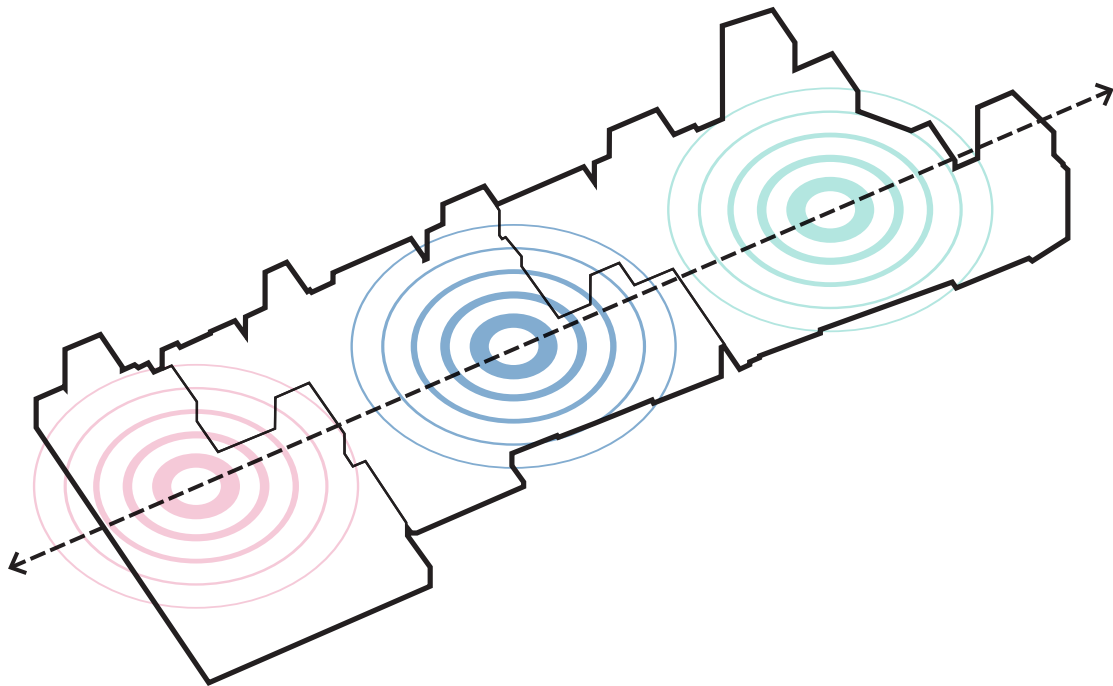


ONTWERP

RPA WET BRUSSEL

Missie voor de opmaak van een Richtplan van
aanleg “Wet” en zijn milieueffecten rapport



06 Mei 2019

Ontwerpvoorschriften



Colophon



BUUR | BUREAU VOOR URBANISME CVBA

Sluisstraat 79/03.02,

3000 Leuven

T +32 (0)16 89 85 50

E info@buur.be

W www.buur.be



ARIES CONSULTANTS

Rue Royale, 55 – 3ème étage B-1000 Bruxelles

T +32 (0)2 655 86 50

E info@ariesconsultants.be

W www.ariesconsultants.be

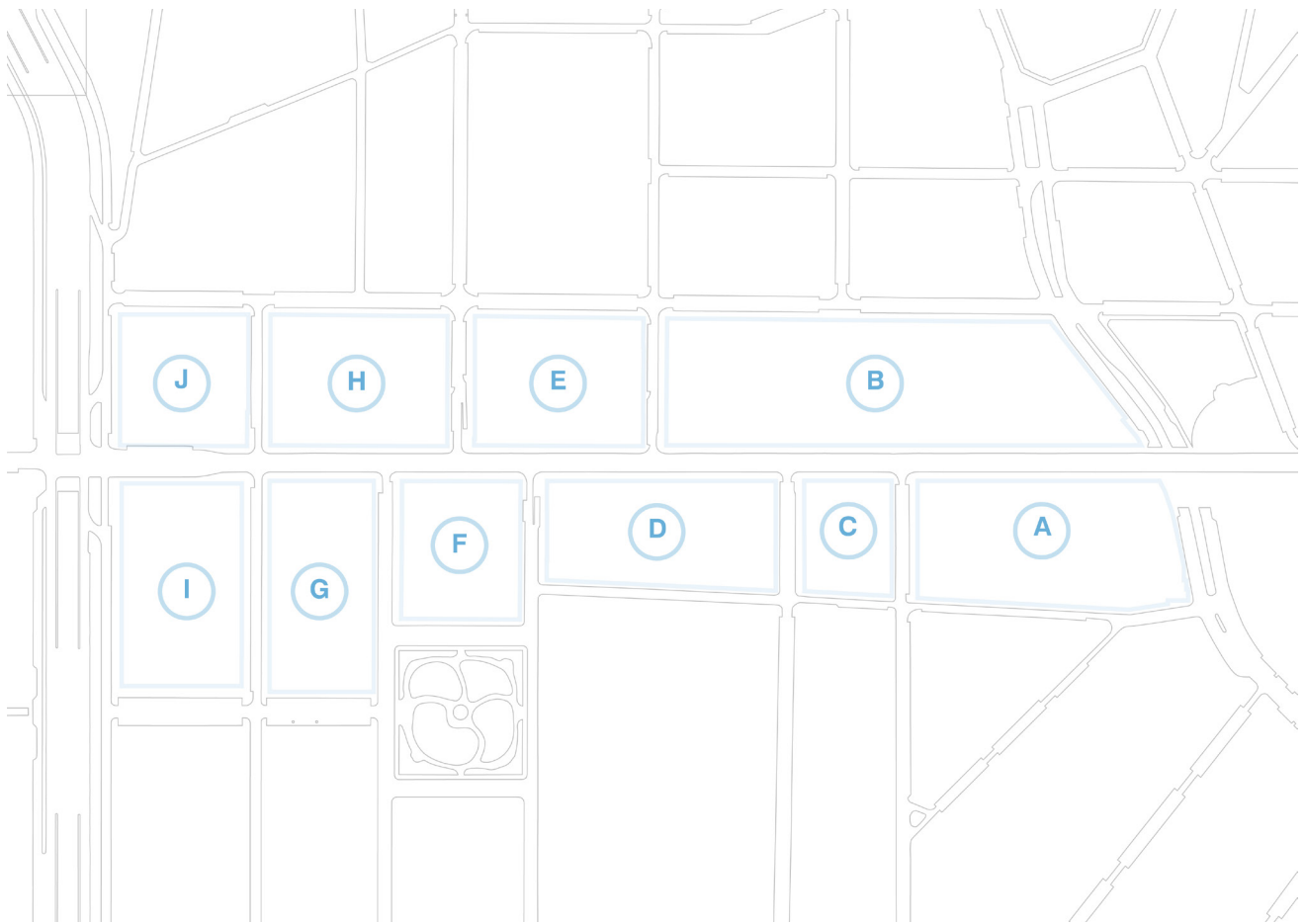
Sommaire

01	INFORMATIEF LUIK	5
	1. DIAGNOSE	11
	2. DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN: EEN WIJK MET EEN HOGE LEVENSKWALITEIT	29
02	STRATEGISCH LUIK	33
	1. RUIMTELIJKE PRINCIPES	37
	2. IDENTITEITZONES	49
	3. EIGENSCHAPPEN VOOR DE INRICHTING	67
03	VERORDENEND LUIK	79
	1. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	81
	2. BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN	85
	3. SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DE GROTE PROJECTGEBIEDEN	97
	4. VERKLARENDE WOORDENLIJST	121

1

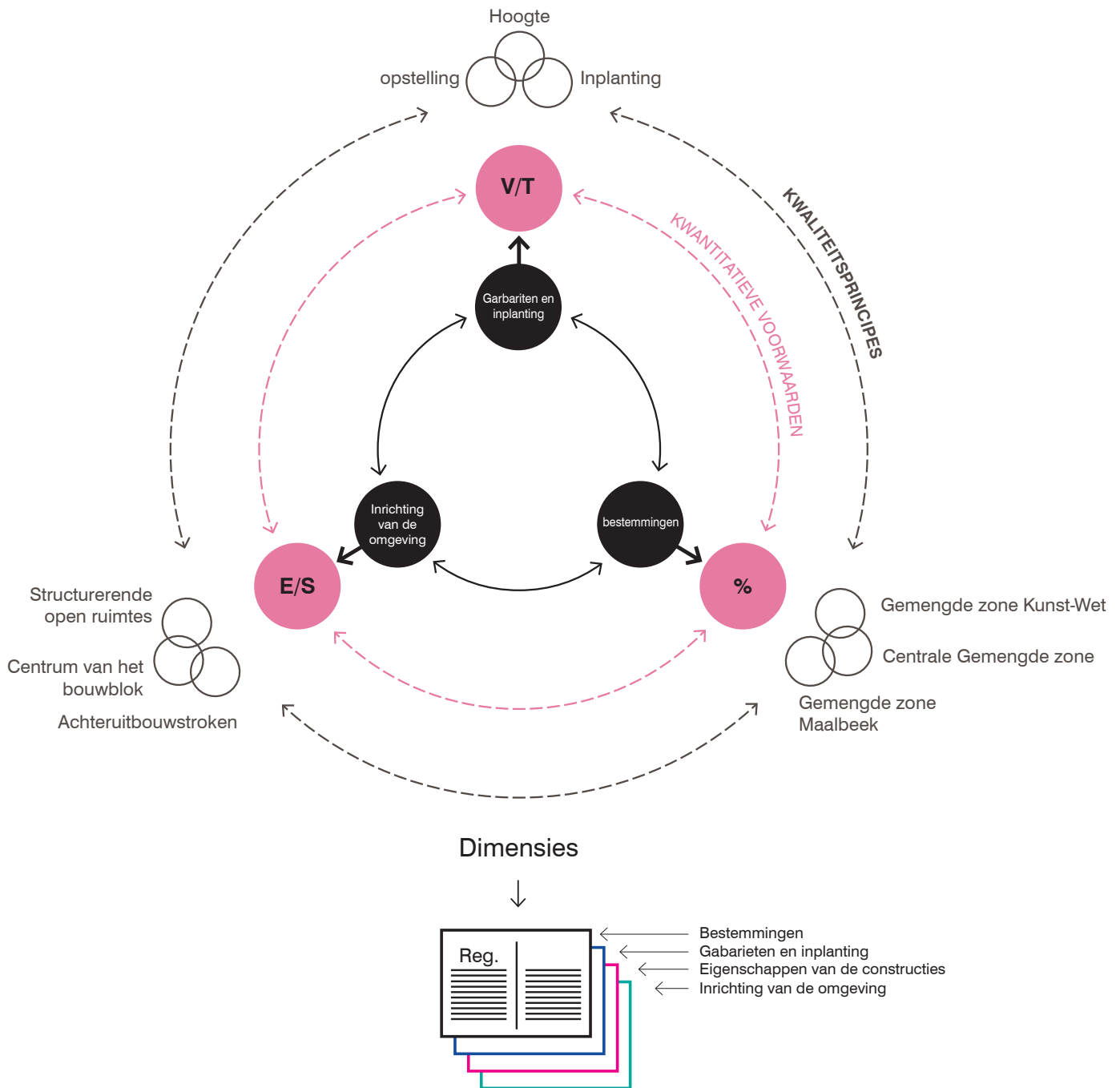
—

INFORMATIEF LUIK



Benaming van de verschillende huizenblokken

Structuur van het ontwerp-RPA



Het ontwerp-RPA omvat drie hoofdindicatoren:

- De bestemmingen;
- De bouwprofielen en de inplanting van volumes;
- De inrichting van de open ruimten.

Deze drie elementen worden vertaald naar kwantitatieve criteria die in het verordenende luik worden beschreven (d.w.z. respectievelijk de regels betreffende de percentages die zijn toegestaan per

functie, de toegestane bouwdichtheid (V/T) en de maximale grondinnamecoëfficiënt (G/T).

De kwantitatieve parameters worden ondersteund door kwalitatieve principes die het mogelijk maken nuanceren en specificiteit te bieden binnen de verschillende gebieden die deel uitmaken van de perimeter. Deze beginselen worden toegepast op zowel de verordenende als de strategische aspecten.

Dit document bestaat uit 3 complementaire delen:

1 / Het informatieve luik

Dit omvat de diagnostische elementen, de uitdagingen van het gebied en de doelstellingen van het Plan.

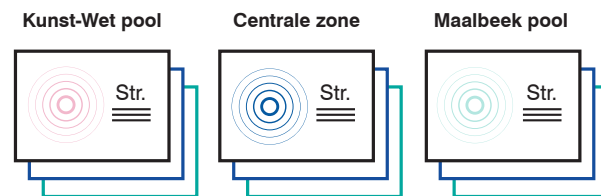
2 / Het strategische luik

dit zet de visie uiteen die ten grondslag ligt aan het RPA. Het ontwikkelt de ruimtelijke principes die het mogelijk maken deze visie te vertalen naar de inrichting.

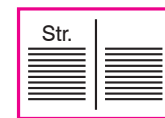
2.1 / Ruimtelijke principes op schaal van de perimeter



2.2 / Ruimtelijke principes voor de identiteitszones



2.3 / Ruimtelijke principes voor de inrichting



Eigenschappen van de gebouwen



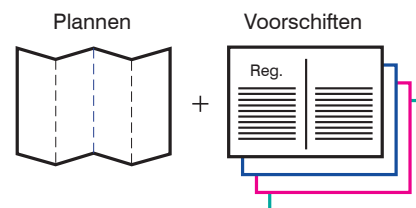
Inrichting van de onbebouwde ruimtes

3 / Het verordenend luik

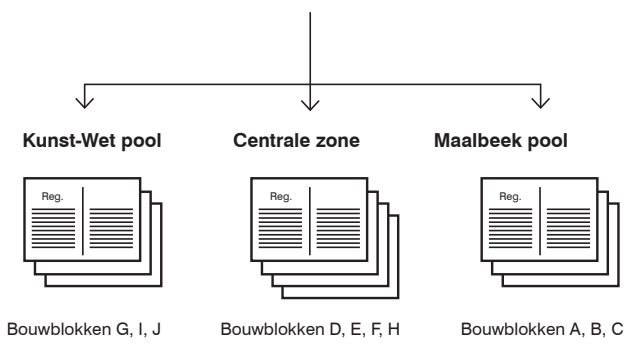
hierin worden de beginselen van het Plan uiteengezet die een verordenende waarde hebben. Dit deel omvat:

- De algemene voorschriften die van toepassing zijn op het geheel van de projectzones;
- De aanvullende voorschriften, naast de algemene voorschriften, bij ontwikkelingen met betrekkingen tot grote projectzones.

3.1 / Algemeen voorschriften



3.2 / Specifieke voorschriften voor grote project zones





A VENDRE
TE KOOP



DIAGNOSE

1. Een monumentale geschiedenis die gepaard gaat met een constante evolutie ...

De structuur van de stad Brussel wordt sterk bepaald door het kader van het urbanisatieplan van Victor Besme uit 1862.

De as tussen het Warandepark van Brussel en het Jubelpark is niet alleen van historisch belang:

- In de eerste plaats heeft ze een grootstedelijke, structureerende kracht op het vlak van infrastructuur en morfologie;
- Ten tweede bepaalt ze een belangrijk gezichtspunt en fysieke en visuele relaties (topografie en connectiviteit);
- Tot slot wordt ze geassocieerd met bepaalde functies en toepassingen (programma en mentale kaart).

De as vormt en kruist een aantal belangrijke kunstmatige en topografische infrastructuren zoals de Kleine Ring en de Maalbeekvallei.

De Leopoldwijk, een prestigieuze voormalige woonwijk, ontwikkeld vanaf de tweede helft van de 19e eeuw, onderging vanaf 1957 een radicale functionele omwenteling met de ondertekening van het Verdrag van Rome en de locatie van de zetel van de eerste Europese instellingen rond de Schumanrotonde.

Verskillende morfologische aspecten hebben de transformatie naar een hoofdzakelijk administratieve ruimte vereenvoudigd. De wijk heeft met name een dambordstructuur die zeer kenmerkend is en de kadastrale percelen zijn groot in vergelijking met de Brusselse normen. Dit is vooral een gevolg van de imposante herenhuizen die er werden gebouwd.

Van deze voormalige woonwijk zijn de oorspronkelijke wegenstructuur en enkele architecturale erfgoedelementen, waarvan de meeste beschermd zijn, nu nog steeds aanwezig. De perimeter omvat gebouwen met verschillende graden van bescherming en erfgoedbelang. De meeste zijn bouwwerken in de neoklassieke stijl, waaronder een aantal lage herenhuizen.

De as van de Wetstraat in zijn huidige vorm heeft geen al te beste reputatie bij de Brusselaars. Ze wordt eerder geassocieerd met files, lawaai en vervuiling dan met haar rol als verbinding tussen het stadscentrum en de omliggende wijken of met de aanwezigheid van een groot aantal voorzieningen die met name verband houden met haar status als Europese wijk.



Wetstraat , 91



Wetstraat , 78



Wetstraat , 70



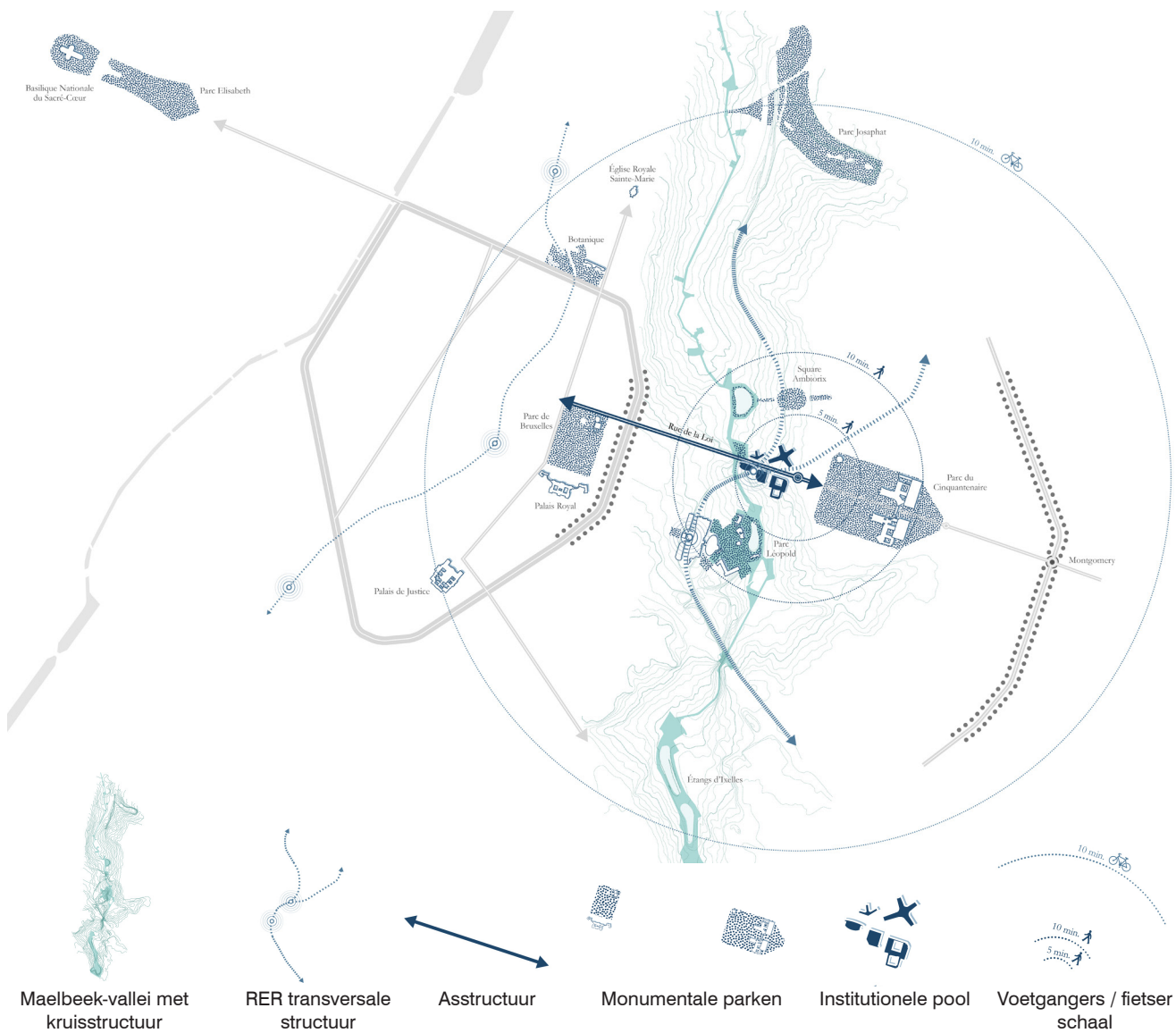
Wetstraat , 65



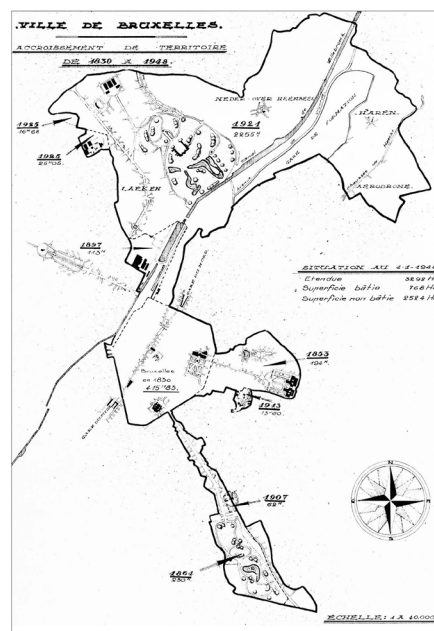
Guimardstraat, 14



Guimardstraat, 16



Bouw van het Berlaymont-gebouw, 1964



Algemeen plan voor de uitbreiding en de verfraaiing van de brusselse agglomeratie / Victor Besme



Uittreksel uit het Richtschema voor de Europese wijk - De 12 stedelijke en architecturale programma's (bron: GGSV)

Een recente planologische geschiedenis

Meer recentelijk is de Wetstraat en meer in het algemeen de hele Europese wijk het onderwerp geweest van een aantal belangrijke planningsinstrumenten; stappen waarmee rekening moet worden gehouden bij de voorbereiding van het ontwerp van het RPA Wet:

- Het Richtschema 'Europese wijk' van 2008;
- Het Stadsproject Wet (SPW) in 2010;
- De Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening van het Stadsproject Wet, goedgekeurd in 2013

Het **Richtschema van de Europese wijk** wil er een dichte en gemengde wijk van maken die het belangrijkste internationale werkgelegenheidscentrum van het Gewest, een wooncentrum en voor iedereen toegankelijke, culturele en recreatieve voorzieningen combineert. Om die ambitie waar te maken heeft het richtschema 12 stedenbouwkundige programma's ontwikkeld voor concrete interventies in de Europese wijk, die de operationele basis vormen voor de uitvoering van het schema. Het Stadsproject Wet (SPW) is een van deze programma's.

Het **SPW** heeft specifiek betrekking op de

herontwikkeling van de huizenblokken langs de Wetstraat, met als doel het creëren van een sterk imago van Europa en de integratie ervan in de Belgische hoofdstad, maar ook om een functionele en sociale mix te creëren door het creëren van woningen, winkels en openbare ruimten. Het is daarom opgevat als een toonaangevend project dat deze ambitieuze transformatie mogelijk maakt door zich te richten op:

- De verdichting van de wijk;
- De introductie van gemengde stedelijke functies door een beduidende creatie van woningen, winkels en voorzieningen;
- Het creëren van een symbolische stadsvorm;
- De noodzakelijke aanleg van openbare ruimten binnen de perimeter;
- De hoge milieukwaliteit.

Gezien de noodzaak de ontwikkelingsmogelijkheden op privéterreinen in deze context, die momenteel wordt gedefinieerd, te kaderen, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een Gezoneerde Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening opgesteld. Dit document heeft uitsluitend betrekking op de huizenblokken die grenzen



Fragment uit SPW

aan de Wetstraat. Het beschrijft de regels voor de inplanting en bouwprofielen voor de herinrichting van deze blokken, waarbij wordt afgeweken van de beginselen van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (die het hele gewest bestrijkt). Dit leunt dichter aan bij de beginselen van het SPW, richting het ontwerp van open straten en open huizenblokken.

De reikwijdte van dit instrument stelt ons echter niet in staat de bestemmingen in de nieuwe projecten te sturen, noch om een globale strategische visie te definiëren zoals een planologisch document dat doet.

Bovendien bevestigt het **GPDO** de ambitie van een Europese 'eco-wijk' zoals voorgesteld in het Richtschema Europese wijk. Dit berust in de eerste plaats op de ontwikkeling van de wijk naar een dichte en gemengde stadswijk, die de belangrijkste Europese en internationale werkgelegenheidshub van het gewest combineert met een gediversifieerde pool van woningen, buurtwinkels en lokale voorzieningen met een internationale uitstraling. Nog andere elementen zijn van tel om de wijk naar meer duurzaamheid te laten evolueren.

Het **RPA** is vanuit dat oogpunt ontwikkeld, met name een globale stedelijke visie op de perimeter, die toekomstige ontwikkelingen in een coherente,

kwantitatieve en duurzame richting op de schaal van de wijk kadert. Zoals hiervoor vermeld, bestrijkt het RPA zowel morfologische, bestemmings- als planningsaspecten. Het is dus een geschikt instrument om deze nieuwe pagina in de geschiedenis van de Europese wijk te behandelen.

2. Een monofunctionele wijk, op zoek naar diversiteit

Alomtegenwoordigheid van het kantoor

Kantoren vormen de belangrijkste functie binnen de perimeter.

In de onmiddellijke nabijheid van deze monofunctionele zone liggen echter meer gemengde wijken, zowel in het noorden als in het zuiden in de gemeenten Brussel (Wijk van de Squares), Elsene en Etterbeek. De Etterbeeksesteenweg is de laatste tijd een nieuwe as voor de ontwikkeling van woningbouwprojecten, gedreven door een positieve trend in de verkoopprijzen van woningen in de Europese wijk, in concurrentie met kantoren.

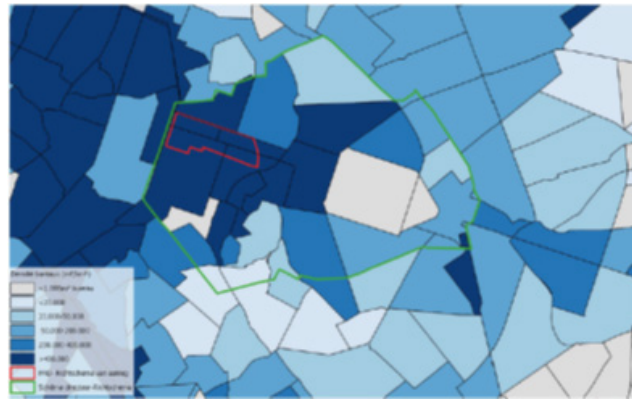
Geleidelijke evolutie van het aandeel woningen

Door dit sterke administratieve karakter is het aantal inwoners in het hart van de Europese wijk in absolute cijfers laag. Tussen 1981 en 2001 is het aantal woningen gehalveerd. Dit is met name het gevolg van de toegenomen vraag naar kantooruimte, die met name verband houdt met de uitbreiding van de Unie,

Destijds werd de speculatie in de vastgoedsector beteugeld door de goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) en een verduidelijking van het statuut van de verschillende huizenblokken (administratieve of residentiële). Sindsdien wordt er een schuchtere maar reële toename van het aantal mensen dat in de buurt woont waargenomen.

Wat het profiel betreft, moet worden opgemerkt dat de huidige bevolking in de buurt wordt gekenmerkt door een aandeel buitenlandse ingezetenen dat ver boven het gewestelijke gemiddelde ligt (>38%). Ook de inkomens van de huishoudens zijn veel hoger (> 22.000 euro).

Terwijl het particuliere woningpark zich geleidelijk herstelt, blijft het aandeel van de openbare (en met name de sociale woningen) bijna nihil. Uit de cijfers blijkt dat de wijk minder dan 5 sociale woningen per 100 huishoudens telt. Deze realiteit is met name te wijten aan het zeer hoge percentage grondbezit.



