

Richtplan van aanleg NINOOFSE POORT

Ontwerp-RPA



Inhoud

1. Strategisch luik	p 5
1.1 Globale visie	p 5
1.1.1 Een gewestelijk openbare convergentieruimte die heraangelegd en versterkt moet worden	p 6
1.1.2 Natuurlijk landschap	p 8
1.1.3 Bebouwd landschap	p 10
1.1.4 Bijzondere elementen	p 12
1.1.5 Programmatie	p 13
1.1.6 Actieve vervoerswijzen en openbaar vervoer	p 14
1.1.7 Verkeersdoorstroming en parkeerbeleid	p 15
1.1.8 Activiteiten in de openbare ruimte	p 16
1.1.9 Synthese	p 18
1.2 Strategische opties per site	p 23
1.2.1 site 1: Ninoofsepoortpark	p 24
1.2.2 site 2: Pierronplein Zennepark	p 27
1.2.3 site 3: Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark	p 29
1.2.4 site 4: Gerenoveerd Vander Puttenstadion	p 34
1.2.5 site 5: Afzonderlijke gemengde gebouwen op een sokkel in het centrum van Ninoofsepoort	p 37
1.2.6 site 6: Woongebouw bovenop (gelijkvloers en ondergronds) winkels en/of plaatselijke voorzieningen	p 40
1.2.7 site 7: Openbare voorzieningen aan het Pierronplein	p 42
1.2.8 site 8: Tolhuisjes	p 45
2. Reglementair luik	p 47
2.1 Inleiding - Gebruiksaanwijzing	p 47
2.2 Grafische voorschriften	p 48
2.3 Tekstuele voorschriften	p 50
2.3.1 Algemene voorschriften van het RPA	p 50
2.3.2 Bijzondere voorschriften van het RPA	p 51
Site 1: Ninoofsepoortpark	p 51
Site 2: Pierronplein	p 52
Site 3: Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark	p 53
Site 4: Gerenoveerd Vander Puttenstadion	p 55
Site 5: Afzonderlijke gemengde gebouwen op een sokkel in het hart van de Ninoofsepoort	p 56
Site 6: Woongebouwen bovenop (gelijkvloers en ondergronds) handelszaken en/of lokale voorzieningen	p 57
Site 7: Mogelijke openbare voorzieningen aan het Pierronplein	p 58
Site 8: Tolhuisjes	p 59
Structurele ruimte van het RPA	p 60

1. STRATEGISCH LUIK

1.1 Globale visie

De strategische krijtlijnen van het RPA zijn een ruimtelijke vertaling van alle doelstellingen van het GPDO en het Kanaalplan zoals hierboven vermeld.

De strategische krijtlijnen zijn gericht op de samenhang van de lopende projecten, zowel voor de gebouwen als de programma's voor de open ruimte zoals:

- integratie in de bestaande situatie en valorisatie van het erfgoed;
- de herconfiguratie van wegen en de installatie van symbolische elementen door hoge gebouwen en openbare programma's;
- de complementariteit van open ruimtes en programma's binnen de site en ten opzichte van de omliggende wijken.

De articulatie van de verschillende stedelijke subgehelen die aan de site grenzen wordt gegarandeerd:

- door middel van openingen en fysieke en visuele verbindingen;
- door de integratie van fiets- en voetpaden;
- dankzij een reorganisatie van het autoverkeer en het openbaar vervoer die de hiërarchie van de wegen bevordert;
- de implementatie of de betere toegankelijkheid van de grote programma's van openbare voorzieningen met gewestelijke draagwijdte.

De Ninoofsepoort wordt zo een gewestelijke openbare convergentieruimte voor mobiliteit en gebruik, door de aanleg van een park en het creëren van voorzieningen met een gewestelijke draagwijdte. Ze draagt ook bij tot het gewestelijk groen netwerk door de aanleg van een park dat de ontwikkeling van de biodiversiteit bevordert.

Thematische schema's

Op de volgende pagina's wordt de strategische visie verder uitgewerkt in enkele hoofdthema's:

- Natuurlijk landschap;
- Bebouwd landschap en bijzondere elementen;
- Programmatie;
- Actieve modi en openbaar vervoer;
- Verkeer en parkeerbeleid;
- Activeren van de sociale ruimte.

Elk thema wordt geïllustreerd door een kaart die het positioneert in het grondgebied en een schema dat het strategische voorstel van het RPA illustreert. Een tekst begeleidt deze kaarten/schema's en beschrijft de ambitie van het RPA voor elk van de thema's.

Strategische opties per site

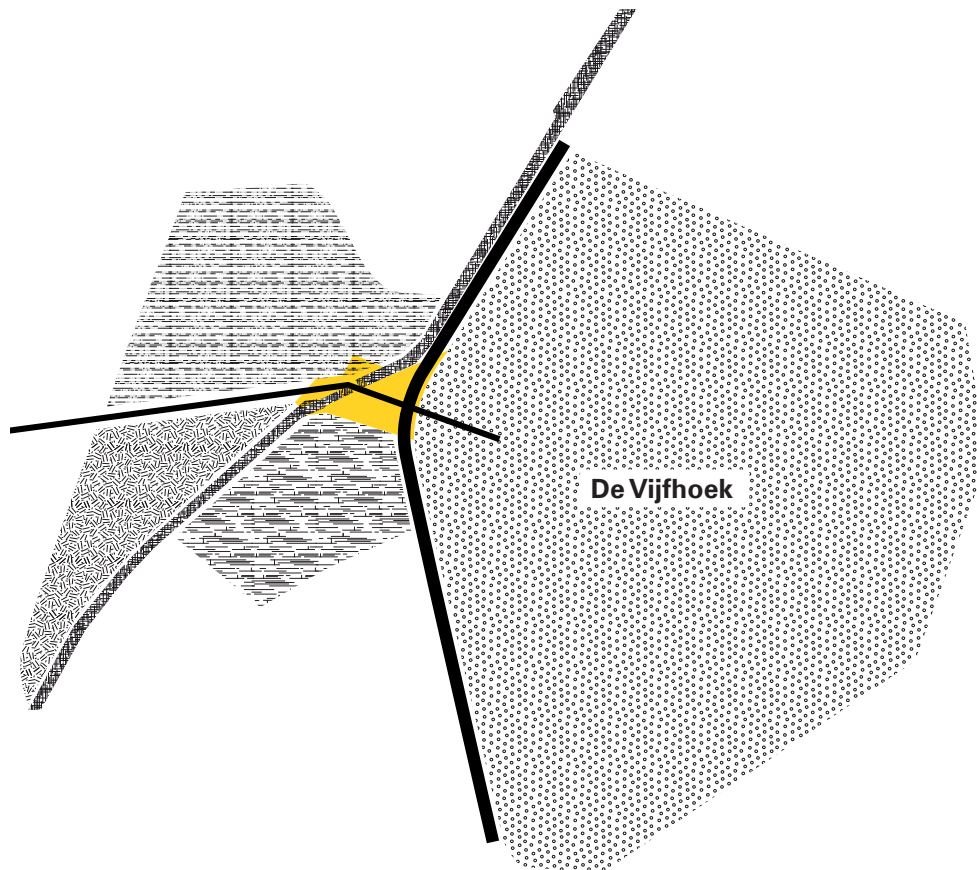
Vervolgens worden deze voorstellen beschreven voor de verschillende sites van de perimeter.

Deze focus biedt ons de mogelijkheid:

- om de transversale strategische visie om te zetten naar het niveau van elk potentieel project en een reeks concrete principes (bouwprofielen, implantingen, programma's, enz.) te verduidelijken;
- om te onderzoeken in hoeverre de strategische oriëntaties moeten worden omgezet naar een reglementair kader dat hen ondersteunt. De bedoeling van het RPA is richtlijnen voorstellen en het reglementair kader beschouwen als een flexibel en niet-systematisch instrument ten dienste van deze richtlijnen.

De illustraties (axonometrieën, doorsneden, perspectieven, ...) in het strategische luik van het RPA die de stedelijke vormen weergeven die de inrichtingen zouden kunnen aannemen geven we louter ter illustratie. Ze willen enkel de geest van de tekst voor de lezer verduidelijken.

1.1.1 De Ninoofsepoort, een gewestelijk openbare convergentieruimte die heraangelegd en versterkt moet worden



De Ninoofsepoort als een gewestelijk openbare convergentieruimte

De site van de Ninoofsepoort is een gebied in beweging, op zoek naar een definitieve configuratie, sedert de werken aan de verbinding tussen het Kanaal Brussel-Charleroi en het Kanaal Brussel-Antwerpen, die werden uitgevoerd aan het begin van de jaren 1940.

Het RPA is dan ook gericht op de implementatie van een definitieve stedelijke configuratie die het publieke en gewestelijke karakter van dit gebied weerspiegelt.

De belangrijkste doelstellingen die geleid hebben tot de strategische voorstellen van dit RPA, zijn de volgende:

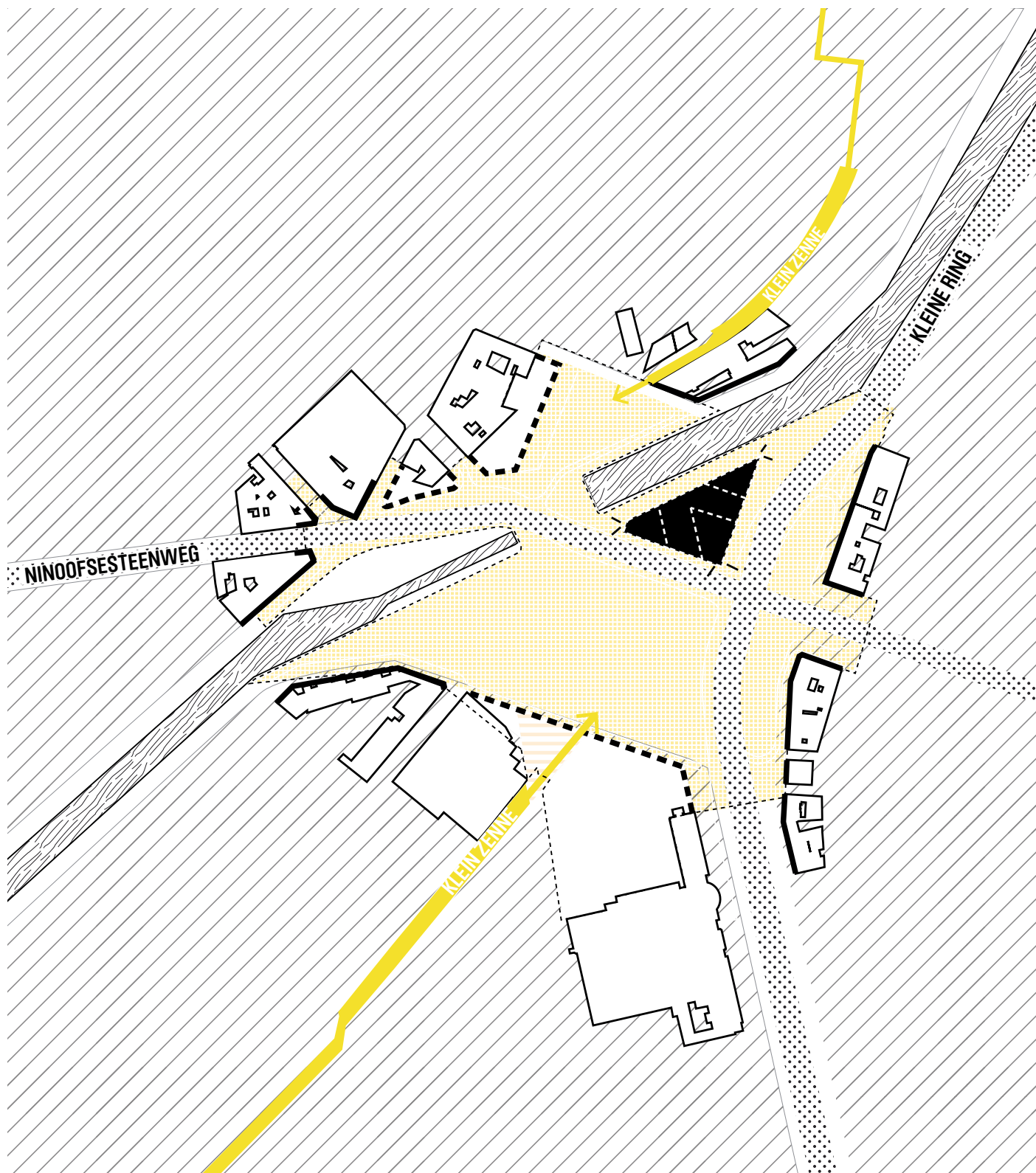
- gewestelijke openbare convergentieruimte te maken voor de verschillende mobiliteitsvormen en toepassingen;
- het organiseren van een grote open ruimte met een cluster van iconische hoge gebouwen;
- het bouwen van actieve straatgevels rond deze open ruimte om het Kanaal te integreren in een openbare ruimte met supralokale draagwijdte;
- het plannen van een gewestelijke openbare ruimte die de sociale mix en een divers gebruik bevordert;
- het benadrukken van verbanden tussen de Ninoofsepoort en het bestaande en toekomstige weefsel (promenade langs het Kanaal, Kleine Zennepark);

- het reduceren van de oost-westelijke fysieke breuk van het Kanaal door de waterloop te integreren in een openbare ruimte die een eenheid vormt en die gedefinieerd wordt door de inrichting van zijn centrum en perifere delen.

Concreet wordt de gewestelijke ambitie op verschillende manieren vertaald:

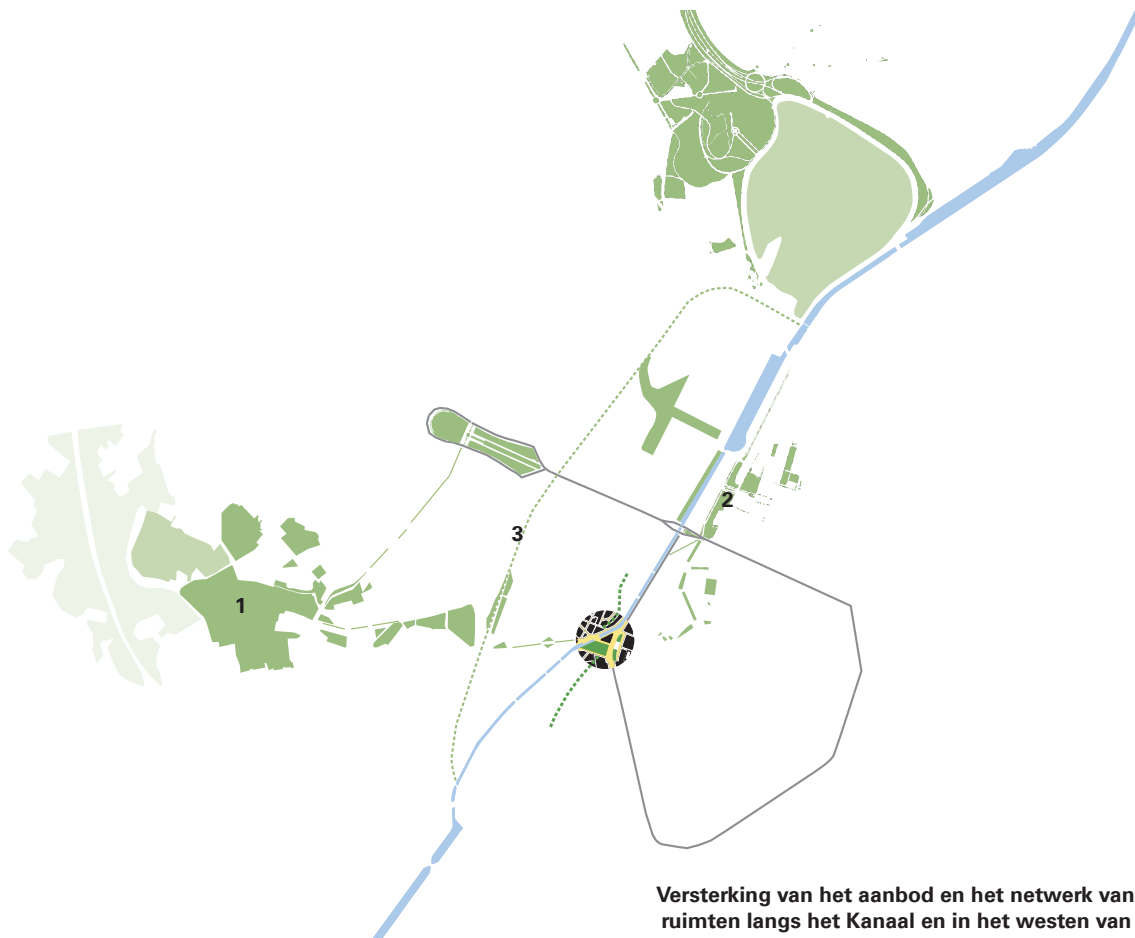
- de omvang van de uitgestrekte open ruimte op gewestelijk niveau en de articulatie met het Kanaal;
- de aard van de openbare programma's, zowel in de open ruimte als in de sokkel van de cluster van iconische hoge gebouwen;
- de articulatie tussen de gebouwen die een encensering van de cluster van hoge iconische gebouwen genereert;
- de supralokale renovatie van het Vander Puttenstadion en zijn articulatie met de open ruimte van het nieuwe gewestelijke park;
- het creëren van betaalbare sociale woningen;
- de Ninoofsepoort als kruising en articulatie tussen de verschillende vormen van mobiliteit.

Een gewestelijke openbare convergentieruimte die heraangelegd en versterkt moet worden.



Een gewestelijke openbare convergentieruimte die heraangelegd en versterkt moet worden

1.1.2 Natuurlijk landschap: een uitgestrekt systeem van open ruimten van verschillende aard



Versterking van het aanbod en het netwerk van groene ruimten langs het Kanaal en in het westen van Brussel

Het geheel aan groene ruimte rond de Ninoofsepoort ligt te midden van een uitgebreid systeem van grootstedelijke groene ruimten, op het kruispunt van:

- de groene oost-westelijke insteek, zoals toegelicht door de studie Metropolitan Landscape (2014) (1 op het plan);
- de keten van openbare ruimten die overeenkomt met het oude traject van het Kanaal binnen de Vijfhoek (waaronder het Maximiliaanpark (2 op het plan);
- het groene netwerk van tramlijn 28 (3 op het plan).

Het ontwerp-RPA biedt een grote gewestelijke open ruimte die diverse openbare ruimten van uiteenlopende aard omvat:

- het nieuwe Ninoofsepoortpark;
- de esplanade rond het driehoekige perceel die rechtstreeks toegang verleent tot de kaden van het Kanaal;
- het Pierronplein met de diverse voorzieningen;

De uitdaging hier is om een gewestelijke groene ruimte aan te leggen die in een netwerk articuleert met de lokale context. Het nieuwe Ninoofsepoortpark voldoet daarmee aan de dringende vraag naar groene ruimten in de dichtbevolkte, aangrenzende wijken die momenteel minder goede voorzieningen hebben.

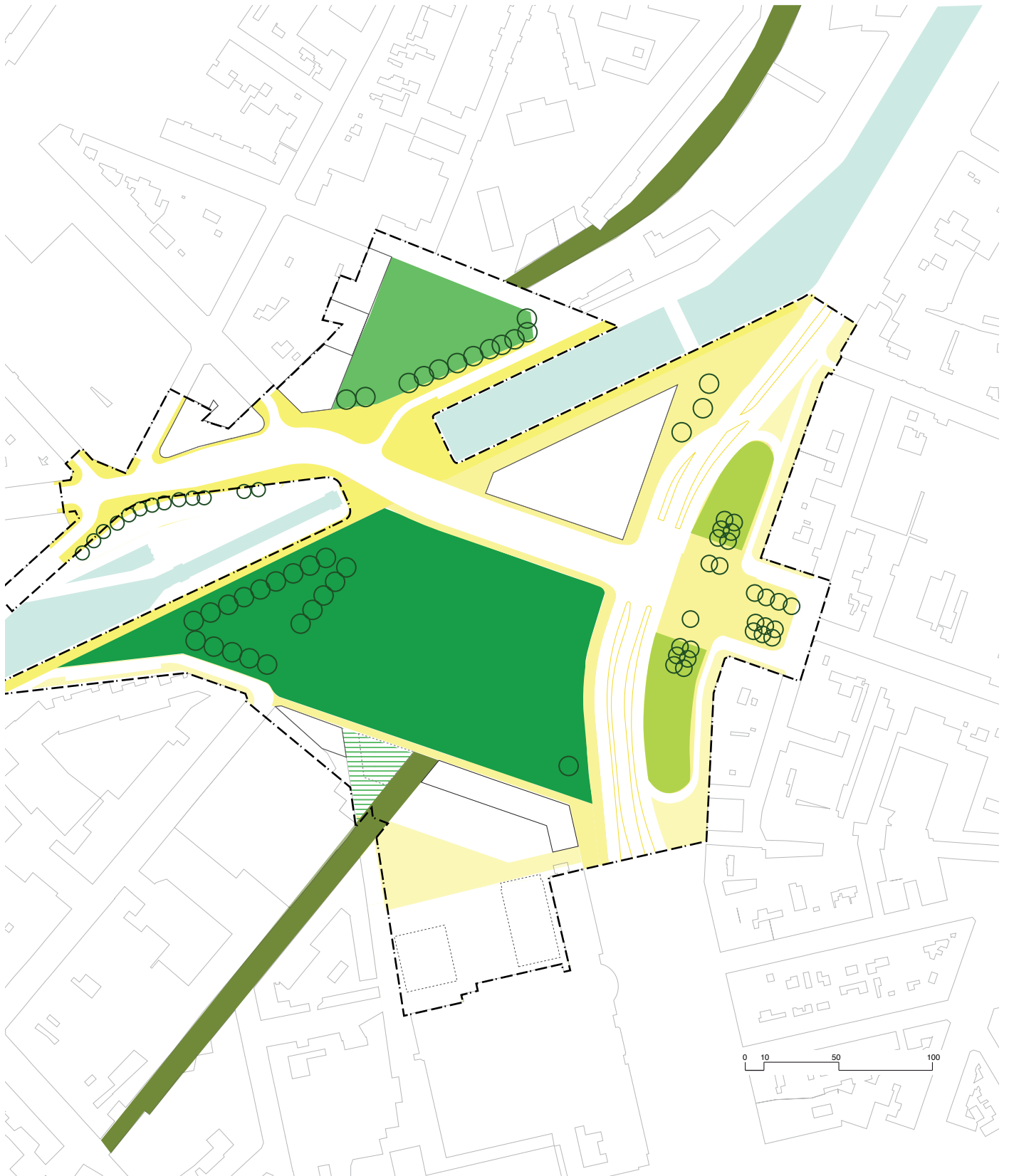
Hoewel kleiner van oppervlakte, is dit park een soort equivalent van het gewestelijk park van Thurn en Taxis. Deze grote groene ruimte grenzend aan het Kanaal bepaalt de eigenheid van de Ninoofsepoort.

Met in eerste instantie een licht programma wordt het Ninoofsepoortpark gepland als een park om tot rust te komen, met weinig doorgangen. Bepaalde delen kunnen in de nabije toekomst een meer gestructureerde toepassing krijgen (zoals een speel- of sportterrein). Er is al een drinkgelegenheden voorzien die de ruimte zal verlevendigen.

Het parkontwerp behoudt de meerderheid van de bestaande bomen en bevordert de biodiversiteit.

In het noorden behoudt het Pierronplein zijn functie als een verbindingspark met een lokale invulling. Het verbindt de Brunfautwijk met het geheel van de Ninoofsepoort.

In het zuiden van de perimeter en buiten het RPA maakt het gedeelte van het Kleine Zennepark deel uit van een toekomstige route die de Ninoofsepoort verbindt met de slachthuizen van Anderlecht. Het vormt een nieuwe groene ruggengraat, die de actieve mobiliteit ondersteunt.

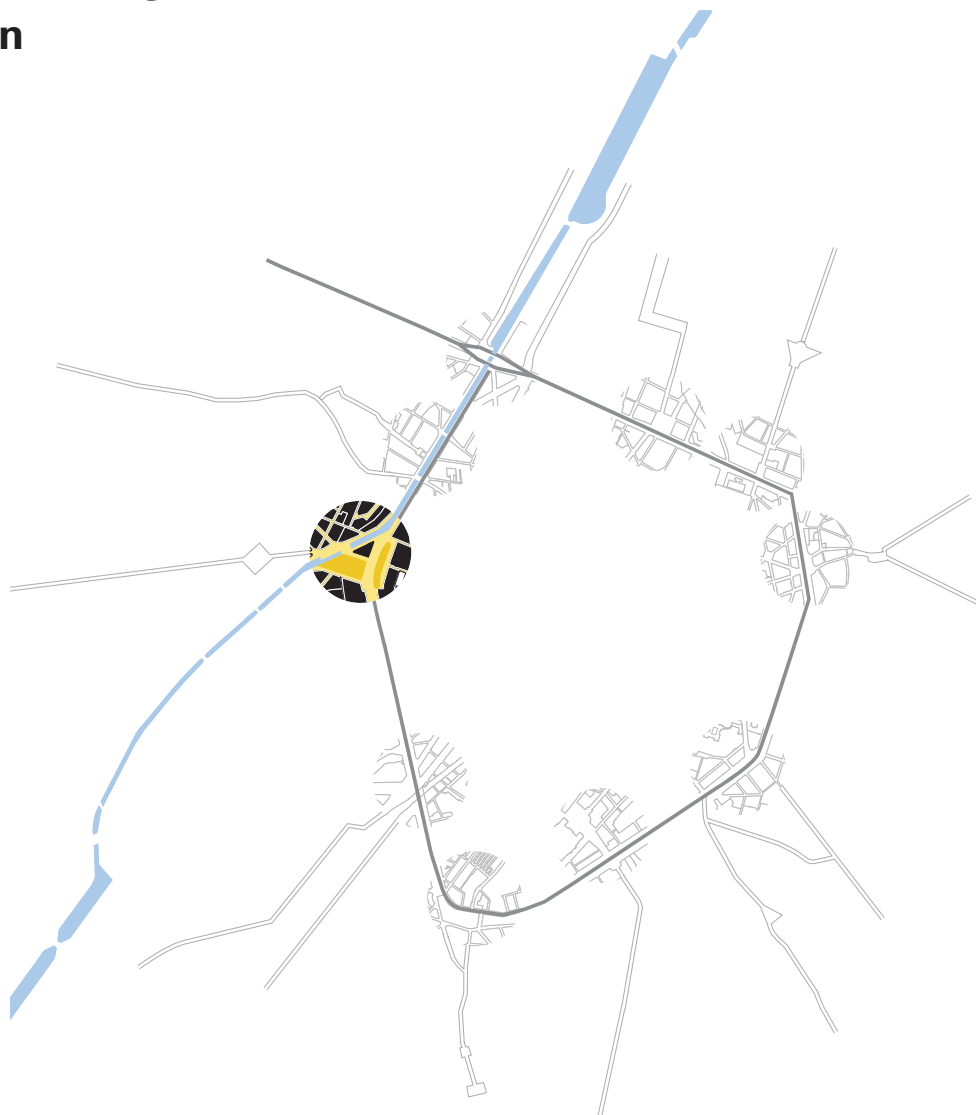


Legende

Strategische kaart Plantaardig landschap

- | | | |
|---|---|---|
|  Ninoofsepoortpark |  Groene ruimte |  Gedeelde groene ruimte langs het Kanaal |
|  Kleine Zennepark |  Groene ruimte met bouwmogelijkheden |  Voetgangerszone |
|  Pierronpark |  Bestaande bomen | |

1.1.3 Bebouwde landschap: de gewestelijke ruimte omkaderen met gebouwen, geaccentueerd door een cluster van afzonderlijke gebouwen



De toegang tot het stadscentrum herwaarderden

Het bebouwde landschap van de Ninoofsepoort wordt vandaag gekenmerkt door verwaarlozing. Deze zone werd oorspronkelijk ingericht als een overwegend utilitair gebied, waardoor de zuidelijke (Vander Puttenstadion) en westelijke (Sint-Jans-Molenbeek) kanten van de bouwfronten slecht ingevuld zijn.

