



BBP BIESTEBROEK

MEMORIE VAN TOELICHTING

GEMEENTE ANDERLECHT | september 2017

COLOFON

Tijdelijke Vereniging
ARIES Consultants - BUUR



ARIES CONSULTANTS, SOCIÉTÉ ANONYME

rue des Combattants 96

1301 Bierges | BE

T +32 10 430 113

F + 32 10 430 111

E info@ariesconsultants.be

www.ariesconsultants.be

Project Manager | ir. Gilles LEDENT

Medewerkers | Hélène Delmée, Thierry BOEREBOOM, David DE BORMAN, Dr. Ir. Séverine DELSTANCHE, Ir.

Alexandra DUFAY, Ir. Arnaud GOSSIAUX, François HALBARBIER, ir. Louis VANDEBROEK

**BU
UR**

BUUR SCRL

Sluisstraat 79 / 03.02 • B

3000 Leuven, BE

T +32 (0) 16 89 85 50

F +32 (0) 16 89 85 49

E buur@buur.be

www.buur.be

Project Manager | ir. arch. Hélène RILLAERTS

Medewerkers | Anna SANS ORRIOLS, Jens AERTS, Florence VANNOORBEECK, Diego LUNA QUINTANILLA



IDEA CONSULT

Kunstlaan 1-2, Bus 16

1210 Brussel, BE

T +32 (0)2 / 300 85 15

F+32 (0)2 / 282 17 15

E jan.verheyen@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

Project Manager | Hélène GUERARD

Medewerkers | Pieter STAELENS

Le Conseil Communal charge le Collège des Bourgmestre et Echevins de soumettre le projet de plan à enquête publique en séance du 28/6/16

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

De Gemeenteraad geeft het College van Burgemeester en schepenen de opdracht het ontwerpplan te onderwerpen aan een openbaar onderzoek in zitting van 28/6/16

In opdracht,
le Bourgmestre,
de Burgemeester,
Eric Tomas

Le Collège des Bourgmestre et Echevins certifie que le présent plan a été déposé à l'examen du public à la maison communale du 30/8 au 30/9/17

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig plan te inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 30/8 tot 30/9/17

In opdracht,
l'Echevin,
de Schepen,
Gaëtan Van Goidsenhoven

Vu et adopté par le Conseil Communal en séance du 28/8/17

Par ordonnance,
le Secrétariat communal,
de Gemeentesecretaris,
Marcel Vermeulen

Gezien en goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 28/8/17

In opdracht,
le Bourgmestre,
de Burgemeester,
Eric Tomas

Gezien om te worden gevoegd bij het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Voor eensluidend afschrift,


Christophe SOIL
Directeur - generaal - Directeur général

07 -12- 2017

Certifié conforme,



1. *ALGEMENE BEGINSELEN*
2. *OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT*
3. *AANBEVELINGEN*

1. ALGEMENE BEGINSELEN

Het stedenbouwkundig beleid dat in het kader van het BBP Biestebroek wordt gevoerd, wil gunstige voorwaarden scheppen voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het gebied, met het oog op het behoud en de versterking van de bestaande materiële omgeving en het gemengde karakter van de activiteiten die hier worden georganiseerd.

Meer in het bijzonder, kunnen de volgende doelstellingen worden vermeld:

- Herdefinitie en opwaardering van de Kanaalzone;
- Heraanleg van de stedelijke verbindingen tussen beide kanaaloevers;
- Versterking van de verbindingen tussen de wijken;
- Oplossing voor de bevolkingstoename door versterking van de residentiële aantrekkelijkheid;
- Bevordering van het gemengde karakter van de functies door een betere integratie van de haven- en productieactiviteiten in de stedelijke omgeving;
- Efficiënte ontwikkeling van de voorzieningen van algemeen belang en meer in het bijzonder van de schoolvoorzieningen.

De ambitie bestaat er niet in om een toekomstige en onveranderlijke toestand te ontwerpen, maar de contouren te schetsen van een wenselijke ontwikkeling die ruimte laat voor een aanvaardbaar niveau van onvoorspelbaarheid. Dit houdt het ontwerp in van een dynamisch beleidsinstrument dat gebaseerd is op het bepalen van kaders zonder dewelke het evenwicht van de wijken en hun activiteiten zouden worden bedreigd. Het BBP-project beoogt aldus de realisatie van een plan dat bindend is voor wat betreft de stedenbouwkundige aspecten, meer in het bijzonder voor wat betreft de vorming van het stedelijk weefsel, maar toch nog voldoende flexibiliteit vertoont om binnen dit weefsel hoogwaardige architectuurprojecten te realiseren.





2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

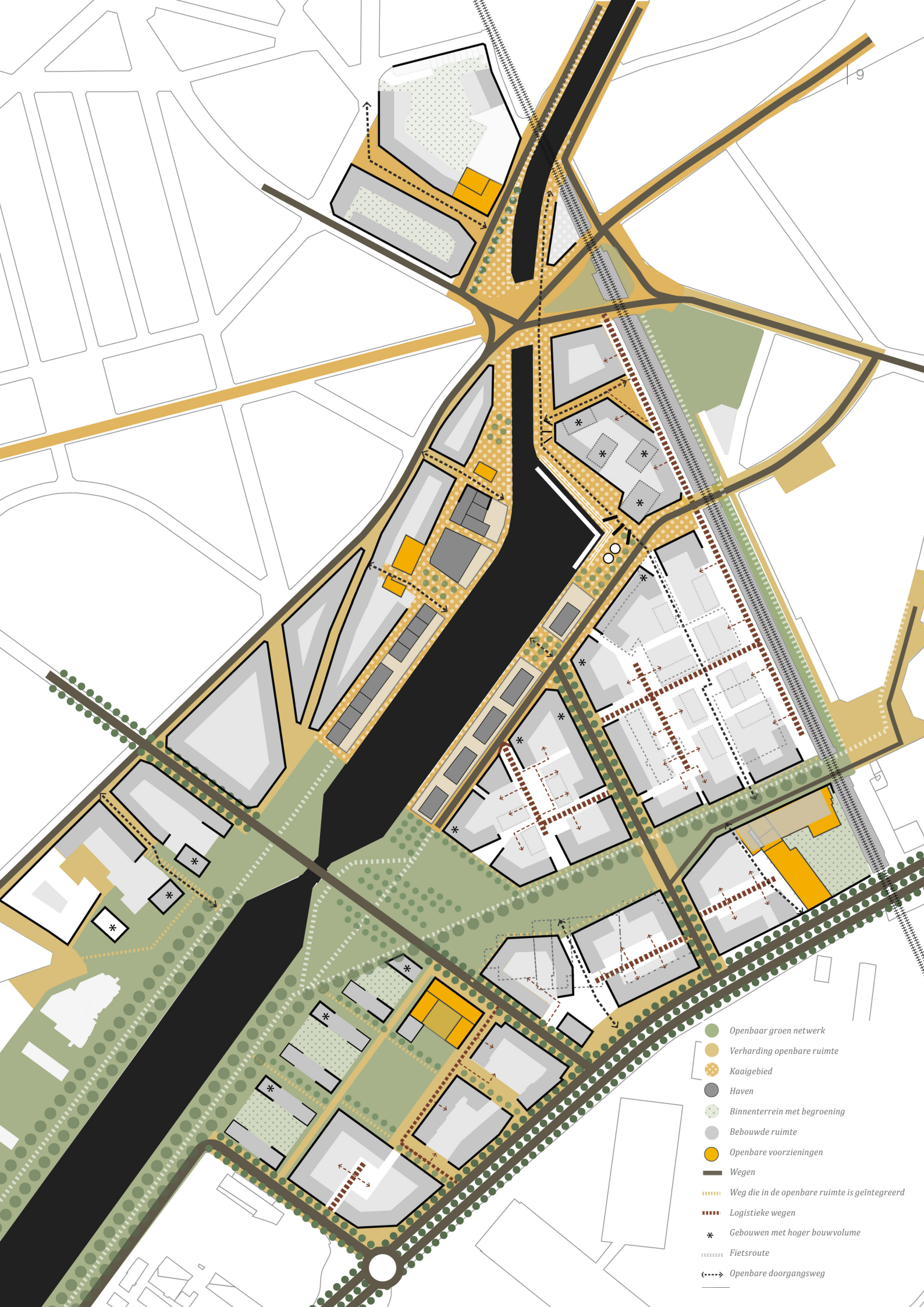
De verdeling van de bestemmingen die per perceel zijn toegelaten, worden benaderd vanuit de openbare ruimte en de voorzieningen van algemeen belang die binnen dit project dienst doen als centrale referentiepunten.

