografie van het project en de geologische kenmerken, en naar gelang van de problemen in verband met verontreiniging en bodembewerking. Bouwwerken in de open lucht zullen de voorkeur krijgen om de zuivering van de stroom en de verliezen door evapotranspiratie te bevorderen. Het regenwater van de hele site bevoorraadt de vochtige gebieden, greppels, retentie- en infiltratiesystemen die zijn geïntegreerd in de landschappelijke inrichting van het gebied.

In het centrale gebied wordt een studie over de waterbeheerstrategie uitgevoerd om de flexibiliteit van het gebruik van het media-plein te respecteren. De dimensionering van de afvoerwerken is

gebaseerd op 2 l/s/ha en een referentie-regenval van 57,5 mm in 1.080 minuten.

Gezien de topografische situatie van de site, maar ook de mogelijkheden die voortvloeien uit een gezamenlijke projectopzet, zal de site worden voorzien van een samenhangend waterbeheersplan waarin ook oplossingen op gebouwniveau worden geïntegreerd.

Een hydrologisch beheer op gebouwniveau

Het ontwerp zal de nadruk leggen op de principes van geïntegreerd regenwaterbeheer, namelijk:

- › regenwateropvang zo dicht mogelijk bij het punt waar het water valt;
- › hergebruik van regenwater;
- › infiltratie en evapotranspiratie.

Maatregelen zoals fytodepuratie zullen de voorkeur genieten. Alle openbare ruimten zullen bijdragen tot de aanvulling van het grondwater en de bestrijding van het hitte-eilandeffect:

- › temporisatie;
- › voorzien in de scheiding van grijs water (badkamers en (niet-professionele) keukens) om eventueel recycling mogelijk te maken.

De topografie als gebruiksondersteuning

Hoewel de topografie van de 'VRT RTBF'-site vandaag nogal "geleden" is, ondanks de radicale "domesticatie" ervan in de jaren 1970 bij de bouw van de twee TV-zetels, werkt deze nu ondersteunend voor de gebruiksmogelijkheden van een nieuwe wijk.

Op het oppervlak van het media-plein is het de bedoeling de aanwezigheid van water te suggereren door middel van een speels zwembad. Dit laatste kan vele vormen aannemen: fontein, waterspiegels, enz. Dit waterobject moet voldoen aan de waterkwaliteitsnormen die nodig zijn voor het recreatieve gebruik ervan.

A. WATERBEHEER TEN DIENSTE VAN HET STADSPROJECT

› Zich baseren op de topografie en de geografie om het project in zijn grondgebied te passen

- De topografie van het project wordt zodanig beheerd dat de reeds bestaande dalbodemplijn zichtbaar wordt.
- De site bestaat uit meerdere deelstroomgebieden die de historische topografie van de site onthullen.
- De aanwezigheid van water suggereren door middel van een speelbekken.

B. TOPOGRAFIE EN HYDROLOGIE TER ONDERSTEUNING VAN PROJECTEN EN GEBRUIKSVORMEN

› De bestaande topografie zichtbaar maken en tegelijkertijd de stedelijke continuïteit en de kwaliteit van de openbare ruimte waarborgen

› Hydrologie als landschappelijke troef van het stadsproject

› De openbare ruimten openen en activeren

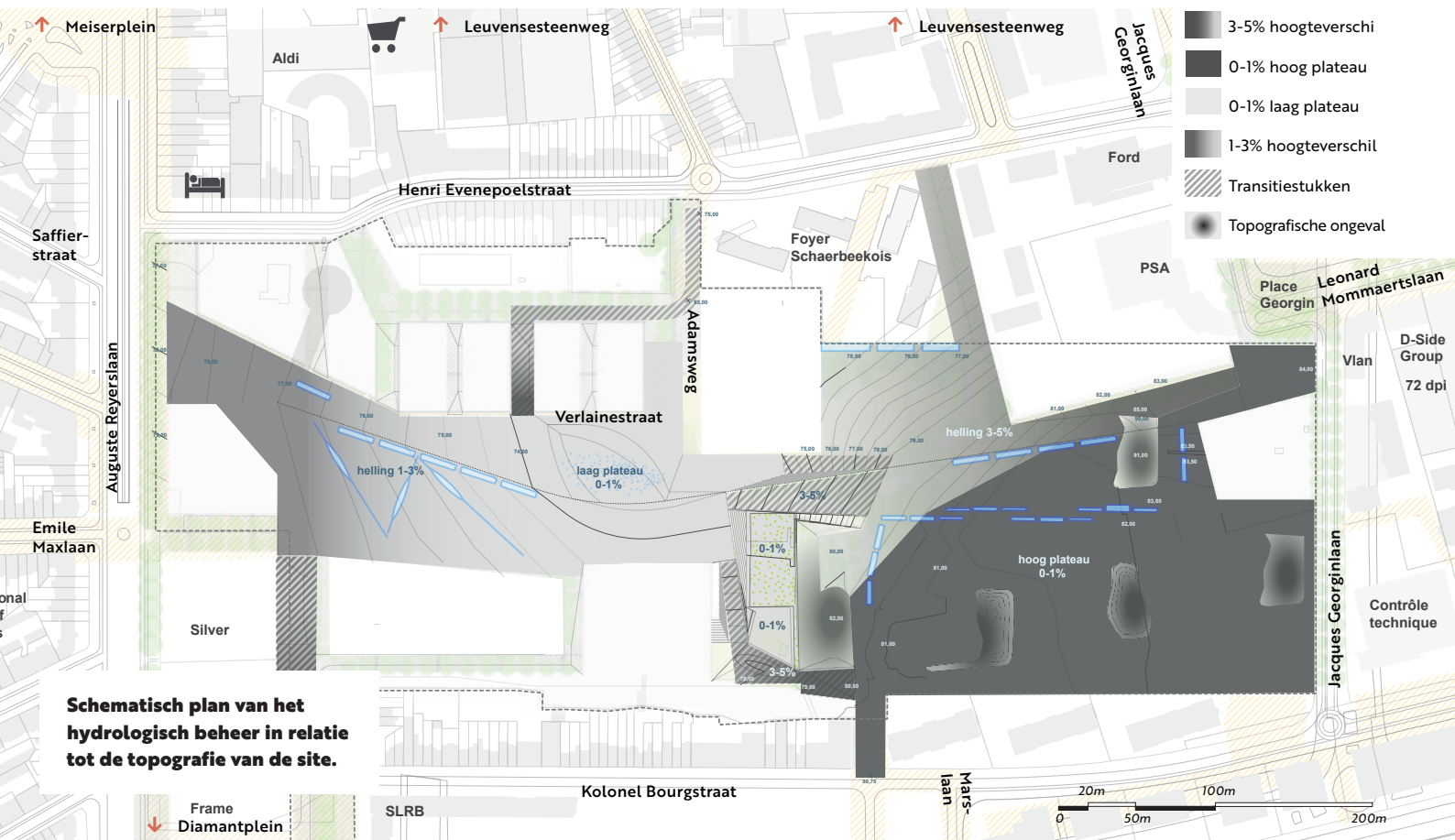
› De balans tussen uitgravingen en aanaarding in evenwicht brengen

- De toekomstige gebouwen helpen de bestaande topografie te absorberen. Ze begeleiden de behandeling van de openbare ruimte bij de ontwikkeling van stedelijke continuïteiten.

- Fontein, wadi's en vochtige gebieden, gevoed door regenwater, zorgen voor afwisseling in het landschap en een verfraaiing van de openbare ruimten. De aanwezigheid van water in het nieuwe landschap draagt bij tot de diverse vormen van gebruik en bevordert de biodiversiteit op de site.

- Alle openbare ruimten in het stadsproject zijn bestemd als parkgebied. Dit laatste is toegankelijk voor het publiek, met uitzondering van de perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit.

- De kunstmatige topografie van het terrein benutten om nieuwe gebruiksmogelijkheden voor te stellen. De leegte die ontstaat door de sloop van bestaande gebouwen moet niet worden opgevuld (zeer groot volume), maar behouden blijven en in beslag worden genomen door nieuwe toepassingen (parking).



Schematisch plan van het hydrologisch beheer in relatie tot de topografie van de site.

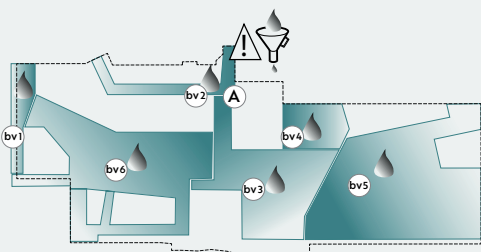
De topografie en stedelijke continuïteiten

Er is een hoogteverschil van 15 meter tussen de Evenepoelstraat en de Kolonel Bourgstraat. De behandeling van de openbare ruimten moet kwalitatief zijn, zodat de beperking van de vloeiende doorgang, ook voor PBM's, vakkundig wordt overwonnen en de universele toegankelijkheid van de toekomstige wijk wordt gewaarborgd.

Een nivelleringsstrategie voor een evenwicht tussen uitgravingen en anaardingen

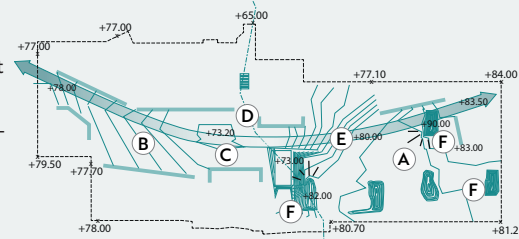
De site wordt gekenmerkt door 3 grote topografische invarianten. De sloop van de bestaande gebouwen zal een bijzonder grote

voetafdruk achterlaten in termen van uitgraving, waarbij het Ereperk der Gefusilleerden een "laag plateau" definieert en de aanhechtingspunten met de omliggende straten soms hoger en soms lager liggen. Deze harde punten brengen aanzienlijke niveauverschillen met zich mee voor het project. De aanleg van een parkeerplaats in een deel van het volume van de bestaande kelders maakt het mogelijk om op lange termijn een evenwicht te verkrijgen tussen uitgravingen en anaardingen voor de openbare ruimten (met inbegrip van een minimum van 2 m teelaarde boven de parking waardoor de aanplanting van grote bomen mogelijk wordt).



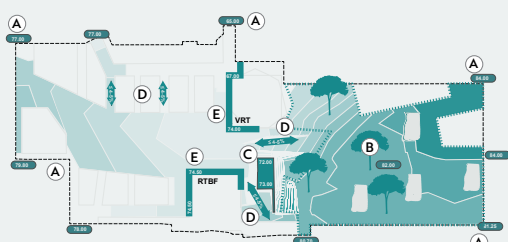
SCHEMA 1 – Een beredeneerd hydrologisch beheer

- (bv) 6 deelstroomgebieden
- (A) Adamsweg, een beperkt gebied voor de bouw van ondergrondse constructies (aanwezigheid van talrijke nutsvoorzieningen)



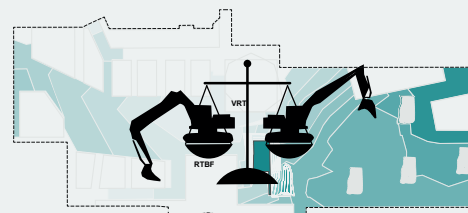
SCHEMA 3 – Van het blootleggen van de bestaande topografie tot het versterken van de mediaboog

- (A) Oostelijk plateau
- (B) Westelijk hellend plateau
- (C) laag plateau
- (D) dalbodemlijn
- (E) mediaboog PBM
- (F) bestaande heuvels



SCHEMA 2 – topografische harde punten die in een flexibel nivelleringsproject moeten worden geïntegreerd

- (A) aansluiting op het bestaande
- (B) behoud van de bomen (weinig veranderlijke altimetrie)
- (C) ereperk (laag plateau)
- (D) toegang PBM (4-5%)
- (E) altimetrieën tv-zetels



SCHEMA 4 – Een nivelleringsstrategie voor een evenwicht tussen uitgravingen en anaardingen

3.C. MET RESPECT TE BEHANDELEN ERFGOED

Het project, waar vroeger de Nationale Schietbaan gevestigd was, is gelegen ter hoogte van de huidige zetel van VRT en RTBF. In de loop der tijd is de site voortdurend veranderd door de verschillende bestemmingen die eraan gegeven werden en de historische gebeurtenissen waarmee ze werd geconfronteerd. Vandaag blijven daarvan nog steeds verschillende elementen over die in de encenering opgenomen dienen te worden.

