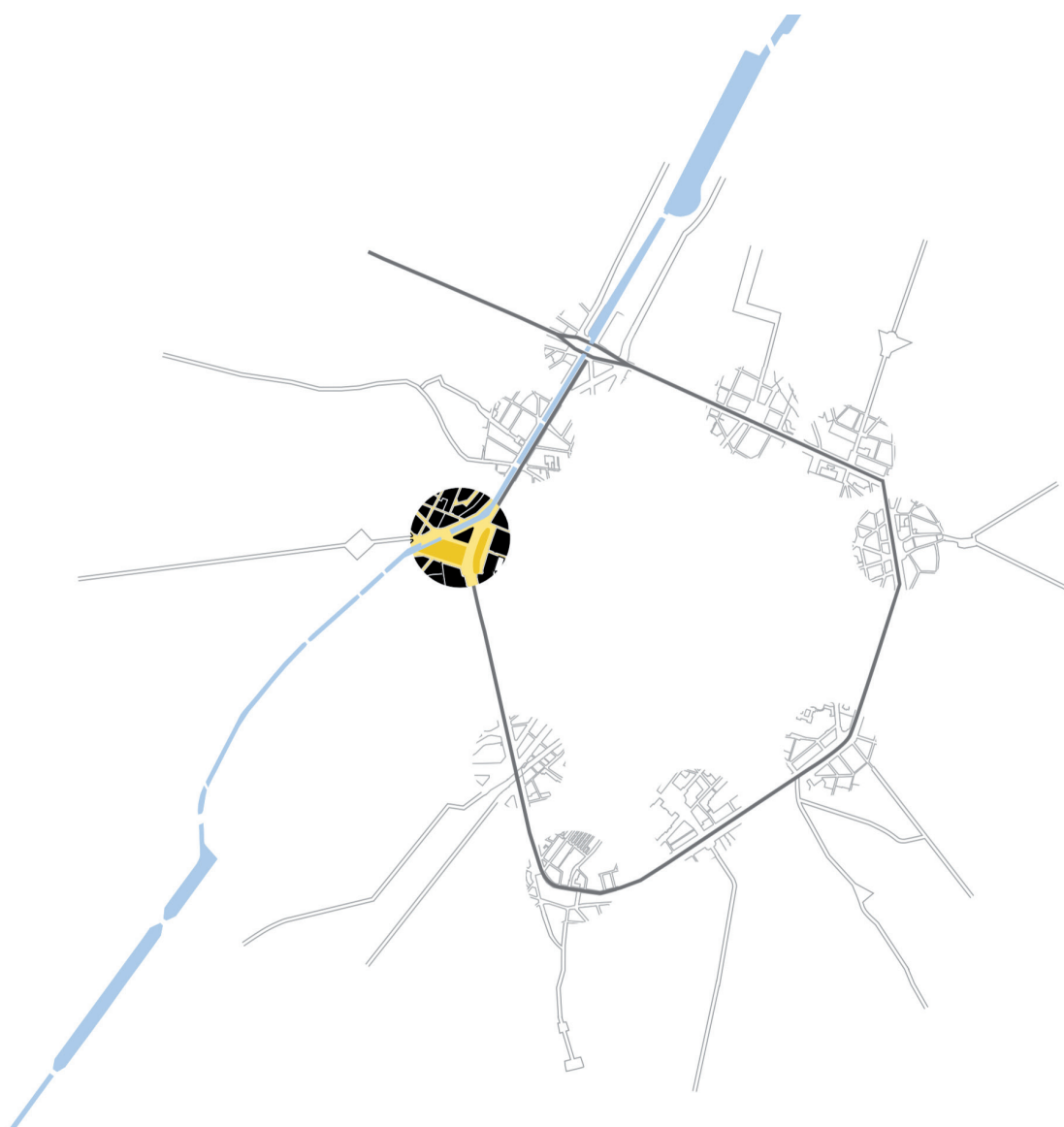


# Richtplan van aanleg NINOOOFSE POORT

Inleiding rapport





# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>p 5</b>
<b>2. Context</b> .....	<b>p 9</b>



Luchtfoto uit 1930-35 (Bruciel)



Luchtfoto uit 1953 (Bruciel)



Luchtfoto uit 2015 (Bruciel)

# 1. INLEIDING

## Het RPA, nieuwe regionale tool

Het Richtplan van Aanleg (RPA) is een nieuwe regionale planningstool die voortkomt uit de ordonnantie van 30 november 2017 tot hervorming van het Brussels Wetboek van de Ruimtelijke Ordening (BWRO) en de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen en die ook bepaalde aanverwante wetgeving wijzigt.

Het RPA beschrijft de strategische doelstellingen en hun afgeleiden in grafische en schriftelijke voorschriften.

Het is dus een synthese van al bestaande tools.

Het integreert de strategische doelstelling van de richtschema's (ingevoerd door het GewOP van 2001) en omvat tevens een reglementair luik dat de uitvoering van de strategische aspecten mogelijk maakt.

De uitwerking ervan is echter vereenvoudigd in vergelijking met het gemeentelijk Bijzonder Bestemmingsplan (BBP).

De tool zelf

- is flexibel: het RPA heeft een indicatieve waarde maar kan bepalingen bevatten met een reglementaire waarde voor het geheel of een deel van het gebied waarop het plan betrekking heeft.
- heeft een hoge plaats in de hiërarchie van Brusselse plannen, gezien de regionale ambitie die het RPA vertegenwoordigt.