Het stedelijk weefsel is opgebouwd rond een aantal grotere gehelen:

- Het geheel gevormd door de kaaien: het strekt zich uit langs het kanaal, met inbegrip van de Kanaalbrug (of E. Vanderveldeplein). De waarde ervan komt vooral tot uiting aan de Kop van het Biestebroekdok, waar ruimte kan worden gecreëerd voor stedelijk leven en ontspanning;
- Het traditionele stedelijke weefsel op de linkeroever: dit wordt gehandhaafd in zijn huidige functies, maar wordt bewust meer betrokken op het kanaal;
- Het geheel gevormd door de huizenblokken op de rechteroever: deze behouden hun zeer uiteenlopende configuratie, die getuigt van de historische structuur van het gebied. Een fijnere vermazing binnen deze systemen zorgt voor een optimale organisatie van de OGSO-activiteiten;
- Het geheel gevormd door het netwerk van groene ruimten: het scenario laat toe om de bestaande groene structuren onder te brengen in een netwerk en deze te versterken door de aanleg van nieuwe groene ruimten.

Een meer gedetailleerde aanpak maakt het mogelijk om het stedelijk karakter van de verschillende gebieden die deel uitmaken van de perimeter in de kijker te stellen.

Het bijgevoegde schema toont de verschillende soorten openbare ruimten binnen het weefsel van de perimeter.

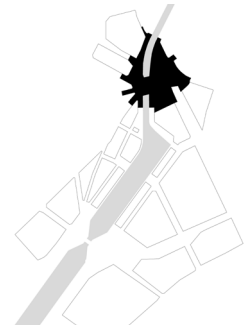


- Openbaar groen netwerk
- Verharding openbare ruimte
- Kaaigebied
- Haven
- Binnenterrein met begroening
- Bebouwde ruimte
- Openbare voorzieningen
- Wegen
- Weg die in de openbare ruimte is geïntegreerd
- Logistieke wegen
- * Gebouwen met hoger bouwvolume
- Fietsroute
- Openbare doorgangsweg





Voorbeeld van mogelijke ruimtelijke verdeling

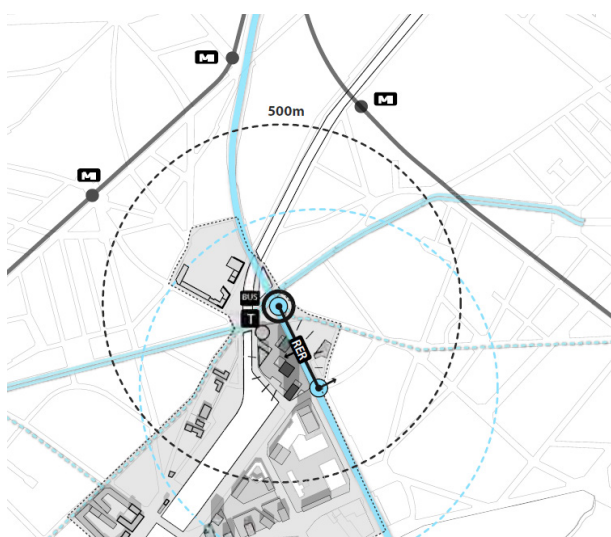


Een wijkcentrum aan de Kanaalbrug (E. Vanderveldeplein)

De heroriëntering van de gebouwen in de richting van het plein (vooral vanaf de linkeroever) en de versterking van het programma in de aangrenzende huizenblokken, verlenen de Kanaalbrug een centrale rol. Het plein ontwikkelt zich tot een:

- belangrijk mobiliteitskruispunt: het Vanderveldeplein is een echt knooppunt van openbaar vervoer waar reizigers kunnen overstappen en aansluiten op bus en tram. Het is een ideale plek om uit te groeien tot een symbolische en druk bezochte plaats voor de actieve vervoersmodi - voetgangers en fietsers - en het openbaar vervoer (in het bijzonder met het oog op de herwaardering van het GEN-station);
- schakel binnen de perimeter: de convergentie van beide kanaaloevers naar deze centrale ruimte wordt uitgedrukt door de morfologie van de huizenblokken, die ook uitgroeien tot blikvangers die gericht zijn op het plein. De aanplantingen langs de oevers benadrukken de aanwezigheid van het kanaal en de verbinding met de kaaien.

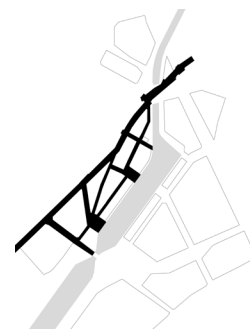
De herinrichting van deze openbare ruimte is zeer ambitieus (zie aanbevelingen).



De pool Vanderveldeplein



Voorbeelden van multimodale knooppunten (Lyon - Oeverpoort, Brussel - Flageyplein, Brussel)



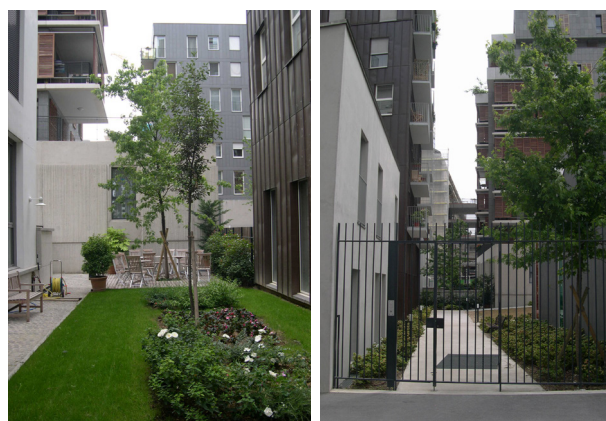
De Bergensesteenweg en de verbinding met het Kanaal

De herindeling van het stedelijk weefsel in de buurt van de Bergensesteenweg is bedoeld om doorkijken te creëren naar het kanaal toe. Deze twee werelden die nu van elkaar zijn afgesneden, kunnen opnieuw worden vermaasd en samen bijdragen tot de realisatie van een nieuwe, gemeenschappelijke dynamiek.

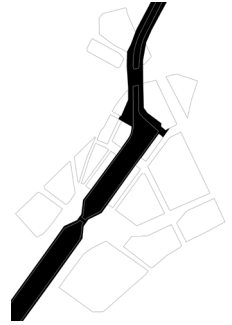
Dit uitgangspunt versterkt de structurerende rol van het kanaal ten opzichte van de wijk. De wijk wordt hierdoor geïntegreerd in de stedelijke dynamiek die langs de kaaien tot stand wordt gebracht.



Het systeem van de Bergensesteenweg



Voorbeelden van oversteken (Funenpark, Funen - Rive Gauche, Parijs - Woonerf, Leuven)



De kaaien als woonplek

Het Biestebroekdok is een uitzonderlijke plek in Brussel. In het kader van duurzame ontwikkeling van de stedelijke economie en niet-vervuilende verplaatsingen, moet het dok, dat onlosmakelijk is verbonden met de Biestebroekkaai en de Vaartdijk, beschouwd worden als een plaats van groot regionaal belang. De landschapsstructuur gelinkt aan de aanwezigheid van het kanaal vormt een zeer sterk landschapskenmerk, en heeft de uitwerking van een magneet op de aangrenzende wijken: het leidt tot trajecten vanuit de wijk naar de kaaien en de omliggende omgeving.