Architecturaal, De Reyerstoren opnieuw uitvinden

De Reyerstoren heeft een ontwikkelingspotentieel dat moet worden aangeboord met het oog op de openstelling ervan voor het publiek. Dit impliceert weliswaar een ingrijpende herstructurering van de architectuur, met name wat de toegankelijkheid betreft, maar de creatie van uitbreidingen en bijkomende structuren die de aanblik en de architecturale vorm ervan wijzigen, moeten de iconische waarde ervan versterken.

Erfgoedkundig, Het ereperk blijft een ereperk

Het is absoluut noodzakelijk dat het Ereperk der Gefusilleerden, dat in het besluit van 12.01.1983 als landschap beschermd wordt, niet slechts een verbinding vormt tussen verschillende sequenties van het masterplan, maar dat het volledig in het landschap van het park wordt geïntegreerd. De toegangsweg, die deel uitmaakt van het beschermde landschap, moet kunnen worden geïsoleerd van de andere paden in het park. Het landschapsproject kan echter een nieuwe toegang tot het Ereperk creëren om het beter toegankelijk te maken vanaf het meest beboste deel van de site. Hoewel het ereperk in de buurt van het mediaplein ligt, moet het zijn rustige kwaliteiten behouden, moet het blijven bestaan en moet het haar geschiedenis uitdragen zonder te worden verstoord door het stedelijke en levendige karakter van haar omgeving. Een passend geheel van aanplantingen en werken aan de topografie van de omgeving zullen het gewenste niveau van visuele transparantie bepalen om een evenwicht te bereiken tussen de stedelijke openbare ruimte en de bezinningsplaats.

Erfgoedkundig, Herlokalisatie van het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de beide wereldoorlogen

Het Ereperk der Gefusilleerden mag dan het enige beschermde landschap van het mediapark zijn, het is niet het enige "monument" dat behouden

moet blijven. Zo zal het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de beide wereldoorlogen, als belangrijk element van de landschappelijke compositie, het voorwerp uitmaken van een specifieke erfgoedreflectie. Het zal worden geïntegreerd in het project voor de openbare ruimte of in het Ereperk der Gefusilleerden. Ook de bestaande heuvels zullen onder handen genomen en geïntegreerd worden op een manier die rekening houdt met hun aanzienlijk erfgoedbelang.

Fauna en flora, Levend erfgoed dat beschermd moet worden

Het boskarakter van Georin Wood ten oosten van het gebied is een zeldzaam erfgoed dat zoveel mogelijk moet worden beschermd. Dit gebied biedt een ongeëvenaarde diversiteit aan habitats voor fauna (fretten, vlermuizen, roeken, goudhaantjes) en flora (een wilde kersenboom en kersenboom) die behouden moeten blijven. Een deel van het toekomstige Georinbos moet derhalve worden beschermd en ontoegankelijk worden gemaakt voor het publiek (minimaal 2 hectare in het gehele parkgebied, waarvan 1 hectare in de perimeter van de groene ruimten) door de creatie van perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit teneinde deze habitat te behouden. Door de bestaande topografie te handhaven (heuvels en taluds), het dode hout ter plaatse te laten liggen, met name binnen deze perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit, of door specifiek aan de randen te werken met buffervegetatiezones om duidelijke grenzen van voor voetgangers toegankelijke ruimten af te bakenen, moet de overlast worden beperkt om het behoud van de bestaande fauna en flora te garanderen.

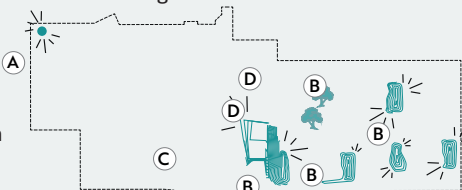
Seizoensgebonden bosbouwstrategie

Aangezien bomen langzaam groeien, is het sterk aan te bevelen nu een bosbouwstrategie toe te passen die gebaseerd is op de bescherming van het levende, met name wat betreft boomaanplantingen die het Georinbos zullen versterken. De sloop van de bestaande gebouwen in het parkgebied moet daarom gepaard gaan met een onmiddellijke beplantingscampagne op het aldus vrijgekomen terrein. Deze strategie omvat ook de uitvoering van een seizoensgebonden aanpak van alle acties in deze habitat, met inbegrip van aandacht voor de aanwezigheid van nesten bij het kappen van bomen, teneinde de levensgeschiedenis en de voortplantingscycli van de in het gebied levende soorten te res-

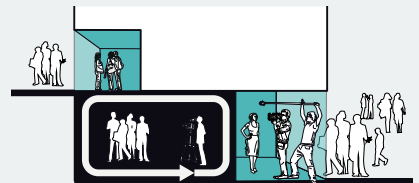
A. ENSCENERING VAN WAT ER AL IS

- Het Ereperk der Gefusilleerden inpassen in het landschap van het park
- Het Ereperk toegankelijk maken vanaf het beboste deel van de site
- De rustige hoedanigheid van het Ereperk bewaren en oog hebben voor zijn geschiedenis
 - Het toegangspad isoleren van andere wegen.
 - Een nieuwe toegang creëren.
 - Het niveau van visuele transparantie bepalen tussen de bezinningsplaats en de openbare ruimte door een geheel van aanplantingen en werken aan de topografie van de omgeving.
- Het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de beide wereldoorlogen herlokaliseren

- De bestaande heuvels enceneren
- De Reyerstoren opnieuw uitvinden
- De iconische waarde ervan versterken
 - de mogelijke herbestemming ervan bestuderen.
 - de architectuur van de toren (toegankelijkheid) grondig herstructureren.
 - de aanblik ervan veranderen om extra uitbreidingen en structuren te creëren.



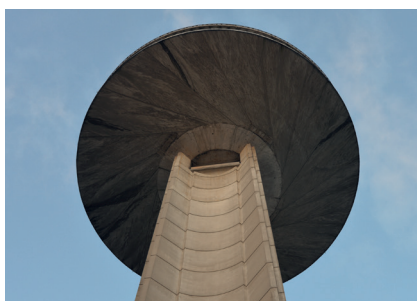
SCHEMA 1 – Uitzonderlijke enceneringen: te bewaren sporen uit het verleden



SCHEMA 2 – "aanpassing aan de topografie"

De nieuwe gebouwen moeten profiteren van de topografische kwaliteiten.

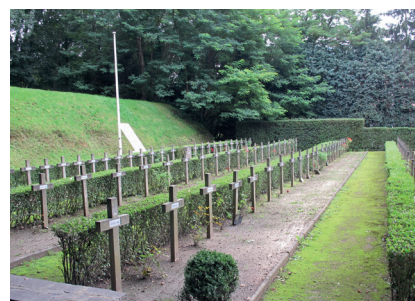
- A Integratie van het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de beide wereldoorlogen. Karabiniersplein.
- B Mise-en-scène van de bestaande heuvels.
- C Herkwalificatie van het Ereperk der Gefusilleerden.
- D Bomen ingeschreven in de inventaris van het natuurlijk erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.



↑ De Reyerstoren heractiveren



↑ Het Monument ter nagedachtenis van de martelaren van de beide wereldoorlogen moet geherlokaliseerd worden



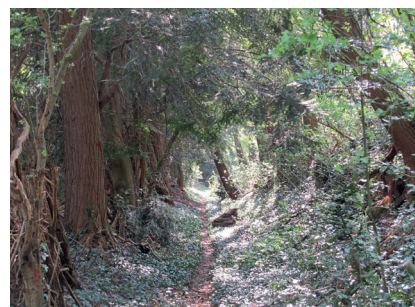
↑ Ereperk der Gefusilleerden moet behouden blijven



↑ Tunnel en greppel van de Nationale Schietbaan



↑ Bestaande heuvels die behouden moeten blijven



↑ In stand te houden plantaardig erfgoed en habitats

pecteren. Door de voorkeur te geven aan combinaties van uitdunning en onderhoud van het onderhout of door te vertrouwen op de spontane regeneratie van bestaande bomen, moet het unieke karakter van dit stadsbos zoveel mogelijk in stand worden gehouden.

Groen netwerk

Deze bosbouwstrategie maakt deel uit van een bredere dynamiek om groene ruimten met elkaar te verbinden door op de schaal van de site echte plantaardige continuïteiten te creëren teneinde te garanderen dat het mediapark deel gaat uitmaken van het gewestelijke netwerk.

De habitat van de soorten op deze site waarborgen

Daartoe zal het parkgebied moeten bestaan uit dichte bossen en struikgewas om de biodiversiteit op het terrein te maximaliseren en te zorgen voor habitatgebieden voor de bestaande flora en fauna. Deze beboste ruimten en bloemenweiden kunnen zich uitstrekken tot buiten de perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit en het gebied van de groene ruimte om een aanzienlijke hoeveelheid habitats voor in het wild levende dieren te garanderen en de onderlinge verbinding tussen de verschillende perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit te bevorderen. De ontwikkelingsprojecten voor openbare ruimten zullen geschikte

oplossingen voorstellen als schuilplaatsen en/of nestplaatsen voor kleine fauna, zoals de installatie van gedifferentieerde nestkasten ter hoogte van de bomen en constructies die aan het park of de groene ruimte grenzen, op een hoogte van ten minste 4,00 m. De tunnels en greppels van de Nationale Schietbaan zullen ook worden onderhouden en aangelegd zodat ze kunnen dienen als habitat voor de in de perimeter aanwezige wilde dieren.

De aanwezigheid van de eikelmuis bestendigen door de implementatie van een beheersplan

Er moet vóór de ontwikkeling van de site een beheersplan voor de eikelmuispopulatie worden opgesteld om te zorgen voor de monitoring van deze populatie tijdens de hele uitvoeringsfase van de site en om de acties en maatregelen vast te stellen die nodig zijn om de eikelmuis op lokaal niveau in een gunstige staat van instandhouding te houden. Bij de fasering van het project moet rekening worden gehouden met de bescherming van de eikelmuispopulatie en het vooruitlopen op eventuele beschermings- en compensatiemaatregelen. Er zal een specifieke follow-up nodig zijn om de ontwikkelingen te observeren, de aanwezigheid van eikelmuis, een soort van gewestelijk belang, binnen de perimeter van de Mediaparksite te volgen en de aanbevelingen dienovereenkomstig aan te passen.

B. EEN LEVEND ERFGOED IN HET HART VAN HET PROJECT

➤ Voortbouwen op het bestaande plantenerfgoed om de biodiversiteit te behouden

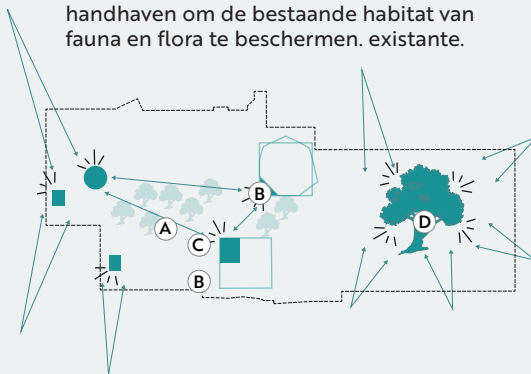
- Tot stand brengen van een rationeel bosbeheer dat maximaal gebruikmaakt van de kwaliteiten van de bestaande natuur.
- Ingrijpen in de fytosanitaire toestand van het terrein voordat het stadspark voor het publiek wordt opengesteld.

➤ in het westen voor bevoorrechte uitzichten op de mediadriehoek zorgen

- De encenering met een zachte helling van de openbare ruimten van de campo naar het mediaplein begeleiden.
- visuele porositeit creëren (geen maskerende werking van beplanting).

