

HEYVAERT

RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch & regelgevend luik

SEPTEMBER 2021

STUDIE UITGEVOERD DOOR

CityTools
Plusofficearchitects
voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

COVERFOTO

Pedro Correa

LAY-OUT

Kaligram byba

CONTACT

heyvaert@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, Directeur-generaal van perspective.brussels – Naamsestraat 59, 1000 BRUSSEL.
De hier gepresenteerde resultaten zijn slechts ter informatie. Ze hebben geen juridisch karakter.

Reproductie toegestaan op voorwaarde van bronvermelding

HEYVAERT

RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch & regelgevend luik

SEPTEMBER 2021



plusofficearchitects

INHOUD

| | |
|---|-----------|
| 01. STRATEGISCH LUIK | 7 |
| 1.1 Doelstellingen | 9 |
| 1.2 Strategie op het niveau van de wijk | 10 |
| 1.2.1 Programmering | 10 |
| 1.2.2 Openbare ruimte | 12 |
| 1.2.3 Bebouwde ruimte | 16 |
| 1.3 Strategische zones | 21 |
| 1.3.1 Het kanaal | 21 |
| 1.3.2 De Zenne | 29 |
| 1.4 Milieuambities | 35 |
| 02. REGELGEVEND LUIK | 39 |
| 2.1 GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN | 40 |
| 2.2 SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN | 44 |
| 2.2.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN | 44 |
| 2.2.2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN | 45 |
| 2.2.3 VERKLARENDE WOORDENLIJST | 52 |
| BIJLAGEN | 55 |



CIRCULARIUM



Een plek bestemd voor productieve activiteiten met korte voorzieningsketens, voor de culturele sector en voor de leefomgeving.

Brussels Circular Economy is waiting for you

circularium.be



01. STRATEGISCH LUIK

Noot: De axonometrieën, doorsneden en zichten die in het strategische luik van het RPA zijn opgenomen en de stadsvormen weergeven waarop inrichtingen zouden kunnen worden toegepast, worden ter informatie gegeven. Ze zijn bedoeld om de lezer een duidelijker zicht te bieden op de geest van de tekst.

1.1 DOELSTELLINGEN

De gewestelijke en lokale overheden willen de Heyvaertwijk omvormen volgens de milieuo- en stadsdoelen die ze hebben vastgelegd.

Het RPA Heyvaert heeft de ambitie de reconversie van de Heyvaertwijk te begeleiden door, in overeenstemming met de doelstellingen van het Kanaalplan, de verankering van de productiefunctie in een gemengde wijk te herbevestigen en tegelijkertijd de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren.

De eerste doelstelling bestaat erin de oprichting en het voortbestaan van de productieactiviteiten – beter geïntegreerd in de stedelijke context – te bevorderen en te ondersteunen en tegelijkertijd de impact ervan op de andere functies van de wijk onder controle te houden.

Parallel met de programmering van de huizenblokken wil het RPA de bestaande openbare ruimte herkwalificeren en uitbreiden met oog voor het uitzonderlijke karakter van de industriële gebouwen en de aanwezigheid van het Kanaal. Dat vertaalt zich in de implementatie van een netwerk met toegankelijke (doordringbare) openbare ruimtes die de geïdentificeerde landschapskenmerken extra in de verf zetten.

Met deze ontwikkeling willen we de ruimte evenwichtiger verdelen tussen alle gebruikers.

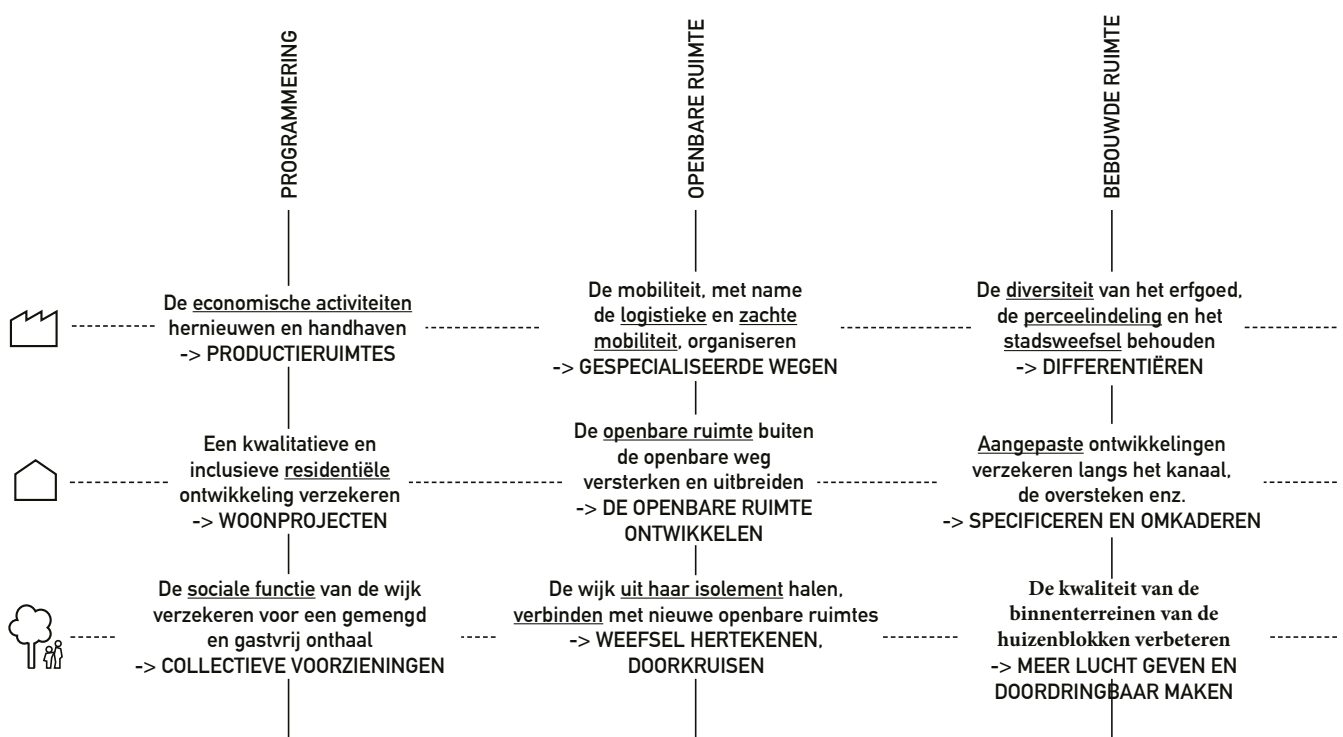
De kwaliteit van de inrichting, zowel van de wegen als van de binnenterreinen van de huizenblokken, moet gewaarborgd worden en vormt zo een duurzame basis voor de stadsvernieuwingsprojecten. Er wordt ook in ondersteuning voorzien bij de oprichting van nieuwe woningen, kantoren, handelszaken en voorzieningen. De voorkeur gaat daarbij uit naar een kwalitatieve typologie met een gemengd karakter.

Het RPA Heyvaert vormt het framework voor de ontwikkeling van een levendige, productieve, inclusieve en duurzame wijk.

De figuur hieronder brengt de doelstellingen van het Richtplan van Aanleg samen op de diverse knooppunten tussen:

- › de interventiedomeinen van het plan (kolommen);
- › de drie belangrijkste uitdagingen van de wijk (lijnen).

Deze dubbele benadering vormt een onderliggende structuur waarmee de projectvisie rond 9 doelstellingen gegroepeerd kan worden.



1.2 STRATEGIE OP HET NIVEAU VAN DE WIJK

1.2.1 PROGRAMMERING

Momenteel is de wijk grotendeels gericht op handelsactiviteiten die verband houden met de export van tweedehandsvoertuigen naar het Afrikaanse continent. Deze activiteiten spelen zich af in de grote pakhuizen die leeg zijn achtergebleven na het vertrek van de productiebedrijven. Dit heeft een aanzienlijke impact gehad op de kwaliteit van de stadsomgeving, de openbare ruimtes en het leven in de wijk.

De algemene opvatting in dit luik 'programmering' is dat het evenwicht tussen de economische functies en de leefbaarheid van de wijk (bewoonbaarheid) hersteld moet worden.

In lijn met de gewestelijke economische strategie en de vaststelling dat er al een spreiding aan de gang is van de activiteiten op het vlak van tweedehandsvoertuigen, focust dit RPA op de hernieuwing van de stadseconomie. Voor de wijk vormt deze verandering van de economische cyclus de uitgelezen kans om, voor het eerst in haar geschiedenis, een beter evenwicht te vinden tussen de economische functies en de huisvesting.

Dit RPA wil de productie- en economische ruimtes in de wijk behouden en tegelijkertijd het functionele gemengde karakter en de stedelijke integratie van de economische activiteiten stimuleren voor een kwalitatief en leefbaar stedelijk weefsel.

Deze doelstellingen vertalen zich ook in een **regelgeving** aan de hand van de gedetailleerde maatregelen in Regelgevend luik van het RPA.

De economische activiteiten hernieuwen en handhaven

Het is de bedoeling om productiebedrijven te behouden en te vestigen die voldoen aan de gewestelijke doelstellingen, namelijk een lokale, productieve economie promoten (met name activiteiten rond de productie van afgewerkte en halfafgewerkte materiële goederen) die weinig vervuulende energiebronnen verbruikt en aangepast is aan de behoeften en de nood aan werkgelegenheid van de wijk. Bovendien is het belangrijk dat de aard en de configuratie van deze activiteiten compatibel zijn met huisvesting. Daarvoor is een meervoudige overheidsstrategie nodig met tal van betrokken partijen, van de stimulering en begeleiding van economische spelers (HUB, CityDev) tot de controle van de naleving van de exploitatievoorwaarden (Leefmilieu Brussel, stedenbouw). Het RPA draagt

bij aan deze strategie door ruimtes voor productiebedrijven voor te behouden en de eventuele concurrentie met andere functies (woningen, handelszaken) te beperken maar ook door voorwaarden op het vlak van toegankelijkheid en territoriale aantrekkelijkheid voor de bedrijven op te leggen.

Het is binnen die driedubbele optiek dat het RPA naar een **bepaald aantal assen** binnen de perimeter verwijst **als voorkeurlocaties** voor de (her)ontwikkeling en versterking van economische en in het bijzonder productieactiviteiten. Daartoe werd ook een nieuwe bepaling opgesteld binnen het regelgevende luik van het RPA, nl. het **Productief en actief lint**. Dat bakent de ruimtes aan de straatzijde af waar de productieactiviteiten de hoofdmoot vormen terwijl andere functies er net beperkt aanwezig zijn. Dit instrument is gekalibreerd om een evenwichtig samengaan met de andere functies van de stad mogelijk te maken, met het oog op een sterk gemengd functioneel karakter.

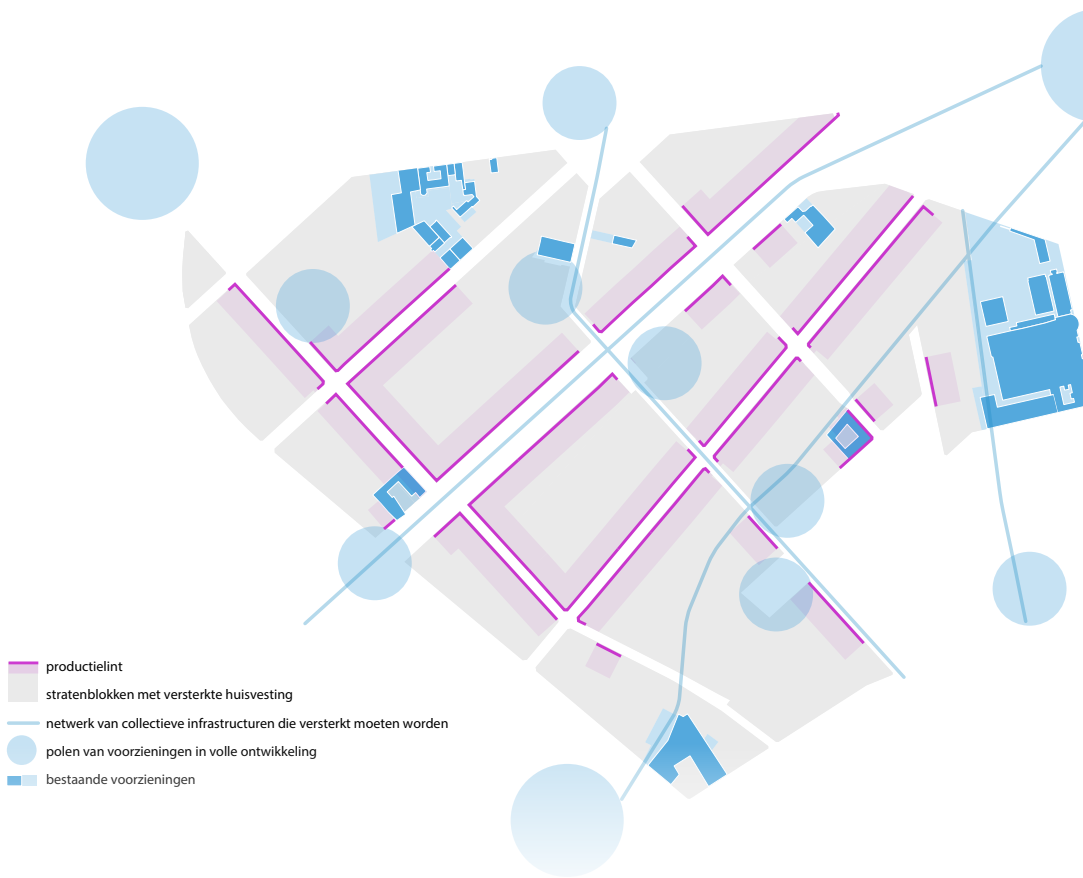
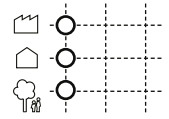
Een hoogwaardige en inclusieve residentiële ontwikkeling verzekeren

De wijk heeft een bewonersdichtheid die twee keer lager is dan de aanpalende wijken. **Het aantal woningen kan dus zeker omhoog** maar dan enkel als de omstandigheden voor de **bewoonbaarheid** verbeterd worden (zie hierna). Het is bovendien belangrijk dat de woongelegenheden die opgericht worden, ook beantwoorden aan de behoeften van de huidige bewoners van de wijk, met inbegrip van het aanzienlijke deel dat maar over beperkte middelen beschikt. Om het aandeel sociaal toegankelijke woningen in de wijk te verhogen, **legt het RPA op dat bouwprojecten van een bepaalde omvang ook sociale wooneenheden omvatten**.

De sociale functie van de wijk verzekeren voor een gemengd en gastvrij onthaal

De wijk telt relatief weinig voorzieningen met een collectief karakter. Met de voorzienbare toename van het aantal woningen **moedigt het RPA de implementatie van nieuwe voorzieningen aan**. Het biedt een totaalvisie voor de verschillende lopende projecten, stelt op de bestemmingskaart de recent opgerichte voorzieningen vast en faciliteert binnen het productief en actief lint de oprichting van nieuwe voorzieningen. Het project wil ook de oprichting van ontmoetingsplaatsen en gemeenschapsruimtes bevorderen, in het bijzonder in de openbare ruimte.

Prog.



- productielint
- stratenblokken met versterkte huisvesting
- netwerk van collectieve infrastructures die versterkt moeten worden
- polen van voorzieningen in volle ontwikkeling
- bestaande voorzieningen



↑ Nijverheidskaai

De overheden zullen trachten te streven naar een evenwicht woningen/voorzieningen, met name in het kader van nieuwe woonprojecten.

De afgebakende behoeften op het vlak van wijkvoorzieningen zijn op dit ogenblik de volgende: school, kinderopvang, recreatieve openbare ruimtes, socioculturele infrastructuur, sportinfrastructuur, socialegezondheidsinfrastructuur, gemeentehuis, bibliotheek, politiepost, voorzieningen voor openbare netheid.



↑ Gemengd project Liverpoolstraat (foto ©B612associates)



↑ Sporthal Heyvaert

1.2.2 OPENBARE RUIMTE

De algemene opvatting is tegelijkertijd **meer kwalitatieve openbare ruimten buiten de openbare weg** voor te stellen en de **bestaande openbare ruimtes beter te benutten** (straten en pleinen). We vertrekken bij de openbare ruimtes om de stad vorm te geven en het stadsweefsel dat vandaag erg dicht bebouwd is en bijgevolg maar over weinig groenruimte beschikt, open te breken en meer lucht te geven.

Binnen deze optiek biedt de aanwezigheid van grote percelen de mogelijkheid bepaalde huizenblokken te herstructureren door nieuwe open ruimtes te creëren die nodig zijn om de kwaliteit van de leefomstandigheden binnen de wijk te verbeteren. Dat is met name het geval **langs het tracé van de Kleine Zenne** (van waaruit de industriële bebouwing van de wijk ontstaan is) waar nieuwe openbare en open privéruimtes samengebracht worden met het oog op de wederopleving van de wijk.

Er wordt tevens voorgesteld een strategie te ontwikkelen waarin **de openbare ruimte verdeeld wordt** over de verschillende mobiliteitstypes. Dat betreft enerzijds de logistieke mobiliteit gekoppeld aan de productieactiviteiten in de wijk (waarbij eerder

voorrang wordt verleend aan de ontsluiting ervan dan aan het doorgaande verkeer) en anderzijds de actieve mobiliteit die verband houdt met de plaatselijke en residentiële aspecten van de wijk. Het openbaar wegennet zal specifiek aangelegd worden naargelang de vastgelegde behoeften voor elk type van stroom, volgens aangepaste typologieën en materialen.

Om de wijk uit haar isolement te halen en de openbare ruimtes beter met elkaar te verbinden, stellen we tot slot voor te werken aan een **lokaal stadsweefsel dat de wijk verbindt met de nabijgelegen stadsdelen**. We hebben het dan met name over het Dauwpark, het park aan de Ninoofsepoort en de esplanade van de Slachthuizen maar ook over de aanpassing van de typologie van de openbare ruimtes binnen de wijk zelf om de aanwezigheid van het kanaal te herwaarderen.

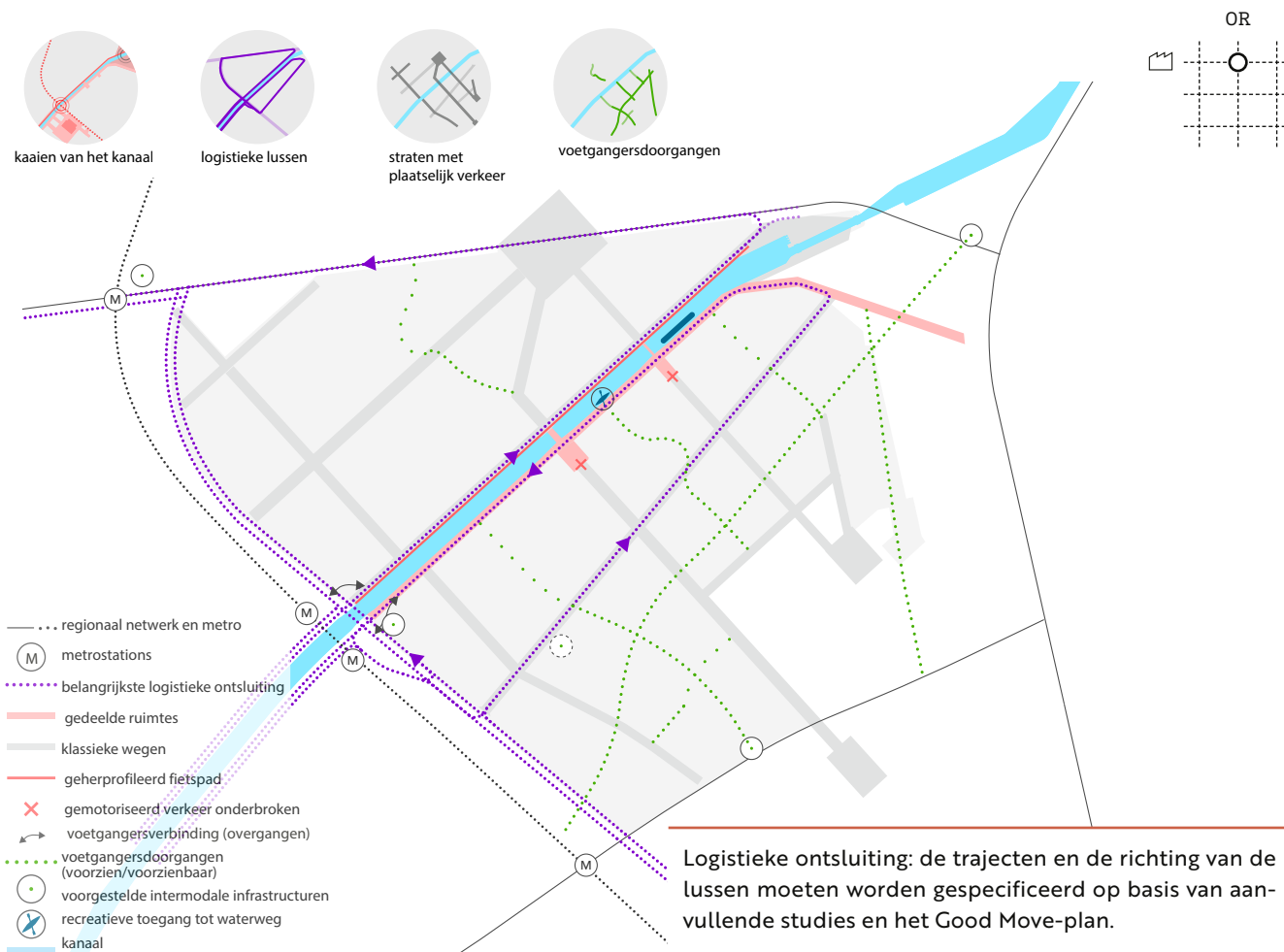
Het aspect m.b.t. de openbare ruimtes van het RPA vertaalt zich in een **strategie** onder de vorm van concrete voorstellen die in de schema's hierna worden vermeld. Het komt ook aan bod in het **regelgevende** luik, met name op de bestemmingskaart en in de nieuwe inplantingsregels.



↑ De kaaïen van het kanaal



↑ Liverpoolplein



De verschillende mobiliteitsvormen organiseren

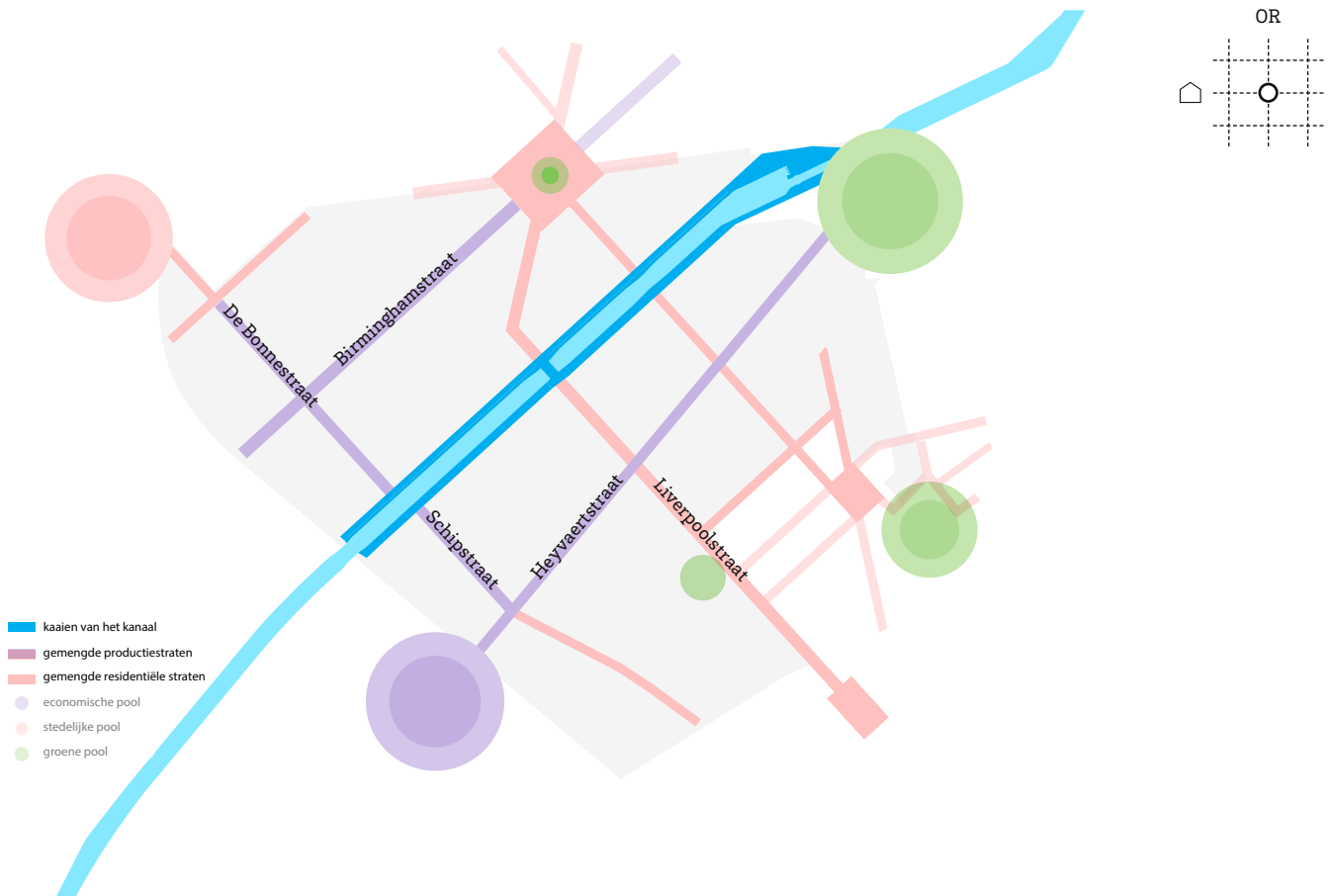
Het RPA organiseert de verkeersstroom zo dat de herkwalificatie van de kaaien van het kanaal mogelijk wordt terwijl de toegankelijkheid voor het bestemmingsverkeer tegelijkertijd gevrijwaard blijft voor logistiek en bewoners. Aan weerszijden van het kanaal worden daartoe lussen voorgesteld. De in het kader van dit plan bestudeerde optie bestond erin om eenrichtingsverkeer in te voeren op de Mariemontkaai, om zo de minimale ruimte vrij te maken die nodig is om de aanwezige functies (school, ondernemingen, huisvesting) en de verschillende vervoersmodi (voetgangers, gewestelijke fietsroute, logistieke bediening en auto's) zij aan zij te laten bestaan. Dankzij deze optie kunnen de doelstellingen van het Good Move plan in de wijk en de strategische doelstellingen van dit plan worden bereikt. Zoals elke andere oplossing die het mogelijk zou maken de doelstellingen inzake het terugdringen van het verkeer na te streven, zal deze oplossing het voorwerp moeten uitmaken van aanvullende studies in het kader van het LMC om er met name voor te zorgen dat zij verenigbaar is met de eisen inzake bereikbaarheid van de economische en commerciële activiteiten in de wijk. **De loodlijnen aan het kanaal krijgen een zeer specifiek lokaal en 'zacht' statuut.**

Er wordt een netwerk van voetgangersroutes voorgesteld die veeleer als ontspannings- en recreatieve ruimte worden opgevat in combinatie met het **netwerk van parken dat zich over de huizenblokken uitstrekt. De kaaien van het kanaal** waar het tijdens het weekend en buiten de bedrijfsuren erg rustig is, **worden mee in dit netwerk opgenomen.**

Er worden tevens **intermodale infrastructuur** voorgesteld die de schakel vormen met dit recreatieve netwerk en het supra-lokale mobiliteitsnetwerk. Het gaat dan om parkings en/of carsharingvoorzieningen aan het begin van de wijk, al dan niet gekoppeld aan andere mobiliteitsdiensten zoals bv. fietspunten. Hun respectieve locaties bevinden zich op de 4 grote verkeersassen aan de rand van de wijk. Twee ervan worden voorzien binnen de perimeter:

1. **Bergensesteenweg:** Pilotproject voor het stallen of delen van voertuigen. Voorkeurslocatie als schakel met de bus- en metronetten en het netwerk van voetgangersdoorgangen in volle ontwikkeling in de wijk. Mogelijk alternatief: de bestaande parkeergarage aan de Heyvaertstraat.
2. **Delacroix:** Verbindingspunt tussen de as Ropsy-Chaudron en de Slachthuizen enerzijds en de as van het kanaal met het metrostation anderzijds (stroomafwaarts). Voorstel de openbare ruimte uit te breiden met een rijstrook voor voetgangers en fietsers, alsook een publiek toegankelijke parkeergarage waarbij de lift een verbinding voor PBM mogelijk maakt. Deze parking moet het mogelijk maken de behoeften van de verschillende residentiële projecten langs de Nijverheidskaai samen te brengen om zo te voorkomen dat deze nog bijkomend verkeer naar de kaaien aantrekken.

Het RPA raadt bovendien aan om meer **parkeerplaatsen voor fietsen/vrachtfietsen** aan te leggen in de openbare ruimte.



De openbare ruimtes versterken

Het eerste actieniveau zoals voorgesteld door het RPA om de openbare ruimtes opnieuw in evenwicht te brengen ten gunste van de gebruiksfuncties, is de herkwalificatie van de bestaande openbare ruimtes.

Deze worden in 3 afzonderlijke categorieën opgedeeld met elk specifieke doelstellingen voor de inrichting ervan:

■ De kaaien van het kanaal

De kaaien van het kanaal bieden een unieke opportuniteit voor het oprichten van een **multifunctionele ruimte**. De twee prioritaire doelen die het RPA bepaalt, zijn enerzijds de **stedelijke logistiek** bestemd voor de bedrijven in de zone en anderzijds de **recreatieve functies en de actieve mobiliteit** (meer in het bijzonder de Gewestelijke Fietsroute). Deze op het eerste gezicht tegenovergestelde doelstellingen zijn in werkelijkheid compatibel omdat ze zich vaak op verschillende momenten van de dag en de week afspelen. Daarvoor zijn nieuwe profielen nodig, met name aan de Mariemont- maar ook aan de Nijverheidskaai **waar bestaande parkeerplaatsen plaats moeten ruimen voor voetpaden en manoeuvreerruimtes voor vrachtwagens**.

De regels op het vlak van achteruitbouwstroken en de beperking van bouwprofielen langs het kanaal dragen ook bij tot de oprichting van een kwalitatieve, luchtige en gemengde openbare ruimte (zie Regelgevend luik).

■ Gemengde productiestraten

De gemengde productiestraten stemmen overeen met de **ruimtes waar de economische functie belangrijk is en moet blijven**. De openbare ruimte moet plaats kunnen bieden aan deze economische functie maar tegelijk ook de woonfuncties en het wooncomfort vrijwaren.

■ Gemengde residentiële straten

In tegenstelling tot de vorige straten bevordert het wisselende gemengde karakter hier de woonfunctie. Opnieuw wordt niet beoogd de straten monofunctioneel te maken maar het gemengde karakter ervan beter af te stemmen. Op die manier kunnen we de overheden de nodige ondersteuning bieden bij hun keuzes voor de inrichting, geënt op verschillende uitdagingen, met name de versterking van de **bomendichtheid, de coherentie en het comfort van de inrichtingen, parkeergelegenheid, leveringen ...**



Uit het isolement halen via openbare ruimtes buiten de openbare weg

Het tweede actieniveau ten gunste van de openbare ruimtes met een hoge gebruikswaarde zoals voorgesteld door het RPA, betreft de uitbreiding van de openbare ruimte en de oprichting van nieuwe openbare groene ruimtes.