Op die manier combineert het kanaal de kenmerken van een havengebied met natuurelementen binnen de stad. Het biedt tal van mogelijkheden om binnen deze unieke plek in Brussel een sterke verbinding tot stand te brengen tussen de stad en het kanaal.

Een inspringende bouwlijn aan het uiteinde van het dok, kadert de ruimte van het dok visueel door de plaatsing van een hoger architecturaal element.

Het BBP beoogt de aanleg van de kaaien als openbare ruimte waar plaats is voor huisvesting, ontspanning en wandelaars en fietsers. Deze ambitie ondersteunt de dynamiek die aan de Kop van het Biestebroekdok werd ingezet. Het BBP voorziet de inrichting van een grote openbare ruimte, die verschillende bestemmingen toelaat:

- verkeers- en wandelruimten;
- verblijfs- en ontspanningsruimten;
- vrijetijdsbesteding (spel- en sportinfrastructuur...);
- organisatie van evenementen en seizoensgebonden activiteiten (bars, concerten, stedelijke infrastructuur op het water...).

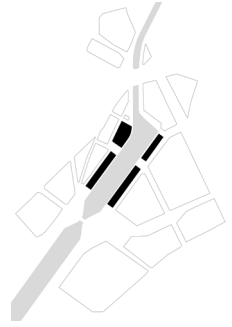


Voorbeelden van inrichtingen met directe link naar het water.
Meditatieplekken (Quai des Invalides, Parijs - HafenCity, Hamburg - MK2, Parijs)



Voorbeelden waarbij hier en daar speelse elementen en rustelementen in de inrichting werden geïntegreerd (Oevers van de Seine, Parijs - Industripark, Duisburg)

Seizoensgebonden gebruik van de kaaïen als verblijfsruimte (Oevers van de Seine, Parijs - Oevers van de Rhône, Lyon) - Tijdelijk landschap (FredericiaC, Kopenhagen)



Havengebieden in stedelijke omgeving

Het BBP behoudt de eerste bestemming van het havengebied. Het is de bedoeling om deze plek aan beide zijden van het dok om te vormen tot een gebied met havenbedrijven met stedelijk karakter, waarbij nog steeds rekening wordt gehouden met de specifieke economische bestemming van het gebied. Deze keuze wordt gerechtvaardigd door de nabijheid van het stadscentrum en de naburige dichtbevolkte wijken. De richtlijnen voor de stedelijke integratie van de bouwwerken en hun naaste omgeving zijn zeer duidelijk. Deze zijn bedoeld om het esthetisch karakter van het gebied te behouden en de havengebieden verenigbaar te maken met de stedelijke omgeving waarin zij zijn ingeplant.

De aldus gecreëerde huisvesting bevindt zich op de verbinding tussen de wijk en de kanaaloevers.

Voor de kortetermijnevolutie van dit gebied, vormt de creatie van tijdelijke infrastructuur een interessante piste om een nieuwe havenwerking uit te testen alsook de ontwikkeling van animatie noodzakelijk voor het toekomstige wijkleven.

In ieder geval zal de aandacht die wordt besteed aan de esthetische kenmerken van de (tijdelijke of permanente) bouwwerken, een element zijn waarmee in de toekomst rekening zal moeten worden gehouden.



Voorbeelden van paviljoenen met esthetische ingrepen (Ontvangstpaviljoen Haven, Gent - Plantijn Casparie, Utrecht)



Voorbeeld waarbij de karakteristieke identiteit van de haven in de inrichting wordt benadrukt en de link met het water wordt opgewaardeerd (Tolbiac, Parijs)



Voorbeelden van permanente of tijdelijke paviljoenen (kantoren, horeca, huisvesting)

Kop van het Biestebroekdok

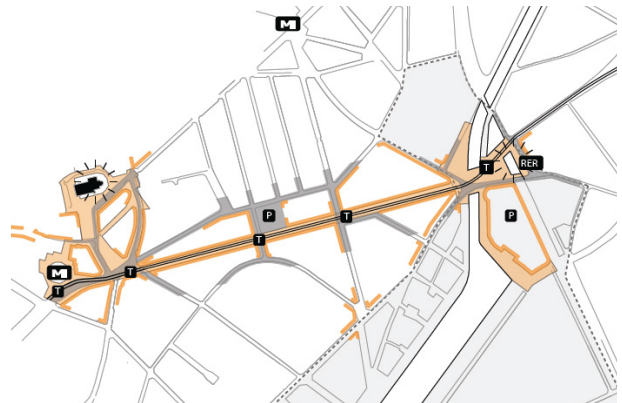
Deze unieke, atypische ruimte binnen de stedelijke structuur, bevindt zich op de kruising van het E. Vanderveldeplein, de muur langs de spoorweg en de activiteitsgebieden. Het is bestemd om uit te groeien tot het zenuwcentrum van de wijk: het biedt een zicht over het gehele dok; is ideaal georiënteerd; en laat een opwaardering toe van de aanwezigheid van het kanaal en van de verbindingen met het "grote landschap".

De beslissing om de Kop van het Biestebroekdok verder te ontwikkelen, beoogt een evolutie die in verhouding staat tot de plaats zelf en de gebruikintensiteit ervan.

Het BBP bevestigt het dok in zijn functie als centraal punt voor het leven in de wijk. Het beoogt een optimaal gebruik van de buitenruimtes door hier verschillende soorten activiteiten te organiseren (recreatieve en verblijfsfuncties, dienstverlenende functies voor buurtbewoners en bedrijven, voorplein voor bedrijven...).

Deze ambitie wordt ondersteund door het programma. Naast huisvesting, voorziet dit ook:

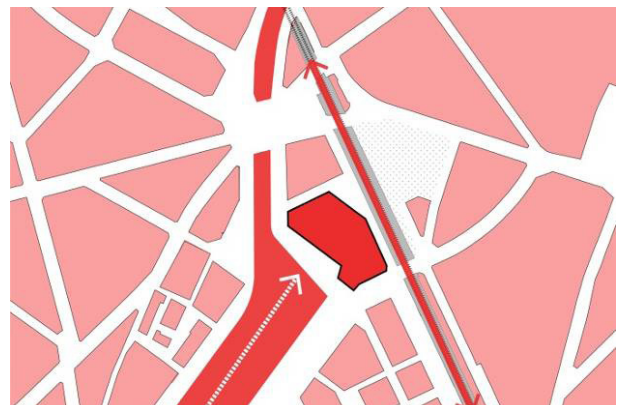
- linten voor handelskernen op de benedenverdiepingen: deze beogen een activering van het plein langsheen de Kop van het Biestebroekdok. Er is ook plaats voor horeca- en handelsfuncties. In commercieel opzicht versterkt dit voorstel de bestaande lineariteit van de Wayezstraat, die momenteel commerciële dynamiek mist. De aanleg van een grootschalige polariteit op supra-lokale schaal wordt ook gerechtvaardigd met het oog op de verkoop van woningen.
- de insprongstrook die door de voorschriften wordt opgelegd: deze maakt de verbreding mogelijk van de openbare ruimte ter hoogte van de kaaien. Op die manier kan een ideale configuratie tot stand worden gebracht waardoor de activiteiten die op de benedenverdiepingen worden georganiseerd, kunnen betrokken worden op de buitenruimten.
- aanleg van een recreatiepool met bijvoorbeeld een bowlingcentrum, een overdekte speeltuin, een zwembad, een concertzaal, een bioscoopcomplex...: de mogelijkheid om in het gebied grote speciaalzaken en voorzieningen van algemeen belang onder te brengen, biedt extra mogelijkheden met betrekking tot de behoeften van de wijk en het profiel van de buurtbewoners;