➤ in het oosten het groene en beboste karakter van het bestaande park behouden om de biodiversiteit in stand te houden

- het bestaande bos zo nodig te versterken met nieuwe aanplantingen.
- bestaande bomen sparen en de bestaande topografie zoveel mogelijk handhaven om de bestaande habitat van fauna en flora te beschermen. existente.



➤ De habitats van de bestaande fauna in stand houden

- Opstelling van een beheersplan voor de eikelmuispopulatie om de populatie tijdens de hele realisatiefase van het mediapark op te volgen.
- Inrichten van plantaardige continuïteiten om het mediapark deel te laten uitmaken van een netwerk van parken op het niveau van het gewest.

- (A) De campo
- (B) De "mediadriehoek" gezamenlijke zichtbaarheid van Reyerstoren, VRT en RTBF
- (C) Bomen en visuele porositeit
- (D) Encenering van het bestaande bos om het te bestendigen

SCHEMA 3 – Bos versus landmarks

4. DE WENS OM EEN NIEUWE RELATIE TUSSEN STAD EN NATUUR TOT STAND TE BRENGEN

**Experimenteren met een nieuwe manier
van samenleven tussen de stad en de natuur**



Een van de doelstellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is de ambitieuze creatie van kwaliteitswoningen om een nieuwe bevolking te huisvesten, gekoppeld aan de demografische boom die het gewest doormaakt. Dit streven is erop gericht in deze behoeften te voorzien, met name door verdichting, met inbegrip van het optrekken van hoge gebouwen, en de introductie van een mix in Ondernemingsgebieden in een Stedelijke Omgeving.

mediapark.brussels biedt alle kwaliteiten om een laboratorium van architecturale typologieën te worden, waarbij verschillende manieren van leven in de dichte stad in nauwe relatie met de natuur aan bod komen.

Bij de programmering van de woningen moet rekening worden gehouden met de trend dat gezinnen uit het BHG wegtrekken: wat kan aan gezinnen worden aangeboden om een hoge levenskwaliteit in de stad te garanderen?

De kwaliteit van de huisvesting is van essentieel belang voor de samenhang van het project. Als wonen in een media-wijk op zich niet veel levenskwaliteit oplevert, dan doet wonen in een park dat wel! Dit stadsproject beoogt dus het gevoel te versterken dat men in een voorbeeldige wijk woont en benadrukt een bijzondere relatie met de natuur en de biodiversiteit met het oog op het behoud ervan.



4.A. VOOR EEN DIVERSITEIT AAN WOONVORMEN EN HABITATS

De architecturale typologieën van mediapark.brussels moeten een dialoog aangaan met het omringende bestaande weefsel, waarbij soms de laagbouwtypologieën van de rijtjeshuizen worden nagebootst en soms de gedurfde en radicale architectuur van de bestaande tv-zetels opnieuw wordt geïnterpreteerd.

De verschillende sites van mediapark.brussels zullen gemeen hebben dat ze manieren van leven in de dichte stad aanbieden in nauwe samenhang met een 'stedelijke natuur'.

Een dialoog tot stand brengen met het bestaande weefsel, de geschiedenis en de geografie van de site

Het perceel van 20 ha is al tientallen jaren een monofunctionele enclave (Nationale Schietbaan, VRT + RTBF). De omliggende wijken hebben zich rond het terrein ontwikkeld en zijn er tangentieel rond opgetrokken.

Als onvermijdelijke versturende factor in het stedelijk weefsel markeerde de noord-zuid dalbodemplijn (vandaag herkenbaar in de Jules Lebrunstraat, de Adamsweg, de toegangsweg tot het Ereperk van de Gefusilleerden en de Marslaan) een duidelijke breuk met de verschillende stedelijke weefsels. Ten westen van deze lijn zijn de tracés geometrisch en Leopold-achtig, terwijl ten oosten het weefsel zich op een meer organische manier heeft ontwikkeld op de sporen van de oude agrarische perceelsindelingen. Tussen beide werden moderne vrijstaande laagbouwflats ingeplant. De nieuwe typologieën van het mediapark vinden hun betekenis in deze morfologische en geografische herinterpretatie door voorrang te geven aan de continuïteiten en raakpunten.

Bebouwde schalen: micro en macro

Naar het beeld van de bestaande typologieën, met een totaal eclecticisme van stijlen en maten, versterkt het project de schaalcontrasten. Vanuit de lagere stad, die als grondanker dient, ontstaat een hogere stad die de locatie markeert met visuele oriëntatiepunten.

Eis van architecturale en ontwerp kwaliteit

De programmatische ambitie en het streven naar gemengdheid gaan hand in hand met een zeer hoog niveau van architecturale normen in het algemeen. Het architecturale ontwerp moet rekening houden met het feit dat het is gevestigd in een dichtbebouwd project. De architecturale kwaliteit moet bijdragen tot de aanvaarding van de dichtheid waarin zij evolueert en, voor zover mogelijk, trachten deze te temperen door de keuze van volumes en materialen.

Hoewel de architecturale uitzondering eerder vereist is voor de behandeling van de poorten die de grootstedelijke en internationale invloed van het mediapark moeten illustreren, moeten de andere plaatsen van het stadsproject een grote eis en rijkdom in het ontwerp tonen en de duurzaamheid van de gebruikte materialen garanderen.

Het akoestisch comfort van de woningen garanderen

Teneinde de geluidshinder tot een minimum te beperken, zal bijzondere aandacht worden besteed aan de gebouwen die verbonden zijn met de openbare ruimten, met name het mediaplein, alsook aan de inrichting van de openbare ruimten (bv. het type verharding) en zullen ter zake passende maatregelen worden genomen.

A. DIVERSITEIT VAN DE WOONVORMEN

> Een dialoog aangaan met het omringende bestaande weefsel

- De typologieën van de rijtjeswoningen herinterpreteren.
- Zich laten inspireren door de gedurfde architectuur van de tv-zetels.

> Meerdere manieren van leven in een dichte stad tot uiting laten komen

- Focus op de contactpunten en de continuïteiten van de site door nieuwe typologieën te integreren. typologies.

> De schaalcontrasten benutten

- De locatie met visuele herkenningspunten markeren door een hoge stad te tekenen.
- Voor een grondverankering zorgen door de realisatie van een benedenstad.

> Een architecturale en ontwerp kwaliteit garanderen

- Rekening houden met de dichtheid waarin het project zich ontwikkelt en maatregelen of middelen voorstellen om het effect ervan te verzachten.
- Het effect van dichtheid verzachten door de keuze van volumes en materialen en hun duurzaamheid.
- Het vanaf vandaag ontwerpen van een aanpasbare architectuur geldt als conditio sine qua non om de duurzaamheid van de constructies te waarborgen.

> De verschillende morfologieën zijn als volgt:

01 ► MACRO-POLITAAN PROJECT

Mijlpaalprojecten in de interpretatie van het stedelijk raster. Ze symboliseren de toegangen tot het mediapark en geven de ambities en uitdagingen van het project aan in termen van zichtbaarheid. Met hun aantrekkelijke programmering dragen ze bij tot de grootstedelijke uitstraling van het mediapark.

02 ► MEDIAPROJECT

Deze traverserende projecten zorgen ervoor dat het park zich via steegjes tot de naburige wijken kan verspreiden. Het zijn plekken die plaats bieden aan het media-ecosysteem in al zijn diversiteit en waar het aanzienlijke gemengde karakter van het mediapark wordt gestimuleerd.



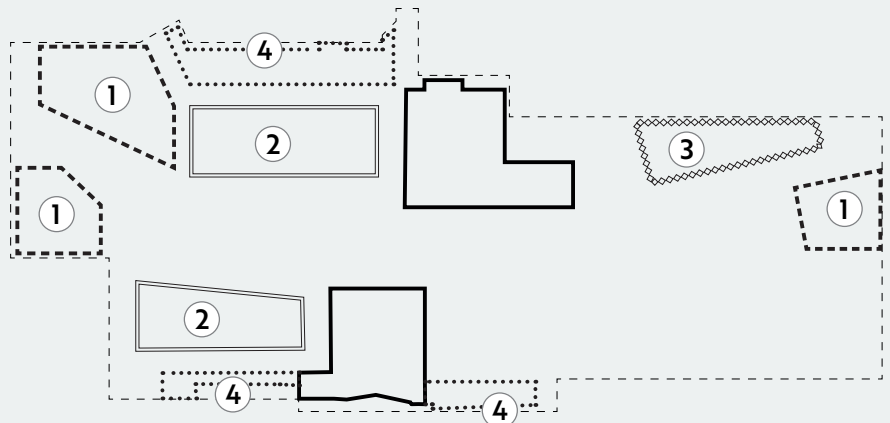
Mogelijke bouwvolumes voor de verschillende sites.
Volumehypothese op langere termijn

03 ► PROJECT BEWOOND PARK

Deze projecten met aanplantingen bieden verschillende manieren om te leven midden in de natuur in de stad. Ze worden meestal aangelegd op private landschappelijke zones, waardoor het park wordt verlengd tot in het hart van de percelen. Zij tonen hoe kwaliteitsvol kan worden geleefd in een dichtbebouwd gebied..

04 ► VERBINDEND PROJECT

Projecten die bestaan uit bestaande en nieuwe gebouwen. De nieuwe bouwwerken verlengen de bestaande bouwprofielen met een eerder lage en horizontale architectuur. Het geheel brengt een binnentuin tot stand die bestaat uit een nevenschikking van open binnenruimten voor privaat gebruik.



SCHEMA 1 – 4 stadsvormen voor 4 manieren van leven in het mediapark

4.B. EEN LABORATORIUM VAN WOONKWALITEITEN

Met betrekking tot de specifieke beschouwing over de aantrekkelijkheid van de woningen die het project wil voorstellen, wordt gewezen op de trend dat gezinnen wegtrekken uit het BHG. De doelstelling is dus een ambitieuze ontwikkeling van kwaliteitswoningen om een nieuwe bevolking aan te trekken en te huisvesten. De opname van het begrip bio-kwalitatief in de indicatoren van een nieuwe woonkwaliteit maakt het mogelijk de duurzame stad verder vorm te geven.

De verschillende schalen van aangenaam wonen

Woonaantrekkelijkheid kan worden onderverdeeld in verschillende sferen: huisvesting, gebouw en wijk. Wanneer bewoners wordt gevraagd naar hun levenskwaliteit en hun gehechtheid aan hun omgeving, blijken de meningen sterk uiteen te lopen: sommigen voelen zich goed in hun woning, minder in hun gebouw, anderen hebben een negatief beeld van hun wijk ondanks een zekere affectie voor hun woning, enz. Het falen van een van de drie niveaus leidt tot ontevredenheid en belemmert de wens om zich te wortelen.

Een compleet woontraject aanbieden

De keuze van de beheersmethode voor het woningbestand in het studiegebied moet een verdeling tussen openbare, particuliere en specifieke woningen bevorderen, zodat een volledig woontraject mogelijk wordt, van student tot onderzoeker, tot gezin, enz.

Diversiteit aan woningtypologieën voor een diversiteit aan bewoners

De sociale woningvoorraad in Schaarbeek is relatief gering ontwikkeld. Het mediaparkproject moet deze sociale woningen een bijzondere plaats geven en tegelijkertijd een verscheidenheid aan typologieën aanbieden met de bedoeling generaties en verschillende doelgroepen te mengen. Deze sociale woningen worden verspreid over verschillende sites in zowel het westen als het oosten. Ook deze woningen krijgen een architecturale behandeling van dezelfde kwaliteit als de particuliere woningen. Seniorenwoningen daarentegen zijn reeds goed vertegenwoordigd in de wijk.

De kwaliteiten van de woning binnen het collectieve

De vlucht van de gezinnen wordt zeker verklaard door de kostprijs van de woningen in het stadscentrum, maar ook door het huidige aanbod van woningen dat de wens om in het traditionele "huis met een tuin" te wonen niet compenseert. De mediaparkwoningen moeten zoveel mogelijk de kwaliteiten van een woning veralgemenen (dubbele hoogten, buitenruimten, verschillende niveaus, enz.).