Het RPA is onderworpen aan een milieueffectenrapport (MER). Dat wordt parallel en op iteratieve wijze met het RPA uitgewerkt om de impact op het milieu van de ruimtelijke en programmatorische voorstellen te evalueren en indien nodig aan te passen.

Het sluit aan op de richtlijnen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) en geeft de belangrijkste principes voor de ontwikkeling of de herontwikkeling van het beoogde gebied:

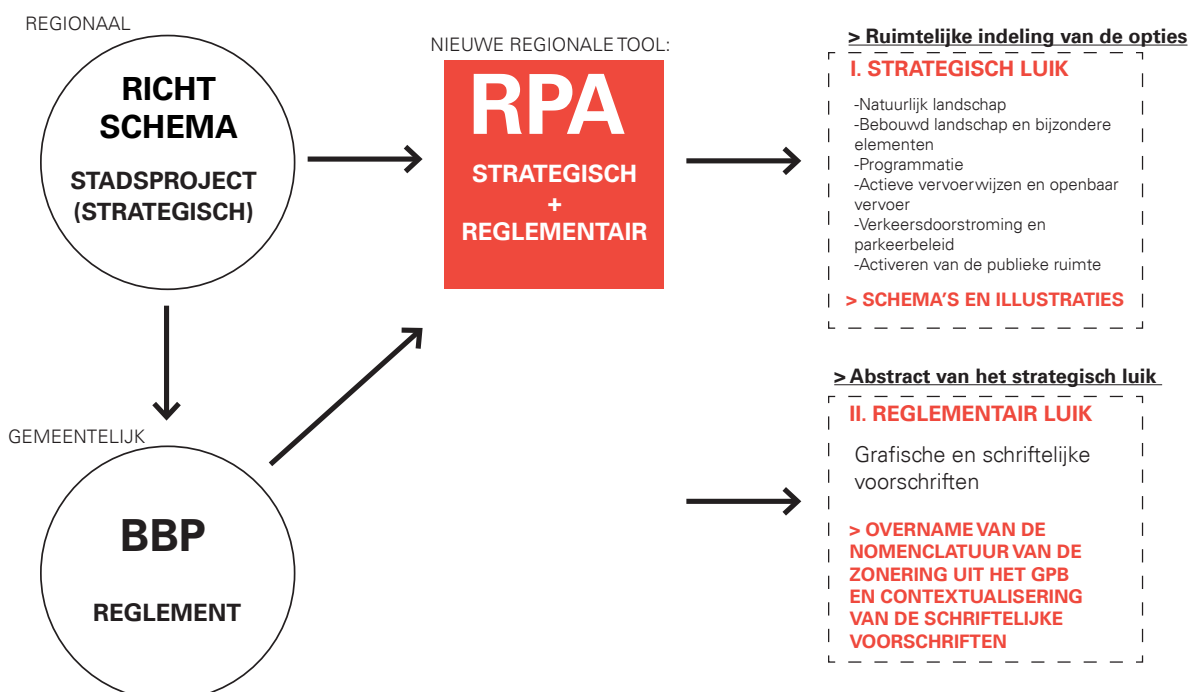
- bestemmingsprogramma;
- structuur van de wegen, de openbare ruimte en het landschap;
- eigenschappen van de bouwwerken;
- bescherming van het patrimonium;
- mobiliteit en parkeerbeleid

## Inhoud

Voorafgaand aan de uitwerking van het RPA werd in november 2016 een territoriale diagnose opgesteld door Perspective.Brussels.

Het huidig document omvat:

- een strategisch luik: strategische doelstellingen vertaald in didactische kaarten of in teksten voor strategische elementen zonder specifieke locatie;
- een reglementair luik: schriftelijke voorschriften en grafische documenten die de invariante elementen op een relevante schaal beschrijven en waaraan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een bindend karakter wil geven om de strategische samenhang van de ontwikkeling te verzekeren.



## Leeswijzer

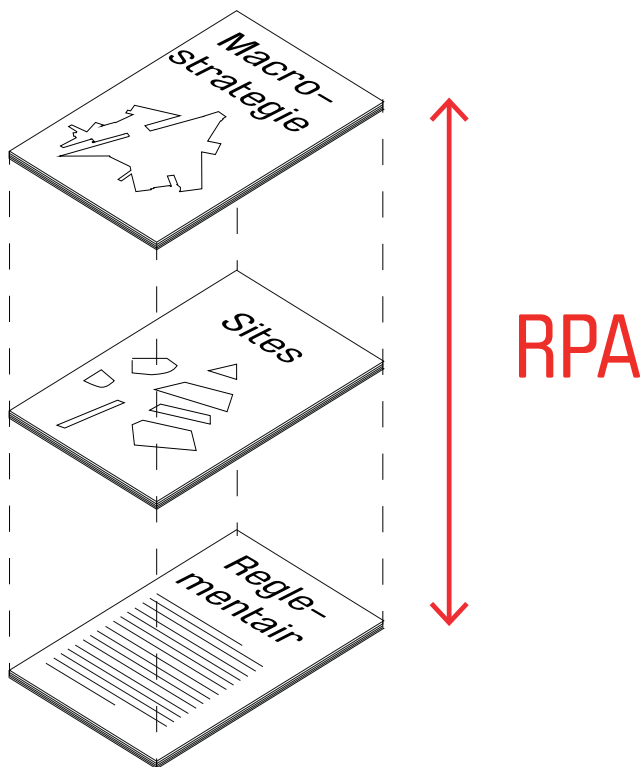
Het Richtplan van Aanleg (RPA) bestaat uit twee componenten, een strategisch en een reglementair luik.