Het terugbrengen van bewoonde gevels rond de Ninoofsepoort is dan ook een van de belangrijkste strategische doelstellingen van het RPA met betrekking tot het bebouwde landschap.

Aan de westelijke kant van de perimeter voorziet het RPA in de wederopbouw van bewoonde bouwfronten rond de half afgebroken huizenblokken van het tankstation (op de hoek van de Ransfortstraat en de Ninoofsesteenweg) en het Pierronplein.

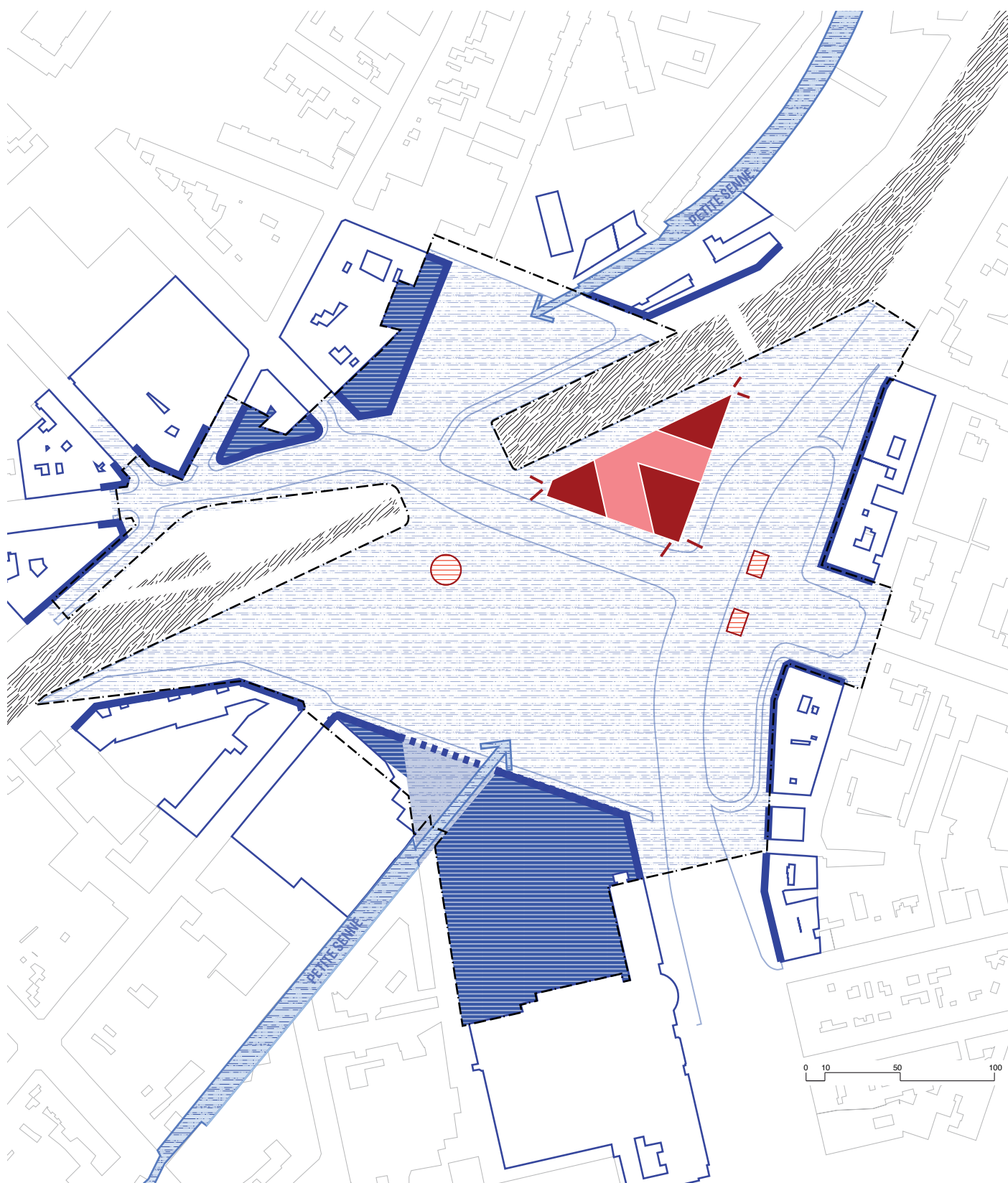
In het zuiden adviseert het RPA de bouw van een actieve straatgevel langs het nieuwe Ninoofsepoortpark, aan de rand van het geherconfigureerde Vander Puttenstadion.

In het oosten vormt de Vijfhoek een bewoonde straatkant van belendende gebouwen, die wordt behouden en opgewarderd door het uitzicht op het nieuwe park.

In het noorden formaliseert het reeds gerealiseerde gemeentelijke project in de voormalige brouwerij Bellevue het doel van het RPA om een consistent bebouwd landschap te creëren, dat gericht is naar het park en het grootstedelijke landschap van het Kanaal.

De aanbevolen bouwlijnen in het RPA zijn in overeenstemming met de bestaande situatie (met name het gebouw van Arts et Métiers voor het project van de BGHM), waarbij de nadruk komt te liggen op een aantal bijzondere elementen omdat ze belangrijke visuele perspectieven bieden.

Langs het kanaal accentueert een cluster van hoge gebouwen de open ruimte, wat ertoe bijdraagt dat de Ninoofsepoort wordt geïntegreerd in het collectieve landschap.



legende

- | | | | | | |
|--|--|--|-------------------------------------|--|------------------|
| | Bouwlijn | | Openbare sokkel van landmark gebouw | | Open ruimte |
| | Bouwlijn met opening(en) naar het Kleine Zennepark | | Landmark gebouw_mogelijk | | Kleine Zennepark |
| | Bebouwbaar gebied | | Bijzonder element | | |
| | Bebouwbaar gebied onder voorwaarden | | | | |

Strategiekaart Bebouwd landschap

1.1.4 Bijzondere elementen: de perifere bebouwde omgeving accentueren

Het bebouwde landschap bevat bijzondere elementen die de perifere bebouwde omgeving accentueren. Zo bestaan de perifere zijden uit continue bouwprofielen, geaccentueerd met bijzondere elementen.

Deze algemene logica is reeds toegepast op recente gebouwen zoals het project van CityDev, Terrassen aan de Sluis of de nieuwe gebouwen boven en naast de oude brouwerij voor het gemeentelijke project van Hotel Belvue - La Malterie.

Buiten de perimeter voorziet de renovatie van de Brunfautoren in een verhoging met meerdere verdiepingen, die een weerspiegeling zal vormen van de geplande cluster van hoge gebouwen op het driehoekige perceel.

Het RPA stelt voor om deze logica uit te breiden tot bepaalde bebouwde hoeken, gelegen aan assen met

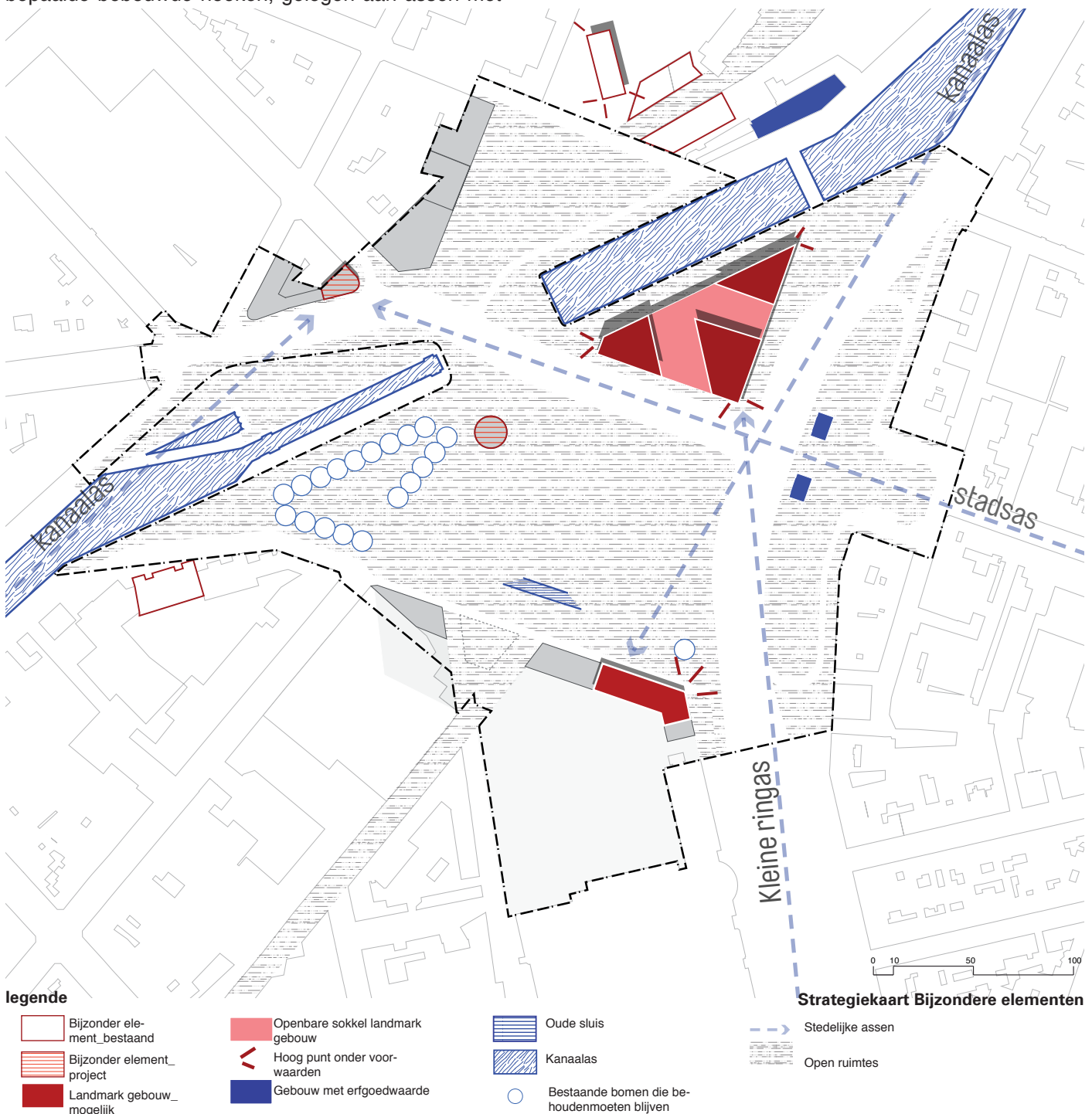
een zeer goede zichtbaarheid.

Deze locaties rechtvaardigen de mogelijkheid van uitsteeksels ten opzichte van de gemiddelde bouwprofielen van de bestaande bouwlijn. Deze logica kan worden toegepast op de gebouwen op de hoeken:

- Ninoofsesteenweg - Delaunoystraat;
- Poincarélaan - Nijverheidskaai.

Binnen het netwerk van groene ruimten zijn er enkele bijzondere bouwelementen die zich onderscheiden, zoals de twee tolhuisjes, evenals een mogelijk horecapaviljoen in het Ninoofsepoortpark.

Wat het erfgoed betreft, zijn het onderhoud en de opwaardering van de tolhuisjes, de verwijzing naar de oude slustrajecten in het parkproject, de inschrijving van het waardevolle gebouw Arts et Métiers en het behoud van de bestaande bomen allemaal aandachtspunten die worden ondersteund door het RPA.



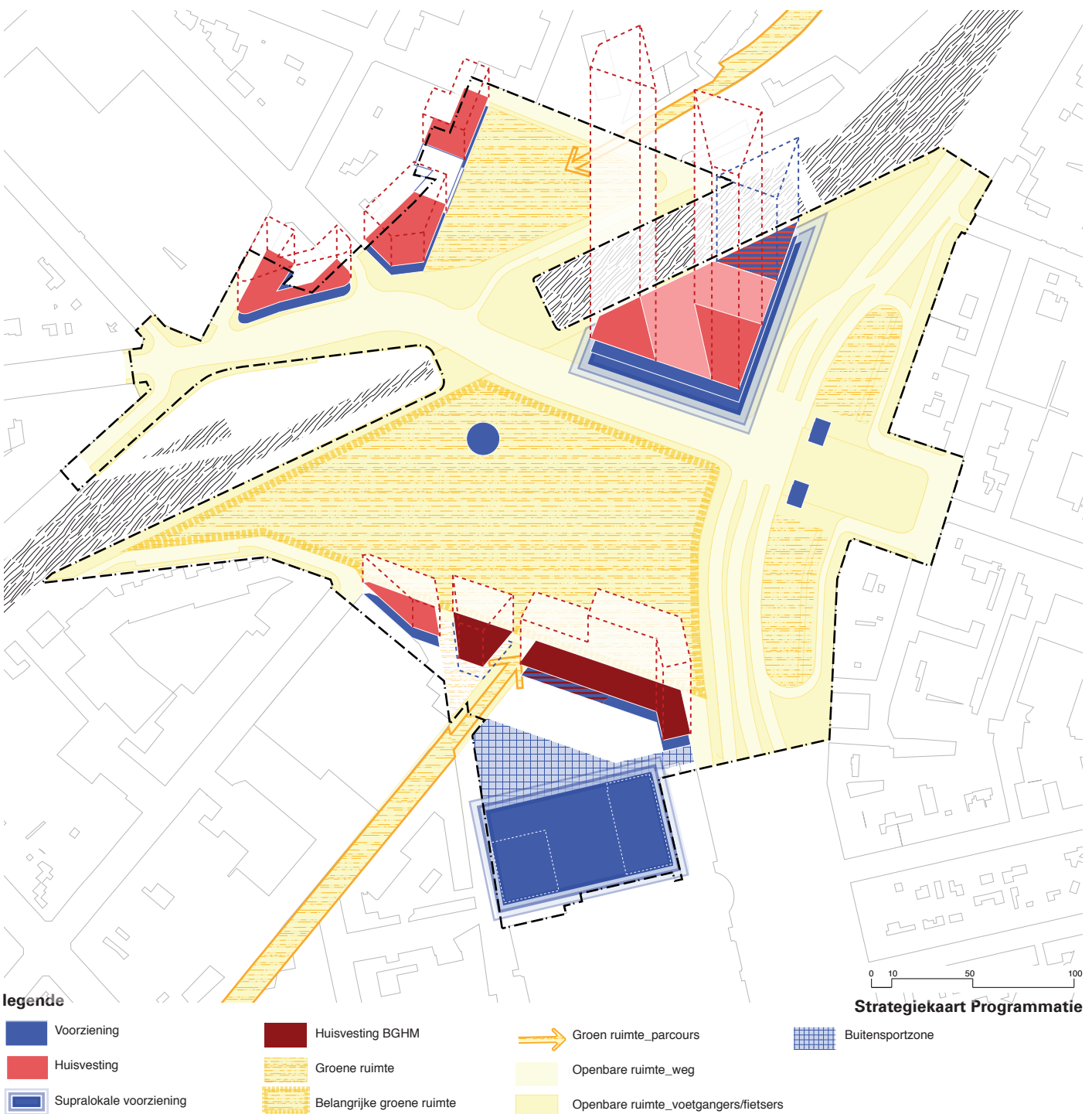
1.1.5 Programmatie: een bewoond en goed uitgerust gewestelijk openbaar centrum

Naast de creatie en het ter beschikking stellen van de openbare ruimten, moet de Ninoofsepoort als gewestelijk centrum een gemengde en intensieve programmatie aanbieden. Voor nieuwe constructies kunnen zo op de hele benedenverdieping huisvesting worden voorzien, maar ook andere functies, zoals lokale voorzieningen, handelszaken en diensten, horeca, collectieve ruimten, enz. Twee ruimten met belangrijke openbare voorzieningen accentueren de perimeter:

- de sokkel van de cluster van hoge gebouwen, een echte spil in de nieuwe stedelijke compositie, die open is aan drie zijden en zich ontwikkelt over de gehele hoogte;

- het Vander Puttenstadion, omgebouwd tot sportpark met een supralokale bestemming, opent zich naar de nieuwe openbare groene ruimten van het Ninoofsepoortpark en van het Kleine Zennepark.

Bovendien kunnen het Pierronplein en de gelijkvloerse verdieping van het BGHM-woningproject buurtvoorzieningen huisvesten (wijkhuis, kinderopvangplaats, gemeenschappelijke zaal, enz.). Deze nieuwe ruimtes voor voorzieningen steunen op het netwerk van open ruimten en bevestigen de openbare bestemming van de Ninoofsepoort. Ze versterken eveneens de aantrekkelijkheid van de perimeter en dragen zo bij tot het aantrekken van meer gebruikers.



1.1.6 Actieve vervoerswijzen en openbaar vervoer: een gewestelijke uitwisselings- en convergentieruimte

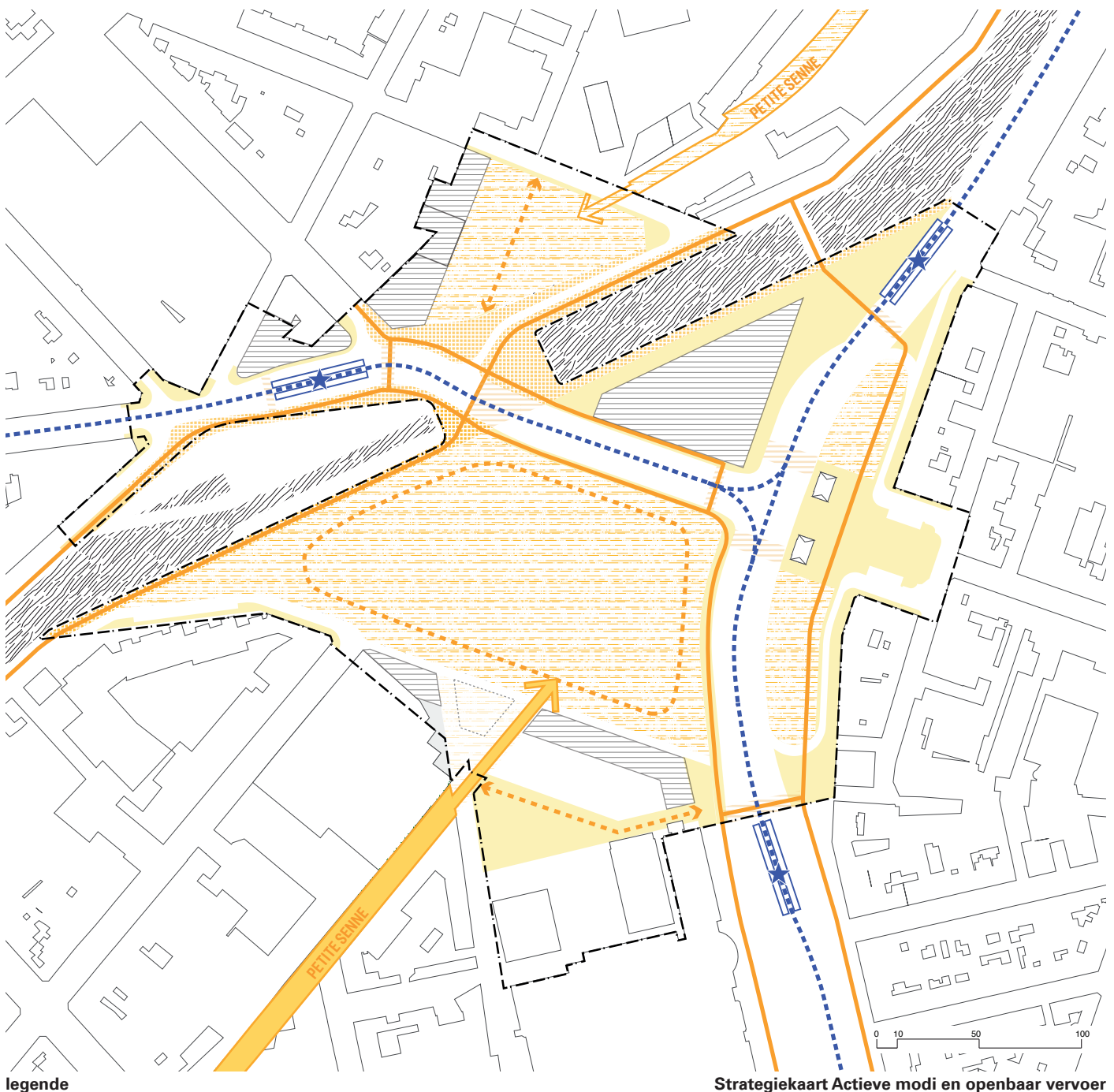
De perimeter wordt doorkruist door verschillende lijnen van het openbaar vervoer en ligt op 550 meter van metrohalte Graaf Van Vlaanderen:

- De tram van het Zuidstation naar de Heizel
- De tram van Berchemstation tot Drogenbos Kasteel
- De bus van Machtens naar het Centraal station









Drie haltes van het openbaar vervoer (twee aan de Poincarélaan en een voor het tankstation aan de Ninoofsesteenweg) bedienen deze verschillende lijnen. De Ninoofsepoort is het convergentiepunt voor

verschillende actieve vervoerswijzen: de GFR langs het Kanaal (en de geplande brug), het lineaire Kleine Zennepark. Alle wegen zijn voorzien van fietspaden en afgezoomd met voetpaden.

Het project biedt een kwalitatief kader dat de ontwikkeling van actieve mobiliteit bevordert en een positief effect heeft op de efficiëntie van het openbaar vervoer door de eigen bedding te systematiseren.



legende

- | | | |
|---|--|---|
|  Groene ruimte |  Groene ruimte_parcours |  Tramlijn en tramhalte |
|  Gedeelde groene ruimte_voetgangers/fietsers |  Voetpaden |  Multimodaal punt |
|  Openbare ruimte_voetgangers |  Fietspaden | |

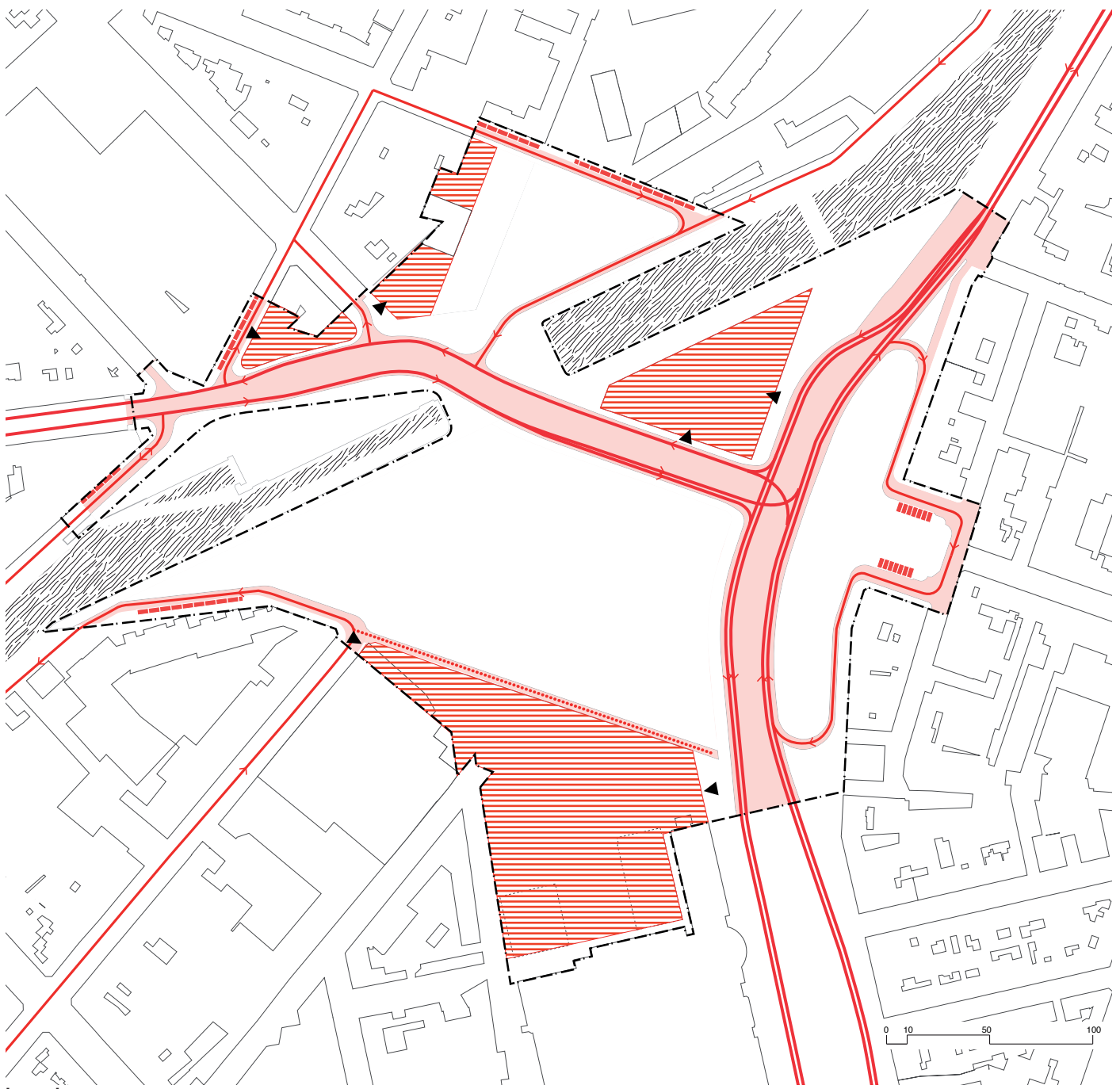
Strategiekaart Actieve modi en openbaar vervoer

1.1.7 Verkeersdoorstroming en parkeerbeleid: de verkeersdoorstroming concentreren om ruimte vrij te maken voor actieve vervoerswijzen


Het RPA bevestigt de opties van de stedenbouwkundige vergunning voor het Beliris-project voor de herinrichting van de wegen.