Uit de analyse van de wijk is gebleken dat ze een groot aantal percelen van aanzienlijke omvang telt, binnen huizenblokken van vaak erg grote omvang, waardoor het geïsoleerde karakter nog verder versterkt wordt en er relatief **weinig openbare ruimte in de wijk terug te vinden is**. Per bewoner bekeken zijn er ook maar weinig groene ruimtes beschikbaar. Het RPA wil buiten de straten nieuwe openbare ruimtes (rustpunten) en nieuwe parken creëren die, doordat ze in een netwerk worden aangelegd, één grote doorlopende groene zone vormen.

■ Verbrede kaaien van het kanaal

De kaaien van het kanaal worden zowel voor logistieke als recreatieve doeleinden gebruikt. De bouwvoorschriften stimuleren de **verbreiding** ervan om de perceptie van de openbare ruimtes te verbeteren en de beschikbaarheid ervan te vergroten ondanks het eerder krappe profiel (cf. hiervoor).

■ Parken van de Kleine Zenne en het Zinneke

De aanwezigheid van deze grote percelen en het tracé van de Kleine Zenne dat nog altijd in de perceelindeling aanwezig is, biedt de mogelijkheid bepaalde huizenblokken te herstructureren. We creëren een **nieuwe typologie van openbare ruimtes**, waarin **nieuwe stedelijke typologieën** op hun beurt ingepast kunnen worden. Zo maken we het mogelijk nieuwe woningen en economische ruimtes te koppelen aan een verhoogd aanbod van kwalitatieve openbare ruimtes.

Met deze doorgangen openen we perspectieven en kunnen we de zeldzame openbare ruimtes die buiten de weg beschikbaar zijn in de wijk onderling verbinden tot een omvangrijk wandelnetwerk. Deze **verkeersvrije** doorgangen die veelal een bestemming als **parkgebied** krijgen, passen geheel in de logica van doorlaatbaarheid en vergroening van een wijk die nu nog veel te dicht bebouwd is.

■ Netwerk van groene ruimtes in de Hertoginnenwijk

Het RPA heeft tot slot mogelijke projecten voor **nieuwe publiek toegankelijke ruimtes binnen bepaalde huizenblokken aan de linkeroever** bijgewerkt (en opgestart). Deze kunnen het 'speelnetwerk' van de wijk vormen.

1.2.3 BEBOUWDE RUIMTE

De wijk wordt gekenmerkt door erg diverse stadswefsels die hun oorsprong vinden in de bijzondere geschiedenis ervan. Deze verschillende weefsels werden op basis van een grondige analyse in kaart gebracht. Er wordt een **specifieke ontwikkeling in functie van de weefsels** voorgesteld om de verscheidenheid van de typologieën te behouden en de kwaliteit van toekomstige projecten op architecturaal en stedenbouwkundig vlak te verzekeren. Deze moeten met name bijdragen aan de **opwaardering van het architecturaal erfgoed** van de verschillende stadswefsels.

De algemene opvatting is dan ook de reconversie van de wijk te organiseren en hierop te anticiperen door duidelijke richtlijnen op te stellen al naargelang de plaatselijke omstandigheden. Op die manier kunnen we vastgoedspeculatie onder controle houden en projecten vermijden die ongeschikt zijn voor de buurt – terwijl we er tegelijk over waken geen al te strikte regelgeving te implementeren die de ontwikkeling van eventuele toekomstige projecten in het gedrang zou kunnen brengen.

Anderzijds is de wijk momenteel zeer dicht bebouwd en zijn bepaalde huizenblokken verzadigd. Een van de fundamentele voorwaarden om de bewoonbaarheid van de wijk te verbe-

teren, bestaat erin **de binnenterreinen van huizenblokken meer lucht te geven**. In de weefsels moeten bijgevolg ruimtes met volle grond worden vrijgemaakt om sociale redenen (gebruik) én ecologische redenen (groen netwerk).

Tot slot, en aansluitend bij de wens om te vergroenen en de bodem doorlatend te maken, zowel op de private percelen als in de openbare ruimte, raadt het RPA aan om **het aanbod aan parkeerplaatsen binnen de bebouwde ruimte te integreren** (wagens hoofdzakelijk ondergronds, fietsen hoofdzakelijk bovengronds). Zowel de projectbeheerders als de overheden zullen zo veel mogelijk trachten om de **parkeerbehoeften onderling te verdelen onder de diverse private projecten**, om het aantal bijkomende voertuigen tot een minimum te beperken in de wijk en om **aan te zetten tot een modale verschuiving** naar de zachte vervoerswijzen.

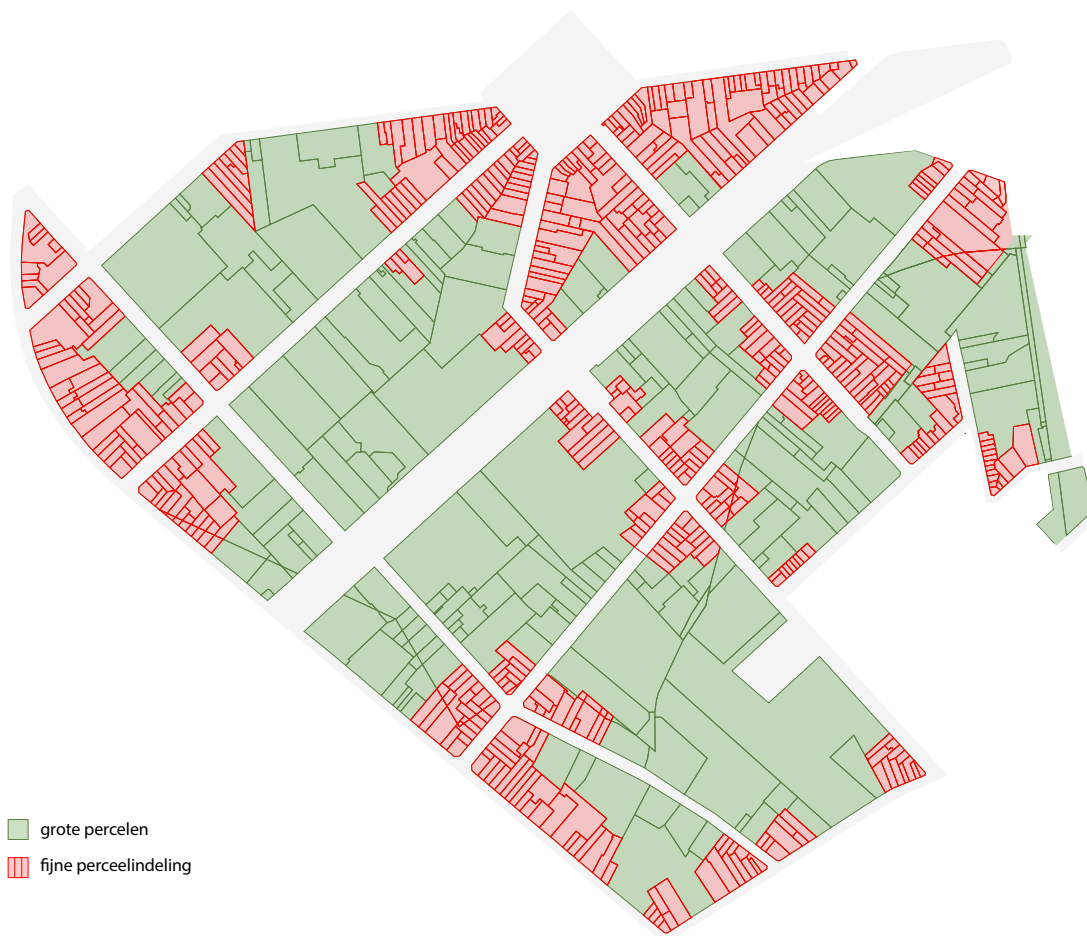
Het aspect m.b.t. de bebouwde ruimtes vertaalt zich **op strategisch vlak** in aanbevelingen die de reconversie van de geïdentificeerde weefsels binnen de wijken sturen. Dit wordt duidelijk afgebakend in de volgende schema's en op **regelgevend vlak** in de bouwprofielen en inplantingen van de gebouwen langs een doorgang of aan de rand van het kanaal.



↑ Schipstraat



↑ Heyvaertstraat



- grote percelen
- fijne perceelindeling

De diversiteit van contrasterende perceelindelingen behouden

De wijk wordt gekenmerkt door een contrast tussen de grote percelen centraal in de stratenblokken en een veel fijner weefsel aan de hoeken ervan. Dit contrast in typologie maakt deel uit van de identiteit van de wijk die het RPA wil valoriseren.

■ Kleine percelen

Dit weefsel (in het rood voorgesteld op het schema) bestaat over het algemeen uit aanpalende huizen met veelal **coherente gevels aan de straatkant die de kenmerkende stedenbouwkundige eigenschappen vertonen** uit de XIXe eeuw. De benedenverdiepingen worden veelal gebruikt voor economische activiteiten die zich historisch afspeelden rond een gebouw aan de straatzijde, een binnenplaats en een achtergebouw. Gaandeweg raakten ook de binnenplaatsen bedekt, wat er mee toe leidde dat de bebouwde binnenterreinen van huizenblokken verzadigd raakten.

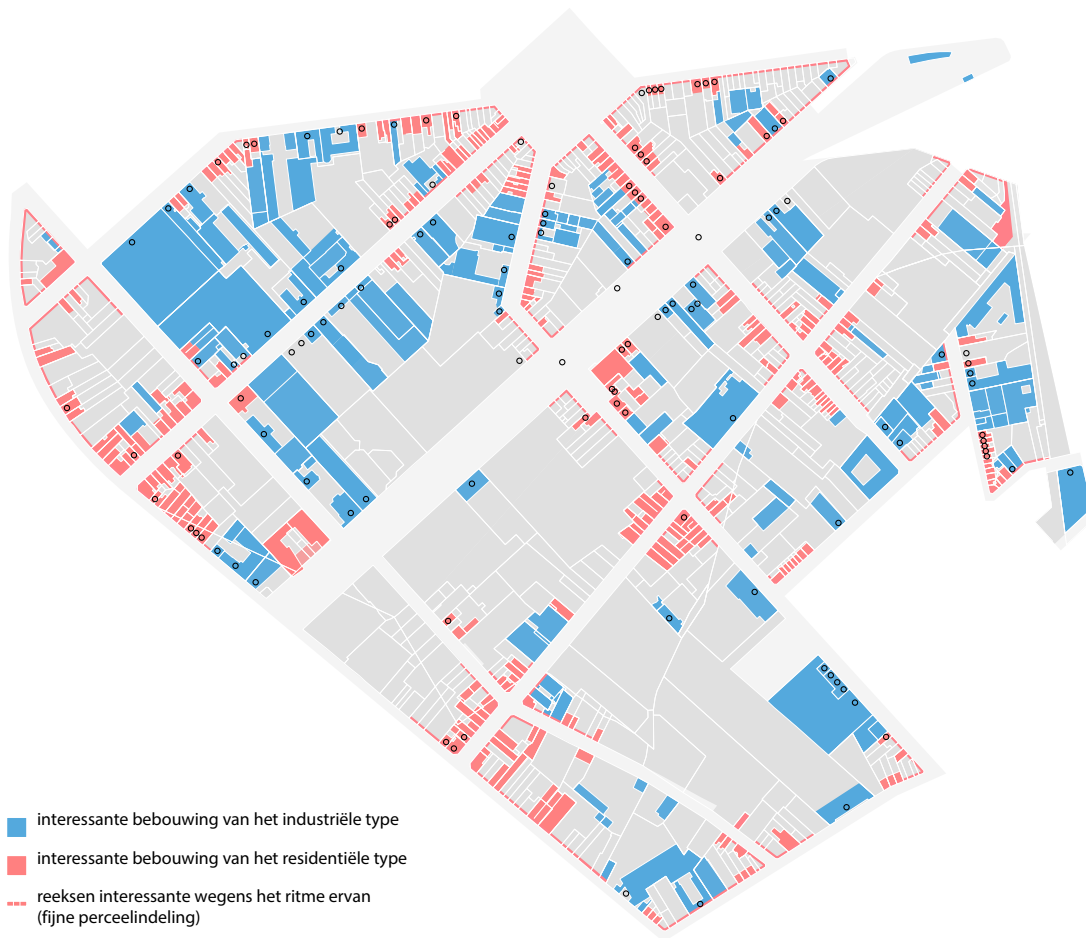
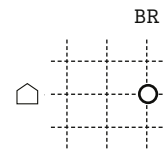
Het RPA wil de **kleine percelen** die aan de straatzijde **waardevolle gehelen vormen**, bewaren.

Om de woonbaarheid van de wijk te verbeteren, moeten deze percelen ook mee ingeschakeld worden om de binnenkanten van de stratenblokken over minstens 25% van de oppervlakte ervan minder dicht te maken en ze met groen te bedekken.

■ Grote percelen

De grote percelen vormen een belangrijke opportuniteit om **het industriële erfgoed te herwaarderen** (cf. volgende pagina) en/of bepaalde sites zelfs helemaal opnieuw in te delen.

In dat laatste geval moeten de projecten die zich op deze percelen ontwikkelen, mee voldoen aan alle doelstellingen van het RPA (gemengde programmering, meer lucht geven aan/doordringbaar maken van de binnenterreinen van huizenblokken, bijdragen aan de openbare ruimte).



- interessante bebouwing van het industriële type
- interessante bebouwing van het residentiële type
- reeksen interessante wegen het ritme ervan (fijne perceelindeling)
- eigendommen opgenomen in de erfgoedinventaris

Het industriële en residentiële erfgoed valoriseren

Elk project binnen het stedelijk weefsel moet, in de mate van het mogelijke, de voorkeur geven aan de herwaardering van de bestaande gebouwen. De Heyvaertwijk heeft een uitzonderlijk onroerend erfgoed dat vandaag te weinig naar waarde wordt geschat en soms zelfs bedreigd wordt door afbraak-/heropbouwwerken. Het RPA wil dat dit erfgoed op een positieve manier hergebruikt wordt als basis om de wijk in ere te herstellen. Het schema hierboven onderscheidt de gebouwen en sites met een erfgoedwaarde.

■ Industrieel erfgoed

De in het blauw aangeduide gebouwen maken deel uit van de industriële en economische identiteit van de wijk. Het behoud ervan is belangrijk en in geen geval in strijd met bepaalde transformaties of aanpassingen voor het hergebruik ervan.

■ Residentieel erfgoed

Het geïdentificeerde residentiële erfgoed stemt overeen met twee categorieën:

- › de gebouwen waarvan de percelen ingekleurd zijn, zijn **op zich interessant**;
- › de omliggende percelen zijn dan weer interessant omdat ze deel uitmaken van een **geheel**, zelfs als de intrinsieke kwaliteit van de desbetreffende gevel of het desbetreffende gebouw daarom niet uitzonderlijk is.

Het behoud ervan is belangrijk en in geen geval in strijd met bepaalde transformaties of aanpassingen voor het hergebruik ervan.

zie ook p. 35 over de preventie van bouwafval.



De binnenterreinen van de huizenblokken meer lucht geven, doordringbaar maken en beplanten

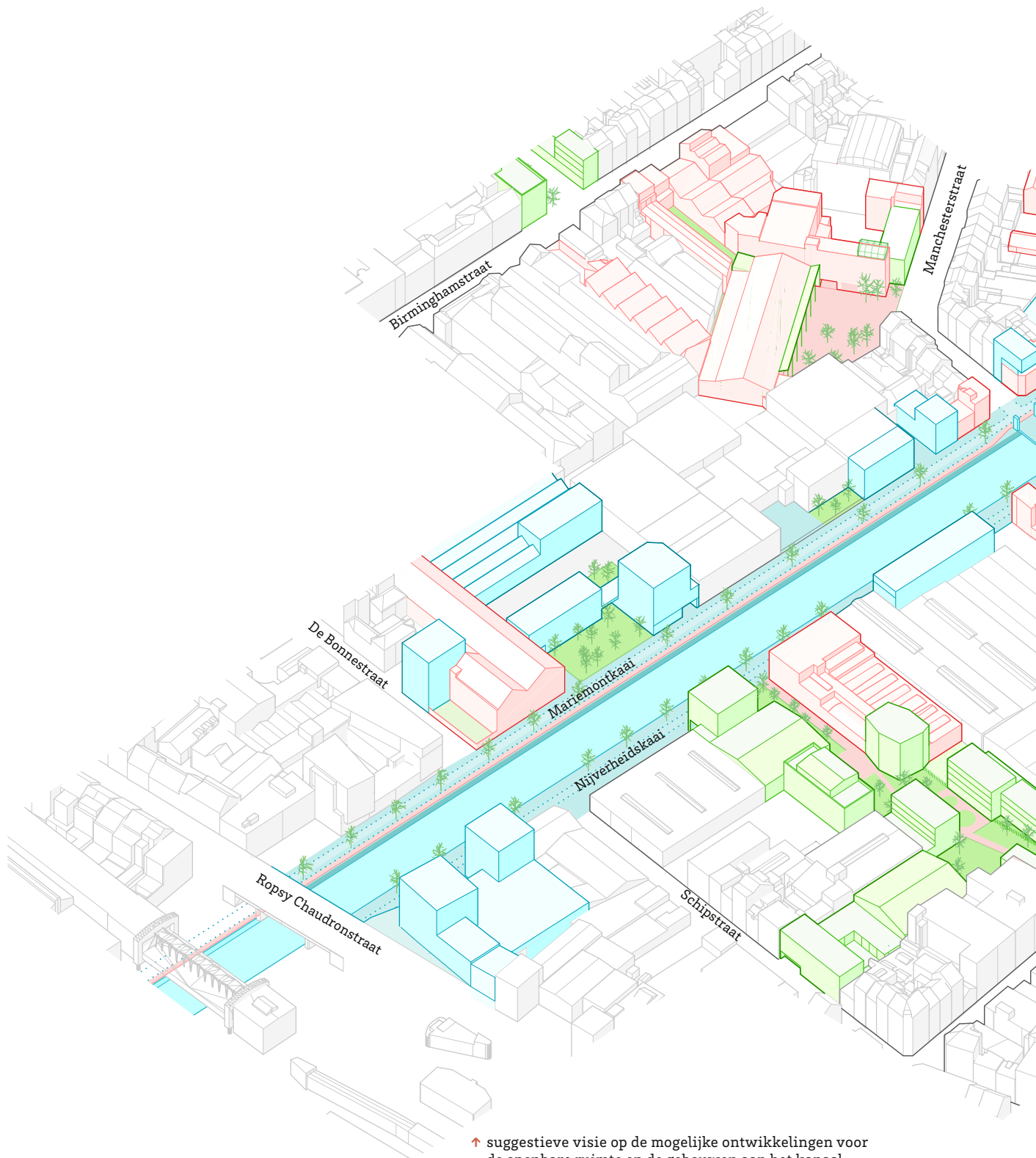
De bewoonbaarheid van de wijk gaat samen met een herkwalificatie van de binnenterreinen van de huizenblokken die momenteel totaal verzadigd zijn. Het netwerk met doorgangen en parken zal al deels bijdragen aan deze doelstelling maar elk project of elke herinrichting moet op zijn/haar schaal ook mee ingeschakeld worden bij het reconstrueren van doordringbare en beplante ruimtes. Het RPA stimuleert **een absoluut minimum van 25% van de percelen met volle grond** voor alle constructie- of transformatieprojecten, en trekt voor sommige projecten die verhouding op tot een minimum van 50%. Bij huisvestingsprojecten moet dat aandeel nog groter zijn.

Om rekening te houden met de specifieke kenmerken van het weefsel van de wijk, laat het RPA bovendien toe de voorziene groene ruimtes met tuinen binnen elk project naargelang de context op de aanpalende percelen te plannen, zodat er **grote aangrenzende groene ruimtes ontstaan** die als geheel voordelig zijn voor het potentieel op het vlak van biodiversiteit en natuurlijke lichtinval.

Deze bepalingen maken het voorwerp uit van specifieke regels die in het **regelgevende** luik worden toegelicht.

Opmerking: de ambities op het vlak van vergroening blijven niet beperkt tot de private percelen in een binnenterreinen, maar hebben ook betrekking op de openbare ruimte:

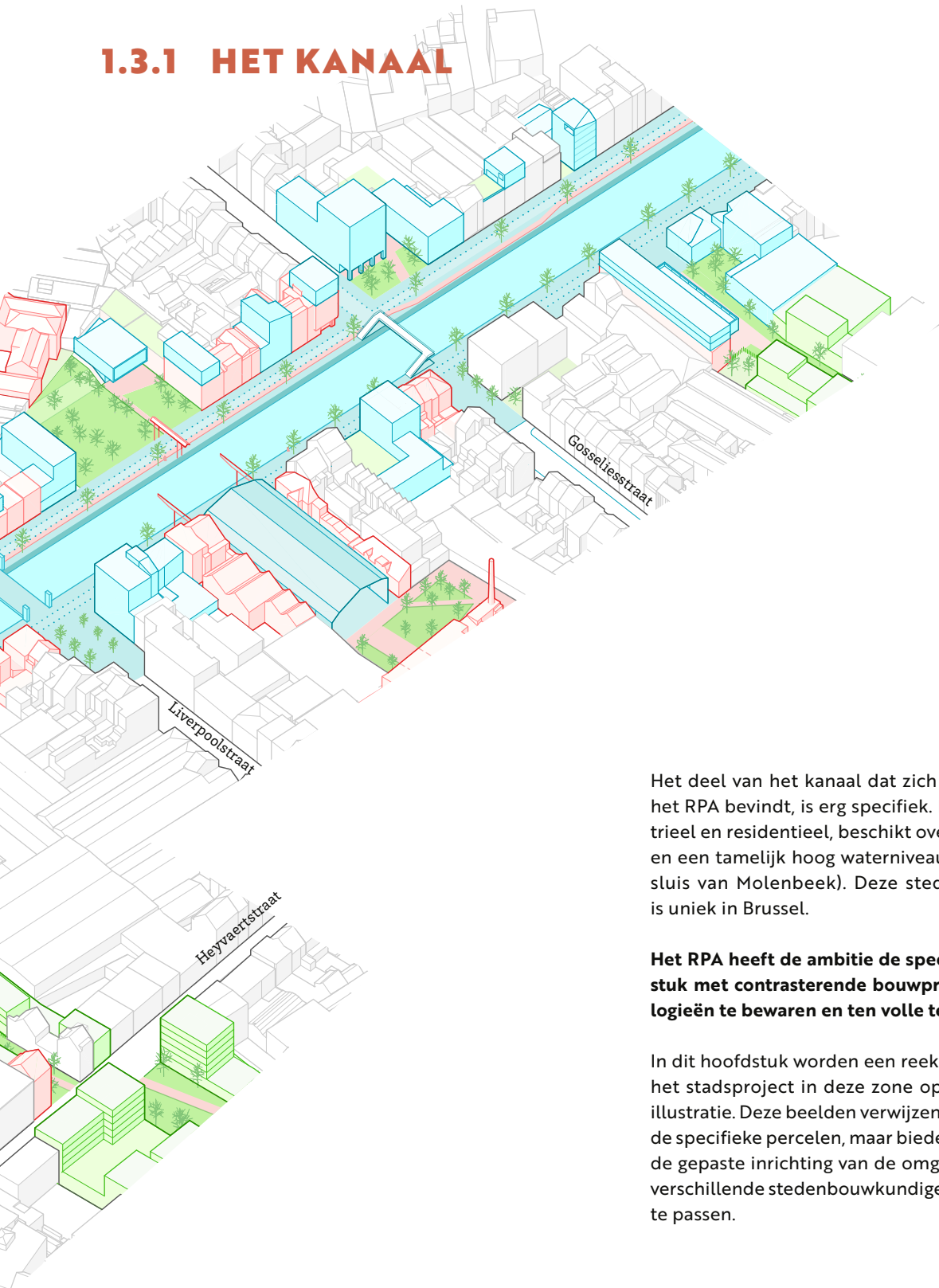
- › straten – zie pagina 14
- › kades van het kanaal – zie lager en BKP Kanaal
- › park van de Kleine Zenne - zie lager



↑ suggestieve visie op de mogelijke ontwikkelingen voor de openbare ruimte en de gebouwen aan het kanaal.

1.3 STRATEGISCHE ZONES

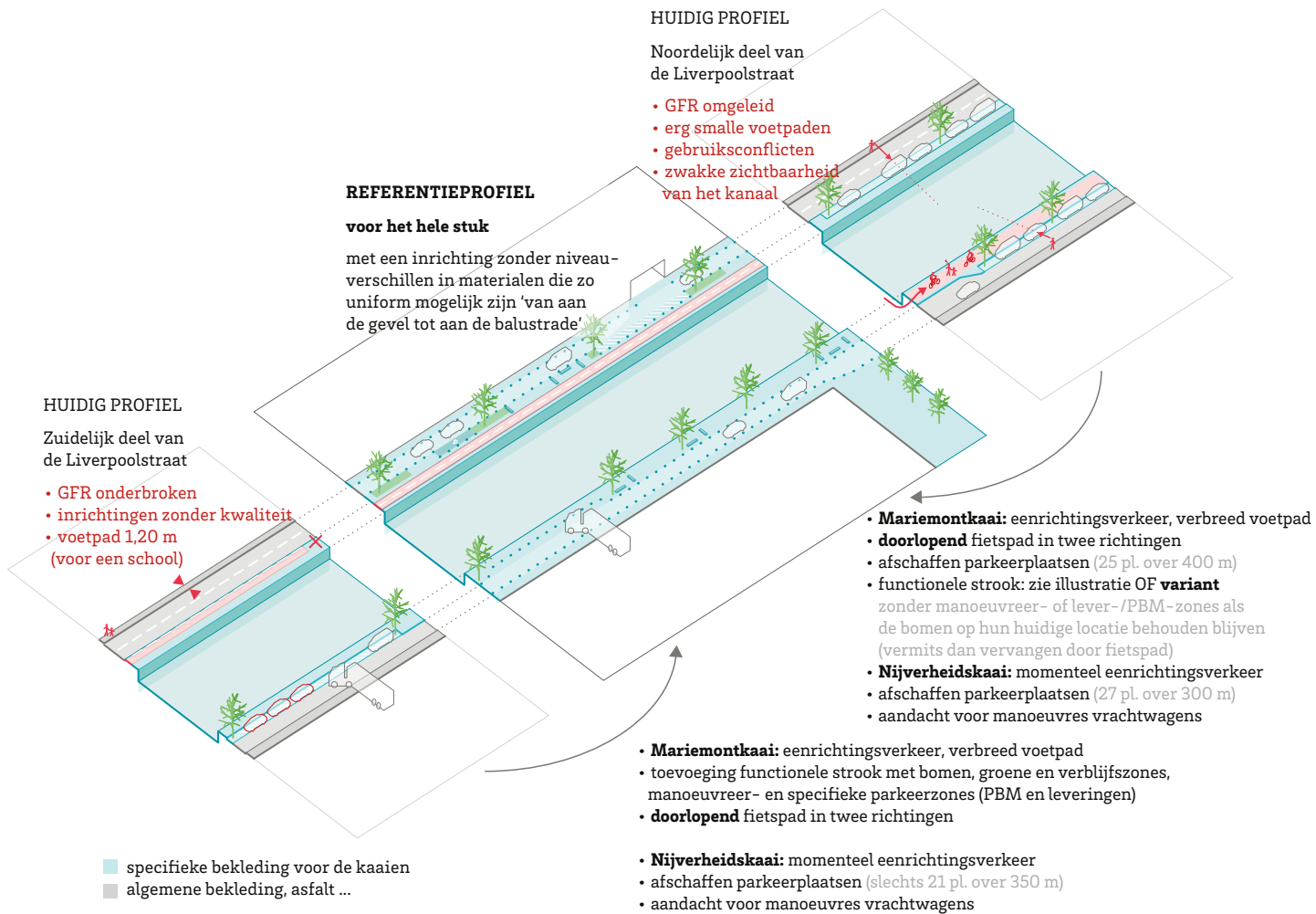
1.3.1 HET KANAAL



Het deel van het kanaal dat zich binnen de perimeter van het RPA bevindt, is erg specifiek. Het is tegelijkertijd industrieel en residentieel, beschikt over een relatief smal profiel en een tamelijk hoog waterniveau (stroomopwaarts van de sluis van Molenbeek). Deze stedenbouwkundige situatie is uniek in Brussel.

Het RPA heeft de ambitie de specifieke kenmerken van dit stuk met contrasterende bouwprofielen, functies en typologieën te bewaren en ten volle te benutten.

In dit hoofdstuk worden een reeks specifieke intenties voor het stadsproject in deze zone opgesomd met beelden ter illustratie. Deze beelden verwijzen niet naar een project voor de specifieke percelen, maar bieden een suggestieve visie op de gepaste inrichting van de omgeving door op de zone de verschillende stedenbouwkundige principes van het RPA toe te passen.



De kaaien als openbare, logistieke en recreatieve ruimte

De kaaien van het kanaal vormen een grote openbare landschapsruimte die ten volle benut moet worden.

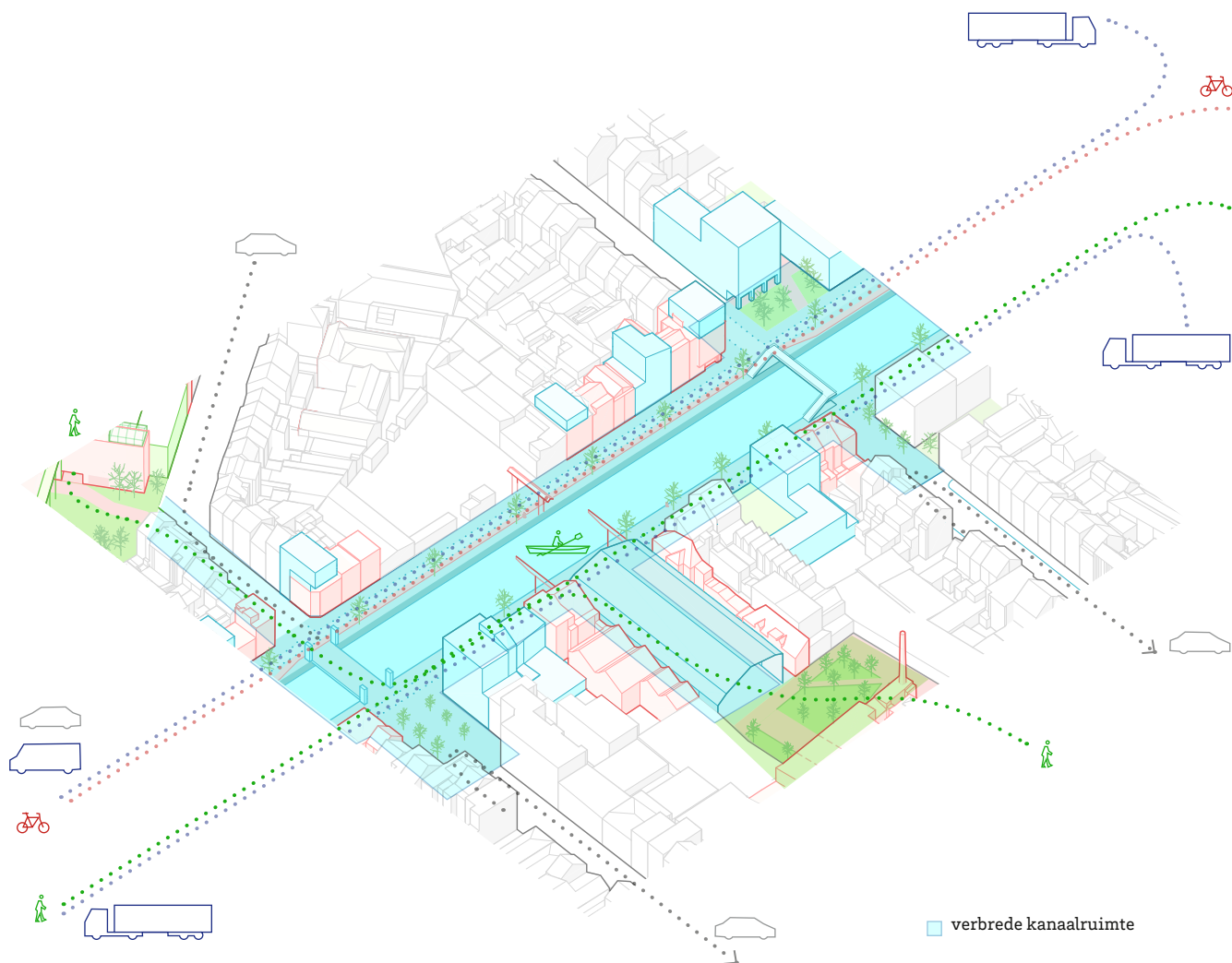
De inrichting ervan moet het mogelijk maken de ruimte beter in te delen ten voordele van de belangrijkste doelen van het RPA, met name de **logistieke** en **recreatieve** functies alsook de **actieve mobiliteit**. Zoals hierboven reeds gezegd zijn die uitermate verschillende functies niet onverenigbaar omdat ze zich over het algemeen op verschillende momenten van de week en zelfs van de dag voordoen.