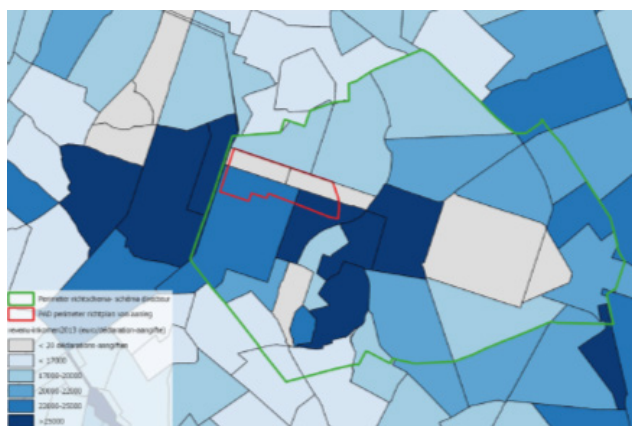
Uittreksel uit Wijkmonitoring – Dichtheid van Kantoren in m² / km² (2015)

Code	Territoire	Population totale (Nombre d'habitants) 1981	Population totale (Nombre d'habitants) 1991	Population totale (Nombre d'habitants) 2001	Population totale (Nombre d'habitants) 2010	Population totale (Nombre d'habitants) 2014
Moyenne des territoires affichés						
Total FBC		1000221	960324	964405	1089538	1163486
Moyenne régionale						
25	Saint-Josse Centre	13587	14965	15778	18343	19074
29	Squares	12330	11812	10504	12046	12792
34	Jourdan	7540	7409	7252	8332	8900
35	Quartier Européen	3434	2206	1598	1941	2146
36	Matonge	6700	6915	6435	8174	8540

Evolutie van het aantal inwoners per wijk (2017)



Aandeel van buitenlanders in de totale bevolking in % (BISA - 2013)



Gemiddeld inkomen per aangifte in Euro (Vooruitzichten op basis van BISA-cijfers - 2013)



Locatie van residentiële projecten binnen de Europese wijk - ATO (2014)

Naar aanleiding van deze bevindingen moeten de toekomstige ontwikkelingen in de wijk dan ook gericht zijn op de meer uitgesproken behoeften in deze stedelijke context, namelijk :

- Betaalbare huisvesting, met name sociale huisvesting;
- Huisvesting die geschikt is voor gezinnen (omdat het aanbod in de omgeving zeer laag is);
- De huisvesting van senioren (vanwege de verwachte toename van dit type bevolking).

Groeiende behoefte aan voorzieningen

De toegenomen aanwezigheid van de bevolking binnen de perimeter leidt tot een toenemende behoefte aan lokale voorzieningen. Deze behoeften omvatten kinderopvang, zorgcentra, infrastructuur voor ouderen, buurthuizen, enz. Deze behoeften zullen nog groter worden naarmate de aanwezigheid van de bewoners binnen de perimeter evolueert. Ze zijn daarom te voorzien binnen het kader van de toekomstige ontwikkelingen van de wijk.

Als aanvulling hierop worden in de bestaande situatie ook op gewestelijk niveau de behoeften vastgesteld, namelijk:

- Een aanbod van lokale of supralokale sportvoorzieningen;
- Culturele voorzieningen om de wijk te animeren en continuïteit te creëren tussen de bestaande polen aan weerszijden van de perimeter (Jubelpark/Leopoldpark en Kunstberg);
- Sociale en zorgvoorzieningen, met name voor ouderen.

De centrale positie van de Europese wijk, haar toegankelijkheid en haar transformatie naar meer diversiteit maken haar een bevoorrechte plaats om rekening te houden met deze behoeften met een grootstedelijke uitstraling.



Uittreksel uit de Wijkmonitoring (BISA) - Aandeel van de sociale woningen (aantal sociale woningen / 100 gezinnen) (2015)

3. Een stedelijke morfologie die zijn grenzen bereikt

Dichtheid

De geleidelijke transformatie van de verschillende percelen heeft geleid tot een configuratie die nu haar grenzen heeft bereikt. De bouwprofielen werden uitgebreid door de bouw en verbouwing van kantoorgebouwen, waarbij het traditionele stedelijke weefsel min of meer in ere werd gehouden. Dit weefsel boet aan kwaliteit in:

- Enerzijds profiteren de huizenblokken niet langer van de voordelen van dit type configuratie (groene en heldere binnenkant);
- De openbare ruimte wordt anderzijds beperkt door de verhoudingen van de aangrenzende bebouwde ruimte.

Deze bouwdichtheid en de relatie tussen de relatief smalle openbare ruimte en de gebouwde volumes geven de Wetstraat een onaantrekkelijk canyonuitzicht.

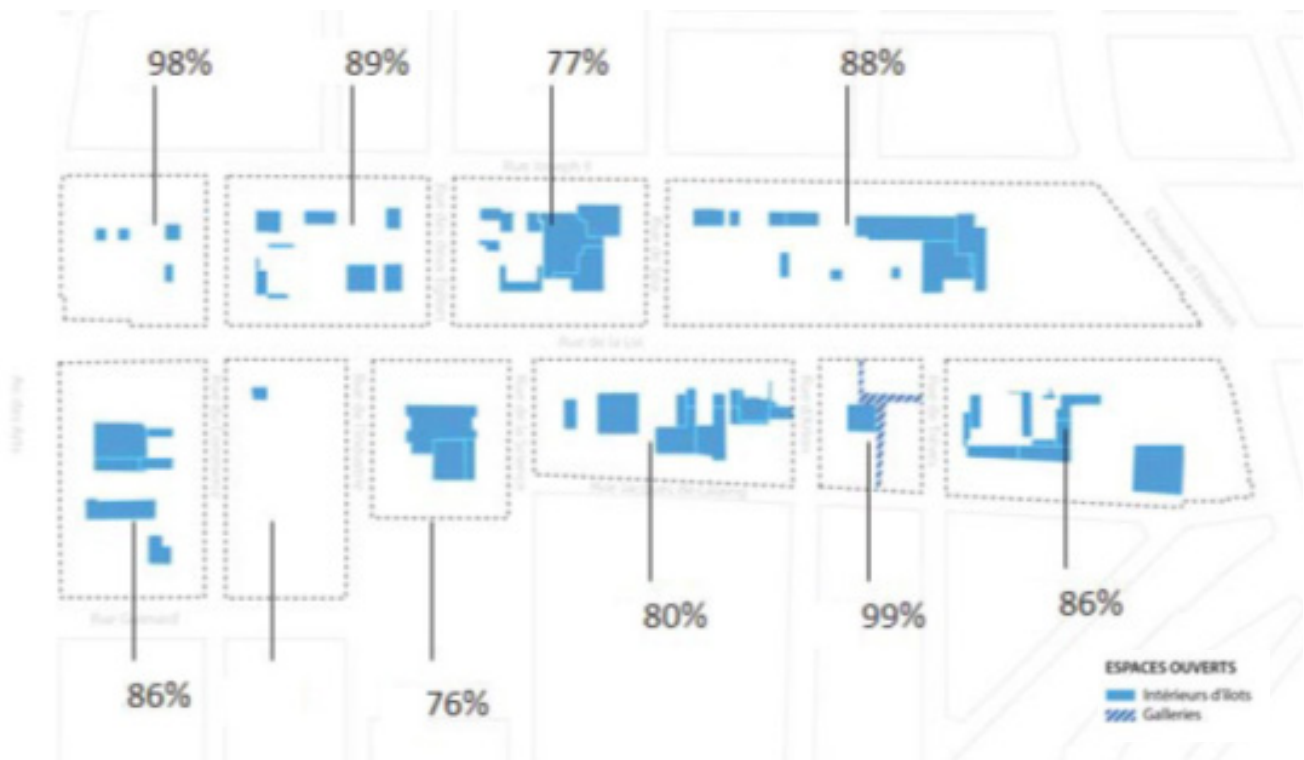
Uit de cijfers blijkt ook dat het stedelijk weefsel aan weerszijden van de historische as van de Wetstraat zeer dicht is. De perimeter wordt gekenmerkt door een zeer klein deel open ruimte in het huizenblok.

De gemiddelde grondinname bedraagt 87% voor het geheel van de huizenblokken. Ter vergelijking, het regionale gemiddelde is 25%, de wijk van de Grote Markt heeft een grondinname van 84%, het centrum van Sint-Joost 67%, de Wijk van de Squares 55%.

Deze grondinname leidt tot een zeer hoge mate van ondoorlaatbaarheid van de bodems binnen de perimeter. Het draagt onvermijdelijk bij tot de overstromingsproblemen die regelmatig in de Maalbeekvallei worden waargenomen.

Weefsel

Binnen het systematische stratenraster van het wijknetwerk heeft de Wetstraat een bijzondere eigenschap; bijna geen enkele straat die er loodrecht op staat reikt voorbij de hoofdas. De perspectieven die de wijken aan beide zijden met elkaar verbinden, worden geblokkeerd. De Wetstraat zorgt zo voor een breuk in de continuïteit van het weefsel. Deze breuk zou opgewaardeerd kunnen worden als de straat een plaats van convergentie op zich was (door de kwaliteit van deze ruimtes, door het functionele aanbod enz.). In de huidige configuratie vormt het een barrière tussen de wijken die geografisch dicht bij elkaar liggen, maar volledig los van elkaar staan.



Bebouwde ruimtes binnen de huizenblokken

4. Mobiliteit gedomineerd door de aanwezigheid van de auto

De organisatie van de mobiliteit in Brussel heeft geleid tot de aanleg van een stedelijke autosnelweg in de Wetstraat, die de ingangen van de steden in het oosten van Brussel rechtstreeks verbindt met de Kleine Ring. De Wetstraat is bijzonder goed bereikbaar met het openbaar vervoer via de NMBS-treinstations Schuman, Merode en Luxemburg en de metrostations Schuman, Maalbeek en Kunst-Wet. Ze heeft een fietspad los van de rijbaan. De Wetstraat blijft echter vooral een bevoorrechte as voor eenrichtings-autoverkeer met 4 rijstroken. De huidige indeling weerspiegelt een puur functionele zoektocht naar een maximale berijdbare ruimte.

Deze benadering, die het gebruik van de auto bevoordeelt ten koste van andere vervoerswijzen, is echter niet langer wenselijk in een metropool in constante demografische evolutie. In plaats van een snelle toegang voor iedereen te bevorderen, levert dit model ernstige fileproblemen op. De heroriëntatie van het gewestelijke mobiliteitsbeleid heeft tot doel van dit model over te schakelen naar een multimodaal systeem. Het impliceert met name het afremmen van de auto vanaf de stadstoegangen. De meer geleidelijke toestroom van voertuigen richting het centrum is in de praktijk bevorderlijk voor een vlottere doorstroming van de voertuigen. Het maakt het ook mogelijk een verschuiving naar andere vervoerswijzen te stimuleren, die zodoende performanter worden.

De gegeven richtlijnen zijn gunstig voor de herinrichting van de Wetstraat. Ze maken het mogelijk een rustigere straat te overwegen, dankzij de vermindering van de aanwezigheid van de auto en bijgevolg ook minder overlast. Een groter deel van de openbare ruimte kan worden toegewezen aan andere vervoerswijzen, met name actieve vervoersmodi. Dit is wenselijk voor de verbetering van de verkeerssituatie enerzijds, maar ook vanuit stedelijk oogpunt, voor de daaruit voortvloeiende mogelijkheden tot activering van de openbare ruimte.



5. Een wijk met slechte milieuprestaties

De organisatie van de mobiliteit heeft gevolgen voor de milieuprestaties van de wijk. Het heeft geleid tot een aanzienlijke verslechtering van de levensomstandigheden, met name als gevolg van luchtvervuiling en geluidsoverlast. Deze situatie maakt het moeilijk de woonfunctie bij ongewijzigde omstandigheden uit te voeren.

Lawaai

Het hoeft niet te verbazen dat de belangrijkste bronnen van lawaai die werden geobserveerd in het geografische gebied, de hoofdwegen zijn, met name de Kleine Ring, de Wetstraat, de Jozef II-straat en de Etterbeeksesteenweg. De geluidsomgeving wordt beschouwd als 'zeer luidruchtig' langs de hoofdwegen. Dat verbetert in de dwarsstraten.

Lucht

De luchtkwaliteit wordt ook rechtstreeks beïnvloed door het constante autoverkeer. Zoals de onderstaande tabel laat zien, overschrijden de metingen de drempelwaarden in omgevingen zoals Kunst-Wet en de Belliardstraat ruimschoots.

Aangepaste ontwikkelingen, zowel in de openbare als in de particuliere ruimte, zullen het mogelijk maken de ernstige gevolgen die in de huidige situatie worden waargenomen, enigszins te beperken. Het is echter van essentieel belang hier het belang te benadrukken van veranderende mobiliteitsomstandigheden binnen de perimeter om deze problemen bij de bron aan te pakken.

Natuur en Water

Ook moet worden opgemerkt dat vegetatie en water praktisch onzichtbaar zijn in de huidige lay-out van de perimeter. De openbare ruimte biedt zeer weinig plaats voor de ontwikkeling en het beheer ervan. De binnenkant van onbebouwde huizenblokken wordt slechts marginaal aangewend voor de ontwikkeling van planten en infiltratiemogelijkheden. Zij zijn niet specifiek gericht op dergelijke prestaties. Zoals hierboven vermeld, is deze configuratie niet zonder gevolgen voor de nabijgelegen valleibodem; de Etterbeeksesteenweg heeft vaak te kampen met overstromingsproblemen.

De huidige stadsmodus biedt dus weinig ruimte om de duurzaamheidsprincipes te integreren die in een duurzamere stad wenselijk zijn.

De Wetstraat doorkruist verschillende structurerende landschapssystemen, natuurlijk of bebouwd.

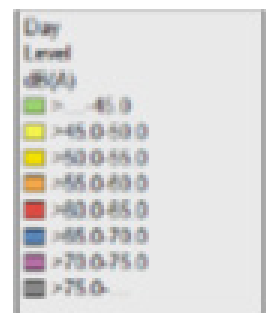
Vanaf het Warandepark, een groene long boven in het stadscentrum, doorkruist ze de landschapsstructuur die in het midden van de as gevormd wordt door de De Meeûssquare en de Frère-Orbansquare, en die zich uitstrekt naar Sint-Joost. Ze komt uit op het kruispunt van de Etterbeeksesteenweg, op het natuurlijke systeem van de Maalbeekvallei. Deze valleibodem is de drager van een natuurlijk weefsel waaraan de openbare groene ruimtes ten noorden en ten zuiden van de perimeter zich vastklampen. Merk op de achtergrond ook de aanwezigheid van het Jubelpark op, waarvan het belang als plantaardig en recreatief steunpunt niet kan worden onderschat.

Het is belangrijk op te merken dat de intensiteit van het gebruik dat in al deze open ruimten wordt waargenomen, een afspiegeling is van de mate van de behoefte aan groene en recreatieve ruimten in het dichte stedelijke weefsel.



Geluidbelastingsomstandigheden

Concentration moyenne annuelle en NO2 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
41B003	Bruxelles (Arts-Loi)*	98	97	101								
41B004	Bruxelles (Sainte Catherine)			41	43	43	40	38	36	34	31	33
41B005	Bruxelles (Eastman Belliard)	39	43	37	39	41	39	38				
41B006	Bruxelles (Parlement UE)	38	40	38	38	37	33	34	37	32	31	
41B008	Bruxelles (Rue Belliard)*								63	61	62	54
41R001	Molenbeek-Saint-Jean	47	46	44	43	43	41	41	42	39	35	38
41R002	Ixelles	54	54	54	52	54	50	48	49	48	45	48
41W01	Woluwe-Saint-Lambert	46	46	42	39	40	37	40	40	39	35	33



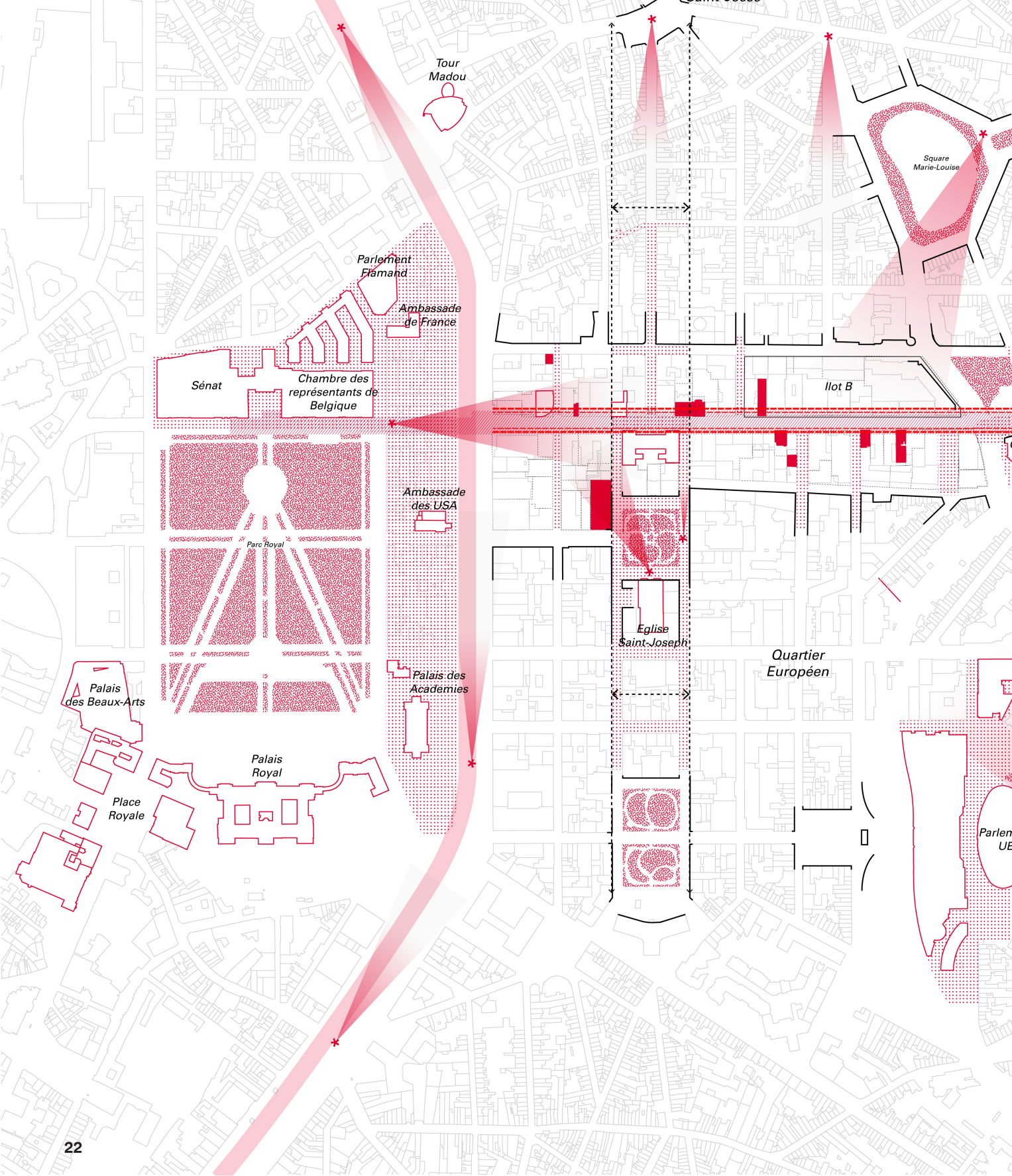
Luchtkwaliteit: jaarlijkse gemiddelde concentraties NO₂ - Rood: waarden die de drempelwaarde van 40 $\mu\text{g} / \text{m}^3$ overschrijden (bron IRCEL - CELINE 2017).