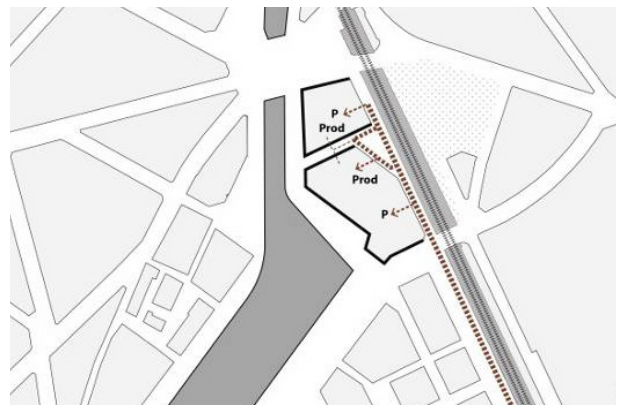
Uitbreiding van de commerciële dynamiek van de Wayezstraat



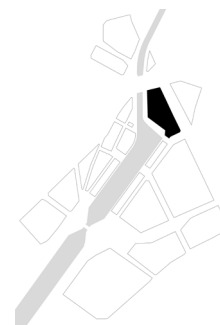
Verbinding met het Plein - Verbinding met het dok



Uitbreiding van het weefsel rond het Plein - Oplossing ter hoogte van het dok



Functionele organisatie van de Zoutstraat



- een onderbreking van de lineariteit geeft het einde van het handelslint aan: deze plek vormt een uitgelezen plaats voor de inplanting van functies met een relatief sterk polariserend vermogen dat kan leiden tot druk bezochte buitenruimtes, zoals bioscoop, vrijetijdsactiviteiten en grote voorzieningen.
- De Zoutstraat die een tegenhanger vormt voor de openbare verblijfsruimte aan de kant van het kanaal, wordt voornamelijk bestemd voor de organisatie van de productieactiviteiten, de toegang tot de diensten, de inritten van parkeergarages... De opening die op 2/3de van het huizenblok wordt gecreëerd door de aanleg van een weg in de richting van de kaaien, laat toe om het 'canyon' effect tussen de bedrijven en de steunmuur van de spoorlijn te breken en zo het karakter van de straat te verbeteren.

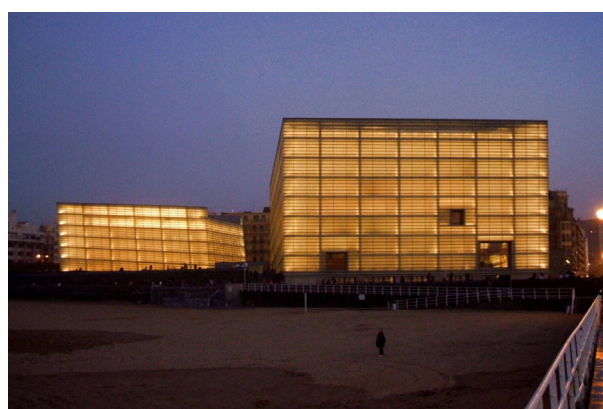
Bovendien, beogende geboden stedenbouwkundige richtlijnen:

- de totstandbrenging van een link met het E. Vanderveleplein: een vrijstaand huizenblok, dat zich inpast in de bestaande omgeving rond het plein, wordt gericht naar het plein. Het springt in ten opzichte van de rooilijn, zodat er meer plaats vrijkomt voor de inrichting van de openbare ruimte;
- de opwaardering van de verbinding met de andere oever, en meer in het bijzonder met de openbare ruimte van de Biestebroekkaai;
- een oplossing op niveau van het dok, door het realiseren van een hoger bouwvolume dat kan uitgroeien tot een landmark.

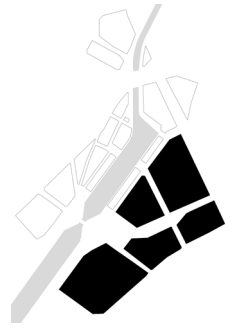
Het architectuurplan moet een aantal belangrijke kwesties behandelen, zoals de integratie van het gebied in de aangrenzende ruimte, de morfologie van de verschillende volumes, het beheer van bijkomende technische beperkingen (winden, schaduwen...). De voorschriften definiëren:

- de stedenbouwkundige richtlijnen die moeten worden nageleefd met betrekking tot de integratie van het project in de gewenste openbare ruimte;
- de toegestane bestemmingen;
- het bouwpotentieel.

Ze bieden echter nog voldoende ruimte op het vlak van de volumetrie zodat een hoogwaardig architecturaal ontwerp mogelijk blijft. Gezien het belang hiervan, zal een architectuurwedstrijd worden georganiseerd.



Voorbeeld van iconische gebouwen die dienst doen als landmarks (Opera, Oslo - Hafencity, Hamburg - Kursaal, San Sebastian)



Het stedelijk weefsel van de rechteroever

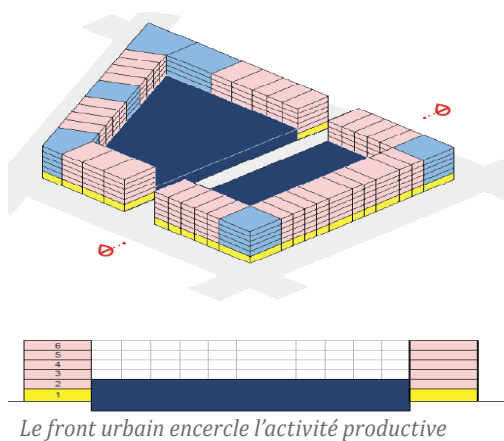
De stedenbouwkundige herontwikkeling van de rechteroever wordt binnen het bestaande weefsel ingepast. De BBP-voorschriften moeten ervoor zorgen dat de woon- en productiefuncties optimaal worden ingeplant. Er werden verschillende beginselen gehanteerd voor de structurering van dit weefsel:

- De buitenste bouwlijnen vormen het stedelijk weefsel op wijkniveau. Ze worden geactiveerd door residentiële activiteiten en door activiteiten die nodig zijn om binnen het stedelijk weefsel een gezonde mix van functies tot stand te brengen (winkels, kleine voorzieningen...). Er is ook plaats voor kleinschalige werkplaatsen die langs de weg worden ingericht. De flexibiliteit van het systeem laat ook toe dat bepaalde handelszaken of andere eenheden van de buitenste bouwlijn zich kunnen uitstrekken tussen de wegen en de binnenterreinen van de huizenblokken.
- Dit weefsel dat voornamelijk bestaat uit residentiële functies biedt de wijk een aangename levenskwaliteit, zelfs zonder dat de productieactiviteiten op korte termijn volledig tot ontwikkeling komen. Omgekeerd zouden de bouwlijnen bestaande uit productieactiviteiten kunnen leiden tot een spookwijk door de gefaseerde ontwikkeling van deze activiteiten.
- Vanuit het perspectief van de projectontwikkeling, kunnen op deze manier voor productieactiviteiten bestemde gebouwen worden gerealiseerd, afhankelijk van de veranderende behoeften op middellange of lange termijn. Het onroerend goed met economische bestemming zal deels worden ontwikkeld door gespecialiseerde ontwikkelaars onder vorm van een KMO-park. Het voorstel als geheel draagt bij tot de diversificatie en de schaalbaarheid van het vastgoedaanbod.