Van deze functies de prioriteit maken, betekent ook dat de andere, met name **het doorgaande autoverkeer en de parkeermogelijkheden, verminderd moeten worden**. Door duidelijke prioriteiten te stellen voor het gebruik van de kaaien, kunnen concrete mogelijkheden voor de inrichtingsprincipes worden voorgesteld.

Actie 1: Mariemontkaai eenrichtingsverkeer en zonder niveauverschillen

De Mariemontkaai is de ruimte waar de onderlinge spanningen tussen de gebruikers het grootst zijn. Er is voor geen enkele gebruiksmodus momenteel een kwalitatieve ruimte aanwezig, wat tot gevaarlijke situaties op het vlak van verkeersveiligheid leidt (met name voor de school op de hoek van de De Bonnestraat of de oversteek van de brug aan de Liverpoolstraat voor de Kanaalroute).

Er kan enkel ruimte worden gemaakt door op **de kaai eenrichtingsverkeer in te voeren** en de overblijvende **parkeerplaatsen af te schaffen** (behalve die voor PBM) tussen de Manchesterstraat en de Ninoofsesteenweg. Met dit **nieuwe profiel** zou de logistieke toegankelijkheid voor zwaar vrachtverkeer op doeltreffende wijze gehandhaafd blijven terwijl aan de gevelzijde **veiligere, comfortabele voetpaden** worden ingericht en aan de kant van het kanaal een **afgescheiden ruimte bestemd wordt voor de Gewestelijke Fietsroute** die daar dan over een kwalitatief en doorgaand profiel beschikt (zonder omleiding langs de Nijverheidskaai).



Actie 2: Nijverheidskaai zonder niveaoverschillen

Op de Nijverheidskaai geldt al eenrichtingsverkeer. De enige manier waarop de ruimte er herverdeeld kan worden, is door de parkeerplaatsen af te schaffen. Dat zal grotendeels ten goede komen aan het comfort van de zwakke weggebruikers (met name de voetgangers die nu enkel over een smal voetpad beschikken), het uitzicht van de omgeving en de zichtbaarheid van het kanaal.

Het is dan ook mogelijk de kaaien op een geïntegreerde en doorlopende wijze 'van aan de gevel tot de balustrade' in te richten, in een verkeersluwe omgeving door de **inrichting van een ruimte zonder niveaoverschillen**. Voor de logistiek blijft de ruimte functioneel terwijl de bewoners er, buiten de bedrijfsuren, een uniforme grote openbare ruimte vinden aan de rand van het kanaal. Voor de wijk en de verschillende functies die langs de kaai in voorbereiding zijn, zoals de grote hal en de recreatieve ontsluiting ervan naar het water, is dit een unieke kans.

Actie 3: specifieke uitbreidingen naar de wijk

Naast deze herprofileringen van de kaaien moeten ook de **specifieke uitbreidingen van openbare ruimtes naar de aanpalende wijken** gevaloriseerd worden. Zulke uitbreidingen bestaan al aan het Liverpoolplein of zijn voorzien in de voormalige Libelcohal. Andere kunnen worden ingeplant voor de kruispunten met de Gosseliesstraat, de Schipstraat en de hoek van de Manchesterstraat.

Verschillende privé- of openbare projecten aan de rand van het kanaal kunnen tot slot in **achteruitbouwstroken** voorzien ten opzichte van de rooilijn die naargelang het geval een uitbreiding van de openbare ruimte kunnen inhouden of als afgesloten privéruimte behouden kunnen blijven.

Rijke en gediversifieerde bouwfronten

Voor de bebouwde ruimtes langs het kanaal geldt als inrichtingsprincipe dat de **verscheidenheid van de vormen** (van bouwprofielen en inplantingen), gebruik en functies gevrijwaard moet worden en zelfs nog verder aangemoedigd. Gezien het profiel van gevel tot gevel van dit stuk van het kanaal het smalst is voor het hele Gewest, moeten de **relatief lage bouwprofielen**, behalve in uitzonderlijke gevallen, behouden en aangemoedigd worden en achteruitbouwstroken ten opzichte van de rooilijn toegelaten worden.

Principe 1: achteruitbouwstroken ten opzichte van de rooilijn

Nieuwe mandelige constructies moeten volgens Titel I van de GSV op de rooilijn worden ingeplant. Langs het kanaal hebben tal van bestaande gebouwen echter soms aanzienlijke achteruitbouwstroken, vaak gekoppeld aan (vroegere) industriële functies.

Het RPA stelt voor de mogelijkheid te behouden om gebouwen met achteruitbouwstroken in te planten vermits dat bijdraagt aan de **visuele verbreding van het kanaal** en het mogelijk maakt er tuinen of voorpleintjes in te richten of andere **creaties die specifiek tot een uitbreiding van de openbare ruimte leiden** daar waar dat relevant blijkt.

Dat laatste geval wordt aangegeven en aanbevolen als de vrije ruimte langs minstens twee zijden aansluit op openbare ruimtes of voorzieningen: dat is zo aan straathoeken, volledige doorgangen van stratenblokken (enkel te overwegen daar waar de regelgevende kaart dat voorziet, zie Regelgevend luik) en ruimtes die dienstdoen als 'voorplein' voor een openbare voorziening.

Principe 2: behoud van kleine bouwprofielen

De gebouwen die momenteel een erfgoedwaarde of een waarde als geheel inhouden, zijn over het algemeen constructies met een relatief laag bouwprofiel (gelijkvloerse hangars of aanpalende gebouwen van 3 tot 4 verdiepingen). Het RPA wil dit kenmerkende element aan de rand van het kanaal in de wijk beschermen. Met name **de nog aan het kanaal aanwezige 'reeksen' aanpalende woningen zijn van grote waarde voor het geheel en moeten dus bewaard blijven.**

Als basisprincipe geldt voor de bouwprofielen bijgevolg dat de veeleer lage constructiehoogtes (hoogstens 15 tot 16 m) behouden moeten blijven. Daarmee wordt voorkomen dat de ruimte vanop het kanaal weer als ingesloten wordt gepercipieerd en dat er geleidelijk aan een te uniform, massief of monotoon bouwfront zou ontstaan.

Principe 3: specifieke overschrijdingen

Naast dit relatief lage referentiebouwprofiel staat het RPA zeer specifiek ook **gecontroleerde hoogtecontrasten** toe die bijdragen aan het verder versterken van het diverse uitzicht van de kanaalbuurt. Er worden twee types toegestaan:

- › Projecten die op grote percelen ingeplant worden (breedte > 12 m) mogen **specifieke accenten** boven de referentiehoogte hebben, mits ze kwalitatief in verbinding blijven staan met de aanpalende bouwprofielen. **Deze overschrijdingen moeten afgewisseld worden met lagere gehelen en bijgevolg op 20 m afstand of meer van elkaar liggen.**
- › Op kleine percelen wordt het behoud van de bestaande bebouwing aangemoedigd (zie hoger) maar kan ze wel samengaan met **lichte uitbreidingen van het bouwprofiel**. De huidige trend om extra verdiepingen toe te voegen, moet dus op specifieke wijze omkaderd worden.

zie Regelgevend luik voor de specifieke bepalingen m.b.t. de constructies aan de rand van het kanaal.

Voorbeeld van de kwalitatieve evolutie van een deel van de rand van het kanaal

- gebouw met een erfgoedwaarde of een waarde als geheel
- andere gebouwen aan de rand van het kanaal
- andere gebouwen achter de rooilijn ten opzichte van het kanaal
- nieuwe constructies

Fig.1: identificatie van de bebouwing met een erfgoedwaarde of een waarde als geheel

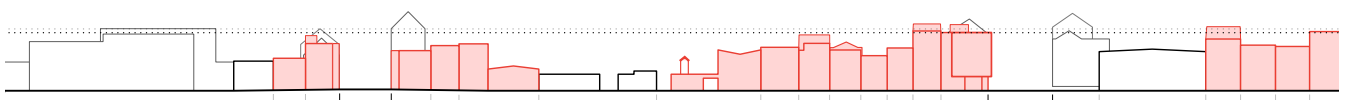


Fig. 2: mogelijke evolutie volgens de aanbevelingen en voorschriften van het RPA

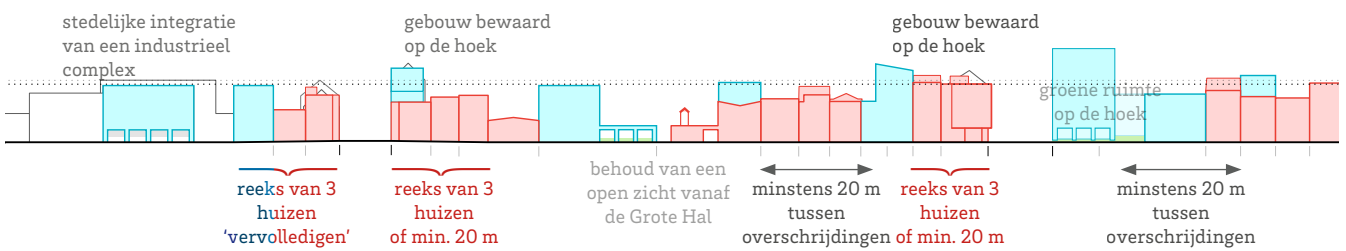
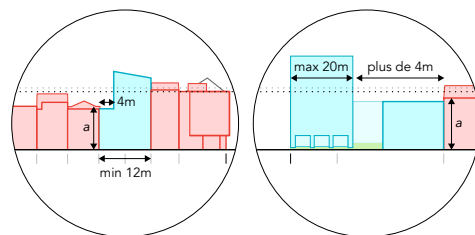
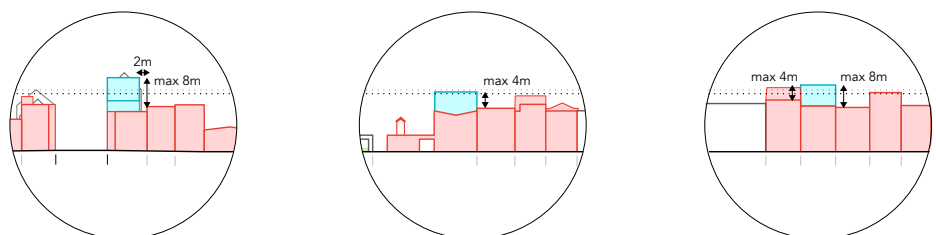


Fig. 3: afmetingen van de 'overschrijdingen' – op percelen van meer dan 12 m breed






op gebouwen van minder dan 20 m breed



Projecten met een exemplarische functie

We formuleren specifieke principes en voorschriften voor de rand van het kanaal. Op die manier geven we blijk van onze gezamenlijke ambitie om van deze zone een voorbeeld te maken voor het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat geldt dan niet enkel voor de stedenbouwkundige eigenschappen van het geheel maar ook op ecologisch, sociaal en architecturaal vlak. En dat voor elk project dat onder de herontwikkeling van deze specifieke zone valt.

De structuur hieronder omvat negen principes m.b.t. de eigenschappen van de projecten (privé en openbaar) aan de rand van het kanaal. **Ze vormt zo een checklist ter beoordeling voor de overheden die de vergunningen moeten verlenen, maar ook voor de projectverantwoordelijken zelf.** We vragen deze laatste deze vooraf ingevulde tabel op te nemen in de toelichtende nota die ze bij hun aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning voegen.

| | | | |
|---|---|---|---|
|  | <p>Actieve benedenverdieping: gemengd karakter, gezellig, in contact met de openbare ruimte</p> <p>○○○</p> | <p>Beheer van overlast voor de wijk: geluid, logistiek, mobiliteit, parkeren, ...</p> <p>○○○</p> | <p>Contextuele morfologie: industriële typologie, fijn stadsweefsel of overschrijding met verbinding naar aanpalend pand</p> <p>○○○</p> |
|  | <p>Specifieke eigenschappen van de woningen: gemeenschappelijke ruimtes, daktuinen, grote terrassen met uitzicht op het kanaal</p> <p>○○○</p> | <p>Positieve bijdrage aan de openbare ruimte: via openbare of privé-achteruitbouwstrook, toegang tot/transparantie naar benedenverdieping, ...</p> <p>○○○</p> | <p>Integrale duurzaamheid van het project: met name het water- en stroombeheer, energieproductie, flexibele structuren, ...</p> <p>○○○</p> |
|  | <p>Aandacht voor het microklimaat: lichtinval, windeffecten, aanleg van beplante oppervlakken</p> <p>○○○</p> | <p>Specifieke eigenschappen van de inrichting van niet-bebouwde ruimte (beplanting*, bekleding, meubilair/speeltoestellen, begrenzingen)</p> <p>○○○</p> | <p>Bijdrage aan de circulaire economie: behoud en renovatie van het gebouw, hergebruik van materialen, hernieuwbare bronnen, ...</p> <p>○○○</p> |

ALGEMENE BEOORDELING

○○○
(gemiddelde van de 9 indicatoren)

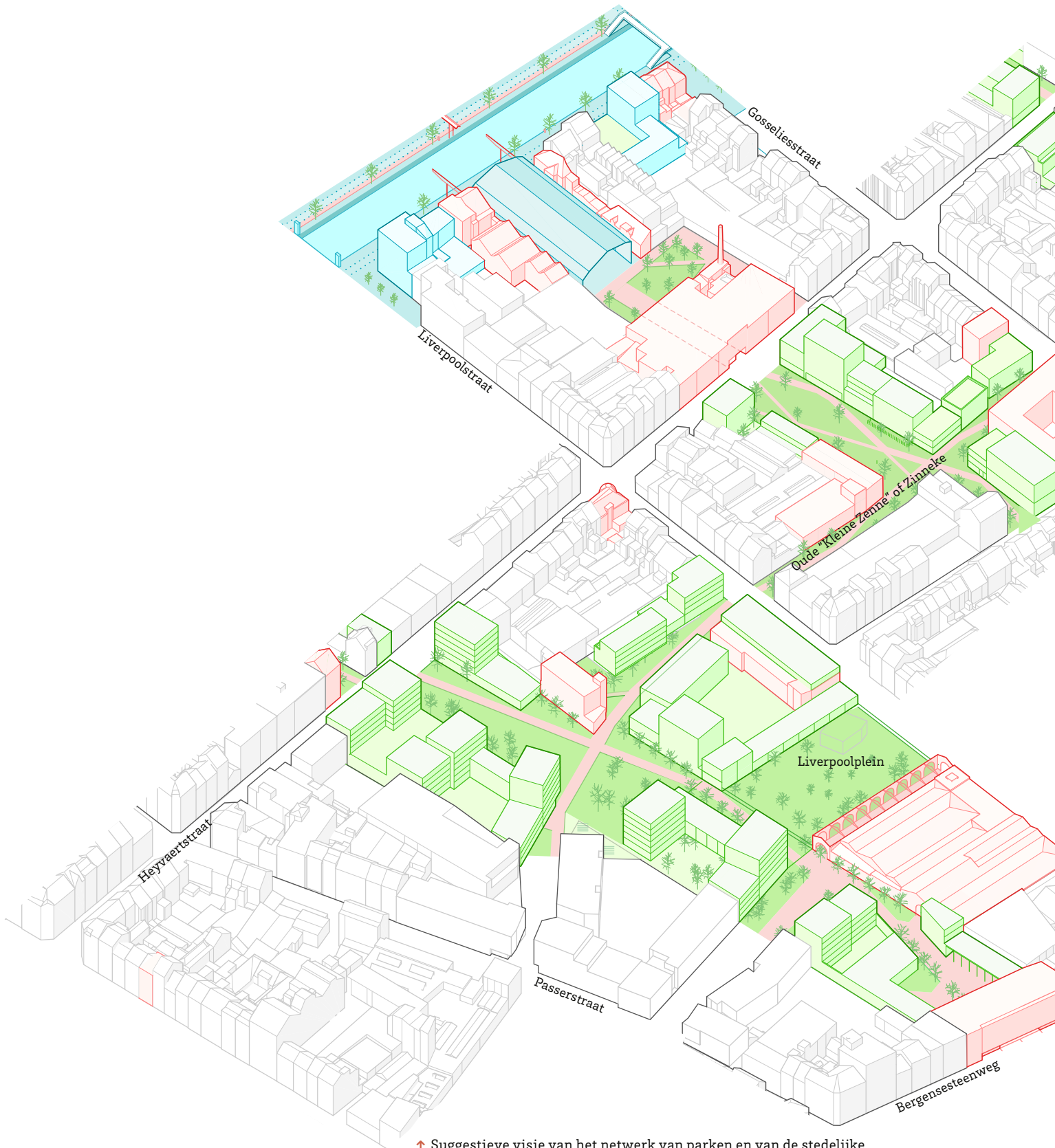
- = voorbeeldig
- = goed
- = gemiddeld
- = slecht

Voor meer toelichting over deze thema's kunnen ze ook de Referentiegid voor Duurzame Wijkontwikkeling en de Gids Duurzame Gebouwen (allebei online beschikbaar) van Leefmilieu Brussel raadplegen.

* De voorkeur geven aan beplanting met lokale soorten en hoogstammen



↑ Weergave bord IV 'The City of Flows' gemaakt tijdens de prospectiefase van het RPA Heyvaert op basis van de uitwisselingen tussen de betrokken partijen en de bewoners. – Indicatieve en niet-geactualiseerde weergave



↑ Suggestieve visie van het netwerk van parken en van de stedelijke ontwikkelingen die kunnen bijdragen aan de ontplooiing ervan. De visies op deze verschillende ruimtes zullen worden gespecificeerd door de initiatiefnemers van private en openbare projecten (onder meer Leefmilieu Brussel).

1.3.2 DE ZENNE

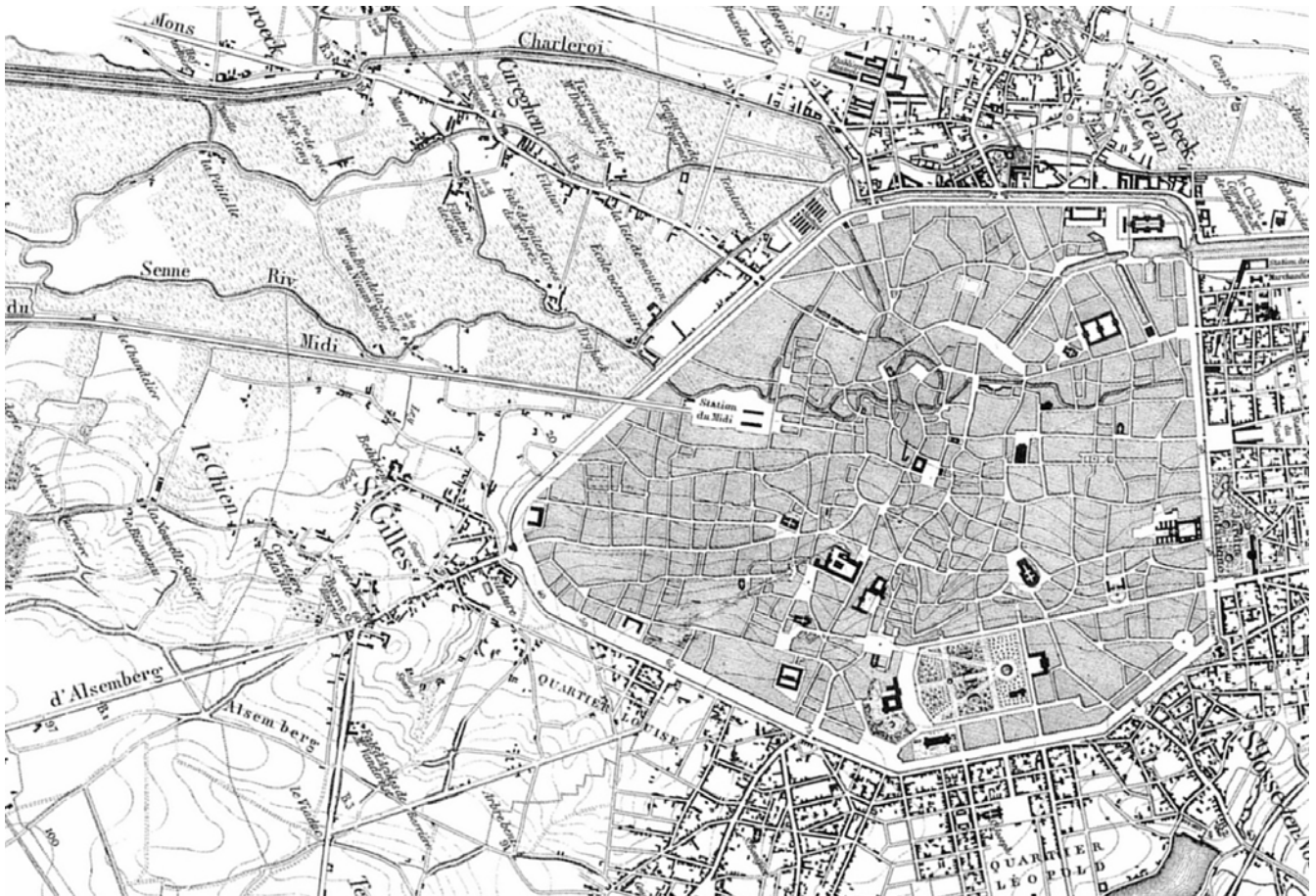


De as van de Zenne die de wijk doorkruist, is de tweede strategische zone binnen de perimeter van het RPA. De aanwezigheid van deze stroom ligt aan de basis van de topografie en de stedelijke ontwikkeling van de wijk. Bovendien gaf ze aanleiding tot een aanzienlijk deel van het industriële erfgoed (leerloerijen, verfindustrie, slachthuizen ...).

Deze rivier die van zijn oorspronkelijke bedding werd omgeleid, is vandaag amper nog waarneembaar in de wijk. Enkel het tracé van de percelen, de gemeentegrens en de rechtlijnige niet-bebouwde ruimtes in de huizenblokken herinneren nog aan het bestaan ervan.

Enkele jaren geleden ontstond het idee om de as van de Kleine Zenne een tweede adem te geven als nieuwe openbare ruimte (Gidsplan, SVC Heyvaert-Poincaré, Duurzaam Wijkcontract Compas ...).

Het RPA sluit aan bij de continuïteit van deze denkoefeningen met de bevestiging dat er **een netwerk aan groene ruimtes moet worden ingericht die de bestaande parken structureren en onderling verbinden** op basis van de tracés van de Kleine Zenne en het Zinneke, alsook door de creatie van een aantal 'zijrivieren'. Het RPA zorgt tevens voor een onderlinge samenhang tussen de nieuwe groene ruimtes en de constructies die ermee in verband staan.



↑ De oude zijtakken van de Zenne zijn, voor de tak die van oost naar west stroomt, de 'Kleine Zenne' of de 'Zenne van Ransfort', en voor de tak die van zuid naar noord loopt en in de Kleine Zenne stroomt, de 'Coupure van de Zenne' of 'Zavelzenneke'.

Netwerk van parken en publieke doorgangen

De inrichting van een nieuw netwerk met onderling verbonden parken maakt het mogelijk het uitgesproken gebrek aan groene ruimtes in dit deel van de stad weg te werken. Op kleinere schaal kunnen we met dit project de binnenterreinen van de huizenblokken die momenteel voor meer dan 95% volgebouwd en ondoordringbaar zijn, herkwalificeren, open trekken en minder dicht maken. Met dit project ontstaan er rustige wandelroutes met beplanting die toegankelijk zijn voor alle bewoners, van wie de huizen vaak geen eigen buitenruimte hebben.

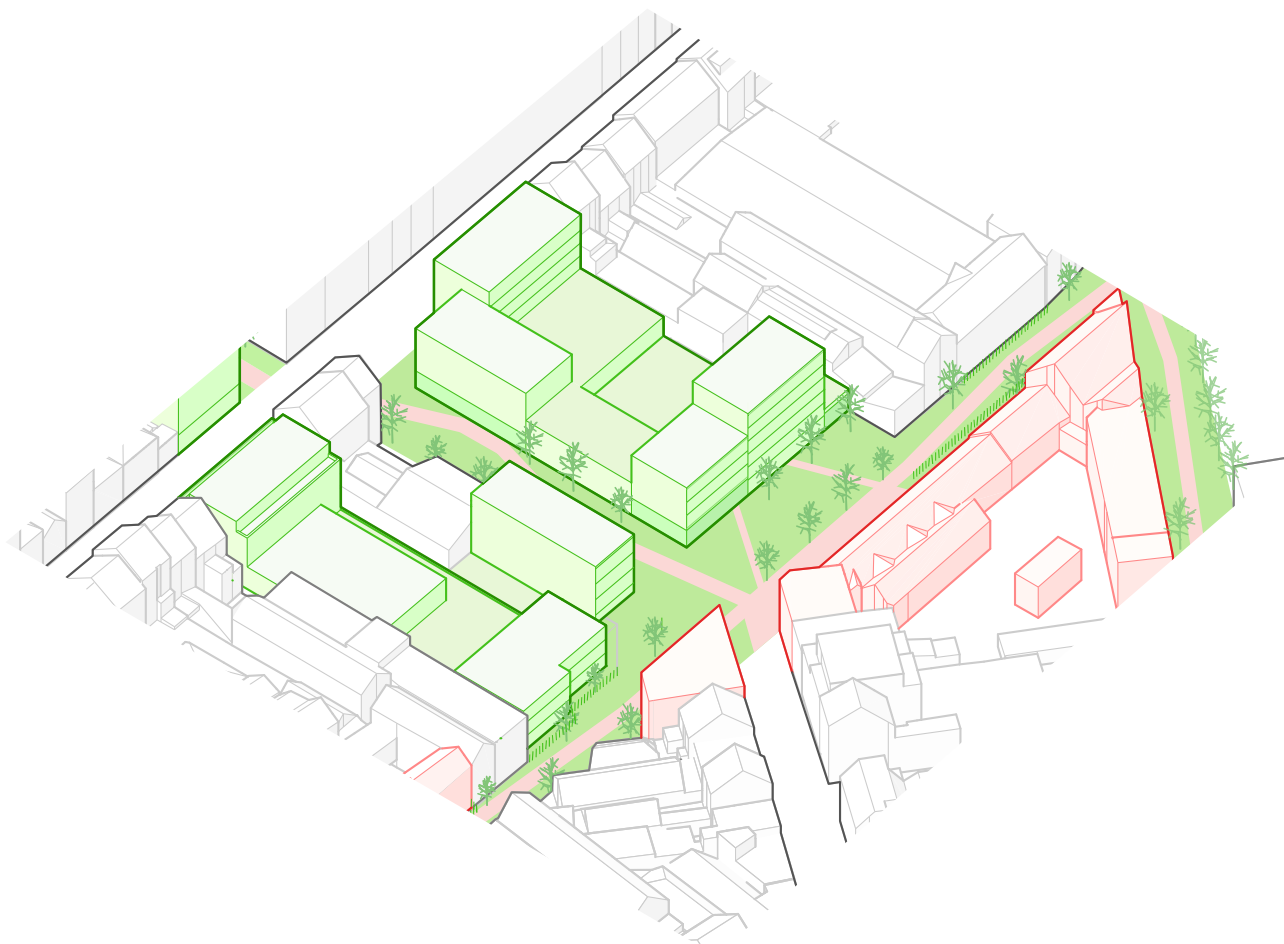
Om er een hoogwaardig en functioneel systeem van groenzones van te maken, is het belangrijk dat het risico op een 'gangeffect' wordt tegengegaan met het 'meeraderige' model van openbare ruimtes dat hier beoogd wordt. Het RPA beoogt dus een systeem van parken dat op alle verschillende niveaus **zo breed en zo open mogelijk is**.

Principe 1: uit het isolement halen en verbinden

Het parkennetwerk moet **de bestaande kleine groenzones verbinden** die vandaag volledig verzadigd en ondergedimensioneerd zijn, zoals het Liverpoolplein, het Dauwspark en de Pierronruimte. Door ze mee in het netwerk op te nemen en uit hun isolement te halen, kan het overmatig gebruik ervan beperkt worden en de sociale controle verbeterd.

Het **zorgt ook voor een verbinding tussen twee grote polen** van supralokale openbare ruimtes die momenteel volop in ere hersteld worden, met name het park aan de Ninoofsepoort en het voorplein voor de Slachthuizen van Anderlecht. Op termijn kan dit netwerk mogelijk ook **doorgetrokken worden naar de heringerichte Nijverheidskaai**. Ook daar moedigt het RPA een recreatieve invulling voor aan.

De verbinding in de vorm van groene ruimtes vormt geen concurrentie met de openbare weg die voor functionele verplaatsingen gebruikt wordt. Ze zorgt in het doordeweekse leven voor wandelroutes, speel-, sport- en ontspanningsruimtes waar in de rest van de wijk geen plaats voor is.



Principe 2. de profielen uitbreiden

De morfologische configuratie van dit nieuwe netwerk baseert zich op het tracé van de Kleine Zenne die algemeen genomen in een kanaal met een breedte van 12 m werd geleid. Deze breedte is het absolute minimum aan vrije ruimte die moet worden behouden ten opzichte van elke constructie. **Projecten die aan dit netwerk grenzen moeten bij elke gelegenheid gestimuleerd worden dit profiel nog verder uit te breiden** middels achteruitbouwstroken om het profiel nog verder open te trekken en de omvang ervan te vergroten.

Het park zal bijgevolg niet altijd even breed blijven, de breedte zal fluctueren. Dat betekent dat constructies op innovatieve wijze omkaderd moeten worden (zie bepalingen – Regelgevend luik) en dat er een goede coördinatie moet zijn tussen de private en publieke partners van de verschillende projecten die mee bijdragen aan de realisatie en activering van het park.

Er moet met name bijzondere aandacht worden besteed aan de verbindingen van het park met het netwerk van straten.

Op dat vlak moeten de projecten een goede zichtbaarheid van het park vanop de straat verzekeren, met name via de uitbreiding ervan en via gepaste bouwprofielen.

Inrichting en gebruik

De inrichting van de groene ruimte moet bijzonder kwalitatief zijn en de ontwikkeling van een rijke biodiversiteit en een beter microklimaat mogelijk maken. Dat veronderstelt een optimaal aantal beplante zones in volle grond. De problematiek van de bodemvervuiling vormt in dat opzicht een uitdaging waar rekening mee moet worden gehouden, zonder evenwel onoverkomelijk te zijn.

Het regenwater dat van de daken van de gebouwen langs het park stroomt kan worden opgevangen en gebruikt om het park te besproeien, indien de omstandigheden dit toelaten.