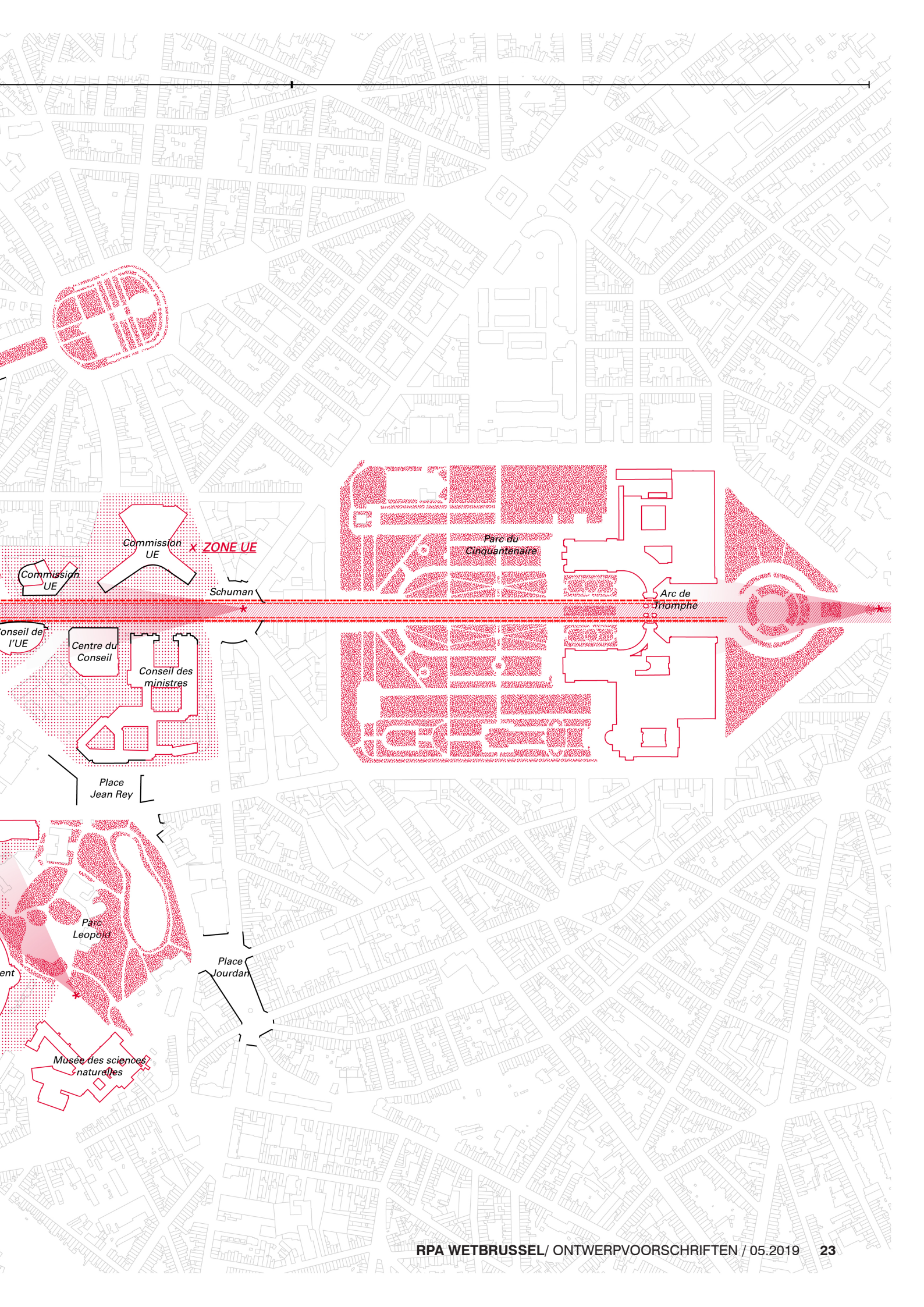
Legende:
Geluidbelastingsomstandigheden



Identiteit

Overzichtskaart : belangrijke identiteitselementen in de omtrek en de omgeving





Commission UE x ZONE UE

Parc du Cinquantenaire

Arc de Triomphe

Schuman

Commission UE

Conseil de l'UE

Centre du Conseil

Conseil des ministres

Place Jean Rey

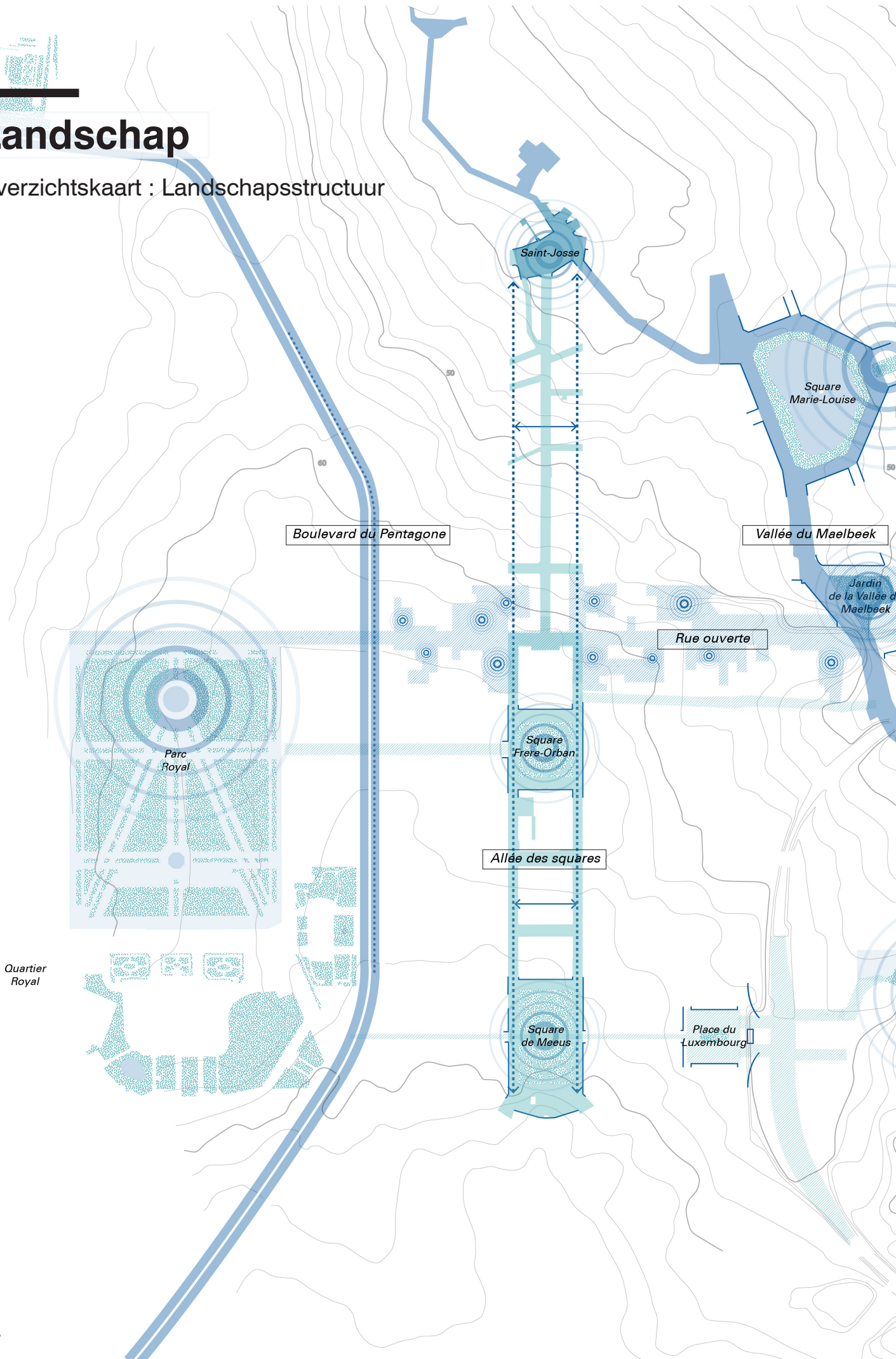
Parc Leopold

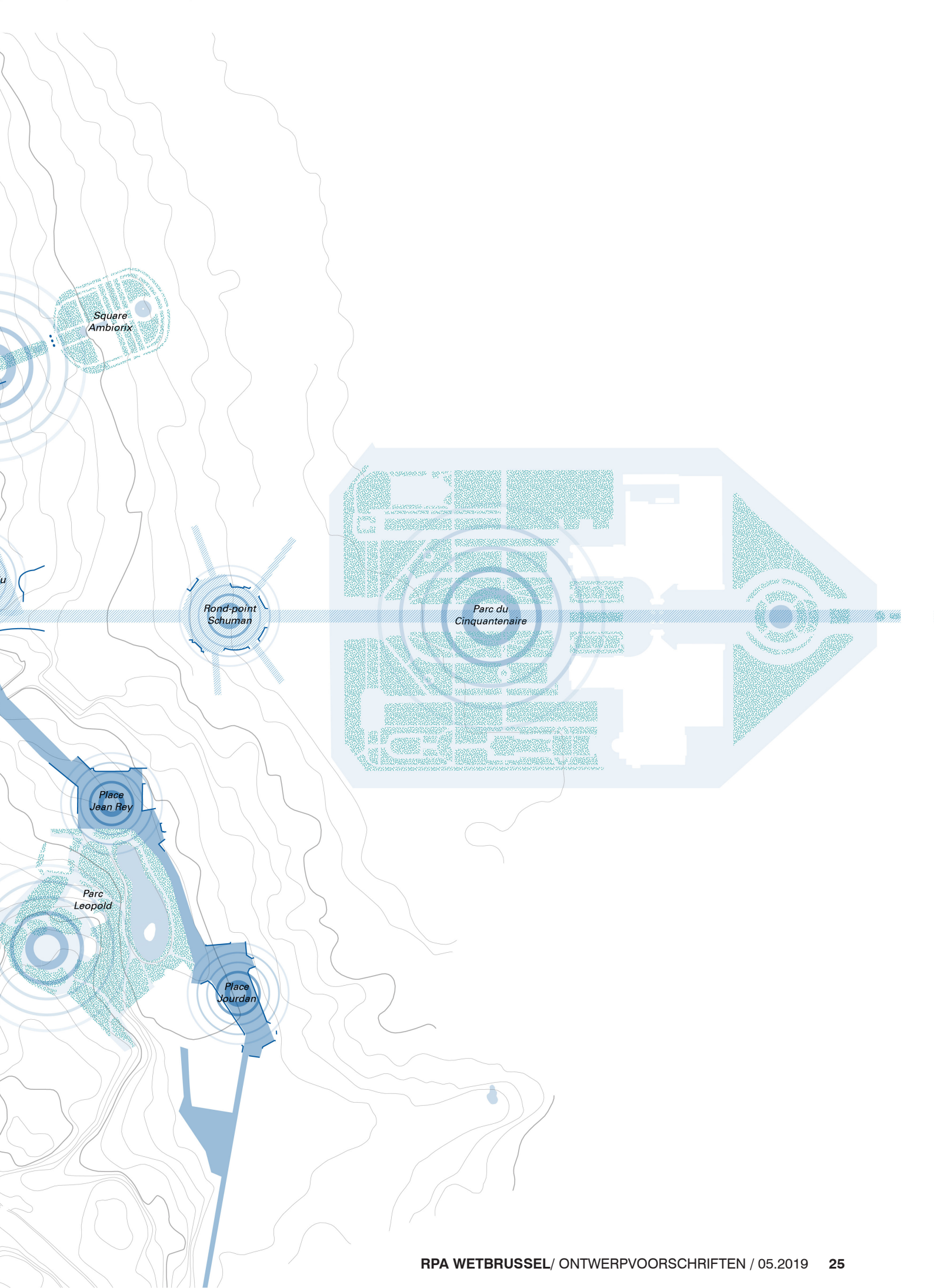
Place Jourdan

Musée des sciences naturelles

Landschap

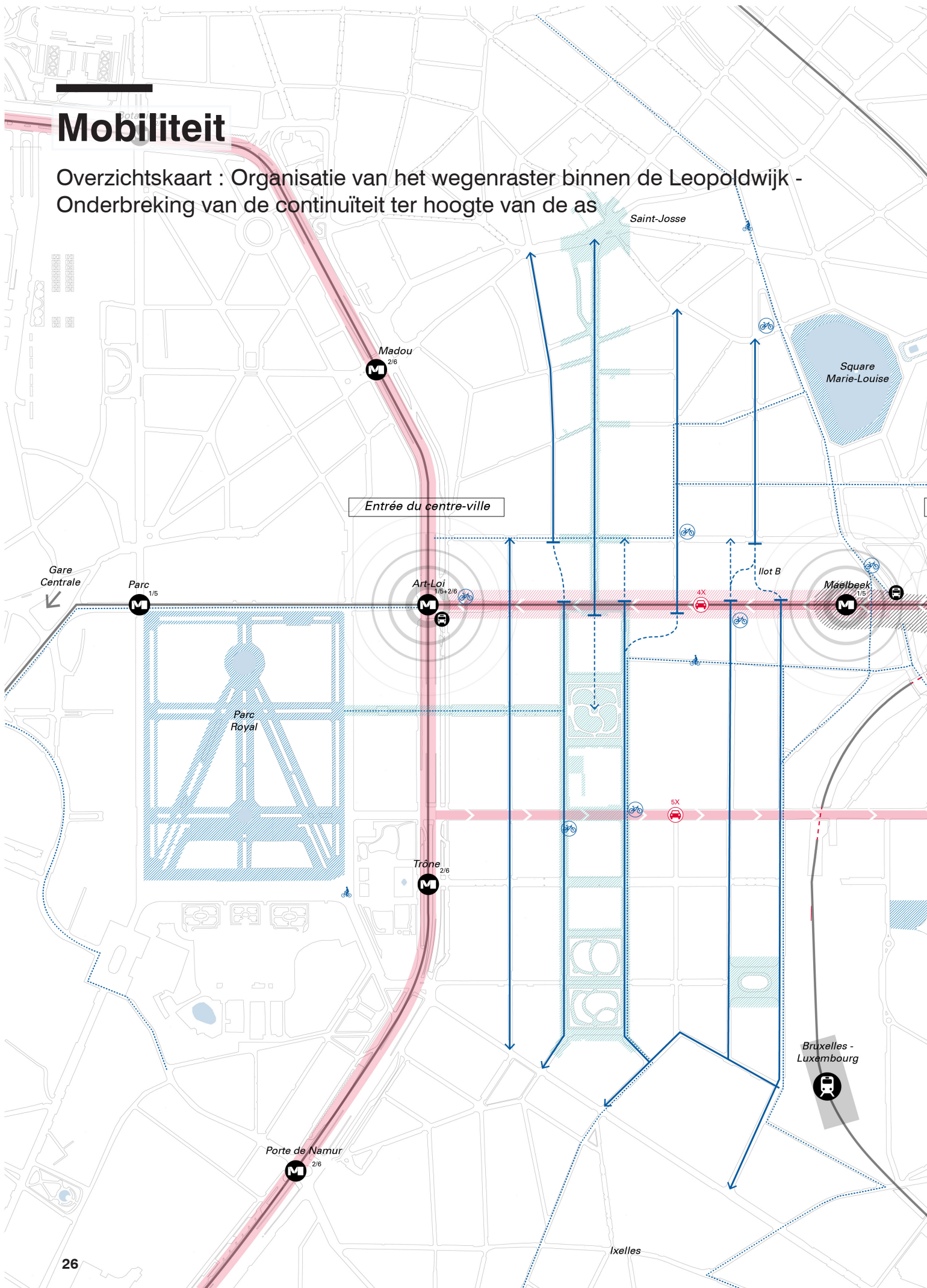
Overzichtskaart : Landschapsstructuur

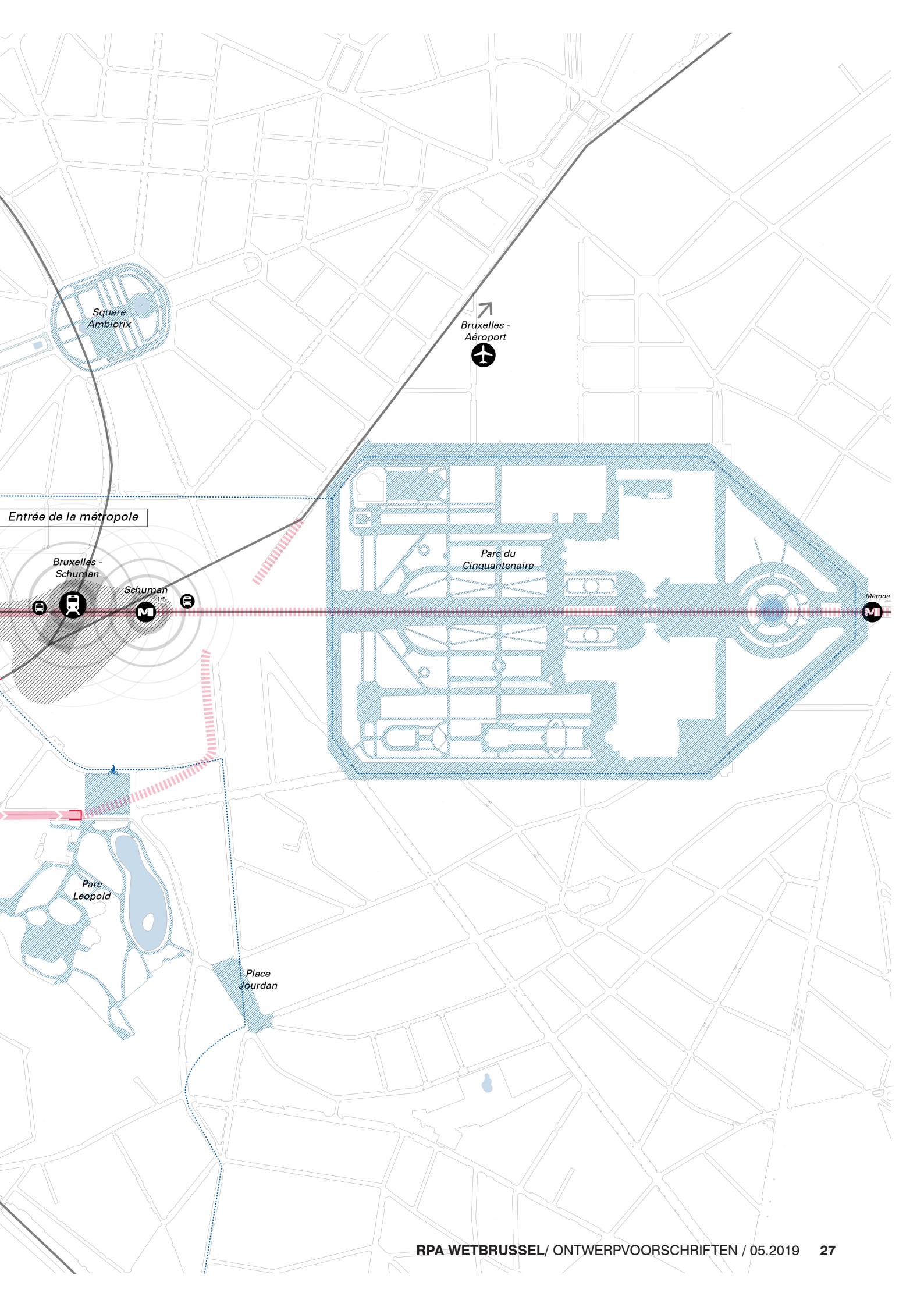




Mobiliteit

Overzichtskaart : Organisatie van het wegenraster binnen de Leopoldwijk -
Onderbreking van de continuïteit ter hoogte van de as







DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN: EEN WIJK MET EEN HOGE LEVENSKWALITEIT

Rekening houdend met de hierboven vermelde ontwikkelingen en diagnostische elementen, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een tweeledige ambitie: Brussel consolideren als hoofdkwartier van de Europese instellingen en de Brusselaars in staat stellen de wijk terug te winnen, zowel door de invoering van woningen, winkels en openbare voorzieningen als door het creëren van openbare ruimten van hoge kwaliteit in samenwerking met de aangrenzende wijken, in het kader van een grotere duurzaamheid binnen het gebied.

Het RPA Wet maakt deel uit van deze langetermijnstadsvisie die in 2008 werd opgestart en die een ambitieuze transformatie van de wijk mogelijk moet maken. De belangrijkste uitdagingen waarop het programma concrete en innovatieve antwoorden wil geven, luiden als volgt:

1. Een bruisende stadswijk creëren

Om tot een levendige stadswijk te komen, is het noodzakelijk voldoende ruimte te bieden voor de introductie van een **functionele mix**. Het RPA moet leiden tot een gemengd programma om te komen tot een meer evenwichtig functioneel weefsel en een significante en constante aanwezigheid van inwoners. Dit zal een hefboom zijn voor het creëren van een levendige wijk, die dag en nacht leeft, met een combinatie van tertiaire activiteiten, een aanzienlijk deel huisvesting, handel (met name buurtwinkels) en de collectieve voorzieningen die nodig zijn om te voldoen aan de behoeften van de zone ...

Meer bepaald:

- De bouw van nieuwe **woningen** zorgt voor voldoende differentiatie wat betreft typologie en prijs om een verscheidenheid aan inwoners aan te trekken.
- De onbezette **kantoren** positief aanwenden via reconversie, eventueel na een tijdelijk / tussentijds gebruik.
- Streven naar een **polyvalent** gebruik van kantoorgebouwen, dankzij de creatie van levendige en geanimeerde benedenverdiepingen

(met de aanwezigheid van winkels, toegankelijke plaatsen enz.).

- Het grootstedelijke karakter van de wijk kan worden versterkt door **voorzieningen** met een supralokale reikwijdte en invloed.

Deze mix zal moeten worden vertaald naar het niveau van de blokken, zelfs al kunnen enkele afzonderlijke trends per zone worden overwogen, al naargelang hun stedelijke context.

Het leven van een stadswijk wordt bepaald door de mogelijkheden die de openbare ruimte biedt. De herconfiguratie van de locatie moet het daarom mogelijk maken de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De inzet is in dit geval veelvoudig:

- De **configuratie** van de openbare ruimtes **herdefiniëren**;
- **Op een intelligente manier verdichten door** te zoeken naar de mogelijkheden om te openen, uit te diepen, opeen te stapelen, ... Verticale verdichting moet met name de opening van nieuwe horizontale ruimtes mogelijk maken;
- Een **kwaliteitsinrichting** van het publieke domein uitvoeren om polyvalent gebruik en gebruiksvriendelijkheid te garanderen.

Zo kan de Wetstraat een echt wijkleven worden ingeblazen.

2. Bevestiging van Europa als een belangrijk activiteitenpool

Dit tweede punt impliceert de erkenning van de perimeter van het RPA-project als een belangrijke economische en Europese pool. De concentratie van activiteiten in verband met Europa is in die zin

een kwaliteitsmerk voor deze zone en versterkt de doeltreffendheid ervan als kantoorcentrum. Het is dus ook noodzakelijk te zorgen voor voldoende (kantoor)ruimte voor verschillende soorten bedrijven, waaronder zelfstandigen, vrije beroepen en meer bepaald diensten bestemd voor de toekomstige bewoners van de wijk.

Het is belangrijk op te merken dat het creëren van een sterk imago als invloedrijke activiteitenpool de noodzaak impliceert emblematische openbare ruimten aan te bieden die in overeenstemming zijn met dit imago. Ze moeten het mogelijk maken de rol van vergaarplaats voor het leven van de wijk in al zijn diversiteit te spelen (de stroom van mensen doeltreffend beheren, de aangeboden plaatsen diversifiëren, tegemoetkomen aan de vele behoeften van de gebruikers, ...).

3. Maatregelen met betrekking tot milieuaspecten

Structurele oplossingen bieden voor de verschillende milieu-uitdagingen, door een wijziging van de stedelijke configuratie maar ook door maatregelen op het gebied van mobiliteit, de aanwezigheid van de natuur, waterbeheer, geluidsreductie, verbetering van de luchtkwaliteit enz.

Meer bepaald:

- De rol van de Wetstraat als '**grootstedelijke weg**' heroverwegen; de wens van het Gewest om de Europese wijk te ontwikkelen tot een duurzame, aangename en gezonde wijk (cf. GPDO) is moeilijk te verzoenen met de huidige dichtheid van het autoverkeer.

- Het **groene netwerk** en de open ruimte versterken door verbindingsruimten tussen bestaande groene ruimten te creëren.

4. De overgang naar een duurzame stad kaderen

De richtlijnen van het Plan moeten rekening houden met 'de tijd die nodig is om de stad te bouwen'. Het RPA biedt een kader voor een geleidelijke transformatie van het stedelijk weefsel, naargelang van de mogelijkheden op het gebied van grondgebruik. Het moet dus streven naar kwaliteit in elke fase van de overgang en niet in een theoretisch eindbeeld.

Het planologisch kader moet tegelijk:

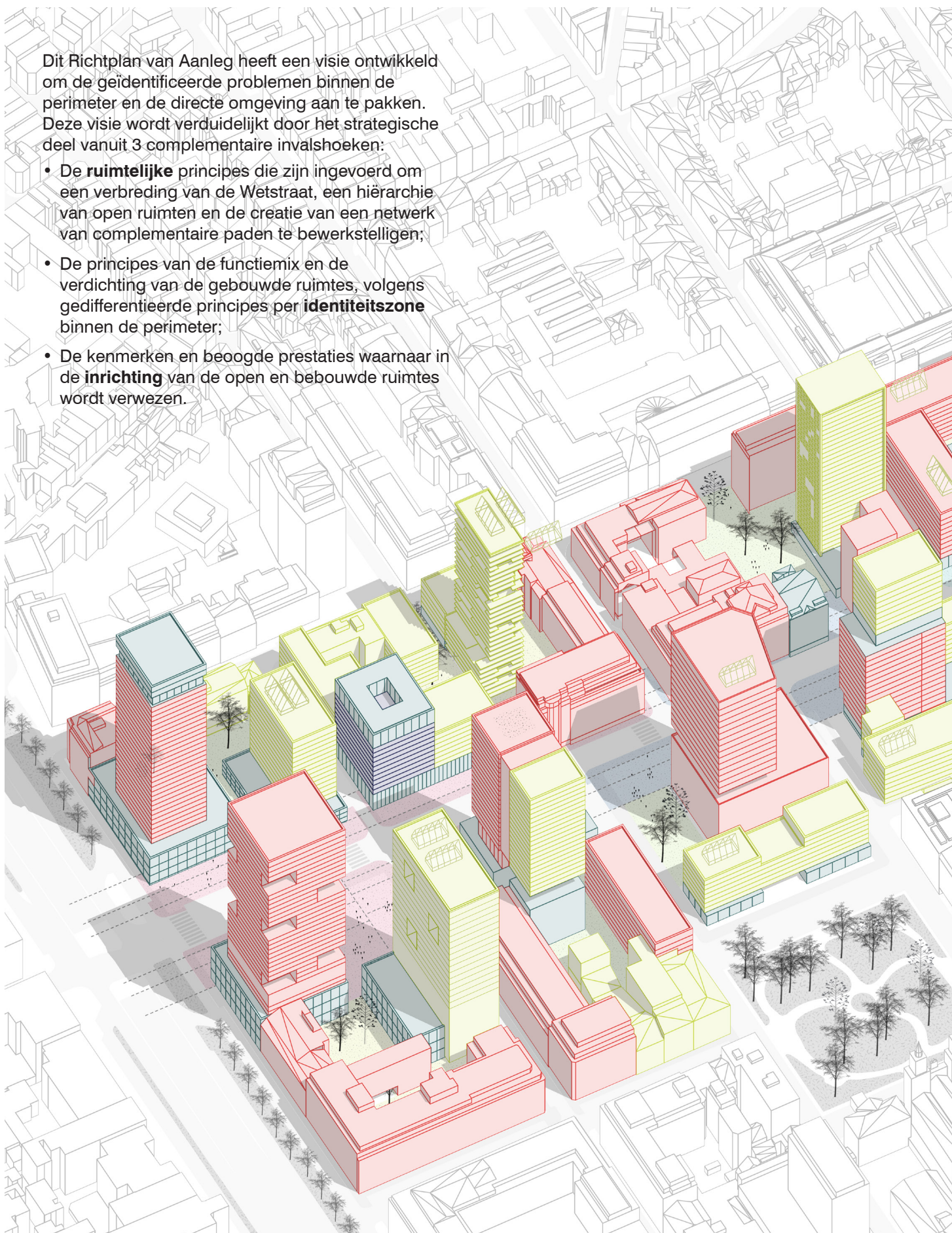
- **Een marge bieden** voor de uitvoering van projecten die voortkomen uit particuliere initiatieven;
- **De ambitie** hebben dat elk initiatief bijdraagt aan de creatie van een gemeenschappelijke visie, synoniem voor een kwalitatieve evolutie van de stad als geheel.

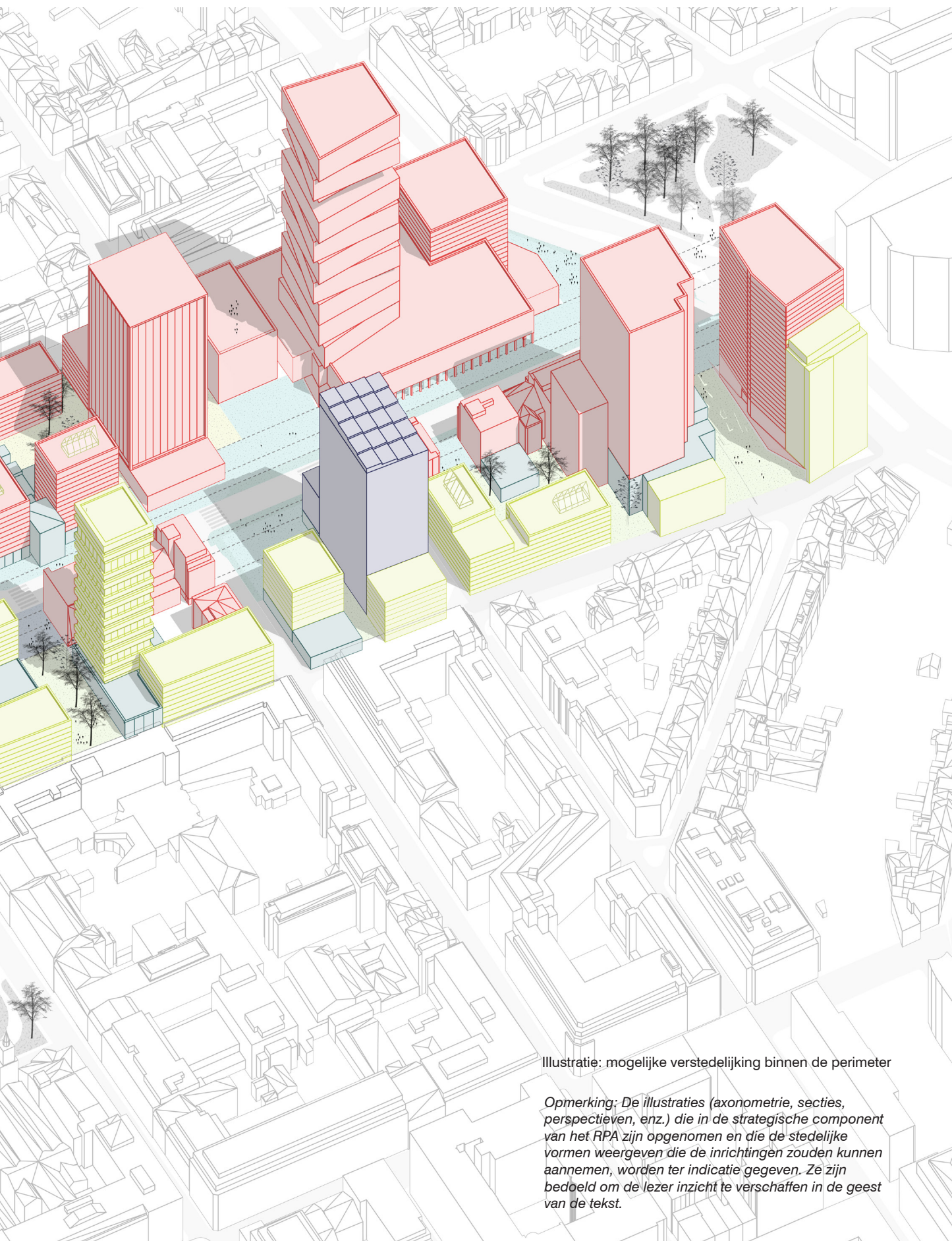
2

STRATEGISCH LUIK

Dit Richtplan van Aanleg heeft een visie ontwikkeld om de geïdentificeerde problemen binnen de perimeter en de directe omgeving aan te pakken. Deze visie wordt verduidelijkt door het strategische deel vanuit 3 complementaire invalshoeken:

- De **ruimtelijke** principes die zijn ingevoerd om een verbreding van de Wetstraat, een hiërarchie van open ruimten en de creatie van een netwerk van complementaire paden te bewerkstelligen;
- De principes van de functiemix en de verdichting van de gebouwde ruimtes, volgens gedifferentieerde principes per **identiteitszone** binnen de perimeter;
- De kenmerken en beoogde prestaties waarnaar in de **inrichting** van de open en bebouwde ruimtes wordt verwezen.





Illustratie: mogelijke verstedelijking binnen de perimeter

Opmerking: De illustraties (axonometrie, secties, perspectieven, enz.) die in de strategische component van het RPA zijn opgenomen en die de stedelijke vormen weergeven die de inrichtingen zouden kunnen aannemen, worden ter indicatie gegeven. Ze zijn bedoeld om de lezer inzicht te verschaffen in de geest van de tekst.



RUIMTELIJKE PRINCIPES

Het plan heeft tot doel de open ruimten binnen de perimeter te herdefiniëren, met het oog op het creëren van een netwerk van kwalitatieve open ruimten, in lijn met de omringende context. Deze netwerkvorming betreft zowel de openbare ruimte als de creatie van open ruimtes op private terreinen, toegankelijk gemaakt voor het publiek.

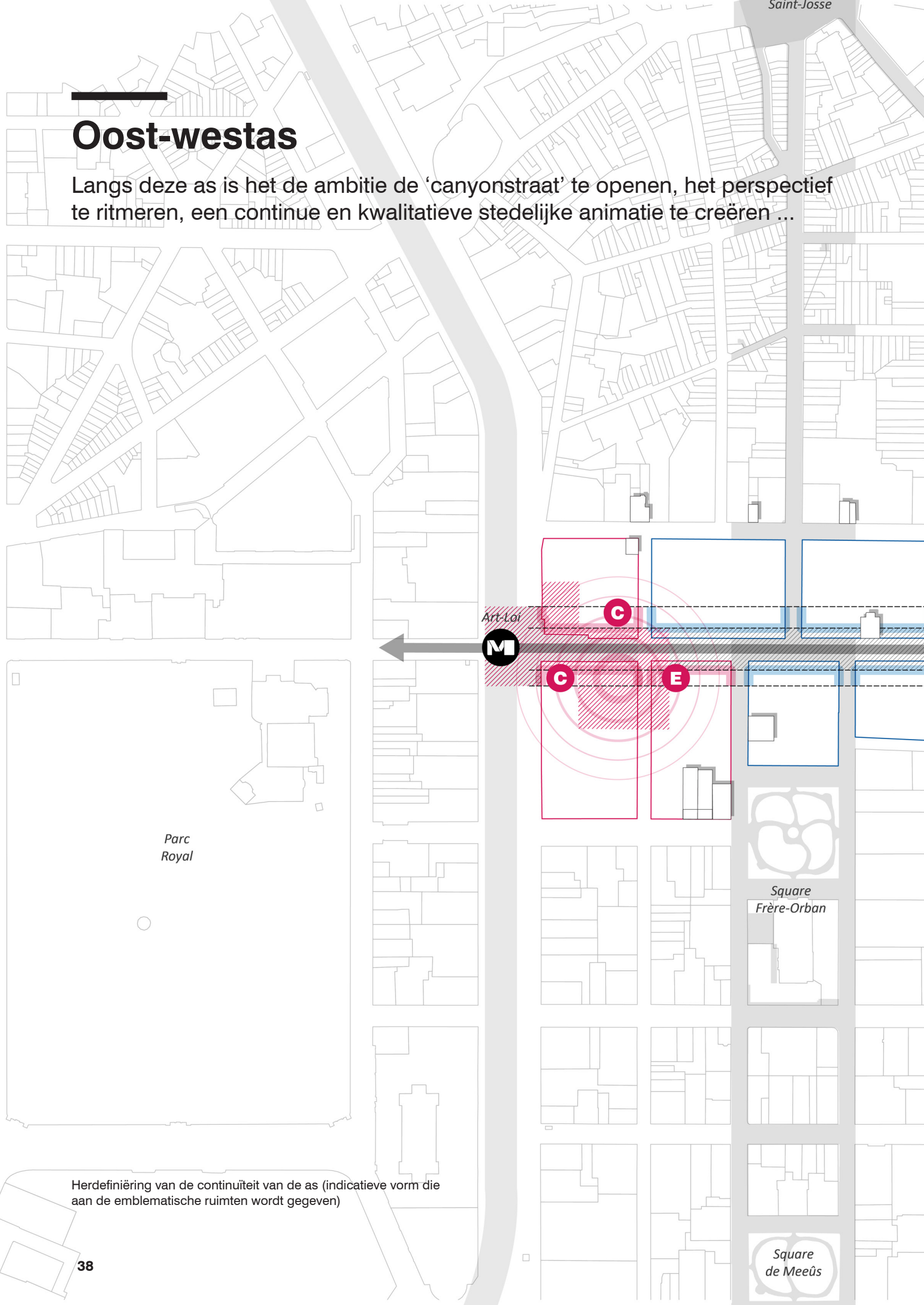
De evolutie van het bouwweefsel in de richting van de principes van het Plan is met name gebaseerd op het principe dat een verdichting van de gebouwde ruimtes gepaard gaat met de creatie van open ruimtes op privéterreinen, genetwerkt en toegankelijk gemaakt voor het publiek vanuit het gemeenschappelijke belang. Deze tegenprestatie impliceert de noodzaak van een gezamenlijke aanpak om de gestelde doelen te bereiken.