Daarnaast beschrijft dit RPA de strategische opties op verschillende niveaus, namelijk van de volledige perimeter en van specifiek geïdentificeerde sites.

De exacte bestemming van een site binnen de perimeter kan worden bepaald door een transversale lezing van de strategische opties op het niveau van de perimeter, op het niveau van de sites en het reglementaire luik.

De lezing van slechts een van deze onderdelen geeft alleen een gedeeltelijke lezing van de opties van het RPA.

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.



## Perimeter

Het huidig Richtplan van Aanleg bestrijkt het gebied tussen de Koolmijnenkaai, de Henegouwenkaai, de Kleine Ring, het Ninoofseplein, het Institut des Arts et Métiers, de Nijverheidskaai, de Ninoofsesteenweg, de Ransfortstraat en de Delaunoystraat.

Deze perimeter komt overeen met een intermodaal knooppunt dat de eerste kroon vormt van de Vijfhoek. Het is een lang verwaarloosd gebied waarin momenteel belangrijke herinrichtingen van de openbare ruimte worden uitgevoerd of nog zullen plaatsvinden, aangevuld met publieke, private of gemengde vastgoedoperaties.

Dit document geeft een regionale visie op een gebied dat het grondgebied van twee verschillende gemeenten bestrijkt: Sint-Jans-Molenbeek en Brussel-Stad.

Naast het regionale belang van dit gebied, rechtvaardigt het intergemeentelijke karakter van deze perimeter het gebruik van de regionale tool RPA, waardoor het mogelijk wordt een visie te definiëren voor de strategische en reglementaire ontwikkeling van het geheel, wat met geen enkel ander instrument mogelijk was.



**Brussel-Stad**

**Sint-Jans-Molenbeek**

**Anderlecht**

Barthelmylaan

Fabrieksstraat

Poincarélaan

Henegouwenkaai

E. Pierronstraat

Ransfortstraat

Delaunoystraat

Onafhankelijkheidsstraat

Ninofsesteenweg

Marmonckaai

Niverherdokaai

Heyvaertstraat

Zeemtuwersstraat

Illustratie van de bestaande situatie met het geplande Beliris-project voor de openbare ruimte





## 2. CONTEXT

### Het RPA als synthesetool

De Ninoofsepoort is een gebied waarvan de inrichting reeds op de agenda staat sedert de wijziging van het Kanaaltraject begin jaren 1940 en '50.

Het is echter pas bij de oprichting van het Brussels Gewest in 1989 dat er geleidelijk aan meer onderzoek werd gedaan naar de herinrichting van dit gebied.

- Planningtools:
  - Richtschema Kanaal van 1989-1992 (Brussels Hoofdstedelijk Gewest - BHG)
  - Gewestelijk Bestemmingsplan - GBP van 2001 (GBP)
- Strategische reflecties:
  - Masterplan Kanaal van 2010 (Molenbeek)
  - Studie Brussel-Metropool 2040 van 2012 (BHG)
- Herinrichtingsplannen voor de openbare ruimte van 2015 (Beliris)
- Oriëntatieschema's:
  - Oriëntatieschema van 2013 (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij - BGHM)
  - Richtplan van duurzame stadsvernieuwing in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit 2013 (BHG)
- Wijkcontract Kleine Zenne van 2014 (BHG en Molenbeek)

Elke tool geeft een bijkomende dimensie aan het debat. Het is interessant om te zien dat de ontwikkeling van een openbare groene ruimte een constante vormt in het debat. In het eerste richtschema Kanaal ligt deze openbare ruimte rond de (ontdubbelde!) sluisen (zie schema p. 10).

In het voorstel van Secchi-Vigano voor het onderzoek naar Brussel-Metropool is de Ninoofsepoort in zijn geheel een groot tussenliggend park; in het huidige ontwerp strekt het park zich uit van de lanen tot aan de sluis, maar zonder deze te integreren.

Het RPA kan daarom beschouwd worden als een schema dat in de vorm van inplantingen en relaties meer dan 30 jaar ideeën en debatten samenvat!

### Het ontwerp van Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling en het Kanaalplan

De herinrichting van de Ninoofsepoort is een antwoord op de uitdagingen die naar voren kwamen in het ontwerp van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling en het Kanaalplan.

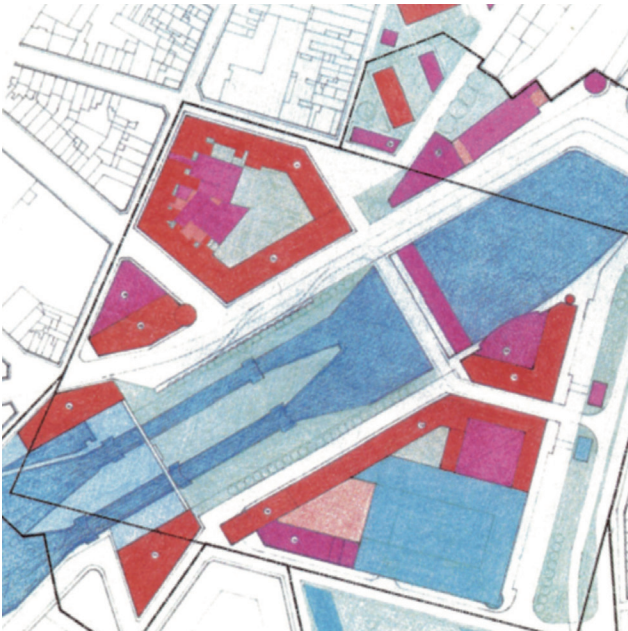
Voor de Kanaalzone:

- Versterken van de woonfunctie binnen het gebied.
- Behouden en ontwikkelen van de economische bedrijvigheid en de havenactiviteit en geen afbreuk doen aan de globale exploitatie van die functies.
- Een voorbeeldrol nastreven op het vlak van milieu.
- De kwaliteit van de openbare ruimte versterken.

Voor de Ninoofsepoort, in het GPDO:

- Is een prioritaire ontwikkelingsite (begrepen in perimeter nr. 3 Heyvaert).
- Creëren van uiteenlopende sport- en andere voorzieningen en van een uitgestrekte regionale groene ruimte en een nieuwe voetgangersbrug over het Kanaal, gericht op actieve vervoersmodi.
- Ontwikkelen van een 370-tal nieuwe wooneenheden van uiteenlopende typologieën.

1992: RICHTSCHEMA KANAAL - BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST



2012: BRUSSEL 2040 - BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST - STUDIO



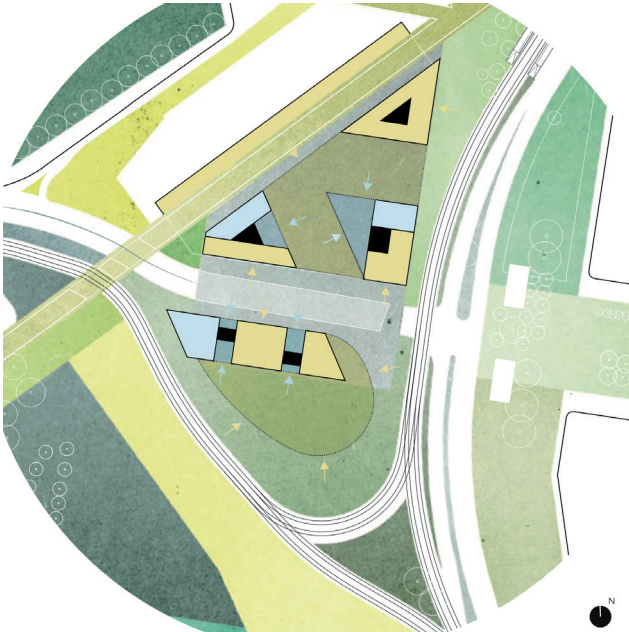
2001: GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN



2010: MASTERPLAN KANAL MOLENBEEK - GEMEENTE MOLENBEEK - BUUR



2013: ORIËNTATIESCHEMA - BGHM - XDGA



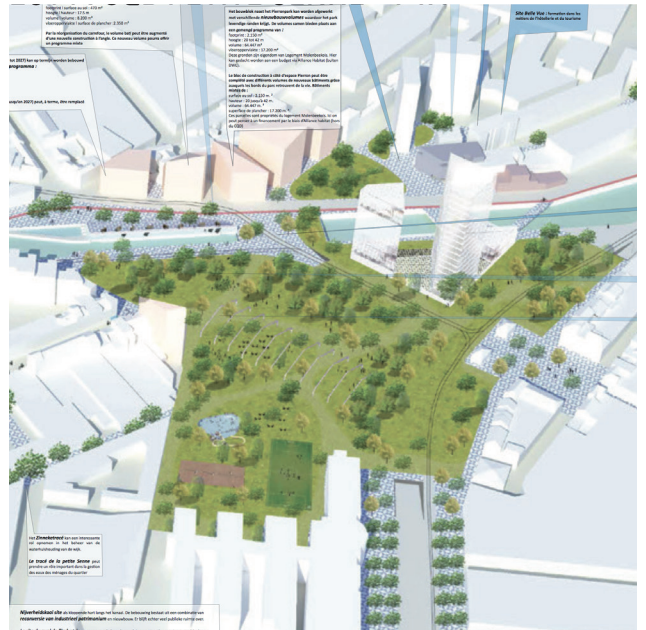
2013: RICHTPLAN - BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST - MSA



2015: STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING - BELIRIS



2014: WIJKCONTRACT KLEINE ZENNE - BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST EN MOLENBEEK - PTA



## **Projecten in uitvoering**

### **> Herinrichtingsproject van de wegen**

Op 22 mei 2015 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan Beliris voor de herinrichting van de wegen en de openbare ruimte in de volledige operationele perimeter.

De doelstellingen van dit project zijn enerzijds de verbetering van de mobiliteit – zowel voor automobilisten als voor het openbaar vervoer, voetgangers en fietsers – en anderzijds de aanleg van een groot regionaal park, waarvan het beheer zal worden toevertrouwd aan Leefmilieu Brussel.

De vergunning voorziet in de aanleg van een trambaan met eigen bedding op de Ninoofsesteenweg.

Er is eveneens een voetgangers- en fietsersbrug gepland ter hoogte van de Besix- en Bellevue-projecten.