Anderzijds moeten ook bijkomende aspecten – rust, sociale controle (doorheen de dag), veiligheid en netheid – gegarandeerd worden. Deze aspecten moeten in het achterhoofd worden gehouden bij het beheer van de geplande toegangen naar het park en de aanwerving van het noodzakelijke personeel voor het onderhoud en de bewaking. Dit zijn cruciale voorwaarden om het project te doen slagen.

Bouwfronten

Een parkennetwerk in een samengesteld weefsel leidt sowieso tot nieuwe verhoudingen met de bestaande of nog te bouwen gebouwen langs het traject ervan. Een eerste voorwaarde voor een functionele groene ruimte is dat ze voldoende breed is. De bouwprofielen van de constructies langs het net zijn begrensd om een bottleneckeffect te vermijden.

Inplanting met achteruitbouwstrook en beperkte bouwprofielen

De principes op het vlak van inplanting en bouwprofiel beogen dus in de eerste plaats om de openbare ruimte voldoende kwaliteit en toereikende proporties te geven. Daartoe biedt het RPA de mogelijkheid om de gebouwen in te planten met achteruitbouwstroken langs de verbindingen en koppelt het de toegestane bouwhoogten aan de breedte van de gecreëerde open ruimte. Deze evenredige verhouding tussen de hoogte en de breedte van de doorgang zet de ontwerpers ertoe aan de omvang van de open ruimte te vergroten. Bovendien garandeert het gebruik van de begrippen opstandoppervlakte van de gevels en oppervlakte van de open ruimte een zekere 'elasticiteit' in de benadering van de volumetrie en daardoor een aanzienlijke creativiteitsmarge voor de verschillende projecten die de trajecten in de openbare ruimte zullen verlevendigen.

Principe 1: uitbreiding van de openbare parkruimte

De verkregen achteruitbouwstroken moeten het bovenal mogelijk maken het park uit te breiden en moeten dus toegankelijk blijven voor het publiek. Enkel twee gevallen rechtvaardigen het behoud van een (deel van de) achteruitbouwstrook als privézone:

1. Een zogenaamde 'alkoofruimte', ingesloten door de aanpalende constructies;
2. Bij een aanzienlijke uitbreiding van het park door het project, het behoud van een privéstrook van 2 op 4 m langs de woningen op de benedenverdieping.

In beide gevallen moet de afsluiting die deze ruimtes afbakt doorzichtig zijn en bij voorkeur opgebouwd uit (of bekleed met) diverse beplantingen.

Principe 2: rooilijnen en variabele vormen

De gewenste morfologie voor de bouwfronten langs het park is helemaal anders dan die gebruikelijk aanwezig is langs een straat. Hier moet het bouwfront niet rechthoekig maar veeleer gevarieerd zijn met wisselende bouwprofielen die het parcours leven inblazen en zo een 'gangeffect' vermijden.

Principe 3: gepaste bouwprofielen op de hoeken

De hogere volumes binnen eenzelfde project moeten niet op de hoeken geplaatst worden, maar in de zones waar hun visuele impact beperkt blijft. De hoekgebouwen moeten dus laag blijven, met de eventuele uitzondering van die gebouwen die op de straten aansluiten waar de inrichting van een 'focal point' gerechtvaardigd kan zijn.

Het erfgoed tot zijn recht laten komen

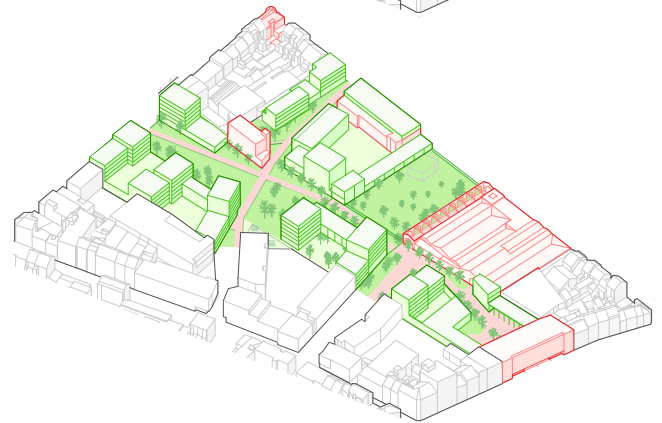
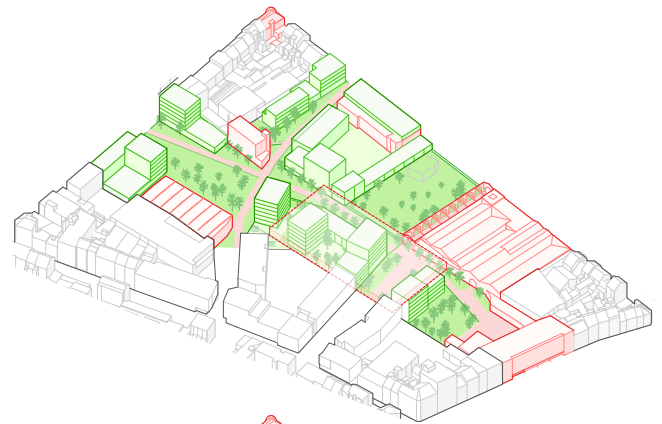
Met het netwerk aan groene ruimtes kan het interessante industriële erfgoed langs de doorgangen extra in de verf worden gezet. Aan de hand van zijgangen kunnen deze gebouwen als getuigen van het rijke industriële verleden van de Zenne optimaal benut worden.

Zie Regelgevend luik voor de specifieke bepalingen m.b.t. de constructies langs de kruispunten.

Strategisch huizenblok: Passer-Heyvaert-Liverpool-Bergen

Binnen het netwerk heeft dit huizenblok een bijzonder strategische waarde wegens de omvang en locatie. Het moet bijgevolg mee ingeschakeld worden in de vestiging en animatie van het parkennetwerk. Het RPA herhaalt met name het belang om er voorzieningen in op te richten. Het voorziet in bepaalde principes van samenstelling en in publiek toegankelijke doorgangen die het Park van de Kleine Zenne, het Liverpoolplein (dat zo uit zijn isolement wordt gehaald) en het begin van de doorgang aan de zijde van Passer en de Heyvaertstraat onderling verbinden.

Het RPA laat de projectverantwoordelijken voor deze site alle vrijheid wat de samenstelling betreft, maar verplicht hen wel minstens 500 m² groene ruimte aan te leggen.



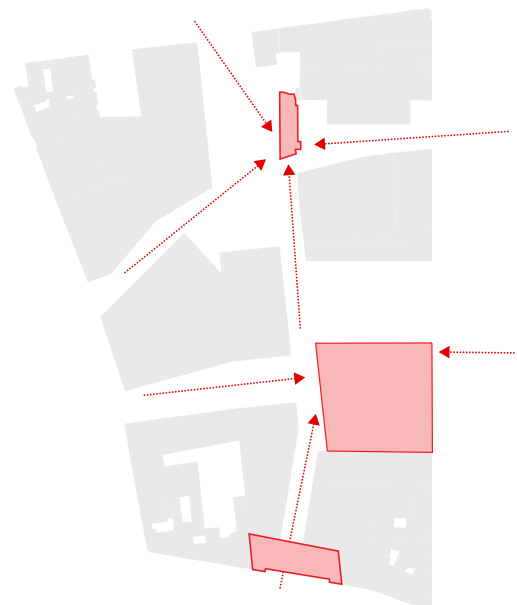
Meerdere scenario's

twee voorbeelden van mogelijke scenario's, volgens de gewenste mix tussen productieve activiteiten, huisvesting en voorzieningen



Samenstelling

de verschillende bestaande openbare of projectruimtes met elkaar verbinden om een voetgangerstraject te creëren dat het huizenblok structureel geeft






Aanzichten

samenstelling van openbare ruimtes naargelang de visuele assen naar de gebouwen met een erfgoedwaarde

Projecten met een exemplarische functie

Met de specifieke principes en voorschriften voor de ‘oevers’ van de Zenne geven we blijk van onze gezamenlijke ambitie om van deze zone een voorbeeld te maken voor het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat geldt dan niet enkel voor de stedenbouwkundige eigenschappen van het geheel maar ook op ecologisch, sociaal en architecturaal vlak. En dat voor elk project dat onder de herontwikkeling van deze specifieke zone valt.

De structuur hieronder omvat negen principes m.b.t. de eigenschappen van de projecten (privé en openbaar) langs het park. **Ze vormt zo een checklist ter beoordeling voor de overheden die de vergunningen moeten verlenen, maar ook voor de projectverantwoordelijken zelf.** We vragen deze laatste deze vooraf ingevulde tabel op te nemen in de toelichtende nota die ze bij hun aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning voegen.

| | | | |
|---|---|--|---|
|  | <p>Actieve benedenverdieping: gemengd karakter, gezellig, transparant, sociale controle van de openbare ruimte</p> <p>○○○</p> | <p>Beheer van de problematiek van de bodemvervuiling: impact van de getroffen maatregelen op de kwaliteit van het project</p> <p>○○○</p> | <p>Contextuele morfologie: postindustriële context in de binnenterreinen van huizenblokken</p> <p>○○○</p> |
|  | <p>Toegang tot de woningen: scenografie van de ingang, (bijkomende) toegangsmogelijkheid vanaf het park*,</p> <p>○○○</p> | <p>Kwaliteit van de verbinding met het park: via uitbreiding van het park en/of privétuinen, bijkomende toegangen, ...</p> <p>○○○</p> | <p>Integrale duurzaamheid van het project: met name het water- en stroombeheer in het project, flexibele typologieën, ...</p> <p>○○○</p> |
|  | <p>Aandacht voor het microklimaat: lichtinval, wind, eiland van rust, aanleg van beplante oppervlakken</p> <p>○○○</p> | <p>Biodiversiteit in de groene ruimten: keuze van de natuur, vochtige biotopen (infiltratievoorzieningen, vijver, ...)</p> <p>○○○</p> | <p>Bijdrage aan de circulaire economie: behoud en renovatie van het gebouw, hergebruik van materialen, hernieuwbare bronnen, ...</p> <p>○○○</p> |

ALGEMENE BEOORDELING

○○○
(gemiddelde van de 9 indicatoren)

- = voorbeeldig
- = goed
- = gemiddeld
- = slecht

Voor meer toelichting over deze thema’s kunnen ze ook de Referentiegid voor Duurzame Wijkontwikkeling en de Gids Duurzame Gebouwen (allebei online beschikbaar) van Leefmilieu Brussel raadplegen.

* Onder voorwaarden en in overleg met de beheerder van het kleine Zennepark

1.4 MILIEUAMBITIES

Het RPA onderschrijft de duurzame visie die het Gewest heeft op de stad. Deze visie impliceert alle keuzes die in het plan worden gemaakt op het vlak van stedelijke programmatie, mobiliteit, dichtheid, valorisatie van het erfgoed, vergroening...

In dit verband vragen sommige concrete begrippen die in de vorige hoofdstukken ter sprake zijn gekomen, om bijzondere aandacht, meer bepaald i.v.m. de uitvoering van toekomstige private en openbare projecten binnen de perimeter.

Deze begrippen en hun toepassingsvoorwaarden worden hieronder nauwkeuriger toegelicht.

Het kanaal als stormbekken

In het kader van de projecten langs het kanaal is het wenselijk dat het overtollige water uit de nieuwe verzamel- en beheersystemen voor het regenwater op het perceel in het kanaal wordt geloosd via een afgescheiden regenwaternetwerk of een ander collectief systeem voor regenwaterbeheer (liever dan dat het in het openbare rioleringsnet te vloeit). Het lozen van zuiver water in het kanaal is onderworpen aan de toelating van de Haven van Brussel.

Elk project voor sloop/heropbouw moet aansluiten bij deze doelstelling.

Bevordering van biodiversiteit

In de context van de dichtbebouwde stad die kenmerkend is voor de Heyvaertwijk, zullen nieuwe aanplantingen bijdragen tot een verbetering van de stedelijke esthetiek en de band tussen de bewoners en de natuur opnieuw aanhalen. Ze moeten dus zo worden uitgedacht dat de zintuiglijke ervaring van de natuur erdoor wordt opgewekt of versterkt: vormen, kleuren, geuren, aantrekkingskracht voor de fauna ... Ze moeten ook worden ontworpen in verschillende lagen: naast de hoogstammen moet ook aandacht worden besteed aan de struiklaag, de laag met grassen en bloemen, klimplanten tegen de gevels enz. Elke mogelijkheid tot vergroening en tot het ongedaan maken van de ondoordringbaarheid moet dus worden bestudeerd.

In dit hitte-eilandgebied – en in samenhang met het overheersende ‘vochtige’ aspect van het ecologische netwerk, dat doet denken aan planten die passen bij vochtige omgevingen en valleibodems –, moeten trouwens acties inzake het geïntegreerde beheer van regenwater en beplanting worden overwogen, waarbij zoveel mogelijk de voorkeur moet worden gegeven aan groene inrichtingen die de mogelijkheid bieden het afvloeingswater te bufferen (drasland met weelderige plantengroei, regentuinen ...): aangezien het atmosferische afkoelingspotentieel van de vegetatie afhankelijk is van de beschikbaarheid van water, is er nood aan een gezamenlijke aanpak als we echt doeltreffend willen werken aan het microklimaat.

En groene daken verdienen de voorkeur.

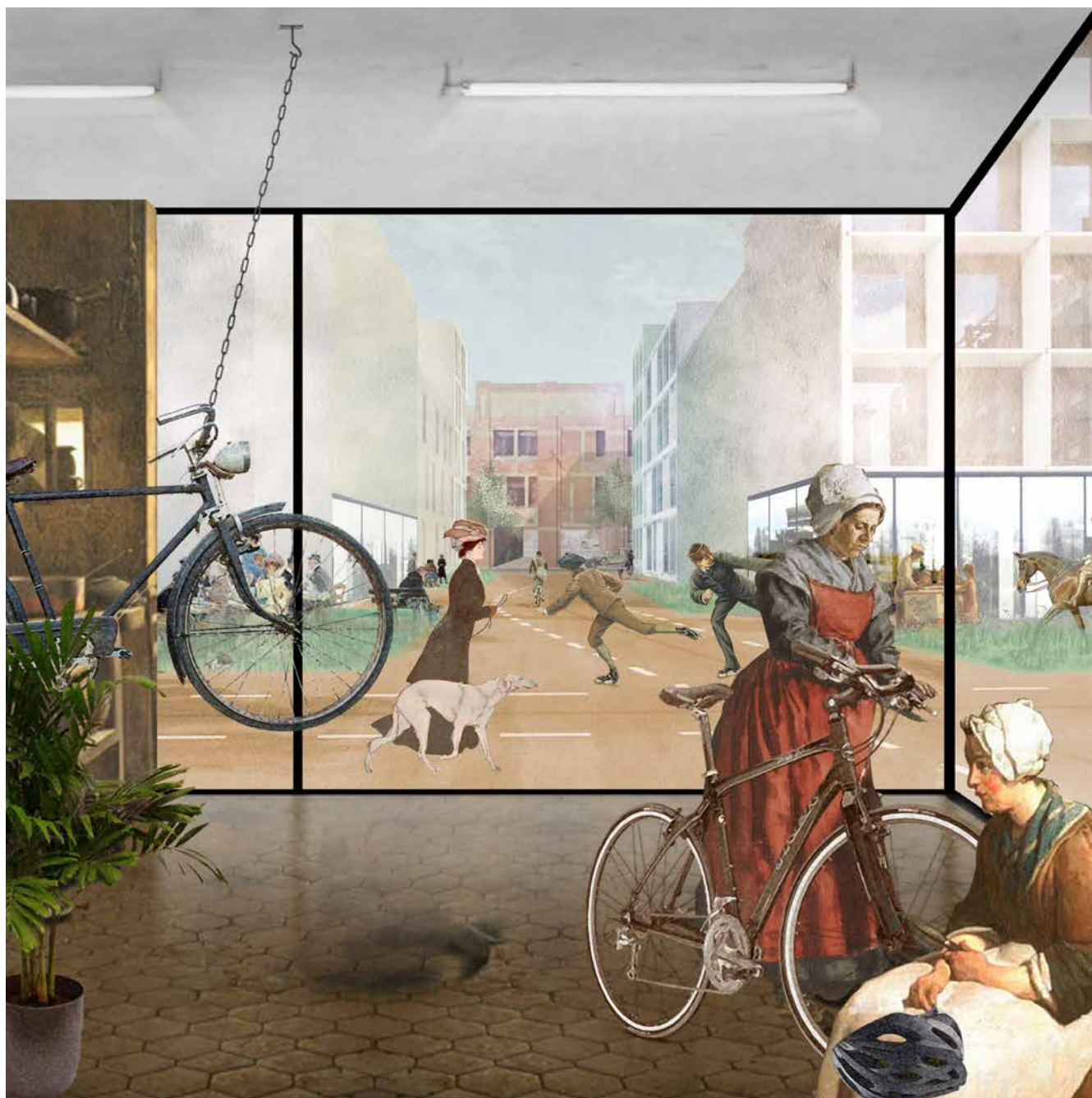
Circulaire economie

De circulaire economie zit in het DNA van de Heyvaertwijk. Vanuit dit oogpunt is een van de nieuwe activiteiten in verband met de autosector, waarrond zich een deel van de lokale economie heeft ontwikkeld, de sector van het ombouwen van thermische voertuigen tot elektrische voertuigen.

Een andere vastgestelde opportuniteit is de mogelijke integratie van een voorziening van het type recypark, maar dan op een kleinere schaal die bevorderlijk is voor een goede integratie in de stad.

Hergebruik van de materialen

Een aanvullend doel bij de toepassing van de principes van de circulaire economie is de preventie van de productie van bouwafval. Wanneer bestaande gebouwen aanwezig zijn, moet voorrang worden verleend aan het behoud van de meeste elementen van de gebouwen. Deze gebouwen moeten dus maximaal worden behouden en zo nodig worden gerenoveerd of verbouwd. De beslissing over het behoud moet op een verstandige manier gebeuren, rekening houdend met de hele levenscyclus van het gebouw en de impact ervan op het milieu. Selectieve demontage en afvoer naar circuits voor hergebruik mogen pas in laatste instantie plaatsvinden.



↑ Weergave van het bord III 'The Post-Car District' gemaakt tijdens de prospectiefase van het RPA Heyvaert op basis van de uitwisselingen tussen de betrokken partijen en de bewoners. – Indicatieve en niet-geactualiseerde weergave



02. REGELGEVEND LUIK

Het reglementaire luik van het RPA vormt een normatief kader aangepast aan de lokale context en de vastgestelde uitdagingen.

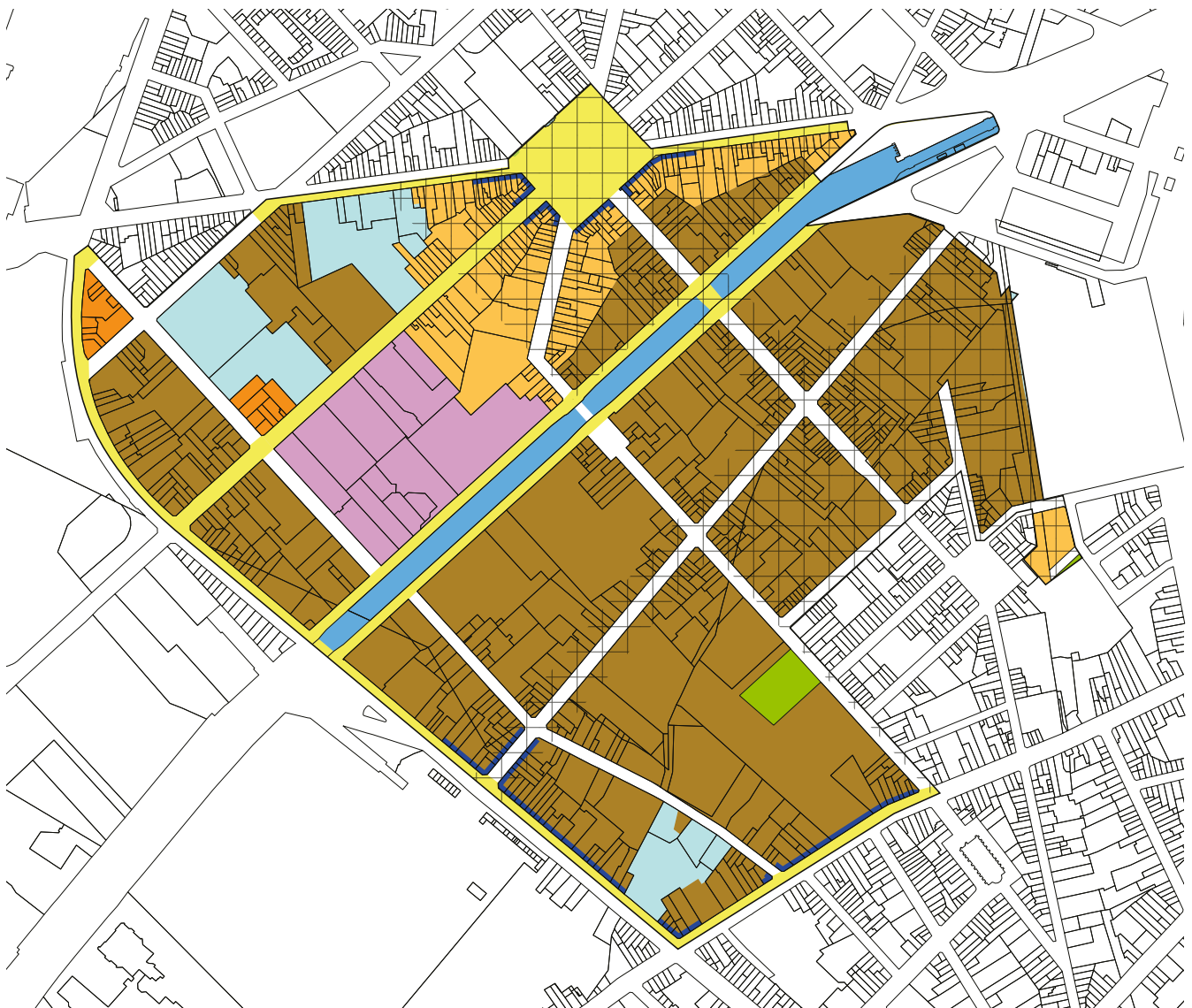
De reglementaire voorschriften zijn bewust beperkt gehouden en verwijzen doorgaans naar begrippen of berekeningswijzen die al in de Brusselse stedenbouwkundige praktijk bestaan. De nieuwe begrippen worden op didactische wijze uitgelegd, geïllustreerd aan de hand van schema's en verklaard in de woordenlijst.

De teksten en afbeeldingen in dit hoofdstuk hebben een reglementaire waarde, behalve de kaders. Die hebben een indicatieve waarde omdat ze vanuit didactisch oogpunt iets toelichten of in herinnering brengen.

2.1 GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

Huidige situatie in het GBP

- Woongebieden
- Gemengde gebieden
- Sterk gemengd gebied
- Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst
- Ondernemingsgebied in stedelijke omgeving
- Parkgebieden
- GCHEWS-gebieden
- Lint voor handelskernen
- Structurerende ruimten



Grafische voorschriften van het RPA

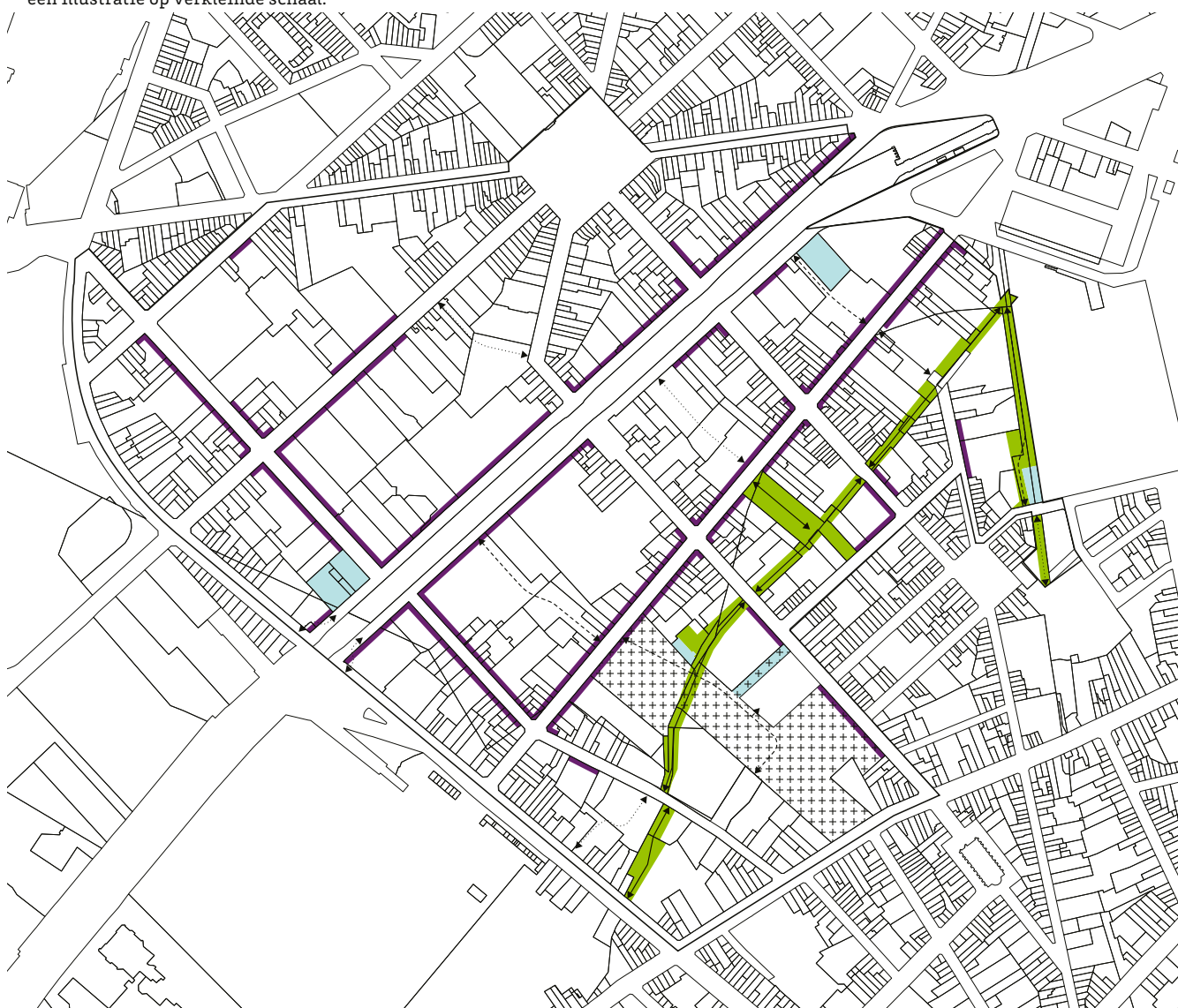
- Sterk gemengd gebied
- Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst
- Parkgebieden
- Programmagebied*
- Productief en actief lint*
- Aan te leggen verbinding*
- Indicatieve verbinding*
- Indicatieve doorgang*

Productief en actief lint?

Door een lint voor productiekernen te voorzien wordt een mix van functies bevorderd en georganiseerd, en worden er met name op de benedenverdieping van de gebouwen ruimten voorbehouden voor ondernemingen en collectieve voorzieningen doordat de inplanting van woningen en grote handelszaken wordt beperkt.

Het lint wordt doorgaans voorzien langs de 'productieve straten', zoals deze in het strategische luik zijn bepaald, en meer plaatselijk in secundaire straten waar gebouwen of percelen zijn aangepast voor economische activiteit of collectieve voorzieningen.

↓ De kaart van het RPA met reglementaire waarde is gemaakt op schaal 1/2 000 en afgedrukt op A1-formaat. De kaart hieronder is hiervan een illustratie op verkleinde schaal.



* de elementen met een asterisk behoren tot de schriftelijke voorschriften uit het RPA die op blz. 44 van dit document in detail worden vermeld

Het RPA en het GBP

De nieuwe voorschriften van het RPA worden tegenover het GBP gezet zodat ze gemakkelijker te lezen en begrijpen zijn.

- Woongebieden
- Gemengde gebieden
- Sterk gemengd gebied
- Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare dienst
- Ondernemingsgebied in stedelijke omgeving
- Parkgebieden
- GCHEWS-gebieden
- Programmagebied*
- Lint voor handelskernen
- Structurerende ruimten
- Productief en actief lint*
- Aan te leggen verbinding*
- Indicatieve verbinding*
- Indicatieve doorgang*

* de elementen met een asterisk behoren tot de schriftelijke voorschriften uit het RPA die vanaf blz. 8 van dit document in detail worden vermeld.



2.2 SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

2.2.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

AV 0.1. Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op al de gebieden van het plan, ongeacht de grenzen en beperkingen bepaald in de bijzondere voorschriften die erop van toepassing zijn.

AV 0.2. Voor alle definities van termen wordt verwezen naar de woordenlijst van het RPA en standaard ook naar de woordenlijst van het GBP, alsook naar de definities in de regelgevingen die van kracht waren ten tijde van de goedkeuring van het RPA.

AV 0.3. De grafische en schriftelijke voorschriften van dit luik van het RPA hebben een regelgevende waarde, behalve de stippelijnkaders die louter indicatief zijn. Zij illustreren de toepassing van het RPA en helpen om het RPA gemakkelijker te lezen en te begrijpen.

AV 0.4. Bij tegenspraak in de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften hebben de schriftelijke voorschriften voorrang op de grafische voorschriften.

AV 0.5. De bouw-, uitbreidings- of wijzigingsprojecten voor woningen met een vloeroppervlakte van meer dan 2000m² voorzien in minstens 25% sociale of hiermee gelijkgestelde woningen en dienen noodzakelijkerwijs ter beschikking gesteld worden van gezinnen met een laag inkomen. De BGHM en/of de onderstaande operatoren krijgen vanaf de uitreiking van de stedenbouwkundige vergunning ten hoogste een jaar bedenktijd om de woningen aan te kopen. De doorverkoopprijs van de woningen mag niet meer bedragen dan de maximumprijs van de geconventioneerde woning. Indien meerdere kandidaat-kopers meedingen, dienen de aankopen te gebeuren in de volgende volgorde van prioriteit:

- 1° de BGHM;
- 2° de openbare vastgoedoperatoren;
- 3° de sociale verhuurkantoren;
- 4° verenigingen zonder winstoogmerk;
- 5° stichtingen van openbaar nut;
- 6° vennootschappen met een sociaal oogmerk

AV 0.6. De verklarende nota die bij de aanvragen tot certificaat of stedenbouwkundige vergunning voor projecten van minstens 2000 m² vloeroppervlakte wordt gevoegd, beschrijft gedetailleerd op welke manier het project aan de doelstellingen en voorschriften van het plan beantwoordt.

AV 0.7. De volgende voorschriften van titel I van de GSV zijn niet van toepassing:

- › art. 4 §1 1° van de GSV in de gevallen bedoeld in art. A.1. van het RPA;
- › art. 5 van de GSV voor toepassing van art. A.2. van het RPA;
- › art. 3, 5, 7, 8 §1 en §2, 11 en 13 behalve wat betreft de vergroening van platte daken, in geval van toepassing van art. G van het RPA
- › art. 3, 4, 5, 7, 8 §1 en §2, 11 in geval van toepassing van art. H van het RPA

Deze opsomming sluit het principe van impliciete opheffing niet uit.

Het RPA vervangt bepaalde door de GSV voorziene bepalingen, voornamelijk langs de verbindingen en het kanaal (art. G en H), maar ook in het bijzondere geval dat hierna in art. A wordt vermeld. Het AV 0.7. verduidelijkt de bepalingen van de GSV die niet van toepassing zijn.