De herconfiguratie van de verkeerswegen maakt de hiërarchie van openbare ruimten leesbaarder door de toegang tot de lokale wegen te beperken.

Betreffende het parkeerbeleid: beide woonprojecten bieden ondergrondse parkeerplaatsen aan die ook ruimte bieden voor bezoekers en gebruikers van de handelszaken en voorzieningen.



legende

- | | |
|---|--|
|  Autoverkeer |  Ondergrondse parking |
|  Beperkt verkeer |  Toegang parking |
|  Wegen |  Parking op de weg |

Strategiekaart Verkeersdoorstroming en parkeerbeleid

1.1.8 Activeren van de openbare ruimte

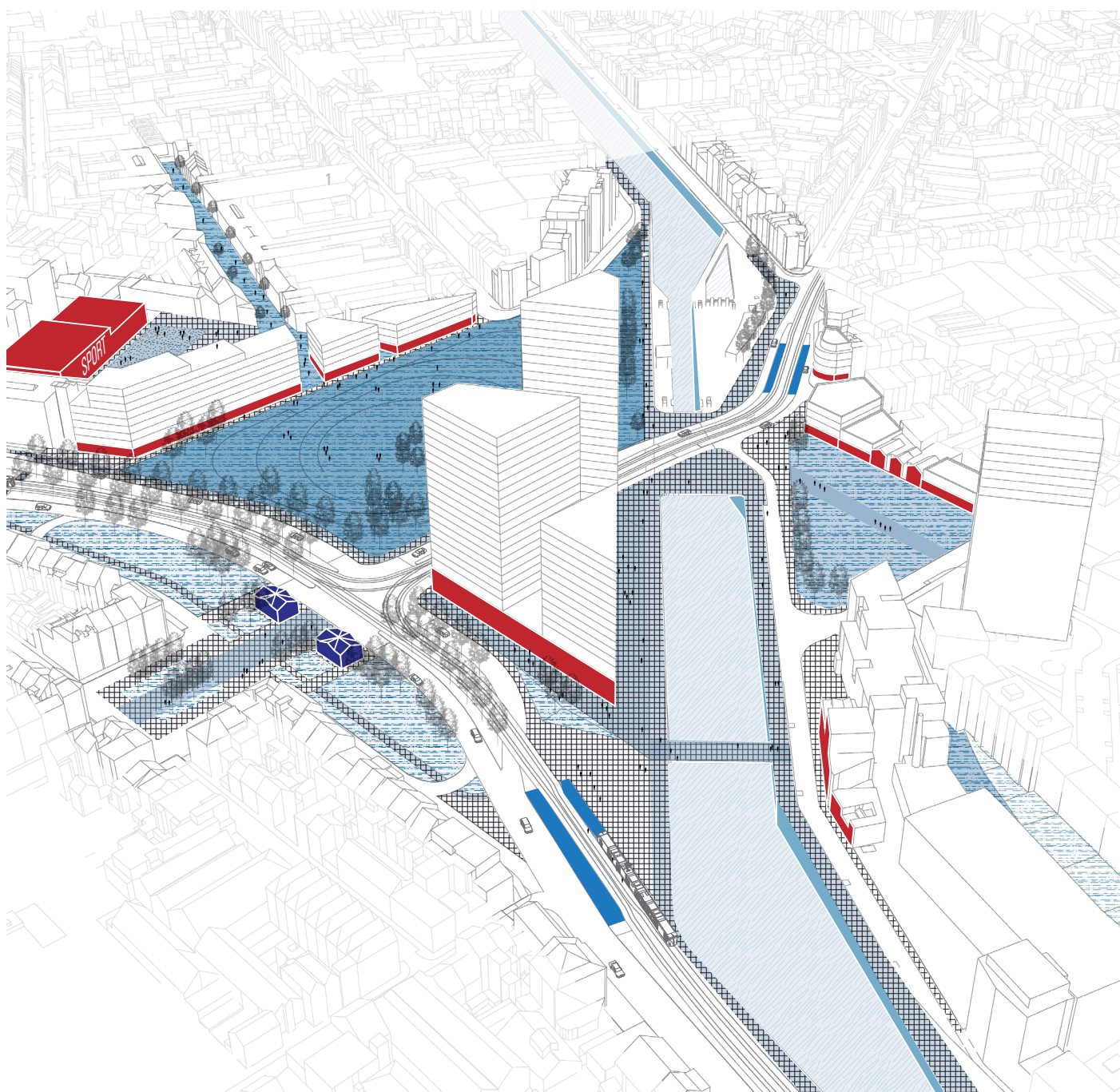
Het schema neemt op systematische wijze de verschillende plaatsen op, die mogelijk de stedelijke sociabiliteit opwekken. Het benadrukt de aanwezigheid op het grondgebied van het RPA van ontmoetingsplaatsen van diverse aard:

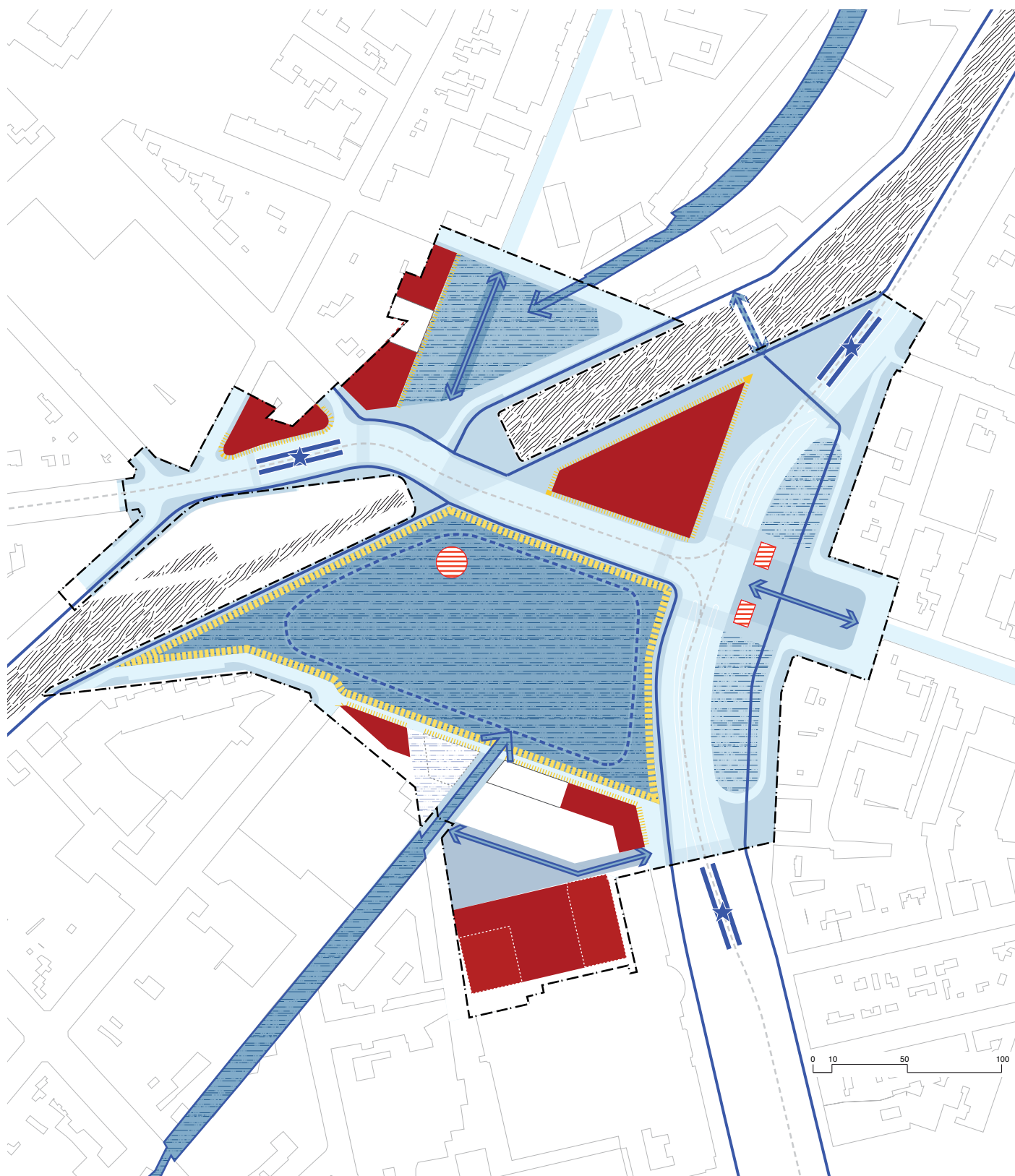
Open ruimten: Ninoofsepoortpark, kaaien en Kleine Zennepark, Pierronplein, verschillende haltes van het openbaar vervoer;

Buurtvoorzieningen: Vander Puttestadion, mogelijke voorzieningen aan de rand van het Pierronplein, feestzaal, parkcafeetje, plaatselijke voorzieningen in de oude tolhuisjes.

Het schema neemt de benedenverdieping van de gebouwen over en specificeert de verplichte interactie met de nabijgelegen openbare ruimten.

Daarnaast telt het RPA een aanbod aan private maar ook publieke woningen door de projecten van de BGHM en het duurzaam wijkcontract (site 4) en andere openbare percelen die ontwikkeld kunnen worden tot publieke woningen.



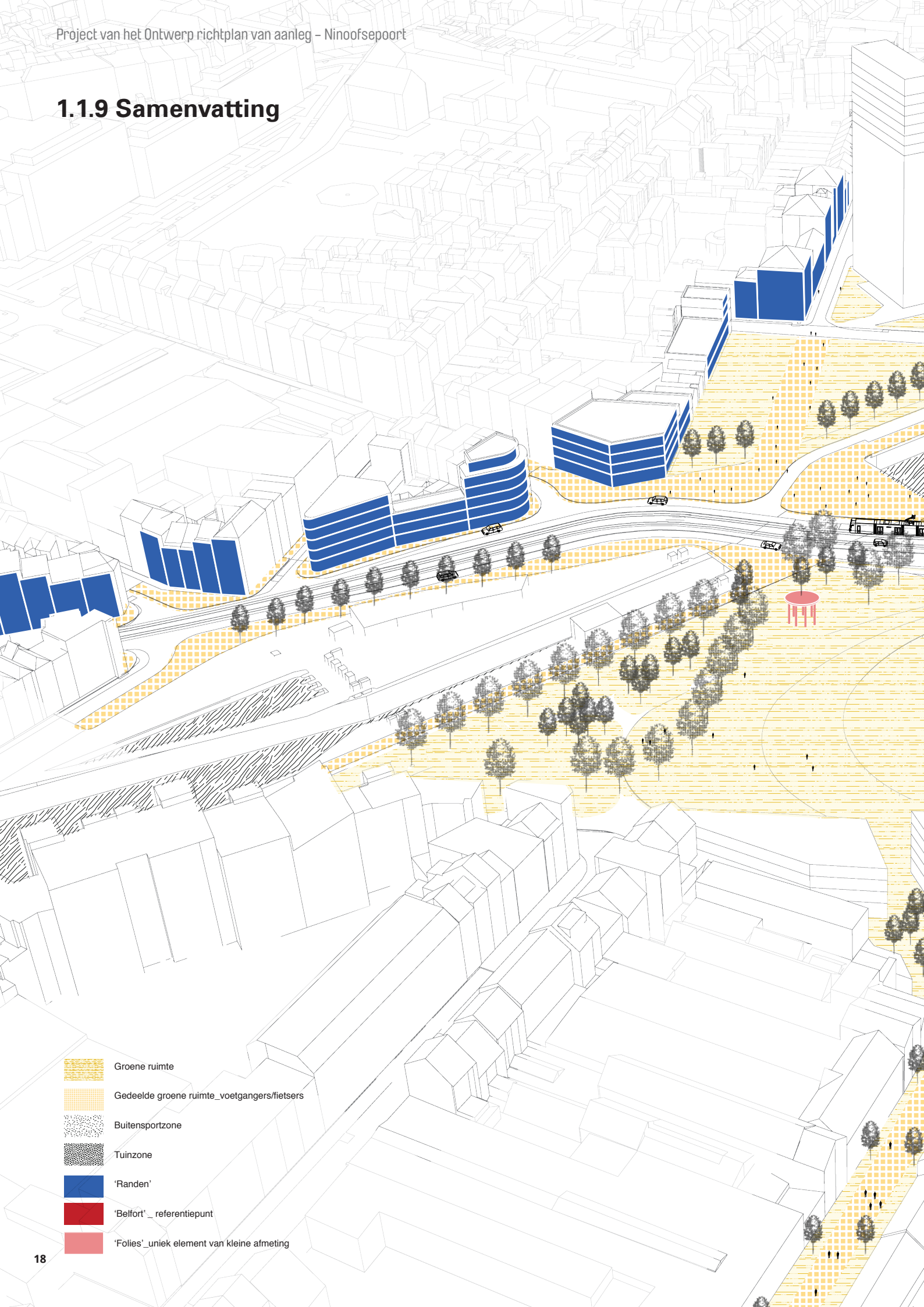









Strategiekaart Activeren van de publieke ruimte

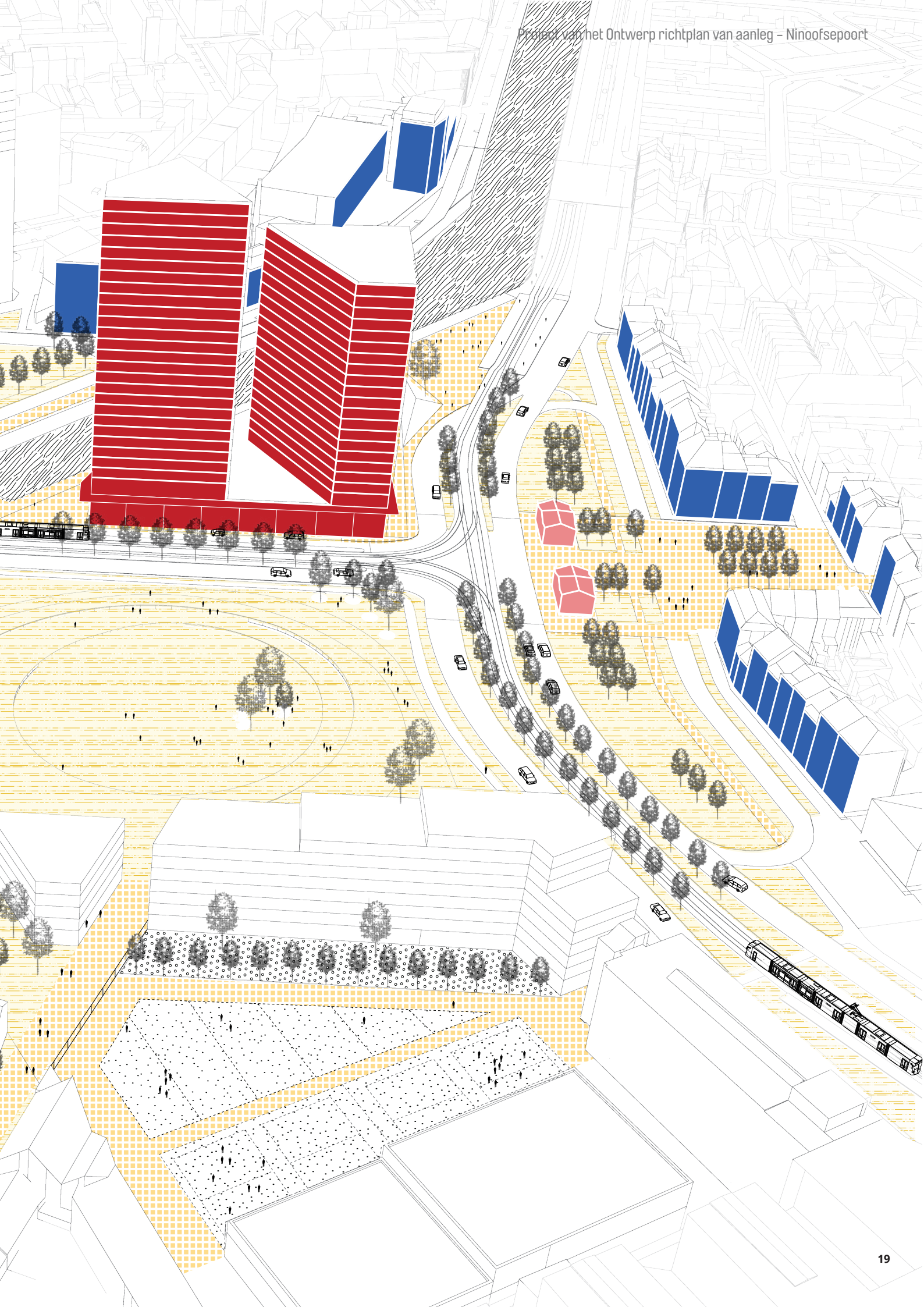
legende

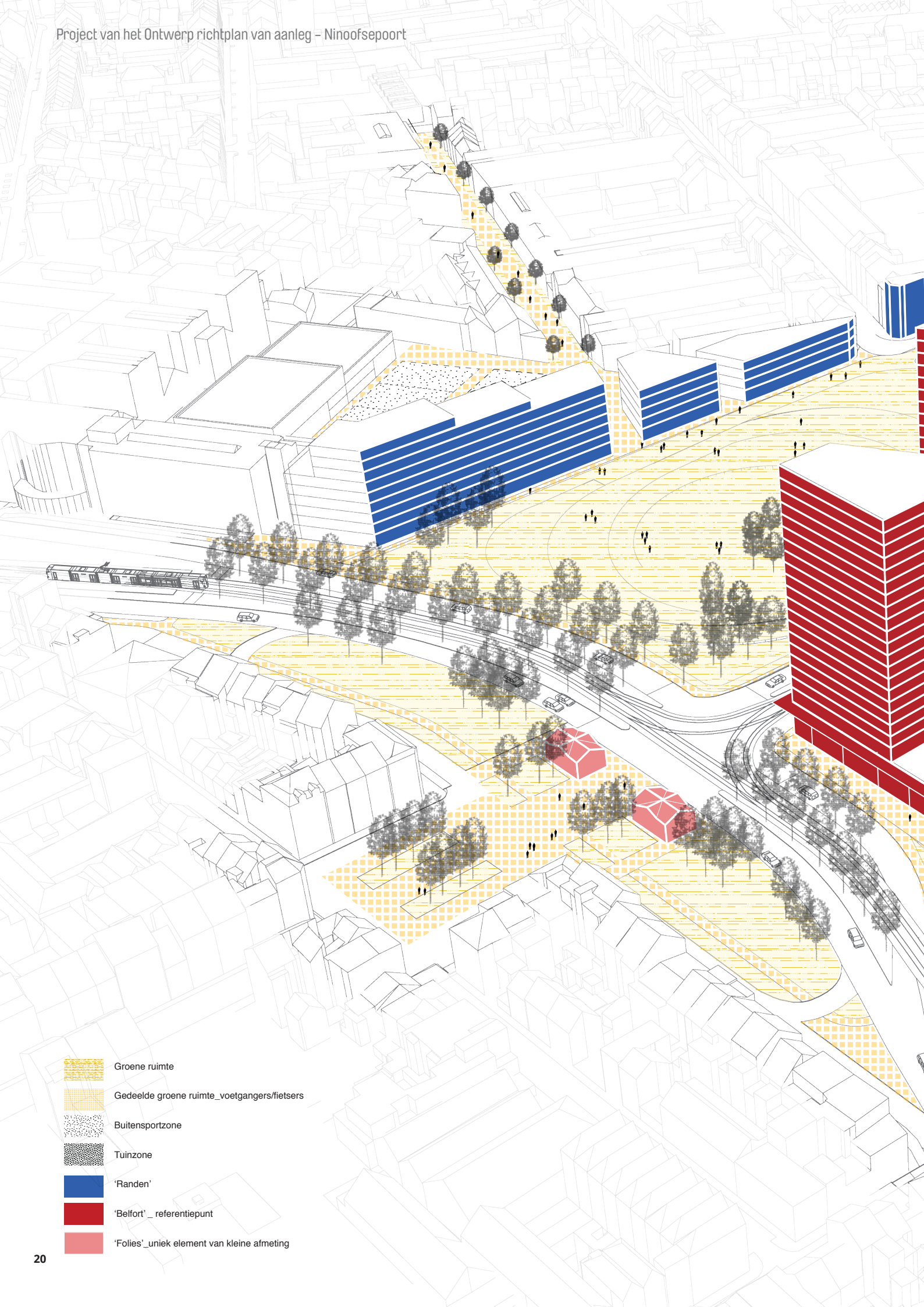
- | | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Intensiteit van de openbare ruimte | Voorziening op de benedenverdieping | Tramhalte | As voetgangers |
| Groene ruimte | Voorziening in de openbare ruimte | Multimodaal punt | Fietspad |
| Belangrijke groene ruimte | Actieve gevel | Groene ruimte_parcours | As voor actieve vervoerswijzen |








1.1.9 Samenvatting

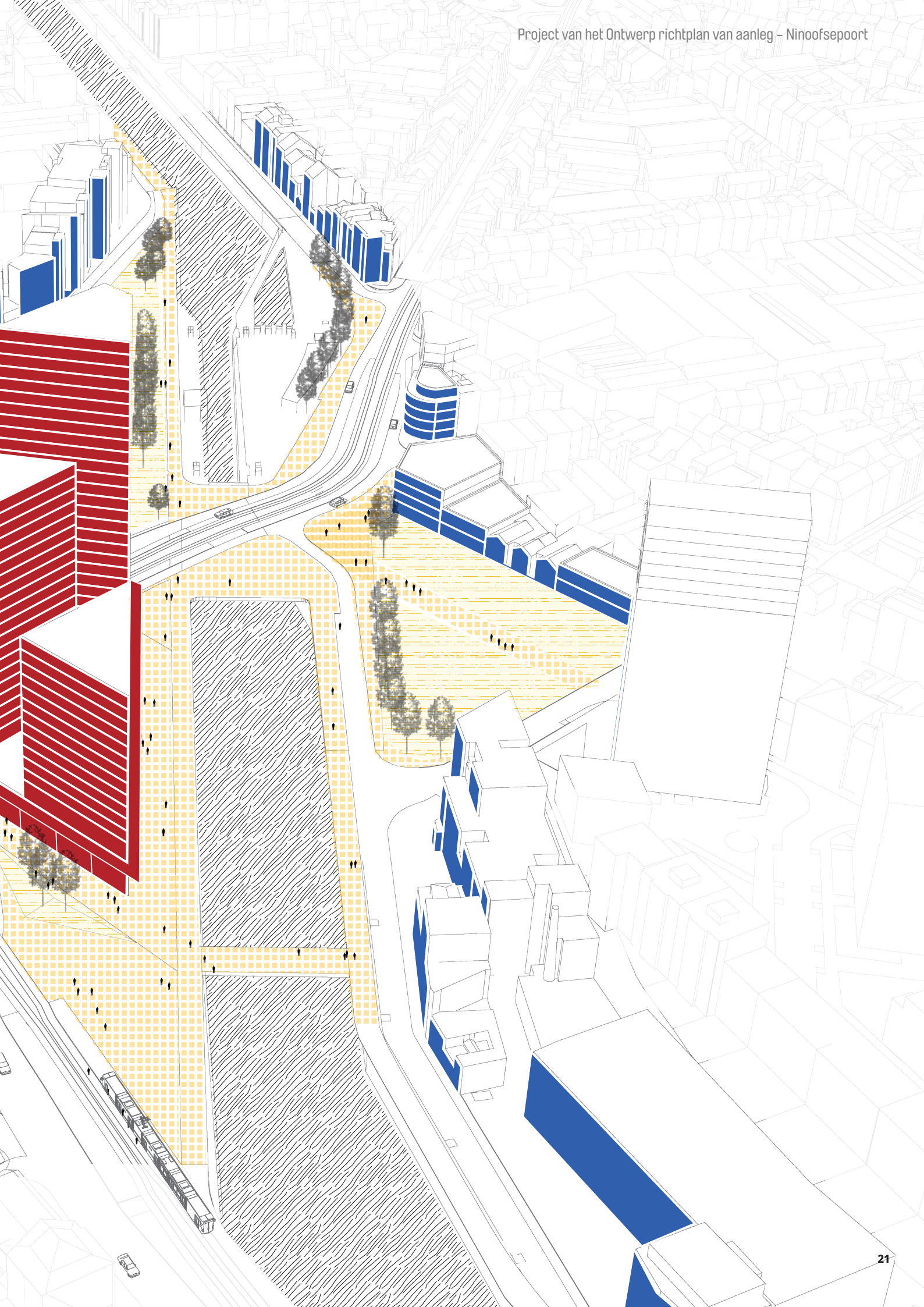


-  Groene ruimte
-  Gedeelde groene ruimte _ voetgangers/fietsers
-  Buitensportzone
-  Tuinzone
-  'Randen'
-  'Belfort' _ referentiepunt
-  'Folies' _ uniek element van kleine afmeting





-  Groene ruimte
-  Gedeelde groene ruimte _voetgangers/fietsers
-  Buitensportzone
-  Tuinzone
-  'Randen'
-  'Belfort' _ referentiepunt
-  'Folies' _ uniek element van kleine afmeting