De kwaliteit van de inrichting moet worden gewaarborgd binnen de netwerken van open ruimte. Idealiter wordt een gids van het type 'Landschapskwaliteitsplan' opgesteld die dient als leidraad om de samenhang van de inrichtingen en de toepassing van een gemeenschappelijke woordenschat te verzekeren.

De ruimtelijke principes die in dit deel worden ontwikkeld, hebben betrekking op de **herkwalificatie van de oost-westas** en de creatie van een **noord-zuiddoorlaatbaarheid**.

Oost-westas

Langs deze as is het de ambitie de 'canyonstraat' te openen, het perspectief te ritmeren, een continue en kwalitatieve stedelijke animatie te creëren ...



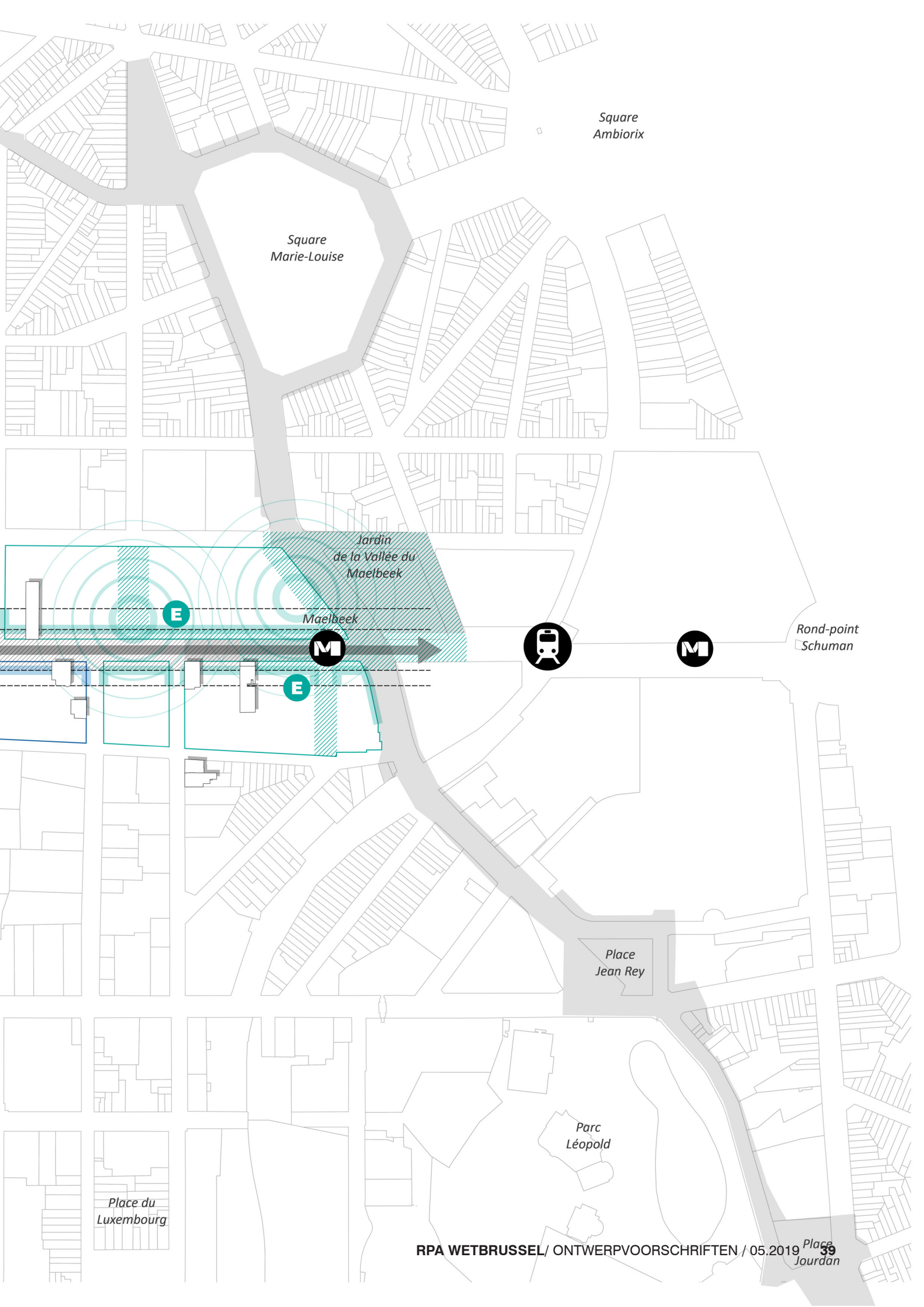
Parc Royal

Art-Loi
MI

Square Frère-Orban

Square de Meeûs

Herdefiniëring van de continuïteit van de as (indicatieve vorm die aan de emblematische ruimten wordt gegeven)



Square
Ambiorix

Square
Marie-Louise

Jardin
de la Vallée du
Maelbeek

Maelbeek

E

M

E

Rond-point
Schuman

Place
Jean Rey

Parc
Léopold

Place du
Luxembourg

Het ontwerp beoogt de herinrichting van de Wetstraat als een **doorlopende openbare ruimte**. Het herdefinieert deze as als een mijlpaal in de stad, om het collectieve geheugen te stimuleren en deze as opnieuw te integreren in haar stedelijke en historische context.

De versterking van de Wetstraat wordt mogelijk gemaakt door het herstel van de continuïteit van het perspectief in zijn historische zin en door de verbinding met de stad. De as blijft natuurlijk de directe verbinding tussen de monumentale parken, maar wordt bovenal de verbinding tussen de verschillende wijken door de nadruk te leggen op een reeks visuele en fysieke kruisingen die momenteel worden geschonden.

Binnen de perimeter, maakt de afbakening van de as met een reeks specifieke plaatsen het mogelijk de eventuele toepassingen voor verschillende groepen gebruikers te vermenigvuldigen en de representaties van de plek te verrijken. De ruimtelijke continuïteit wordt zodoende expliciet gemaakt door de beweging van gebruikers van het ene punt naar het andere. De herdefiniëring biedt een symbolische sociale ruimte in Brussel.

De creatie van deze ritmiek is gebaseerd op de analyse van de mogelijkheden voor toekomstige ontwikkelingen, topografie en mobiliteitsstromen (voetgangers, fietsers, auto's, openbaar vervoer, taxi's enz.) die de projectmatrix vormen. Verschillende elementen dragen zo bij aan de overgang van een 'corridor'-straat naar een open en levendige straat. Ze zijn hier gegroepeerd in drie complementaire benaderingen:

- De uitbreiding van de Wetstraat;
- De hiërarchie van ruimtes;
- De evolutie van de mobiliteitsomstandigheden.

1. Uitbreiding van de Wetstraat

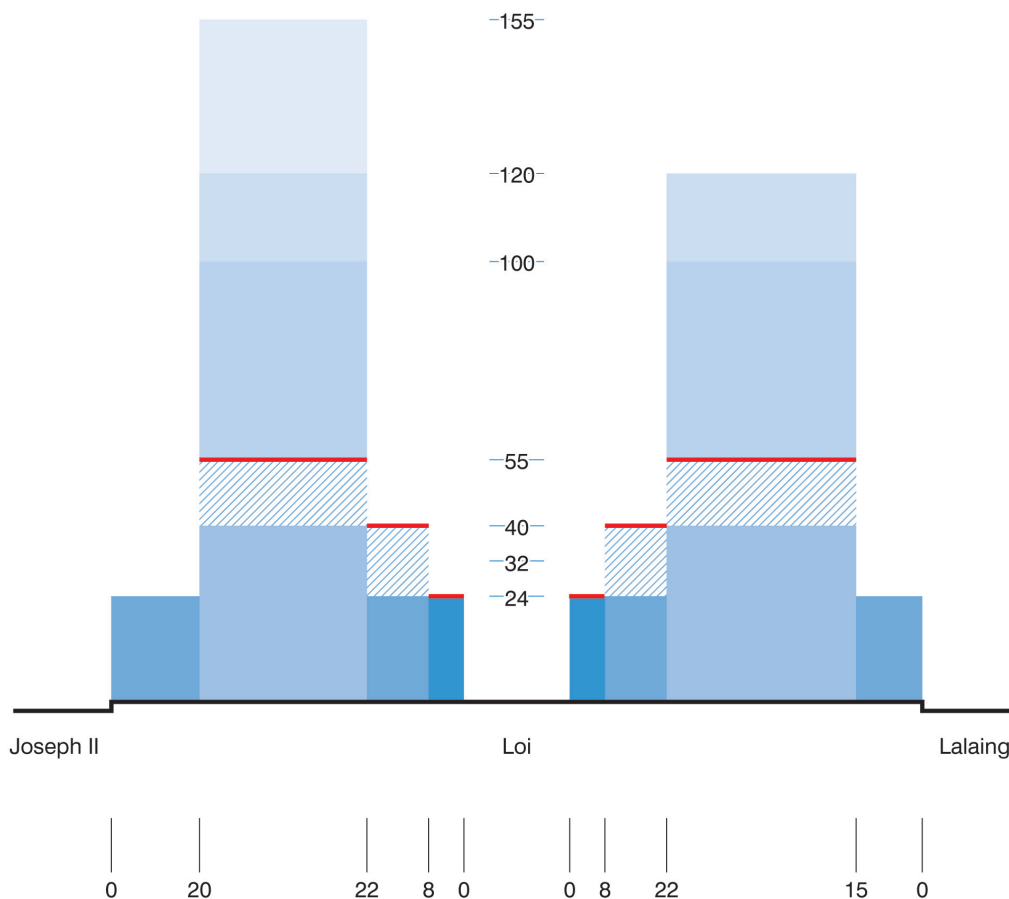
Het doel is van een canyonstraat naar een meer open straat te gaan, door het uitbreiden van het straatoppervlak en het openen van grote ruimtes langs de Wetstraat. Deze uitbreiding wordt gerealiseerd door de introductie van een nieuwe bouwfront met achteruitbouwstroken. De nieuwe inplantingsprincipes zijn daarom de volgende:

- Het bestaande tracé is bedoeld voor laagbouw

met een maximale hoogte van 24 meter en voor geclassificeerde gebouwen die op de beschermingslijst of in de erfgoedinventaris zijn opgenomen. De installatie van nieuwe gebouwen, naast deze gebouwen van erfgoedbelang, maakt het mogelijk een verbinding te maken tussen het historische front en het nieuwe bouwfront met achteruitbouwstroken. De inplantingsmogelijkheden voor nieuwe constructies zijn in deze inrichting bijgevolg beperkt.

- Het nieuwe bouwfront wordt gedefinieerd met een achteruitbouw van 8 meter achter de rooilijn. Het maakt het mogelijk nieuwe constructies met een tussenliggende hoogte (d.w.z. met een gemiddelde hoogte van ~40 tot 55 meter, afhankelijk van het geval) te realiseren. Deze nieuwe bouwlijn wordt gecreëerd al naargelang er nieuwe projecten in het gebied worden uitgevoerd. Dit impliceert een progressieve achteruitbouw en dus de onvermijdelijke oprichting van gemene muren, al is het maar tijdelijk (in afwachting van de herconfiguratie van alle percelen). Deze muren worden specifiek behandeld om een esthetische kwaliteit voor het geheel te garanderen.
- Dit zal het mogelijk maken verschillende achteruitbouwstroken te creëren om zo een diversiteit in het stedelijk landschap te creëren, met echter een overheersende rol voor de bouwlijn met een achteruitbouwstrook van 8 m en bredere ruimten op bepaalde kruispunten met wegen en bij emblematische ruimten.
- Deze configuratie maakt het mogelijk meer open huizenblokken te creëren, met een binnenkant die door de omringende gebouwen wordt vormgegeven, maar tegelijk door zichtbare paden en openingen verbonden is met de openbare ruimte. De gebouwen vormen zo de kern van het huizenblok en beschermen dit; ze creëren een rustigere binnenkant.
- In de andere straten van de perimeter zijn de meeste gebouwen ingeplant langs de rooilijn, met oog voor het behoud van het 'klassieke' huizenblok van de Leopoldwijk.
- Ten slotte kunnen in bepaalde gevallen oprijzende gebouwen (meer dan 70 meter hoog) worden toegestaan. Deze hoogbouw moet zich binnen een afgebakend gebied bevinden, achteruitgebouwd tegenover de tussenconstructies en gespecificeerd in het Inrichtingsplan.

Er wordt gezocht naar een dynamische variatie in de hoogte van de gebouwen over de hele perimeter, om de lichtinval in de straten en huizenblokken te



Afbeelding van de inplantingsregels

bevorderen. Deze variatie moet tevens bijdragen tot het creëren van een contrasterend stedelijk landschap en de wisselwerking tussen verschillende architecturen mogelijk maken. De traditionele bouwtypologie langs de Wetstraat wordt op die manier door de nieuwe inrichtingsregels geleidelijk een nieuwe vorm gegeven. Dit nieuwe model wil een dialoog tot stand brengen tussen de straat en de kern van de huizenblokken.

De toepassing van nieuwe bouwlijnen zorgt voor brede evenwijdige lijnen die het perspectieffeffect op de triomfboog van het Jubelpark versterken en het karakter van de Wetstraat als een historische as vergroten.

2. Inrichting van emblematische ruimtes

Een van de doelstellingen van het plan is de integratie van open ruimten op grootstedelijke schaal aan de uiteinden van de perimeter, die verbonden zijn met de Wetstraat en de knooppunten van het openbaar vervoer. De creatie van deze ruimtes heeft ook tot doel sterke banden te creëren met de aangrenzende wijken en

leefruimtes binnen de perimeter, in het bijzonder door de integratie van aangepast stadsmeubilair (banken, fietsenstallingen enz.). De uitstraling van de emblematische ruimten hoort verder te dragen dan de grenzen van de perimeter. Hun aanwezigheid moet ook ten goede komen aan de omliggende wijken en tevens aan het supralokale niveau.

Operationeel gezien moet de toegang van het publiek tot emblematische gebieden het voorwerp vormen van een eenzijdig engagement tot toegang van het publiek via particuliere grond in het kader van het onderzoek van de aanvraag voor een SV.

Drie emblematische ruimtes, respectievelijk gelegen aan de Kunst-Wetzijde, de Maalbeekse zijde en het oostelijke uiteinde van de perimeter, spelen elk een specifieke rol in het raster:

- De ruimte rechts van de pool Kunst-Wet (hetzij de huizenblokken I of J) is een scharnierruimte met de Kleine Ring. Het markeert de ingang van de as, biedt een plein voor het metrostation en tevens voor de aangrenzende functies. Deze ruimte is verbonden met functies op

grootstedelijke schaal en in direct contact met de Wetstraat. Het wordt gevormd door de openbare ruimte, die wordt vergroot door de aangrenzende open ruimten, met name de open ruimten van huizenblok I.

Haar rol is te zorgen voor een open ruimte die toegankelijk is voor het publiek, met een omvang die in overeenstemming is met de Wetstraat en de scharnierruimte die Kunst-Wet is. De ambitie is met name dat de hoge bezoekersaantallen van deze plek een plaats kunnen vinden in de openbare ruimte en dat die nog versterkt wordt door de diversiteit van de aangeboden toepassingen. De programmering van de omliggende gebouwen draagt bij aan de animatie en het aanbod voor de gebruikers (winkels, horeca, verblijfsplaatsen, ...). De creatie van een emblematische open ruimte, in plaats van alleen maar golven van werkende mensen die de ruimte doorkruisen, biedt de bezoekers leefruimtes, aangepaste activiteiten en vriendelijke plekken om in de stad te wonen.

- Op de kruising van de Wetstraat en de Etterbeeksesteenweg (blok B), biedt een emblematische ruimte een gemakkelijk toegankelijke en comfortabele verbinding tussen de verschillende niveaus van de openbare ruimte. De organisatie van het gebouw versterkt de aanwezigheid van de multimodale kern (station Schuman, metro, bus, taxi, deelauto's, fietsen enz.) en vergemakkelijkt het gebruik ervan, met name door een aangepaste inrichting van de voor het publiek toegankelijke ruimten.
- De strategische positie wordt aangewend om uitzichten en verbindingen met de tuinen van de Maalbeekvallei te creëren ...
- Meer centraal in de kern van blok B, in het verlengde van de Filips de Goedestraat en in verbinding met blok C, is de aanleg van een derde emblematische open ruimte gepland. De concentratie van activiteiten wordt er echter bevorderd om het stedelijk leven langs de as te ritmeren. Deze ruimte moet ook een rol spelen als plein, door te zorgen voor een betere toegang tot de Maalbeekse metro en een goede bereikbaarheid door de ontwikkeling van comfortabele paden voor de gebruikersstromen die erdoorheen lopen.

Een opeenvolging van open ruimtes creëren in de continuïteit van de stedelijke as, maakt het mogelijk het ritme van deze as te bepalen en de stromen van gebruikers in deze wijkkernen te onthalen.

3. De mobiliteit in de Wetstraat laten evolueren

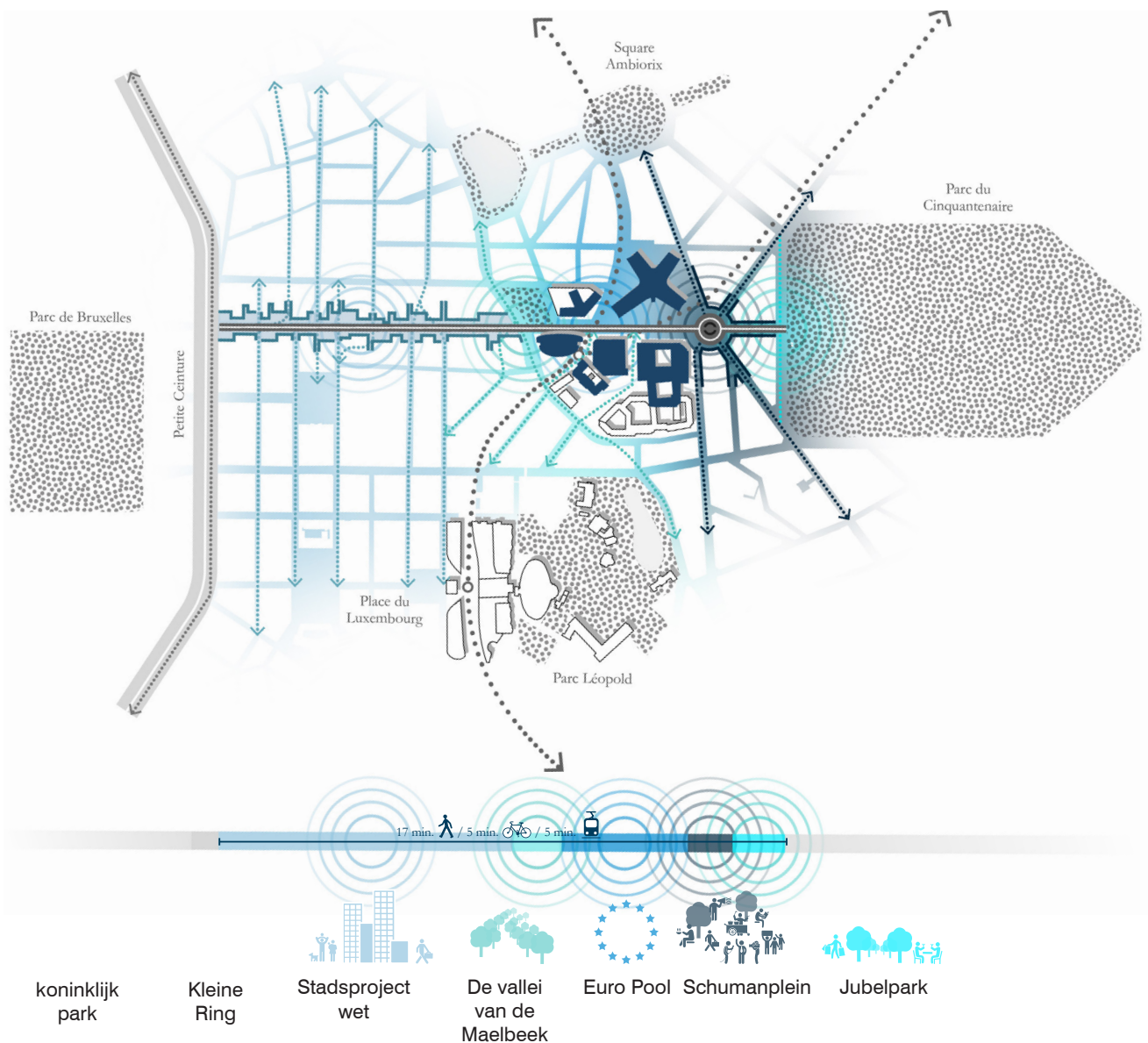
De evolutie van de mobiliteitsomstandigheden in de Wetstraat is in verschillende opzichten noodzakelijk, zowel globaal als lokaal. Gezien de strategische rol van de as binnen de gewestelijke context moeten deze voorwaarden op een supralokale schaal ¹ worden bekeken. Zij zullen zich dus ontwikkelen in overeenstemming met de mobiliteitsstrategieën die op gewestelijk niveau zijn ontwikkeld. Opgemerkt moet worden dat deze momenteel opnieuw worden gedefinieerd en dat er een convergentie plaatsvindt met betrekking tot de oplossingen die worden aanbevolen voor de perimeter.

Wat de uitdagingen van de perimeter zelf betreft, moet de mobiliteitscontext de voorkeur geven aan actieve vervoerswijzen, het reizen comfortabeler maken en de alomtegenwoordigheid van de auto in de openbare ruimte verminderen. Een verschuiving naar andere vormen van mobiliteit zal ook bijdragen tot de verbetering van de milieumomstandigheden binnen de perimeter, met name voor aspecten die verband houden met luchtverontreiniging en geluidshinder.

Door de vermindering van het deel van de rijweg dat door motorvoertuigen in de Wetstraat kan worden gebruikt, zal de vrijgekomen ruimte worden gebruikt voor de ontwikkeling van actieve vervoerswijzen en kwalitatieve openbare ruimten, in samenhang met de convergentiepunten (metro/treinstations, toekomstige uitrustingscentra, winkels enz.).

De inrichting van open ruimten moet in ieder geval de toegankelijkheid voor het publiek en het comfort bij goede verkeersomstandigheden waarborgen, met name voor voetgangers, fietsers en personen met beperkte mobiliteit. Hun inrichting voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Comfortabele en voldoende brede voetpaden ontwikkelen om deze nieuwe stromen op te vangen, met name op de Wetstraat;
- De plaats van de voetgangers in de openbare ruimte in het algemeen vergroten, in het bijzonder met betrekking tot de convergentiepunten die metro- en treinstations zijn, maar ook de plaats voor toekomstige activiteitenpolen die verplaatsingen genereren (toekomstige internationale polen, winkels, scholen, congrescentra, bezoekerscentra, musea, ...);
- Verbeteren van de zichtbaarheid en de omstandigheden voor de toegang tot de metrostations Maalbeek en Kunst-Wet;
- De fietspaden langs de Wetstraat scheiden van



de voetpaden en autobanen om echte fietspaden te creëren (min. 2 m in elke richting met een bufferzone van 0,70 cm aan weerszijden van de rijbaan). Dit om het minimum te respecteren dat nodig is voor de ontwikkeling van de GEN-fietsroutes waarvan zij deel uitmaken.

- Het lokale verkeer bevorderen;
- Integreer stallingen voor fietsen en andere rijwielen;
- Verbind de fietsroutes met het bestaande netwerk.

Ten slotte is het belangrijk op te merken dat om het aantal personen dat gebruik maakt van het metrostation Maalbeek te verhogen in lijn met de dichtere perimeter, het noodzakelijk is de capaciteit van het metrostation Maalbeek zelf te verhogen (aan de perrons, de interne verkeerszones, de

trappen enz.). De ruimte die nodig is om dit station ondergronds aan te passen, moet worden voorbehouden.

1. Het MER voorziet in dat opzicht het volgende: «Aangezien de stromen door de Wetstraat hoofdzakelijk transitstromen zijn die verbonden zijn met de ingang van de stad, verdient deze maatregel te worden voorafgegaan of vergezeld te gaan van aanvullende begeleidende maatregelen om het verkeer stroomopwaarts van de Wetstraat te verminderen en de capaciteit van het openbaar vervoer om de stad binnen te komen te vergroten. Merk op dat sommige van deze maatregelen tot op heden reeds zijn gepland met min of meer variabele termijnen (E40-parkway, P+R-parkeerplaatsen, openbaarvervoerlijnen met inbegrip van het project Metro Noord, uitvoering en versterking van het GEN enz.) Enkele recente maatregelen hebben de dienstverlening aan het geografische gebied (met name de Schuman-Josafattunnel) al verbeterd.»

Noord-zuiddoordringbaarheid

De evolutie van de perimeter beoogt verbindingen te smeden met de wijken in het noorden en het zuiden, om uit te komen bij een echte transversale doorlaatbaarheid van de Wetstraat. Bij de uitvoering van dit principe zullen verschillende elementen worden betrokken.