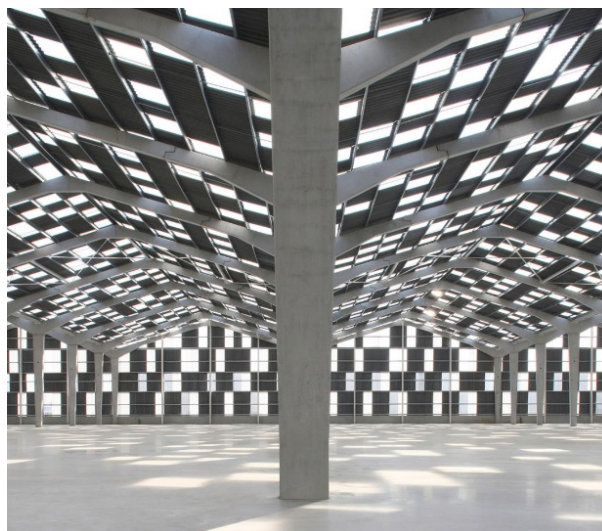


Voorbeelden van stedelijke bouwlijnen aan de buitenkant van het huizenblok, gezamenlijk gebruik van het binnengedeelte (Hoogambacht, Dordrecht - Confluence, Lyon - Huizenblok 11, ZAC Botière (zone van gezamenlijk aanleg))

- De residentiële bouwlijnen “omcirkelen” de economische activiteiten. Dit alles kan zeer flexibel worden ingepast zodat deze activiteiten ‘bedekt’ worden opgesteld ten opzichte van het zichtbare gedeelte van de wijk. Deze flexibiliteit maakt een grote diversiteit mogelijk voor de typologie van bedrijven die zich hier komen vestigen. Er kunnen aanzienlijke oppervlakten worden vrijgemaakt voor productieactiviteiten.

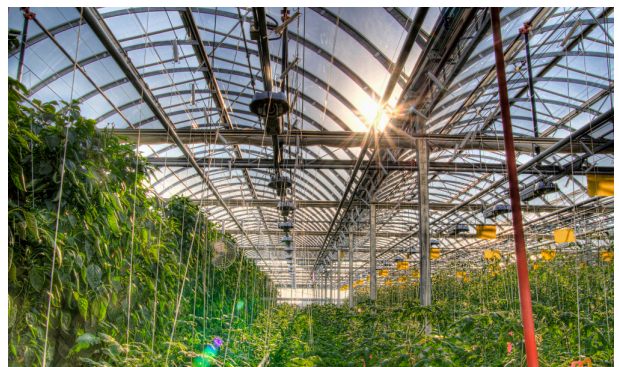


- Er worden voorwaarden opgelegd om de woonkwaliteit van de buurt te veilig te stellen (bedekte bedrijfsactiviteiten, integratie van technische installaties in het volume van de bouwwerken...).
- De toegangen tot de bedrijfs- en woonactiviteiten worden op een verschillende manier ontworpen. Zo wordt de wijk maximaal gevrijwaard van verkeer dat gelinkt is aan de bedrijfsactiviteiten. Het gemanoeuvreren van de vrachtwagens op de wijkwegen wordt beperkt. Er moeten trajecten komen voor de zachte weggebruikers, zodat voetgangers en fietsers de wijk gemakkelijker kunnen doorkruisen.

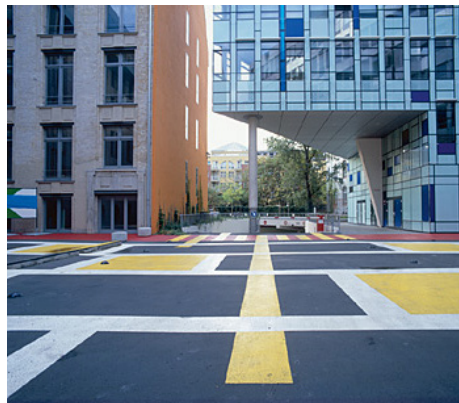


Voorbeelden van bedekte bedrijfsactiviteiten (Pakhuizen, Puurs - Greenbizz, Brussel)

- Het BBP voorziet dat de daken van bedrijven beschikbaar worden gesteld voor bewonersfuncties, meer bepaald voor huisvesting. De mogelijkheid bestaat om de ruimten op de daken te herwaarderen voor huisvesting, door in de wijk recreatiemogelijkheden te ontwikkelen, stedelijke moestuinen aan te leggen of voorzieningen in te planten zoals kinderdagverblijven of sportfaciliteiten... Hierdoor kunnen aangename levensruimten worden gecreëerd die ook meerwaarde bieden voor de werking van de bedrijven.
- Het BBP biedt bijzondere mogelijkheden voor de totstandbrenging van synergiën tussen de woonfunctie en de productieactiviteiten. Zo kunnen de verschillende functies samen gebruikmaken van de beschikbare ruimtes.
- De naaste omgeving van de bouwwerken binnen de huizenblokken moet zeer verzorgd worden aangelegd en duidelijk worden omschreven in de ontwikkelingsprojecten. Ze zal dienst doen als ondersteunend element voor de ontwikkeling van een specifieke activiteit bestemd voor de bedrijven of de buurtbewoners. Deze gebieden zijn inderdaad eerst en vooral bestemd voor productieactiviteiten, maar vertonen ook een groot potentieel voor de inrichting van aangename verblijfsruimten, of voor de plaatsing van infrastructuur en voorzieningen die gebruikt kunnen worden door de verschillende soorten bewoners (gedeelde ruimten, dienstverlening, opslag, doorgang, technische installaties...).



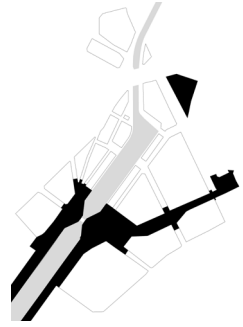
Voorbeelden van de opwaardering van de sokkels voor bewonersfuncties (Huisvesting in Vaartkom, Leuven - School, Huizenblok 11 ZAC Botière - Lufa farms, New York)



Voorbeelden van buitenruimtes met gedeeld gebruik (Palo Alto, Barcelona - rue Pajol, Parijs)

Voorbeelden van de inrichting van gemeenschappelijke binnenkoeren (Incubator Barcelona - Londen - Seilerhoefe, Keulen)

Voorbeelden van esthetische ingrepen in de naaste omgeving van gebouwen (PUB parkeergelegenheid, Berlijn - Glasgow - Kopenhagen - Kaiak markt parking, Kopernik)



Groensysteem van de Zennevallei

De landschapsdimensie sijpelt door in het stedelijk weefsel, zodat het landschappelijk karakter en de link met het kanaal beter tot zijn recht kan komen.

Zo zal het weefsel worden opengetrokken ter hoogte van de Grondelsstraat, waardoor deze weg het uitzicht krijgt van een lineair park en het groene netwerk in de perimeter wordt verankerd. De begroening van de kanaaloevers, de aanleg van groene ruimten en de aanplanting van bomenrijen dragen direct bij tot de versterking van het groene en blauwe netwerk. Deze ruimtes wordt geoptimaliseerd door landschappelijke inrichtingen die de opvang van hemelwater vergemakkelijken, de creatie van vochtige gebieden en wateromgevingen mogelijk maken, en de historische loop van de Kleine Zenne in de verf zetten.

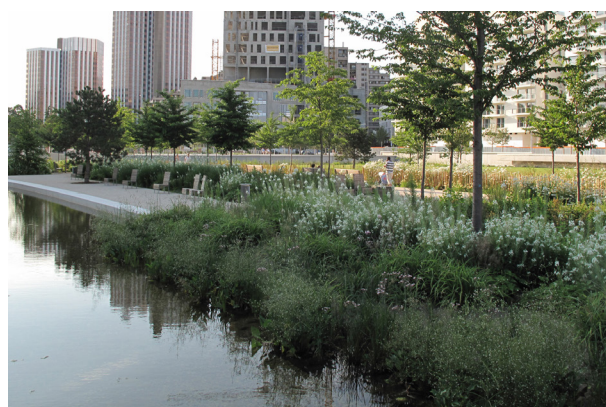
Er worden voor voetgangers en fietsers specifieke voorzieningen aangelegd, te midden van een groene omgeving. Deze as maakt het ook mogelijk om een zachte continuïteit tot stand te brengen met het Grondelsplein dat zich bevindt aan de andere kant van de spoorlijn, en op die manier dienst kan doen als toegang tot de naastliggende wijk.