De toegang voor voertuigen tot de Nijverheidskaai tussen het Vander Puttenstadion en het toekomstige park wordt voorbehouden voor de bewoners van een openbaar huisvestingsproject (BGHM) en de brandweer.

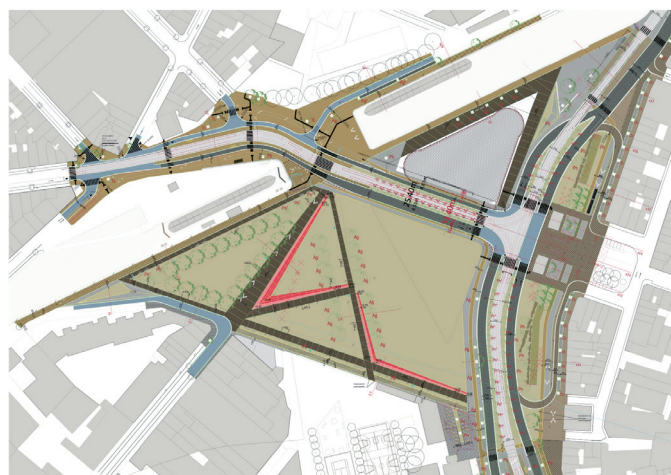
## **Geplande projecten**

### **> Project voor een regionaal park aan de Ninoofsepoort**

Naast het wegenproject ontwikkelt Beliris ook de aanleg van een park met Leefmilieu Brussel als beheerder. De werken voor de asbestverwijdering en de sanering zijn begin 2016 gestart.

Het park wordt gezien als een grote open ruimte met een verzonken gedeelte, de aanwezigheid van water, veel plaats voor de natuur, een ontmoetingsplaats voor activiteiten, ontspanning enz. De topografie wordt gebruikt als een bescherming maar vormt geen obstakel en biedt een transversaal zicht op het park. Het ontwerp voorziet geen doorgang in het park voor fietsers, die langs de rand zullen rijden. Het ontwerp versterkt de verbinding met het Kanaal en maakt een opening naar het Vander Puttenstadion.

Het ontwerp van park is zo opgezet dat het later kan worden aangepast aan het gebruik dat wordt geobserveerd.



**Project openbare ruimte (BELIRIS, BUUR) - oktober 2015**

## **Projecten Besix Red en BGHM:**

Op 20 maart 2014 nam de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest kennis van het Oriëntatieschema voor de herinrichting van de wijk aan de Ninoofsepoort door het Brussels architectenbureau XDGA op basis van een herinrichtingsovereenkomst daterend uit 2012 tussen de BGHM, Besix Red en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om een harmonieuze ontwikkeling van de bebouwbare grond te verzekeren ten voordele van de huisvesting. De regering nam bij deze gelegenheid kennis van een verdichtingspotentieel van 20.000 tot 30.000 m2 woningen verdeeld over meerdere hoge gebouwen, een potentieel waarmee in dit RPA rekening werd gehouden.

De basis van deze hoogbouw wordt beschouwd als een sokkel die toegankelijk is voor het publiek en waar verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden.

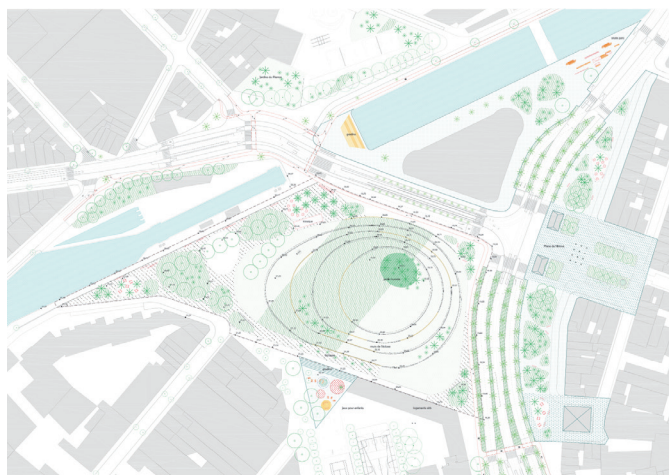
We merken op dat het ontwerp van het GPDO het Kanaal behoudt als een as voor geïsoleerde gebouwen met een regionale uitstraling.

Het Oriëntatieschema voorziet eveneens in de inplanting van het BGHM-project aan de rand van het park in het zuiden van de perimeter.

Brussel-Stad en de BGHM zijn bezig overeenkomsten te sluiten voor de inplanting van gebouwen en het programma van collectieve voorzieningen en/of openbare diensten.

Worden overwogen:

- 11.500 m2 woningen (120 woningen en een 60-tal parkeerplaatsen);
- 1.200 m2 voorzieningen voor Brussel-Stad; (voor de hervestiging van bestaande voorzieningen op de site: een wijkzaal en een lokaal van de dienst infrastructuur van Brussel-Stad – een werkplaats en een cafetaria);
- 350 m2 voorzieningen voor Leefmilieu Brussel voor het beheer van het toekomstig regionaal park aan de Ninoofsepoort.



**Project Ninoofsepoortpark (BIM, Suède 36) - februari 2017**

### > Renovatie van het Vander Puttenstadion

Het Vander Puttenstadion is een sportinfrastructuur beheerd door Brussel-Stad. Deze infrastructuur is verouderd en niet optimaal. De realisatie van nieuwe woningen van de BGHM aan de rand van de huidige perimeter van het stadion is een gelegenheid om de sportinfrastructuur te herbekijken en te moderniseren.