Parc
Royal

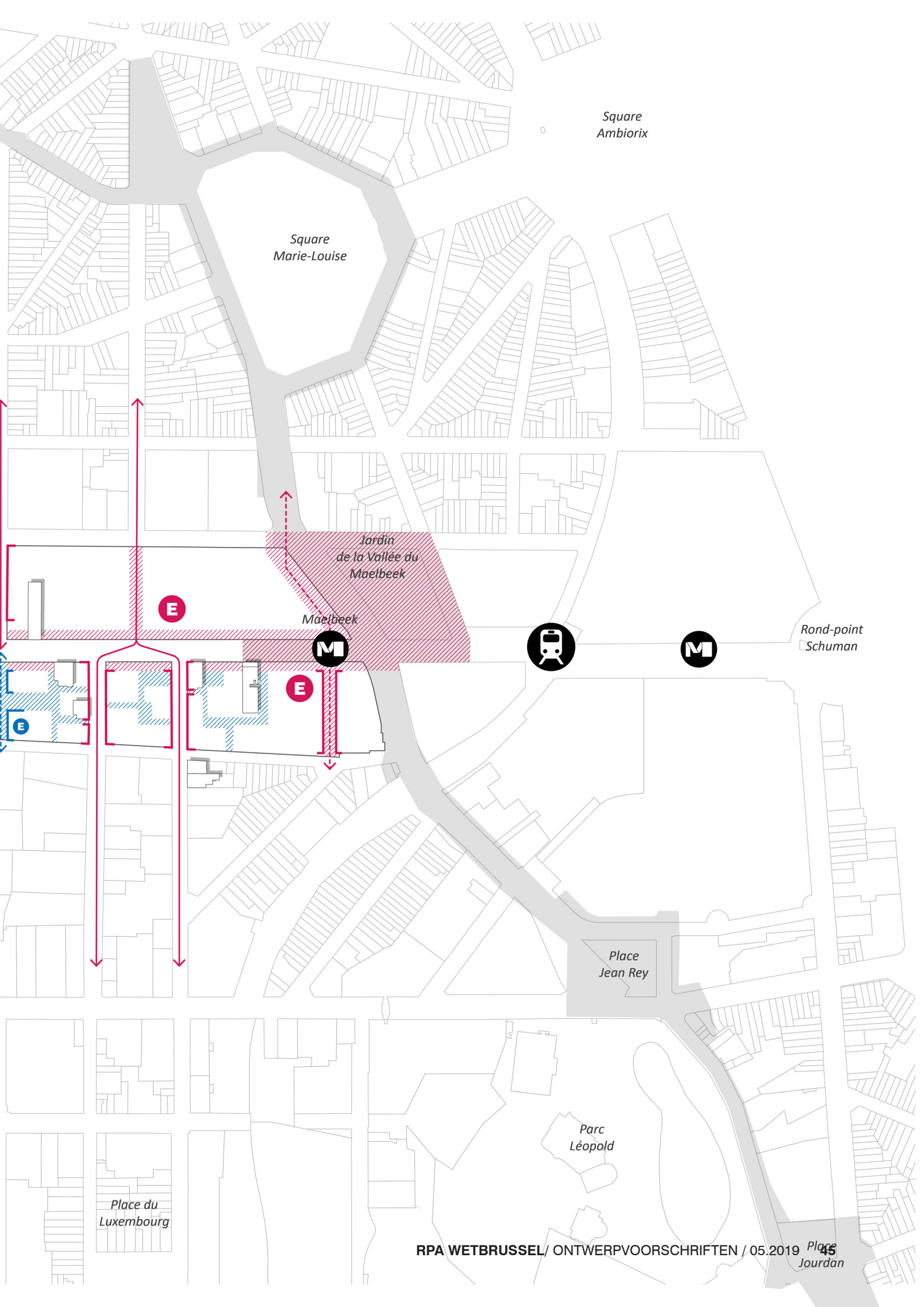
Art-Loi



Square
Frère-Orban

Square
de Meeüs

Verweven van de wijken die zich noordelijk en zuidelijk van de Wetstraat bevinden



Square
Ambiorix

Square
Marie-Louise

Jardin
de la Vallée du
Maelbeek

Maelbeek

Rond-point
Schuman

Place
Jean Rey

Parc
Léopold

Place du
Luxembourg

Naast de continuïteit die de as van de Wetstraat vertegenwoordigt, wil het RPA Wet de diversiteit van de omliggende wijken opwaarderen. Deze is naar de achtergrond gedrongen en op dit moment niet erg merkbaar.

De Wetstraat doorkruist een groot aantal stedelijke systemen. Deze knooppunten zijn momenteel onderontwikkeld maar bieden mogelijkheden om de Europese wijk te verbinden met het lokale leven in de omliggende wijken.

Twee strategieën worden daartoe ingezet:

- De herovering van bestaande wijken;
- De creatie van nieuwe percelen.

De creatie van groene huizenblokken vervolledigt het nieuw samengestelde weefsel.

1. Herbouwen van bestaande wijken: scharnierpunten en dwarsstraten

Op de **verbindingpunten** tussen de Wetstraat en de straten die erdoorheen lopen, ontstaan interessante ontmoetingen vanwege hun fysieke karakter, landschap, schaal en hun specifieke functie in de stad. Hun accentuering helpt het ritme van de straat te bepalen en de verbindingen met het omliggende stedelijke weefsel te verduidelijken.

Dit kan worden bereikt door adequaat in te spelen op de specifieke kenmerken van deze scharnierlocaties. Hun versterking bij de inrichting, door middel van een duidelijk herkenbare ontwerptaal, zal hun identiteit versterken en zo een andere interpretatie geven van de as van de Wetstraat. De volgende aandachtspunten moeten in dit verband in aanmerking worden genomen:

- Plan een specifieke inrichting van de openbare ruimte om de aanwezigheid van de hoeken die gevormd worden door de straten aan de overkant van de Wetstraat te markeren (bomen planten, straatmeubilair plaatsen, aanzet naar de dwarsstraten door verbreding via voetpadoren, ...);
- Markeer het kruispunt van straten met functies die waarschijnlijk stedelijke animatie zullen genereren, zoals winkels en specifieke

voorzieningen.

- De hoeken benadrukken in de architectonische behandeling van gebouwen;
- Deelnemen aan de totstandkoming van een (architectonische) dialoog tussen de tegenover elkaar geplaatste hoekgebouwen;

Deze gedifferentieerde behandeling maakt het mogelijk enerzijds een opeenvolging van momenten te creëren door middel van duidelijk herkenbare lokale projecten binnen het grootstedelijke landschap en anderzijds de lineaire en transversale dynamiek die op de as aanwezig is, over elkaar heen te leggen en te tonen.

In de **stedelijke samenstelling** zullen ook de dwarsassen worden opgewaardeerd door de plaatsing van de gebouwde volumes. Meer bepaald:

- Hoogbouw ten zuiden van de Wetstraat zal niet in de as van de straten afkomstig van het noorden van de Wetstraat worden gesitueerd, om te voorkomen dat er al te veel schaduw op de openbare ruimte van de dwarsstraten valt;
- Hoogbouw ten noorden van de Wetstraat wordt idealiter geplaatst in de as van de straten die vanuit het zuiden komen, om de perspectieven vanuit het zuidelijke deel van de perimeter te markeren.

Deze indelingsvormen dragen bij tot een herstel van de weefsels tussen de twee 'oevers' van de perimeter.

2. Creatie van nieuwe trajecten

De aanleg van nieuwe trajecten in het stedelijk weefsel heeft tot doel de **perspectieven** van en naar de Wetstraat op een strategische manier op te waarderen. Het creëren van visuele openingen en voetwegen in het hart van het huizenblok heeft tot doel een netwerk van ruimtes op lokale schaal (voor actieve modi) te bevorderen dat de Wetstraat integreert in de wijken van de stad. Zij moeten bijdragen aan de samenhang en duidelijkheid van het stedelijke landschap, door het een nieuwe dynamiek te geven, opgebouwd rond volle en lege ruimtes.

Deze nieuwe openingen, met verschillende groottes en status, breiden zich uit naarmate de open ruimte zich uitbreidt en spelen in op de wens de rol van de perimeter binnen het omringende stedelijke weefsel te veranderen: van een barrièrestatus naar die van

een scharnier die de wijken met elkaar verbindt. Het principe van de verbreding van de open ruimten moet daarom een bijzondere relatie met de gebouwen eromheen tweewegbrengen, of ze zich nu in een stedelijke gevel of in een huizenblokkern bevinden, of ze nu openen naar de binnenplaats of naar de rand van het traject..

De kwaliteit van de inrichting en het uitzicht vanaf de voetgangerstrajecten die de huizenblokken dwarsen, zal hun stedelijke rol en impact sterk beïnvloeden. Het is essentieel dat de organisatie van de vrije ruimten van elk huizenblok het onderwerp vormt van een **globale landschapscompositie**.

Vanuit het oogpunt van het stedelijk netwerk bieden de nieuwe huizenblokbrede verbindingen het voordeel dat ze de afstanden tussen de aantrekgebieden verkleinen en nieuwe routes bieden voor bestaande, reeds intensief gebruikte routes, met name die welke leiden naar toegangspunten voor het openbaar vervoer.

Twee soorten openingen kunnen worden onderscheiden:

Eenzijds zijn er de **nieuwe structuurtrajecten** die de lange huizenblokken doorsnijden. De inplanting ervan (die in het inrichtingsplan is vastgelegd) bevordert de aanleg van nieuwe verbindingen in het verlengde van de as van de straten die loodrecht op de Wetstraat staan. Hun doel is duidelijke continuïteit te bieden van de openingen die ze verlengen en een structurele rol te spelen binnen de perimeter. Deze trajecten moeten de volgende kenmerken hebben:

- Markeer, net als bij bestaande kruispunten, de openingen door de open ruimte in te richten en de hoekgebouwen te programmeren;
- In de open lucht uitvoeren; niet gevormd door een galerij of een overdekte doorgang;
- Zorgen voor een vlotte doorstroming van actieve vervoerswijzen, met inbegrip van personen met een beperkte mobiliteit;
- Kwalitatieve ontwerpelementen integreren om hun gebruiksvriendelijkheid en esthetische kwaliteit te verhogen (muurschilderingen, planten enz.);
- Zodoende een aanvullend groen raster creëren door het vrijmaken en vergroenen van de binnenkant van het huizenblok.

Anderzijds trajecten in **de kern van het huizenblok**: Hun creatie heeft tot doel ruimten te creëren die

toegankelijk zijn voor het publiek, in een netwerk met de bestaande openbare ruimten. Binnen de huizenblokken zijn deze paden ontworpen om een gebruikersvriendelijke en veilige doorgang te creëren, zodat de openbare ruimten via de blokkern met elkaar verbonden kunnen worden. Deze trajecten moeten de volgende kenmerken hebben:

Op een geprivilegieerde manier in de open lucht worden uitgevoerd, want dit bevordert de creatie van openingen en perspectieven naar de dwarsruimten in de Wetstraat. Ze kunnen echter lokaal worden overhangen door een structuur of geïntegreerd worden in een structuur (galerij, oversteekgaanderij, ...) als dit het mogelijk maakt aanvullende verbindingen te creëren;

- Zorgen voor een diep en open uitzicht op de kernen van het huizenblok op het grootste deel van de route of omringd door geanimeerde gevels en/of visueel met hen verbonden;
- Zorgen voor een vlotte doorstroming van voetgangers, met inbegrip van personen met een beperkte mobiliteit; Deze trajecten moeten meer in de orde van een 'wandeling' door groene huizenblokkern worden begrepen dan als een doeltreffende verbinding voor alle actieve modi;
- Kwalitatieve ontwerpelementen invoegen om hun gebruiksvriendelijkheid en esthetische kwaliteit te verhogen;

3. Creatie van groene huizenblokkern

De door het RPA voorziene morfologische mutatie heeft tot gevolg dat er verschillende soorten open ruimtes ontstaan.

Sommige ontwikkelen zich als een uitbreiding van de openbare ruimte, sommige nemen deel aan de creatie van emblematische openbare ruimten, andere bouwen paden om de perimeter in te richten voor actieve modi.... Een laatste type open ruimte dat door het RPA wordt opgelegd, is gericht op het creëren van groene ruimten in het hart van het huizenblok.

Deze plaatsen, ontwikkeld aan de rand van het actieve stedelijke weefsel, zijn bedoeld om groene of vergroende ruimten te herbergen, ontworpen als plekken om te ontspannen en te verblijven, om zo een extra levenskwaliteit te bieden in de voor het publiek toegankelijke ruimten binnen de perimeter.

De huizenblokkern spelen uiteraard een ecologische rol op wijkniveau.



Appartements for sale
in the nicest area of
the European District

Urban Media



IDENTITEITZZONES

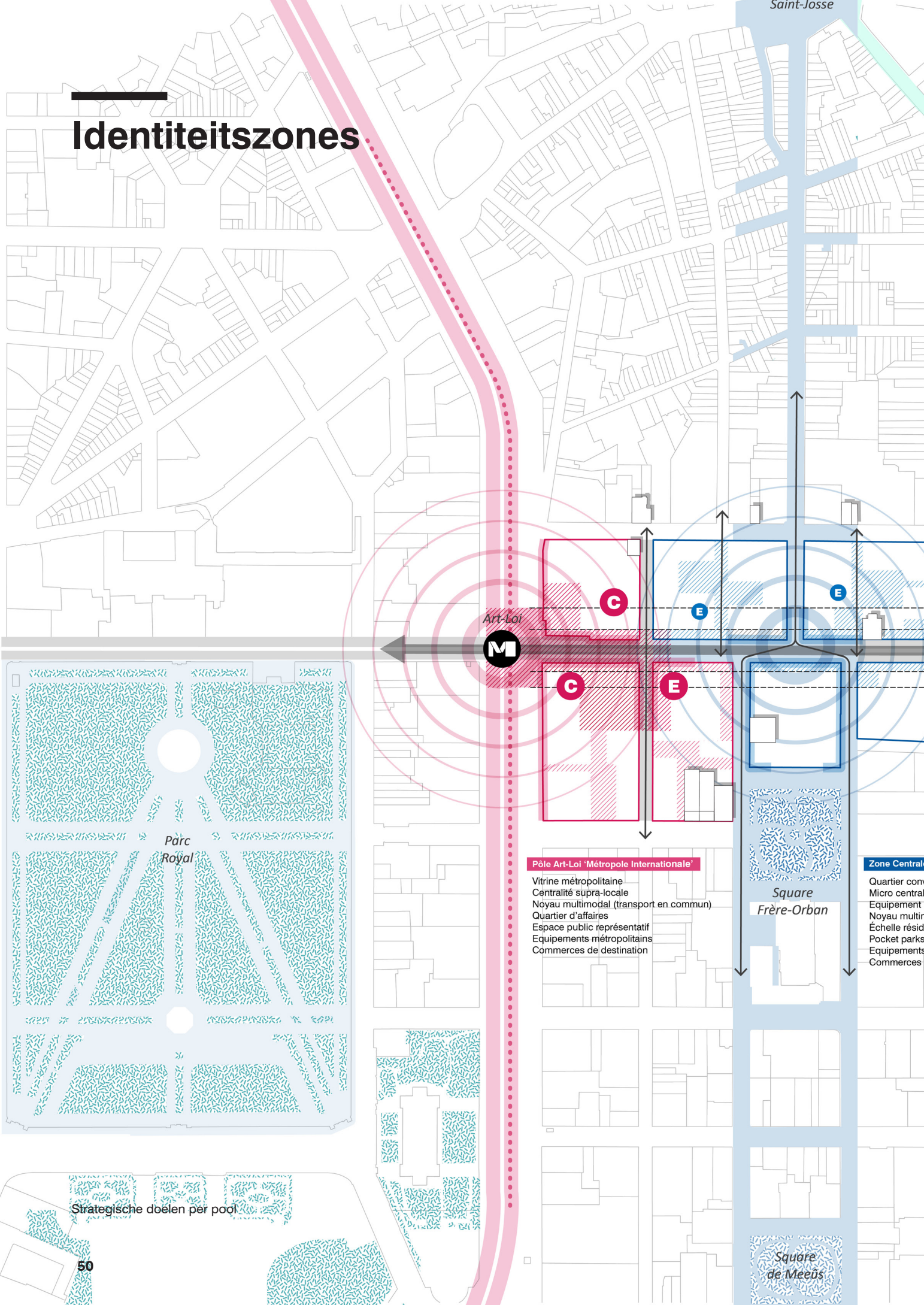
De creatie van Identiteitszones draagt bij aan de ruimtelijke en functionele articulatie met de grote stedelijke en lokale structuren die de perimeter doorkruisen. Deze polen geven de Wetstraat ritme dankzij de creatie van plaatsen met een eigen identiteit en een gedifferentieerde gebruikintensiteit.

Het plan legt de basis voor het bereiken van een mix van functies binnen de perimeter. De karakterisering van 3 identiteitszones beantwoordt aan de definitie van complementaire ambities voor 3 zones van de perimeter:

- **De Pool Kunst-Wet:** trend 'Internationale Metropool', een scharnierplaats tussen de Wetstraat en de Kleine Ring;
- **De Pool Maalbeek:** Trend 'Europese Hoofdstad': een scharnierplaats tussen de Wetstraat en de Maalbeekvallei (Etterbeeksesteenweg) en een overgangsplaats tussen de geïsoleerde gebouwen ten oosten van de Wetstraat en de open huizenblokken van het huidige plan;
- **De Zone Centraal:** Een 'gemengde stad'-trend, het is een plaats van articulatie met de gemengde wijken ten noorden en zuiden van de perimeter. Het vormt ook een verbinding met de dwarsas van de squares (Frère-Orbansquare, de Meeûsquare en het Sint-Joostplein).

De specifieke identiteit van elk van deze polen wordt in dit hoofdstuk nader toegelicht.

Identiteitszones



Art-Loi

M

C

E

E

C

E

Pôle Art-Loi 'Métropole Internationale'

- Vitrine métropolitaine
- Centralité supra-locale
- Noyau multimodal (transport en commun)
- Quartier d'affaires
- Espace public représentatif
- Equipements métropolitains
- Commerces de destination

Zone Centrale 'V'

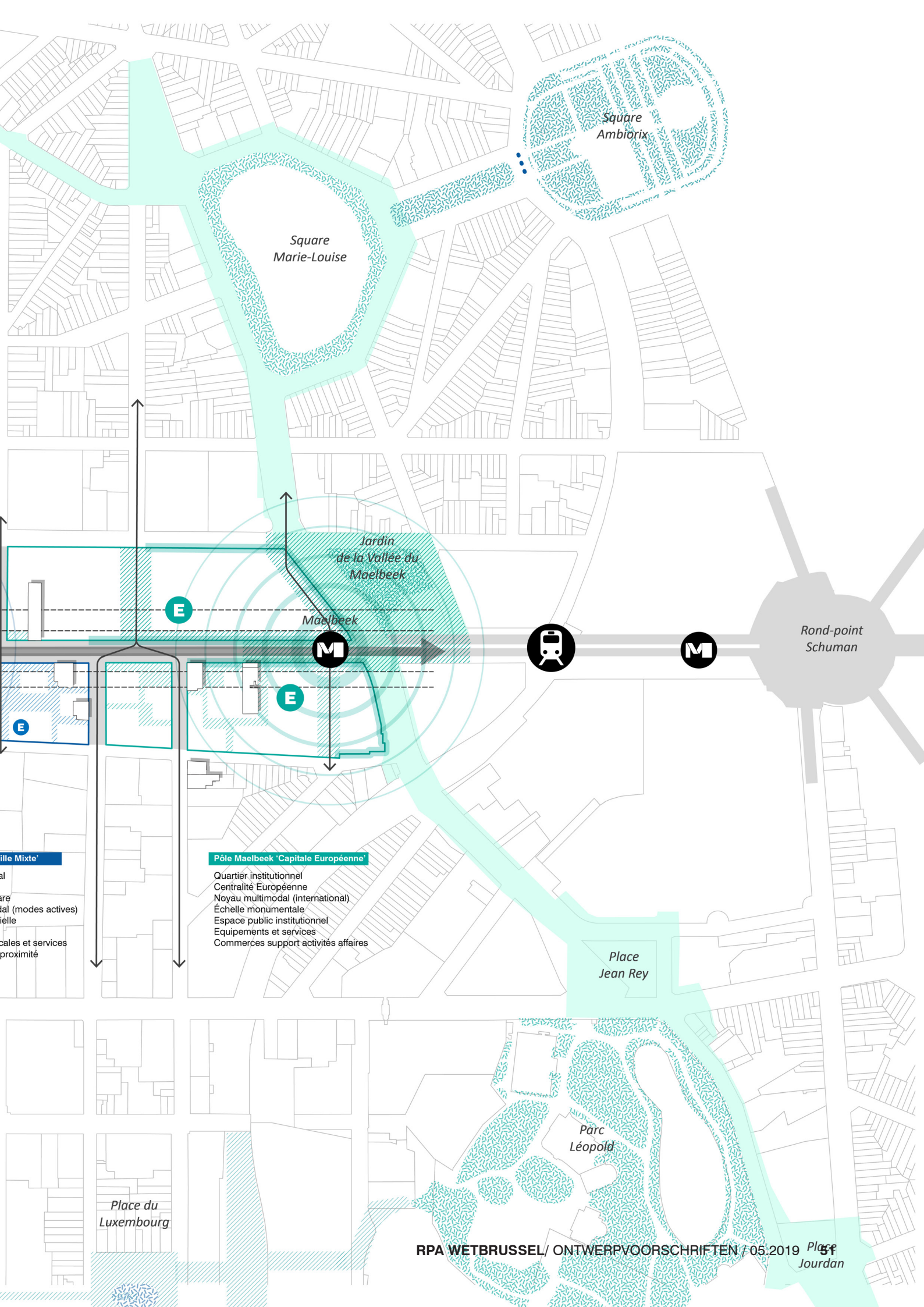
- Quartier convivial
- Micro centralité
- Équipement phare
- Noyau multimodal
- Échelle résidentielle
- Pocket parks
- Equipements locaux
- Commerces de proximité

Parc Royal

Square Frère-Orban

Square de Meeûs

Strategische doelen per pool



Square
Ambiorix

Square
Marie-Louise

Jardin
de la Vallée du
Maelbeek

Maelbeek

Rond-point
Schuman

Place
Jean Rey

Parc
Léopold

Place du
Luxembourg

Place
Jourdan

Pôle Maelbeek 'Capitale Européenne'

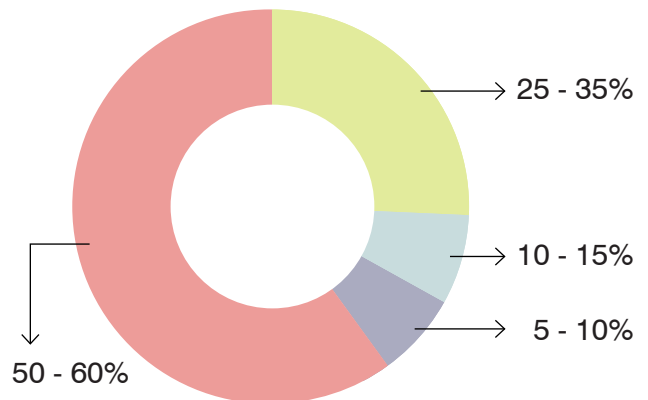
- Quartier institutionnel
- Centralité Européenne
- Noyau multimodal (international)
- Échelle monumentale
- Espace public institutionnel
- Equipements et services
- Commerces support activités affaires

ille Mixte'
al
are
ial (modes actives)
ielle
cales et services
proximité

De nieuwe projecten geven de wijk en de openbare ruimten meer vitaliteit. Deze vitaliteit is niet alleen wenselijk maar ook gunstig voor de introductie van de woonfunctie. Meer in het bijzonder kunnen de doelstellingen op het niveau van de perimeter als volgt worden samengevat:

- Een aanzienlijk deel van de woningen introduceren om een meer evenwichtige structuur te creëren wat betreft de functies en het gebruik van de ruimte. De woningtypes die momenteel het meest nodig zijn in deze stedelijke context kunnen als volgt worden gespecificeerd: betaalbare en sociale huisvesting (gewestelijke behoefte), gezinswoningen (geringe aanwezigheid in de buurt), seniorenwoningen (toename van deze bevolkingsgroep), doorgangswoningen, appartementenhotel (voor korte en middellange verblijven naast de hotelfunctie), gedeelde woningen en nieuwe vormen van wonen (voor jonge starters, stagiairs, ...);
- Behoud van een aanzienlijk deel van de kantoren in overeenstemming met de specifieke kenmerken van het zakendistrict en de herstructureringsbehoeften van de vestigingen van de Europese instellingen;
- Een diversiteit aan collectieve faciliteiten en openbare diensten aanbieden om te voldoen aan de programmatische behoeften die de aanwezigheid van bewoners in de buurt met zich meebrengt (infrastructuur voor jonge kinderen, scholen, sport- en gezondheidsvoorzieningen, fietsenstalling, reparatiewerkplaatsen (zoals repair cafés, ...));
- De integratie van grootstedelijke voorzieningen (cultureel, sportief, sociaal enz.) die bijdragen tot het versterken van de aantrekkelijkheid van het gebied, in continuïteit met het Jubelpark, het Leopoldpark en de Kunstberg;
-
- Het bestaande commerciële aanbod uitbreiden en diversifiëren: ontwikkeling van buurtwinkels, voedingswinkels, winkels gericht op de behoeften van de lokale gebruikers van de wijk (bewoners, werknemers, ...). Het doel is de ontwikkeling van een redelijk en wenselijk commercieel aanbod mogelijk te maken, wat overeenkomt met de oprichting van een commercieel centrum met een lokaal bereik. Het is geenszins zaak een groot winkelcentrum te bouwen;

- Behoud van gebouwen met erfgoedbelang (met inbegrip van geklasseerde gebouwen en gebouwen die op de beschermingslijst of in de erfgoedinventaris staan);
- De uitvoering van unieke, voor het publiek toegankelijke functies in erfgoedgebouwen aanmoedigen en, in de mate van het mogelijke, het creëren van voorzieningen van collectief belang aanmoedigen;
- Gebouwen ontwerpen die zich in de loop der tijd kunnen aanpassen aan toekomstige lokale en regionale behoeften. Het ontwerp moet ruimte laten voor flexibiliteit in gebruik en de omschakeling van gebouwen;
- De inplanting van de hotelfunctie mogelijk maken;
- Zorgen voor kwalitatief hoogwaardige architectuur en faciliteiten door middel van architectuurwedstrijden voor grote projecten;
- Coherente aanwijzingen geven voor de ontwikkeling van voor het publiek toegankelijke open ruimten door middel van een gids van het type 'Landschapskwaliteitsplan' voor de wijk.



De analyses die in het kader van het RPA zijn uitgevoerd, leiden tot de definitie van een optimaal evenwicht in de totale verdeling van het programma, dat naar de volgende verdeling neigt:

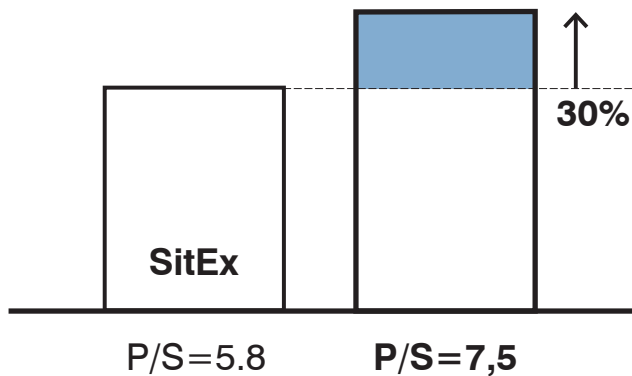
Woningen ~25 tot 35%;

Kantoren ~50 tot 60%;

Collectieve voorzieningen en Handelszaken ~10 tot 15%;

Hotel ~5 tot 10%.

Het Plan definieert de **verdichtingsvoorwaarden** voor de huizenblokken naast de Wetstraat. Het doel is architectonische vrijheid te bieden bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen en tegelijkertijd de samenhang van de stedenbouwkundige principes op het niveau van de perimeter te garanderen.



In het kader van het project is de maximale bebouwingsdichtheid vastgesteld op een V/T-waarde van 7,5, wat neerkomt op een toename van 30% ten opzichte van de bestaande totale dichtheid. Dit potentieel kan alleen worden bereikt door de uitvoering van grootschalige projecten die worden uitgevoerd door de groepering van verschillende percelen. De maximale dichtheid die is toegestaan voor grote projectzones wordt binnen elk huizenblok gespecificeerd .

Deze groepering van percelen is belangrijk voor de uitvoering van algemene projecten die een coherente visie op de grote projectzones ontwikkelen. Het is ook bedoeld om ervoor te zorgen dat inrichtingen worden gerealiseerd die gunstig zijn voor het algemeen belang. Deze zijn van verschillende aard: het creëren van collectieve voorzieningen; het creëren van open ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek om de andere open ruimten in het gebied te versterken; het creëren van emblematische ruimtes ...

De principes van gemengdheid en verdichting zijn specifiek voor elk huizenblok, volgens verschillende uitwerkingen per identiteitszone.