2.2.2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

A. Gebied voor koeren en tuinen

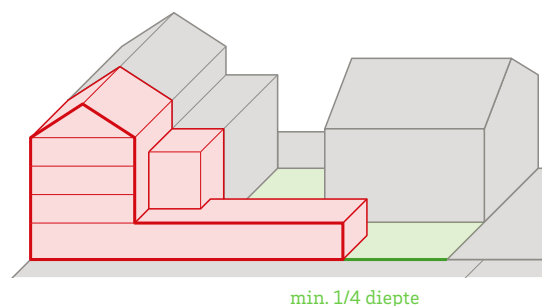
A.1. Op een perceel dat aan meer dan één mandelige muur omringd is met bouwwerken op het binnenterrein van het huizenblok, kan de ligging van een bouw- of verbouwingsproject zodanig worden gepland dat het gebied voor koeren en tuinen elders gelegen is dan aan de achterkant van het perceel, indien dat toelaat dit gebied uit te lijnen met dat van de aangrenzende percelen.

In een dergelijk geval moet meer dan 25% van de perceeloppervlakte uit volle grond (type Heyvaert) bestaan en beplant zijn. Indien het project woningen bevat op het binnenterrein van het huizenblok, is minstens 50% van de perceeloppervlakte niet bebouwd en uit volle grond (type Heyvaert).

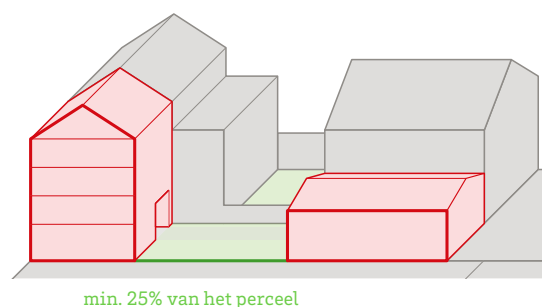
De projecten gelegen op hoekpercelen kunnen minder dan 25% ruimten uit volle grond omvatten als de configuratie en goede inrichting van de plaatsen dit rechtvaardigen.

A.2. De bouwwerken op het binnenterrein van een huizenblok worden opgetrokken in mandeligheid met minstens één bouwwerk waarvan ze de hoogte van de daklijst niet mogen overschrijden.

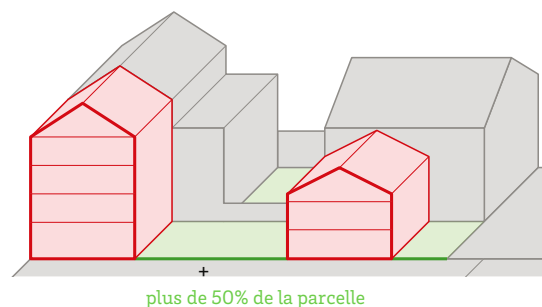
A.3. De artikelen A.1. en A.2. zijn niet van toepassing op projecten onderworpen aan de voorschriften G of H.



a. Inplanting van een project dat conform de GSV is



b. Inplanting van een project volgens de regel van het gebied voor koeren en tuinen van het RPA



c. Inplanting van een woonproject volgens de regel van het gebied voor koeren en tuinen van het RPA

B. Productief en actief lint:

B.1. Over een diepte van minimaal 30 m vanaf de rooilijn zijn de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd voor productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. Ze kunnen ook worden bestemd voor in ondernemingen geïntegreerde diensten, voor hotels, voor duurzame stadslogistiek, handelszaken, groothandelszaken en grote speciaalzaken.

Ingeval een of meerdere verdiepingen van de gebouwen voor huisvesting bestemd zijn, kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen eveneens voor nevenfuncties van deze huisvesting bestemd zijn, zoals een inkomhal, een berging voor fietsen of een lokaal voor afvalbeheer.

De bestemming van de benedenverdiepingen voor huisvesting kan onder de volgende voorwaarden eveneens worden vergund:

- › een oppervlakte van minimaal 70% van de grondinname van de benedenverdieping is bestemd voor productieactiviteiten, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor in ondernemingen geïntegreerde diensten, voor handelszaken;
- › de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie;
- › de functies andere dan de woonfuncties moeten bij voorrang op de benedenverdieping gevestigd zijn.

B.2. De totale vloeroppervlakte van de handelszaken, groothandelszaken, grote speciaalzaken en duurzame stadslogistiek is beperkt tot 500 m² per project. De verhoging van deze vloeroppervlakte tot 1500 m² kan onder de volgende voorwaarden worden vergund:

- › een oppervlakte minstens gelijk aan die bestemd voor de handelszaken, groothandelszaken en grote speciaalzaken is bestemd voor productieactiviteiten of voorzieningen binnen het gebouw;
- › de leveringszones voor het laden en lossen van goederen bevinden zich binnen de bouwvolumes;
- › de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie.

B.3. Artikel B.1. is niet van toepassing wanneer de grondinname van het project kleiner is dan 200 m².

De activiteiten waarvan hiernaast sprake is, bevinden zich hoofdzakelijk op de benedenverdieping, maar kunnen ook elders in het project gevestigd zijn, bijvoorbeeld op een verdieping.

C. Programmagebied

C.1. In dit gebied mag de oppervlakte bestemd voor de groene ruimte toegankelijk voor het publiek niet minder bedragen dan 0,5 ha. De voor het publiek toegankelijke groene ruimte moet uit één stuk zijn en met een ingang aan: de Heyvaertstraat, de Passerstraat, de Liverpoolstraat via het tracé van de Zenne, de Bergensesteenweg en het Liverpoolplein. Elke aanvraag van een stedenbouwkundig attest, een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning voor een nieuwbouw, een afbraak-heropbouw of een herbestemming, bevat een totaalbeeld van de in het gebied geplande aanleg.

Op basis van dit totaalbeeld kunnen de in het bestemmingsplan vermelde indicatieve verbindingen eventueel verschillende vormen aannemen, op voorwaarde dat ze de doorgang via een of meer gebouwen echter niet verhinderen en voor zover de volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld::

- › het project voldoet aan de doelstellingen vermeld in het strategische luik van het ontwerp van het RPA;
- › het project vrijwaart de kwaliteit en continuïteit van de groene ruimte toegankelijk voor het publiek;
- › deze handelingen en werken worden onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie.

C.2. De bestaande gebouwen waarvan de bestemming die vermeld staat in de bouw- of stedenbouwkundige vergunningen die erop betrekking hebben of, bij ontstentenis van een dergelijke vergunning, waarvan het wettige gebruik niet meer overeenstemt met de voorschriften van artikel C.1., mogen het voorwerp vormen van lichte verbouwwerken en van een vergunning voor gebruiks- of bestemmingswijziging met het oog op de tijdelijke bezetting ervan.

In een van de grootste huizenblokken van de wijk wordt een **programmagebied** voorzien. Dit gebied wordt door het oude tracé van de Zenne doorkruist. Het programmagebied wil de streefdoelen (programma) bepalen en tegelijk een grote vrijheid bieden in de manier om deze te bereiken. Een van de doelstellingen is om, zoals elders in de wijk, een groene ruimte te ontwikkelen die toegankelijk is voor het publiek en verbonden is met de rest van het bestaande en nog in ontwikkeling zijnde netwerk. Deze groene ruimte draagt bij tot de doelstelling van doorlatendheid en vergroening van de huizenblokken zoals voorzien door voorschrift H.3.

D. Aan te leggen verbindingen

D.1. De doorlopende pijlen wijzen erop dat een verbinding door het huizenblok moet worden aangelegd om een publieke doorgang toe te laten. De bouwwerken die langs deze verbindingen worden opgetrokken, moeten de bepalingen van artikel H. in acht nemen.

E. Indicatieve verbindingen

E.1. De onderbroken pijlen wijzen erop dat een verbinding voor een publieke doorgang wenselijk is. Ingeval de verbinding wordt aangelegd, moeten de bouwwerken die langs deze verbinding worden opgetrokken de bepalingen in acht nemen van artikel H. Een toelichtingsnota die de eventuele aanleg van de verbinding motiveert, wordt bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest, de stedenbouwkundige vergunning of de verkavelingsvergunning gevoegd.

F. Indicatieve doorgangen

F.1. De pijlen wijzen erop dat een publieke doorgang wenselijk is. Deze kan verschillende vormen aannemen, met inbegrip van de doorgang door een of meer gebouwen.

De aanleg van een indicatieve **doorgang** leidt niet tot een wijziging van de regelgeving inzake de bouwprofielen of de ligging van de aangrenzende gebouwen. De GSV en andere bepalingen van het BWRO zijn dus van toepassing.

G. Voorschriften van toepassing op de bouwwerken langs het kanaal

G.1.1. De voorschriften van dit artikel zijn van toepassing op bouwprojecten met minstens één gevel aan de kant van het kanaal.

G.1.2. Er kan van de voorschriften in dit artikel worden afgeweken als de volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- › het bouwproject maakt het voorwerp uit van één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, uitgezonderd sloopvergunning;
- › het bouwproject vormt een opwaardering van een bijzondere lokale configuratie of voorziet in het behoud van het bebouwde erfgoed;
- › het bouwproject voldoet aan de doelstellingen bepaald in het strategische luik van dit RPA;
- › het bouwproject vrijwaart de kwaliteit van de openbare ruimte en heeft een beperkte impact op het milieu;
- › de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie..

G.2. Ligging van de bouwwerken

Aan de kant van het kanaal is de gevel op de rooilijn gelegen. Een achteruitbouw is toegestaan voor zover de lokale omstandigheden dat toelaten en de achteruitbouwstrook bijdraagt tot de ontsluiting en tot de landschappelijke en ecologische kwaliteit van de kaaien van het kanaal (maximalisering van de doorlatende oppervlakken, kwaliteitsvolle inheemse beplantingen, verhoging van de biodiversiteit, enz.).

Aan de zijgrenzen van het terrein wordt het bouwwerk meestal opgetrokken op of tegen de mandelige grens. Indien de lokale omstandigheden dat toelaten is een insprong langs de zijkant toegestaan. In een dergelijk geval moet in een voldoende ruimte worden voorzien zodat de insprongstrook kan bijdragen tot de ontsluiting en de landschappelijke kwaliteit van de kaaien.

G.3. Grondinname

Op het niveau van de benedenverdieping is de grondinname van het bouwwerk beperkt om bij te dragen tot de verbetering van het binnenterrein van het huizenblok en tot de doorlatendheid van de bodem. Het bouwwerk laat minimaal 25% van het perceel onbebouwd en in volle grond van het type Heyvaert, met inbegrip van de eventuele achteruitbouwstroken en zijdelingse insprongen. Het perceel is beplant en begroeid over minstens drie vierde van zijn oppervlakte. In het geval van een project dat meerdere percelen omvat, kunnen de onbebouwde oppervlakten zo worden toegevoegd en ingeplant dat er aan de algemene logica wordt tegemoetgekomen.

De projecten gelegen op hoekpercelen kunnen minder dan 25% ruimten uit volle grond omvatten als de configuratie en goede inrichting van de plaatsen dit rechtvaardigen.

Langs het kanaal mogen bouwwerken inspringend ten opzichte van de rooilijn worden opgetrokken om het open landschap van dit nauwe vak aan het kanaal te behouden. In hetzelfde opzicht is het belangrijk dat het bouwprofiel van de bouwwerken aan de kant van het kanaal beperkt blijft. Met inachtneming van zeer specifieke voorwaarden kunnen in bepaalde gevallen hogere bouwhoogten worden toegestaan die bijdragen tot een gediversifieerd stedelijk landschap langs het kanaal.

G.4. Bouwprofielen

§1. Op de percelen langs het kanaal met een bouwbreedte van minder dan 12 m, is de bouwhoogte beperkt tot 15 m. Niettemin, wanneer de benedenverdieping een plafondhoogte heeft van 4 m over minstens 50% van haar vloeroppervlakte, kan de bouwhoogte tot 16,5 m worden verhoogd.

§2. Op de percelen langs het kanaal met een bouwbreedte van meer dan 12 m, mag de bouwhoogte in specifieke gevallen meer bedragen dan 15 m indien de volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- › deze bouwhoogte doet geen afbreuk aan de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok en maakt deel uit van een architectonisch project dat in het stedelijk landschap van het kanaal inpast;
- › de bouwhoogte is niet groter dan $3/4$ van de breedte van de open ruimte;
- › de bouwhoogte mag niet uitsteken boven de daklijst van een aangrenzend gebouw over een breedte van minimaal 4 m vanaf de mandelige muur met dit gebouw;
- › indien het project een tweede aangrenzend gebouw telt aan de kant van het kanaal, mag de bouwhoogte niet meer dan 8 m uitsteken boven de daklijst van dit tweede gebouw;
- › het gedeelte van het bouwwerk dat hoger is dan 15 m heeft aan de kant van het kanaal een breedte van maximaal 20 m;
- › indien meerdere delen van het bouwwerk hoger zijn dan 15 m moeten die een onderlinge afstand van minimaal 20 m in acht nemen;
- › de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie.

§3. §§ 1 en 2 zijn niet van toepassing op renovatie- of verbouwwerk van een bestaand gebouw waarvan de breedte aan de kant van het kanaal minder bedraagt dan 20 m en waarvan zowel de gevel als de structuur behouden blijven. In een dergelijk geval kan het bouwprofiel van het bestaande gebouw worden verhoogd, voor zover de nieuwe bouwhoogte niet meer dan 4 m uitsteekt boven de daklijst van het hoogste aangrenzende gebouw en niet meer dan 8 m boven de daklijst van het laagste aangrenzende gebouw.

Indien het gebouw waarop de verhoging betrekking heeft, aan de kant van het kanaal maar één aangrenzend gebouw telt, mag de verhoging niet meer dan 4 m of 8 m uitsteken boven de daklijst van dit gebouw indien het een afstand van meer dan 2 m met dit gebouw in acht neemt.

Op blz. 25 van het strategische luik zijn schema's opgenomen die de regel van het bouwprofiel in verschillende situaties illustreren.

H. Voorschriften van toepassing op de bouwwerken langs een verbinding

H.1.1. De voorschriften van dit artikel zijn van toepassing op de bouwprojecten gelegen langs een aan te leggen of indicatieve verbinding.

H.1.2. Er kan van de voorschriften in dit artikel worden afge- weken als de volgende cumulatieve voorwaarden zijn vervuld:

- › het bouwproject maakt het voorwerp uit van één enkele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, uitgezonderd sloopvergunning;
- › het bouwproject vormt een opwaardering van een bijzondere lokale configuratie of voorziet in het behoud van het bebouwde erfgoed;
- › het bouwproject voldoet aan de doelstellingen bepaald in het strategische luik van dit RPA;
- › het bouwproject vrijwaart de kwaliteit van de openbare ruimte en heeft een beperkte impact op het milieu;
- › de handelingen en werken zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie.

H.2. Ligging van de bouwwerken

De gevel van het bouwwerk langs de verbinding is gelegen op een afstand van minimaal 6 m van de as van de pijl. Een extra achteruitbouw is toegestaan voor zover de lokale omstandigheden dat toelaten en de aanleg van de eruit voortvloeiende ruimte bijdraagt tot de ontsluiting en de landschappelijke kwaliteit van de verbinding, door zoveel mogelijk doorlatende en beplante oppervlakten, het waterbeheer, de verhoging van de voor het publiek toegankelijke oppervlakte.

Voor zover de lokale omstandigheden het toelaten, is een insprong aan de zijgrenzen van het terrein of aan de hoek met een straat eveneens toegestaan. In een dergelijk geval moet in een voldoende ruimte worden voorzien zodat de insprongstrook kan bijdragen tot de ontsluiting en de landschappelijke kwaliteit van de verbinding.

De achteruitbouwstroken aan de voorkant en de zijkant zijn uit volle grond (type Heyvaert) en beplant.

H.3. Grondinname

Op het niveau van de benedenverdieping is de grondinname van het bouwwerk beperkt om bij te dragen tot de verbetering van het binnenterrein van het huizenblok en tot de doorla-

Langs een (aan te leggen of indicatieve) verbinding aange- duid op het plan, moet het bouwprofiel van de bouwwerken worden beperkt zodanig dat de kwaliteit van de open ruimten en van de binnenterreinen van de huizenblokken niet wordt aangetast. Gemiddeld bedragen de bouwprofielen niet meer dan 3/4 van de breedte van de verbinding.

Het gemiddelde wordt verkregen door de verhouding tus- sen de opstandoppervlakte en de oppervlakte van de open ruimte.

Dit principe komt tegemoet aan twee aanlegdoelstellingen die tot doel hebben een 'corridoreffect' langs de verbind- ingen te voorkomen:

- > het bieden van een grote flexibiliteit zodat een afwisseling van de bouwprofielen en onderbrekingen van de bouw- lijnen binnen de verschillende projecten mogelijk zijn;
- > het bevorderen van de aanleg van achteruitbouwstroken die het profiel van de verbinding verbreden.

tendheid van de bodem. Het bouwwerk laat minimaal 25% van het perceel onbebouwd en in volle grond van het type Heyvaert, met inbegrip van de eventuele achteruitbouwstroken en zijdelingse insprongen die buiten het parkgebied zijn gelegen. Het perceel is beplant en begroeid over minstens drie vierde van zijn oppervlakte.

In het geval van een bouwproject dat meerdere percelen omvat, kunnen de onbebouwde oppervlakten zo worden toegevoegd en ingeplant dat er aan de algemene logica wordt tegemoetgekomen.

De projecten gelegen op hoekpercelen kunnen minder dan 25% ruimten uit volle grond omvatten als de configuratie en goede inrichting van de plaatsen dit rechtvaardigen.

H.4. Bouwdiepte

Op elke verdieping, met uitzondering van de benedenverdieping neemt de maximale bovengrondse bouwdiepte de volgende cumulatieve voorwaarden in acht:

- › een maximale diepte van 15 m niet overschrijden;
- › de kwaliteit van het binnenterrein van het huizenblok niet aantasten;
- › indien het bouwwerk mandelig is en de aangrenzende terreinen bebouwd:
 - mag het bouwwerk de diepte van het mandelig bouwprofiel van een aangrenzend bouwwerk met niet meer dan 3 m overschrijden;
 - een overschrijding van meer dan 3 m kan worden toegestaan voor zover een zijinsprong van minimaal 3 m in acht wordt genomen.

H.5. Bouwprofielen

§1. De maximale hoogte van een bouwwerk wordt als volgt bepaald:

1° De bouwhoogte bedraagt minder dan de breedte van de verbinding gemeten op een gegeven punt (fig. 3).

2° De bouwhoogte over een doorlopende gevellengte van meer dan 20 m mag niet meer dan 15 m bedragen.

Indien meerdere delen van een bouwwerk hoger zijn dan 15 m, moeten die een onderlinge afstand van minimaal 20 m in acht nemen.

3° De hoogte is beperkt tot 20 m.

§2. De opstandoppervlakte, gemeten over de volledige lengte van het bouwproject, bedraagt minder dan 3/4 van de oppervlakte van de open ruimte over dezelfde lengte.

§3. In geval van een hoekvolume aan de straatkant kan er van § 1 - 1° worden afgeweken voor de eerste twintig meter vanaf deze hoek, voor zover de bouwprofielen harmonieus aansluiten bij de aangrenzende bouwprofielen.

§4. De handelingen en werken voor bouwwerken die hoger zijn dan 15 m zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en aan het advies van de overlegcommissie.

De definitie van 'hoogte van het bouwwerk' in de verklarende woordenlijst verwijst naar "... de projectie van elk gevelvlak, dak of borstwering gepland binnen een diepte van 12 m loodrecht op het gevelvlak ...".

Dit betekent dat eventuele bouwwerken of delen van bouwwerken die zich langs de verbinding buiten deze 12 eerste meter vanaf het gevelvlak bevinden, niet tot het toepassingsgebied van dit artikel behoren.

2.2.3 VERKLARENDE WOORDENLIJST

Lijst met acroniemen:

BWRO: Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
GPDO: Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling
GBP: Gewestelijke bestemmingsplan RPA: Richtplan van aanleg
GSV: Gewestelijke stedenbouwkundige verordening

Definities:

Duurzame stadslogistiek:

Logistieke activiteit, meestal van kleine omvang, bestemd voor de lokale bevoorrading van de stad. Het volledig proces dat een afgewerkt product doorloopt na zijn fabricage tot en met zijn levering aan de klant, met inbegrip van de etikettering, de verpakking, de opslag, het voorraadbeheer, het onderhoud en de klantenservice. De leveringen worden uitsluitend uitgevoerd met niet-gemotoriseerde of met elektrische voertuigen. Zijn gelijkgesteld met logistieke activiteiten, beheer- of administratieve activiteiten en de bijbehorende handelszaken.

Volle grond (type Heyvaert):

Onbebouwde gebieden, met inbegrip in de ondergrond, met uitzondering van de nutsvoorzieningen of de ondergrondse bouwwerken zoals vloerplaten of membranen uitgevoerd naar aanleiding van maatregelen in het kader van het risicobeheer van bodemverontreiniging. In een dergelijk geval wordt boven deze bouwwerken een gemiddelde grondlaag van minimaal 1 m voorzien, met grond van goede kwaliteit die voldoet aan de saneringseisen, en beplant.

Verbinding:

Aanleg in de openlucht van een recreatieve en ontspanningsruimte die een publieke doorgang biedt.

Doorgang:

Aanleg van een verkeersluwe ruimte die een publieke doorgang biedt.

Breedte van de open ruimte:

Afmetingen van de onbebouwde ruimte tussen de gevel van een gebouw, met inbegrip van de door het bouwproject voorziene achterruitbouwzone, en de rooilijn aan de overkant van de openbare weg.

Hoekperceel:

Perceel gelegen op het kruispunt van verschillende wegen of openbare ruimten.

Oppervlakte van de open ruimte (O):

Oppervlakte van de onbebouwde ruimten ter hoogte van een bouwproject langs een verbinding, met inbegrip van de publieke doorgang, de achteruitbouwstroken en gebieden van koeren en tuinen die erop aansluitend worden aangelegd.

De in aanmerking te nemen breedte bij de berekening van de oppervlakte is beperkt tot:

- › 40 m vanaf de meest vooruit gelegen gevel van het bouwproject aan de kant van de verbinding;
- › 12 m vanaf de meest vooruit gelegen gevel van het bouwproject naar de binnenkant van het perceel.

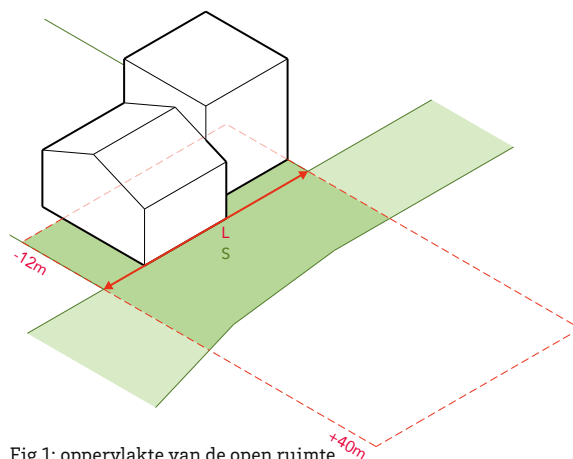


Fig.1: oppervlakte van de open ruimte

Opstandoppervlakte (O):

Ontwikkelde oppervlakte gemeten op plan parallel aan de rooilijn langs de verbinding en op de hoogte van de meest vooruit gelegen gevel van het bouwproject. De opstandoppervlakte omvat de projectie van elk gevelvlak, dak of borstwering gepland binnen een diepte van 12 m van de meest vooruit gelegen gevel van het project aan de kant van de verbinding.

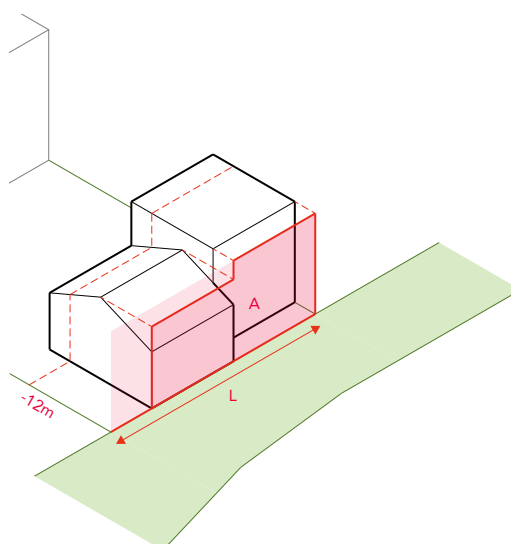


Fig.2: opstandoppervlakte

Breedte van de verbinding:

De breedte van de verbinding op elk punt van het bouwproject is gelijk aan de kortste afstand tussen enerzijds het onbeklede gevelvlak op elk beschouwd punt en anderzijds de grens van de open ruimte, met inbegrip van de publieke doorgang, de gebieden van koeren en tuinen, en de achteruitbouwstroken die erop aansluitend worden aangelegd.

Hoogte van het bouwwerk:

De hoogte van het bouwwerk in een gegeven punt is gelijk aan, in voorkomend geval, de projectie van elk gevelvlak, dak of borstwering gepland binnen een diepte van 12 m loodrecht op het gevelvlak in dit gegeven punt.

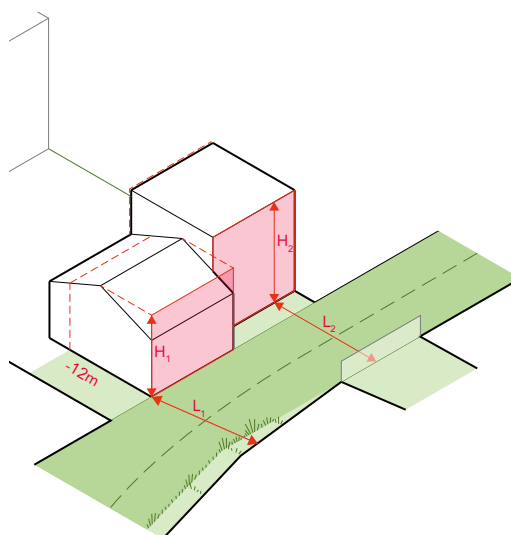
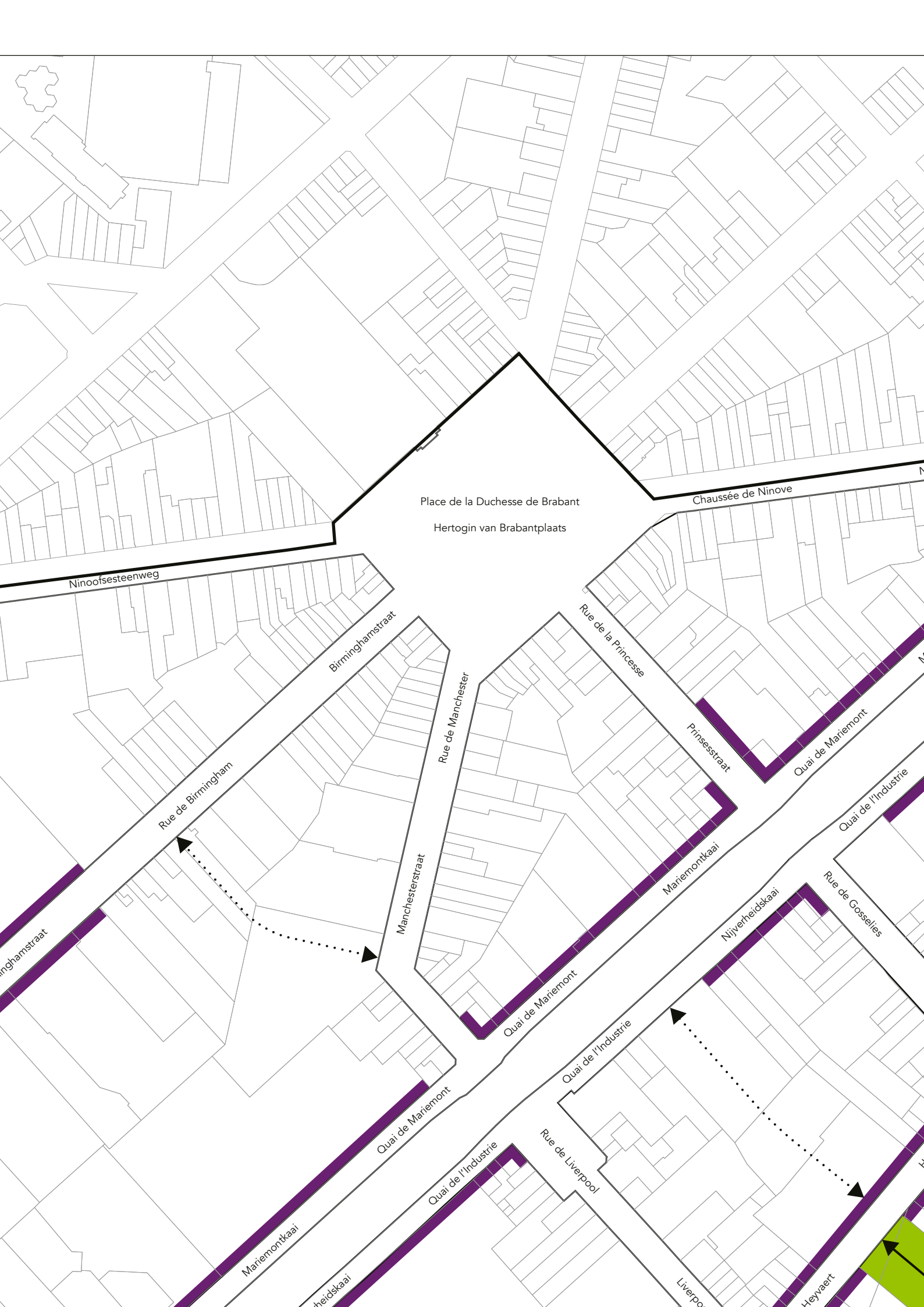