Thuiswerken: van de extra kamer tot het Soho ('small office home office', klein kantoor aan huis)

De woning kan ook het uitgangspunt vormen voor de economische activiteit wanneer mensen van thuis uit werken. Daarom is het noodzakelijk typologieën te plannen die productieve ruimten binnen de woningen kunnen herbergen. Aangepast aan mediaprogramma's kunnen deze lokalen de vorm aannemen van een Soho met bedrijfsruimte verbonden met de straat en huisvesting op de verdieping.

Setting van het gemeenschapsleven

De integratie, in collectieve woningen, van aan de bewoners gewijde plaatsen (collectieve vertrekken, gemeenschappelijke tuinen) beantwoordt zowel aan een behoefte van de gebruikers als aan instrumenten die de ontmoetingen en het samenleven binnen de residenties bevorderen. Dit type dienstverlening biedt dus voorzieningen die de kwaliteit van de gecreëerde woningen verhogen.

Realiseerbaar volume/casco: kwaliteit van de ruimten en projecteconomie

Rekening houden met de kwestie van het economisch gebruik van middelen in het architecturale ontwerp. Hoe kunnen we meer bieden zonder dat het meer kost? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat ruimtelijke kwaliteit niet alleen voor de meer gefortuneerden is?

De indicatoren van de woonkwaliteit in een duurzame stad

De woonkwaliteit situeert zich op verschillende niveaus, met name op architecturale schaal. Kantoorgebouwen en woningen moeten in

A. ANTREKKELIJKHEID VAN DE WONINGEN, EEN KWALITATIEF EN AMBITIEUS ONTWERP

- Tegemoetkomen aan de verwachtingen van de bewoners op de verschillende dimensies van het woongenot (relatie met buurt, gebouw, woning)
- Een compleet woontraject aanbieden
 - Een evenwicht bevorderen tussen openbare, particuliere en specifieke huisvesting.
- Een sociale mix garanderen door de diversiteit en kwaliteit van de habitattypologieën
 - De sociale woningen verspreiden over de hele site.

- Ervoor zorgen dat de sociale huisvesting even goed wordt behandeld als de particuliere huisvesting.

- De kwaliteiten van een eengezinswoning generaliseren naar het collectief
- Rekening houden met de kwestie van het economisch gebruik van middelen en de circulaire economie vanaf het architecturale ontwerp

B. EEN BIO-KWALITATIEF ONTWERP VAN DE WONINGEN

- Zoveel mogelijk biokwalitatieve criteria toepassen bij het ontwerpen van woningen



➤ Woningen met veel zoninval garanderen

- De toegang tot natuurlijk licht vergemakkelijken. Voor ruime en kwaliteitsvolle (gevel)openingen zorgen.
- Naar neutraliteit van de gevelopeningen streven, zodat deze niet afhangen van de oriëntatie of de kamers, aangezien dit een belangrijke factor is in de evolutie van de woning (het veranderen van een slaapkamer in een woonkamer of het tegenovergestelde).



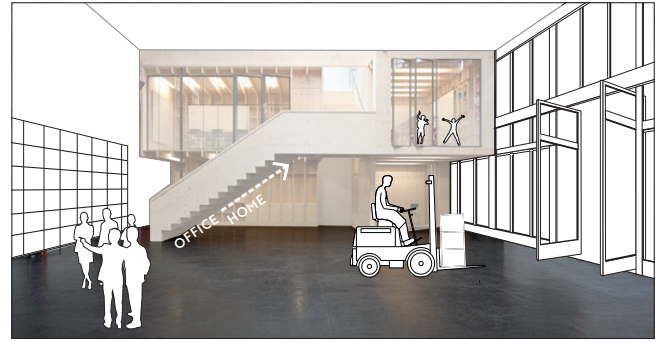
➤ De verlichting van de interne circulatieruimten veralgemenen

➤ De voorkeur geven aan doorlopende woningen met dubbele oriëntatie

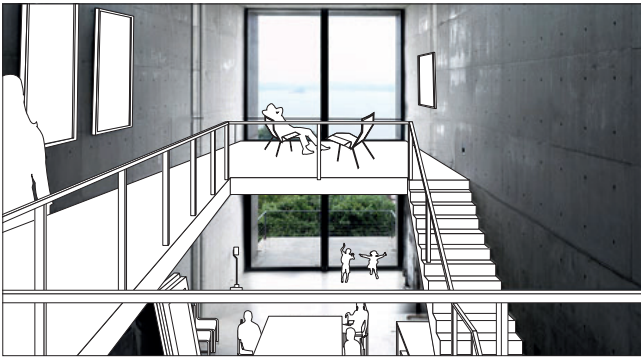
- Gemeenschappelijke (functionele) vertrekken met een natuurlijke lichtinval voorzien



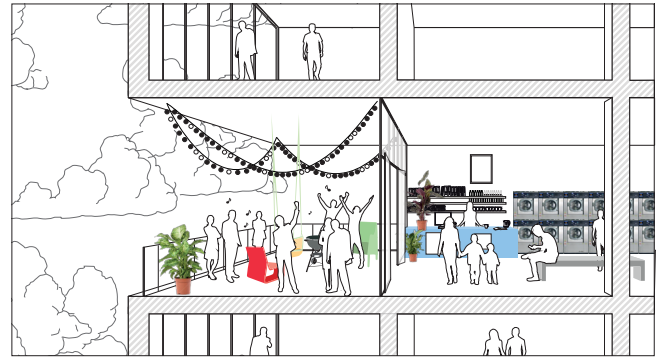
↑ De kwaliteiten van de eengezinswoning in de woningbouw.



↑ Small Office Home Office: het combineren van huisvesting en bedrijfsruimte.



↑ Realiseerbaar volume/casco: economisch gebruik van middelen en evolutie van de manieren van wonen.

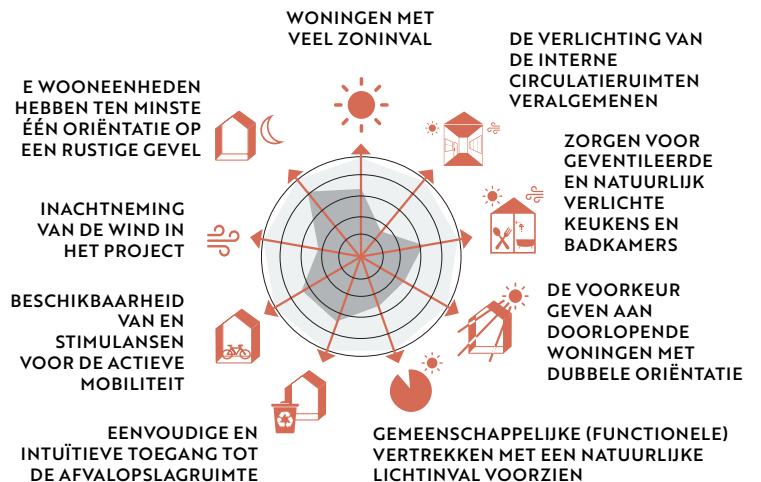


↑ Enscenering van het collectieve leven in woonblokken.

hun ontwerp een aantal bio-kwalitatieve criteria maximaal optimaliseren (zonneshijn, doorgaande ruimten, natuurlijk licht in circulatie- en gemeenschappelijke ruimten, gemakkelijke toegang, wind, enz.).

Circulaire economie

De aanwezigheid van de voormalige VRT/RTBF-zetel op de projectlocatie vormt een belangrijke technische beperking. De enorme grootte van het gebouw, de ligging in het hart van de site en de bouwwijze maken het tot een moeilijke te bewaren erfenis. Niettemin moet de aanwezigheid ervan worden gezien als een potentiële bron van middelen voor de realisatie van de toekomstige constructies. Door op de schaal van de site een strategie van circulaire economie toe te passen (selectieve deconstructie, recycling tijdens de bouw-fase en op termijn, verbrijzeling ter plaatse, enz.), gaat het er immers om de afvalproductie van de verschillende bouwplaatsen te verkleinen, de overlast voor de omwonenden te beperken en materialen te besparen. Deze sociale en verantwoordelijke ambitie draagt opnieuw bij tot de experimentele dimensie van het stadsproject.



DE INDICATOREN VAN DE WOONKWALITEIT IN EEN DUURZAME STAD

➤ Eenvoudige en intuïtieve toegang tot de afvalopslagruimte

- Bij voorkeur gelegen op de begane grond, dicht bij de liften, met een directe verbinding naar buiten voor containers en natuurlijk verlicht.
- Een geoptimaliseerd afvalbeheer mogelijk maken (compostering, hergebruik en recycling).

➤ Beschikbaarheid van en stimulan- sen voor de actieve vervoerswijzen

- De voor fietsenstallingen bestemde ruimte moet royaal zijn en rekening houden met de ontwikkeling van de vervoerswijzen die als alternatief voor de personenwagen gelden.

- Voorzien in ruime en kwaliteitsvolle ruimten voor het parkeren van kinderwagens en het aantal te passeren deuren tussen deze lokalen en de openbare ruimte beperken.

➤ Kwaliteit van de gemeenschappelijke ruimten van de woningen en extra kamers

- De bij de woningen behorende collectieve woonruimten moeten deelnemen aan de animatie van de benedenverdiepingen of architecturaal in de gebouwen worden "geënceneerd". Ze moeten flexibel zijn om een maximum aan mogelijke vormen van gebruik toe te staan.

➤ Inachtneming van de wind in het project

- Sommige gebieden zijn aangewezen als gevoelig voor windversnelingen. In sommige gevallen moeten architecturale projecten bijdragen tot het vertragen van de wind door de gevels of de gebruikte materialen (balkons, terrassen, enz.) zeer ruw te maken.

➤ De wooneenheden hebben ten minste één oriëntatie op een rustige gevel

- De handelingen en werken hebben tot gevolg dat de doorsijpeling en de nagalm van het geluid naar bestemmingen die gevoelig zijn voor lawaai (woningen, scholen, kinderdagverblijven, rusthuis, enz.) beperkt worden.

4.C. UITKIJKEN OP HET PARK EN ZICH BESCHERMEN

Een van de voornaamste kwaliteiten van het mediapark zal zijn dat de gebouwen een grote verscheidenheid aan uitzichten op het omringende landschap kunnen genereren. Of het uitzicht nu gericht is op de skyline van Brussel of op het bladerdak van het stadspark, het gaat er vooral om de verplichte minimumafstand tussen twee naburige gebouwen te beperken om het effect van de dichtheid op de kwaliteit van de woningen te beperken.

Een verscheidenheid aan uitzichten mogelijk maken

Het mediapark, als laboratorium van woonkwaliteiten, moet ervoor zorgen dat de woningen interessante uitzichten hebben. In het mediapark kun je hoog leven en ver zien, maar je kunt ook laag leven en een directe relatie hebben met de voeten van de bomen in het bos.

De vormgeving van volle en lege ruimte om bouwlijneffecten te voorkomen, het uitzicht over het park te maximaliseren en slagschaduw te beperken

De regels die als basis voor het profielplan zijn gebruikt, hebben als hoofddoel de uitzichten op het park te maximaliseren. De bouwvolumes zijn dus zodanig vormgegeven dat zij de beste zichtbaarheidsfactor bieden op het park, vanuit de gebouwen die zich op de tweede lijn bevinden of vanuit de bestaande woningen. Om echter het bouwlijneffect te beperken dat kan voortvloeien uit de toepassing van het oorspronkelijke beginsel dat bouwhoogten in verhouding tot de breedte van de openbare ruimte worden geregeld, zijn sommige hoogten rechtstreeks geplafonneerd. De gevels aan de zuidzijde van het park zijn bewust geplafonneerd op 25 m om de op het stadspark geworpen schaduwen te beperken.