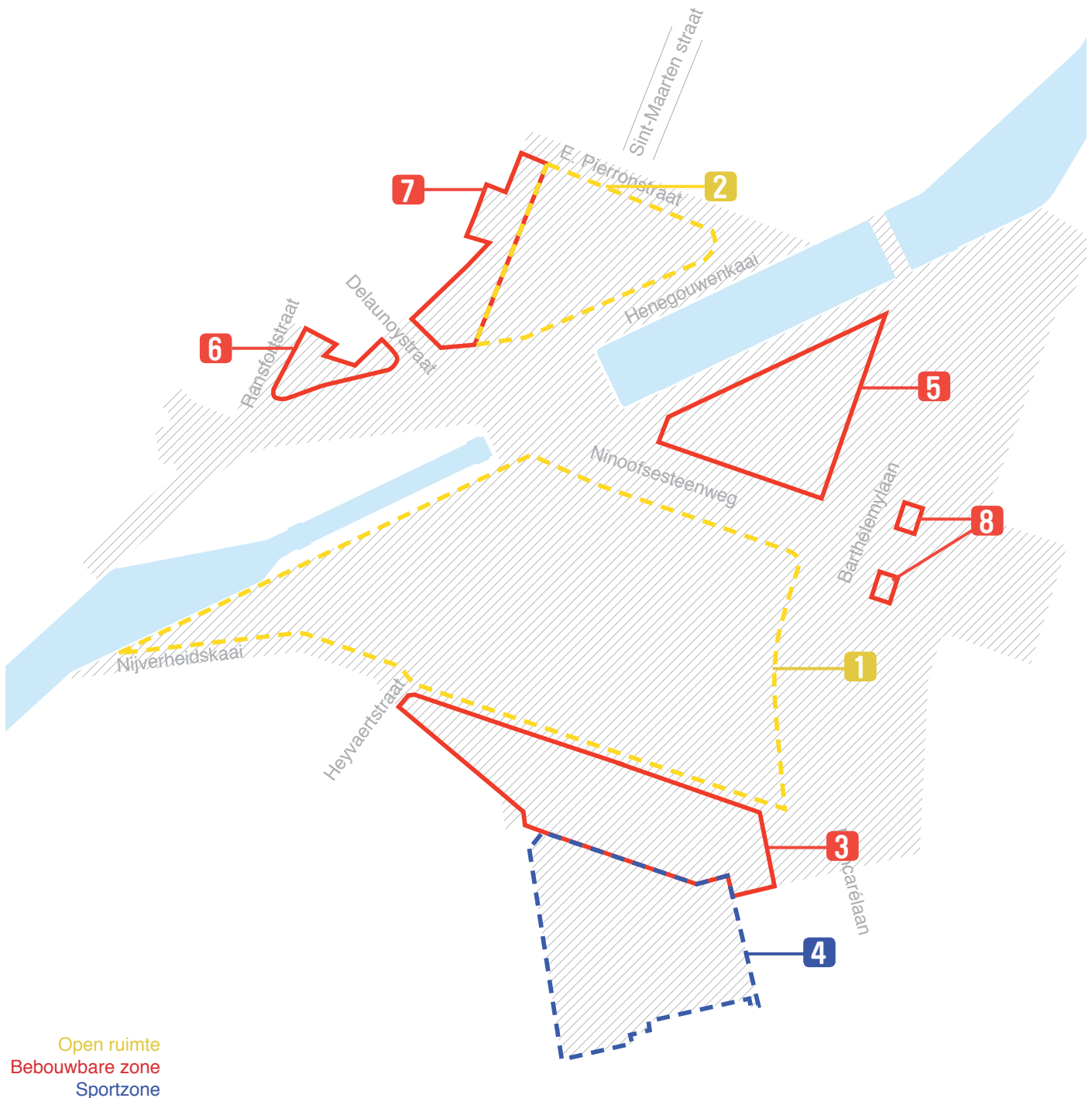


1.2 Strategische opties per site

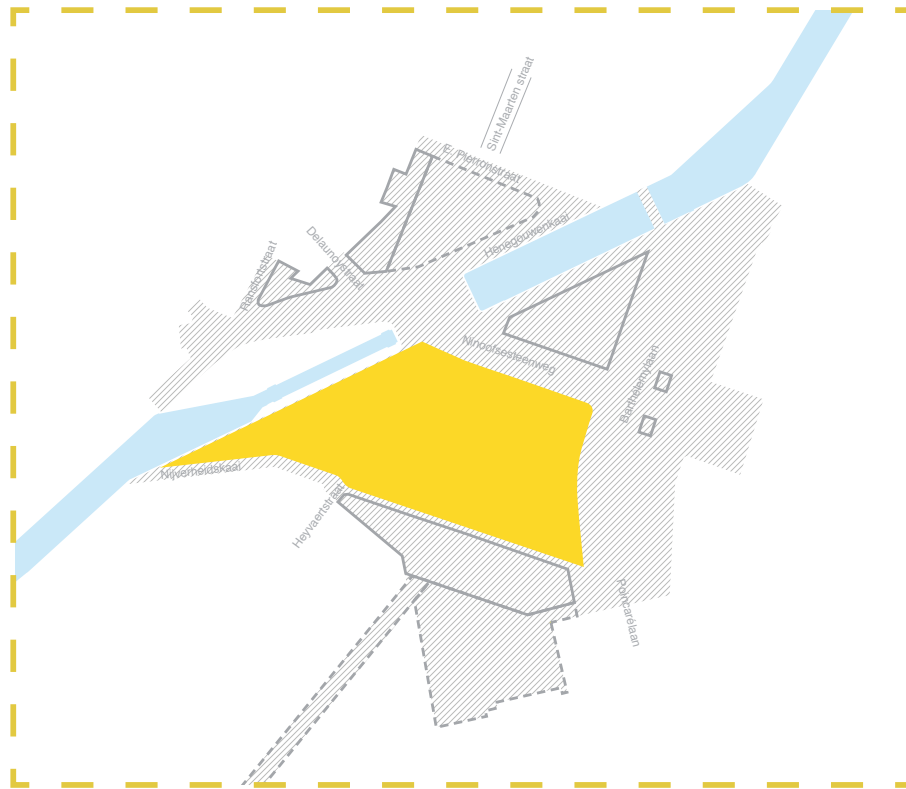
Om een nadere visie uit te werken voor de verschillende sites waaruit het hele project bestaat, is per site een schets gemaakt.

Deze schets maakt een specifiekere beschrijving mogelijk van de strategische aspecten van elk van deze sites. De totaalvisie wordt derhalve per site gesplitst, zowel ten aanzien van de aspecten van de open

ruimtes, als ten aanzien van de nieuwbouwaspecten. Het gedeelte dat buiten deze perimeters valt (de openbare ruimtes) komt overeen met het gebied waarvoor een nog geldende stedenbouwkundige vergunning bestaat.



1.2.1 Site 1: Ninoofsepoortpark



De consolidatie van het Ninoofsepoortpark vormt een van de belangrijkste punten van het RPA. Het gaat er namelijk om de aanwezigheid van het park reglementair vast te leggen (wijziging van de bestemming), maar ook om de inrichting ervan nader te bepalen, gelet op de gewestelijke schaal van het park.

Bestemmingen

Het Ninoofsepoortpark ligt op het kruispunt van drie gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het is een park met een gewestelijke bestemming, verbonden met het Kanaal, dat zowel de kwaliteiten bezit van een plek 'op zichzelf', als de kwaliteiten van een interface en een verbinding met andere groene, sport- of speelruimtes in de onmiddellijke omgeving. Op die manier fungeert het park als een scharnier in het wegensysteem van de lanen van de Kleine Ring, het Kanaal en de woonwijken eromheen.

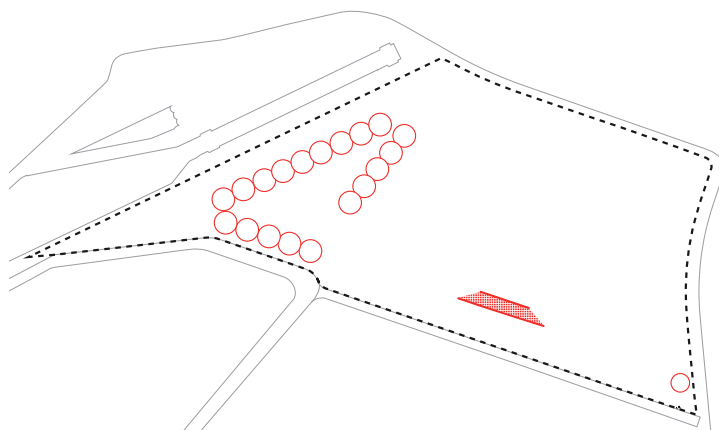
Inrichtingsprincipes

- Het park is ontworpen rond een centrale ruimte uit één stuk waardoor een grote open ruimte vrijkomt;
- De voetpaden lopen rond deze centrale ruimte en zorgen voor gemakkelijke verbindingen met de omgeving;
- De voorzieningen in het park (stadsmeubilair, speeltuin) bevinden zich rondom die centrale ruimte;
- Het park kan worden voorzien van een bouwwerk zoals een kiosk ten behoeve van de speel- en recreatiefunctie;
- Aan de zuidzijde van het park wordt een rijweg aangelegd naar de toekomstige woningen;
- Het park wordt ingericht volgens het principe van een evolutionaire inrichting, waarbij rekening wordt gehouden met de gebruiksvormen.

Erfgoed

De bestaande bomen worden gehandhaafd en opgenomen in de nieuwe inrichting.

De geometrie van de nu ondergrondse muren van de voormalige sluis van de Ninoofsepoort (die dateert van voor de grote infrastructurele werken in de jaren 1940) kan dienen als raamwerk voor de indeling van het park en herinneren aan de geschiedenis van het Kanaal.

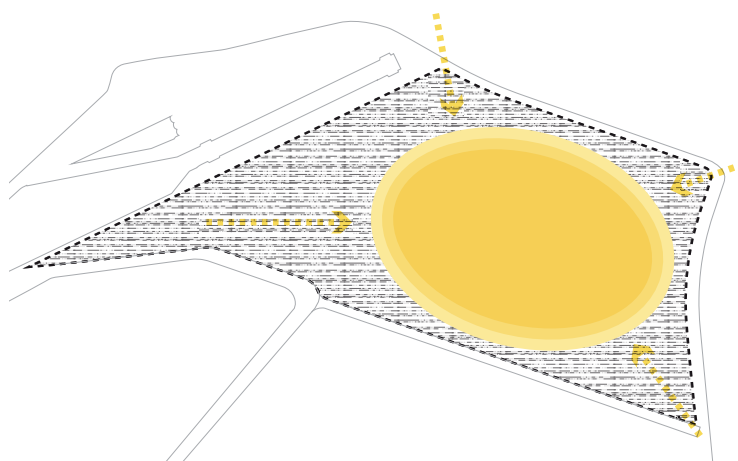


Erfgoedelementen

Centrale ruimte

Het park bestaat uit een echte open groene vlakte, de centrale ruimte van de inrichting.

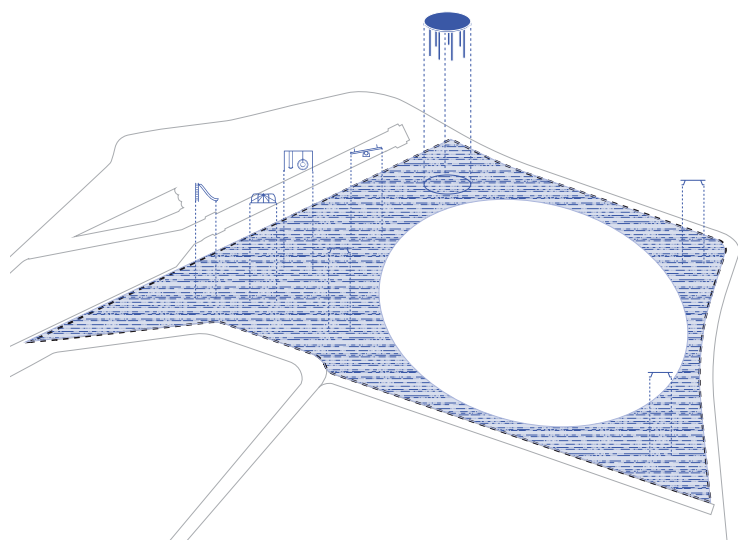
Deze vlakte is bepaald op basis van onderzoek van de topografie.



Centrale open ruimte

Voorzieningen aan de rand

In de ruimtes rond de centrale ruimte komen de voorzieningen die een aanvulling vormen op de centrale ruimte. Deze voorzieningen bestaan uit stadsmeubilair van verschillende aard: banken, kiosk, fietsenrekken, enz.

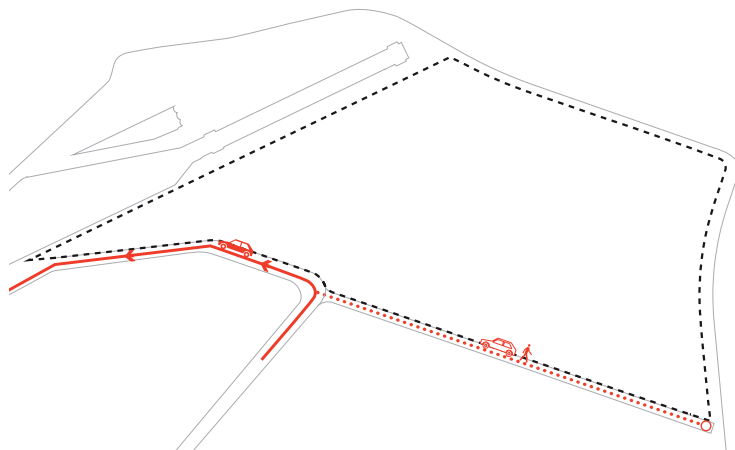


Voorzieningen aan de rand

Autoverkeer

Het autoverkeer is beperkt tot een verbinding tussen de Heyvaertstraat en de Nijverheidskaai.

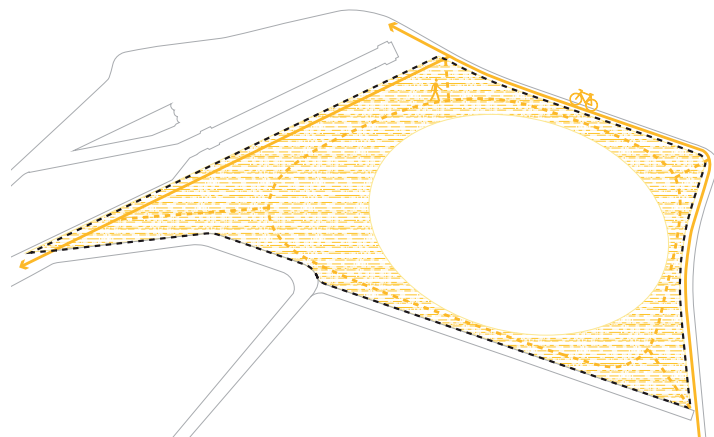
Het is van belang het rustige, vredige karakter van het park te waarborgen. In de buurt van het toekomstige woongebouw is de bestrating berijdbaar zodat de toegankelijkheid voor voertuigen van de hulpdiensten en verhuisauto's gewaarborgd blijft.



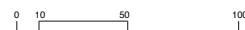
Beheerst autoverkeer

Actieve vervoerswijzen en verkeersruimte

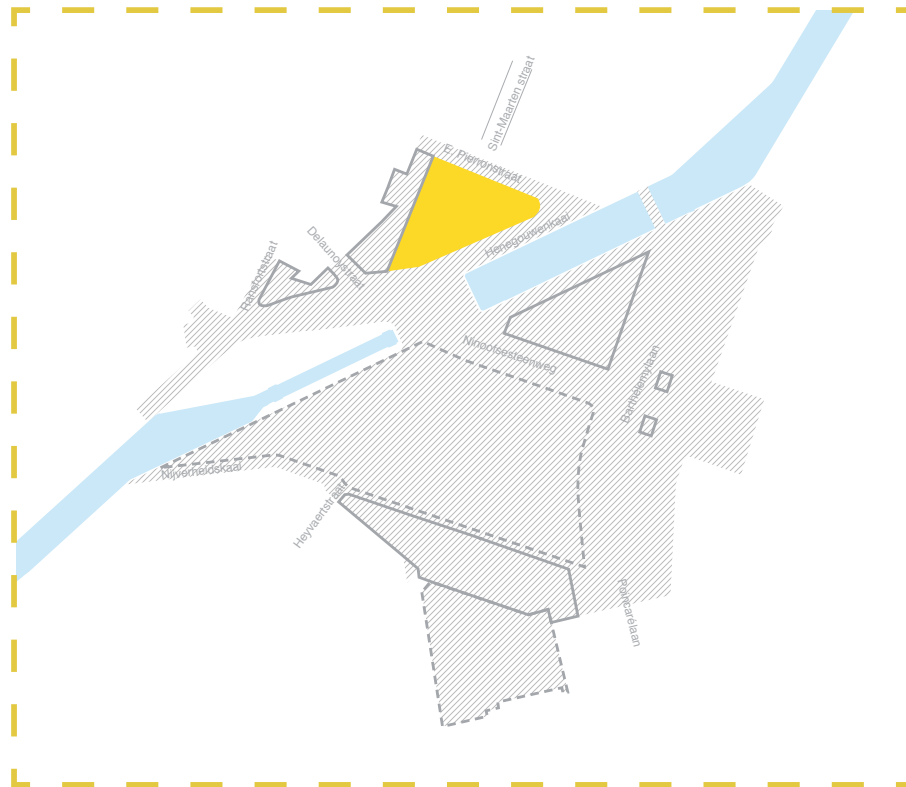
De netwerken voor verplaatsingen voor de actieve vervoerswijzen (voetgangers, fietsers, enz.) komen rondom de centrale ruimte om de verblijfsfunctie in het centrum van het park te versterken.



Verkeersruimte rondom



1.2.2 Site 2: Pierronplein



Deze open ruimte heeft voornamelijk een plaatselijke functie en is verbonden met de wijken van Sint-Jans-Molenbeek en ontwikkelt zich langs de Brunfautstraat en de Ransfortstraat. Het park is nu ingericht met een sportgebied voor jongeren, een speelgebied voor de allerkleinsten, rustgebieden en een trimparcours.

Bestemmingen

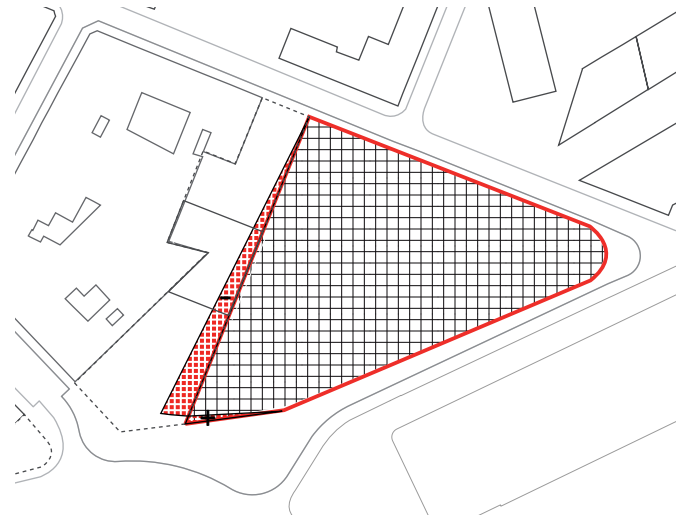
Deze open ruimte heeft voornamelijk een plaatselijke functie en is verbonden met de wijken van Sint-Jans-Molenbeek en ontwikkelt zich langs de Brunfautstraat en de Ransfortstraat. Het park is nu ingericht met een sportgebied voor jongeren, een speelgebied voor de allerkleinsten, rustgebieden en een trimparcours.

Inrichtingsprincipes

- Afhankelijk van een eventuele reconstructie van de bouwlijn aan de westzijde van het Pierronplein kunnen hier en daar stedelijke inrichtingselementen worden aangebracht;
- De aanleg van een voetpad in het verlengde van de Sint-Maartenstraat maakt de Ninoofsepoort en zijn infrastructuur directer bereikbaar voor bewoners van de omliggende wijken.

Omvang van de groene ruimte

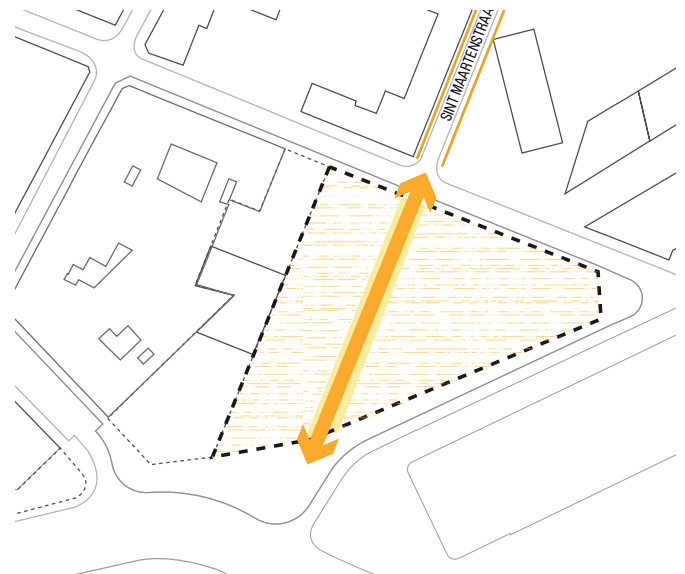
De groene ruimte heeft dezelfde omvang als de huidige 'parkzone' van het GBP, iets verkleind vanwege de mogelijkheid om een nieuwe bouwlijn te realiseren aan de zuidwestzijde van het Pierronplein.



Wijziging van de bouwlijn

As 'actieve vervoerswijzen'

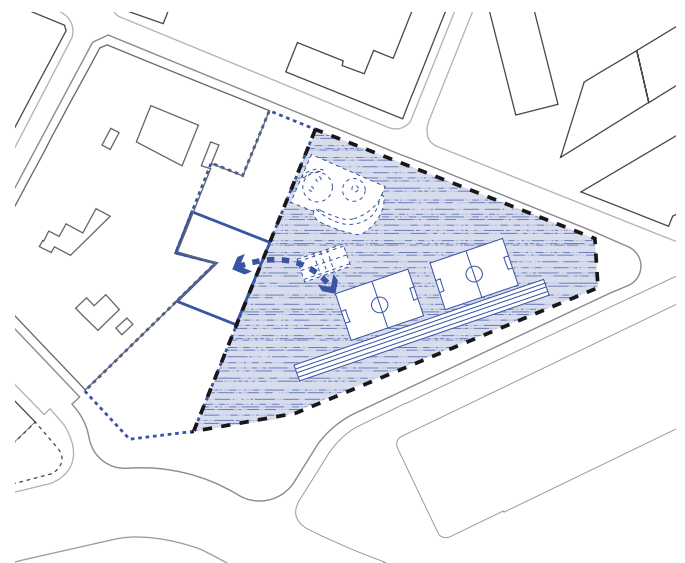
De huidige inrichting biedt een route aan voor de actieve vervoerswijzen over de lijn Sint-Maartenstraat-Ninoofsepoort. Deze route moet in stand blijven en kan worden verbeterd door een specifiekere inrichting aan de kant van de Ninoofsesteenweg, met een duidelijkere aanduiding van de ingang naar het Pierronplein op die plek.



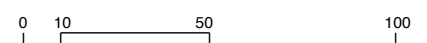
Pad voor de actieve vervoerswijzen in het verlengde van de Sint-Maartenstraat

Activiteiten in de groene ruimte die passen bij de voorzieningen

Aangezien er geen specifiek project loopt inzake de bebouwbaarheid van de groene ruimte, wordt de huidige inrichting gehandhaafd. Wanneer er nagedacht wordt over de transformatie van het bouwfront, moet ervoor gezorgd worden dat het nieuwe project aansluit bij de activiteiten in het Pierronplein.



Bevestigde buitenactiviteiten



Bouwzone en bouwlijn

Er wordt een nieuwe bouwzone vastgesteld langs de Nijverheidskaai en de Poincarélaan.

Het (of de) gebouw(en) moet(en) verplicht op de rooilijn/de bouwlijn worden geplaatst, langs de rode doorgetrokken lijn in het schema hiernaast.

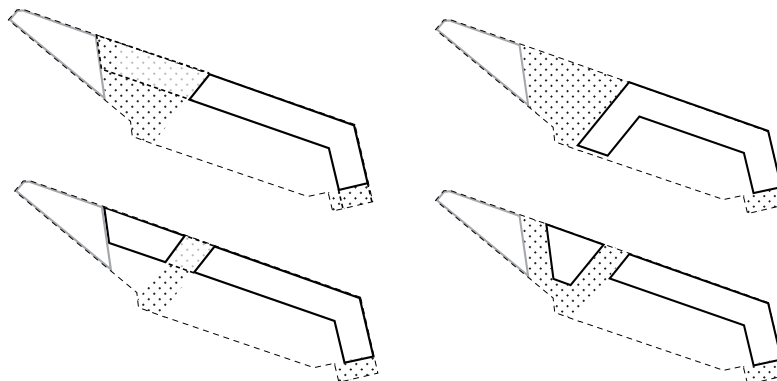
De bouwwerken mogen echter op de plaats van de onderbroken rode lijn daarvan afwijken naar de binnenkant van de bouwzone. Langs de volledig rode strook heeft het gebouw een dusdanige diepte dat appartementen over de gehele diepte mogelijk zijn.

In de bouwzone in het verlengde van Kleine Zennepark is een minimale niet-bebouwbare zone aangewezen met een hoogte van twee verdiepingen en een breedte die aangeduid is als 'a' tussen de scheidingsmuren op het pad dat van het Kleine Zennepark loopt.

Deze principes zorgen voor afwisseling in de plaatsing, zoals de schema's hieronder laten zien.



Wijziging van de rooilijn en bebouwbare zone

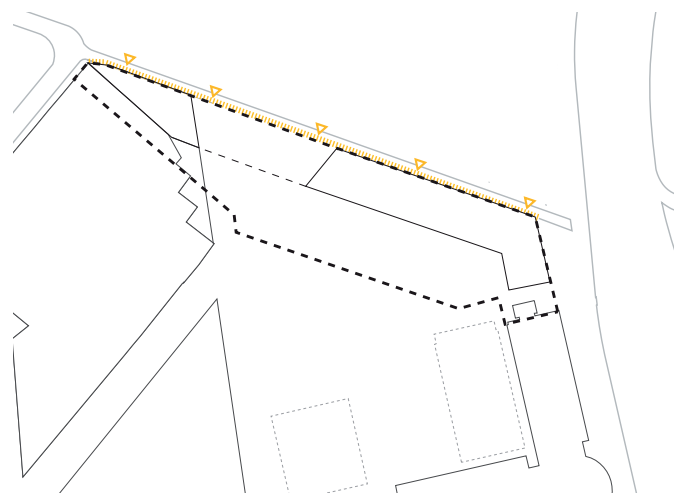


Niet-uitputtende illustratie van de mogelijke wijzen van plaatsing

Actieve gevel en toegang

Langs de Nijverheidskaai moet de indeling van de benedenverdieping zorgen voor de aansluiting van het gebouw met de omgeving, met name met de openbare ruimte.