Pool Kunst-Wet

Een Grootstedelijk Uitstalraam

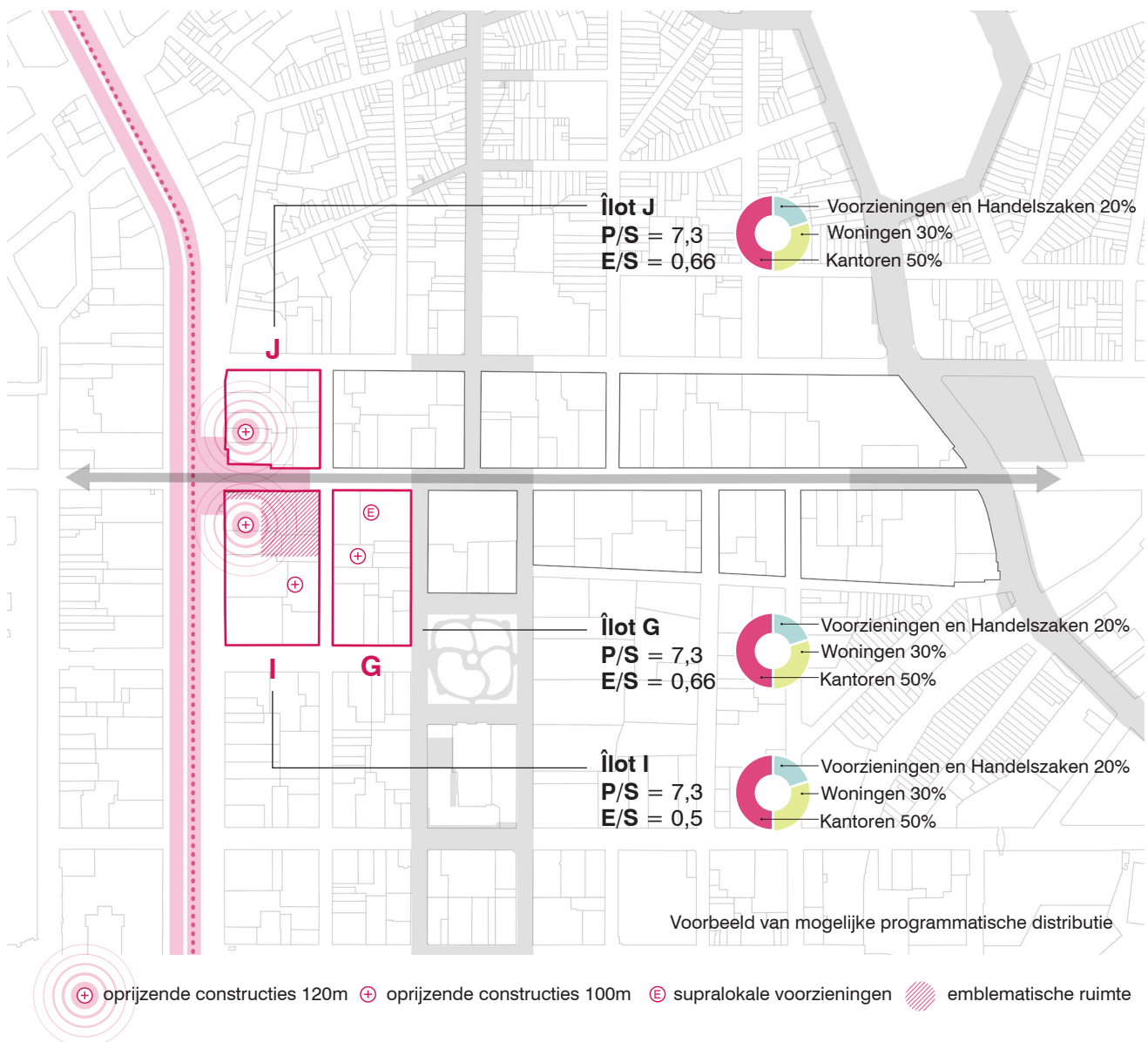


De pool Kunst-Wet is bedoeld om een grootstedelijke showcase te worden en een supralokale kern te vormen, via de implementatie van een aantal principes:

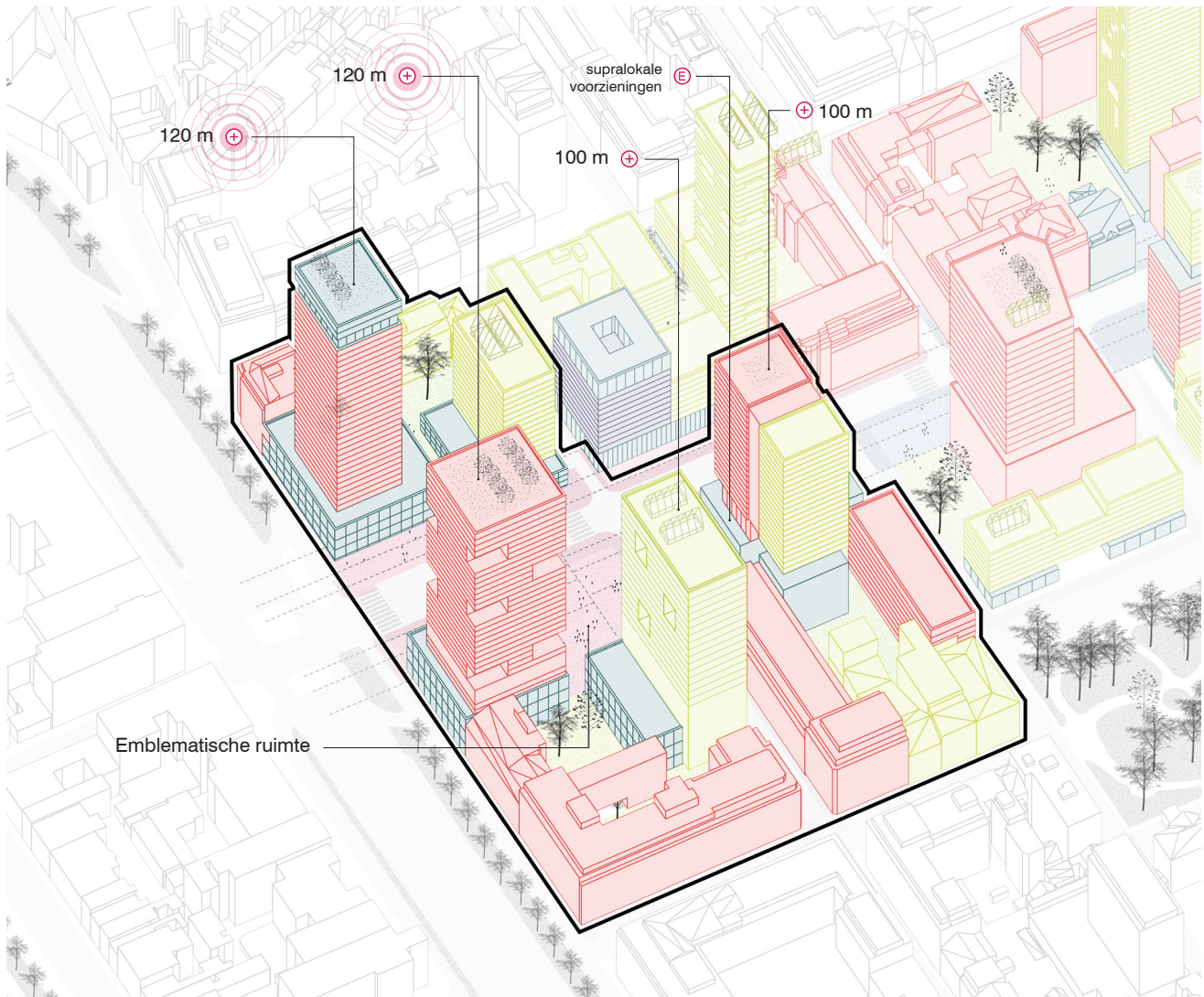
- Het imago van een **zakendistrict** ontwikkelen door te zorgen voor een representatieve architectuur en openbare ruimten: een aanzienlijk deel kantoren wordt mogelijk gemaakt, in lijn met het potentieel dat wordt geboden door een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer en een goede zichtbaarheid vanuit de grootstedelijke gebieden;
- **Grootstedelijke voorzieningen** integreren: de creatie van een grootstedelijke voorziening met een supralokale invloed is gewenst in de kern

van de pool om geïntegreerd te worden in de emblematische ruimte die binnen de kern is gepland. Gezien de hoge potentiële dichtheid op dit blok en de centrale ligging tussen de Wetstraat en de Frère-Orbansquare, is deze grootstedelijke voorziening ideaal gelegen binnen blok G.

Er wordt een zekere flexibiliteit gelaten bij de keuze van het type voorziening. De aard ervan kan worden vastgesteld in overleg met de bevoegde autoriteiten en in overeenstemming met de bestaande gewestelijke behoeften. Opgemerkt moet worden dat in het algemeen grootstedelijke voorzieningen gepland zijn als aanvulling op kleine voorzieningen met een meer lokaal bereik, die zich op een diffuse manier zullen ontwikkelen binnen de perimeter (met name binnen grote projectzones);



- De rol van de **multimodale kern** versterken, gekoppeld aan de kwaliteit van het openbaar vervoersaanbod in dit centrum, maar ook dankzij de aanwezigheid van openbare ruimtes die aangepast zijn om deze functie te vervullen (dimensionering van de ruimtes aangepast aan de frequentiegraad, kenmerken van de ontwikkeling, aangeboden diensten ...);
- In deze pool is de **handel** op een geprivilegieerde manier georiënteerd op de Wetstraat, om te profiteren van de kenmerken van deze functie (goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer, goede zichtbaarheid vanaf de grootstedelijke assen), maar ook om deel te nemen aan de stedelijke animatie in dit gebied. Zowel de begane grond als de eerste verdieping van de gebouwen kunnen aan winkels worden toegewezen;
- De benedenverdiepingen van de gebouwen die door een **actieve gevelzoom** worden gemarkeerd, zijn bedoeld voor een programmering die voor het publiek toegankelijk is, zoals winkels of collectieve voorzieningen. Ze kunnen ook breder worden toegepast bij de ingangen van gebouwen en voor installaties die het mogelijk maken het gebouw aan de binnenkant zichtbaar te maken in verbinding met de buitenruimte. Het doel is de openbare ruimte een actief gezicht te geven dat kan bijdragen aan de stedelijke animatie van de pool Kunst-Wet. Het ontwerp van de rand volgt logischerwijze de effectieve bouwlijn op de begane grond, of deze nu naar achteren of op de rooilijn ligt.

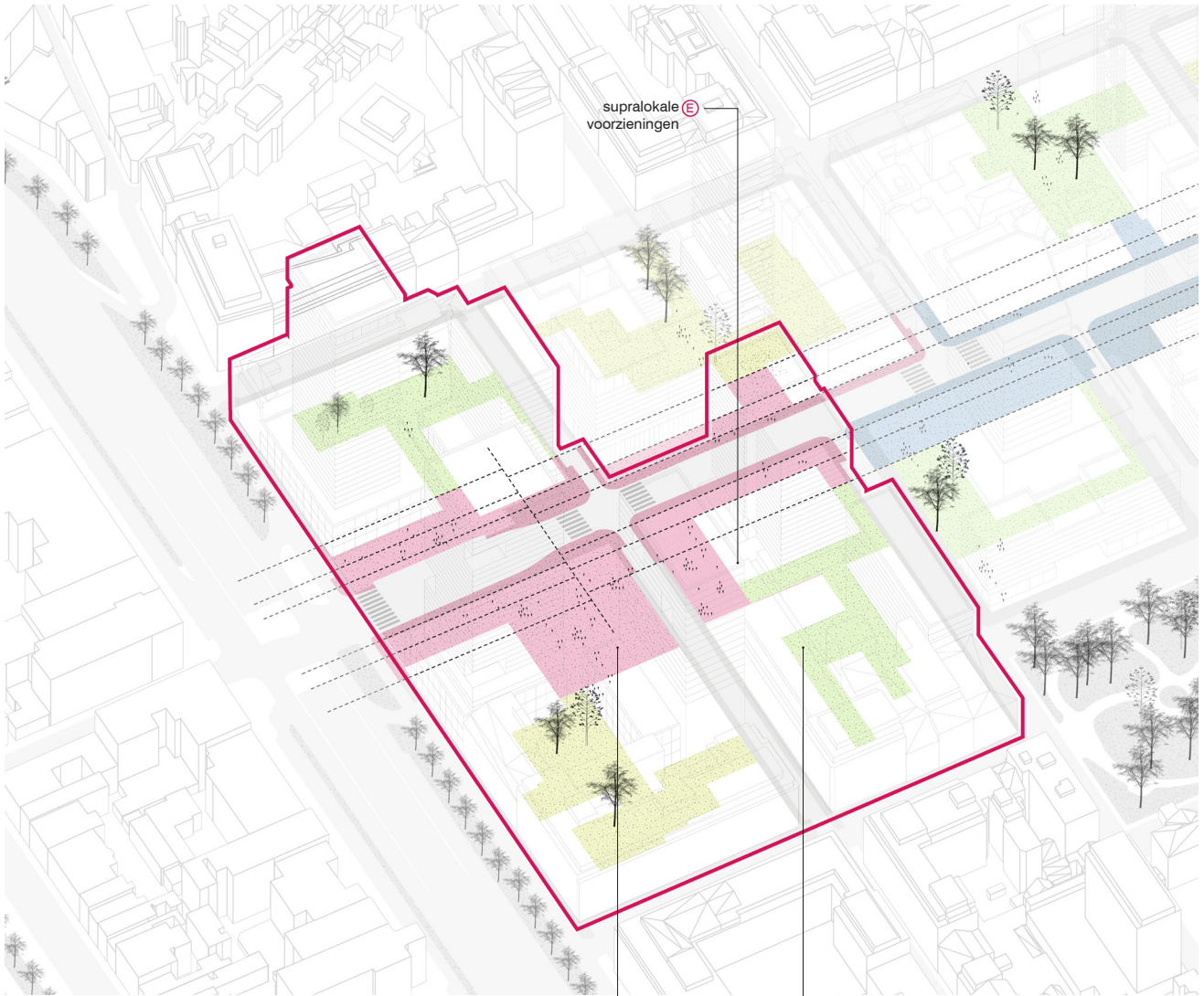


Voorbeeld van mogelijke verruiming

Voor deze pool is de maximale bebouwingsdichtheid die per huizenblok wordt nagestreefd gelijk aan een V/T van 7,3. Het bereiken van deze hoge dichtheid, die een hogere gebruiksintensiteit impliceert, zal ertoe bijdragen dat dit deel van de perimeter een emblematische rol krijgt. De onmiddellijke nabijheid van de multimodale kern van het Kunst-Wetstation rechtvaardigt ook de stedelijke verdichting van deze locatie.

Op morfologisch vlak zal het creëren van **hoogbouw** aan weerszijden van de ingang van de Wetstraat (binnen de blokken I en J) de ingang van de structurerende as markeren en integreren in de opeenvolging van de bestaande torens van de Kleine Ring.

In lijn met deze strategische doelstellingen dragen open ruimtes binnen de Kunst-Wet-pool bij tot de creatie van een ‘**emblematische open ruimte**’ nabij de Kleine Ring (zie oost-westas).

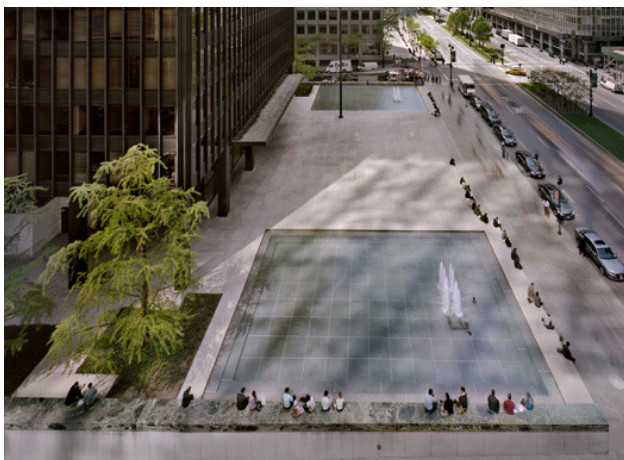


Voorbeeld van een mogelijke configuratie van open ruimtes

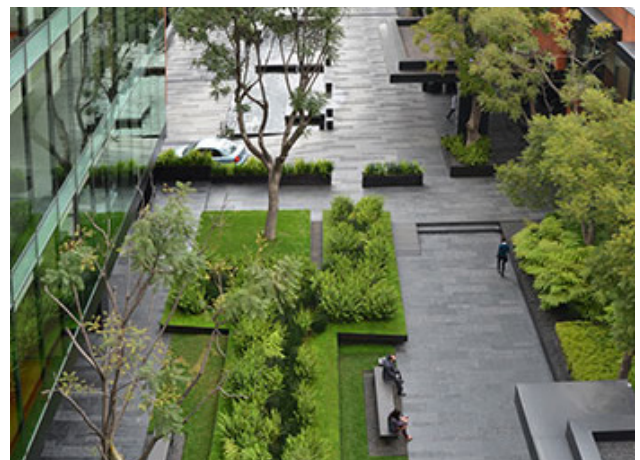
Kern van het huizenblok



Emblematische ruimte



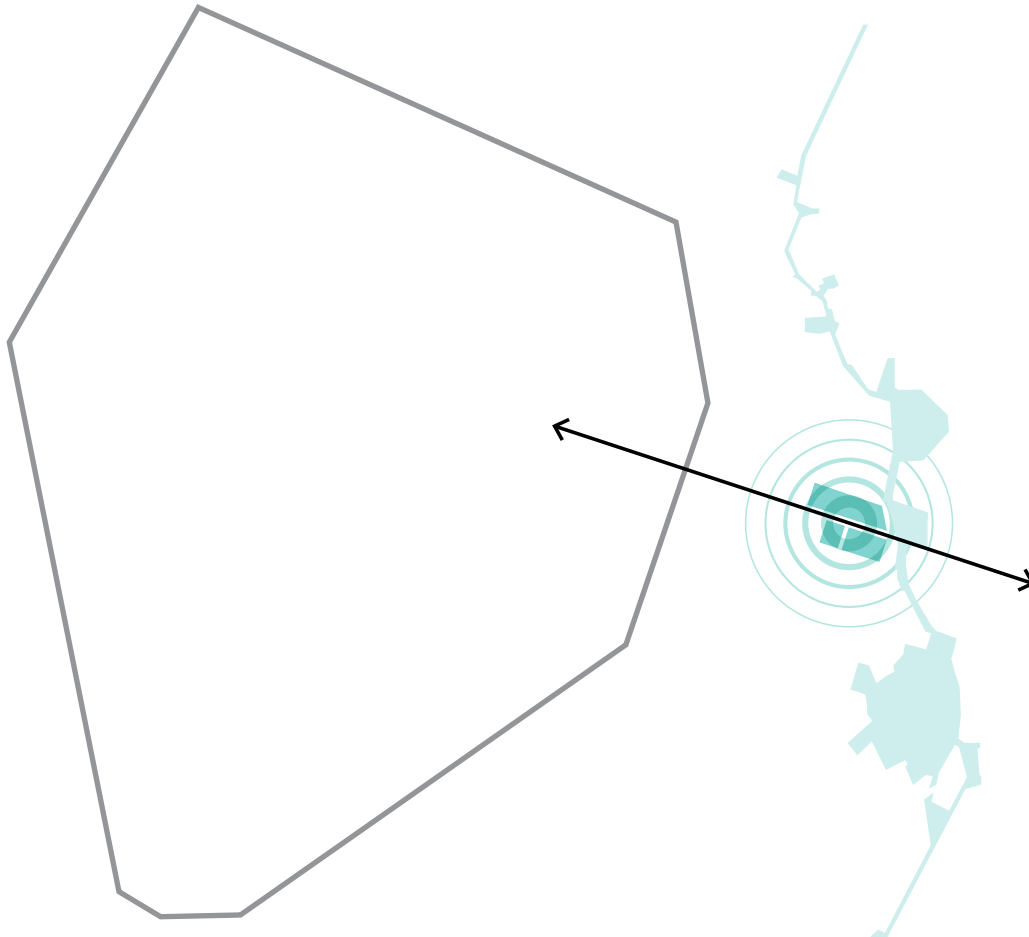
Seagram Plaza, New York (Mies van der Rohe)



Coyoacán Corporate Campus (DLC Architects)

Pool Maalbeek

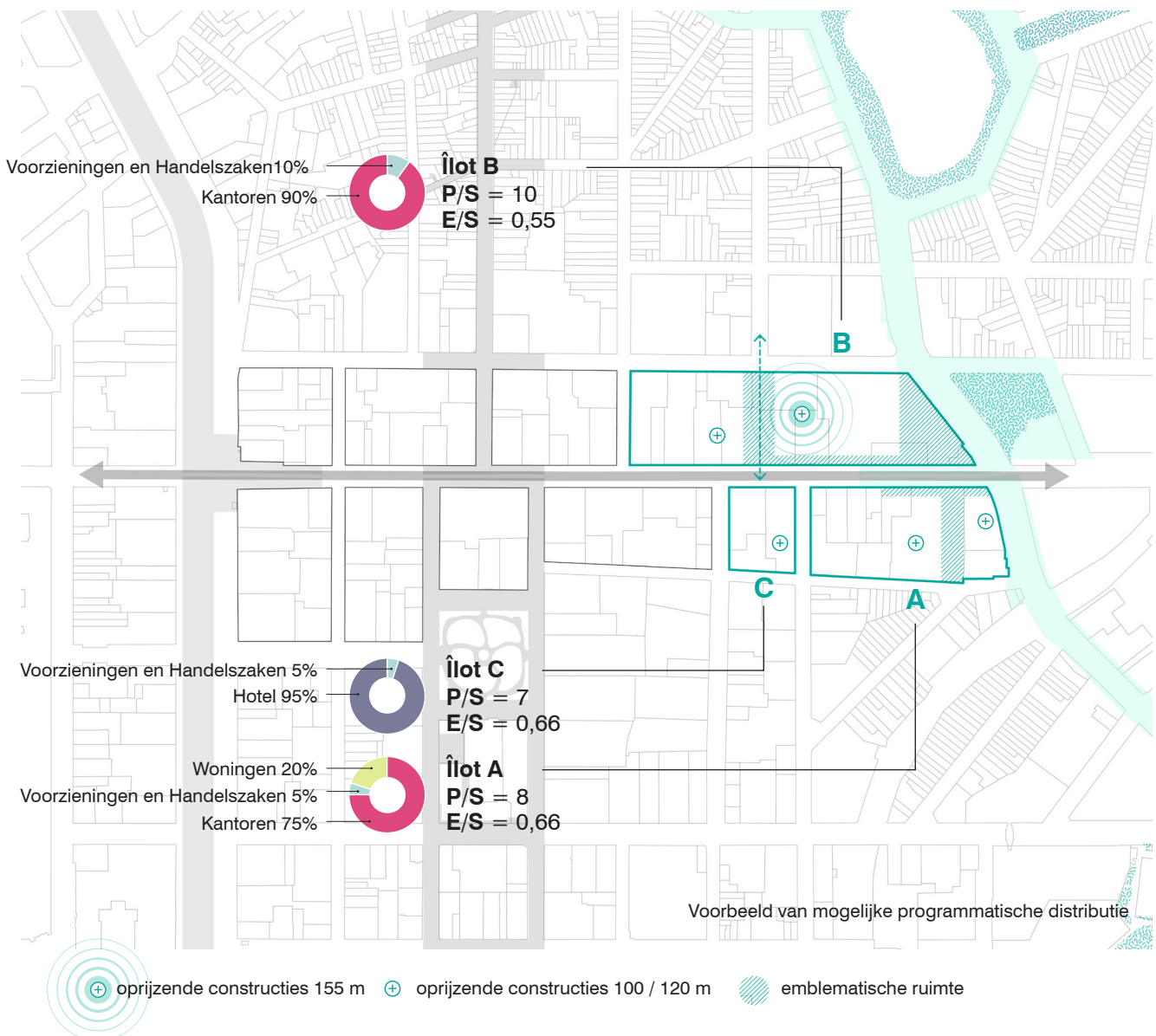
Een Europese kern



De Maalbeekpool bestaat uit de huizenblokken A, B en C die zich aan het uiteinde van de perimeter bevinden. Hij draagt bij tot het creëren van een sterke Europese kern in het hart van de hoofdstad. Het karakter dat aan de pool wordt gegeven, moet zo bijdragen tot de identiteit van een uitzonderlijke institutionele wijk, door te zorgen voor een hoogwaardige architectuur en een passende openbare ruimte. Een grotere manoeuvreerruimte voor de realisatie van belangrijke ontwikkelingen wordt mogelijk gemaakt.

De nagestreefde strategische doelstellingen kunnen als volgt worden samengevat:

- Een aanzienlijk deel van de **kantoren** in het oostelijke deel van pool plaatsen, omdat dit een gunstige invloed heeft op deze functie, door de nabijheid van het Schuman-station en de metrohaltes, door de symboliek van de aanwezigheid van belangrijke hoofdkantoren van de Europese instellingen, door de nabijheid van andere institutionele gebouwen, door de grote zichtbaarheid vanaf de grootstedelijke assen ...;
- Een **woningaanbod** realiseren op geschikte plaatsen om de overgang te maken naar de meer residentiële, aanpalende woonwijken, dat complementair met het kantoorgedeelte kan worden geïntegreerd. Een plaats die zich in dit opzicht gunstig onderscheidt is het oosten van huizenblok A, gelinkt aan de Etterbeeksesteenweg en de aangrenzende wijken;
- De **supralokale voorzieningen** en diensten worden bij voorkeur verbonden met de



institutionele functie en de kern van de pool, zodat ze kunnen worden geïntegreerd in de aangrenzende emblematische ruimten;

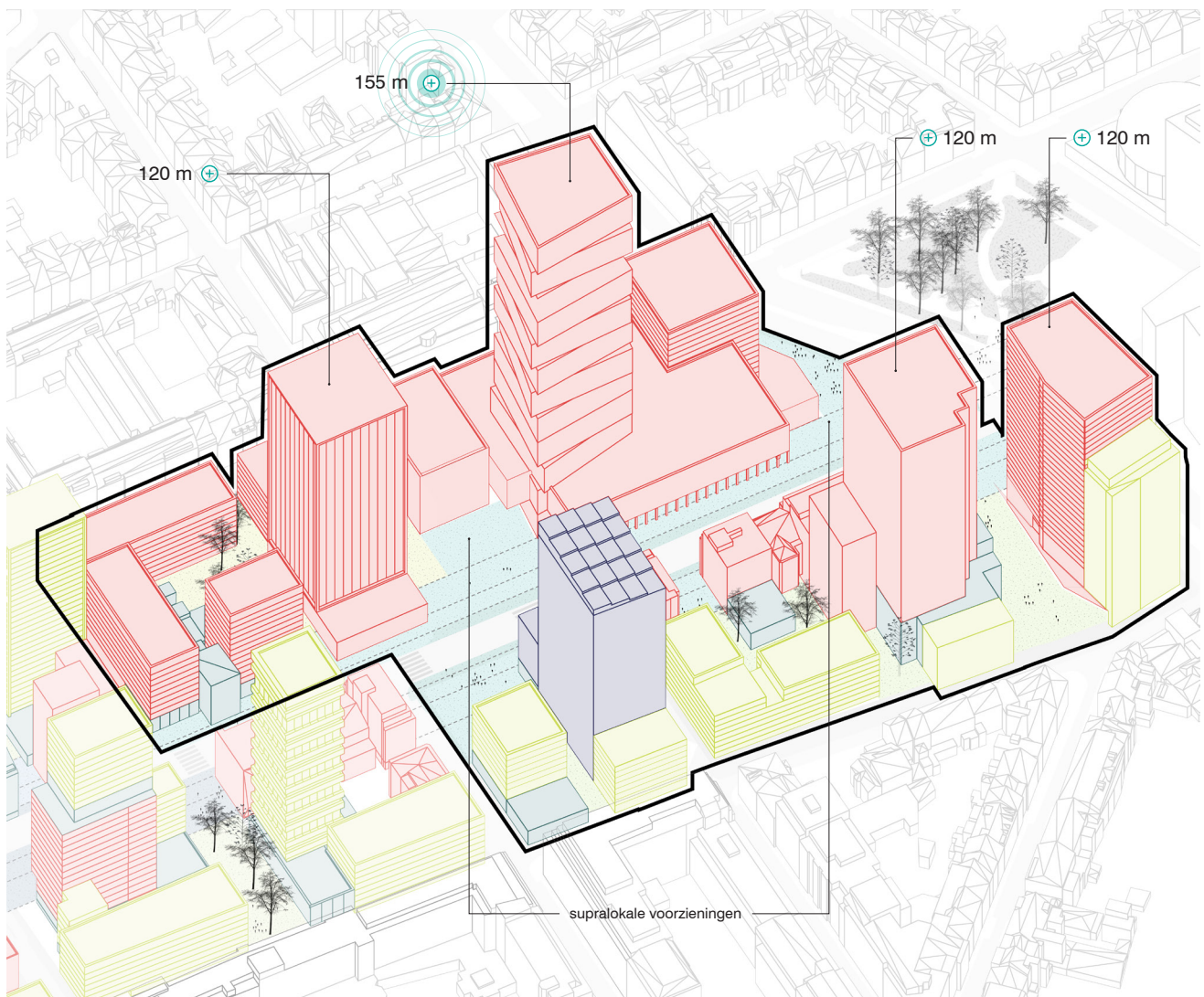
- De pool draagt bij aan de integratie van **collectieve voorzieningen** die voldoen aan de behoeften die ontstaan door ontwikkelingen in de hele perimeter (kinderopvang, scholen, sportfaciliteiten, gezondheidszorg, fietsenstallingen, reparatiewerkplaatsen (zoals repair cafés), ...);
- Zowel de begane grond als de eerste verdieping van de gebouwen kunnen aan **winkels** worden toegewezen. Het is niet de bedoeling een grootschalig commercieel centrum te creëren, maar tegemoet te komen aan de specifieke behoeften van de zakelijke activiteiten. Hun inplanting wordt bevoorrecht in de buurt van emblematische ruimtes. Het doel is

de openbare ruimte een actief gezicht te geven dat kan bijdragen aan de stedelijke animatie van de pool Maalbeek.