De natuur of een vergroende ruimte zien

De bouwvormen van het mediapark bieden talrijke gevels die direct aansluiten op het 9,80 ha grote park. Een belangrijke uitdaging van het project is dat de "natuur" niet beperkt blijft tot de belangrijkste openbare ruimten, maar ook doordringt in de aangrenzende straten en steegjes. Het effect van deze uitbreiding van het park moet zijn dat het aantal uitzichten op vergroende ruimten toeneemt.

Zichzelf kunnen beschermen tegen de inblik van anderen

Wonen in een dichte stad betekent aanvaarden om met burens te leven. Door te spelen met de hoogtes moet het mediapark vermijden dat het gegeven van tegenover elkaar gelegen gebouwen geen afbreuk doet aan hun kwaliteiten. De in acht genomen afstanden moeten kwalitatief zijn om tot zover mogelijke uitzichten te komen. Op architecturale schaal kunnen de gevels en buitenruimten van de woningen tegen inblik worden afgeschermd door dubbelwandige inrichtingen, verwijderbare panelen of wintertuinen.

Bijdragen tot het vertragen van de windversnellingen

De lege ruimte van het stadspark veroorzaakt een windversnellend effect op bepaalde ruimten van het stadsproject. Hier en daar kan de architectuur een vertragend effect hebben op de wind door de betrokken gevels ruwer te maken. Daarom worden buitenruimtes op balkons in plaats van loggia's aanbevolen.

A. ALTIMETRIE VAN DE PROJECTEN: KWALITEITSINSTRUMENT VOOR HET STADSPROJECT

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

- Plafonnering van de hoogte van de gebouwen die direct aan het park grenzen.
- De hoogte van de constructies beperken.

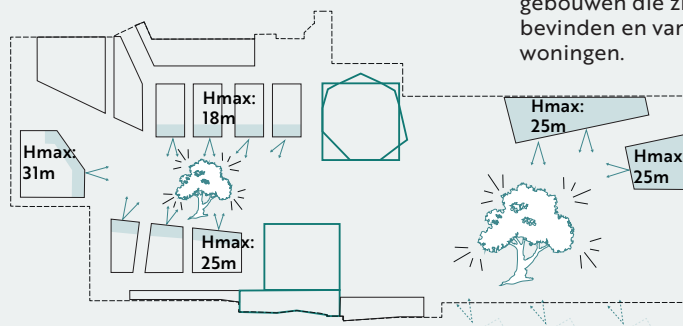
Voorbeelden van bijzondere voorschriften:

Hoogtebeperkingszone $H = 31\text{ m}$: De hoogte van de naar het park gerichte gevels beperken om het uitzicht vanuit de aan de laan gelegen gebouwen te waarborgen.

Hoogtebeperkingszone $H = 18\text{ m}$: De hoogte van de naar het park gerichte gevels beperken om het uitzicht vanaf de noordgevel van de site te garanderen.

► Ménager Bij tegenover elkaar gesitueerde constructies rekening houden met de inblik en de verplichte minimumafstand tussen twee gebouwen beperken

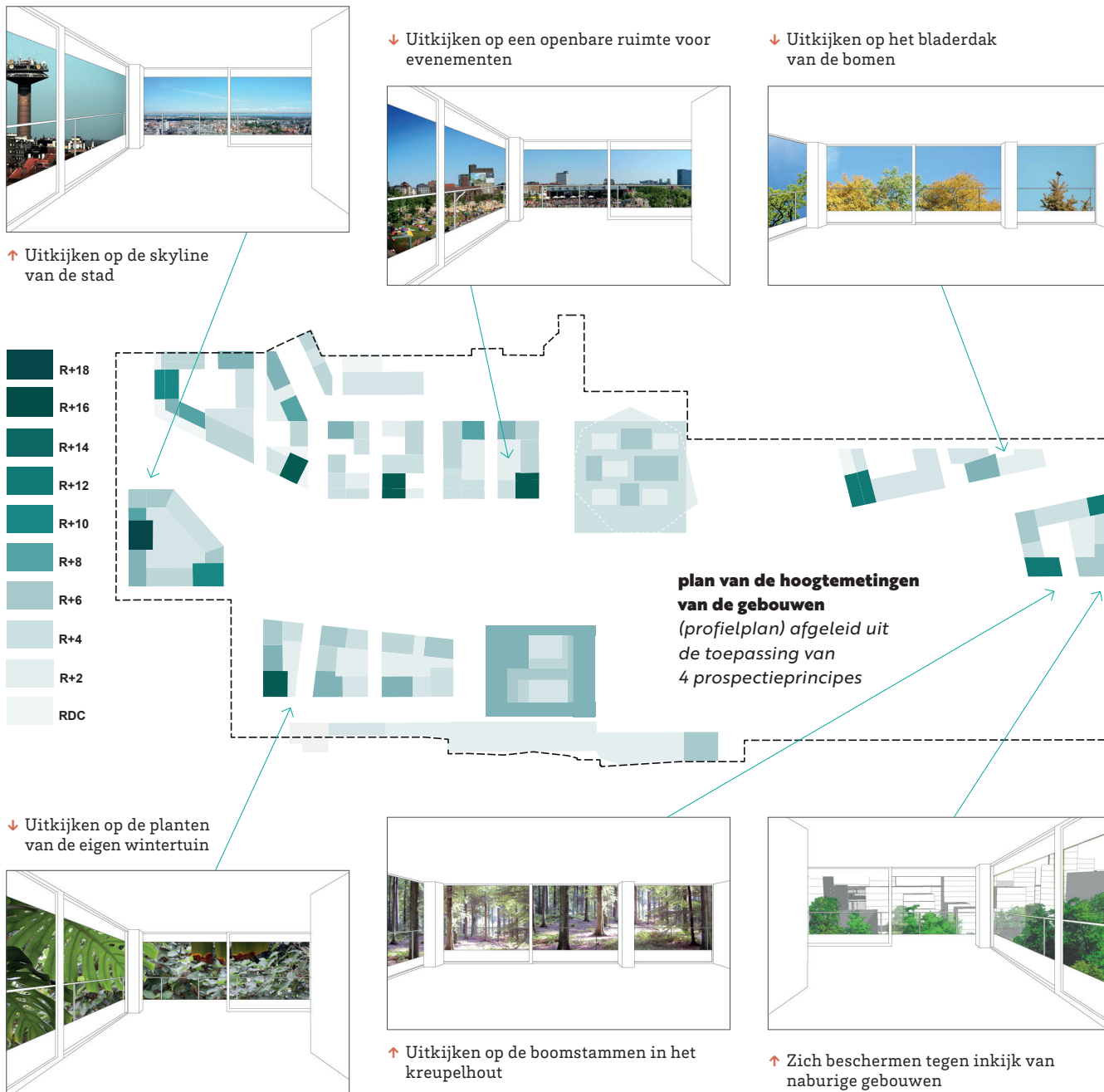
- Zo ver mogelijke uitzichten nastreven.
- Het park laten infiltreren in de aangrenzende straten en steegjes om de visuele impact te minimaliseren.



SCHEMA 1 – Vaststelling van een bovengrens voor de constructies die uitgeven op het park

► Een grote diversiteit aan uitzichten aanbieden

- De overschrijding van de hoogtebeperkingen op ad-hoc basis aanmoedigen door op specifieke plaatsen oprijzende constructies toe te staan.
- De beste zichtbaarheidsfactor bieden op het park, vanuit de gebouwen die zich op de tweede lijn bevinden en vanuit de bestaande woningen.



➤ **De bezonningskwaliteiten van elke woning garanderen**

- Het ontstaan van een monotone gemiddelde hoogte in het park beperken door hoogtebeperkingszones in te stellen.
- Werken aan de inplanting van lokale oprijzende constructies om de masker-/bouwlijneffecten ten opzichte van het park te beperken en zo schaduwen te bevorderen die niet statisch zijn.

B. HOOGTESPEL: DE ALTIMETRIE TEN DIENSTE VAN DE KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN

➤ **Het comfort van de openbare ruimten versterken**

- Nadenken over de plaats van de oprijzende constructies in een globale context om de impact van windversnellingseffecten te beperken.

➤ **De bezonningskwaliteiten van het park garanderen**

- Plafonnering van de hoogtes op 25 m voor de constructies ten zuiden van het park.
- Hoogtebeperkingszone H = 25 m: De hoogte van de naar het park gerichte gevels beperken om het uitzicht vanaf de zuidelijke gevel van het blok te

garanderen en schaduwen op de openbare ruimte te beperken.

➤ **Zorgen voor zichtbaarheid van stedelijke oriëntatiepunten (Reyerstoren)**

- De oprijzende constructies mogen het uitzicht op de Reyerstoren vanaf de grote openbare ruimten niet belemmeren.



SCHEMA 2 – Schema van de inplanting van plaatselijke oprijzende constructies

4.D. HET PARK LATEN DOORDRINGEN IN DE PRIVÉPERCELEN

De aanwezigheid van vegetatie op particuliere percelen is het onderscheidende kenmerk van mediapark.brussels in vergelijking met andere vastgoedoperaties. Deze lokale natuur moet de alomtegenwoordigheid van de natuur in de stad versterken. Het gaat erom dat deze natuur, afgezien van haar milieukwaliteiten, rechtstreeks van invloed is op de kwaliteiten van het wonen in de stad.

De begroeiing van particuliere percelen zichtbaar en passend maken

De vergroening van daken en gevels veralgemenen is een echt pluspunt voor het imago van een stad. Deze kwaliteit is lovenswaardig, maar wat is het directe effect op de levenskwaliteit van bewoners en gebruikers? In het kader van het mediapark, naast de ecologische en bioklimatologische kwesties, is de stedelijke ambitie dat deze nabijheid van de natuur op de private percelen en in de constructies een dubbele rol speelt: het effect van de dichtheid verlichten en bijdragen tot het gevoel van in een stadspark te wonen. Ook de vergroeningsstrategie voor de private percelen sluit aan bij de ontwikkeling van de openbare ruimten en de omgeving van de site. In die zin breiden deze ruimten de vergroening van de site uit, zodat er plantaardige continuïteiten ontstaan die bijdragen tot het ontstaan van echte biodiversiteitscorridors over de site. Door de keuze van de soorten en hun positionering is deze vegetatie een extra instrument voor de bescherming en het behoud van de bestaande biodiversiteit.

Royale buitenruimten

Wonen in dichtheid is aanvaardbaar als de woningen of werkplekken voldoen aan de wens van de bewoners om buitenruimten

te hebben. Deze ruimten kunnen verschillende vormen aannemen, maar ze moeten vooral royaal zijn. Om ervoor te zorgen dat deze buitenruimten door bewoners en gebruikers worden gebruikt, moet een aantal criteria worden vastgesteld.

Groene buitenruimten op de daken die kunnen worden toegeëigend of die minstens een gebruik mogelijk maken

Om het effect van deze plaatselijke natuur op de kwaliteit van de projecten optimaal te benutten, wordt de voorkeur gegeven aan begroeide ruimten die verbonden zijn met plaatsen van gebruik. De geest van het mediapark is dus dat een toegankelijke moestuin als plek van gezelligheid de voorkeur geniet boven een ontoegankelijk groendak.

Daken en gevels kunnen verschillende toepassingen hebben: ecologisch in het geval van groendaken die regenwater opvangen, recreatief in het geval van daktuinen, economisch en voedselgerelateerd als de daken worden gebruikt voor tuinbouw voor lokale consumptie, enz.

De gemeenschappelijke buitenruimten valoriseren die rechtstreeks waarde toevoegen aan de levenskwaliteit van de gebruikers

De beginselen van de BCO (Biotoopcoëfficiënt per oppervlak) die door Leefmilieu Brussel zijn vastgesteld, moeten in het project mediapark.brussels worden toegepast. De geest van mediapark.brussels is voorrang te geven aan groene ruimten in de open lucht en aan groene ruimten die verbonden zijn met leefruimten voor de gebruikers.

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

> De alomtegenwoordigheid van de natuur op de private percelen versterken

- Het aandeel oppervlakken dat biodiversiteit ondersteunt maximaliseren.
- De vergroening van de daken veralgemenen.