De toegangen naar de gangen naar de woningen bevinden zich dus bij voorkeur aan de kant van de Nijverheidskaai.



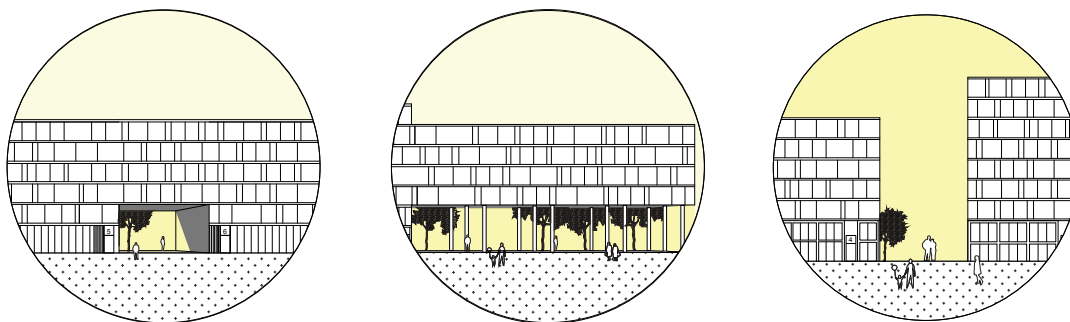
Actieve gevel en toegang vanuit het park

Doorgankelijkheid voor voetgangers

De bouwzone wordt doorkruist door het einde van het Kleine Zennepark dat op die plek aansluit bij het Ninoofsepoortpark. Bij de plaatsing en indeling van het woongebouw wordt rekening gehouden met deze eis. Het pad door het Kleine Zennepark moet ook zorgen voor toegang tot de sportfaciliteiten in het Vander Puttenstadion. Als voorbeeld 3 schetsen van mogelijke configuraties van de aansluiting van de uitgang van het Kleine Zennepark bij de Nijverheidskaai.



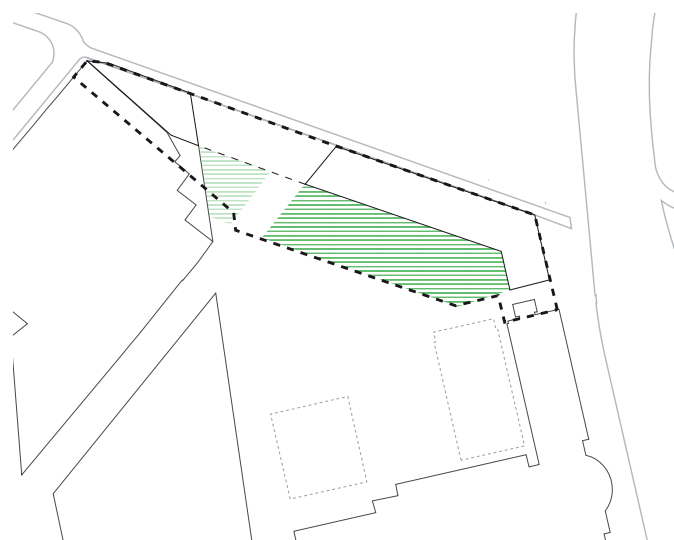
Doorgankelijkheid voor voetgangers



Niet-uitputtende illustratie van de vormen van openingen naar het Kleine Zennepark

Tuinen en buitenruimten

Het onbebouwde gedeelte van de bouwzone wordt ingericht met privétuinen voor de publieke woningen.

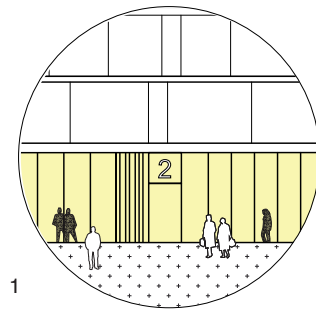


Tuinzone en binnenkant van het huizenblok

Principes voor de indeling van de benedenverdiepingen

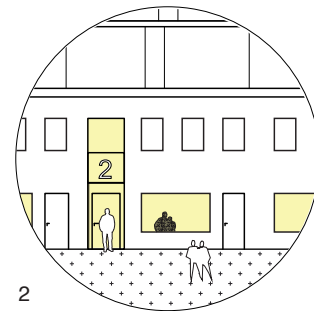
Het RPA beoogt verschillende mogelijke situaties:

- een benedenverdieping die volledig bestaat uit Voorzieningen/handelszaken die behoren bij de toegangen tot de woningen (schema 1);
- een benedenverdieping van een gebouw met op die verdieping specifieke woningen met een individuele toegang naar de openbare ruimte, met leefruimtes op de benedenverdieping en slaapruidtes boven (schema 2);
- een benedenverdieping van een gebouw ingenomen doorspecifieke woningen waarvan een specifieke leefruimte gericht is op de openbare ruimte. Wij denken hierbij aan de mogelijkheid om een programma uit te voeren met specifieke woningen die bijvoorbeeld beschikken over werkruimtes met direct daglicht aan de 'kaai'-zijde (schema 3);
- een brede visuele opening met uitzicht op de binnenkant van het blok: het Kleine Zennepark of het gerenoveerde Vander Puttenstadion.



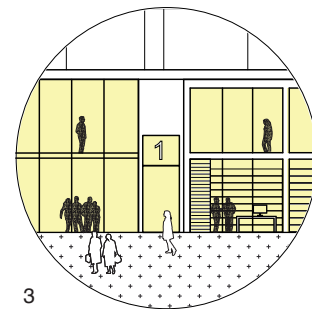
1

Voorzieningen/winkels



2

Stadswoningen geïntegreerd in een wooncomplex



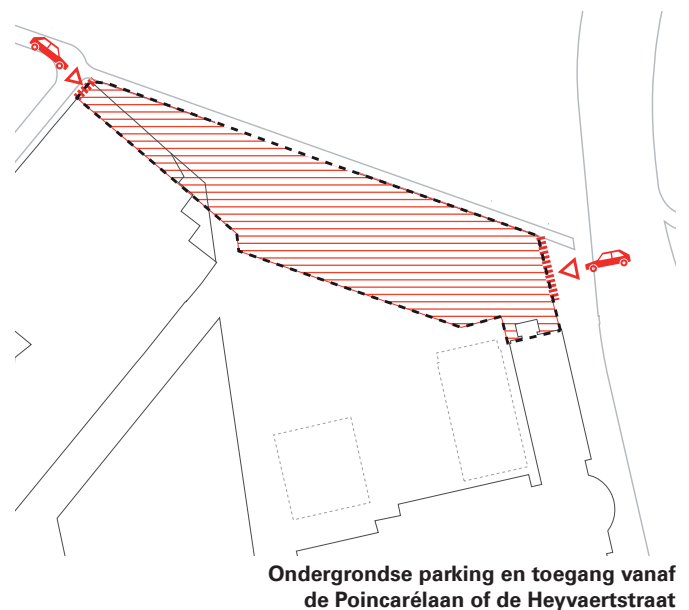
3

Woningen en ateliers

Parkeren

De toegangen naar de ondergronds parkings bevinden zich bij voorkeur aan de kant van de Poincarélaan of in de Heyvaertstraat.

De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds binnen de perimeter van de site.



Ondergrondse parking en toegang vanaf de Poincarélaan of de Heyvaertstraat

Principe van afwisselende hoogtes

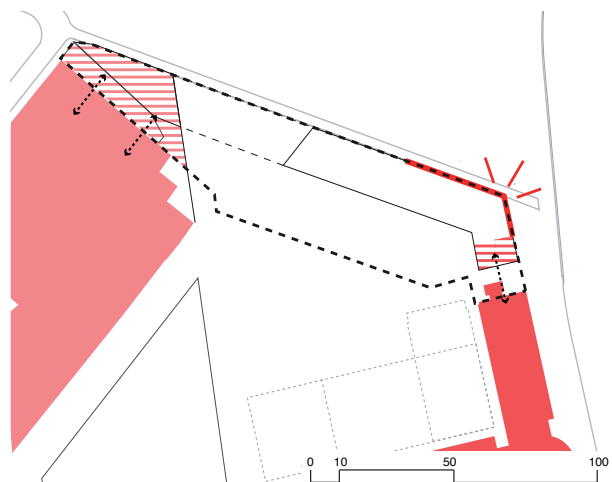
In het RPA wordt voorgesteld om een relatief soepel systeem in te voeren voor de organisatie van de bouwprofielen langs de hoofdgevel aan de Nijverheidskaai.

In het RPA wordt voorgesteld om de volgende principes te hanteren.

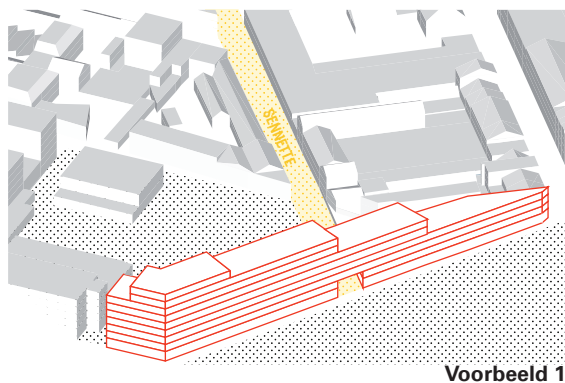
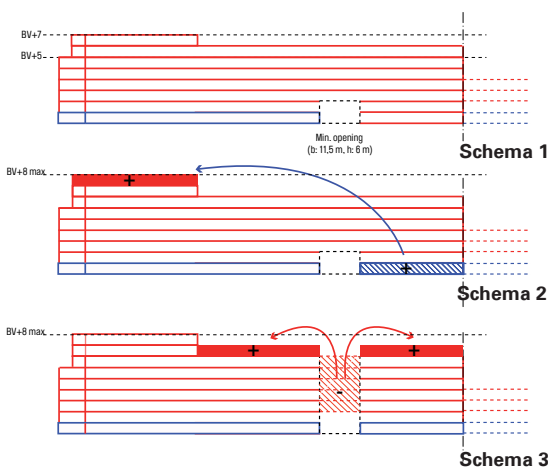
1. Het referentie-bouwprofiel is vastgesteld op een gemiddelde van BV+6 verdiepingen continu (schema 1) met een accent van BV+7 op de hoek Nijverheidskaai/Slachthuislaan. Een oppervlakte van ten minste 600 m² voor voorzieningen bevindt zich op de benedenverdieping op de hoek van de Nijverheidskaai en de Poincarélaan.
2. Elk verlies aan woonoppervlakte door toevoeging van een ander programma wordt in het bouwprofiel gecompenseerd door verplaatsing van een woonoppervlak dat gelijk is aan het verloren oppervlak (bijlage 2).
3. Elke verandering van de woonoppervlakte voor uitbreiding van de ruimte boven het einde van het Kleine Zennepark wordt gecompenseerd door verplaatsing van woonoppervlaktes met dezelfde omvang als het verloren oppervlak (schema 3). Plaatselijke aanpassingen van de bouwprofielen zijn mogelijk mits de woningmassa gelijk blijft aan schema 1 en met als eis dat de bouwprofielen een maximale hoogte van BV+8 verdiepingen hebben.

In alle situaties is het aansluitende bouwprofiel aan de kant van de Heyvaertstraat gelijk aan BV+3.

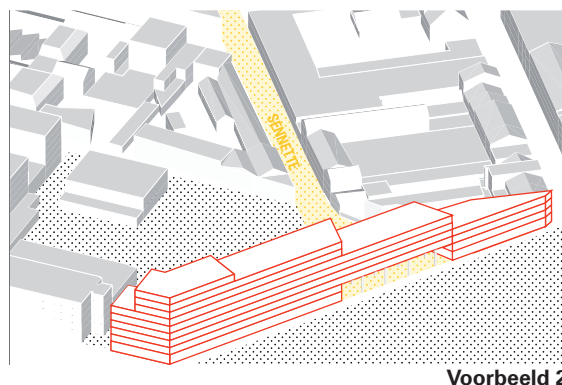
Deze compensatie in bouwprofiel gebeurt in naleving van de goede inrichting van de locaties.



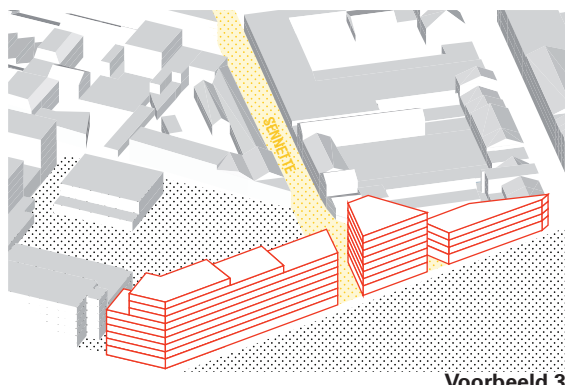
Bijzonder element op de hoek van de Poincarélaan en aansluiting van het profiel bij het naastgelegen gebouw van Arts et Métiers



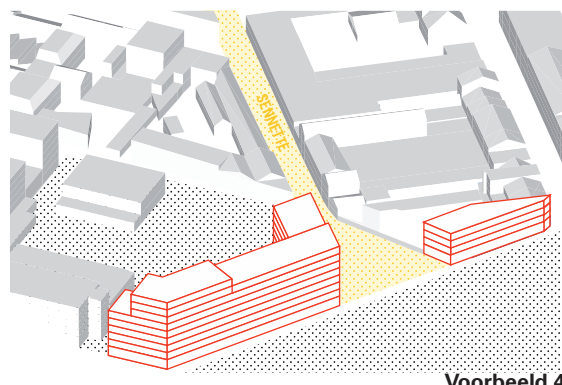
Voorbeeld 1



Voorbeeld 2



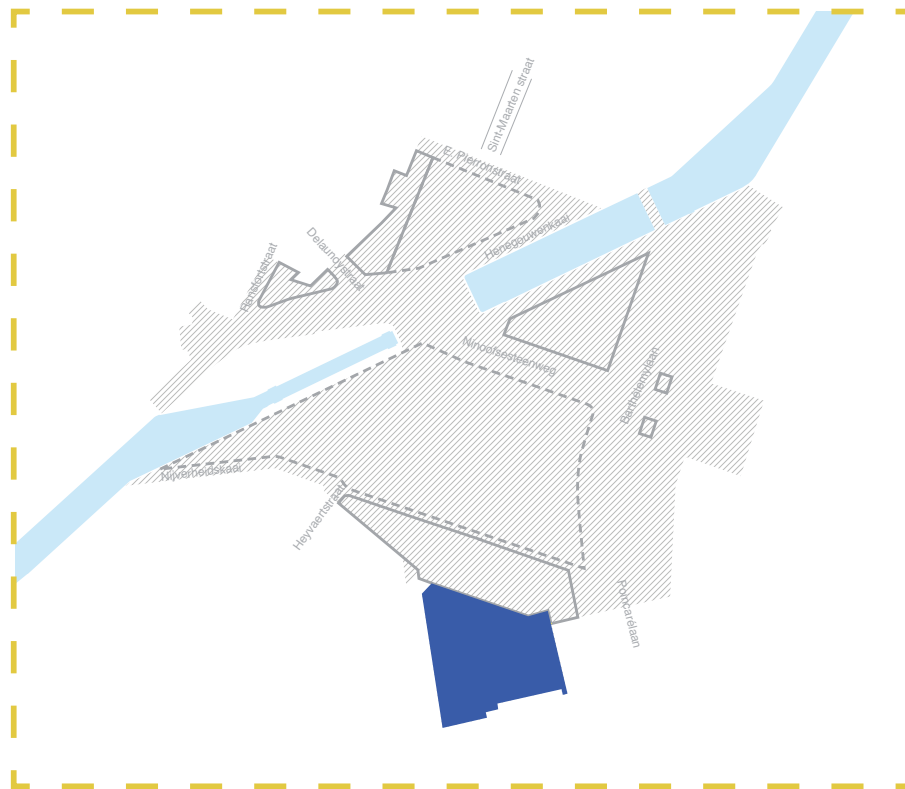
Voorbeeld 3



Voorbeeld 4

De illustraties hierboven geven alvast een beeld van de mogelijkheden voor de bouwprofielen van het woongebouw. Ze illustreren de mogelijke varianten en dienen uitsluitend ter indicatie.

1.2.4 Site 4: Gerenoveerd Vander Puttenstadion



Het Vander Puttenstadion is nu een plaatselijke sport- en recreatievoorziening die alleen gericht is naar de Poincarélaan.

Het is de bedoeling dat de stedenbouwkundige omgeving van deze infrastructuur gaat veranderen.

Aan de noordzijde hiervan komt een nieuw wooncomplex langs het nieuwe Ninoofsepoortpark.

Het gewestelijk Ninoofsepoortpark wordt geïntegreerd in een groen netwerk, vooral door de aanleg van een park langs de oude bedding van de Kleine Zenne.

In het kader van de bouw van een woongebouw in het noordelijk deel van zijn perimeter moet de infrastructuur binnen en buiten het Vander Puttenstadion gereorganiseerd worden zodat het past bij de nieuwe projecten in de omgeving.

Het RPA geeft de stedenbouwkundige voorwaarden voor deze reorganisatie om zo de mogelijkheid te scheppen om het Vander Puttenstadion te laten veranderen van een plaatselijke voorziening in een bovenlokale voorziening.

Bouwzone

De hoofdbouwzone ligt in het blok en past bij de geometrie van het hoofdgebouw van het Institut des Arts et Métiers. Deze omvat het bouwprofiel van de bestaande sportzalen en maakt de inrichting van de sportterreinen buiten mogelijk.

Het gebied tussen het bestaande gebouw van Institut des Arts et Métiers en het nieuwe woongebouw zou bebouwd kunnen worden, maar er moet een doorgang vrijgelaten worden om de ingang van het Vander Puttenstadion aan de Poincarélaan aan te geven.



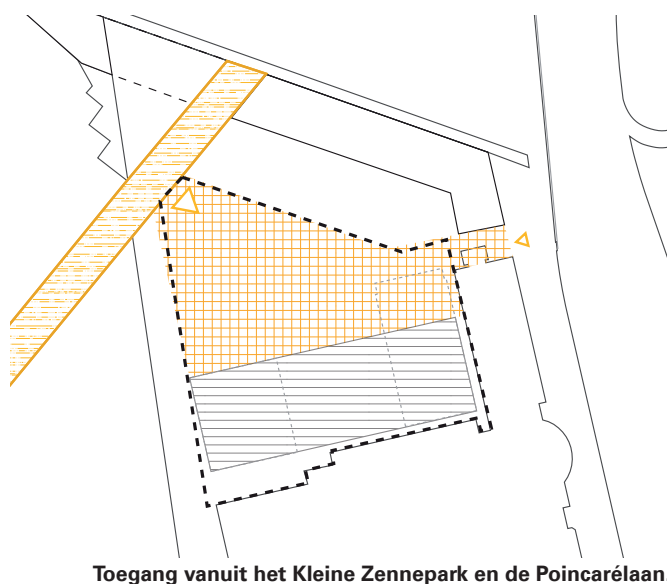
Bebouwbaarheid van de binnenkant van het blok

Toegang tot de site voor de actieve vervoerswijzen

De toegangen tot de site moeten gecontroleerd en controleerbaar zijn. De locatie ervan zal dus afhangen van de ontwikkeling van de omgeving.

Het RPA beoogt daarom de handhaving van de toegang tot de site voor de actieve vervoerswijzen langs de Poincarélaan en de aanleg van een nieuwe toegang die verbonden is met het nieuwe gewestelijke Ninoofsepoortpark.

Deze nieuwe toegang kan worden aangesloten op het nieuwe Kleine Zennepark of, als variant, het gewestelijke park.

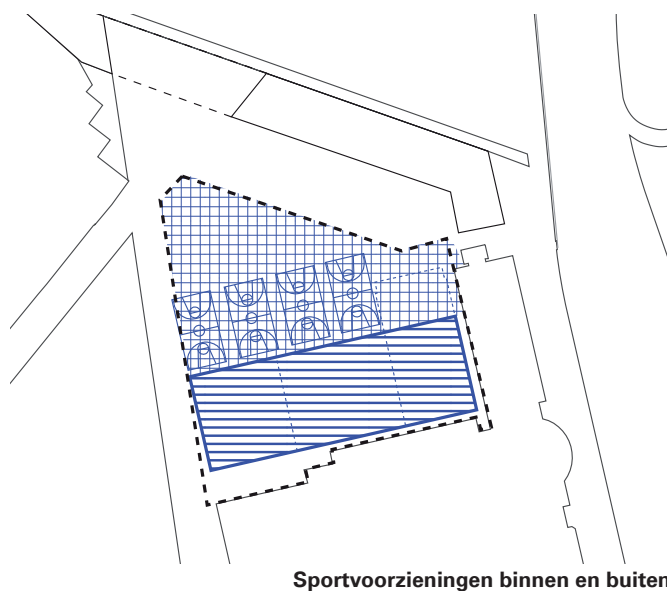


Toegang vanuit het Kleine Zennepark en de Poincarélaan.

Sportvoorzieningen binnen en buiten

De site is hoofdzakelijk bestemd voor sportactiviteiten binnen en buiten.

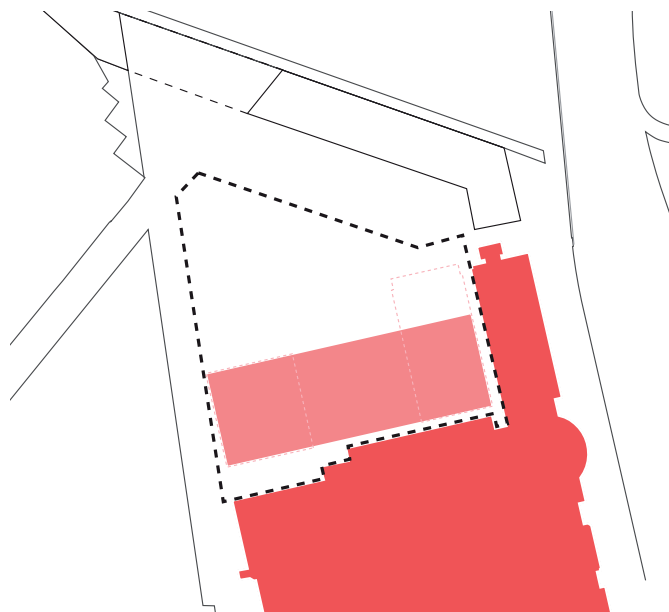
De sportterreinen buiten worden verplaatst naar de ruimte tussen het nieuwe woongebouw en de bouwzone.



Sportvoorzieningen binnen en buiten

Bouwprofielen

Het bouwprofiel van de op te richten sportvoorziening in het blok is vergelijkbaar met die van de bestaande sportzalen.



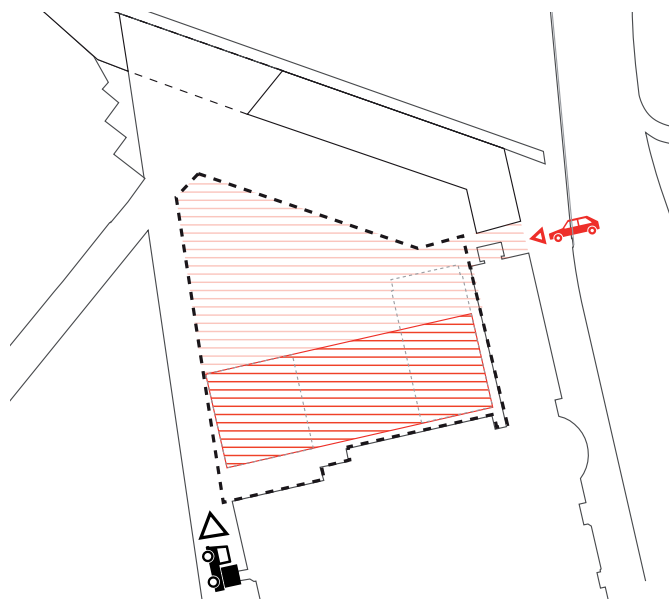
Verdichting van de binnenkant van het blok

Parkeren + logistiek

De logistiek van het gerenoveerde Vander Puttenstadion is gewaarborgd door de ventweg van het Institut des Arts et Métiers.

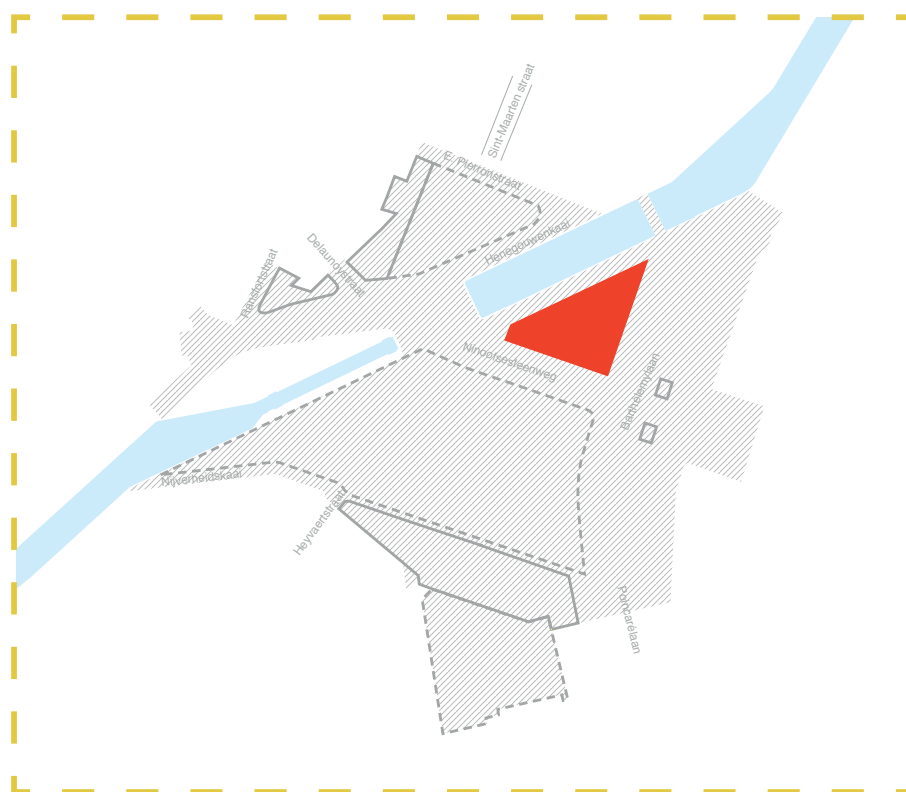
Parkeren is mogelijk op de site zelf, hetzij in een ondergronds bouwwerk onder de nieuwe sportzaal, hetzij buiten.

Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar via de Poincarélaan.



Parkeren en logistieke toegang

1.2.5 Site 5: Bijzondere gemengde gebouwen op een sokkel in het centrum van Ninoofsepoort



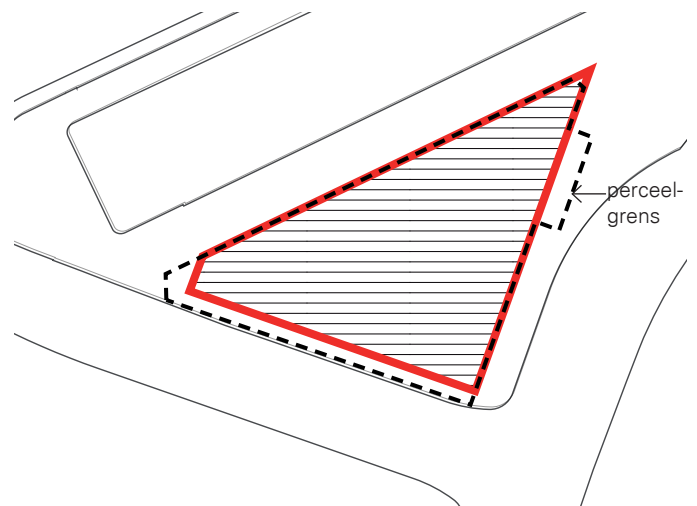
De site Ninoofsepoort is een veranderlijk gebied dat al sinds de verbinding tussen het Kanaal Brussel-Charleroi en het Zeekanaal Brussel-Schelde aan het einde van de jaren 1940 wacht op een definitieve indeling. De driehoekige geometrie van dit blok is tot stand gekomen door die werkzaamheden. We stelden een bezetting vast met aan elkaar grenzende gebouwen met aan de kant van het kanaal bedrijfsgebouwen die daarop zijn aangesloten. Sindsdien zijn de gebouwen aangekocht en in de loop van de jaren '90 gesloopt. Diverse private plannen voor de bouw van kantoorgebouwen hebben elkaar opgevolgd.

In 2013 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het heft in handen genomen door in het kader van een samenwerkingsakkoord met de eigenaar van de site een richtschema voor de Ninoofsepoort op te stellen (05/2013). De hierna genoemde principes zijn gebaseerd op de voorschriften uit dit document, met name het idee om niet één enkele toren te bouwen maar een cluster van drie torens.

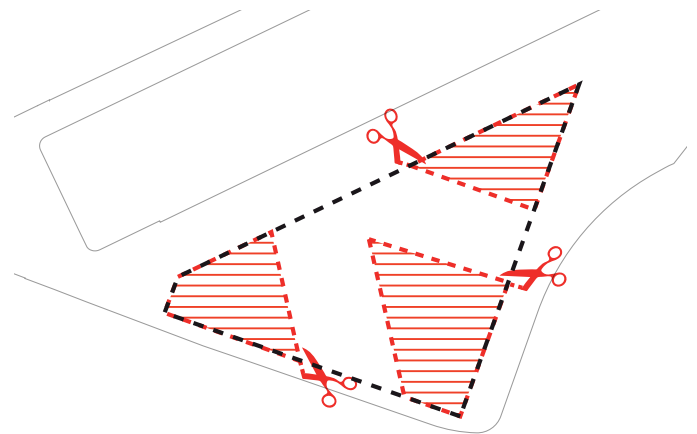
Bouwzone en bouwlijn

De grenzen van de bouwzone zijn gelijk aan die in het GBP. In de illustratie hierna zijn ze nader aangegeven ten opzichte van de perceelgrenzen. In deze bouwzone kan, gelet op de bijzondere aard van het perceel, de plaatsing van gebouwen afwijken van de grenzen van de bouwlijn.

Overeenkomstig het richtschema krijgen de gebouwen boven de sokkel drie afzonderlijke volumes om het cluster van hoge gebouwen duidelijk te onderscheiden van de omgeving.



Bebouwde oppervlakte bovengronds



Splitsing in 3 afzonderlijke volumes van de gebouwen boven de sokkel

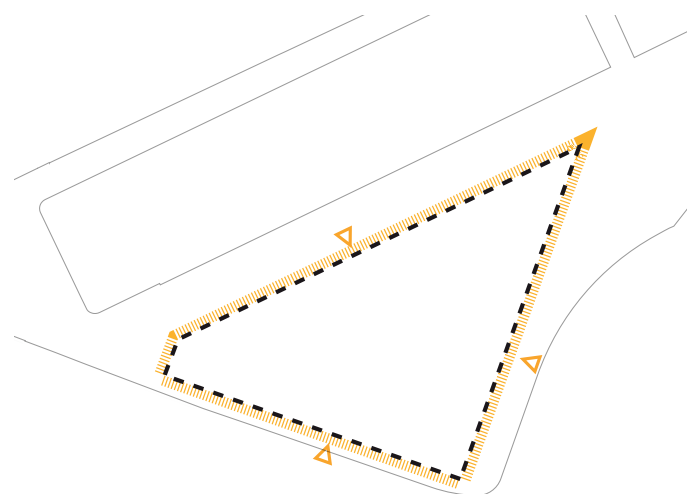
Actieve gevels en toegang

Gelet op de specifieke aard van de site in het hart van de open openbare ruimte van de Ninoofsepoort onderscheidt de inrichting van de onderste verdiepingen zich door een zekere monumentaliteit waardoor het vastgoedcomplex goed past bij zijn omgeving.

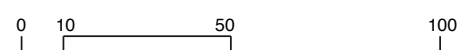
De drie gebouwen worden daarom opgericht op een sokkel met buurtwinkels en plaatselijke en grootstedelijke voorzieningen.

De gevels van de sokkels worden isotroop actief gemaakt, wat wil zeggen dat ze aan alle kanten aansluiten bij de openbare ruimte.

Hetzelfde geldt voor de toegangen tot de winkels, voorzieningen en programma's die worden ontwikkeld in de drie aparte gebouwen.

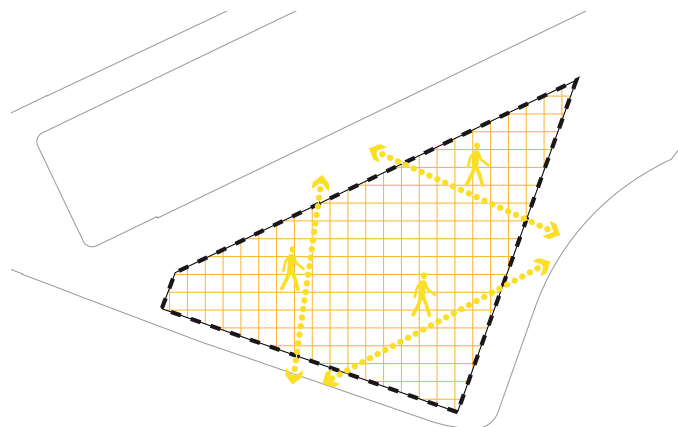


Actieve gevel en toegang van drie kanten



Doorgankelijkheid van de sokkel voor voetgangers

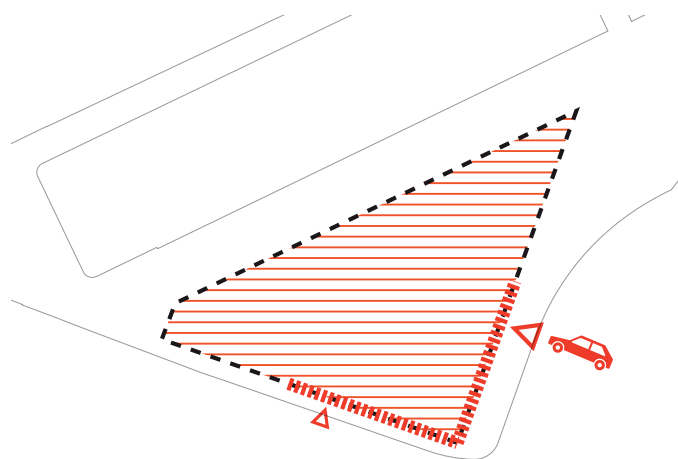
De sokkel van de drie afzonderlijke gebouwen vormt een omhulling die zich permanent ontwikkelt met de inspringingen ten opzichte van de bouwlijnen. Deze omhulling begrenst een gesloten privéruimte die volgens de voorschriften van het RPA echter overdag voor voetgangers doorgankelijk moet zijn. De sokkel wordt zo gedeeltelijk een privégebied, dat echter overdag geopend is voor het publiek.



Doorgankelijkheid voor voetgangers van de sokkel

Parkeren

De toegang naar een ondergrondse parking bevindt zich bij voorkeur aan de kant van de Poincarélaan. De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds.



Ondergronds parkeren

Principes voor verdeling van de bouwprofielen

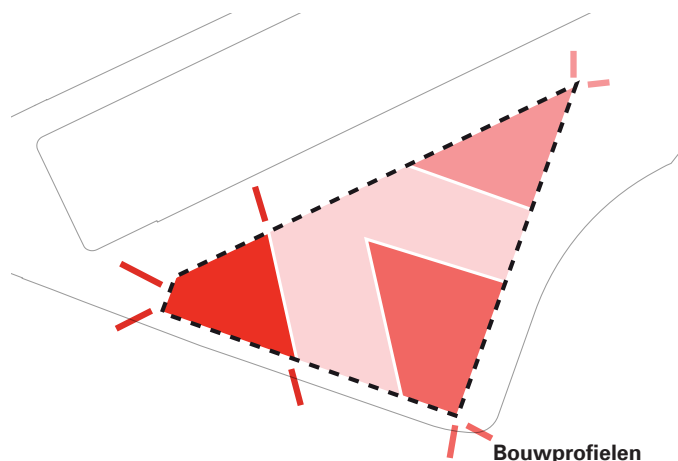
Het gebouw is verdeeld in een sokkel die bestemd is voor winkels en openbare voorzieningen met een plaatselijk en grootstedelijk bereik en die verbonden is met de openbare ruimte in de omgeving.

De sokkel wordt ontwikkeld over een minimale hoogte van 3 verdiepingen (dus ongeveer 9 meter) ten opzichte van het stedelijk grondniveau.

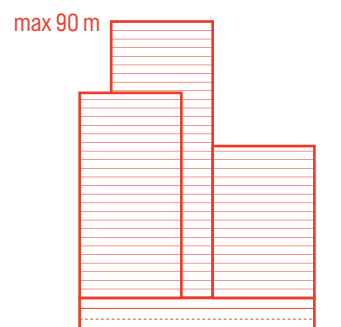
Daarnaast worden de programma's overeenkomstig de principes van het oriëntatieschema van de Ninoofsepoort (2013) waarvan één densiteitsscenario door de Regering werd goedgekeurd verdeeld over de drie afzonderlijke gebouwen:

- het hoogste punt van een van de drie afzonderlijke gebouwen komt te liggen op maximaal 90 meter vanaf stedelijk grondniveau;
- de twee andere gebouwen krijgen allebei een duidelijk ander bouwprofiel, lager dan de 90 meter van de hoogste toren.

De splitsing in drie afzonderlijke gebouwen maakt het mogelijk om de door de gebouwen in beslag genomen ruimte te verlichten en ook om de inkijken en de ligging van de gebouwen te regelen.

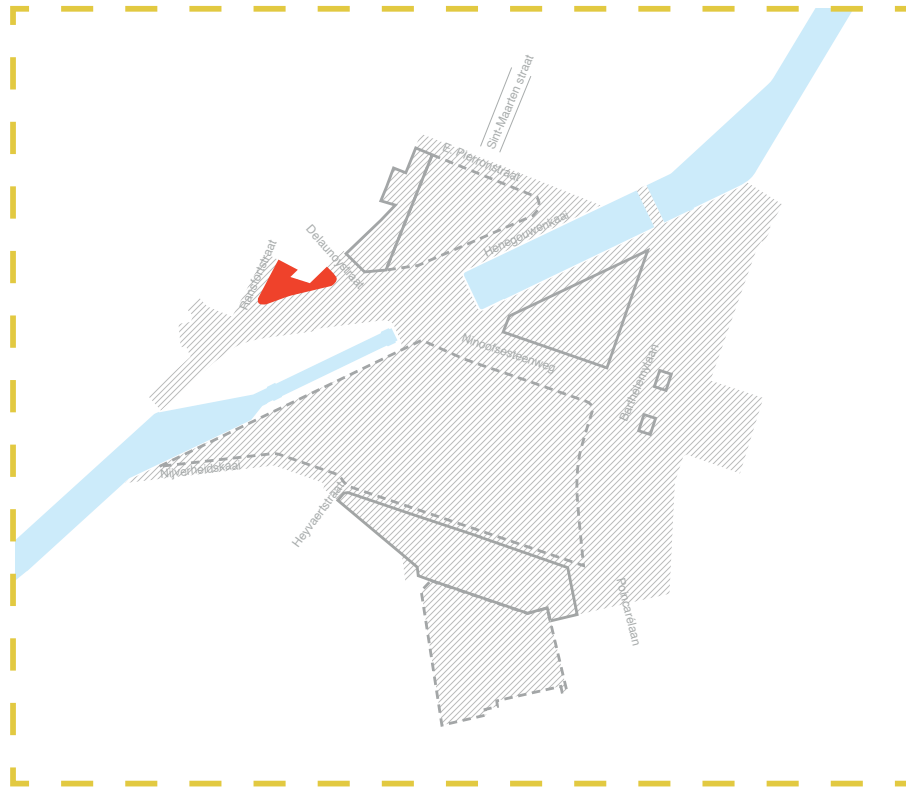


Bouwprofielen



Bouwprofiel maximaal 90 m
+ 2 afzonderlijke gebouwen met andere profielen

1.2.6 Site 6: Woongebouw op een plint (gelijkvloerse verdieping en ondergrond) met winkels en/of plaatselijke voorzieningen



Het blok begrensd door de Ransfortstraat, Delaunoestraat en de Ninoofsesteenweg wordt voor een heel groot deel in beslag genomen door een benzinestation.

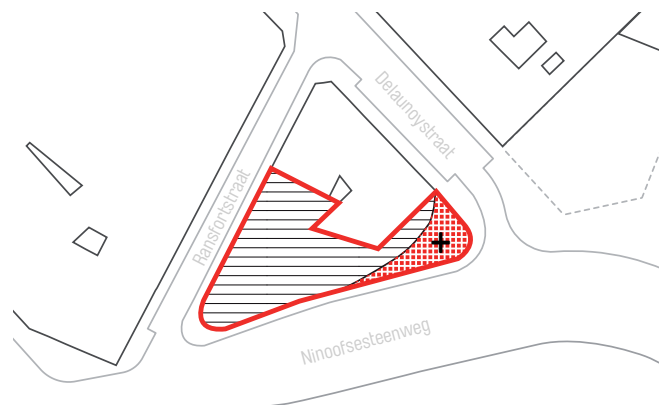
Net als bij het Pierronplein geeft het RPA er de voorkeur aan het terrein te bezetten en het blok af te werken met een gebouw met actieve, bewoonde gevels aan de kant van de openbare ruimte.

Het RPA geeft in dit geval de voorkeur aan een reconstructie van een stedelijke, bewoonde gevel aan de kant van de Ninoofsesteenweg en op de hoek van de Ransfortstraat en de Delaunoestraat.

Bebouwbare zone en bouwlijn

Er wordt een wijziging voorgesteld van de bouwlijn langs de Ninoofsesteenweg op de hoek van de Delaunoystraat, om bebouwing van deze hoek weer mogelijk te maken met verdiepingen (nu is dit onmogelijk).

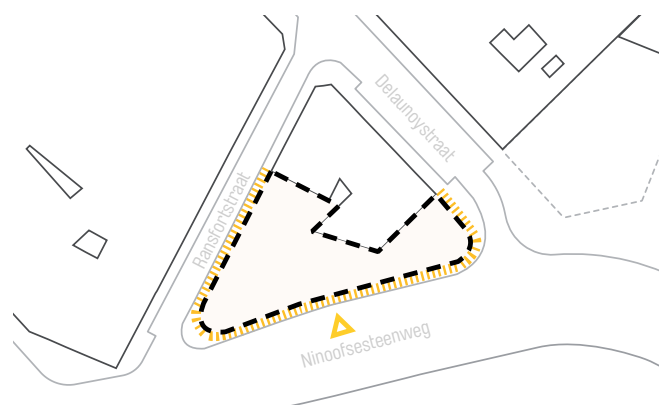
Op de benedenverdieping valt te denken aan het realiseren van inspringingen hier en daar ten opzichte van de nieuwe rooilijn om voetgangers meer ruimte te geven.



Wijziging van de rooilijn

Actieve gevel en toegang

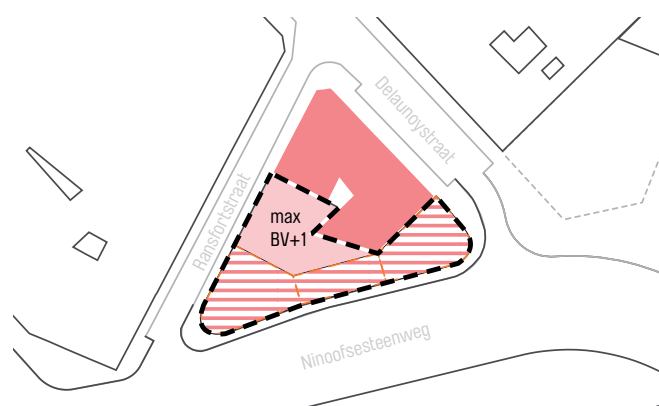
De benedenverdieping van de gevel, die gericht is naar de Ninoofsesteenweg, vormt een actieve gevel, in gebruik als winkel, voor een voorziening of een combinatie daarvan.



Actieve gevels op de benedenverdieping

Principes voor verdeling van de bouwprofielen

Aan de kant van de Ransfortstraat is het bouwprofiel beperkt tot BV+1, behalve voor het gebouw op de hoek Ninoofsesteenweg/Ransfortstraat.

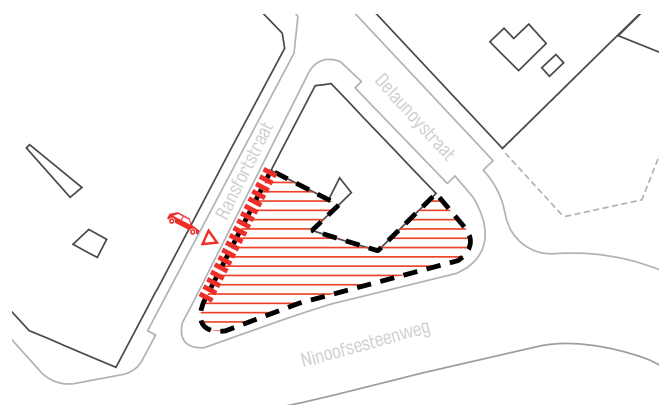


Bouwprofielen

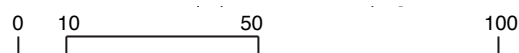
Parkeren

De toegang naar een ondergrondse parking bevindt zich bij voorkeur aan de kant van de Ransfortstraat.

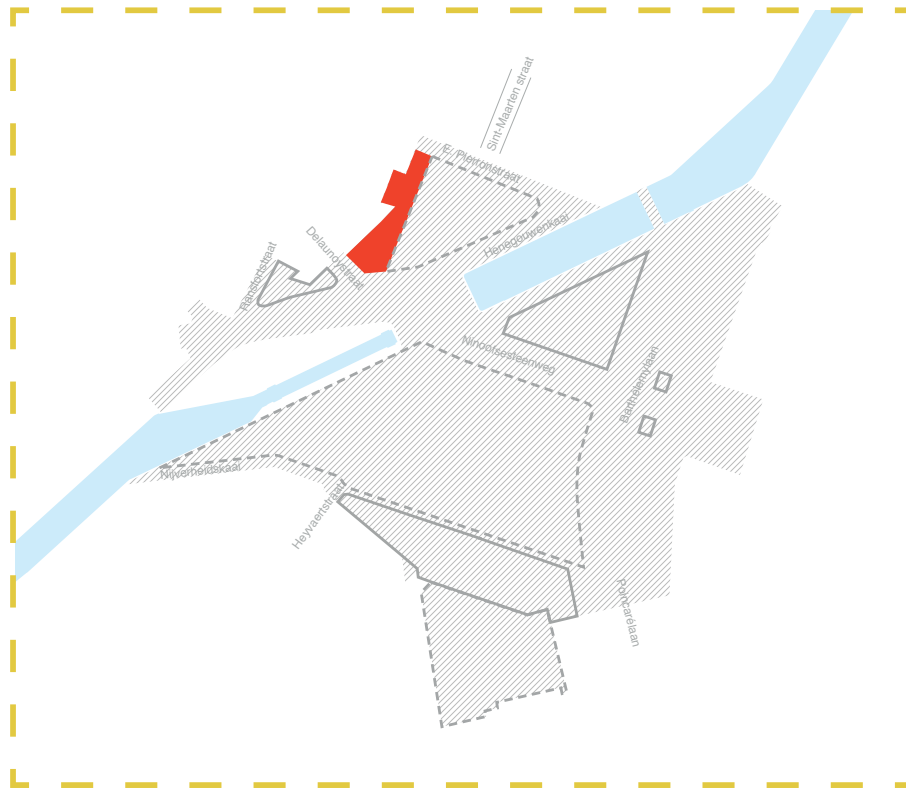
De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds binnen de perimeter van de site.



Ondergronds parkeren



1.2.7 Site 7: Woningen en/of potentiële openbare voorzieningen langs het Pierronplein



Het blok begrensd door de E. Pierronstraat, Ransfortstraat, Delaunoestraat en de Koolmijnenkaai is gedeeltelijk gesloopt in het kader van de infrastructurele graafwerkzaamheden voor de verbinding van het Kanaal Brussel-Charleroi. In de loop der jaren heeft het gesloopte deel van het blok plaats gemaakt voor een openbare groene ruimte (Pierronplein) waarvan de eerste inrichting dateert uit het midden van de jaren 1990, gefinancierd uit diverse bronnen (Grotestedenbeleid, Wijkcontracten, enz.).

De ruimte is nu een groene ruimte voor de buurt met een belangrijke sociale functie, maar tegelijkertijd is dit geen optimale stedenbouwkundige configuratie voor de rest van het bestaande en bewoonde blok.

In het RPA wordt daarom voorgesteld de mogelijkheid te bieden om opnieuw een bouwfront te creëren waarmee het blok gesloten kan worden en tegelijkertijd een hoofdgevel te bieden met daarin een voorziening en/of een woning met zicht op de groene ruimte.

Het wordt de taak van de eigenaar van de grond, de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, om op lange termijn deze kans te benutten, enerzijds afhankelijk van de specifieke vraag naar openbare voorzieningen en anderzijds van de fasering van de realisatie van het Ninoofsepoortpark waarop het Pierronplein een aanvulling vormt.

Wijziging van de rooilijn en de bouwlijn

Voorgesteld wordt om de rooilijn langs de Delaunoystraat licht te wijzigen met een kleine overschrijding van het openbare gebied.

Deze wijziging vergemakkelijkt de bebouwbaarheid van het blok.

Tegenover het Pierronplein wordt een bouwlijn vastgesteld op de rooilijn van het bestaande gebouw.

De nu in het GBP toegestane programma's kunnen worden uitgevoerd.



Wijziging van de rooilijn in de Delaunoystraat

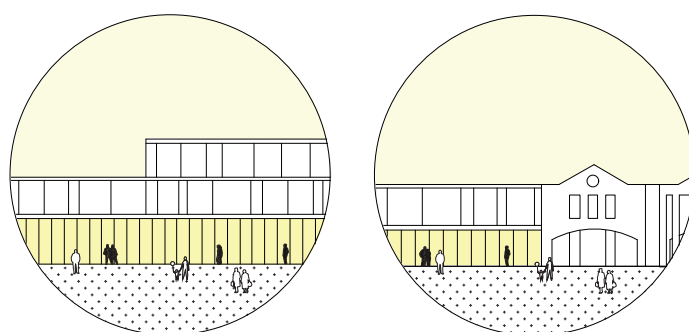
Actieve gevel en toegang

Binnen het Pierronplein moet de indeling van de benedenverdieping van op de bouwlijn opgerichte gebouwen zorgen voor de aansluiting van het gebouw met de groene ruimte. Idealiter vormt dit de toegang tot een of meer voorzieningen.

De toegangen tot de woongebouwen bevinden zich in de Delaunoystraat of de E. Pierronstraat.