Fig.3: breedte van de verbinding en bouwhoogte





Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Chaussée de Ninove

Ninoofsesteenweg

Birminghamstraat

Rue de la Princesse

Rue de Birmingham

Rue de Manchester

Prinsesstraat

Quai de Mariemont

Manchesterstraat

Mariemontkaai

Quai de l'Industrie

Rue de Gosselies

Nijverheidskaai

Quai de Mariemont

Quai de l'Industrie

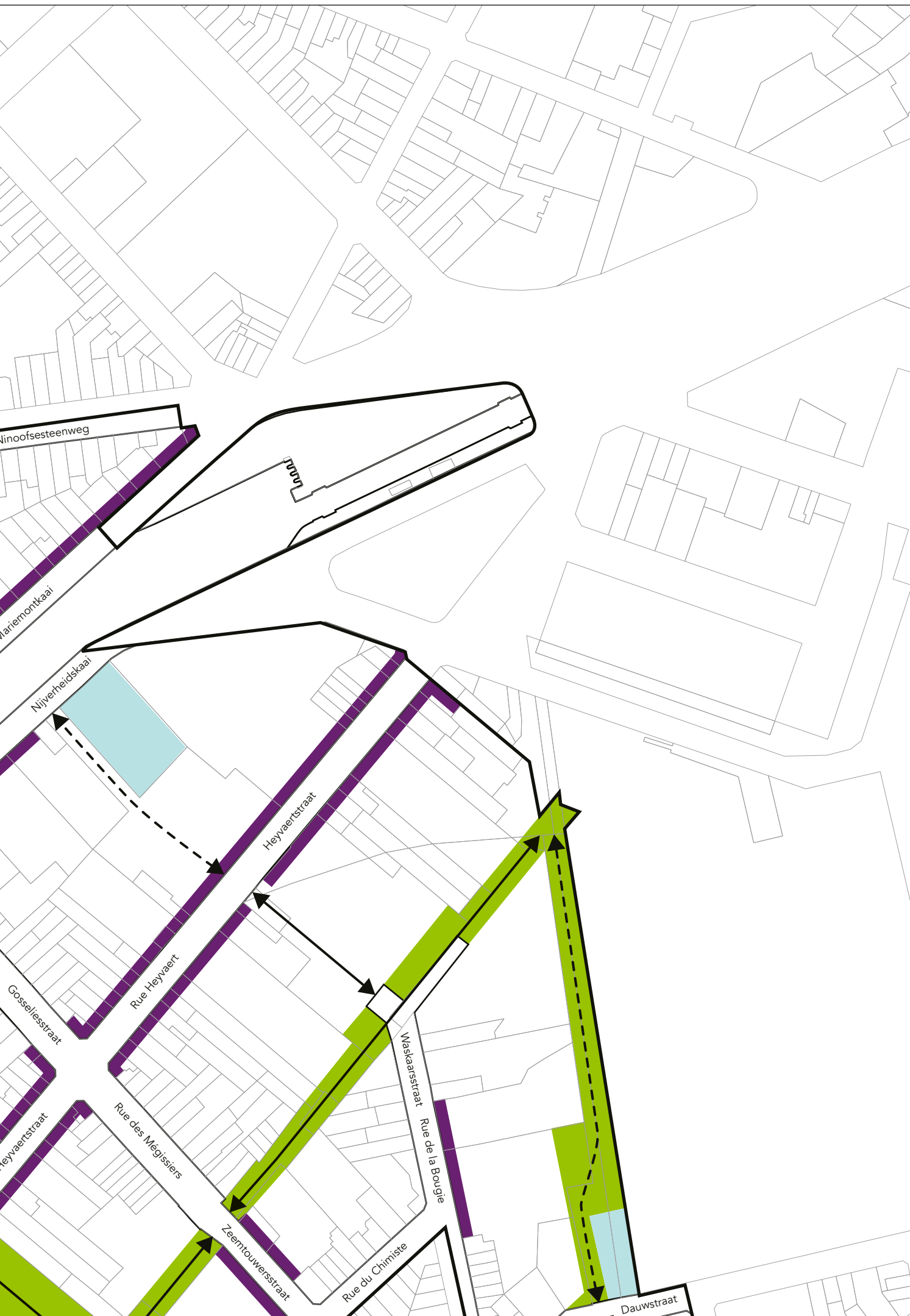
Rue de Liverpool

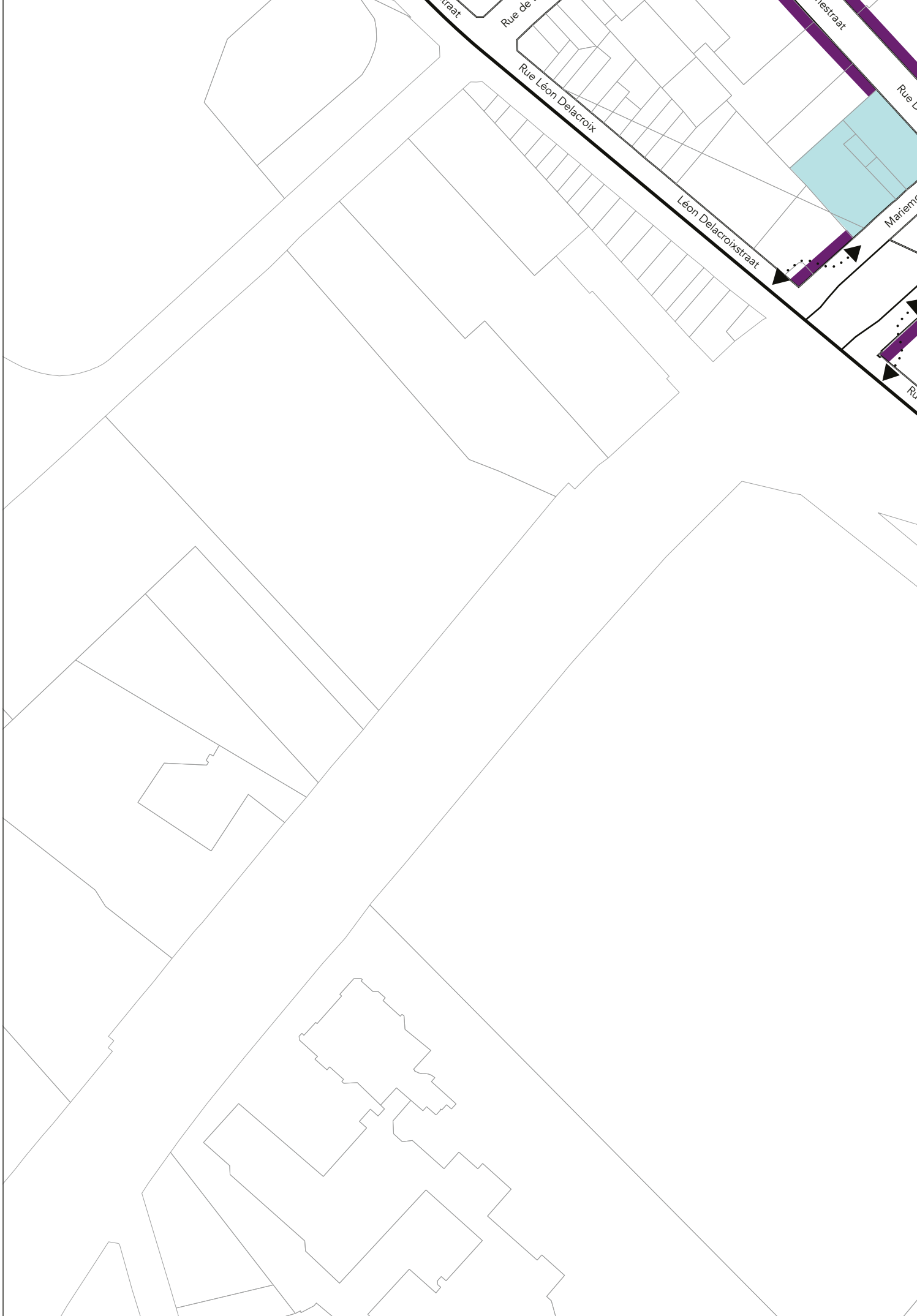
Mariemontkaai

Quai de l'Industrie

Liverpool

Heyvaert









Scheikundigestraat

Rue du Chimiste

Rue de Liverpool

Liverpoolstraat

Bergense Steenweg

Chaussée de Mons

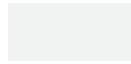
LÉGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

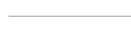
GRONDPLAN

Bâtiment



Gebouw

Parcelles



Percelen

Limites de voirie



Grenzen van het wegennet

Réalisation avec Brussels UrbIS | Distribution & Copyright C.I.R.B. ©
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS ©

LIMITES

LIMIETEN

Limite de zone



Zonegrens

ZONES

ZONES

Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public



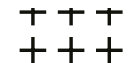
Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Zones parcs



Parkgebieden

Zone à programme*



Programmagebied*

AUTRES PRESCRIPTIONS

ANDERE VOORSCHRIFTEN

Liseré productif et actif*



Productief en actief lint*

Traversée à réaliser*



Te realiseren doorsteek*

Traversée indicative*



Indicatieve doorsteek*

Passage indicatif*

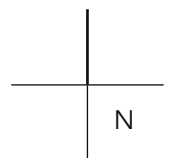
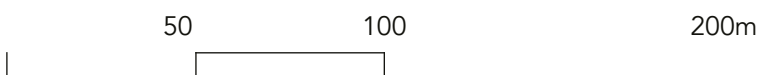


Indicatieve doorgang*

* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD.

* De onderdelen met een asterisk maken deel uit van letterlijke voorschriften eigen aan het RPA.

Echelle 1:2000
Schaal 1:2000



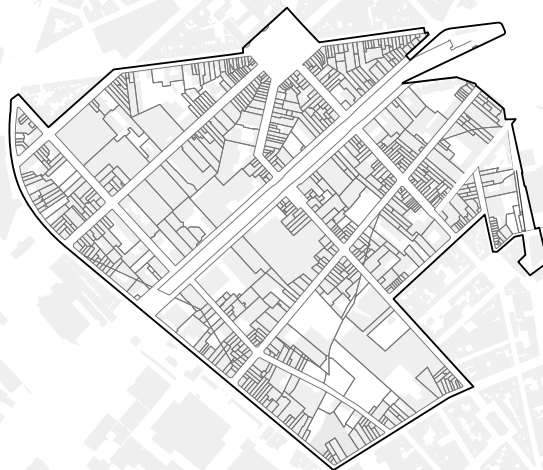
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

1/2

PRESCRIPTIONS
À VALEUR
RÉGLEMENTAIRE DU
PAD

VOORSCHRIFTEN MET
VERORDENDE WAARDE
VAN HET RPA



Dressé par les auteurs de projet
Opgemaakt door de ontwerper

CityTools

Grounded
Urbanism

CityTools srl
47 rue du Houblon, boîte 16
1000 Bruxelles
T +32 2 648 83 35
citytools.be/

plusofficearchitects

plusofficearchitects
Handelskaai 48
1000 Brussel
T +32 2 203 91 50
plusoffice.eu/

Approuvé par le Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale

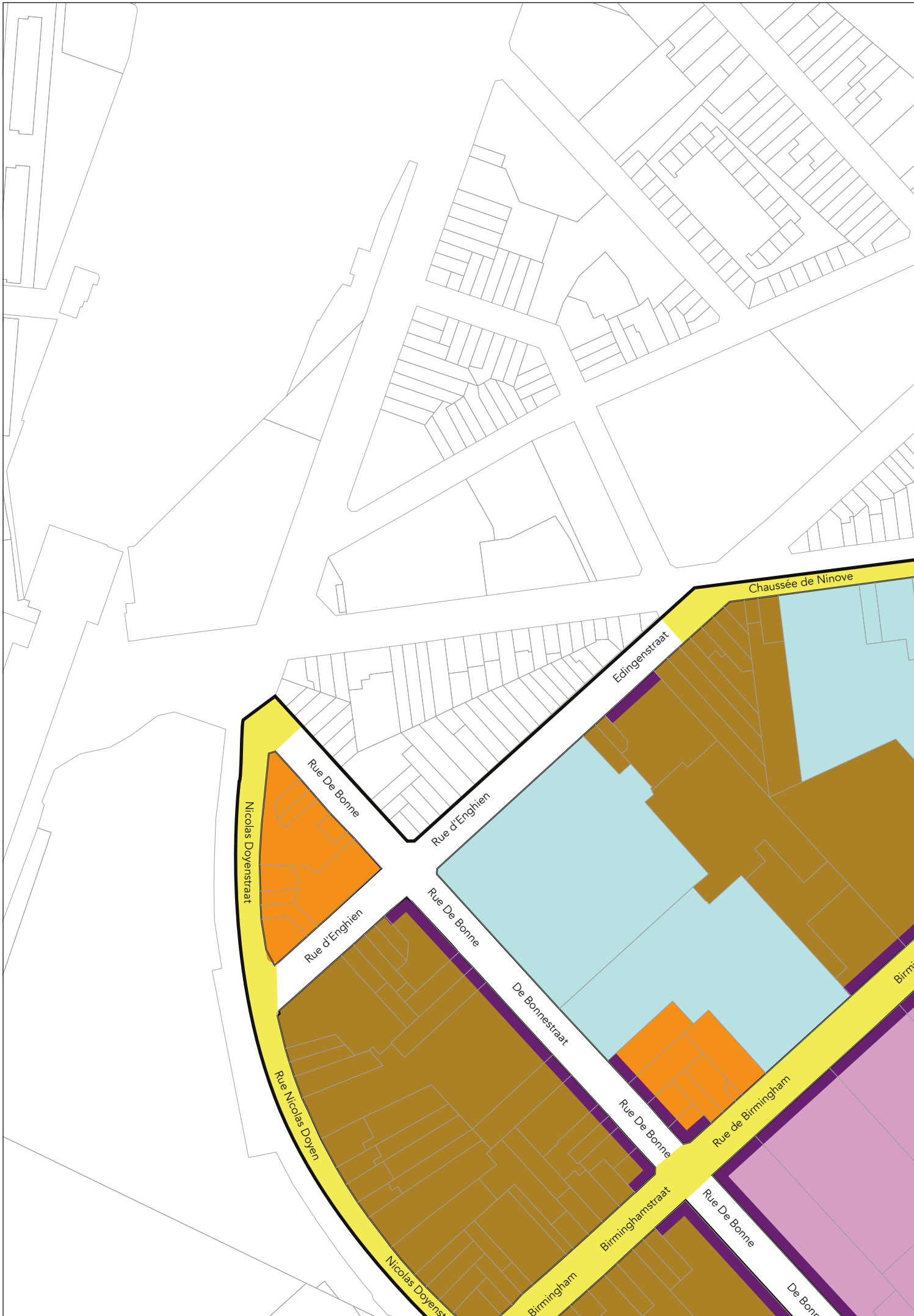
Goedgekeurd door de Regering van het Brus-
sels Hoofdstedelijk Gewest

Le,

Op,

Signature du Ministre-Président,

Handtekening van de Minister-President,



Chaussée de Ninove

Edingenstraat

Rue De Bonne

Rue d'Enghien

Nicolas Doyenstraat

Rue d'Enghien

Rue De Bonne

De Bonnestraat

Rue Nicolas Doyen

Rue De Bonne

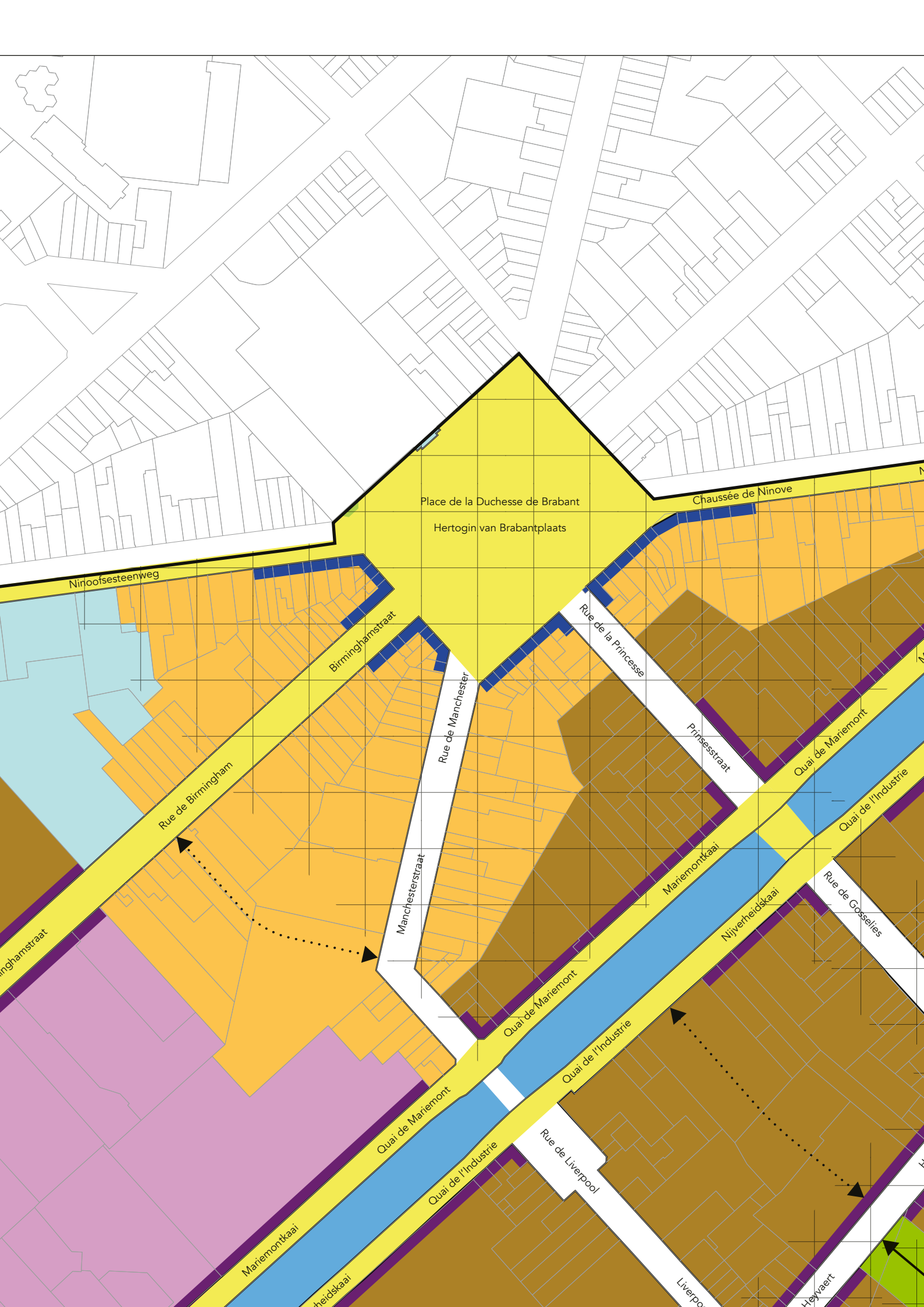
Rue de Birmingham

Nicolas Doyens

Birminghamstraat

Rue De Bonne

De Bonne



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Chaussée de Ninove

Nirjoofsesteenweg

Birminghamstraat

Rue de la Princesse

Rue de Manchester

Prinsesstraat

Quai de Mariemont

Rue de Birmingham

Quai de l'Industrie

Manchesterstraat

Mariemontkaai

Rue de Gosselies

Nijverheidskaai

Quai de Mariemont

Quai de l'Industrie

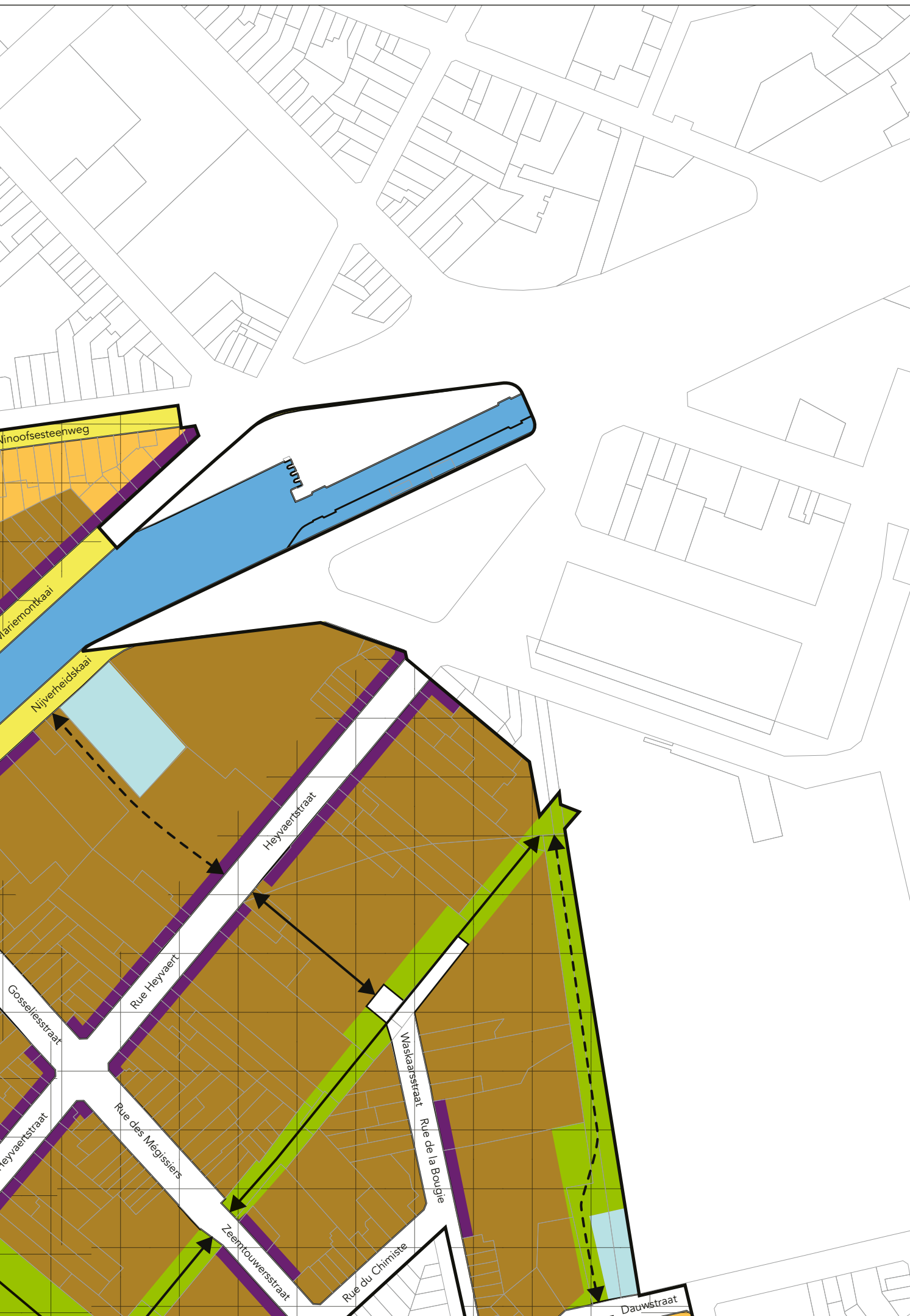
Rue de Liverpool

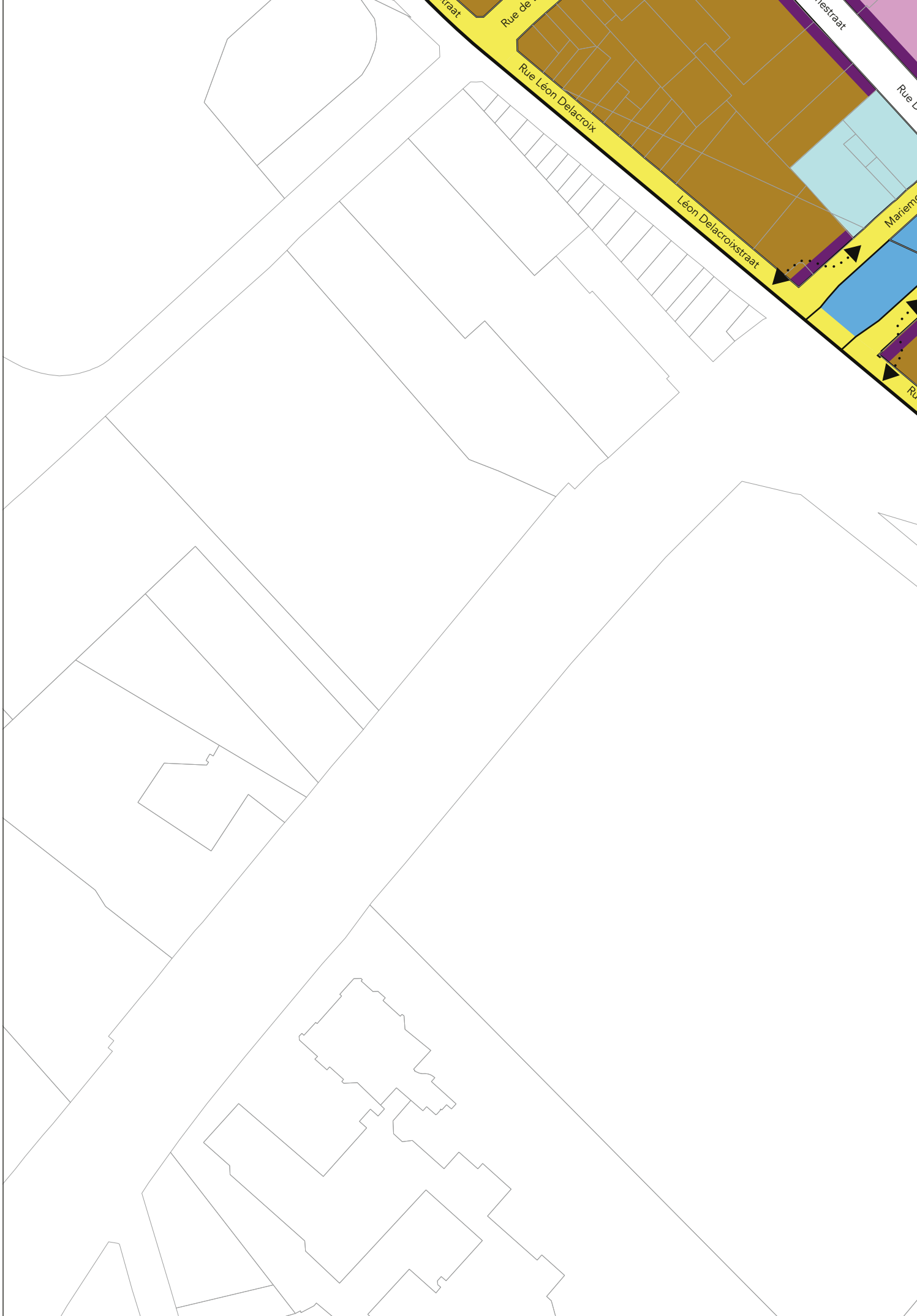
Mariemontkaai

heidskaai

Liverpo

Heyvaert











LÉGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN


GRONDPLAN

| | | |
|-------------------|---|--------------------------|
| Bâtiment |  | Gebouw |
| Eau |  | Water |
| Parcelles |  | Percelen |
| Limites de voirie |  | Grenzen van het wegennet |

Réalisation avec Brussels UrbIS | Distribution & Copyright C.I.R.B. ©
Verwezenlijkt door middel van Brussels UrbIS ©


LIMITES

LIMIETEN

| | | |
|----------------|---|-----------|
| Limite de zone |  | Zonegrens |
|----------------|---|-----------|

ZONES

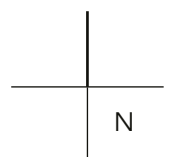
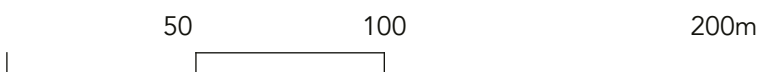
ZONES

| | | |
|--|---|--|
| Zones d'habitation |  | Typisch Woongebied |
| Zones mixtes |  | Gemengd Gebied |
| Zone de forte mixité |  | Sterk gemengd gebied |
| Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public |  | Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten |
| Zone d'entreprises en milieu urbain |  | Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving |
| Zones parcs |  | Parkgebieden |
| Zones vertes |  | Groengebieden |
| Zones zichée |  | Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing |
| Zone à programme* |  | Programmagebied* |
| Liseré de noyau commercial |  | Het lint voor handelskernen |
| Espaces structurants |  | Structurende ruimten |
| Liseré productif et actif* |  | Productief en actief lint* |
| Traversée à réaliser* |  | Te realiseren doorsteek* |
| Traversée indicative* |  | Indicatieve doorsteek* |
| Passage indicatif* |  | Indicatieve doorgang* |

* les éléments repris avec une astérisque font l'objet de prescriptions littérales propres au PAD.

* De onderdelen met een asterisk maken deel uit van letterlijke voorschriften eigen aan het RPA.