- **Hotels** worden toegestaan om te voldoen aan de reeds bestaande vraag binnen de perimeter;

De beoogde functies worden voor elk van de drie huizenblokken gespecificeerd, zodat ze op complementaire wijze bij de samenstelling van dit programma worden betrokken.

Aangezien de pool Maalbeek een overgang van volumetrische schaal vertegenwoordigt tussen het type gebouwen rond het Schumanplein en de rest van de overige huizenblokken van de perimeter en dat deze pool zeer goed bereikbaar is met het openbaar vervoer (station Schuman, metro en meerdere buslijnen), kunnen de blokken A, B en C een hoge dichtheid herbergen. Deze dichtheid



Voorbeeld van mogelijke verruiming

varieert tussen een V/T van 7 voor blok C, een V/T van 8 voor blok B en een V/T van 8,5 voor blok A.

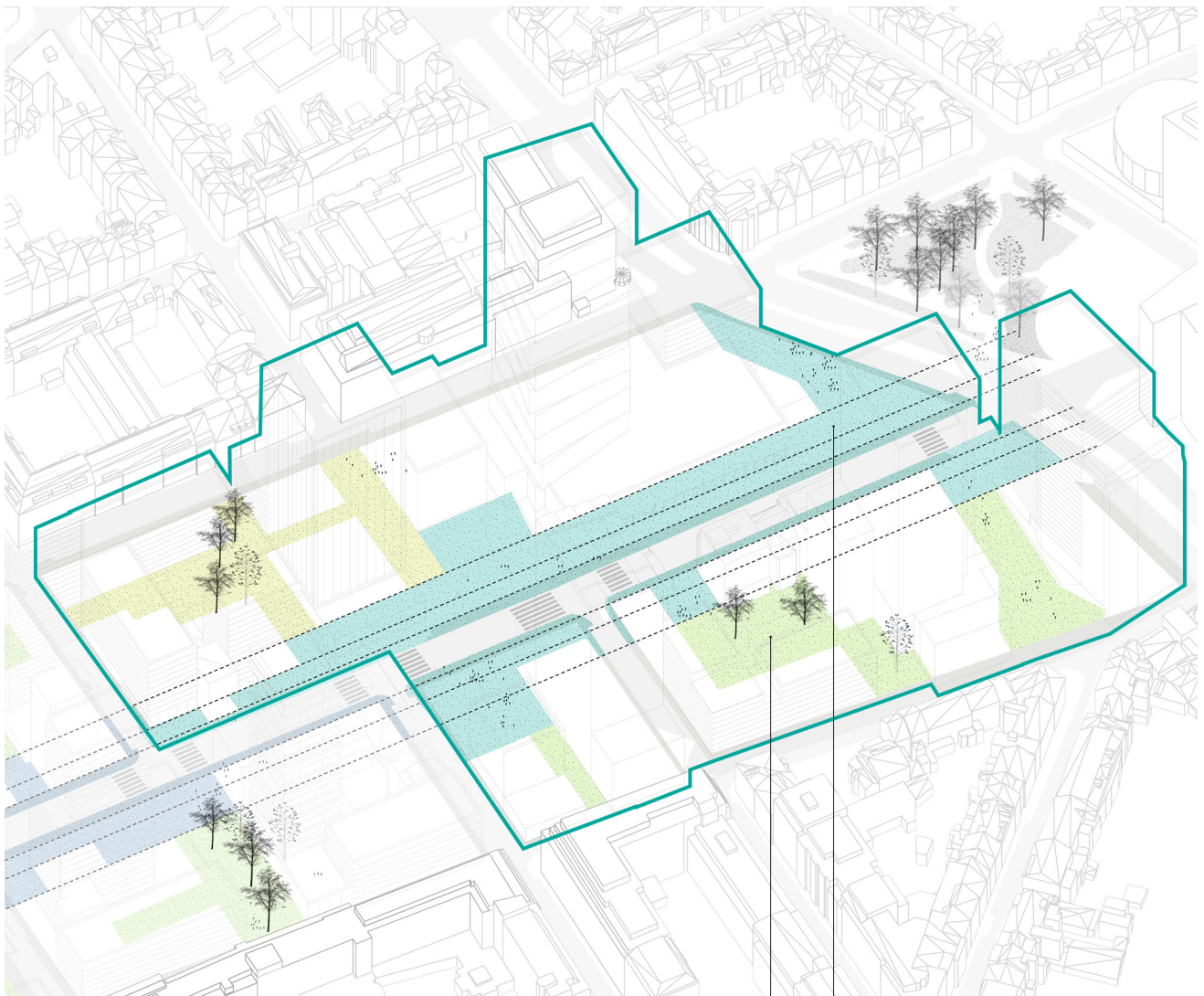
Ten oosten van de pool Maalbeek is een **open scharnierruimte** gepland tussen de Etterbeeksesteenweg en de Wetstraat. Ze legt een verbinding met de tuinen van de Maalbeekvallei. Deze ruimte integreert de metro-ingangen en de aangrenzende bushaltes op een kwalitatieve manier in deze ruimte.

De pool omvat ook de creatie van een **tweede emblematische ruimte**, die zich uitstrekt over de blokken B en C, als centrale ruimte van de perimeter en toegangsveld voor de Maalbeekse metro.

Om deel te nemen aan de herstructurering van het lokale net, worden de twee grote blokken, huizenblok A en huizenblok B, gescheiden door de aanleg van **structurele paden**, in het verlengde van

de wegen die naar de perimeter van dit plan leiden (Filips de Goedestraat en Toulousestraat).

Gezien de aanleg van twee emblematische ruimtes en een structureel pad in blok B, is een groot oppervlak aan open ruimte nodig. Om te vermijden dat deze openingen de bouwlijn van de Wetstraat te veel zouden vervormen, is de inplanting van gebouwen op de rooilijn specifiek toegestaan tot een maximum van 55%; ter herinnering, in de andere blokken is de inplanting van gebouwen op de rooilijn in de Wetstraat alleen toegestaan voor geklasseerde gebouwen, die vermeld staan op de beschermingslijst of in de erfgoedinventaris van het patrimonium en voor de naburige gebouwen die het mogelijk maken de verbinding met de achteruitbouw te verzekeren.



Voorbeeld van een mogelijke configuratie van open ruimtes

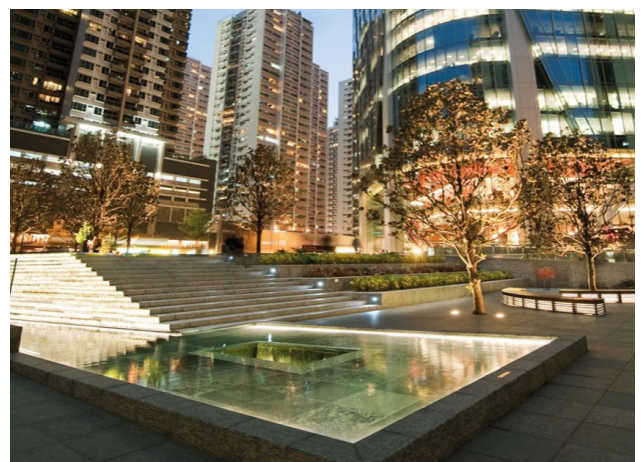
Kern van het huizenblok



Emblematische ruimte



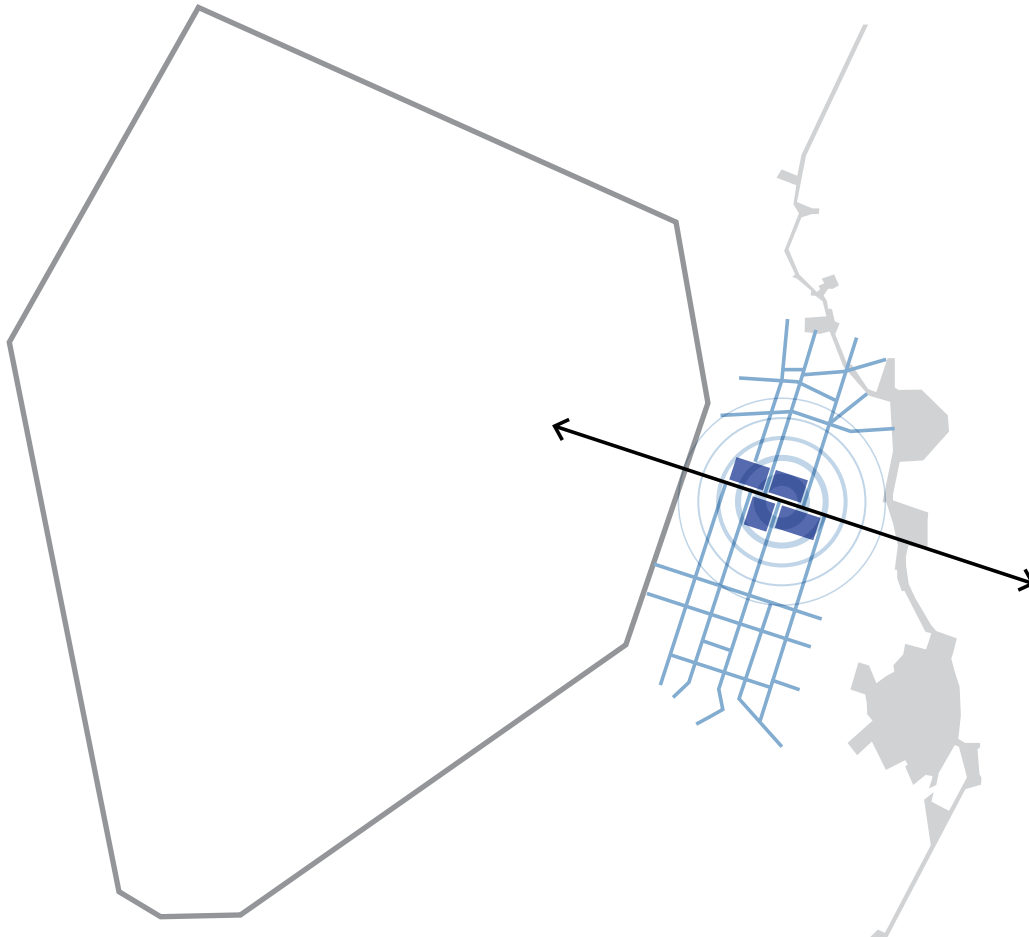
Highline, New York (James Corner Field Operations, Diller Scofidio + Renfro, and Piet Oudolf)



One Island East, Hong Kong

Centraal gebied

Een Gezellige Wijk



De Centrale zone bestaat uit blokken D, E, F en H.

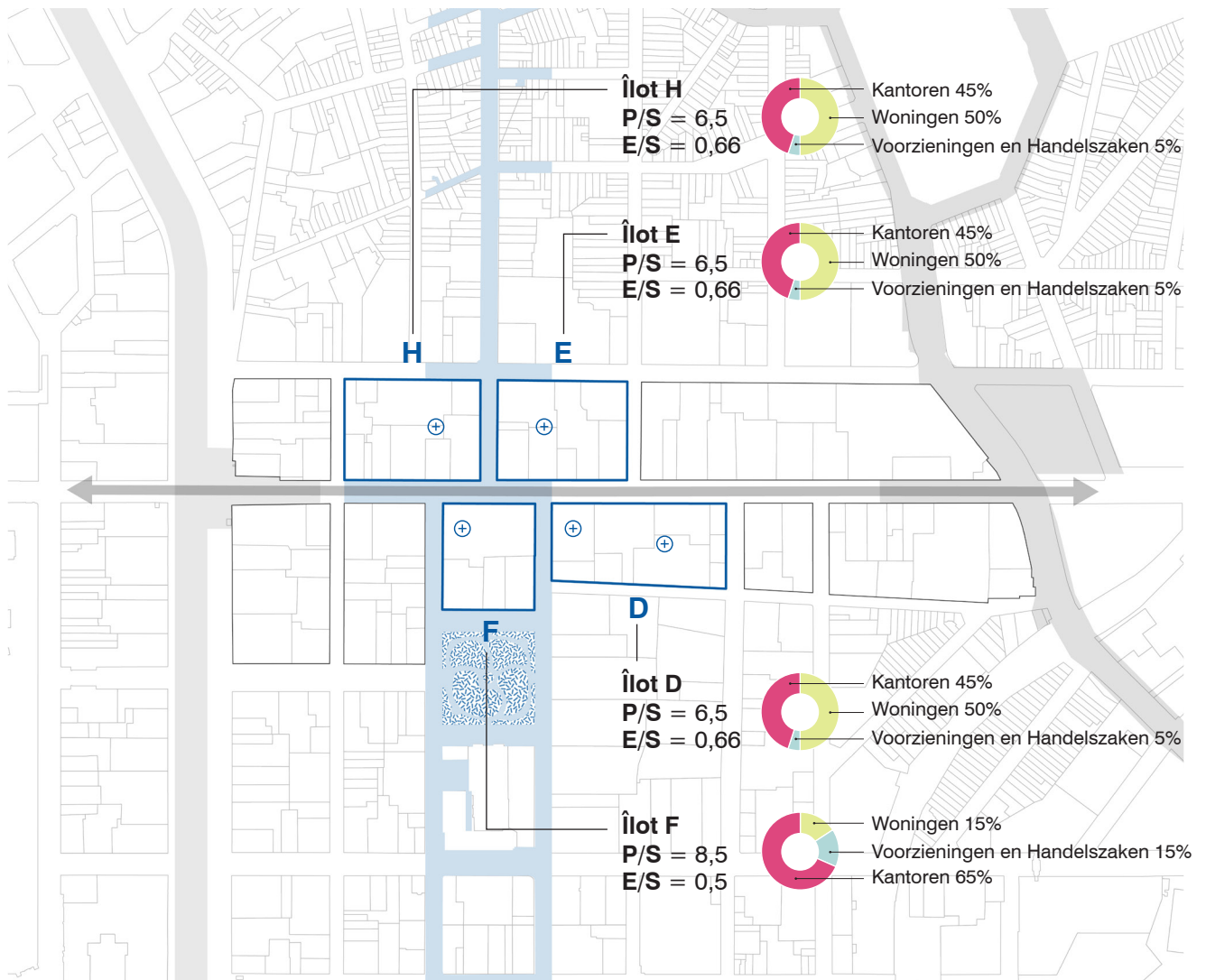
De ambities voor deze pool zijn een aangename leefomgeving in het hart van de Wetstraat, door toepassing van verschillende principes:

- Ontwikkeling van micro-centra op residentiële schaal;
- De huizenblokkernen toegankelijk maken en ze inrichten tot groene ruimten;
- Lokale voorzieningen en diensten integreren evenals buurtwinkels.

De toekomstige ontwikkelingen zullen er dan ook op gericht zijn een belangrijk deel van de **woningen** in dit gebied te concentreren binnen een meer lokaal stedelijk weefsel dat minder blootstaat aan de

overlast van grote stedelijke wegen aan de rand van de perimeter. Deze configuratie maakt het mogelijk de sfeer van de wijk verder te versterken met een residentiële dimensie en de aangrenzende wijken waar deze functie aanwezig is, opnieuw met de Wetstraat te verbinden.

De zone zal collectieve **voorzieningen** integreren die voldoen aan de behoeften die ontstaan door ontwikkelingen in de perimeter (kinderopvang, scholen, sportfaciliteiten, gezondheidszorg, fietsenstallingen, reparatiewerkplaatsen (zoals repair cafés), ...); De lokale voorzieningen zijn er strategisch gelegen om de animatie van de openbare ruimte te versterken, met name op de kruispunten van het stedelijk weefsel.

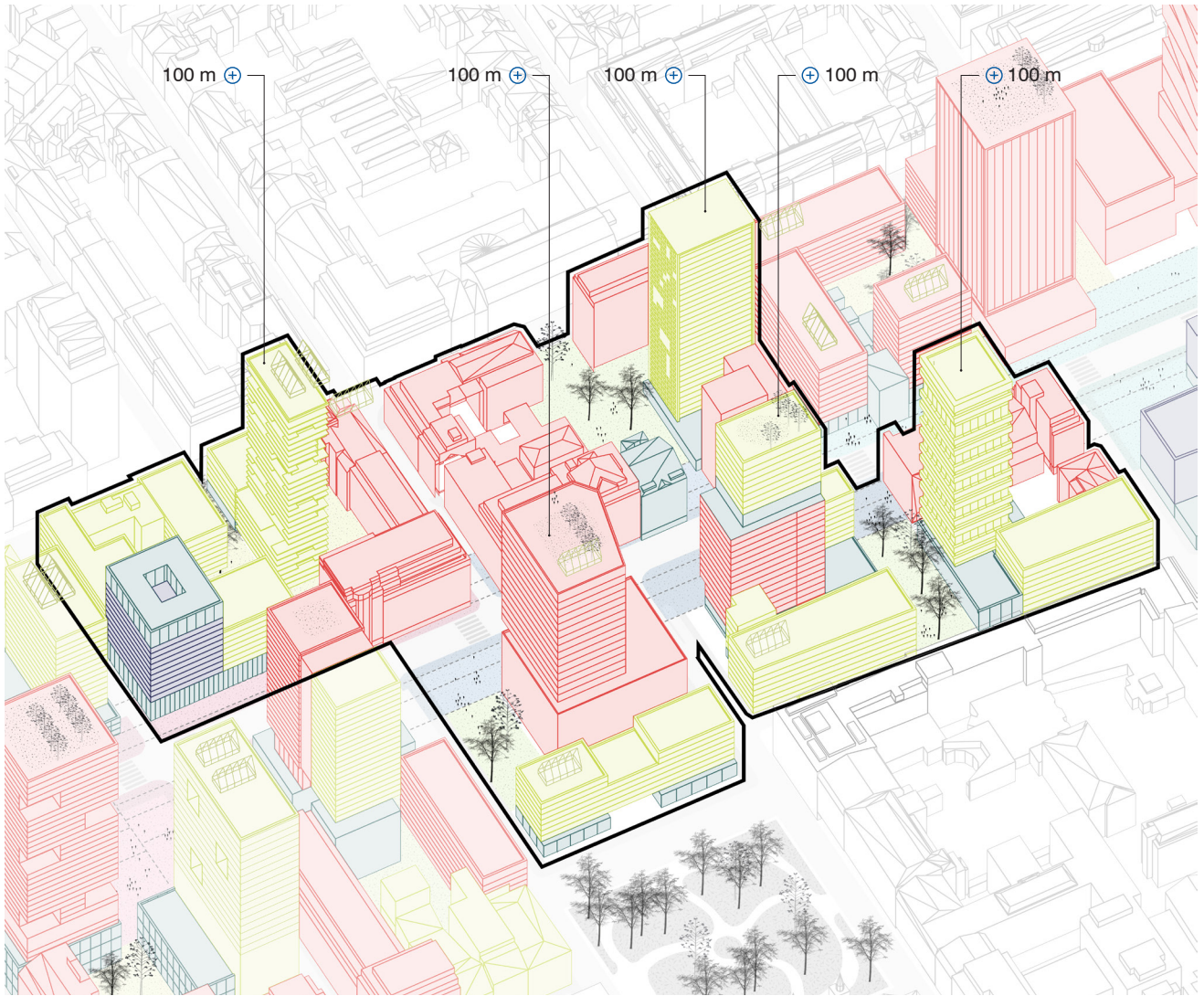


Voorbeeld van mogelijke programmatische distributie

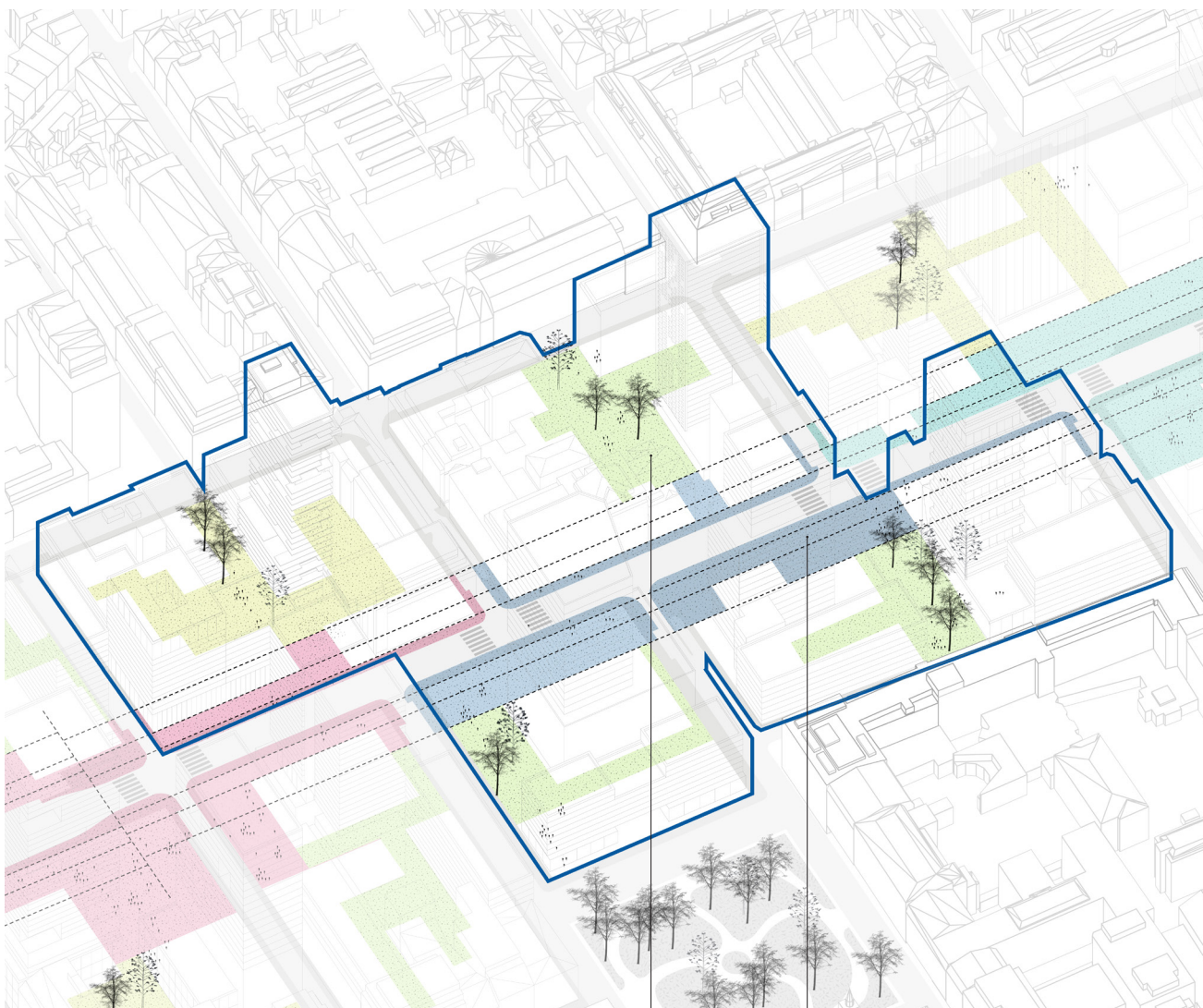
De **buurthandel** bevindt zich bij voorkeur in de buurt van de openbare ruimte, om bij te dragen aan haar stedelijke animatie.

Voor deze pool is de maximale **bebouwingsdichtheid** voor de blokken D, E en H gelijk aan een V/T van 6,5 en 8,5 voor blok F, dat in de huidige situatie een hogere dichtheid heeft en dient als scharnier tussen de noord-zuidas die de verschillende openbare pleinen met de oost-westas van de Wetstraat verbindt.

Het maximale bouwprofiel van deze blokken blijft kleiner dan dat van de blokken aan de uiteinden van de perimeter, omdat hun rol minder structurerend is op stedelijke schaal.



Voorbeeld van mogelijke verruiming



Voorbeeld van een mogelijke configuratie van open ruimtes

Kern van het huizenblok



Achteruitbouwzones



Brooklyn Navy Yard Center : Building 92
(Workshop/apd and Beyer Blinder Belle)



Passeig de Sant Joan, Barcelona
(Lola Domenech)

ank
**TO LET
FOR SALE**
02 548 0 548
www.knightfrank.be

**TE
PASCHI**
BELGIO

223 COMMERCIAL OFFICES TO LET
CUSHMAN & WAKEFIELD
02 514 4000
Please call: www.cushmanwakefield.com

Ride Great

Teppan
Café

Teppan
Café

EIGENSCHAPPEN VOOR DE INRICHTING

De nieuwe stedenbouwkundige configuratie die binnen de perimeter wordt verwacht, rechtvaardigt het in aanmerking nemen van specifieke principes bij de uitvoering van toekomstige open ruimteprojecten en bebouwde ruimtes. Met name de komende omschakeling rechtvaardigt een hoge mate van milieuambitie.

Echte milieuprestaties bereiken

In lijn met de ambities van het GPDO moet de diepgaande transformatie binnen de perimeter worden uitgevoerd om te komen tot een grote duurzaamheid op wijkniveau. Dit zal worden nagestreefd via elk project binnen de perimeter, of het nu gaat om een ontwikkeling van een open of bebouwde ruimte.

In het bijzonder zullen antwoorden worden gegeven op de volgende aspecten:

- Een drijvende kracht zijn voor de **stedelijke dynamiek**, met name door het ontwerp en de programmering van de begane grond;
 - Streven naar betere **prestaties** van bestaande gebouwen en hoge prestaties van nieuwe constructies. Dit impliceert in het bijzonder het minimaliseren van het verbruik en het optimaliseren van de energieproductie binnen de perimeter (zonnepanelen op het dak, zonnepanelen op de gevel (vooral op overschrijdingen (BIPV), geothermische energie, warmtekrachtkoppeling, semi-centrale of gecentraliseerde warmtekrachtkoppeling met het gebruik van een gematigde lus op de schaal van de huizenblokken of meer uitgebreid, ...));
 - Rekening houden met fysieke factoren om de impact ervan op de levenskwaliteit te beperken, in het bijzonder voor aspecten die verband houden met **windcomfort en zoninstraling** (natuurlijke verlichting van openbare ruimten en omliggende gebouwen, directe en diffuse verlichting, reflectie-effecten op gevels enz.);
 - Specifieke maatregelen om **geluidshinder en luchtkwaliteit** aan te pakken. In de bestaande situatie is de Wetstraat een zwarte vlek voor deze twee aspecten. Het is daarom van essentieel belang dat hiermee rekening wordt gehouden in de inrichting, met name om gevoelige bestemmingen te beschermen;
 - Een proactieve houding aannemen ten aanzien van het beheer van **middelen** op een circulaire manier: in het bijzonder door de keuze van materialen, het ontwerpen van nieuwe gebouwen met een lange levensduur, de omkeerbaarheid van functies en de mogelijkheden om ruimtes aan te passen, het terugwinnen van materialen en het hergebruik ervan ter plaatse, ...;
- De aanwezigheid van de **natuur** in het gebied versterken. Dit wordt ontwikkeld en draagt bij aan de versterking van het groene netwerk in wegen, open ruimten, daken, gevels,... De openingen die binnen het stedelijke net en de huizenblokken worden gemaakt, maximaliseren de plantencomponent en streven naar verbindingen met het omliggende ecologische netwerk;
 - Het **waterbeheer** binnen de perimeter optimaliseren om zowel de middelen als het risico te beheren.