Het groene netwerk dat zo wordt gecreëerd, wordt nog versterkt door de aanleg van groene ruimtes:

- op de aansluiting met de wandelbrug, op de linkeroever;
- in de naaste omgeving van de Klein Eilandstraat op de rechteroever;
- langs het Batelagedok op de rechteroever.



Inrichting van een park op de voormalige waterloop van de Kleine Zenne (overstromingsgebied, Freiburg - Parc de Boulogne - Billancourt, Parijs)



Inrichting van een lineair park, als ondersteuning van het groene en blauwe netwerk van de wijk. (Parc de Boulogne - Billancourt - Morinais-wijk, Saint-Jacques-de-la-Lande - watervasthoudend systeem op de weg, Oevers van de Haute-Deûle)

Opwaardering van het erfgoed

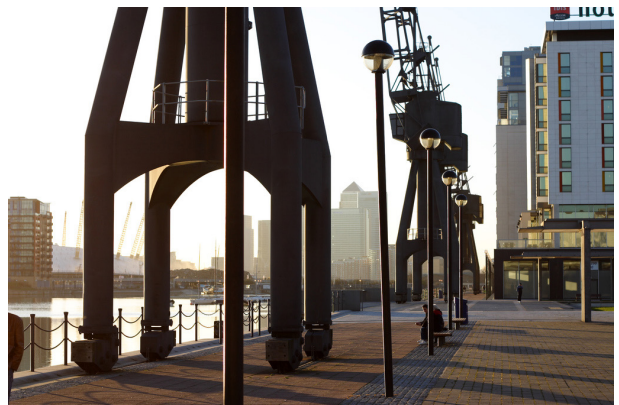
Sommige gebouwen hebben erfgoedwaarde, omdat ze verwijzen naar het industriële verleden van het gebied.

De lijst van de erfgoed elementen binnen de perimeter wordt beschreven in de bijlagen met de letterlijke voorschriften.

Het BBP verplicht niet tot het behoud van deze bouwwerken, maar moedigt wel aan om dit te doen, vermits deze gebouwen historische getuigen zijn van het specifieke verleden van het gebied en voldoende potentieel hebben om in het kader van de toekomstige ontwikkelingen deze identiteit in de verf te zetten.

De projecten die in het gebied zullen worden ontwikkeld, opteren eerder voor het behoud van de geschiedkundige sporen en het aanwezige erfgoed dan wel voor de afbraak ervan. De voorschriften van het BBP laten de aanleg toe van nieuwe volumes waarin de bestaande gebouwen kunnen worden geïntegreerd. Op die manier kunnen de architecten de erfgoedwaarde van deze bouwwerken uitspelen in hun ontwerpen.

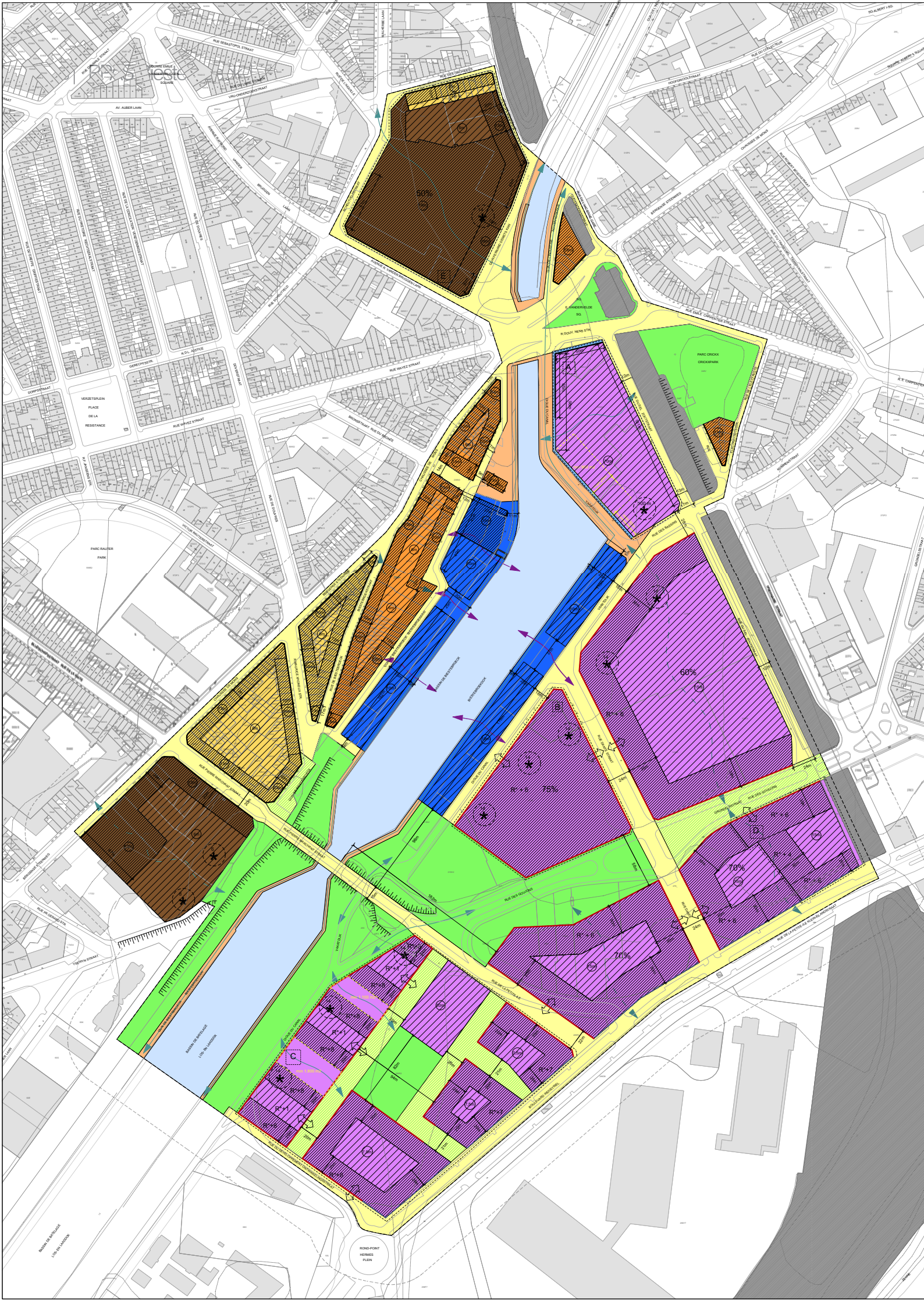
Bij de inrichting van de openbare ruimte zal erop worden toegezien dat het industriële verleden van het gebied volop wordt benut en dat deze unieke identiteit wordt doorgetrokken.



Voorbeelden waarbij de kenmerkende havenidentiteit in de inrichting werd geïntegreerd (Kraan bij Biestebroekdok - Royal Victoria Dock, Londen)



Voorbeelden waarbij bestaande gebouwen in nieuwe ontwikkelingen werden geïntegreerd (Social Justice Center, Londen - KCAP, Rotterdam)