> Royale buitenruimten garanderen

De dimensionering van de buitenruimten moet:

- het mogelijk maken om een tafel en een stoel te plaatsen en voldoende circulatieruimte over te houden in het geval van een woning.
- in verhouding zijn tot het aantal vertrekken dat de woning telt: Hoe meer kamers de woning heeft, hoe meer buitenruimte ze moet hebben en hoe meer diversiteit in gebruik.

- Afhankelijk van de bruikbare oppervlakte van de voorziening of de kantoren.
- Ervoor zorgen dat deze buitenruimten veel zonlicht krijgen, zelfs in de winter.

> De begroeiing van particuliere percelen zichtbaar en passend maken

> Een groene continuïteit tussen openbare en particuliere ruimten creëren ten dienste van de biodiversiteit

> Het dichtheidseffect verlichten

> Bijdragen tot het gevoel van in een stadspark te leven

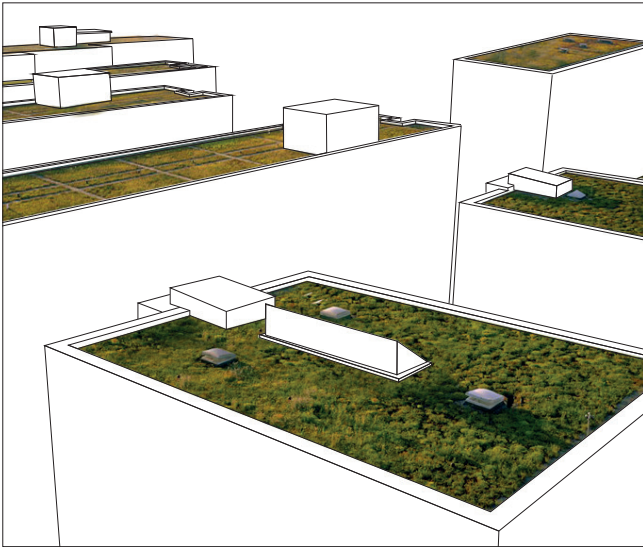
- Groene ruimten koppelen aan gebruiksplaatsen.

> De kwaliteit van het gebruik van landschappelijke en gemeenschappelijke buitenruimten waarderen door toepassing van de BCO

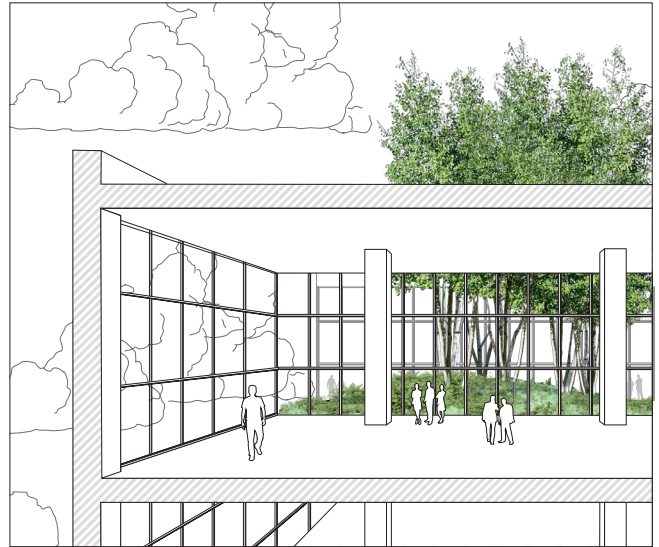
- Hoewel de uitvoering eenvoudiger is dan andere systemen, maar de impact op de levenskwaliteit van de bewoners gering is, is de optie van een 100% groendak niet de meest ambitieuze in verhouding tot de ambities van het project (scenario 1).



SCHEMA 1 – Criteria voor de kwaliteiten van de buitenruimten van particuliere percelen



↑ Scenario 1: groendaken



↑ Scenario 3: hangend bos

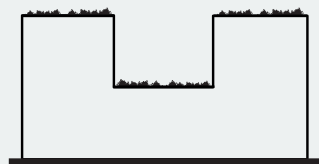


↑ Scenario 2: groen hart in volle grond

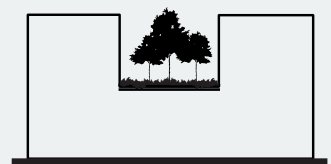


↑ Scenario 4: hangende tuin van het gemeenschapsleven

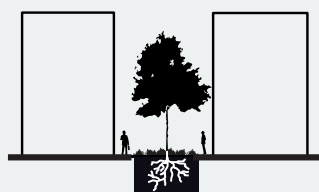
- Het planten van mooie bomen in het hart van het terrein is een directe voortzetting van het reeds bestaande bos op het terrein. Dit is de minst "kunstmatige" regeling, maar houdt wel een aantal beperkingen in voor de locatie van ondergrondse parkeergarages (scenario 2).
- Wanneer het benedenverdiepingsprogramma 100% van het perceelopervlak in beslag neemt, ligt de aanplanting van bomen in volle grond minder voor de hand. Het is echter mogelijk een hangende tuin op een sokkel te creëren, die het hele interieur van het gebouw in een groene sfeer doet baden. (scenario 3).
- De hangende tuin is een optie die meer de nadruk legt op gebruik dan op plantintensiteit. Een deel van de grond blijft ondoordringbaar, mits deze ruimte bestemd is voor gebruikers. (scenario 4).



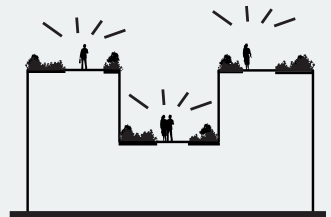
SCENARIO 1 – Groendaken:
Onzichtbare en ontoegankelijke natuur



SCENARIO 3 – Hangend bos:
Intense en zichtbare natuur



SCENARIO 2 – Groen hart in volle grond:
Intense, zichtbare en toe-eigenbare natuur



SCENARIO 4 – Hangende tuin van het gemeenschapsleven:
Toe-eigenbare en zichtbare natuur



VERORDENEND LUIK

BESTEMMINGSPLAN

↓ legende bestemmingsplan

ALGEMEEN

- A Naam van de sites
- Perimeter RPA

TOEWIJZINGSGEBIEDEN

- Woongebied
- Sterk gemengd gebied
- Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare mediadiensten
- Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
- Parkgebied
- Begraafplaatsgebied
- Gebied van structureerende ruimten
- Wegen

VEREISTEN VOOR OVERDRUKKEN

- Openbaar toegankelijke steegjes

DOORSTEKEN VAN HET PARK

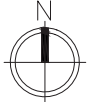
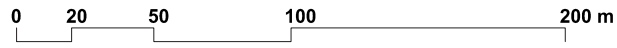
- Noordboog
- Noord-zuidverbinding
- Centrale weg

- Overdruk parkeergebied
- Perimeter van de groene ruimten

LIGGING EN BEHOUD VAN HET BESTAANDE ERFGOED

- Beschermd goed
- Opmerkelijk architecturaal element





INPLANTINGSPLAN

↓ legende
inplantingsplan

ALGEMEEN

- A Naam van de sites
- Perimeter RPA

BOUWLIJNEN

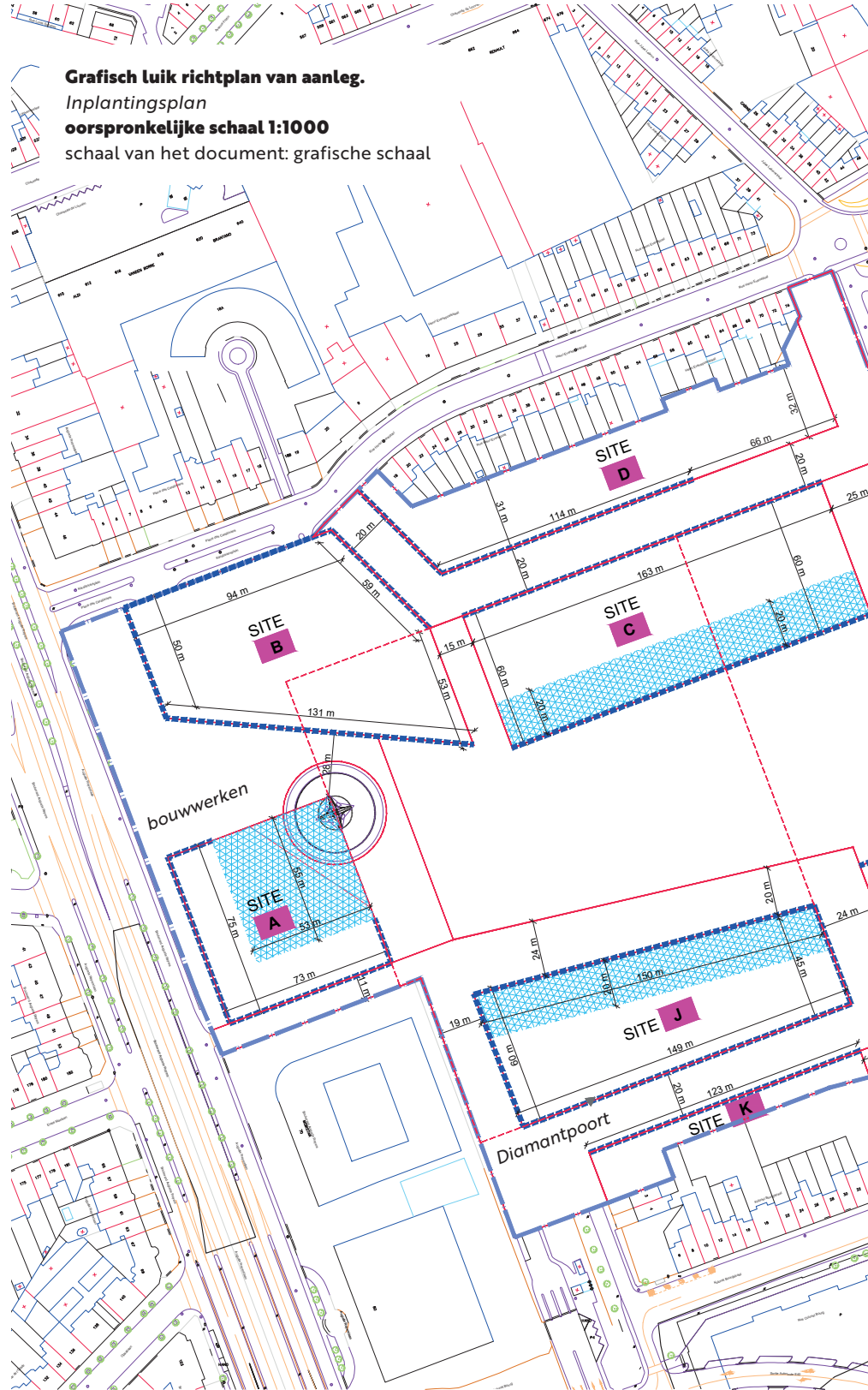
- Bouwlijn

PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGENVOOR DE BOUWWERKEN

- Perimeter met hoogtebeperkingen voor de bouwwerken

LIGGING EN BEHOUD VAN HET BESTAANDE ERFGOED

- Beschermd goed
- Opmerkelijk architecturaal element



A. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.0 De algemene voorschriften 0.2, 0.3, 0.5, 0.6, 0.7, 0.8, 0.9, 0.10, 0.11, 0.12, 0.14 en 0.16 van het GBP zijn niet van toepassing binnen de perimeter van het plan.

0.1 Deze algemene voorschriften gelden voor alle gebieden waarop het plan betrekking heeft, niettegenstaande de grenzen en beperkingen die in de bijzondere voorschriften met betrekking tot individuele gebieden worden opgelegd. De algemene voorschriften 0.8 en 0.10 zijn niettemin van toepassing bovenop de bijzondere voorschriften.