Echelle 1:2000
Schaal 1:2000



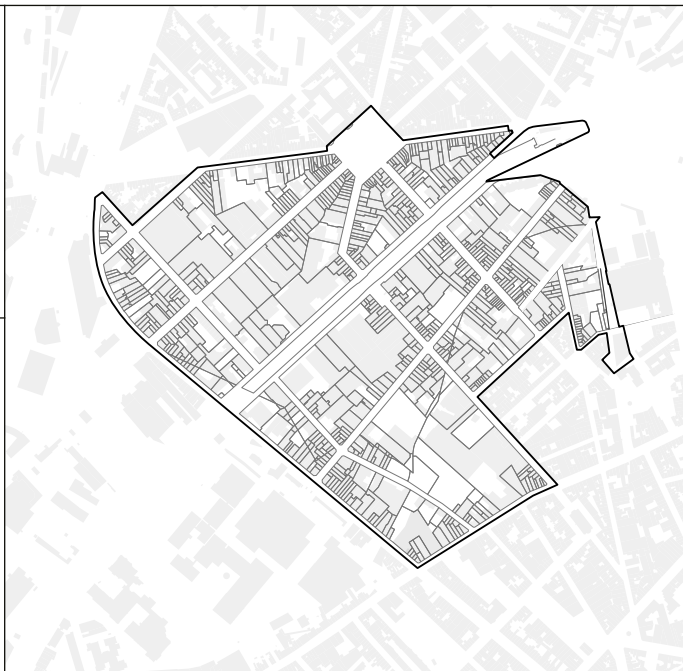
PLAN D'AMÉNAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

2/2

ILLUSTRATION
SANS VALEUR
RÉGLEMENTAIRE :
LE PAD ET LE PRAS

ILLUSTRATIE ZONDER
VERORDENENDE
WAARDE :
DE RPA EN DE GBP



Dressé par les auteurs de projet
Opgemaakt door de ontwerper

CityTools

Grounded
Urbanism

CityTools srl
47 rue du Houblon, boîte 16
1000 Bruxelles
T +32 2 648 83 35
citytools.be/

plusofficearchitects

plusofficearchitects
Handelskaai 48
1000 Brussel
T +32 2 203 91 50
plusoffice.eu/

Approuvé par le Gouvernement de la Région de
Bruxelles-Capitale

Goedgekeurd door de Regering van het Brus-
sels Hoofdstedelijk Gewest

Le,

Op,

Signature du Ministre-Président,

Handtekening van de Minister-President,



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



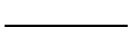
Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

Limites des parcelles cadastrales



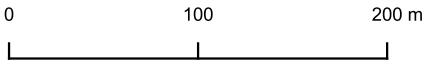
Perceelsgrenzen

Numéro de parcelle

956C

Plotnummer

Source : BruGIS
Bron: BruGIS



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

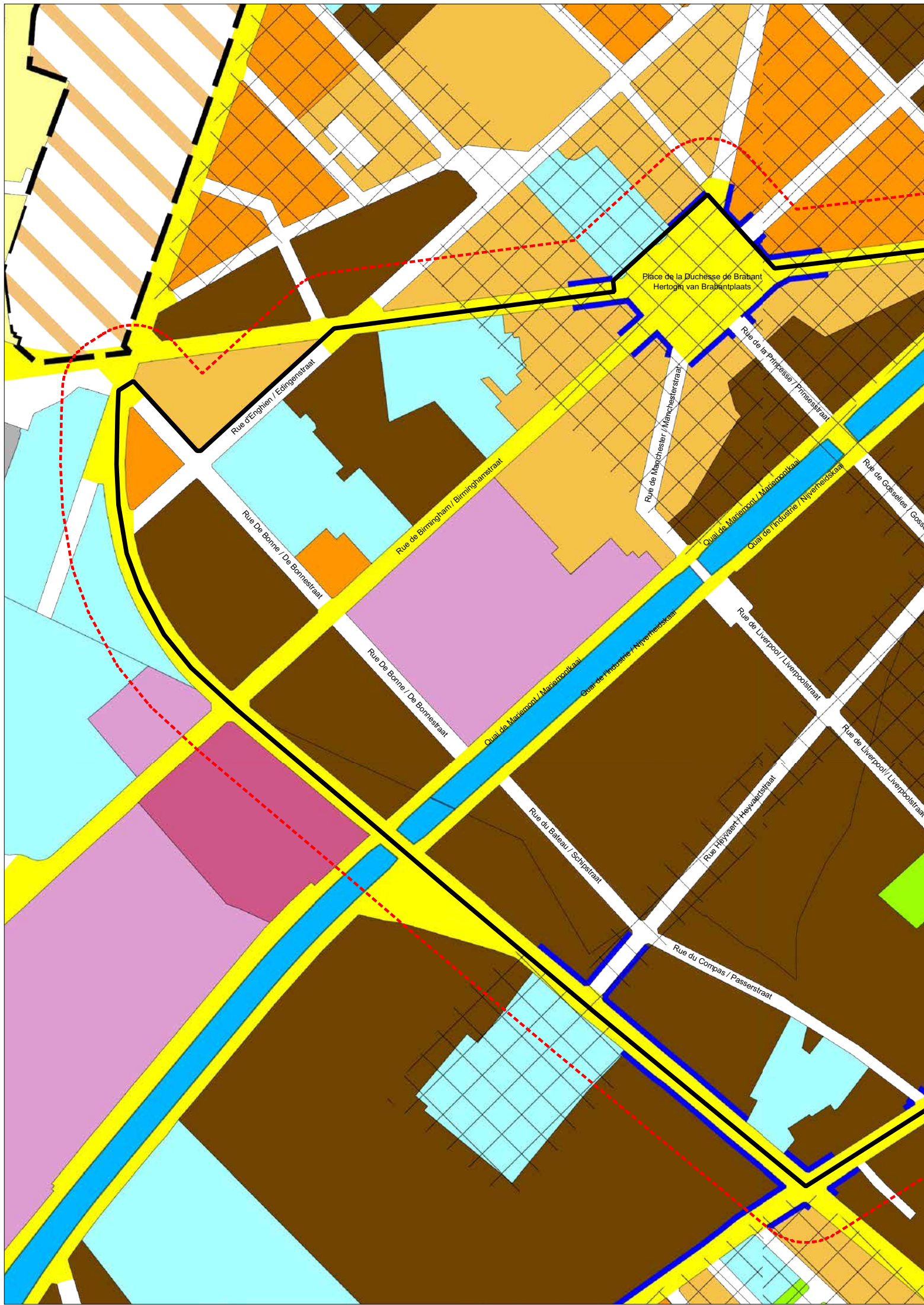
1 Orthophoto
Luchtfoto

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Engliten / Edingenstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Quai de Maremont / Maremontkaai

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Rue de la Phipesse / Phipessestraat

Quai de Maremont / Maremontkaai

Rue de Gosselles / Gossellestraat

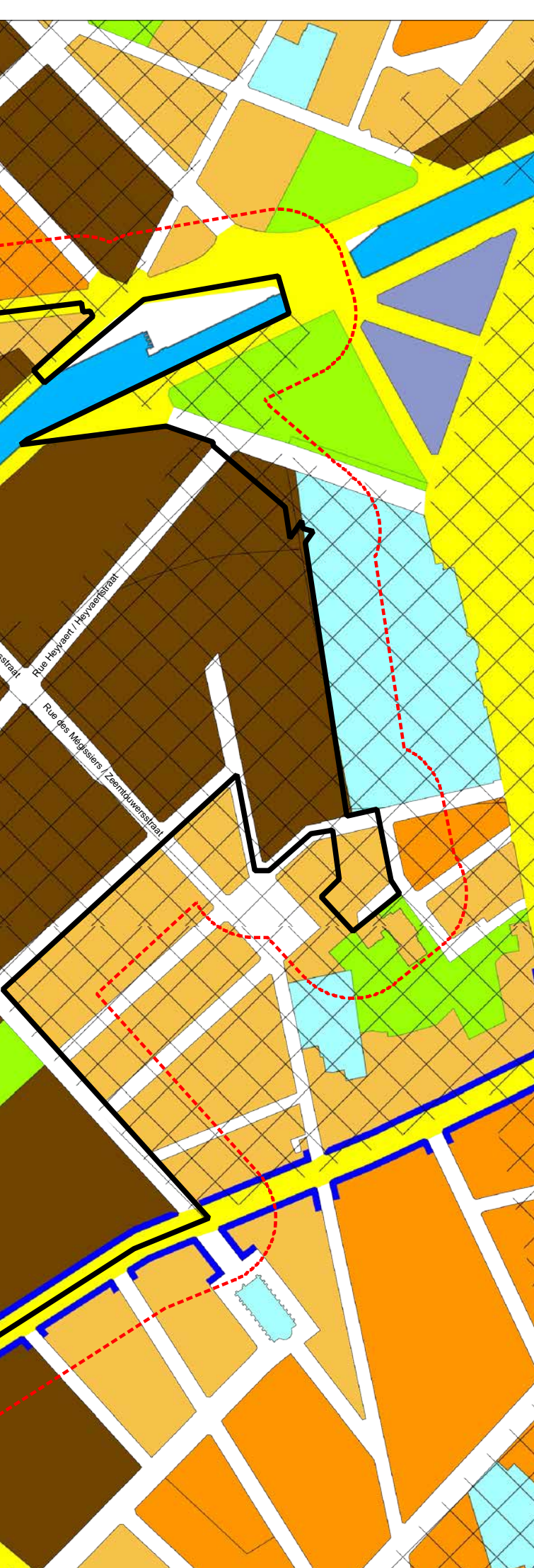
Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Baleau / Schipstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue du Compas / Passersstraat



LEGENDE

FOND DE PLAN

Périmètre du PAD



Tissu environnant dans un rayon de 50m



ZONES

Eau



Zones d'habitation



Zones mixtes



Zones de forte mixité



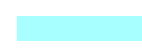
Zones d'industries urbaines



Zones administratives



Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public



Zones d'entreprises en milieu urbain



Zones de parc



Liserés de noyau commercial



Espaces structurants



Zichée



Zones d'intérêt régional



LEGENDE

GRONDPLAN

Grenzen van het PAD

Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ZONES

Water

Typisch Woongebied

Gemengd Gebied

Sterk gemengd gebied

Stedelijke-industriegebieden

Administratie gebieden

Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

Ondernemingsgebieden in een stedelijke omgeving

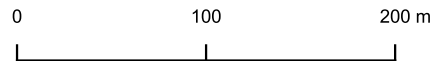
Parkgebieden

Het lint voor handelskernen

Structureerende ruimten

Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Gebieden van gewestelijk belang



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

2

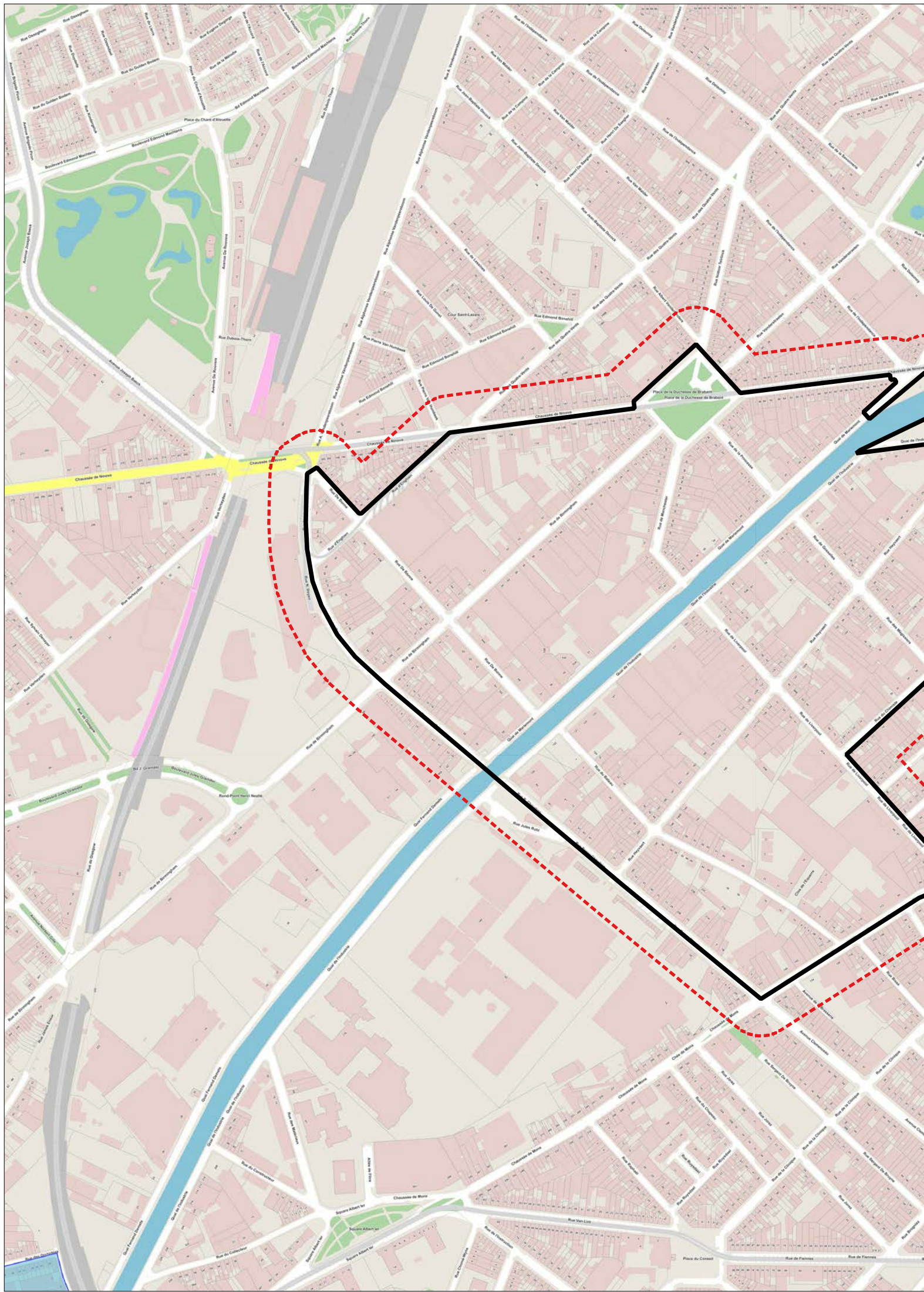
Plan Régional d'Affectation du Sol Gewestelijk Bestemmings Plan

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

PPAS



BBP

0 150 300 m



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

3

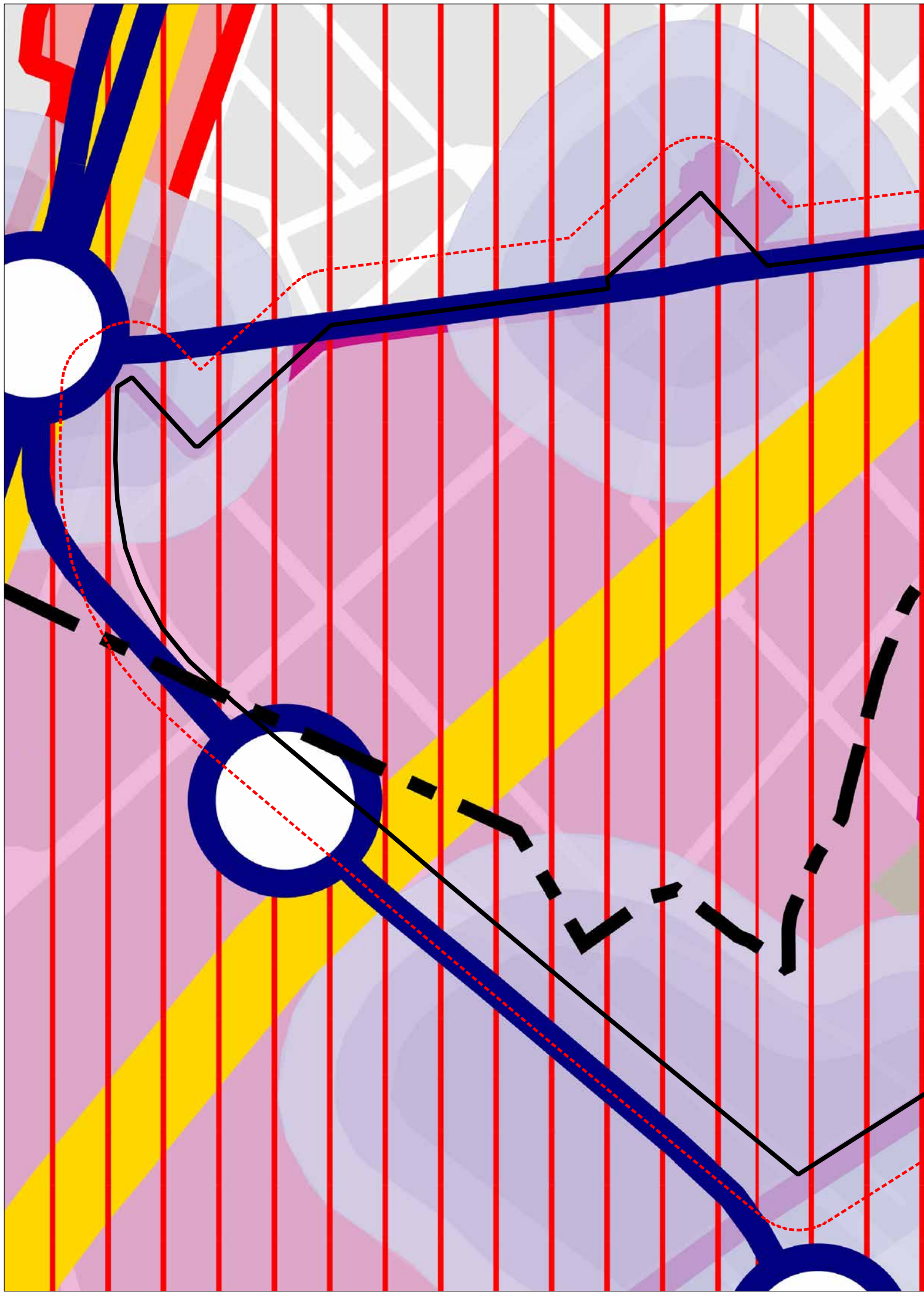
Plans Particuliers d'Affectation du Sol
Bijzondere Bestemmings Plans

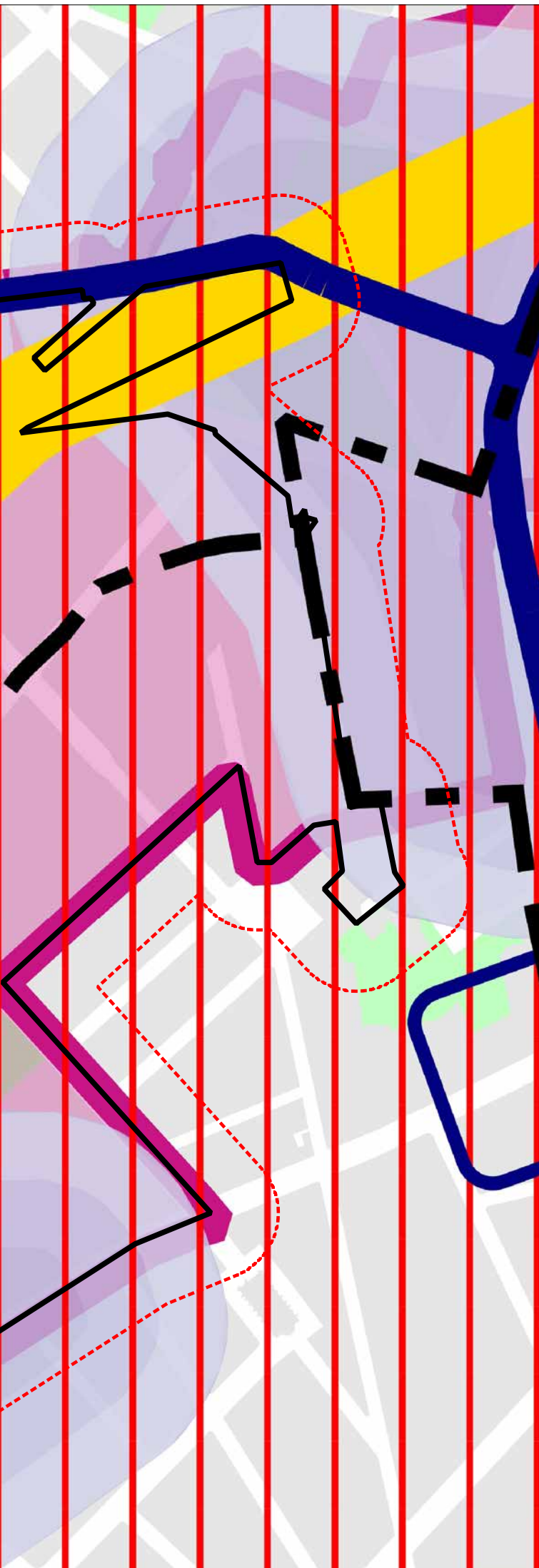
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

FOND DE PLAN

- Périmètre du PAD
- Tissu environnant dans un rayon de 50m
- Limites communales

RESSOURCES FONCIERES

- Territoire du canal
- Pôles de développement prioritaires

NOYAU D'IDENTITE LOCALE

- Noyau d'identité locale existant
- Noyau d'identité locale à créer

REVITALISATION URBAINE

- Zone de Revitalisation urbaine 2016

ECONOMIE

- Axe de développement économique

RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN DE HAUTE CAPACITE

- Ligne de TC de haute capacité existante
- Gare/halte existante (chemin de fer et métro)

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart

LEGENDE

GRONDPLAN

- Grenzen van het PAD
- Omliggend weefsel binnen een straal van 50m
- Gemeentegrens

GRONDRESERVES

- Kanaalgebied
- Prioritaire ontwikkelingspolen

LOKALE IDENTITEITSKERN

- Bestaande lokale identiteitskern
- Te creëren lokale identiteitskern

STADSVERNIEUWING

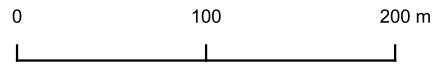
- Stadsvernieuwingsgebied 2016

ECONOMIE

- Economische ontwikkelingsas

OPENBAAR HOGE CAPACITEITSVERVOERSNE

- Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn
- Bestaand station/halte (spoorweg en metro)



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

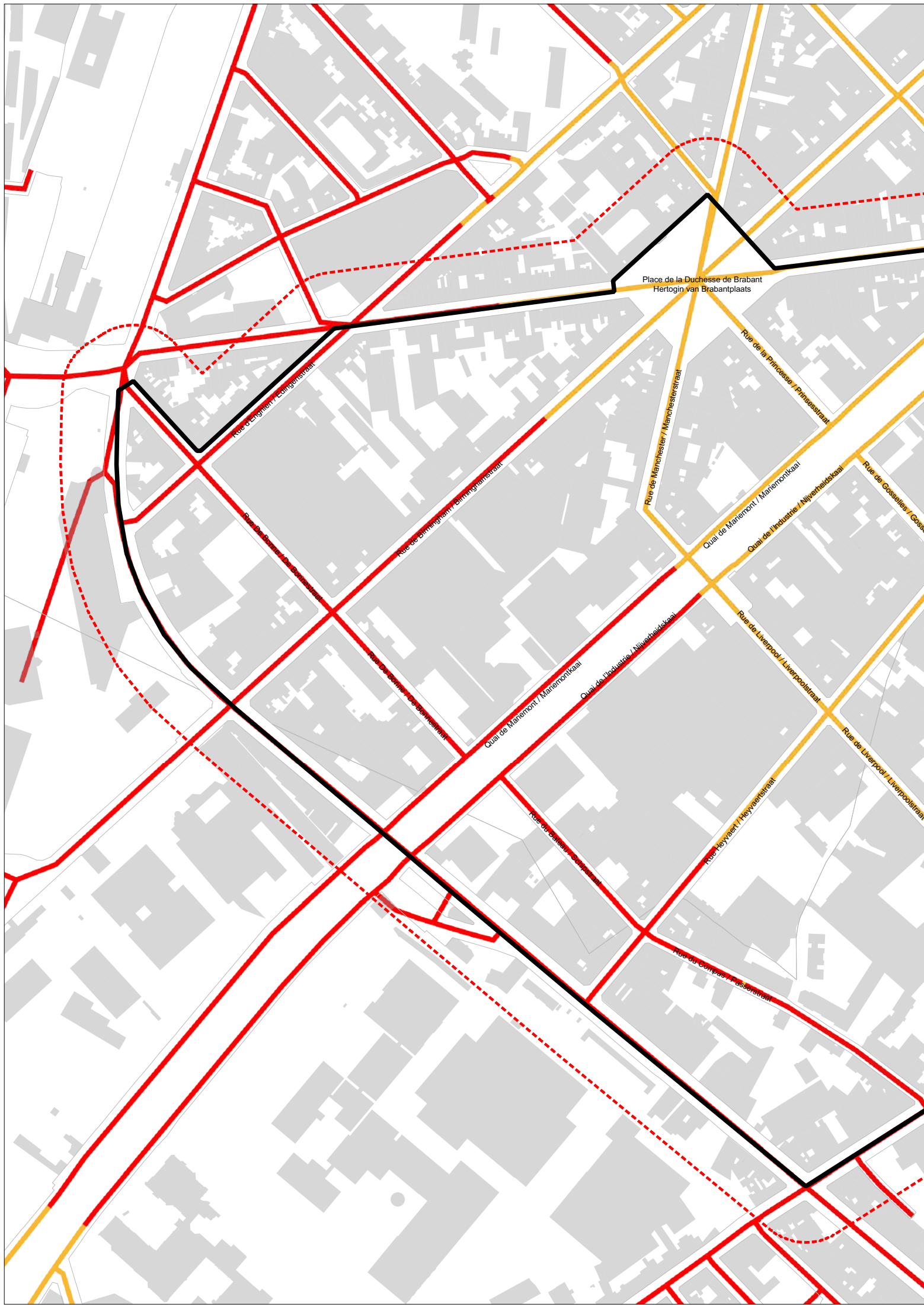
4 Plan Régional de Développement Durable
Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Enghienstraat

Rue de Rome / De Romeinsestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue de Commerce / De Binnestraat

Quai de Manenont / Manenontkaai

Quai de l'Industrie / Nivverheidskai

Rue de l'Industrie / Industriestraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Corvais / Corvaisstraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

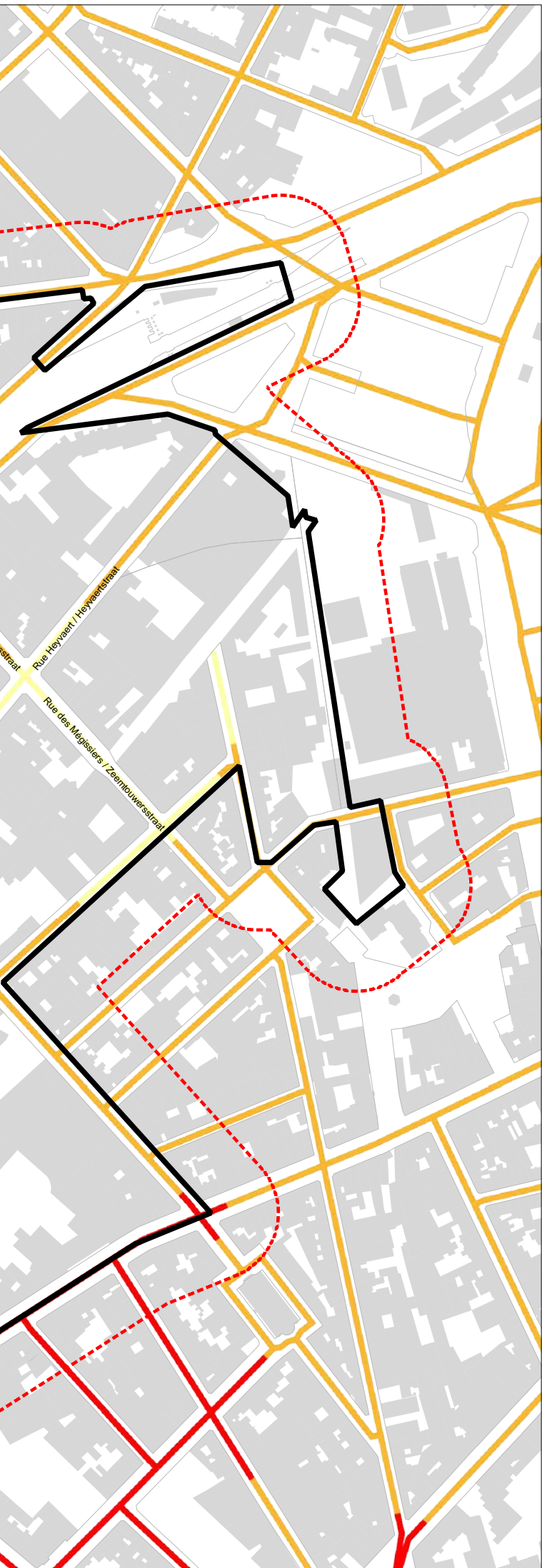
Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Quai de Manenont / Manenontkaai

Quai de l'Industrie / Nivverheidskai

Rue de Gosselies / Gosseliesstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ACCESSIBILITE LINEAIRE

TOEGANKELIJKHEID LIJNEN

Zone A (très bien desservie)



Zone A (zeer goede bediening)

Zone B (bien desservie)



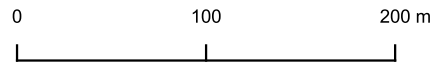
Zone B (goede bediening)

Zone C (moyennement desservie)



Zone C (matige bediening)

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

5

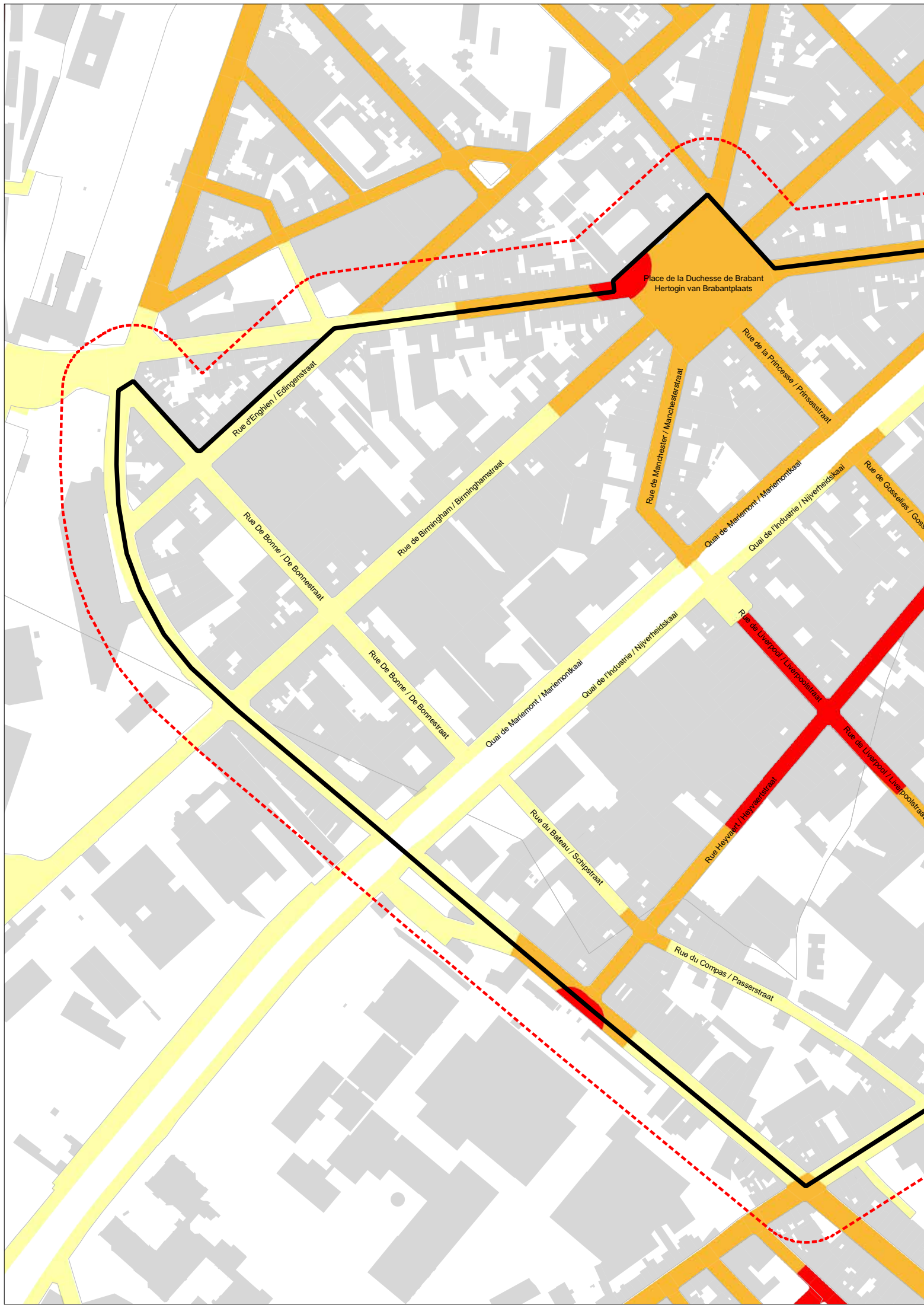
Règlement Régional d'Urbanisme - accessibilité
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening -
toegankelijkheid

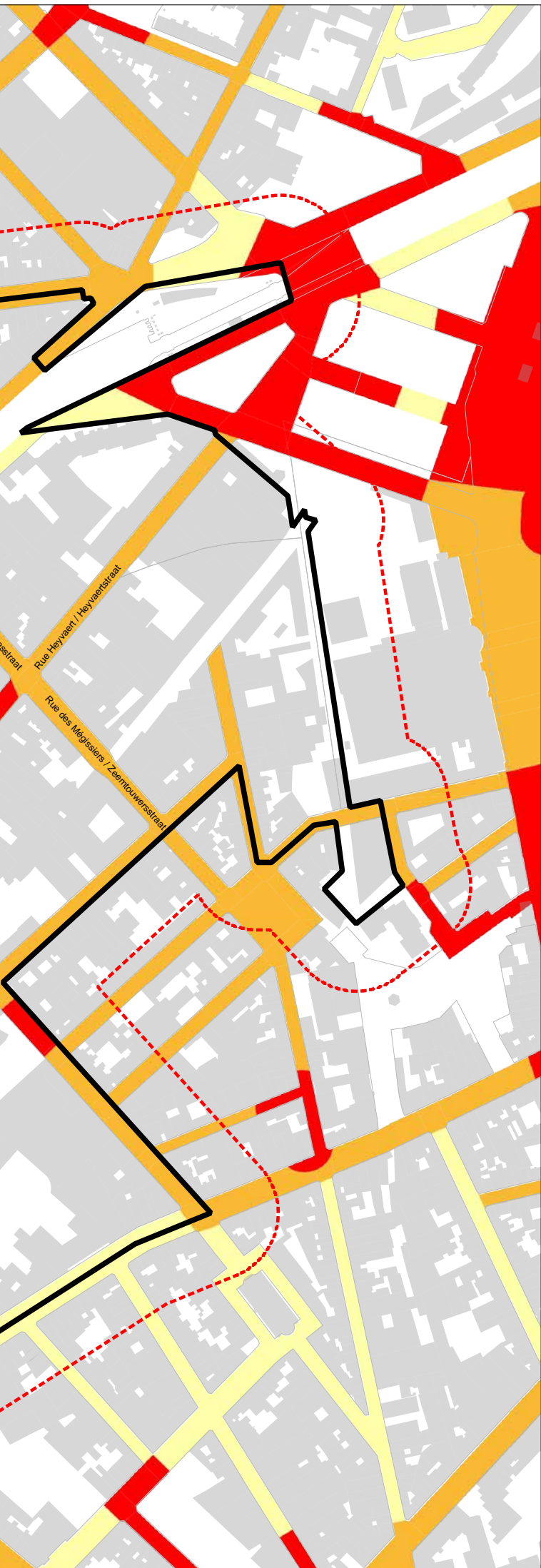
Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,





LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

PUBLICITE

RECLAME

Zone interdite



Verboden gebied

Zone restreinte



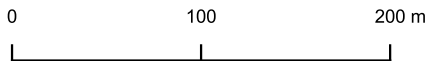
Beperkt gebied

Zone générale



Algemeen gebied

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

6

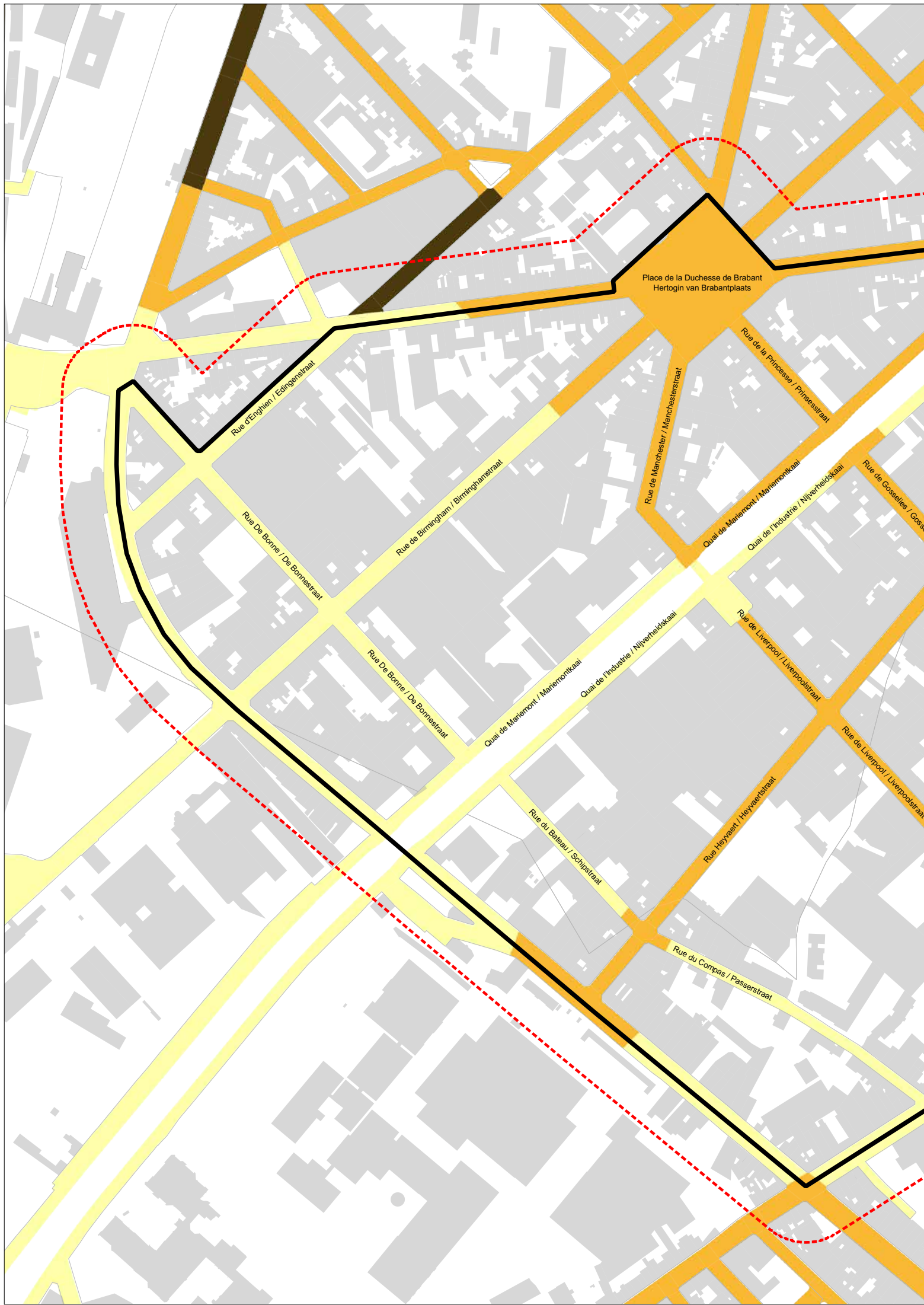
Règlement Régional d'Urbanisme - publicité
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening -
reclame

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Edingenstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Quai de Marémont / Marémontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Bateau / Schipstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue du Compas / Passerstraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

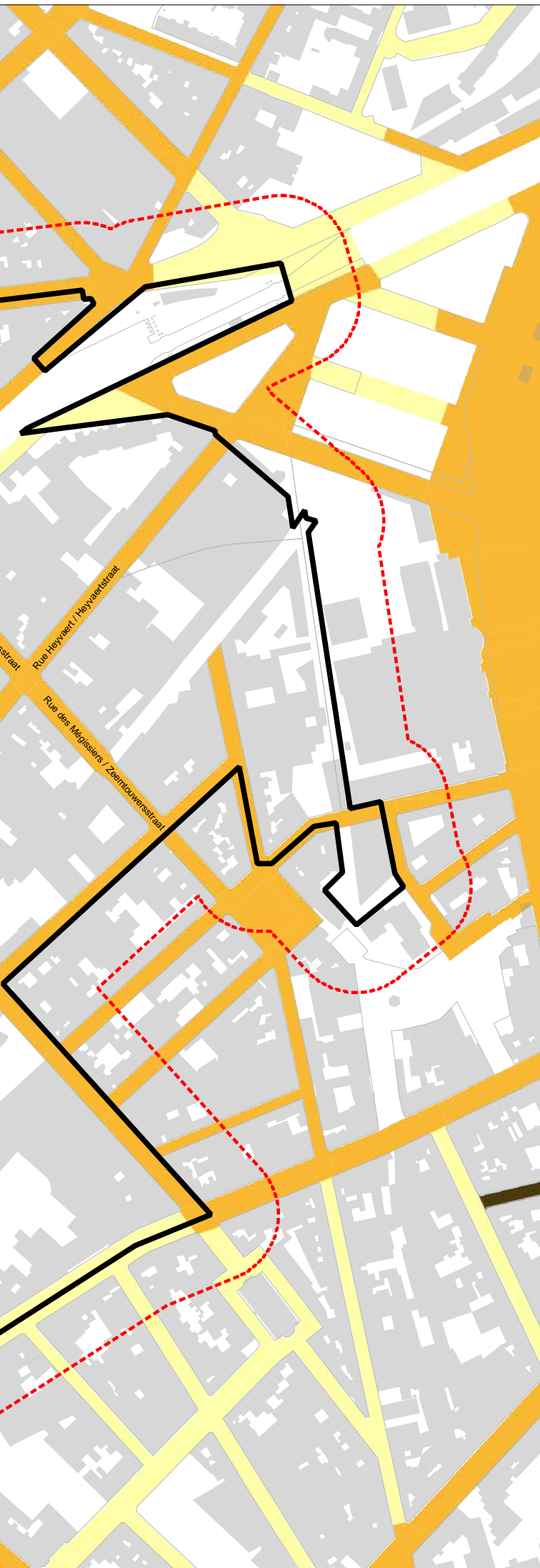
Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Quai de Marémont / Marémontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de Gosselès / Gosselèsstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ENSEIGNES

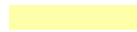
UITHANGBORDEN

Zone restreinte



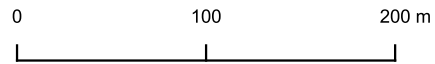
Beperkt gebied

Zone générale



Algemeen gebied

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

7 Règlement Régional d'Urbanisme - enseignes
Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening
- uithangborden

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Edingenstraat

Rue De Bonnet / De Bonnetstraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonnet / De Bonnetstraat

Quai de Manchester / Manchestersteeg

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Quai de l'Industrie / Nivertheidskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Bateau / Schipstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue du Compas / Passerstraat

Rue de Gosseles / Gosseles

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

RESEAU

NETWERK

Zone 30



Zone 30

Zone résidentielle



Woonzone

Voirie régionale



Gewestwegen

ICR 3 et 10



GFR 3 et 10

ICR 4 et 9



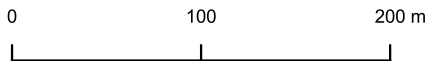
GFR 4 et 9

ICR A, B et C



GFR A, B et C

Source : MobiGIS; fond de plan UrbIS
Bron: MobiGIS; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

8

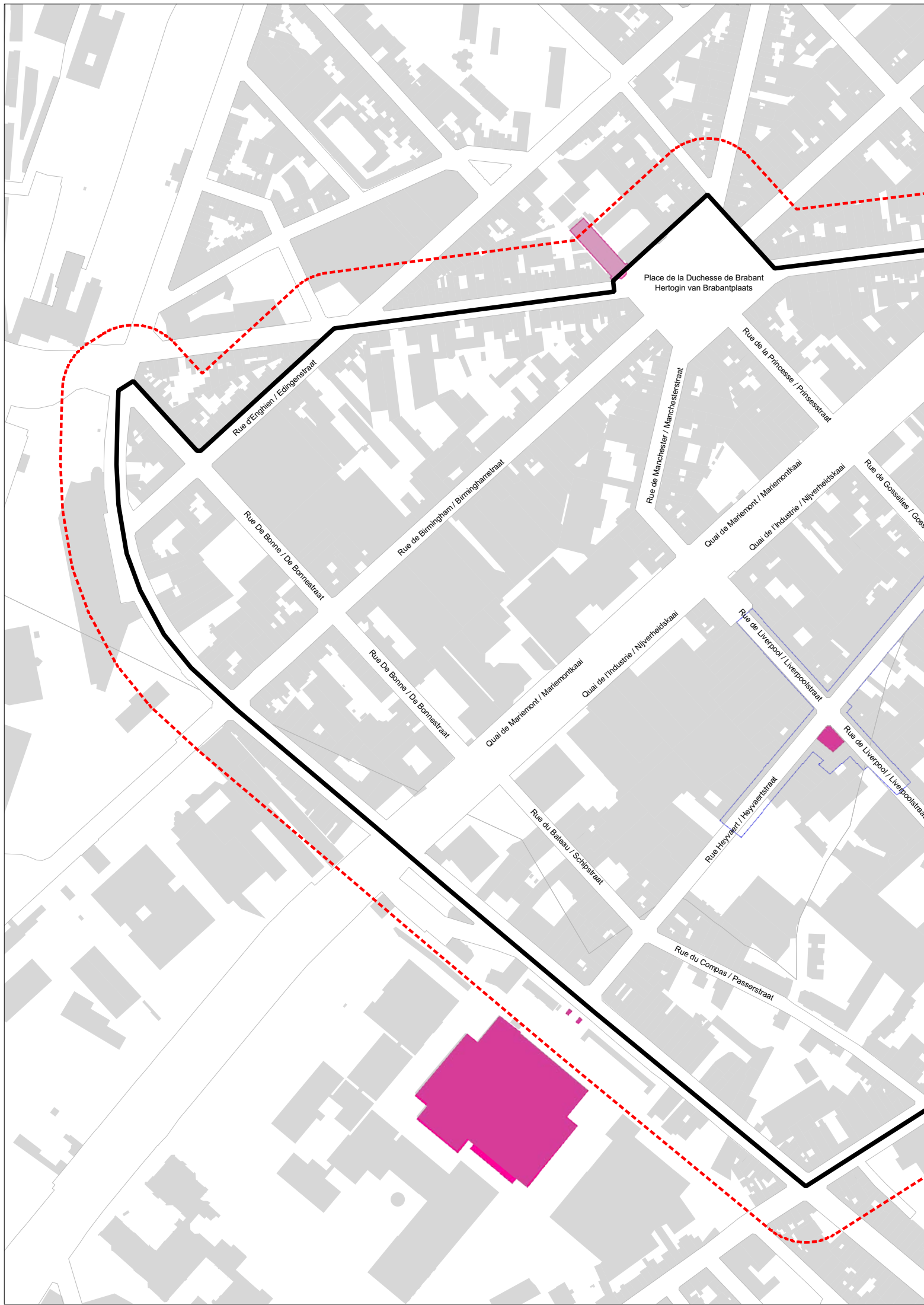
Statut des voiries
Status van wegen

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Engelien / Edingenstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Bonne / De Bonnestraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue du Bateau / Schipsstraat

Rue du Compas / Passerstraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Rue de la Princesse / Prinsesstraat

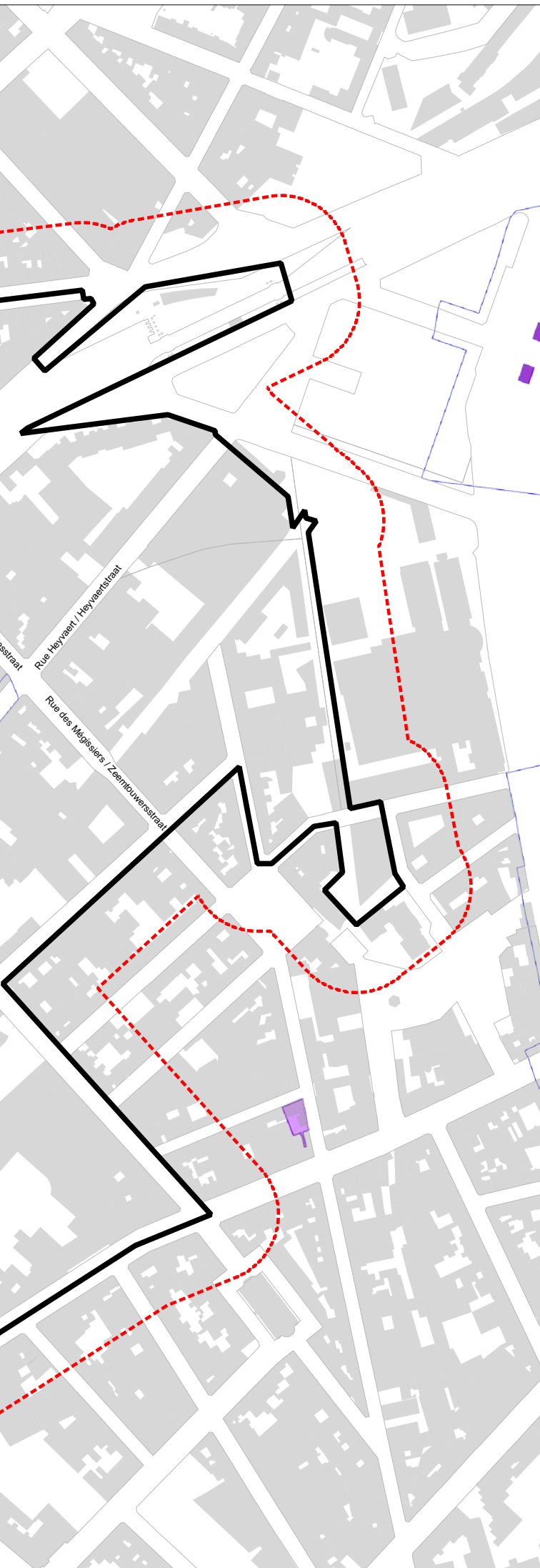
Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Cosselies / Cosselies

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat



LEGENDE

FOND DE PLAN

Périmètre du PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m

PATRIMOINE

Monument Classement Arrêté définitif

Monument Sauvegarde Arrêté définitif

Ensemble Classement Arrêté définitif

Ensemble Sauvegarde Arrêté définitif

Site Classement Arrêté définitif

Site Sauvegarde Arrêté définitif

ZONES DE PROTECTION

Arrêté définitif

LEGENDE

GRONDPLAN

Grenzen van het PAD

Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

PATRIMONIUM

Monument Bescherming Definitief besluit

Monument Bewaarlijst Definitief besluit

Geheel Bescherming Definitief besluit

Geheel Bewaarlijst Definitief besluit

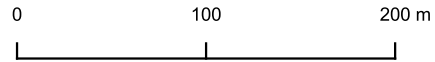
Landschap Bescherming Definitief besluit

Landschap Bewaarlijst Definitief besluit

VRIJWARINGZONE

Definitief besluit

Source : BruGIS; fond de plan UrbIS
Bron: BruGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

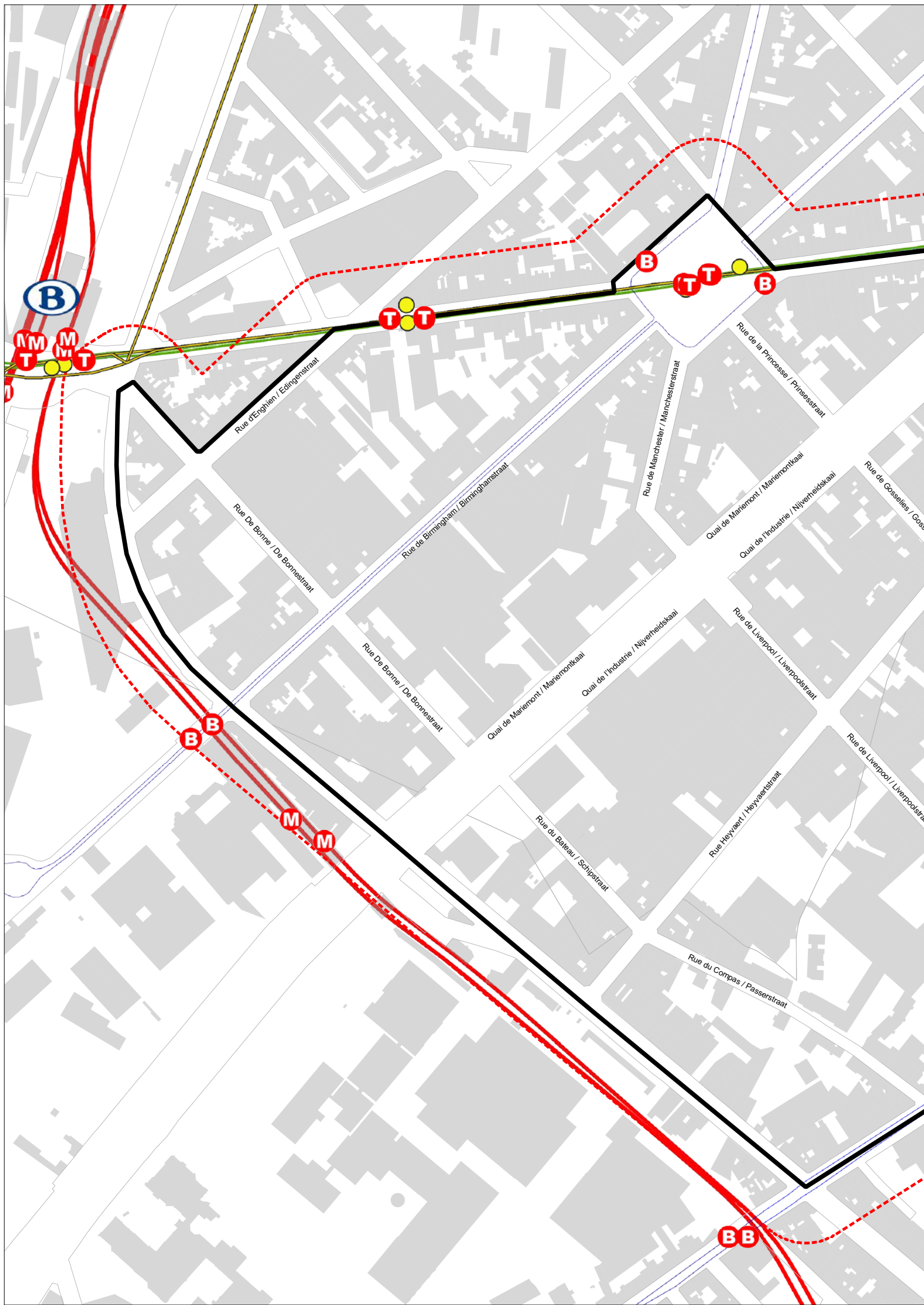
9 Monuments et sites Monumenten en Landschappen

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



B

MM
T

T T

B

T T

B

B B

M M

BB

Rue d'Enghien / Edingensstraat

Rue De Borne / De Bornestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Borne / De Bornestraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue du Bateau / Schipsstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue du Compas / Passerstraat

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Rue de la Princesse / Prinsesstraat

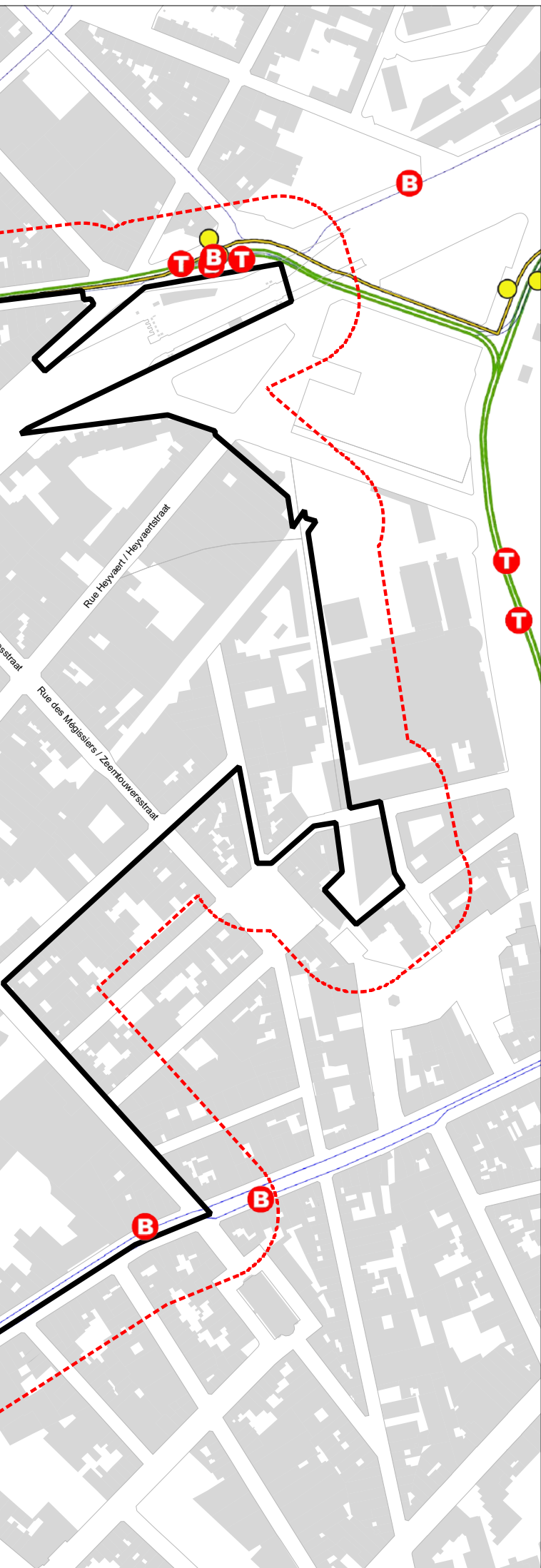
Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue de Gosselies / Gosseliesstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m



Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

MOBILITE

MOBILITEIT

Lignes STIB 46, 86, 89 (bus)



STIB lijnen 46, 86, 89 (bus)

Lignes STIB 1, 2, 5, 6 (métro)



STIB lijnen 1, 2, 5, 6 (metro)

Lignes STIB 51, 82 (tram)



STIB lijnen 51, 82 (tram)

Lignes De Lijn 126, 127, 128



Lijnen De Lijn 126, 127, 128

Arrêts STIB



Halte STIB

Arrêts De Lijn



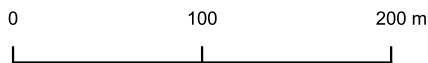
Halte De Lijn

Gare de l'Ouest



West Station

Source : MobiGIS ; fond de plan UrbIS
Bron: MobiGIS ; UrbIS-basiskaart



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

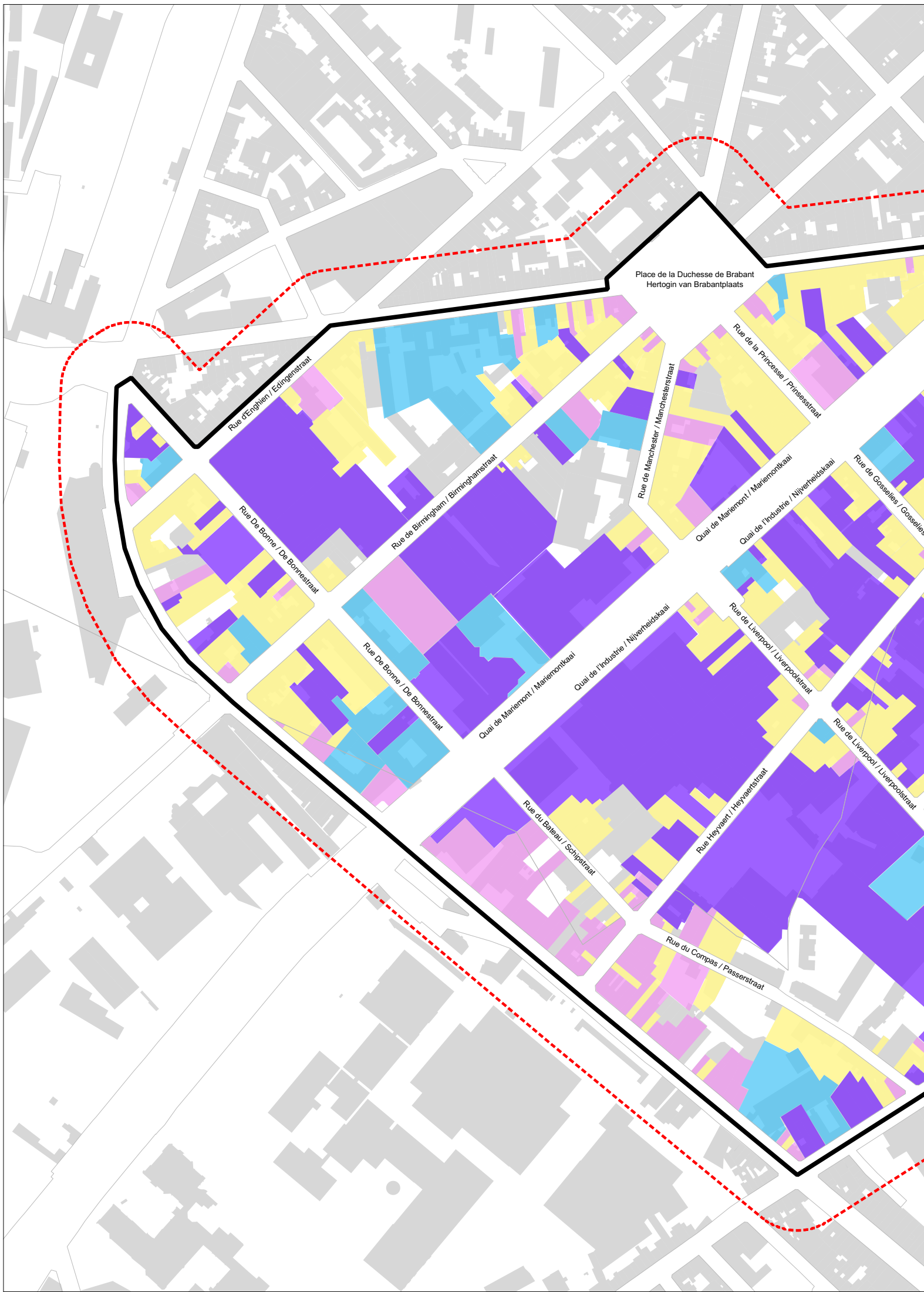
10 Mobilité
Mobiliteit

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,



Place de la Duchesse de Brabant
Hertogin van Brabantplaats

Rue d'Enghien / Eöngensstraat

Rue De Borne / De Bornestraat

Rue de Birmingham / Birminghamstraat

Rue De Borne / De Bornestraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Rue de Manchester / Manchesterstraat

Rue de la Princesse / Prinsesstraat

Quai de Mariemont / Mariemontkaai

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

Rue de Gosselies / Gosselies

Quai de l'Industrie / Nijverheidskaai

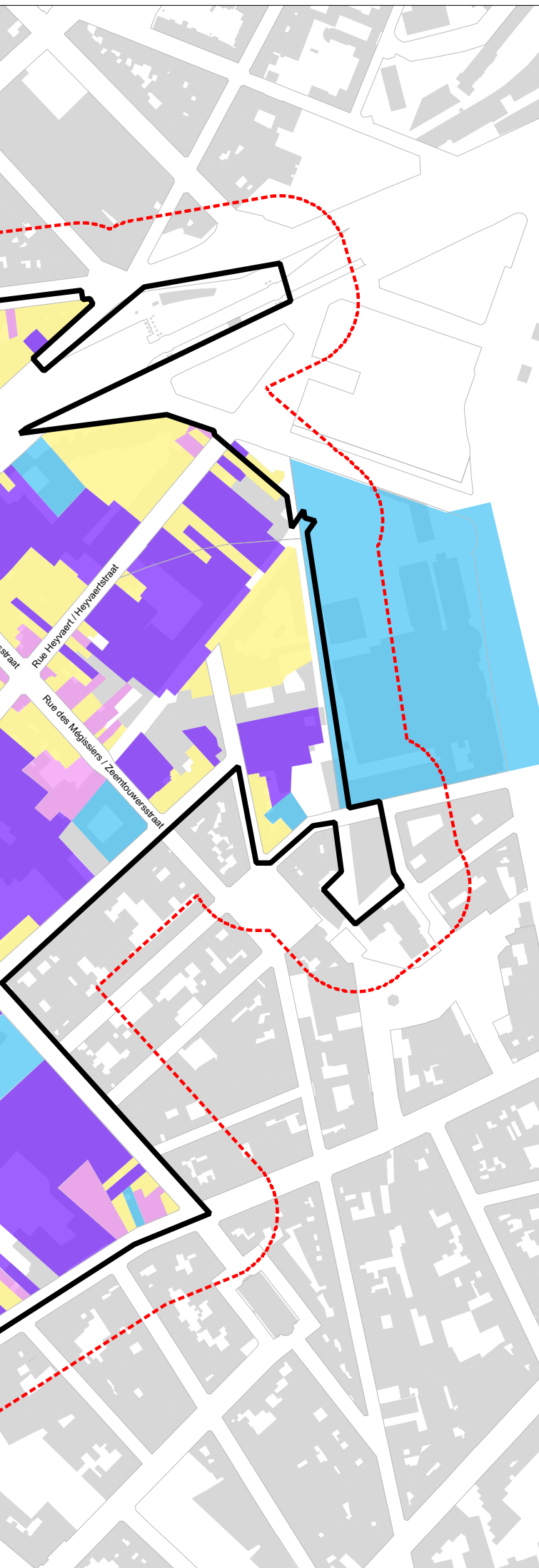
Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Bateau / Schipstraat

Rue Heyvaert / Heyvaertstraat

Rue de Liverpool / Liverpoolstraat

Rue du Compas / Passerstraat



LEGENDE

LEGENDE

FOND DE PLAN

GRONDPLAN

Périmètre du PAD



Grenzen van het PAD

Tissu environnant dans un rayon de 50m

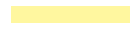


Omliggend weefsel binnen een straal van 50m

ACTIVITES PREDOMINANTES PAR PARCELLE (REZ-DE-CHAUSSEE)

HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL (GELIJKVLOERS)

Logement



Huisvesting

Equipement d'intérêt collectif ou de service public



Uitrusting van collectief belang of van openbare diensten

Commerce



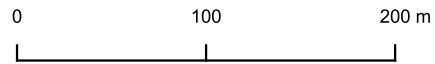
Handelszaak

Industrie



Industrie

Source : fond de plan UrbIS ; données City Tools 2019
Bron : UrbIS-basiskaart ; gegevens van City Tools 2019



REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN D'AMENAGEMENT DIRECTEUR
RICHTPLAN VAN AANLEG

HEYVAERT

11 Occupation
Bezetting

Vu pour être annexé au projet d'arrêté du
Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale

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

Le,
Signature du Ministre-Président,

Op,
Handtekening van de Minister-President,