LEGENDE

LEGENDE

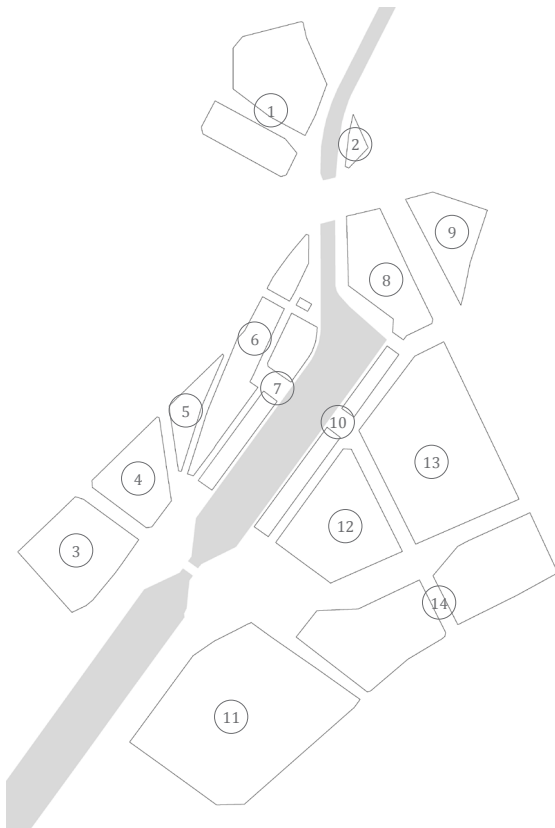
FOND DE PLAN	GRONDPLAN
Limites du PPAS	Grenzen van het BBP
Tissu environnant dans un rayon de 50m	Omgegend weefsel binnen een straal van 50m
Limites communales	Gemeentegrenzen
Limites des parcelles	Perceelsgrenzen
Limites du bâti et du non-bâti	Grenzen van de bebouwing en de niet bebouwing
Numéro de police	Huisnummer
N° de parcelle cadastrale	Nr van de kadastrale percelen
Courbes de niveaux	Hoogtelijnen
Talus	Talud
Eau	Water
Chemin de fer	Spoorweg
Crue existante	Bestaande kranen

ZONES CONSTRUCTIBLES	ZONES BEBOUWBAAR
Zone d'habitation	1 Typische woongebied
Zone mixte	2 Gemengde gebied
Zone de forte mixité	3 Sterk gemengde gebied
Zone d'entreprises en milieu urbain	4 Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving
Zone d'activités portuaires et de transport	5 Gebieden voor havenactiviteiten en vervoer
Zone de chemin de fer	6 Zone spoorweg
ZONES NON CONSTRUCTIBLES	ZONES ONBEBOUWBAAR
Zone de voirie	7 Zone voor wegenis
Zone de voirie à caractère paysager	8 Zone voor wegenis met landschappelijk karakter
Zone de parc	9 Parkgebied
Zone de quais accessibles au public	10 Zone voor kades, publiek toegankelijk
LIMITES	LIMIETEN
Limite de zone	Zoniegrens
Front de bâtisse obligatoire	Vergulichte bouwlijn
Liséré commercial	Handelslint
Liséré commercial suggéré	Suggestie voor handelslint
Front urbain	Stedelijk front
Cheminement modes actifs imposé	Publieke doorgang voor zachte verkeer (verplicht)
Cheminement modes actifs suggéré	Publieke doorgang voor zachte verkeer (indicatief)
Perçoles visuelles obligatoires	Visuele doorzichten (verplicht)
Perçoles visuelles indicatives	Visuele doorzichten (indicatief)
Accès camions	Toegang voor vrachtwagens
Périmètre à prescriptions particulières	Perimeter met bijzondere voorzichten
Implantation spécifique	Specifieke inplanting
GABARITS	GABARIETEN
Emprise au sol maximum par parcelle/ par projet	50% Maximale bebouwingsgraad per perceel/ per project
Gabarit maximal en niveaux	Maximale gabariet in bouwlagen
Gabarit maximal mesurable en mètres (hauteur sous corniche)	Maximale gabariet in meters (hoogte onder kroonlijst)
Emergence volumétrique et gabarit maximal en mètres	Volumetrisch accent met maximale gabariet in aantal bouwlagen
Emergence volumétrique et gabarit maximal mesurable en mètres (hauteur sous corniche)	Volumetrisch accent met maximale gabariet in meters (hoogte onder kroonlijst)
Zone de transition de gabarits	Begrenzing van de specifieke gabarieten

3. AANBEVELINGEN

Deze aanbevelingen zijn afgeleid uit de analyse die in het milieueffectenrapport met betrekking tot het BBP "Biestebroek" werd gemaakt.

Dit zijn begeleidende maatregelen die een aanvulling vormen op de BBP-voorschriften. Ze hebben geen regelgevende waarde maar geven richtlijnen aan voor de uitvoering van het plan.



De nummering van de huizenblokken binnen de perimeter

Algemene aspecten

- Het vertrek van de SEVESO-inrichting die zich momenteel bevindt te midden van de perimeter is een noodzakelijke voorwaarde voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk.
- In het licht van de algemene visie op het OGSO binnen de context van het BBP, strekt het tot aanbeveling om de BBP-voorschriften soepel te interpreteren voor wat betreft de elementen met betrekking tot dit OGSO, meer bepaald voor wat betreft de volgende punten:
 - Verhoudingen uitgedrukt in vierkante meter per groep van percelen;
 - Behoud van de mogelijkheid van gefaseerde realisatie in de tijd.
- Om referentiepunten met een duidelijk uitgesproken identiteit te creëren en het imago van de Kanaalzone op te krikken, en gezien de verwachte uitstraling van de site en de voorziene bevolkingsdichtheid, wordt bij voorkeur een architectuurwedstrijd georganiseerd. Alle hogere bouwvolumes (*V) zouden het onderwerp van een architectuurwedstrijd moeten uitmaken. Het gaat hier meer bepaald om:
 - huizenblok 1;
 - huizenblok 3;
 - de ontwikkeling aan de Kop van Biestebroek, huizenblok 8;
 - de verschillende onderdelen van huizenblok 11, in het bijzonder het gemengde huizenblok school/woningen;
 - huizenblok 12;
 - huizenblok 13.
- Dit zou ook wenselijk zijn voor het CityDev-project in huizenblok 14.

Open ruimtes - landschappelijke kwaliteit

- De mogelijkheden van de verblijfsruimten in de openbare ruimte moeten worden geoptimaliseerd en de activiteiten die hier kunnen plaatsvinden gediversifieerd: verpozing, wandelen, spel- en sportvoorzieningen bestemd voor verschillende leeftijdsgroepen, trefpunten...
- De aanleg van de voor het publiek toegankelijke kaaien moet in de loop van de tijd de gewenste dynamiek tot stand brengen. En dit geldt zowel voor de open ruimten langs de kaaien als voor de invoering van gemengde functies in het gebied.
- Op het E. Vanderveldeplein zal de inrichting van de openbare ruimte ernaar streven om:
 - een meer stedelijke dimensie tot stand te brengen;
 - de leesbaarheid van de trajecten voor de actieve vervoersmodi te vergemakkelijken;
 - de continuïteit van de trajecten, vooral voor de actieve vervoersmodi, te optimaliseren ;
 - de toegang tot de haltes van openbaar vervoer alsook de zichtbaarheid ervan te verbeteren;
 - de trajecten voor het gemotoriseerde verkeer te verduidelijken;
 - de aanwezigheid van het kanaal te benadrukken en zichtbaar te maken, de continuïteit van fietspaden langs het kanaal te verbeteren en het lineaire karakter van het kanaal binnen het landschap meer tot uiting te brengen;
 - de functies op de benedenverdiepingen langs het plein te integreren zodat ze uitgroeien tot actieve sokkels die deelnemen aan de activering van de openbare ruimte;
 - de ruimte zodanig te ontwerpen dat het toekomstige GEN-platform kan worden geoptimaliseerd;
 - in de Oudstationstraat, de bouwlijn met 4 tot 6 meter te doen inspringen om de heraanleg van het kruispunt te vergemakkelijken. Er moet opgemerkt dat deze bouwlijn buiten de grens van het BBP ligt.
- De inrichting van het openbaar domein, streeft naar de realisatie van een hoge landschappelijke kwaliteit. Om de lijn van de filosofie achter het BBP door te trekken, zal het ervoor zorgen dat:
 - het industriële karakter en de havenidentiteit van het gebied worden benadrukt. Bij de inrichting van de kaaien, moet het 'stoere' karakter ervan, gelinkt aan de industriële activiteiten worden gehandhaafd;
 - het stedelijke en speelse karakter in het ontwerp wordt geïntegreerd;
 - het groene karakter van de oevers aan beide zijden van de Marchantbrug wordt versterkt;
 - de mogelijkheden voor het zacht verkeer langs het kanaal of in de onmiddellijke nabijheid ervan worden geïntegreerd;
 - een grote flexibiliteit op het gebied van gebruik doorheen de tijd wordt gegarandeerd;
 - de verblijfs- en ontspanningsruimten worden aangelegd door het aanbrengen van aanplantingen, de plaatsing van stadsmeubilair...
- Om het gebied rond het kanaal opnieuw te vermazen, moet volop de kaart worden getrokken van alle handelingen die de link met het kanaal vergemakkelijken en een bijdrage leveren tot de animatie van de wijk. De stedelijke barrière op de linkeroever verhindert dat de aanwezigheid van het kanaal vanuit het centrum van de wijk kan worden waargenomen. Het creëren van openingen verbetert de doorgang en draagt aldus bij tot betere stedelijke animatie langsheen de het dok.
- de vestiging en de realisatie van netwerken en andere noodzakelijke technische elementen coördineren met de voorziene landschappelijke elementen teneinde het landschappelijke potentieel van het kanaal niet in het gedrang te brengen.