0.2 De gebouwen, installaties en hun omgeving, en de paden worden zodanig ontworpen dat de biodiversiteit wordt bevorderd. Ze worden gevegetaliseerd, zodat het aandeel van voor de biodiversiteit gunstige oppervlakten (ecologisch aanlegbare oppervlakte) in verhouding tot de totale oppervlakte van de betrokken percelen wordt gemaximaliseerd. De aanvragen voor vergunningen en stedenbouwkundige attesten bevatten een nota waarin wordt uitgelegd hoe het project het aandeel van de gebieden die gunstig zijn voor de biodiversiteit, optimaliseert en hoe zij zullen bijdragen aan het groene netwerk.

0.3 In alle gebieden, met uitzondering van de perimeters van verhoogde bescherming van de biodiversiteit, de perimeter van groene ruimten en het gebied van de begraafplaats, kunnen voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en installaties voor de productie van elektriciteit of van warmte zijn toegelaten voor zover ze verenigbaar zijn met de kenmerken van het omliggende stedelijke kader en de hoofdbestemming van het betrokken gebied niet in het gedrang brengen.

Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

0.4 Met het oog op de bescherming van het erfgoed kan een volledig of in zijn hoofdelementen gedeeltelijk beschermd of op de bewaarlijst ingeschreven goed, krachtens titel V van het BWRO, worden bestemd voor huisvesting, productieactiviteiten, handelszaken, kantoren of hotelinrichtingen, voor zover is bewezen dat de oorspronkelijke bestemming onmogelijk kan worden behouden zonder het architecturale ontwerp ervan te wijzigen en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen zijn onderworpen.

0.5 De bestaande gebouwen waarvan de bestemming die in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen die erop betrekking hebben wordt vermeld of, bij ontstentenis van een dergelijke vergunning, waarvan het wettige gebruik

niet meer overeenstemt met de voorschriften van het plan, mogen het voorwerp uitmaken van verbouwwerken en van een wijziging van het gebruik of de bestemming, met uitzondering van zware renovaties en de uitbreiding van de oppervlakte.

0.6 De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning is vereist en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag worden voortgezet in overeenstemming met de verkregen vergunning.

De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunningen.

0.7 De vloeroppervlakte voor kantoren en voor de activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de woongebieden en in de gebieden met gemengd karakter van het GBP wordt in aanmerking genomen in overeenstemming met voorschrift 0.14 van dit plan voor het bijwerken van het saldo van de in de maas toelaatbare vloeroppervlakten voor kantoren en voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen.

0.8 De inrichtingen bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, zijn niet toegelaten binnen de perimeter van het plan.

0.9 De hoogte van de nieuwe gebouwen draagt bij tot de creatie van een ruimtelijk evenwichtige stedelijke compositie, met respect voor de bestaande gebouwen op de site en in de omgeving.

De nieuwe gebouwen mogen niet hoger zijn dan de door de bijzondere voorschriften toegestane maximumhoogte vanaf het gemiddelde niveau van het voetpad.

Mits inachtneming van speciale regelen van openbaarmaking kan onder de volgende voorwaarden een overschrijding van de in de bijzondere voorschriften opgelegde maximumhoogte worden toegestaan:

- › deze is verenigbaar met de doelstellingen van het strategisch luik van het plan wat de vormgeving, de spreiding en de ruimtelijke stadsgezichten betreft;
- › ze heeft een beperkte impact op het microklimaat.

0.10 De benedenverdiepingen die voor andere bestemmingen dan huisvesting zijn bedoeld, beschikken over een systeem van dubbele hoogte die de omkeerbaarheid van de bestemmingen mogelijk maakt en meer ruimte biedt aan de benedenverdiepingen in de gevelcompositie.

B. VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT HET INPLANTINGSPLAN

1. BOUWLIJN

Op de zijden of delen van de zijden van huizenblokken die door een verplichte bouwlijn worden gekenmerkt, zet het door de gevel gevormde hoofdvlak zich continu verder langs de blauwe onderbroken lijn. Een achteruitbouw van de gevel is af en toe toegestaan om architecturale of landschappelijke redenen.

2. PERIMETER MET HOOGTEBEPERKINGEN VOOR DE BOUWERKEN

Binnen deze perimeters wordt de maximale hoogte van de bouwwerken vastgelegd door de voorschriften van het betreffende bestemmingsgebied.

C. VOORSCHRIFTEN MET BETREKKING TOT HET BESTEMMINGSPLAN

C.1. VOORSCHRIFTEN IN OVERDRUK

1. OPENBAAR TOEGANKELIJKE STEEGJES

De steegjes zijn hoofdzakelijk toegankelijk voor de actieve vervoerswijzen. Ze zijn occasioneel toegankelijk voor nood-, verhuis-, leverings- en onderhoudsvoertuigen. Hun tracé wordt louter indicatief vermeld.

Deze doorgangen kunnen hier en daar overdekt zijn.

Ze worden op continue en regelmatige wijze beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedseldragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.

Ze zijn tussen 10 m en 15 m breed.

2. DOORSTEKEN VAN HET PARK

De doorsteken van het park worden voornamelijk bestemd voor het verkeer van de actieve vervoerswijzen. Hun tracé is indicatief.

Op de plaatsen waar ze verhard zijn, worden ze continu en regelmatig beplant met struiken of fruitbomen of andere voedseldragende soorten waarvan de kruinen elkaar raken en/of voorzien van installaties in de lucht om de doortocht van kleine fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.

Er zijn drie parkdoorsteken waarop verschillende voorschriften van toepassing zijn:

- › de noord-zuidverbinding,
- › de noordboog,
- › de centrale weg.

De noord-zuidverbinding

De noord-zuidverbinding verbindt de Verlainestraat en de Diamantpoort.

De noordboog

De noordboog verbindt de Meiserpoort en de Georginpoort. De aanleg ervan minimaliseert de impact op de bestaande vegetatie.

De aanleg ervan behoudt een maximale breedte van 15 m.

De centrale weg

De centrale weg verbindt de Kolonel Bourgstraat en de Evenepoelstraat.

Hij kan worden bestemd voor het verkeer van het openbaar vervoer. Hij biedt ook toegang tot de ondergrondse parking van site F, vanaf de Evenepoelstraat.

De aanleg ervan behoudt een maximale breedte van 15 m.

3. PARKEERGEBIED

In het parkeergebied is de bouw van ondergrondse parkeergarages toegestaan, ook in het parkgebied. De in- en uitritten van de parkings zijn toegankelijk via de wegen vanuit het noorden en/of het zuiden van de perimeter.

4. PERIMETER VAN GROENE RUIMTEN

De perimeter van groene ruimten is hoofdzakelijk bestemd voor de aanleg van een beboste ruimte. De voorschriften voor die perimeter worden in voorschrift B.5.2.2 beschreven.

5. OPMERKELIJK ARCHITECTURAAL ELEMENT - REYERSTOREN

Op de Reyerstoren zijn de voorschriften voor het sterk gemengd gebied van toepassing.

De creatie van uitbreidingen en bijkomende structuren die het uiterlijk en de architecturale vorm van de Reyerstoren wijzigen, is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- › het project versterkt de iconische waarde van de Reyerstoren;
- › de handelingen en werken worden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen.

C.2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGSGEBIEDEN

1. STERK GEMENGDE GEBIEDEN

1.1. Deze gebieden zijn voor huisvesting bestemd.

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieve activiteiten in de mediasector, kantoren in de mediasector, voorzieningen van openbaar belang of van openbare diensten, handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten en groothandel, alsmede hotelinrichtingen wanneer de plaatselijke omstandigheden dit toelaten zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten of het hoofdgebruik van het parkgebied in gevaar te brengen.

Ze mogen ook worden gebruikt voor andere productie- en kantooractiviteiten onder de volgende voorwaarden :

- 1° wanneer dit om sociale of economische redenen gerechtvaardigd is ;
- 2° wanneer de plaatselijke omstandigheden dit toelaten zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten of het hoofdgebruik van het parkgebied in gevaar te brengen;
- 3° nadat de handelingen en werken aan bijzondere publiciteitsmaatregelen zijn onderworpen.

De capaciteit van de hotelinrichtingen is beperkt tot 80 kamers. Die capaciteit kan op 250 kamers worden gebracht na de speciale regelen van openbaarmaking.

De totale vloeroppervlakte van de sites is bebouwbaar.

1.2. Voor deze gebieden gelden specifieke voorschriften per site.

1.2.1. SITE A

Bestemmingsprogramma Aanvullende voorschriften

De handelszaken, met uitzondering van de vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 3.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 6.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken, met inbegrip van de handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich met voorrang op de be-

nedenverdieping van de gevels die uitgeven op de Reyerslaan en op de Meiserpoort langs de structurerende ruimte.

De woningen en de kantoren bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen tot de woningen en kantoren en de lokalen die bij deze functies horen.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte van de hele site is beperkt tot 36.000 m², zonder dat het ontwikkelingspotentieel in verband met de reconversie van de Reyerstoren binnen deze grens is opgenomen.

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is beperkt tot 50 m op de site, met uitzondering van het gebied in overdruk met een hoogtebeperking tot 31 m.

Een landschappelijk herkenningpunt dat hoger is dan de bovengrens van 50 m, wordt toegestaan met de gevel gericht op de Reyerslaan onder de volgende voorwaarden:

- 1° dit landschappelijk herkenningpunt is niet hoger dan 70 m;
- 2° de gevelbreedte van dit landschappelijk herkenningpunt bedraagt niet meer dan 30 m wat de westelijke gevel op de Reyerslaan betreft;
- 3° de positie van dit landschappelijk herkenningpunt belemmert de zichtbaarheid van de Reyerstoren vanaf het Meiserplein of vanaf de Diamantpoort niet;
- 4° het ontwerp en de locatie van dit landschappelijk herkenningpunt minimaliseren zijn microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

1.2.2. SITE B

Bestemmingsprogramma Aanvullende voorschriften

De handelszaken, met uitzondering van de vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 3.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 6.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken, met inbegrip van de handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich met voorrang op de benedenverdieping van de gevels die uitgeven op de Reyerslaan en op de Meiserpoort langs de structurerende ruimte.

De woningen en de kantoren bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen en de lokalen die bij deze functies horen. De woningen en kantoren kunnen niettemin op de benedenverdieping worden gevestigd langs de steeg die de site doorkruist.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 39.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is op de site beperkt tot 31 m, met uitzondering van twee landschappelijke herkenningspunten die de bovengrens van 31 m overschrijden. Ze zijn toegelaten, één met de westgevel op de Reyerslaan en één met de zuidgevel op het park, onder de volgende voorwaarden:

- 1° deze landschappelijke herkenningspunten zijn niet hoger dan 50 m;
- 2° de gevelbreedte van deze landschappelijke herkenningspunten bedraagt niet meer dan 30 m wat de westelijke gevel op de Reyerslaan betreft;
- 3° de gevelbreedte van deze landschappelijke herkenningspunten bedraagt niet meer dan 30 m wat de zuidgevel op het park betreft;
- 4° deze landschappelijke herkenningspunten vormen geen belemmering voor het uitzicht op de Reyerstoren vanaf het Meiserplein;
- 5° deze landschappelijke herkenningspunten bevinden zich op minimaal 25 m van de Reyerstoren;
- 6° het ontwerp en de locatie van deze landschappelijke herkenningspunten minimaliseren hun microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

1.2.3. SITE C

Bestemmingsprogramma Aanvullende voorschriften

De handelszaken, met uitzondering van de vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 3.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is be-

perkt tot 3.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 6.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken, met inbegrip van de handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich met voorrang op de benedenverdieping van de gevels die uitgeven op het park en op de Verlainestraat.

De woningen en de kantoren bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen en de lokalen die bij deze functies horen. De woningen en kantoren kunnen niettemin op de benedenverdieping worden gevestigd langs de steeg die de site doorkruist.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 40.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van het gebied in overdruk met een hoogtebeperking tot 18 m.