De realisatie van het BGHM-gebouw vereist de afbraak en wederopbouw van een deel van de infrastructuur (bar, vestiaire, feestzaal), die het minimumprogramma voor de modernisering van het stadion vormt.

De aanleg van het regionaal park aan de Ninoofsepoort biedt ook de gelegenheid om de programmering van het stadion te herbekijken in het licht van de complementariteit met de nieuwe groene ruimte. In deze context kan de invulling van het stadion het lokale niveau overstijgen en mogelijkheden bieden voor een ambitieuzere programmering. Dit is in elk geval de keuze die verdedigd wordt in het RPA.

### > Renovatie van de Brunfauttoren

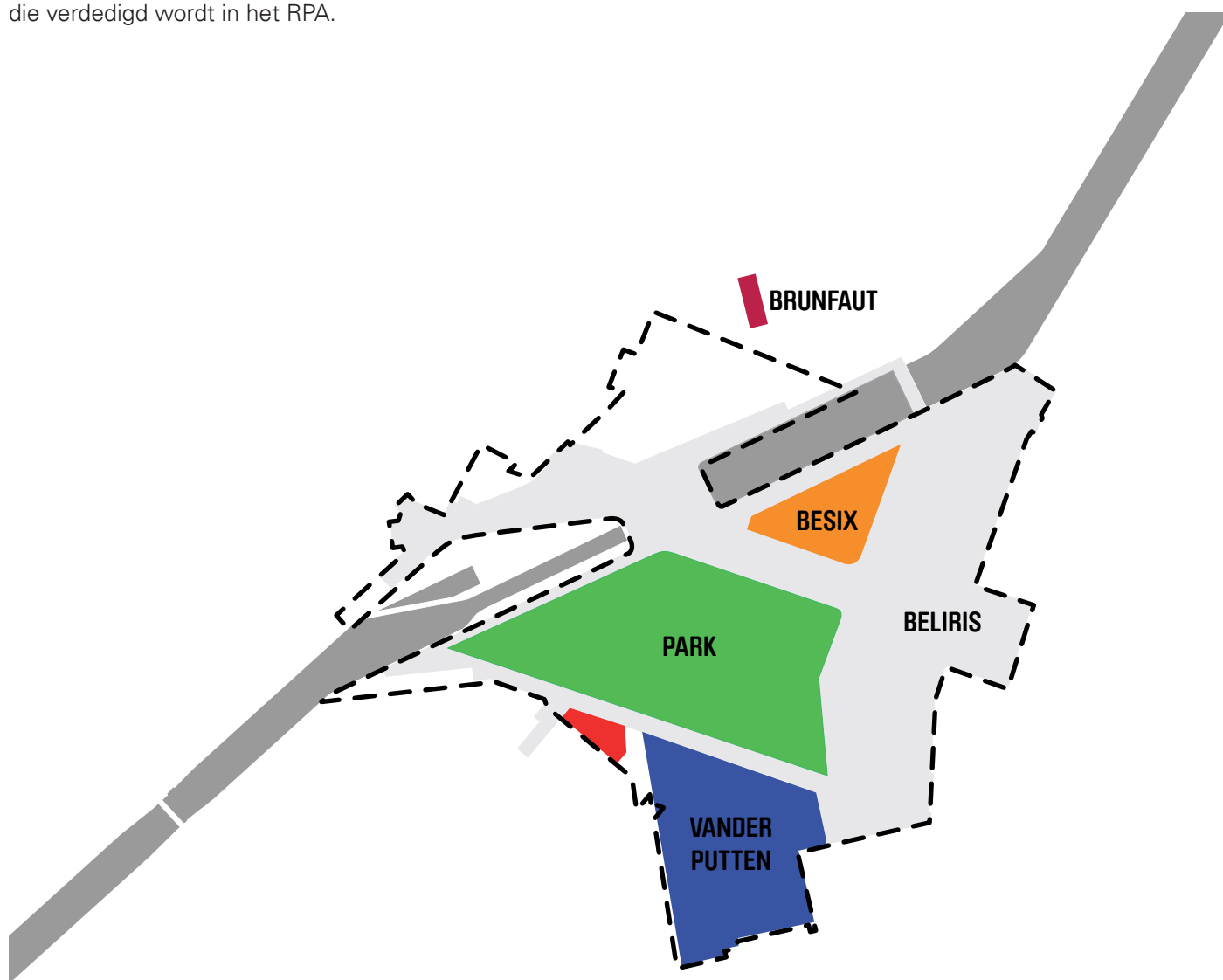
Dit project bevindt zich buiten de perimeter van het RPA.

Het wordt toch vermeld omdat het mogelijk invloed heeft op de keuzes van het RPA voor de hoogte van de bepaalde gebouwen.

Het project heeft tot doel de bestaande toren te renoveren om er 97 sociale passiefwoningen in onder te brengen.

De renovatie wordt gekenmerkt door een verhoging van de bestaande toren met vier niveaus met een maximaal bouwprofiel van BV+22 bewoonde verdiepingen.

Voor nieuwe gebouwen in het RPA vormt de renovatie van de Brunfauttoren dus een referentiepunt in termen van grote hoogtes.