Sociaaleconomische aspecten

- Er moet op worden toegezien dat de ontwikkeling van de wijk niet leidt tot een overmatig aantal vierkante meter bestemd voor kantoorruimte. Binnen het OGSO, geeft het BBP heel duidelijk aan hoeveel potentiële ruimte bestemd voor geïntegreerde zakelijke dienstverlening is toegelaten, in aanvulling op het aantal vierkante meter dat is bestemd voor 'echte' productieactiviteiten. Met dit aspect zal zeker rekening moeten worden gehouden bij de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning.
- De interwijkenhandel op de rechteroever moet worden beperkt tot plaatselijke winkels om zo te voorkomen dat er een handelslint zou ontstaan dat de bestaande handelskern zou gaan beconcurreren.
- De huisvestingsprogramma's moeten in fasen worden uitgevoerd; hierbij moet rekening worden gehouden met het absorptievermogen van de vastgoedmarkt en met een verder doorgedreven diversificatie van de huisvestingstypologieën, zowel naar vorm als naar prijs, om een zo breed mogelijk publiek aan te spreken en de doelgroep uit te breiden.
- Voor de ontwikkeling van de productieactiviteiten, zou het nuttig (of zelfs noodzakelijk) zijn om ontwikkelaars aan te spreken die gespecialiseerd zijn in dit specifieke marktsegment. Ook zou het in portefeuille nemen van een deel van deze gebouwen door een gespecialiseerde of publieke ontwikkelaar (CITYDEV) een katalysator zijn voor een minder risicovolle projectontwikkeling. De promotoren zullen zekerder zijn van hun zaak en het zou bovendien tegemoet komen aan de behoeften van heel wat bedrijven die niet willen investeren in de gebouwen die ze gebruiken.
- De zichtbaarheid van de ondernemingen, de levenskwaliteit binnen de ruimte en de ontwikkeling van de naaste omgeving zijn allemaal aspecten die - zeker bij de opzet van een nieuw project - allemaal moeten worden geïntegreerd, ook al zijn deze niet doorslaggevend in de selectiecriteria van bedrijven.
- De ambitieuze combinatie van bedrijven enerzijds en stedelijke omgeving anderzijds levert een aantal beperkingen op. Maar het biedt ook een hele reeks unieke kansen. De omvang van het studiegebied en de nabijheid van residentiële functies, bieden een platform voor de ontwikkeling van gemeenschappelijke gebruiksfuncties: de opwaardering van deze mogelijkheden zal dus een meerwaarde vormen voor de levenskwaliteit van het gebied.
- De ontwikkeling van het aanbod aan voorzieningen van gemeenschappelijk belang moet gelijktijdig plaatsvinden met de ontwikkeling van de wijk om zo tegemoet te kunnen komen aan de behoeften van de wijk en de naastliggende wijken. Stedenbouwkundige lasten die via de ontwikkeling van het gebied zullen worden geïnd, kunnen dan voor de verdere ontwikkeling van het gebied worden aangewend.

Erfgoed

Waar mogelijk zullen nieuwe gebouwen in de bestaande gebouwen worden geïntegreerd. Ze zijn historische getuigen van het verleden van het gebied.

- De projecten die binnen het gebied worden ontwikkeld, zullen bij voorkeur gericht zijn op het behoud van deze historische getuigen en het bestaande erfgoed. De sites die een zekere erfgoedwaarde vertonen, worden hieronder nader beschreven.
- Het BBP maakt de creatie van nieuwe volumes binnen de bestaande gebouwen mogelijk. Op die manier kunnen de architecten de erfgoedwaarde van deze gebouwen in hun ontwerp uitspelen.
- De inrichting van de openbare ruimte zal deze lijn volgen en het industriële verleden van het gebied duidelijk in de verf zetten.

Mobiliteit

Mobiliteit vormt een belangrijke uitdaging voor de ontwikkeling van het gebied. Alle hefbomen ten gunste van alternatieven voor de auto moeten worden ingezet: een gestructureerd aanbod zal sterk bijdragen tot een veranderende houding ten opzichte van alternatieven voor de auto (mogelijke toekomstige GEN-halte, bussen, trams, fietsen, autodelen...).

Wat het verkeer betreft, moet er bij de aanleg van het wegennet op worden toegezien dat het transitverkeer wordt beperkt en dat het project vlot bereikbaar is vanuit de structurerende assen in de rand. De volgende richtlijnen worden uitgestippeld:

- Het openbaarvervoeraanbod moet worden aangepast aan de evolutie van de verstedelijking binnen de perimeter; het betreft hier met name de verbinding met de Industrielaan en de Marchantbrug. Deze toename van het aanbod zal moeten gebeuren door een hogere bezettingsgraad van de huidige lijnen (BHDN of tram), maar ook door de aanleg van nieuwe bus- en tramlijnen, meer bepaald van en naar het metrostation Ceria;
- Parkeerplaatsen moeten worden losgekoppeld van de toegangen tot particuliere gebouwen. In dit opzicht is de realisatie van gedeelde parkeervoorzieningen een interessante piste die verder kan worden ontwikkeld al naargelang het parkeerbehoeft in de wijk;
- inrichting van een comfortabel netwerk voor actieve verplaatsingswijzen om de continuïteit van de fietstrajecten te maximaliseren;
- Er moet binnen de perimeter gedeelde vervoersinfrastructuur (fietsen, autodelen ...) worden ontwikkeld;
- Er moeten maatregelen worden genomen ten gunste van de actieve vervoersmodi: makkelijk parkeren (zowel in de privé-omgeving als in de openbare ruimte), de integratie van GEN en fietsen, minder parkeermogelijkheden voor wagens...

Technische aanbevelingen

- Bij het ontwerpen van de gebouwen zal aandacht worden besteed aan de energieprestaties. Het ontwerp van de daken moet, in de mate van het mogelijke, een oriëntatie van de oppervlakken aanmoedigen die het mogelijk maakt zonne-energie op te vangen. Zo biedt vooral de thermische massa van het kanaal een mogelijkheid tot verantwoord energieverbruik: er zal minder energie worden verbruikt voor afkoeling in de zomer en verwarming in de winter.
- Er zal bijzondere aandacht worden besteed aan de modulatie van de bouwvolumes die boven de andere gebouwen uitsteken om plaatselijke effecten zoals schaduw, of effecten van aerodynamische aard zo veel mogelijk tegen te gaan.
- Het milieuconvenant tussen het BHG en de NMBS (24/01/2001) ziet erop toe dat nieuwe conflictsituaties met betrekking tot geluids- en trillingsoverlast langs de spoorlijn worden voorkomen. Indien er woningen worden opgetrokken binnen een gebied van 50 m aan beide zijden van de spoorlijn, moet de bouwheer de nodige maatregelen nemen om voldoende bescherming te bieden tegen lawaai en trillingen.