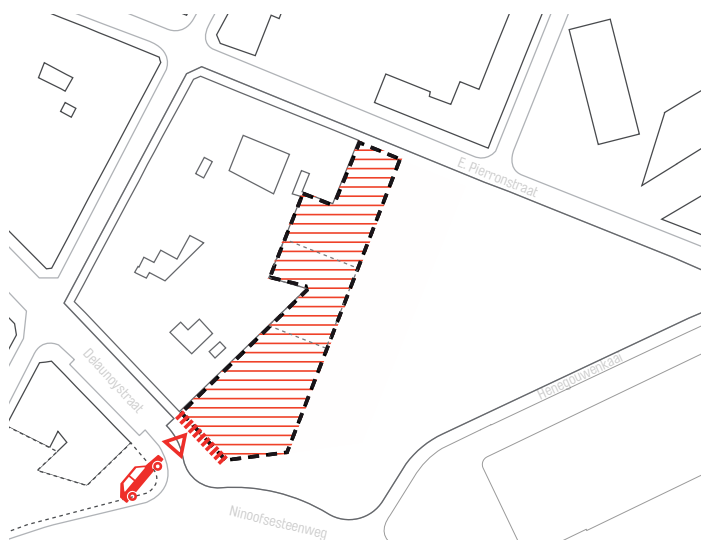
Actieve gevel en toegang



Voorbeelden van de indeling van de benedenverdiepingen

Parkeren

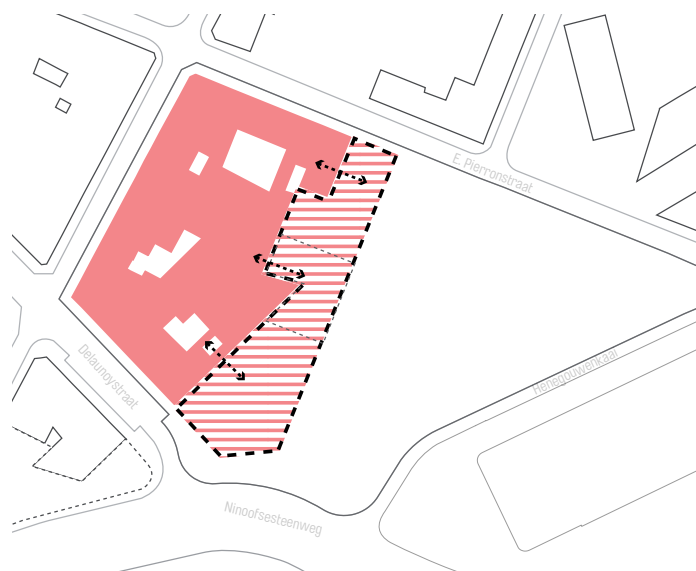
De toegang naar een ondergrondse parking bevindt zich bij voorkeur aan de kant van de Delaunoystraat.
De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds binnen de perimeter van de site.



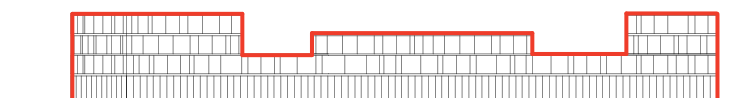
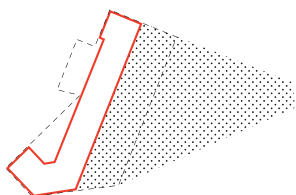
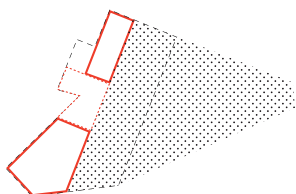
Ondergronds parkeren

Principes voor verdeling van de bouwprofielen

De bouwprofielen sluiten aan bij de aangrenzende gebouwen (gelijk aan BV+3).

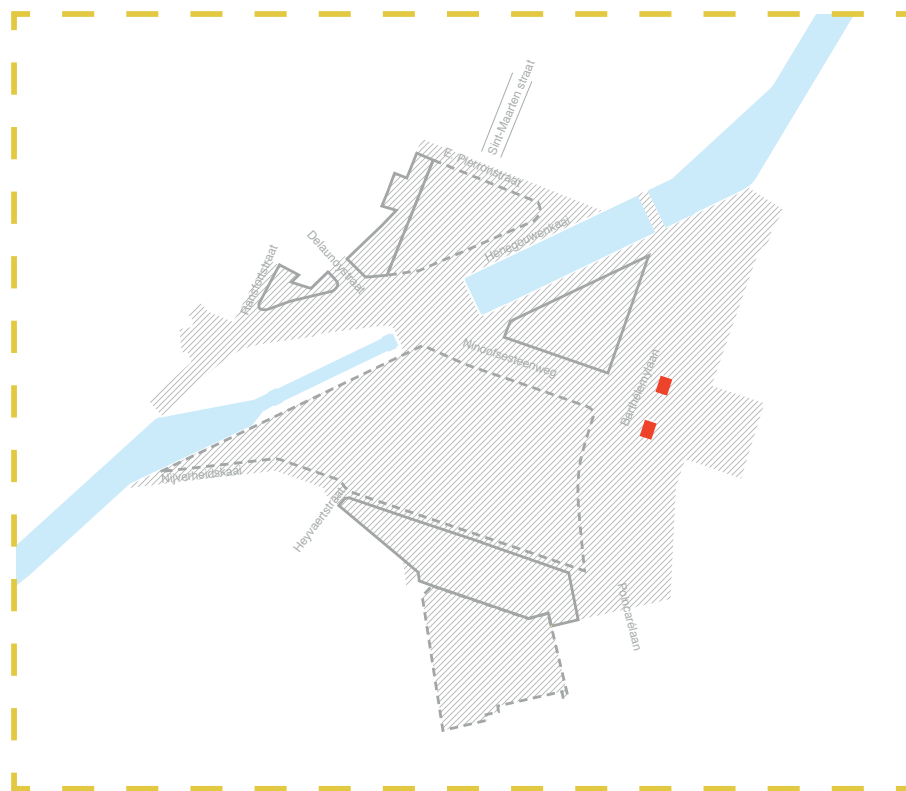


Bouwprofielen



Voorbeelden van plaatsing en verdeling van de profielen

1.2.8 Site 8: Tolhuisjes



De tolhuisjes zijn twee symmetrische gebouwtjes in neoclassicistische stijl met één bovengrondse verdieping.

Deze gebouwtjes zijn overblijfselen van de oude octrooi-barrière die in de 19e eeuw rond de stad lag. Deze barrière bestond uit doorlopende hekken en grachten. De doorgangen werden gemarkeerd door twee paviljoens aan weerskanten.

De twee paviljoenen zijn in 1833-1834 gebouwd en zijn als geheel beschermd sinds 10 september 1998. De bescherming gaat gepaard met een beschermd gebied.

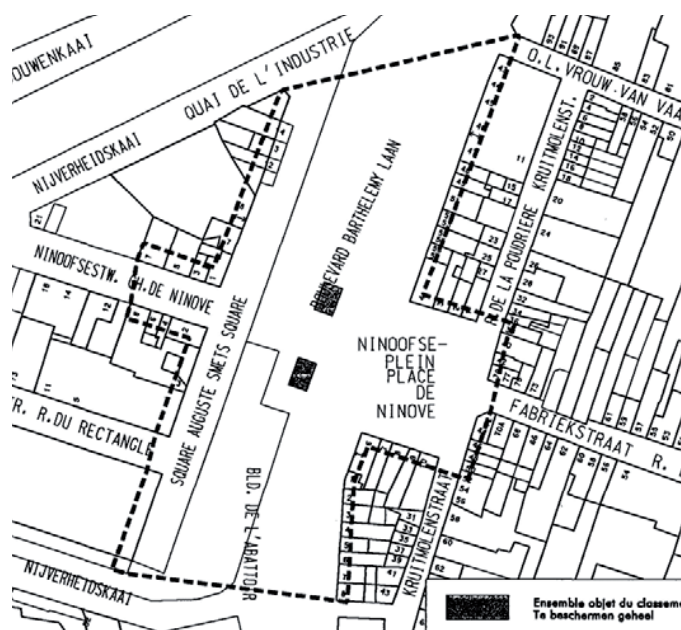
Over het erfgoedbelang van deze twee bouwwerken vermeldt het beschermingsbesluit onder andere het volgende: “De paviljoenen bij de Ninoofsepoort zijn de enige die nooit verplaatst zijn en waarvan het uiterlijk en de oorspronkelijke inrichting bewaard zijn gebleven. Ze vormen derhalve waarschijnlijk de meest getrouwe getuigen van het oude stelsel van de octrooi-barrière. Om die redenen en gelet op de bouwkundige kwaliteit verdienen ze het om beschermd en op een waardige wijze gebruikt te worden.”

Het noordelijke paviljoen is gedeeltelijk gerestaureerd in 2009 met het oog op de huisvesting van CIDEP. Het zuidelijke paviljoen staat leeg, in afwachting van een nieuwe bestemming.

In de strategische opties van het RPA wordt beoogd om de collectieve bestemming van deze gebouwtjes te bevestigen door de herbesteding ervan als collectieve

voorziening of kleine winkel te vergemakkelijken.

Daarom hebben in het huidige GBP de twee paviljoens geen bestemming gekregen als bouwzone (ze hebben nu de bestemming ‘structureerende ruimte’). In het RPA wordt voorgesteld om dit te wijzigen en toe te staan dat deze gebouwen een bestemming krijgen voor kleine voorzieningen of eventueel de handel.



Uttreksel uit het beschermingsbesluit
Afbakening van het beschermde gebied
10/09/1998

2. REGLEMENTAIR LUIK

2.1 Inleiding - Gebruiksaanwijzing

Het BWRO preciseert: “De verordenende bepalingen van het RPA heffen, binnen de grenzen waar zij van toepassing zijn, de andersluidende verordenende bepalingen van het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen op”.

De verhouding tussen de verordenende voorschriften van het RPA en die van het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen is daarom gebaseerd op het principe van impliciete opheffing en op het principe van wijziging.

Als gevolg daarvan blijven het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen van kracht, en zullen slechts enkele bepalingen ervan impliciet worden ingetrokken en derhalve niet van toepassing zijn.

Om de tegenstrijdigheid zo duidelijk mogelijk te maken, worden de bestemmingsvoorschriften van het RPA opgesteld in dezelfde bewoordingen als de GBP-voorschriften (vergelijkbare alinea's, zinnen, bewoordingen, enz.) met de nodige aanpassingen aan de RPA-doelstellingen.

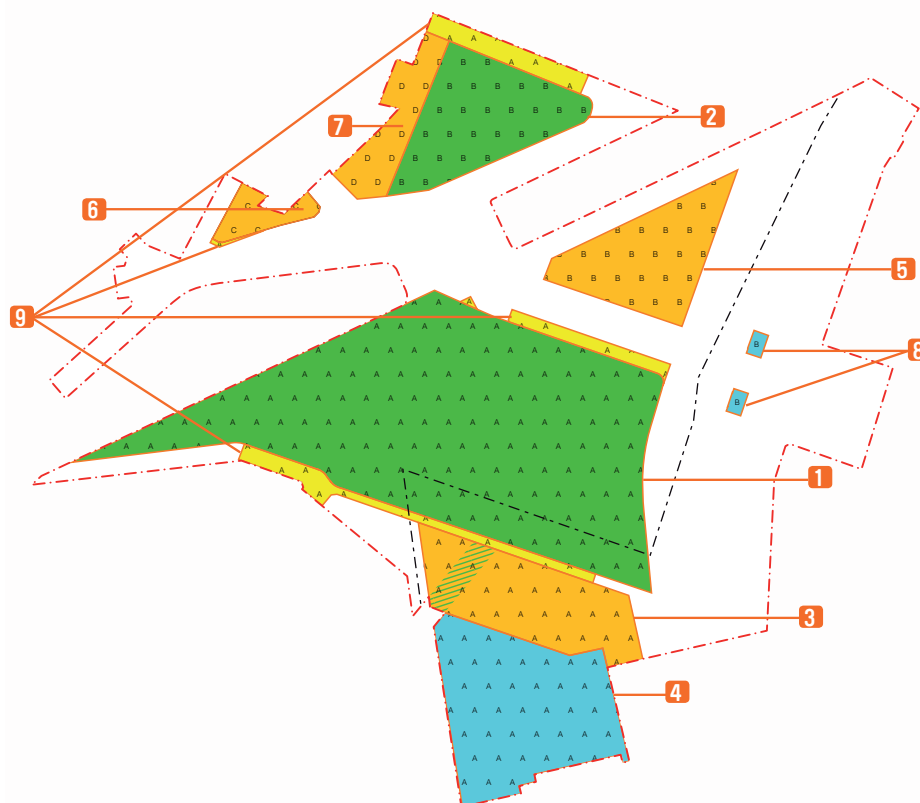
Hoewel het mogelijk is om af te wijken van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening is het niet mogelijk om af te wijken van de voorschriften van een RPA. Om een flexibele verwerking van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen te behouden, zijn dus alleen de essentiële voorschriften voor de afmetingen en vestiging opgenomen in het reglementaire luik van het RPA.

De kaart met de bodembestemmingen wordt gezien als de referentiekaart met bodembestemmingen (zie bijlage).

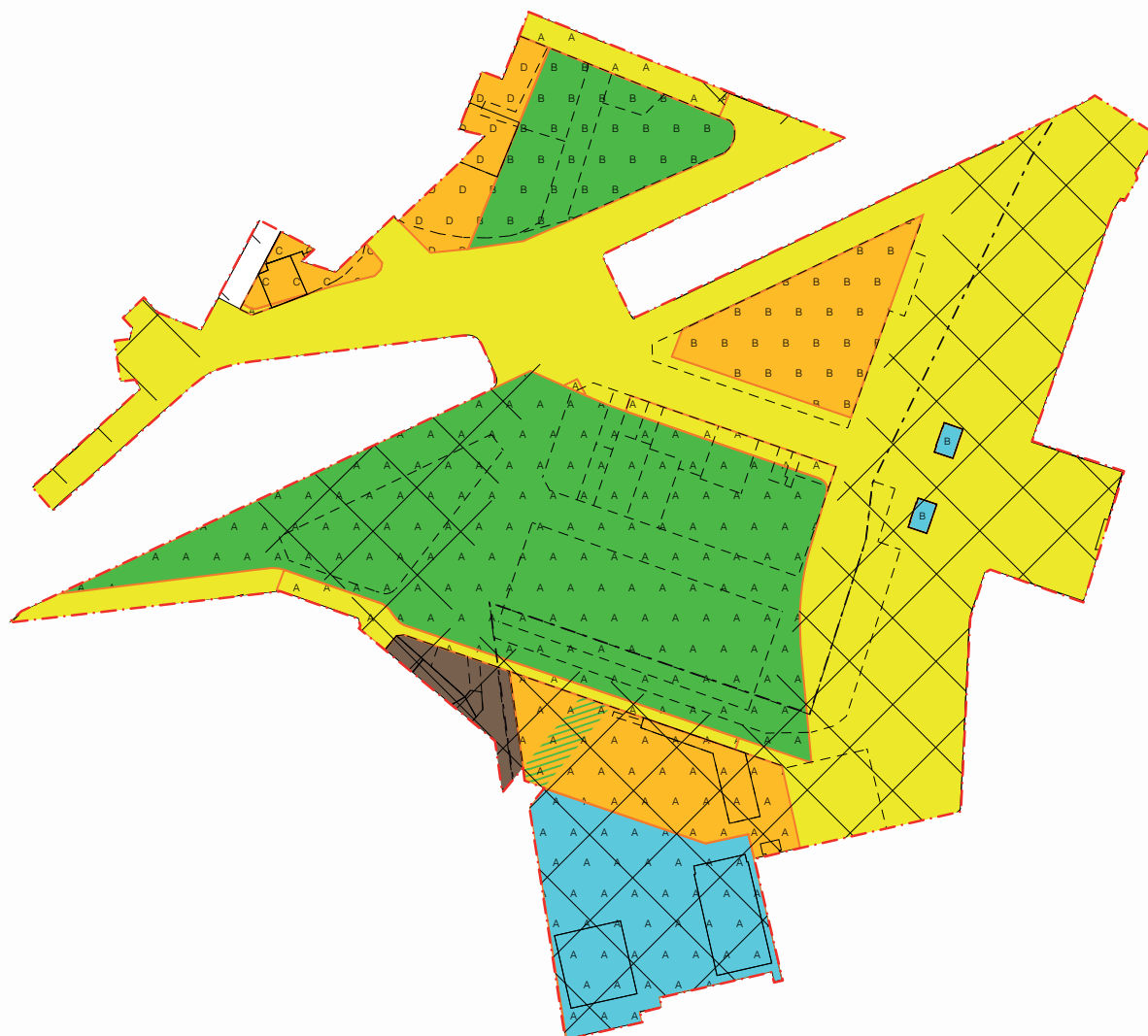
2.2 Grafische voorschriften

Gebieden met bijzondere voorschriften

Site	Naam	Bestemming GBP	Bestemming RPA
1	Ninoofsepoortpark	Kantoorgebied Structurerende ruimte	Parkgebied A
2	Pierronpark	Parkgebied Structurerende ruimte	Parkgebied B
3	Nieuwe woningen op de zuidkant van het Ninoofsepoortpark	Gebied voor collectieve voorzieningen of openbare diensten Structurerende ruimte	Woongebied A Woongebied in overdruk
4	Het gerenoveerde Vander Puttenstadion	Gebied voor collectieve voorzieningen of openbare diensten	Gebied A voor collectieve voorzieningen of openbare diensten
5	Afzonderlijke gebouwen op een sokkel in het centrum van de Ninoofsepoort	Kantoorgebied	Woongebied B
6	Woongebouw bovenop (gelijkvloers en ondergronds) winkels en/of plaatselijke voorzieningen	Structurerende ruimte	Woongebied C
7	Openbare voorzieningen aan het Pierronplein	Structurerende ruimte Parkgebied Structurerende ruimte	Woongebied D
8	Tolhuisjes	Structurerende ruimte	Gebied B voor collectieve voorzieningen of openbare diensten
9	Structurerende ruimte van het RPA	Woongebied Wegennet	Structurerende ruimte A



Gebieden met bijzondere voorschriften



ACHTERGROND VAN HET PLAN

- Perimeter RPA
- Kadaster
- Gemeentegrenzen
- Bebouwing
- Wegennet
- Water

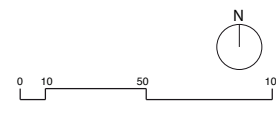
GBP

- Structurerende ruimte
- Woongebied met residentieel karakter
- Woongebied
- Gemengd gebied
- Sterk gemengd gebied
- Administratiegebied
- Gebied voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten
- Parkgebied
- GCHWS

Gebied met regelgevende voorschriften van het RPA

- Structurerende ruimte A
- Woongebied A
- Woongebied B
- Woongebied C
- Woongebied D
- Gebied A voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten
- Gebied B voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten
- Parkgebied A
- Parkgebied B
- Parkgebied in overdruk

Bestemming RPA



2.3 Tekstuele voorschriften

2.3.1 Algemene voorschriften van het RPA

(Voor de artikelnummers werd de nummering van de algemene voorschriften van het GBP overgenomen, met uitzondering van de punten 0.17 en volgende).

0.9 Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraak-wederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft of, bij ontstentenis van zo'n vergunning, waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van dit plan.

Die handelingen en werken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- zij verhogen de bestaande vloeroppervlakte niet met meer dan 20 % per periode van 20 jaar;
- zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht;
- zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

Voor die gebouwen kan ook een vergunning worden afgegeven voor de verandering van het gebruik of de bestemming, zoals die is toegelaten in de vorige vergunning, indien die nieuwe vergunning geen verandering van de bestemming van het gebied van het plan tot gevolg heeft.

De toename moet verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het gebied.

In parkgebieden kunnen wederopbouwwerken echter enkel worden toegelaten in geval van afbraak als gevolg van heikracht.

0.15 Het tracé van de bestaande bebouwing en percelen afgebeeld op de kaart van de bestemmingen is indicatief.

0.17 De verklarende woordenlijsten van het GBP en het GSV op de dag van de definitieve goedkeuring van het RPA zijn van toepassing voor de interpretatie van deze voorschriften.

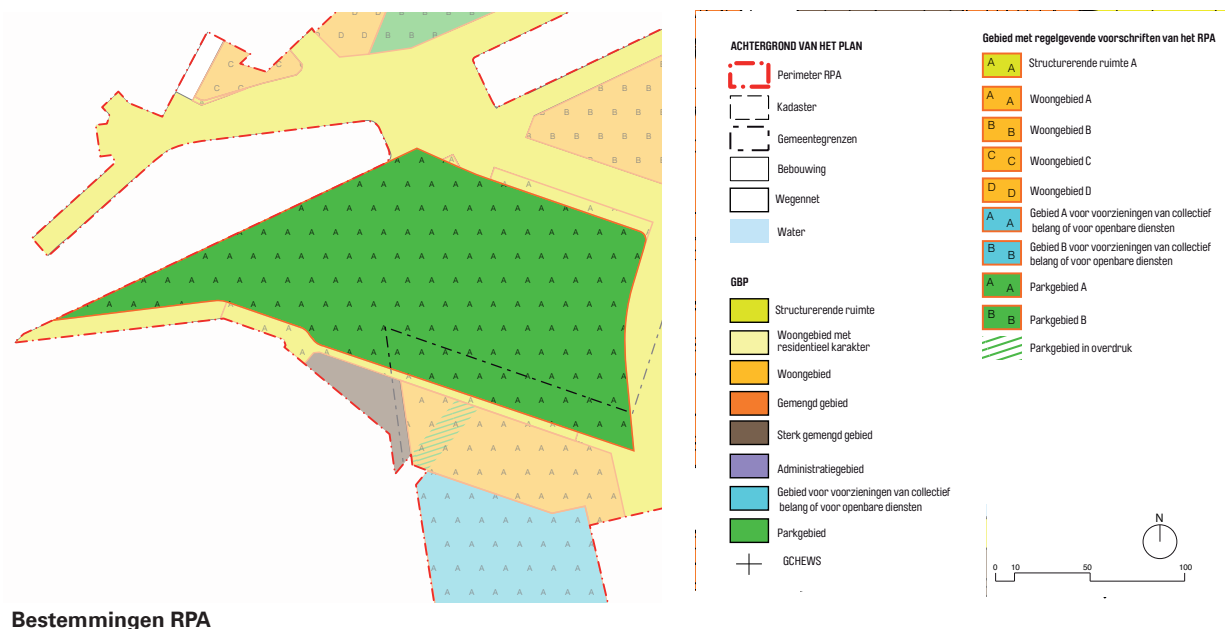
0.18 De wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, is onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties.

0.19 Na een openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie kan op de volgende voorwaarden een overschrijding van de door de bijzondere voorschriften toegestane maximumhoogte toegelaten worden:

- ze is in overeenstemming met de doelstellingen uit het strategische luik van het RAP, wat samenstelling, verdeling en ruimtelijke perspectieven betreft,
- ze heeft slechts een beperkte impact op het microklimaat en de zichtbaarheid van de elementen met erfgoedwaarde.

2.3.2 Bijzondere voorschriften van het RPA

Site 1: Ninoofsepoortpark

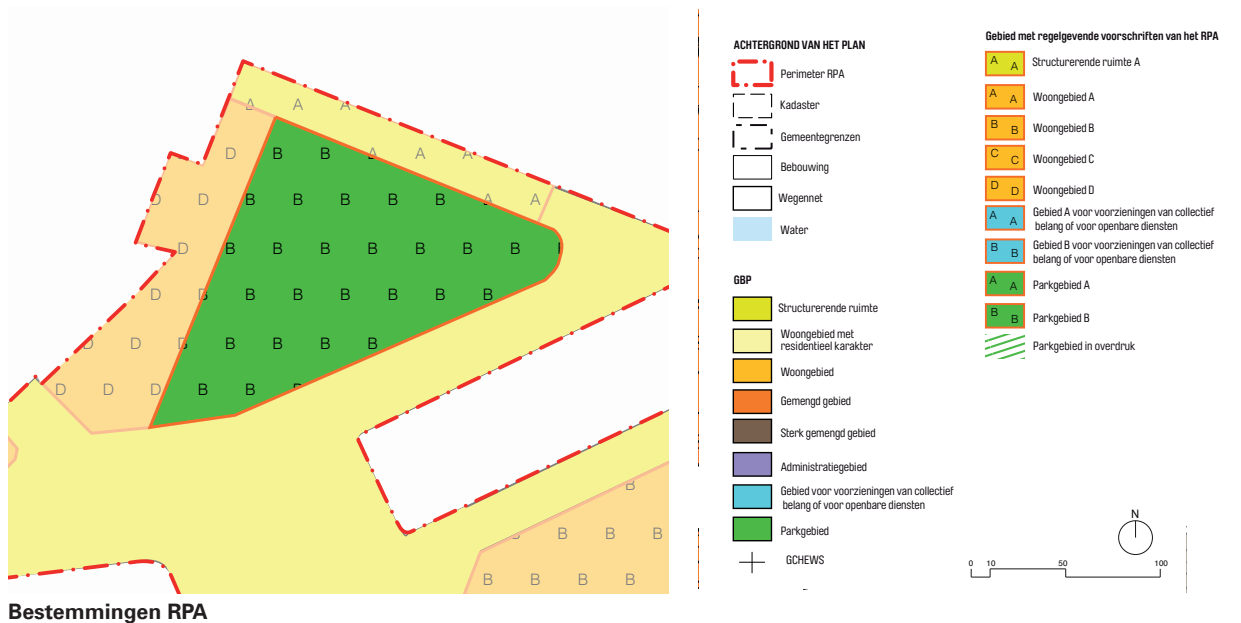


1.1 Parkgebied

1.1.1 Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.

1.1.2 Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken met een doorgaans beperkte vloeroppervlakte die er de gebruikelijke aanvulling op vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen werden aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.

Site 2: Pierronpark



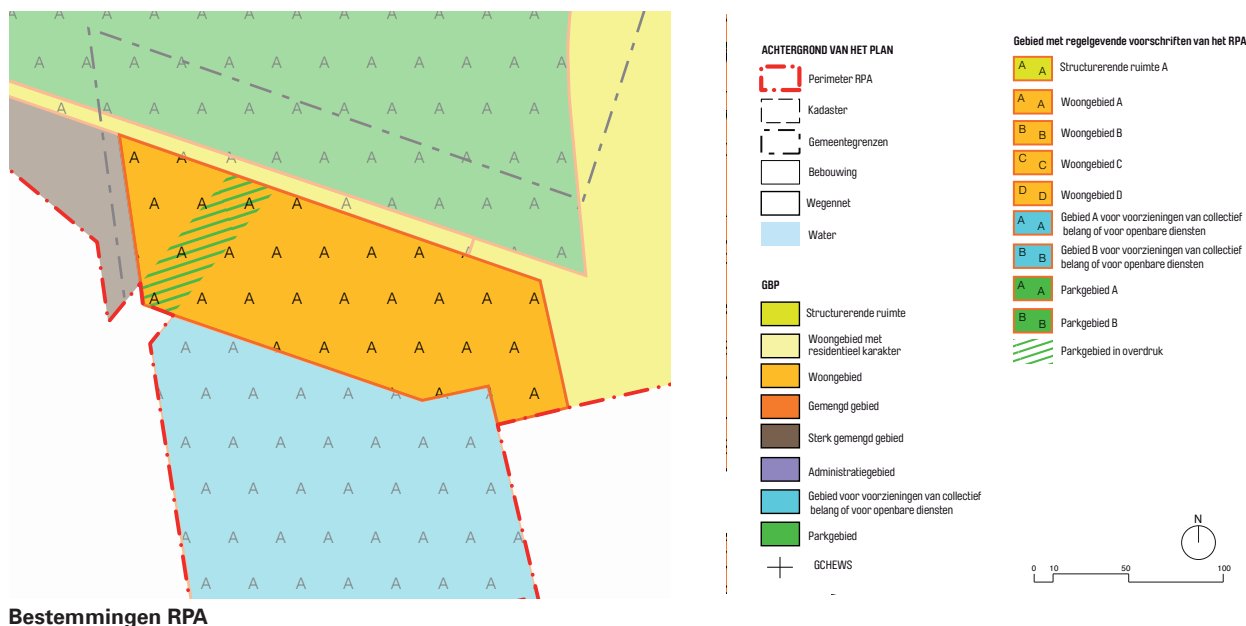
2.1 Parkgebied B

2.1.1 Dit gebied is bestemd voor beplanting, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen en voor toegang tot de aangrenzende gebouwen mogelijk maken (actieve vervoerswijzen, toegang hulpdiensten, onderhoudswagens) zijn ook toegelaten, zonder de hoofdbestemming van het gebied in het gedrang te mogen brengen.