## **Projecten die voortvloeien uit het gewestelijk stadsvernieuwingsbeleid**

Er lopen op dit moment drie contracten die voortvloeien uit het gewestelijk stadsvernieuwingsbeleid. Ze bestrijken, geheel of gedeeltelijk, de perimeter van het RPA of liggen er direct naast: twee duurzame wijkcontracten en een stadsvernieuwingscontract.

Ze voorzien in de nabijheid van de perimeter van het RPA de uitvoering van sociale en geconventioneerde huisvestingsprogramma's, evenals ruimte voor economische ontwikkeling (voornamelijk werkplaatsen) en lokale voorzieningen (sociaal-cultureel, kinderdagverblijven).

Wat de openbare ruimte betreft, dragen de drie projecten op complementaire manier bij aan de realisatie van een lineair openbaar park op het oude traject van de Kleine Zenne, van de Slachthuizen tot aan de Ninoofsepoort en langs het Vander Puttenstadion. Via het parkproject versterken verschillende projecten de porositeit van de Heyvaertwijk, doordat de doorgang door bepaalde grote huizenblokken mogelijk wordt.

### **Stadsvernieuwingscontract 'Heyvaert-Poincaré' 2017-2024**

Het SVC is een investeringsprogramma. Het volgt voornamelijk twee projectlijnen die van invloed zijn op de perimeter van het RPA:

#### **> Kleine Zennepark:**

De voltooiing van het park is gepland in drie secties en wordt in het kader van het SVC gefinancierd door Leefmilieu Brussel (voor de inrichting) en Beliris (voor de aankoop van de grond).

Voor elke sectie zijn er opeenvolgende fasen die rekening houden met de aankoop van de grond binnen een evolutieve aanpak van de inrichting.

Allereerst begint men, daar waar de grond snel beschikbaar is, het eerste deel van de wandelweg toegankelijk te maken. De volgende gebieden en secties worden in functie van de grondtransfers aangepakt. De ruimte aan weerszijden van de toekomstige wandelweg wordt toegeëigend door verschillende actoren (bewoners, studenten van Arts et Métiers enz.). Het project van de openbare ruimte is verbonden met een groot deel van de vastgoedprojecten van de twee wijkcontracten die hieronder worden samengevat. Het SVC plant ook woningbouwvoorzieningen die rechtstreeks aansluiten op het park (de Waskaarsstraat met de ontwikkeling van woningen door Citydev en BGHM en een voorziening). Andere vastgoedmogelijkheden worden geïdentificeerd in de Heyvaertwijk, complementair aan de projecten van de duurzame wijkcontracten (bv. Heyvaertstraat 94-108 en 118, Liverpoolstraat 43a-43b, Zeemtouwersstraat 21-23, Scheikundigestraat 32). Er worden woningen, voorzieningen en gebouwen voor productieactiviteiten gepland door CityDev en BGHM. De SVC-budgetten worden ingezet voor afbraak- en saneringswerken en uurlonen.

#### **> Charles Vander Puttenstadion**

Het doel van deze operatie is om van de bestaande uitrusting een infrastructuur te maken met regionale uitstraling. De uitdaging bestaat erin om synergieën te vinden tussen de sportvoorzieningen en de projecten van de Ninoofsepoort, met name de huisvesting (BGHM) en het lineaire park dat er langs loopt. Op programmaniveau worden er nieuwe sporthallen en nieuwe bijgebouwen voorzien, zoals vestiaires, een receptie en een cafetaria,...

### **Duurzaam wijkcontract 'Kleine Zenne' 2014-2018**

Het duurzame wijkcontract (DWC) Kleine Zenne wordt gedragen door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek. De operationele fase startte in januari 2014. De perimeter strekt zich uit aan weerszijden van het Kanaal, omvat de Heyvaertwijk tot de grens met Anderlecht en loopt verder naar de Birminghamstraat, de Ninoofsesteenweg en de Zwartepaardstraat.

Het belangrijkste project van het duurzame wijkcontract is de reconversie van het huizenblok van de Libelcolhal aan de Nijverheidskaai, nabij de Ninoofsepoort:

- De hal wordt een wintertuin;
- Binnen het huizenblok is er een open publieke ruimte;
- De herinrichting van de Nijverheidskaai voor de hal (gedeelte tussen de Gosseliesstraat en de Liverpoolstraat) voor zachte weggebruikers;
- Meerdere gebouwen van het huizenblok zullen worden omgevormd naar functies die leven brengen in de gecreëerde openbare ruimte: een taal-, werk- en spellaboratorium, een kinderopvangplaats, een leescafé, werkplaatsen voor de economie of voor ambachtelijke activiteiten waarvan de actieve gevels communiceren met de hal, sociale en geconventioneerde woningen, een recyclingactiviteit, een schrijnwerkerij /meubelmakerij...

Samen met de projecten van het wijkcontract 'Passer' van de gemeente Anderlecht zal deze reconversie de doorsteek van dit huizenblok bevorderen en zorgen voor de verbinding naar de Heyvaertstraat en de Liverpoolstraat.

Ten slotte plant het DWC ook een ingreep in het stratennet in de openbare ruimte, in het bijzonder de heraanleg van de Mariemontkaai vanaf de Ninoofsepoort tot aan de De Bonnestraat (om de Gewestelijke Fietsroutes te integreren) en de herinrichting van de openbare ruimte die de Brunfautoren met het Pierronplein verbindt.