Twee landschappelijke herkenningspunten die het maximum van 31 m overschrijden, zijn onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- 1° deze landschappelijke herkenningspunten zijn niet hoger dan 50 m;
- 2° de breedte van elk van deze landschappelijke herkenningspunten bedraagt niet meer dan 18 m wat de zuidgevel op het parkgebied betreft;
- 3° het ontwerp en de locatie van deze landschappelijke herkenningspunten minimaliseren hun microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

1.2.4. SITE J

Bestemmingsprogramma Aanvullende voorschriften

De handelszaken, met uitzondering van de vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 3.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 3.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 6.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken, met inbegrip van de handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich met voorrang op de benedenverdieping van de gevels die uitgeven op de Diamantpoort.

De woningen en de kantoren bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen en de lokalen die bij deze functies horen. De woningen en kantoren kunnen niettemin op de benedenverdieping worden gevestigd langs de steeg die de site doorkruist.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 37.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is beperkt tot 31 m op de site, met uitzondering van het gebied in overdruk met een hoogtebeperking, waar de hoogte tot 25 m is beperkt.

Een landschappelijk herkenningspunt dat hoger is dan de bovengrens van 31 m, wordt toegestaan met de gevel op het zuiden onder de volgende voorwaarden:

- 1° dit landschappelijk herkenningspunt is niet hoger dan 50 m;
- 2° de breedte van dit landschappelijk herkenningspunt bedraagt niet meer dan 30 m met de gevel op het zuiden;
- 3° het ontwerp en de locatie van dit landschappelijk herkenningspunt minimaliseren de microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

1.2.5. SITE G

Bestemmingsprogramma

Aanvullende voorschriften

De handelszaken, met inbegrip van de vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich op de benedenverdieping met de mogelijkheid tot uitbreiding naar de eerste verdieping. Hun vloeroppervlakte is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 2.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De handelszaken, met inbegrip van de handelszaken voor vrijetijdsactiviteiten, bevinden zich met voorrang op de benedenverdieping van de gevels die uitgeven op de Georinpoort.

De woningen en de kantoren mogen niet gelegen zijn op de benedenverdieping van de gevels die uitgeven op de Georinpoort, met uitzondering van de toegangen en de lokalen die bij deze functies horen. De woningen kunnen zich op de benedenverdieping van de zuid- en westgevels langs de parkzone bevinden.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 23.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is beperkt tot 25 m op de site, met uitzondering van twee landschappelijke herkenningspunten die zijn toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1° deze landschappelijke herkenningspunten zijn niet hoger dan 45 m;
- 2° de breedte van elk van deze landschappelijke herkenningspunten bedraagt niet meer dan 25 m gevelbreedte;
- 3° het ontwerp en de locatie van dit landschappelijk herkenningspunt minimaliseren de microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

2. GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE DIENSTEN

2.1. Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Ze kunnen ook worden bestemd voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector, kantoren in de mediasector, huisvesting en handelszaken.

De woningen en de kantoren in de mediasector, bevinden zich niet op de benedenverdieping, met uitzondering van de toegangen en de lokalen die bij deze functies horen.

De activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector bevinden zich op de benedenverdieping, met mogelijkheid tot uitbreiding op de eerste verdieping.

De vloeroppervlakte die is bestemd voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector en kantoren die actief zijn in de mediasector is beperkt tot 500 m² per gebouw.

De handelszaken bevinden zich op de benedenverdieping, met mogelijkheid tot uitbreiding op de eerste verdieping. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken is beperkt tot 250 m² per gebouw.

De totale vloeroppervlakte van de sites is bebouwbaar.

2.2. Voor deze gebieden gelden specifieke voorschriften per site.

2.2.1. SITE D

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 10.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 21 m op de site.

2.2.2. SITE I'

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 8.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is beperkt tot 25 m op de site, met uitzondering van een landschappelijk herkenningspunt dat is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- 1° dit landschappelijk herkenningspunt is niet hoger dan 31 m;
- 2° de breedte van dit landschappelijk herkenningspunt bedraagt niet meer dan 18 m aan de noordgevel op het parkgebied.

3. GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF VAN OPENBARE MEDIADIENSTEN

3.1. Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in de mediasector.

Ze kunnen ook worden bestemd voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector, kantoren in de mediasector, huisvesting en handelszaken.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten, is beperkt tot 1.000 m² per gebouw en kan worden verhoogd tot 2.500 m² na speciale regelen van openbaarmaking.

De vloeroppervlakte van de woningen moet kleiner zijn dan de helft van de vloeroppervlakte voor elk van de sites.

De onbebouwde oppervlakten zijn zodanig ingericht om de biodiversiteit te bevorderen.

De totale vloeroppervlakte van de sites is bebouwbaar.

3.2. Voor deze gebieden gelden specifieke voorschriften per site.

3.2.1. SITE E

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 56.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 50 m op de site.

3.2.2. SITE I

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 39.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 50 m op de site.

4. WOONGEBIEDEN

4.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Ze kunnen ook worden bestemd voor handelszaken, voor activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector en voor kantoren in de mediasector.

De handelszaken bevinden zich op de benedenverdieping, met mogelijkheid tot uitbreiding op de eerste verdieping.

4.2 Voor deze gebieden gelden specifieke voorschriften per site.

4.2.1. SITE F

Bestemmingsprogramma

De vloeroppervlakte die is bestemd voor handelszaken, activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector en kantoren in de mediasector is beperkt tot 500 m² per gebouw. Die grenswaarde kan tot 1.000 m² worden verhoogd na speciale regelen van openbaarmaking.

De activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector en kantoren in de mediasector bevinden zich niet op de benedenverdieping.

De handelszaken bevinden zich in de eerste plaats op de benedenverdieping van de gevels die uitgeven op de Georganpoort.

De site moet minimaal één onderwijsinstelling huisvesten.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 19.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de constructies is beperkt tot 25 m op de site, met uitzondering van een landschappelijk herkenningpunt dat is toegestaan op de zuidgevel onder de volgende voorwaarden:

- 1° dit landschappelijk herkenningpunt is niet hoger dan 45 m;
- 2° de breedte van dit landschappelijk herkenningpunt bedraagt niet meer dan 25 m wat de zuidgevel op het parkgebied betreft;
- 3° het ontwerp en de locatie van dit landschappelijk herkenningpunt minimaliseren de microklimatologische effecten op de aangrenzende buitenruimten.

Grondinnamecoëfficiënt

Het volledige grondoppervlak van de site is bebouwbaar, met uitzondering van een achteruitbouwstrook langs de noordgrens van de site, over een breedte van minimaal 1,5 meter.

Deze achteruitbouwstrook wordt op continue en regelmatige wijze beplant met klimplanten, struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.

4.2.2. SITE K

Bestemmingsprogramma

De vloeroppervlakte die is bestemd voor handelszaken, activiteiten voor de productie van immateriële goederen in de mediasector en kantoren in de mediasector is beperkt tot 250 m² per gebouw. Die grenswaarde kan tot 500 m² worden verhoogd na speciale regelen van openbaarmaking.

Maximale bebouwbaarheid

De vloeroppervlakte op de hele site is beperkt tot 5.000 m².

Hoogte van de constructies

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 15 m op de site.

Grondinnamecoëfficiënt

De totale vloeroppervlakte van de site is bebouwbaar.

5. PARKGEBIED

5.1. Het gebied is in hoofdzaak bestemd voor vegetatie, waterpartijen en ontspanningsvoorzieningen.

Het is de bedoeling dat het wordt ingericht met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, en landschapsfunctie rekening houdend met zijn ecologische functie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de inrichting van het gebied zijn toegestaan.

Dit gebied kan ook worden bestemd voor handelszaken, met inbegrip van vrijetijdsactiviteiten, met een vloeroppervlakte van ten hoogste 100 m² per project, die de gebruikelijke aanvulling van deze laatste vormen en erbij horen, nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen.

Het gebied is hoofdzakelijk toegankelijk voor de actieve verplaatsingswijzen. Het gebied is occasioneel toegankelijk voor voertuigen van de hulpdiensten, verhuishagens, leveringsvoertuigen en voertuigen van de reinigingsdiensten, voor zover die toegangen zijn aangelegd in de mate die strikt noodzakelijk is voor de bestemming van het gebied en de aangrenzende bouwzones en zodanig dat de gevolgen voor de bestaande vegetatie zoveel mogelijk worden beperkt.

Het parkgebied omvat:

- › twee soorten van perimeters waarop gedifferentieerde voorschriften van toepassing zijn;
- › twee soorten van openbare ruimten waarop gedifferentieerde voorschriften van toepassing zijn.

5.2. De specifieke perimeters in het parkgebied

Het parkgebied bevat twee types van perimeters die elkaar geheel of gedeeltelijk kunnen overlappen.

5.2.1. DE PERIMETERS MET EEN VERHOOGDE BESCHERMING VAN DE BIODIVERSITEIT

De perimeters met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit zijn uitsluitend bestemd voor hun ecologische functie. Ze vertegenwoordigen een minimale totale oppervlakte van 2 ha: elke perimeter heeft een minimale oppervlakte van 0,25 ha en ten minste één van de perimeters moet een minimale oppervlakte van één hectare hebben, en gelegen binnen de perimeter van groene ruimten zijn. Deze perimeters worden ontoegankelijk gemaakt voor het publiek.

5.2.2. DE PERIMETER VAN GROENE RUIMTEN

De perimeter van groene ruimten, die op de bestemmingskaart in overdruk is te zien, is voornamelijk bedoeld voor de beboste ruimten.

Hij wordt onderhouden en aangelegd om zijn wetenschappelijke of esthetische belang te verzekeren of om zijn sociale of pedagogische rol te vervullen.

De perimeter van groene ruimten bevat minstens één perimeter met een verhoogde bescherming van de biodiversiteit van minstens 1 ha.

5.3. De specifieke openbare ruimtes in het parkgebied

Het parkgebied bestaat uit twee openbare ruimten, waarvan de lokalisatie bij benadering binnen het parkgebied op het bestemmingsplan wordt bepaald door de vermelding van de benaming ervan.

5.3.1. MEDIAPLEIN

Deze ruimte omvat de aanleg van een openbaar plein dat gedeeltelijk verhard kan zijn, op voorwaarde dat dit plein op continue en regelmatige wijze wordt beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen, en dat het aan de volgende voorwaarden voldoet:

- › er kunnen evenementen worden geprogrammeerd die verband houden met activiteiten op het vlak van de media;
- › het is tussen 90 m en 120 m breed.

5.3.2. DE GEORGINPOORT

Deze ruimte omvat de aanleg van een openbare ruimte die gedeeltelijk verhard kan zijn, op voorwaarde dat deze ruimte op continue en regelmatige wijze wordt beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.

6. BEGRAAFPLAATSGEBIED

6.1. Dit gebied is bestemd voor begraafplaatsen en beplanting.

7. GEBIED VAN STRUCTURERENDE RUIMTE

Het gebied is hoofdzakelijk bestemd voor actieve vervoerswijzen en, indien van toepassing, het openbaar vervoer. Het gebied is occasioneel toegankelijk voor voertuigen van de hulpdiensten, verhuishagens, leveringsvoertuigen en voertuigen van de reinigingsdiensten.

Het wordt op continue en regelmatige wijze beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.

Het kan ook plaats bieden aan technische voorzieningen, stadsmeubilair en ondergrondse infrastructures.

De handelingen en werken die een wijziging inhouden van de bestaande feitelijke toestand van deze ruimten en hun naaste omgeving, die zichtbaar zijn vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stadslandschap.

8. WEGEN

De wegen worden bestemd voor het verkeer van de actieve vervoerswijzen en de voertuigen en hun natuurlijke en gebruikelijke aanvullingen. Ze worden beplant met struiken of bomen, voornamelijk fruitbomen of andere voedsel dragende soorten, om de doortocht van fauna mogelijk te maken en de ecologische continuïteit via de site te verlengen.

Ze kunnen ook plaats bieden aan technische voorzieningen, stadsmeubilair en ondergrondse infrastructures.

Bovengronds parkeren is er verboden, met uitzondering van de parkeerzones voor taxi's, personen met beperkte mobiliteit, deelvoertuigen en tijdelijke leveringen.