2.1.2 Het is de bedoeling dat het gebied ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie en bijkomend als toegang voor de aangrenzende gebouwen. De toegang tot de aangrenzende gebouwen zal een zo beperkt mogelijke oppervlakte hebben.

2.1.3 Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken met een doorgaans beperkte vloeroppervlakte die er de gebruikelijke aanvulling op vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen werden aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.

Site 3: Nieuwe woningen aan de zuidkant van het Ninoofsepoortpark



3.1 Woongebied A

3.1.1 Dit gebied is bestemd voor woningen en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten. De vloeroppervlakte die is bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten mag niet minder dan 600 m² of meer dan 1.500 m² in het gebied bedragen.

3.1.2 Dit gebied kan ook bestemd worden voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte is beperkt tot 250 m² per gebouw.

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten mag worden vergroot tot 500 m² per gebouw onder de volgende voorwaarden:

1. de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed;
2. de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;
3. de handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan de speciale maatregelen van openbaarheid.

3.1.3 De benedenverdiepingen van de gebouwen kunnen worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen op woningen of gemeenschappelijke voorzieningen of openbare diensten. De eerste verdieping kan eveneens worden bestemd voor handel als de lokale omstandigheden het toestaan en nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.

De vloeroppervlakte die bestemd is voor handelszaken

mag, per project en per gebouw, niet meer bedragen dan 150 m².

Deze oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht onder de volgende voorwaarden:

1. de vergroting van de oppervlakte wordt naar behoren met sociale of economische redenen omkleed;
2. de plaatselijke omstandigheden maken deze vergroting mogelijk zonder afbreuk te doen aan de hoofdfunctie van het gebied;
3. de handelingen en werken zijn onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarheid.

3.1.4 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 3.1.1 tot en met 3.1.3:

1. enkel de handelingen en werken met betrekking tot wonen, voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten mogen de binnenplaatsen van huizenblokken aantasten;
2. de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties komen overeen met die van het omliggend stedelijke kader en wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.
3. de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting;
4. de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

3.2 Aanvullende voorschriften voor de bestemmingsgebieden van site 3

Plaatsing

Langs de openbare weg worden de bouwwerken op de rooilijn geplaatst; uitspringende delen zijn evenwel toegestaan langs het parkgebied in overdruk of langs de in te planten doorgang, waarover hieronder sprake is.

De bouwwerken worden mandelig geplaatst; er zijn echter een of meerdere openingen toelaatbaar om het recht op doorgang te voorzien tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg (Nijverheidskaai).

Overdruk parkgebied / doorgang tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg

Het gebied bevat minstens één doorgang tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg (Nijverheidskaai). Deze doorgang heeft de volgende minimale kenmerken:

- Een breedte van 11,5 meter.
- Een vrije hoogte van twee niveaus

De minimale plaatsing van deze doorgang wordt in het bestemmingsplan weergegeven door het parkgebied in overdruk.

Deze doorgang is slechts bereikbaar voor actieve vervoerswijzen en voor de hulp- en onderhoudsdiensten.

Aantal niveaus

Het aantal niveaus van het hoofdvolume van de bouwwerken wordt als volgt vastgesteld:

- Het gemiddelde aantal niveaus van de bouwwerken is BV+6. BV betekent benedenverdieping; 6 staat voor het aantal verdiepingen. Het minimum aantal gebouwde niveaus is het gemiddelde aantal min 2 niveaus. Het maximum aantal gebouwde niveaus is het gemiddelde aantal plus 2 niveaus. Elke overschrijding van het gemiddelde aantal niveaus wordt gecompenseerd door:

- een verlaging van het aantal gebouwde niveaus op een andere plaats in het betrokken gebied,
- en/of door de vergroting van de minimale doorgang vereist tussen het Kleine Zennepark en de openbare weg.

Deze mogelijkheid tot overschrijding wordt gecompenseerd naar rato van de aanvullende vloeroppervlakte die wordt verwezenlijkt vanwege deze overschrijding. Zij kan slechts geactiveerd worden in het kader van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die tegelijkertijd betrekking heeft op de overschrijding als op de daaraan gerelateerde compensatie.

De vloeroppervlakte voor andere bestemmingen dan huisvesting geeft de mogelijkheid om zonder

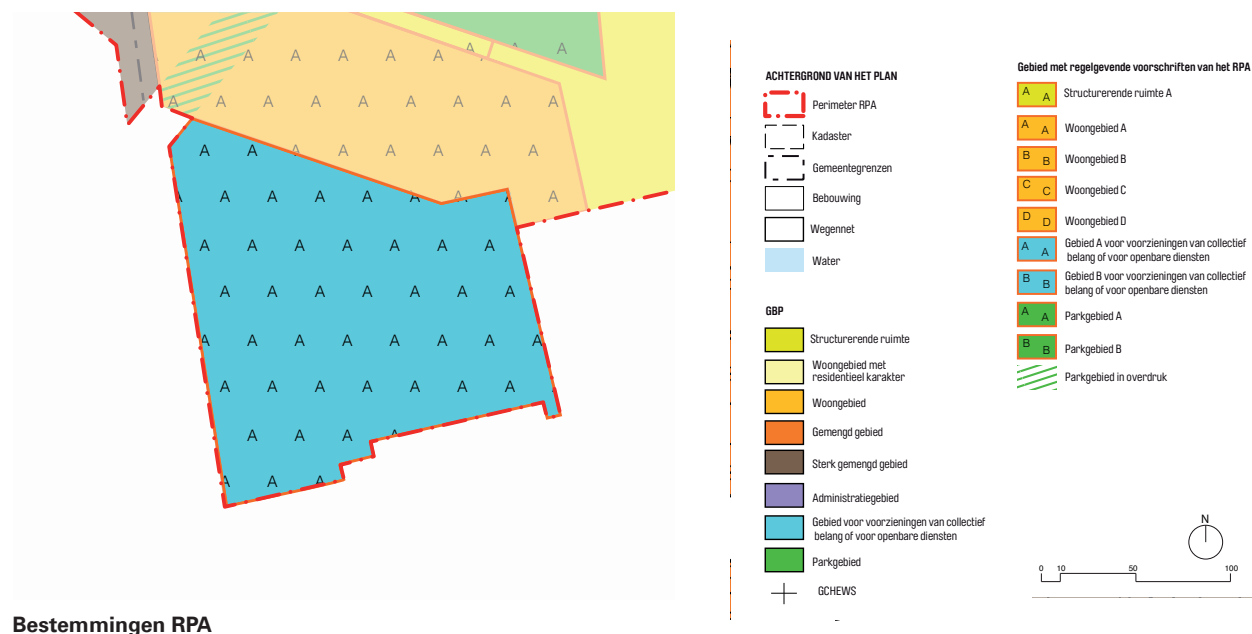
andere compensatie een identieke vloeroppervlakte voor woningen vast te stellen in een of meer niveaus gelegen boven het gemiddelde aantal niveaus; de minimale vloeroppervlakte van 600 m² bestemd voor voorzieningen van gemeenschappelijk nut of openbare diensten wordt niet in aanmerking genomen in deze berekening¹.

Actieve gevel

Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. Benedenverdiepingen die niet bestemd zijn voor huisvesting moeten bijdragen aan de animatie van de publieke ruimte. Benedenverdiepingen van handelszaken bestaan uit commerciële uitstalramen. Er mogen geen archiefruimtes of opslagruimtes voor materiaal achter de gevels aan de straat worden geplaatst. Afdichting van vensteropeningen (aan de binnen- of buitenzijde door enig materiaal) is verboden, evenals reflecterende, ondoorzichtige vitrages en rookglas.

¹ Bijvoorbeeld en ter indicatie: als het project 700 m² voorziet voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of openbare diensten, kunnen zonder andere compensatie 700 m² - 600 m² = 100 m² op de 7e etage worden gevestigd.

Site 4: Het gerenoveerde Vander Puttenstadion



4.1 Gebied met voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening

4.1.1 Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening.

4.1.2 Mits men gebruikmaakt van de speciale maatregelen van openbaarmaking kan dit gebied ook worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling vormen op de bestemming voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening.

4.1.3 De stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader; de wijzigingen zijn onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.

4.1.4 De buitenaanleg van de constructies en installaties draagt bij tot de uitvoering van het groene netwerk.

4.2 Bijkomende voorschriften voor de bestemmingsgebieden van site 4

In een gebied voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening:

- de maximale hoogte van de constructies is 15 meter; deze hoogte is evenwel beperkt tot 5 meter op minder dan 10 meter van de grens met het woon- en voorzieningsgebied (voorschrift 4.1.).
- in een gebied van 10 meter van de grens met het woon- en voorzieningsgebied (voorschrift 4.1.) bedraagt de omvang van bovengrondse constructies niet meer dan 5 %.
- de zone omvat een kader met beplantingen dat zich hoofdzakelijk langsheen het woongebied A bevindt (voorschrift 4.1.).

Site 5: Afzonderlijke gemengde gebouwen op sokkel in het hart van de Ninoofsepoort



5.1 Woongebied B

5.1.1 Dit gebied is bestemd:

- voor woningen,
- voor voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening met een vloeroppervlakte van minimaal 1500 m² in het gebied,
- voor handelszaken met een vloeroppervlakte van minimaal 500 m² en maximaal 3.000 m² in het gebied. Deze beperking is niet van toepassing op betalende parkings die toegankelijk zijn voor het publiek en die ondergronds zijn ingericht.

De voorzieningen van collectief belang of voor openbare dienstverlening en de handelszaken worden gevestigd op de benedenverdieping of de eerste verdieping, en eventueel ook ondergronds.

5.1.2 Dit gebied kan ook worden toegewezen aan kantoren en productieactiviteiten wanneer de vloeroppervlakte van het geheel van deze functies niet groter is dan 250 m² in het gebied.

De vergroting van de vloeroppervlakten van productieactiviteiten en de kantooroppervlakten kan onder de volgende voorwaarden worden toegestaan tot 1.500 m² in het gebied:

1. de vergroting van de oppervlakten is naar behoren gemotiveerd door maatschappelijke of economische redenen;
2. de plaatselijke omstandigheden maken een dergelijke vergroting mogelijk zonder de hoofdfunctie van het gebied aan te tasten;
3. de handelingen en werken werden onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.

Deze bestemmingen worden gevestigd op de benedenverdieping en/of op de eerste verdieping. Dit gebied kan ook worden bestemd voor hotels met een maximale capaciteit van 250 kamers.

5.1.3 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen:

- de stedenbouwkundige eigenschappen van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader; de wijzigingen zijn onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking;
- de aard van de activiteiten is verenigbaar met de woonfunctie.

5.2 Bijkomende voorschriften voor de bestemmingsgebieden van site 5

Bouwhoogte

Het aantal niveaus van de hoge gebouwen ligt tussen BV+14 en BV+30+technische verdieping (BV betekent benedenverdieping; X staat voor een aantal verdiepingen) en heeft slechts een beperkte impact op het microklimaat.

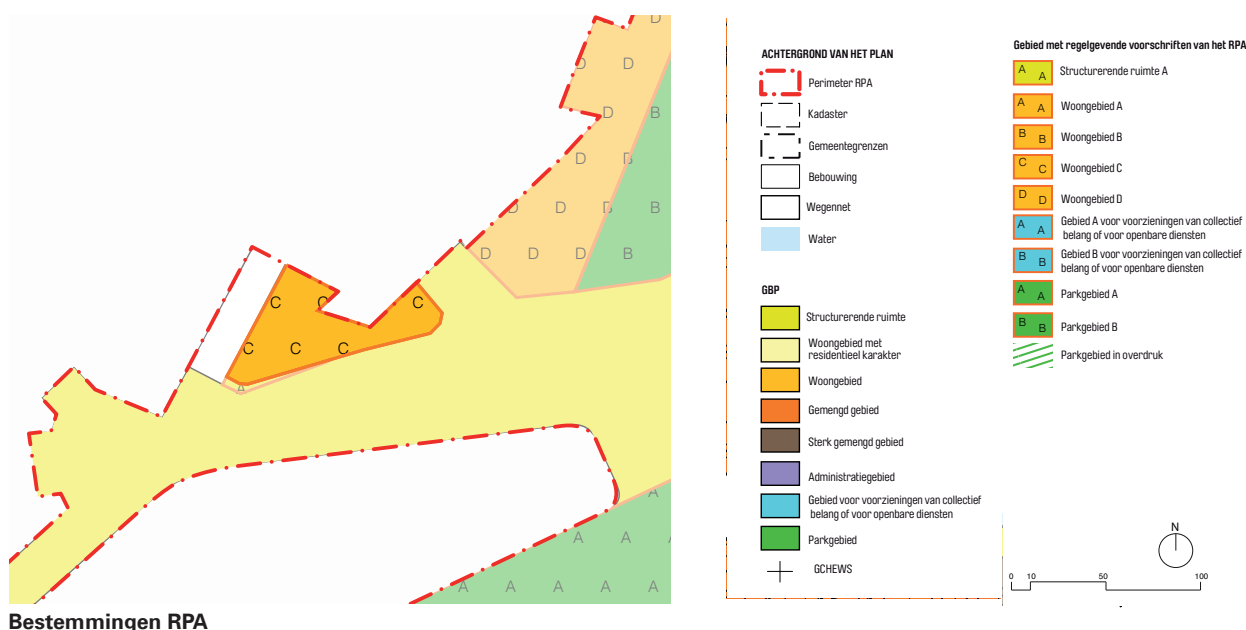
Vloeroppervlakte

De maximale bovengrondse vloeroppervlakte bedraagt 35.000 m² in het gebied.

Actieve gevel

Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. Benedenverdiepingen die niet bestemd zijn voor woningen, dragen hun steentje bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte. De benedenverdiepingen met handelszaken bestaan uit winkelramen. Geen enkel archief- of opslaglokaal wordt tegen de gevels aan de straatkant ingericht. Zijn verboden: dichtmaken van openingen (aan de binnenkant en/of aan de buitenkant, door om het even welke drager) en reflecterend glas, ondoorzichtig glas en rookglas.

Site 6: Woongebouwen bovenop (gelijkvloerse verdieping en ondergrond) handelszaken en/of lokale voorzieningen



6.1 Woongebied C

6.1.1 Dit gebied is bestemd voor huisvesting.

6.1.2 Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 1.000 m² bedragen. Deze bestemmingen gelden voor de beneden- of kelderverdieping.

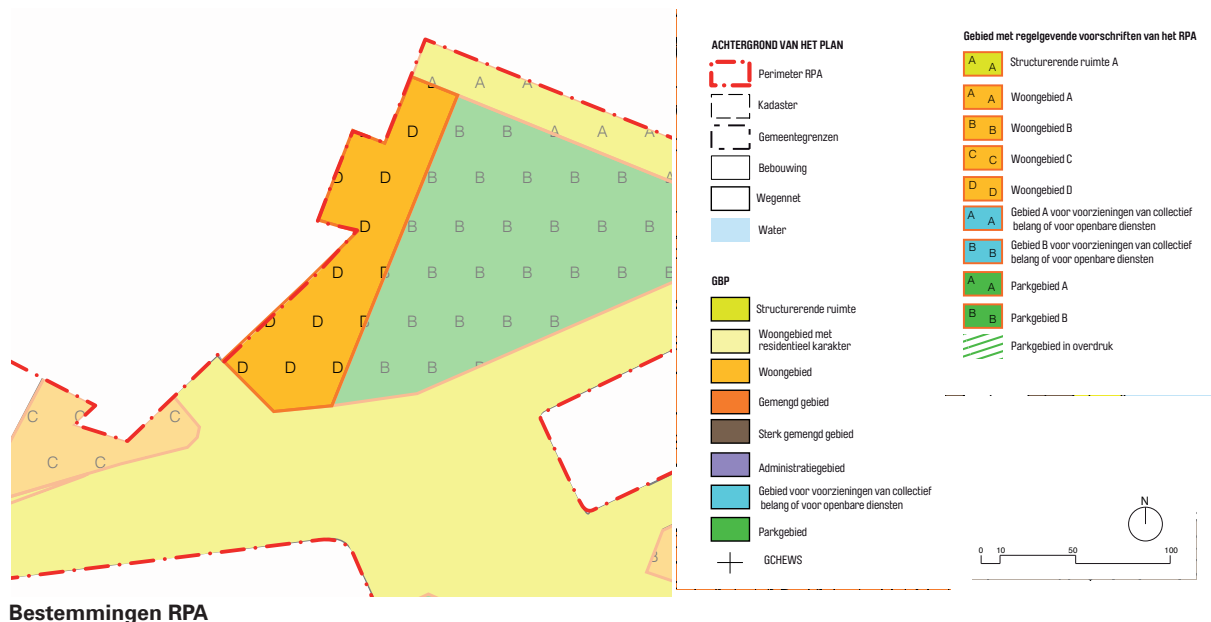
6.1.3 Dit gebied kan ook bestemd worden voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, niet meer dan 1.000 m² bedraagt. Deze bestemming geldt voor de beneden- of kelderverdieping.

6.1.4 Dit gebied kan eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen met 20 kamers. Die capaciteit kan op 50 kamers worden gebracht middels de speciale maatregelen van openbaarmaking.

6.1.5 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen:

- de handelingen en werken mogen de binnenterreinen van huizenblokken niet aantasten;
- het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking;
- de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;
- de continuïteit van het wonen is verzekerd.

Site 7: Woningen en openbare voorzieningen aan het Pierronplein



7.1 Woongebied D

7.1.1 Dit gebied is bestemd voor huisvesting.

7.1.2 Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen mag, per gebouw, niet meer dan 250 m² bedragen. Die oppervlakte kan op 1.000 m² gebracht worden voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen.

Dit gebied kan ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m².

De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500 m² worden vergroot op voorwaarde dat:

1. die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;
2. de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;
3. de handelingen en werken aan de speciale maatregelen van openbaarmaking werden onderworpen.

7.1.3 De benedenverdiepingen van de gebouwen kunnen worden bestemd voor handelszaken. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale maatregelen van openbaarmaking onderworpen werden. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken

mag, per project en per gebouw, niet meer dan 150 m² bedragen.

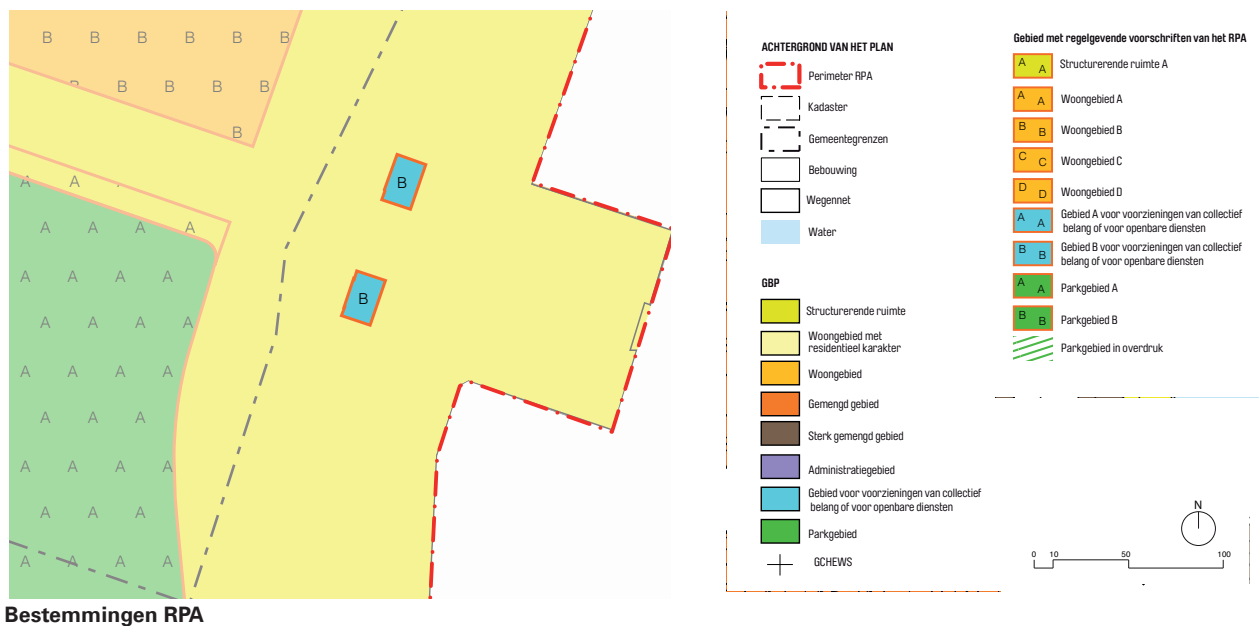
1. Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 300 m² worden gebracht op voorwaarde dat:
2. die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;
3. de plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;
4. de handelingen en werken aan de speciale maatregelen van openbaarmaking werden onderworpen.

7.1.4 Dit gebied kan eveneens bestemd worden voor hotelinrichtingen met 20 kamers. Die capaciteit kan op 50 kamers worden gebracht middels de speciale maatregelen van openbaarmaking.

7.1.5 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen:

1. enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten;
2. het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking;
3. de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen; de continuïteit van het wonen is verzekerd.
4. De continuïteit van het wonen is verzekerd.

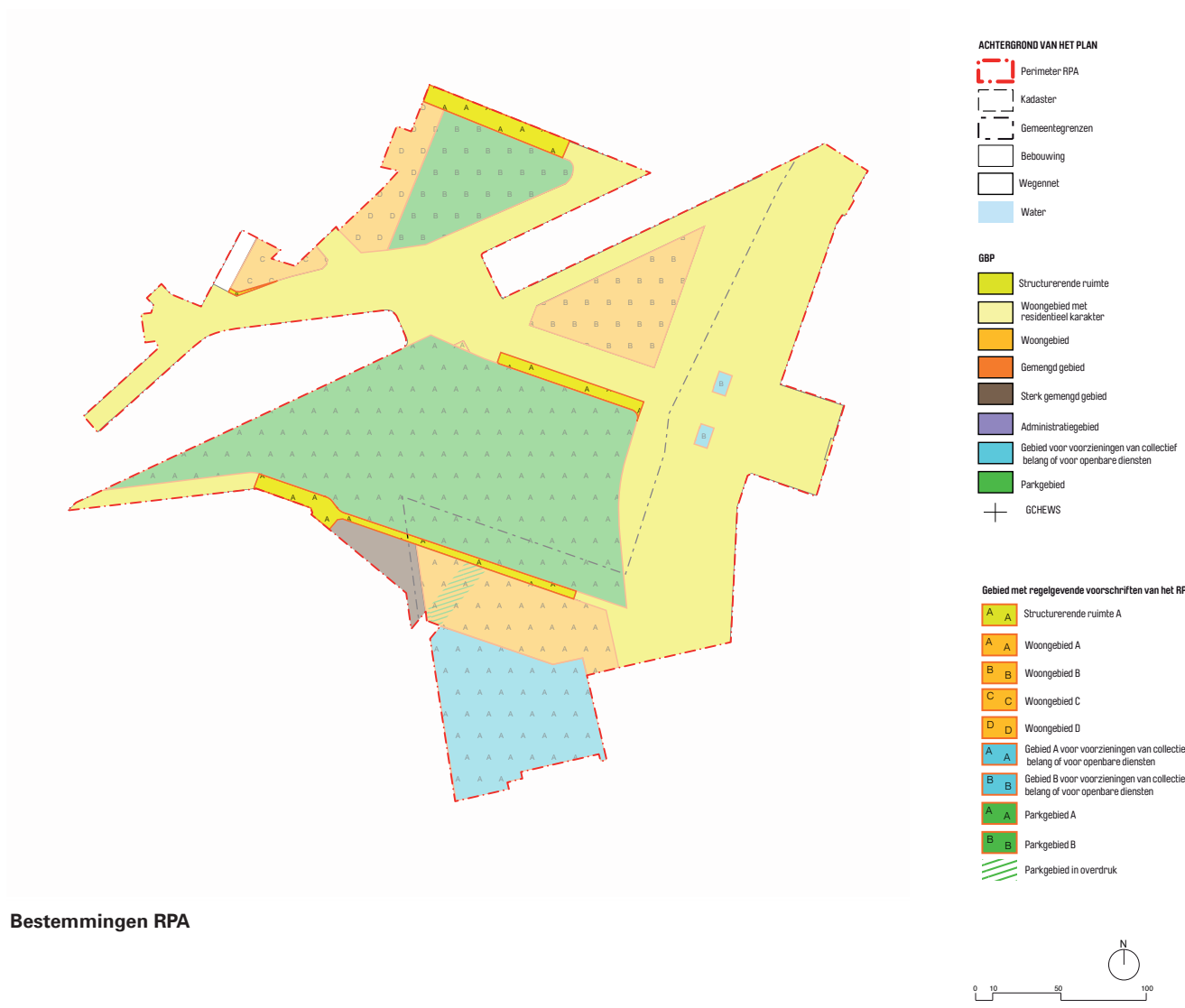
Site 8: Tolhuisjes



8.1 Gebied voor voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten

8.1.1 Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of voor openbare diensten en voor de handelszaken.

Site 9: Structurerende ruimte van het RPA



9. Structurerende ruimte A

9.1 De handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap. Bovendien worden de structurele ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant. De voorschriften 25 tot 28 van het GBP zijn van toepassing. Zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap. Bovendien moeten de structurele ruimten met bomen op een continue en regelmatige wijze worden beplant.



Perspective.brussels
(Het Brussels Planningsbureau)

Naamsestraat 59

B-1000 Brussel

+32 2 435 42 00

info@perspective.brussels

www.perspective.brussels