**Duurzaam Wijkcontract 'Passer' 2013-2017**

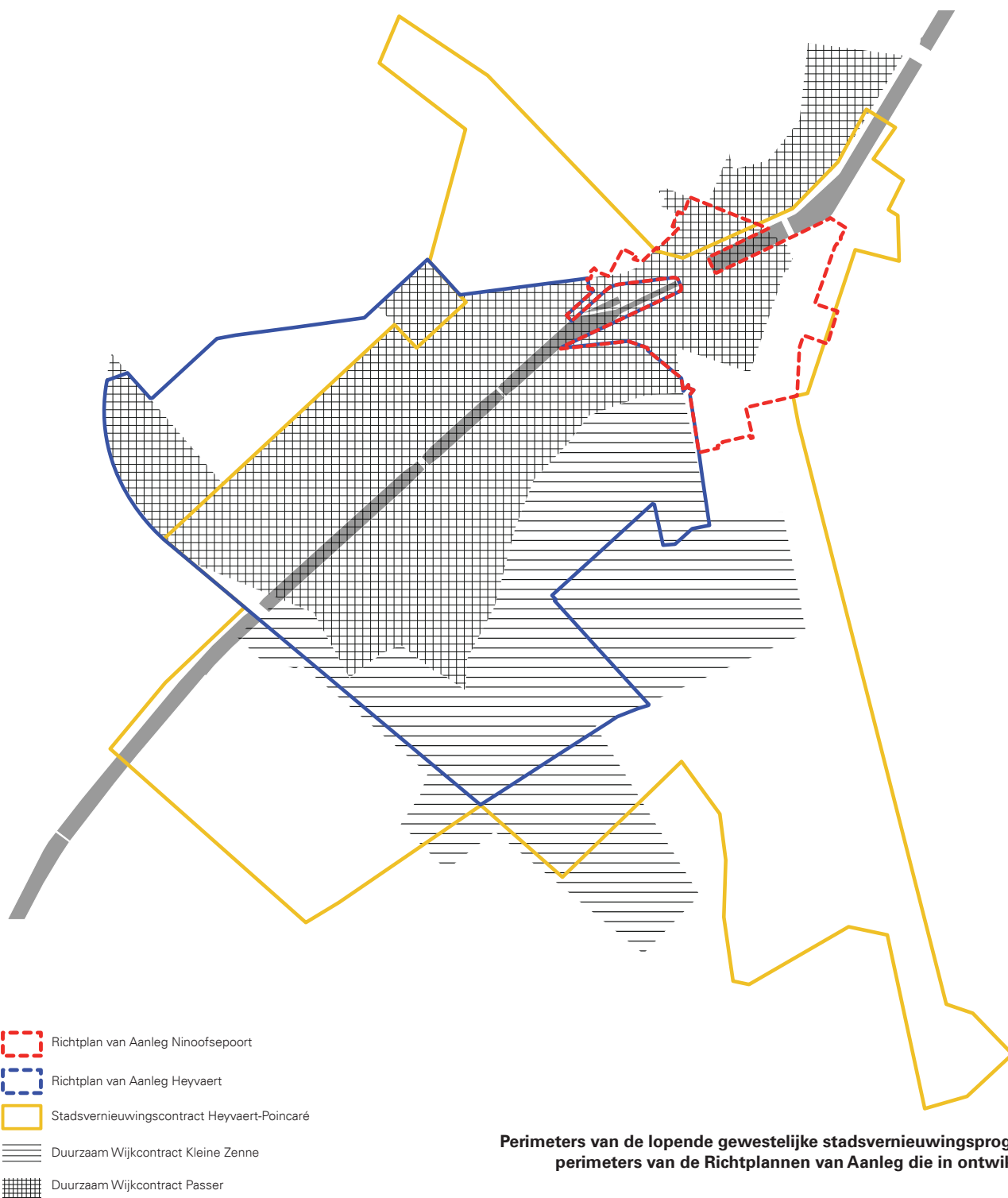
Het DWC betreft het Anderlechtse deel van de Heyvaertwijk.

Het plant een reeks vastgoedprojecten rond het Kleine Zennepark, het project voor een lineaire openbare ruimte:

- Reconversie van de oude drukkerij in de Liverpoolstraat tot een socio-culturele gemeenschappelijke voorziening: huisvesting, cafetaria en een artistieke studio met een tentoonstellingsruimte en werkplaatsen, polyvalente zaal, ateliers, kantoren, waarbij het geheel doorkruist wordt door het lineaire park;
- Herinrichting van de openbare ruimte aan weerszijden van de Slachthuizen.

Andere projecten van het DWC:

- Lemmensplein: bouw van een gemeentelijke kinderopvangplaats;
- Pottengoedstraat: bouw van een kinderopvangplaats op de gelijkvloerse verdieping in een gemeentelijk woninggebouw;
- Bergensesteenweg: bouw van een pand met een kinderopvangplaats en woningen op de verdiepingen;
- Enkele renovatieprojecten van woningen;
- Het DWC identificeert verschillende strategische projecten die met elkaar verbonden zijn en die gericht zijn op de reconversie van meerdere percelen in de Heyvaertstraat tot woningen en economische activiteiten en in relatie staan met het lineaire park.





**Perspective.brussels**  
**(Het Brussels Planningsbureau)**

Naamsestraat 59

B-1000 Brussel

+32 2 435 42 00

[info@perspective.brussels](mailto:info@perspective.brussels)

[www.perspective.brussels](http://www.perspective.brussels)