De projecten moeten specificeren hoe deze verschillende principes worden toegepast, door middel van technische notities die worden ingevoerd bij de aanvraag van een Stedenbouwkundige Vergunning.

De punten met betrekking tot de 'kenmerken van gebouwen' en 'de inrichting van de openbare ruimte en de open ruimte' vormen een aanvulling op de hierboven uiteengezette principes.

Kenmerken van de gebouwen

Kenmerken van de begane grond

De begane grond van de gebouwen is zo ontworpen dat er dwars door de perimeter heen functies kunnen worden uitgevoerd die bijdragen aan de animatie van de straat en de aangrenzende open ruimten. Ze hebben gevels die zo open mogelijk zijn (openingen, vensteropeningen, meerdere toegangen, transparanties, gelijkvloers in continuïteit met het straatniveau, ...). De visuele doorlaatbaarheid tussen de straat, de binnenruimten en de open ruimten wordt gemaximaliseerd.

In straten met steile hellingen optimaliseert de begane grond de toegang en de relatie tussen de straat en het gebouw, om te voorkomen dat er blinde muren ontstaan die rechtstreeks verband houden met de openbare ruimte. Er kunnen meerdere oplossingen worden ontwikkeld om deze relaties aan te pakken, zoals het aanpassen van de begane grond aan de helling, het uitvoeren van landschapsinterventies, het inbouwen van straatmeubilair enz.

Blinde ruimten (zoals technische ruimten, serviceruimten, halfverdiepte parkeerplaatsen enz.) bevinden zich niet langs openbare ruimten, open ruimten of achteruitbouwzones.

Kenmerken van de begane grond langs de randen van de actieve gevelzoom

De begane grond gelegen langs een actieve gevelrand, is bedoeld om bij te dragen aan de animatie van de open en openbare ruimte die er omheen ligt.

Hiervoor geldt het volgende:

- Het ontwerp maakt het mogelijk functies te implementeren die bijdragen aan de animatie van de straat en de aangrenzende open ruimten. Ze zijn compatibel met de commerciële bestemming. Ze zijn op een flexibele manier ontworpen zodat ze kunnen worden aangepast voor andere functies.
- De begane grond heeft een minimale plafondhoogte van 5 meter.
- De hoofdingangen van de gebouwen zijn prioritair georiënteerd.

N.B.: de actieve gevelzoom is geen verplichte bouwlijn. Het ontwerp van de rand volgt logischerwijze de lijn van de eigenlijke bouwlijn op de begane grond, of deze nu op de rooilijn ligt of erachter.

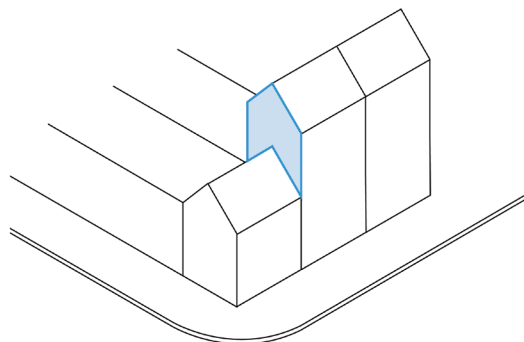
Overstekken

Verbindingsconstructies tussen verschillende gebouwen hangen niet over de openbare weg. De overstekken moeten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Plaatselijk binnen de perimeter blijven;
- Een kleine grondinname om te voorkomen dat het licht in open ruimtes wordt beïnvloed;
- Indien mogelijk specifieke inrichtingen voorzien die hun eigenschappen als overdekte ruimtes benutten en die zorgen voor een minimum aan gebruik en animatie;
- Met een minimale vrije hoogte van 12 m.

Wachtmuren

De muren boven de minst hoge daken en onbeschutte of vrijstaande zijgevels, veroorzaakt door de naleving van een achteruitbouw en zichtbaar vanuit de openbare ruimte, vereisen een architecturale behandeling in harmonie met hun omgeving.



De muren boven de minst hoge daken

Kenmerken van de daken

Gezien de door het Plan toegestane bouwprofielonderbrekingen is het bovenste deel van de gebouwen zorgvuldig uitgewerkt.

- Het vormt het onderwerp van een architecturale behandeling die een harmonieuze relatie met de omliggende bebouwing tot stand brengt. Het draagt bij aan de variaties in de hemellijn die wordt gevormd door de bovenste profielen van de gebouwen die zich binnen de perimeter bevinden. Het is ontworpen om bij te dragen aan de versterking van het stedelijk landschap, of het nu gaat om een dak of om toegankelijke of ontoegankelijke terrassen.
- Niet-toegankelijke platte daken van meer dan 60 m² zijn uitgerust met thermische of fotovoltaïsche zonnepanelen en/of omgebouwd tot groene daken, behoudens eventuele technische installaties en toegangen tot de lokalen en technische voorzieningen. Deze bepaling kan worden herzien als het potentieel aan zonlicht van het dak onvoldoende is om de efficiëntie van de installatie te garanderen. Deze inefficiëntie moet worden toegelicht in een technische nota.
- De technische installaties (liften, stookruimten, airconditioning, technische kasten in verband met telecommunicatie-installaties enz.) zijn gegroepeerd en geïntegreerd in het bouwvolume. Eventuele uitwassen kunnen alleen worden toegestaan als ze met een hoogwaardige behandeling gepaard gaan om hun visuele impact te beperken, vooral als ze zichtbaar zijn vanaf het publieke domein en de open ruimten.

Kenmerken van ondergrondse constructies

Ondergrondse constructies zijn ontworpen om een voldoende hoeveelheid grond te dragen en ervoor te zorgen dat de open ruimtes kunnen worden begroeid. Ze maken met name het volgende mogelijk:

- Het plaatsen van een laag van minimaal 1 meter teelaarde bovengronds in de blokkernen. De vermindering van de laag kan worden aanvaard in geval van technische beperkingen. De noodzaak van een eventuele vermindering wordt aangetoond door een technische nota. Deze bepaling is niet van toepassing op de in het uitvoeringsplan vastgestelde structurende trajecten (blokken A, B en D);

- Uitvoering van kuilen die aangepast zijn voor het planten van bomen. Deze putten worden geïntegreerd in de nieuwe kelders.

Kenmerken van de toegang tot de parking

De rijwegen die toegang bieden tot parkings worden voorzien op de plaatsen waar de constructie zich zo dicht mogelijk bij de rooilijn bevindt, zodat de hinder die de onmiddellijke omgeving ervan veroorzaakt tot een minimum beperkt blijft en de veiligheid van het verkeer van de actieve vervoersmodi gewaarborgd blijft.

De inritten van de parkings worden geïntegreerd in de constructies.

De afsluitingen van de toegangen tot de parkinginritten worden harmonieus geïntegreerd in het gevelvlak.

Minstens één toegang tot de parking is onafhankelijk van het interne verkeer van de constructie om de parking te kunnen poolen.

Akoestisch comfort

De gevels zijn ontworpen om de akoestische impact van de Wetstraat te beperken, zowel op de binnen- als buitenruimtes van de perimeter. De volgende aspecten worden in aanmerking genomen en gedetailleerd in een technische nota:

- De voortplanting van geluidsgolven beperken door nagalmeffecten te vermijden. Absorberende materialen (poreus en onregelmatig) hebben de voorkeur;
- Zorgen voor het comfort van toekomstige gebruikers binnen de gebouwde ruimtes. Voor woningen wordt voldaan aan de norm NBN S 01-400-1, waarin de akoestische criteria zijn vastgelegd waarmee rekening moet worden gehouden bij woongebouwen. Deze normen zijn hier van toepassing op basis van de gemengde zonetoewijzing van het GBP;
- In tussen- en laagbouw de ontwikkeling van mono-georiënteerde woningen in de Wetstraat vermijden.

Windcomfort

In de projecten wordt zo nodig rekening gehouden met maatregelen ter verbetering van het comfort m.b.t. de aerodynamische effecten als de kwaliteitsniveaus niet worden bereikt.

In het kader van de vergunningsaanvraag voor elk hoogbouwproject wordt het windcomfort gegarandeerd door een analyse van de impact van het project op de windcirculatie. De volgende aspecten worden in aanmerking genomen en gedetailleerd in een technische nota:

- De methodologie en de grenswaarden die in de meest recente norm ter zake zijn vastgesteld (momenteel NEN 8100);
- Gebaseerd zijn op een digitaal 3D-model of een windtunnelsimulatie;
- Betrekking hebben op het gebied rond de hoogbouw binnen een straal van 300 m en, zo nodig, de studie omvatten van de aanpalende oprijzende constructies die gelijktijdig worden uitgevoerd;
- Uiterlijk in de fase van de aanvraag van de vergunning worden uitgevoerd;
- Specifiek aandacht besteden aan het comfort van de openbare ruimtes met betrekking tot de functie ervan;
- In het kader van de woningbouw rekening houden met de windeffecten op de terrassen en de ventilatie van de woningen.

Meer in het bijzonder moeten de volgende richtlijnen in beschouwing worden genomen:

- De voorkeur geven aan geleidelijke, niet-plotse verhogingen van het bouwprofiel (behalve in het geval van oprijzende constructies) door de inplanting van gemiddelde bouwprofielen tussen de middelhoge en lage constructies. Het is belangrijk te vermijden dat tussenconstructies twee keer zo hoog zijn als de omringende context.
- De noodzaak van beperkende maatregelen op het vlak van architecturale behandeling overwegen:
 - Elementen voorzien die de ruwheid (beplanting, doorlaatbare schermen enz.) recht tegenover problematische zones verhogen zodat de windsnelheden op voetgangersniveau verminderd worden;
 - De vorm van de gebouwen aanpassen om aerodynamische storingen te vermijden (sokkels, luifels, inplanting onder de vorm van een geprofileerde toren in de richting van de overheersende winden, ...).

Verlichtingscomfort

De projecten houden rekening met de bezonningsomstandigheden om het comfort van de

binnen- en buitenruimtes te garanderen.

De (natuurlijke) verlichting van de binnenruimtes wordt beoordeeld volgens de bepalingen van de meest recente Europese en/of Belgische norm (momenteel EN 17037).

In het kader van de vergunningsaanvraag voor elk hoogbouwproject wordt het verlichtingscomfort gegarandeerd door een analyse van de impact van het project op de natuurlijke verlichting van de openbare en open ruimtes en de omliggende gebouwen die erdoor kunnen worden beïnvloed. De volgende aspecten worden in aanmerking genomen en gedetailleerd in een technische nota:

- Zowel met diffuse natuurlijke verlichting (betrokken hemel) als met direct zonlicht (heldere hemel met zon) rekening houden, alsook met de reflectie-effecten op de gevels.
- De impact op de openbare ruimtes van het Maalbeekdalhof, de Frère-Orbansquare en de Maria-Louizasquare en op de emblematische ruimtes zoveel mogelijk beperken.

Opwaardering van grijs water

Het hergebruik van grijs water wordt gemaximaliseerd.

De complementariteit van de functies kan daartoe worden gevaloriseerd (hergebruik van grijs water uit woningen door kantoren enz.).

In een technische nota die bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt gevoegd, wordt uiteengezet hoe deze aspecten in het project in aanmerking worden genomen, met name door middel van de volgende elementen:

- Een inventaris van de technieken die in het kader van het project kunnen worden gebruikt;
- Een rechtvaardiging van de weerhouden eindoplossing voor het hergebruik van grijs water.

Regenwaterbeheer

Om tot een optimaal regenwaterbeheer te komen, bereiken de projecten een terugwinningsrendement van minstens 90% van het dakwater of een gebruikspercentage van minstens 90% van het verzamelde water.

De volgende voorzieningen kunnen gecombineerd geïntegreerd worden:

- De groendaken kunnen zo worden ingericht dat ze als opvangdaken fungeren;
- De voorkeur geven aan de installatie van

- doorlaatbare en halfdoorlaatbare bekledingen;
- Infiltratiestructuren voorzien;
- Buffervolumes voorzien voor de openbare wegen en ruimtes. In deze context de mogelijkheden bestuderen om een bufferconstructie aan te leggen in het oostelijke deel van huizenblok B en de vijver op de Maria-Louizasquare te gebruiken voor de afvoer van regenwater.
- Gescheiden afval- en regenwaternetten creëren binnen de perimeter;
- Zoveel mogelijk regenwater hergebruiken voor de besproeiing van de groene ruimtes alvorens het af te voeren naar de riolen of bufferstructuren;
- Objectieve beoordeling van het regenwaterterugwinningspotentieel aan de gevels van oprijzende constructies. Voorzieningen om dit water op te vangen onderaan de gevels die aan de overheersende winden blootgesteld worden en het op dezelfde manier hergebruiken als het regenwater dat op het dak wordt verzameld.

In een technische nota die bij de aanvraag voor een Stedenbouwkundige Vergunning wordt gevoegd, wordt uiteengezet hoe deze aspecten in het project in aanmerking worden genomen, met name door middel van de volgende elementen:

- Een studie over het waterbeheer, op de schaal van de perimeter van het RPA;
- De meest optimale manier om deze oplossingen te combineren;
- De fasering die moet worden gebruikt m.b.t. de gemeenschappelijke structuren.

Middelenbeheer

- Om het beheer van de middelen op een circulaire manier te optimaliseren, moeten de volgende maatregelen in aanmerking worden genomen in het kader van projecten voor de **afbraak/ heropbouw**:
- Voor de afbraak een inventaris opstellen om de mogelijkheden op het vlak van demontage en hergebruik te bepalen, alsook de materialen die afgevoerd moeten worden;
- Rekening houden met de elementen van het bestaande gebouw die hergebruikt kunnen worden bij het ontwerp van nieuwe gebouwen. Waar mogelijk bestaande structuren en ondergronden hergebruiken;
- Zorgen voor coördinatie op het niveau van de werven om, zo nodig, materialen van de ene site op de andere te kunnen hergebruiken.

- De materiaalstromen optimaliseren en het uiteindelijke afval tijdens de werken beperken;
- Het afbraakafval op de site zelf hergebruiken;

De nieuwe gebouwen die binnen de perimeter worden gebouwd, zijn zo ontworpen dat ze eenvoudig een nieuwe bestemming kunnen krijgen zonder dat ze worden gesloopt. Als deze prioritaire optie niet mogelijk is, wordt het ontwerp ervan gericht op het gebruik van materialen die bij een eventuele afbraak gerecupereerd en hergebruikt kunnen worden.

De integratie van collectieve voorzieningen die een vermindering van de afvalberg nastreven, verdienen de voorkeur binnen de projecten: composteringsruimtes voor voedselafval, plaatsen waar voorwerpen geruild kunnen worden (om ze te hergebruiken), locaties voor de herstelling van voorwerpen (type 'repair café'), ...

In een technische nota die bij de aanvraag voor een Stedenbouwkundige Vergunning wordt gevoegd, wordt uiteengezet hoe deze aspecten in het project in aanmerking worden genomen.

Inrichting van de openbare en open ruimtes

In dit deel worden de gewenste inrichtingsprincipes op het niveau van de perimeter gespecificeerd.

Zoals eerder vermeld, wordt voor de samenstelling van het netwerk van open ruimtes zoals bepaald door het RPA idealiter rekening gehouden met een gids van het type 'Landschapskwaliteitsplan' als leidraad. Die is erop gericht de kwaliteit van de inrichtingen te verzekeren, alsook de samenhang ervan middels de toepassing van een gemeenschappelijke woordenschat.

De inrichtingen voldoen aan de normen van de vademecums en het memorandum van toegankelijkheid van Brussel Mobiliteit.

Openbare wegen

De inrichting van de openbare wegen optimaliseert de verkeersomstandigheden voor de actieve vervoerswijzen, met name in de Wetstraat.

De rijbaan van de openbare wegen wordt tot het strikte minimum beperkt om het voetgangers- en fietscomfort te optimaliseren.

Algemene kenmerken van de open ruimtes

De open ruimtes bestaan uit vrije bouwruimtes op grondniveau (mits deze een vrije hoogte van minstens 12 m hebben) op privéterrein. De open ruimtes omvatten de paden, de huizenblokken en de achteruitbouwzones.

De open ruimtes hebben tot doel het stedelijke landschap en het gemeenschapskarakter van de wijk te versterken, als verlengstuk van de openbare ruimtes. Door de aard, het karakter en de behandeling ervan dragen ze bij tot de landschapsinrichting van de ruimte en de opwaardering van de constructies.

De inplanting, afmetingen en inrichting ervan bevorderen de creatie van perspectieven vanuit en naar de binnenterreinen van de huizenblokken. De aansluiting van de open ruimtes maakt dat ze verbonden kunnen worden met de openbare en groene ruimtes in de nabijheid van de perimeter.

De inrichting ervan integreert de niveauverschillen tussen de openbare ruimtes die ze verbinden om zo de continuïteit voor de gebruikers te waarborgen.

Bij opeenvolgende ontwikkelingen binnen eenzelfde

huizenblok is de herconfiguratie er tevens op gericht de open ruimtes van de aanpalende blokken met elkaar te verbinden, om zo grotere open ruimtes te creëren en diverse paden binnen het huizenblok te creëren.

Comfort in de open ruimtes

Er moet met verschillende principes rekening worden gehouden om het comfort in de open ruimtes te garanderen. We vermelden de volgende:

- De open ruimtes worden goed onderhouden en proper gehouden;
- De inrichting ervan maakt optimaal gebruik van de plantcomponent zodat deze een landschappelijke en ecologische rol kan spelen;
- Straatmeubilair en recreatieve voorzieningen kunnen worden geïnstalleerd om aan de behoeften van de gebruikers te voldoen;
- Bij de inrichting van de paden die ze doorkruisen, wordt de voorkeur gegeven aan een vlakke bekleding met een goede grip om de bruikbaarheid ervan door de actieve vervoerswijzen te vereenvoudigen;
- De inrichting ervan omvat een aangepaste verlichting die de impact op de bewoners en de biodiversiteit tot een minimum beperkt door de lichtvervuiling te verminderen;
- De inrichting houdt rekening met het comfort op het vlak van de blootstelling aan de zon;
- De inrichting van de ruimtes en het ontwerp van het bouwfront verzekeren het windcomfort. Dit is van strategisch belang met het oog op de door het RPA toegestane bouwprofielonderbrekingen. De inrichting van de openbare en open ruimtes moet rekening houden met het verkregen comfortniveau m.b.t. de voorziene functies ervan (doorgang, ontspanningsruimte enz.).
- De inrichting van de ruimtes en het bouwfront is erop gericht het akoestisch comfort te verzekeren.

Inspringende gebieden

De achteruitbouwstroken in de Wetstraat zorgen mee voor de uitbreiding van de openbare ruimte.

Hun inrichting voldoet aan de volgende

voorwaarden:

- Ze zorgen voor een continuïteit ten opzichte van de inrichting van de aanpalende openbare ruimte. De inrichting wordt uitgevoerd met het oog op een kwalitatieve integratie in het landschap.
- Ze integreren de niveauverschillen met de aangrenzende openbare ruimte. Met name de niveauverschillen tussen de begane grond en de open ruimte van de Wetstraat worden idealiter in het gebouw beheerd.
- Technische installaties of luchtinlaten/uitlaten worden niet in de achteruitbouwzones ingeplant.

Huizenblokkernen

De open ruimten in de huizenblokkern zijn bedoeld om kwalitatieve groene ruimten te creëren binnen een netwerk van open ruimten. De kernen van de huizenblokken dienen ter ontspanning en ter verfraaiing. Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Ze worden als groene ruimtes ingericht;
- Ze zijn voldoende breed om ontspannings- en verblijfsfuncties (banken, rustplaats, speelplein, ...) te herbergen en het ontstaan van restruimten te vermijden;
- Ze zijn aangepast aan het onthaal, de recreatie en doorstroming van de actieve vervoerswijzen, met inbegrip van personen met een beperkte mobiliteit;
- Ze zijn verbonden met de gelijkvloerse verdiepingen van de aanpalende constructies;
- Ze huisvesten de paden door de huizenblokken en maken het mogelijk eenvoudige verbindingen te maken met de lager gelegen straten ten opzichte van de Wetstraat;
- De inrichting ervan behoudt zoveel mogelijk het natuurlijke terreinniveau.

Beplantingen

De open ruimtes krijgen een kwaliteitsbehandeling. Ze vormen een aaneengesloten netwerk van groene of beplante ruimtes die als verbindingsruimtes fungeren tussen de verschillende zones van de perimeter en de omgeving ervan. Ze maken ecologische verbindingen mogelijk met het omringende ecologische netwerk, met name langs de assen van de Wetstraat, de Tweekerkenstraat en de Trierstraat. De beplanting ervan draagt bij tot de verbetering van de biodiversiteit, de luchtkwaliteit en het thermisch comfort.

De plantelementen in dit netwerk kunnen bestaan

uit bomen, bomenrijen, struiken, sierperken, tuinen, groendaken langs de assen (intensief of semi-intensief), verticale tuinen, ... Het is niet noodzakelijk dat deze verbindingen met gazonzones of met doorlopende bodembedekkers worden gemaakt. Ze kunnen op verharde (minerale) ruimtes met een minimum aan beplantingen worden ingericht.

In die zin kunnen de elementen met een overwegend minerale functie als een integraal onderdeel van de open ruimte worden beschouwd als ze door hun aard, karakter of behandeling bijdragen aan de landschappelijke en ecologische inrichting van de ruimte (voetpaden, toegangswegen voor de hulpdiensten, decoratieve elementen, trapinrichtingen, ...).

Om de leefbaarheid van de beplantingen op vloerplaten te garanderen, wordt aanbevolen de beplantingsputten zo goed mogelijk te dimensioneren en in te richten conform de volgende richtlijnen:

- De bomen in een substraat met een minimale diepte van 1 m en een beschikbaar grondvolume van 8 tot 10 m³ planten. Als de gebruikte ondergrond arm is, is het volume van het aan te leveren substraat hoger, namelijk 10 tot 15 m³;
- Vruchtbare grond aangepast aan de ontwikkeling van bomen gebruiken. Deze grond moet de toevoer van water en voedingsstoffen mogelijk maken en tegelijk ook de nodige verluchting en watercirculatie (poreusheid) toestaan. Ze zijn voornamelijk afkomstig van bebouwde gronden en bevatten een hoog gehalte aan organisch materiaal;
- Bij bomenrijen wordt de voorkeur gegeven aan beplanting in greppels om de wortels meer ruimte te bieden;
- De dikte van de laag teelaarde moet minstens aan de volgende voorwaarden voldoen:
 - 2 meter voor hoogstambomen,
 - 1,50 meter voor halfstambomen,
 - 1 meter voor laagstambomen,
 - 0,50 meter voor struikgewassen en gazonruimtes, zonder inbegrip van de drainagelaag;Deze diktes kunnen ook plaatselijk verkregen worden door het creëren van kuilen die aangepast zijn aan de bomenaanplant en geïntegreerd worden bij de realisatie van nieuwe ondergronden;
- Een drainagelaag aanleggen om enerzijds stilstaand water en wortelrot te voorkomen en de beplanting anderzijds van de nodige watertoevoer te voorzien mocht daar een tekort aan zijn;
- Ervoor zorgen dat nieuw geplante bomen regelmatig water krijgen zodat hun wortels zich kunnen ontwikkelen (ze nemen bij het aanplanten

ervan maar weinig water op), met name voor bomen met een grote omvang en voor verplante bomen met een verminderd wortelvolumen;

- In de aanleg van begietingsinrichtingen of andere irrigatiesystemen voorzien (bv. draineerbuizen) om aan de waterbehoeften van de bomen te voldoen. Regenwater kan deels worden afgeleid naar deze begietingsvoorzieningen mits ze over een drainerend substraat beschikken.
- Soorten selecteren die aangepast zijn aan de stedelijke omstandigheden en de gepaste afmetingen hebben om de ontwikkeling van alle afzonderlijke beplantingen te garanderen rekening houdend met hun locatie (omvang van de ruimte waar ze worden ingeplant, bezonningsomstandigheden).
- De voorkeur geven aan het gebruik van inheemse soorten.

Om een overzicht te kunnen geven van de kwaliteit van de voorgestelde inrichtingen, wordt voor elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de perimeter in een technische nota de natuurindicator berekend en gedetailleerd. De te volgen berekeningsmethode is de meest recente door Leefmilieu Brussel bijgewerkte methode op het moment van de aanvraag.

Omheiningen

De open ruimtes omheen de Wetstraat zijn niet omheind, zodat de continuïteit tussen de openbare ruimte en de aangrenzende open ruimtes gewaarborgd wordt. Meer bepaald:

- De structurerende noord-zuidpaden die door de huizenblokken A, B en D gaan, zijn niet omheind;
- De emblematische ruimtes zijn niet omheind;
- De noord-zuidpaden door de huizenblokken F, E en H worden overdag niet afgesloten.

De open ruimtes omheen de andere wegen van de perimeter mogen omheind worden, maar moeten de volgende kenmerken hebben:

- De omheiningen passen in de logische continuïteit van de gevels;
- De zichtbare omheiningen van openbare ruimtes hebben een verzorgd uitzicht;
- Omheiningen blijven discreet en doen geen afbreuk aan de visuele doordringbaarheid om een stedelijk landschap met open huizenblokken te waarborgen en ingesloten ruimtes te vermijden (volle muren zijn verboden). Opengewerkt materieel krijgt de voorkeur, met name wanneer

de paden een heel huizenblok in een rechte lijn doorkruisen of uitgeven op een huizenblokkern;

- De omheiningen mogen beplant worden.

Parkeergelegenheid voor auto's

- De open ruimtes omvatten geen parkeergelegenheid voor gemotoriseerde voertuigen in de open lucht. Die worden in de constructies geïntegreerd;
- De open ruimtes omvatten parkeerruimtes bedoeld voor de actieve vervoerswijzen;
- In de Wetstraat worden de toegangen tot eventuele nieuwe in- en uitgangen van parkings verboden. Deze toegangen zullen op de andere wegen in de perimeter worden ingericht.
- De uitvoering van het RPA en de herstructurering van het bouwfront dat daardoor ontstaat, biedt de mogelijkheid de parkeerplaatsen te bundelen. Om dat mogelijk te maken, voorzien de nieuwe constructies in afzonderlijke toegangen tot de toekomstige parkeergarages zodat deze ook door andere gebruikers dan die van het gebouw kunnen worden gebruikt. Deze toegangen vereenvoudigen zo het gedeelde gebruik van de parkings door verschillende vervoerswijzen.

Deze principes gelden in de mate van het mogelijke ook voor de bestaande parkeergarages, zodat ook zij geleidelijk door verschillende vervoerswijzen gebruikt kunnen worden.

- Eventuele mogelijkheden bestuderen om autodeelstations binnen de perimeter van het RPA te plaatsen.
- Bij het ontwerp van de projecten de behoeften aan 'kiss and ride'-zones of specifieke parkeerplaatsen op de weg bestuderen en er rekening mee houden, in lijn met de inrichting van de openbare ruimte. In het bijzonder met betrekking tot de Europese instellingen (bv. behoeften aan bushaltes voor het bezoekerscentrum in huizenblok B), hotels en voorzieningen (bv. musea en 'kiss and ride'-zones voor scholen).
- De leveringszones moeten in eerste instantie ondergronds worden ingeplant, op privépercelen en in zones die niet zichtbaar zijn vanaf de open ruimtes.
- De bestaande openbare parking Wet binnen de perimeter moet de voorkeur geven aan de volgende types parkeerplaatsen:
 - Parkeerplaatsen voor fietsen;
 - Parkeerplaatsen voor auto's voor korte duur (met name voor bezoekers van winkels en

- voorzieningen, duur van minder dan 4 uur);
- Parkeerplaatsen voor bewoners.

Fietsstallingen

Om aan de vraag te voldoen, moet het aantal fietsenstallingen binnen de perimeter worden uitgebreid. De parkeerverhoudingen voldoen aan de aanbevelingen van het 'Vademecum fietsenstalling'.

Binnen de perimeter zijn verschillende types parkeerplaatsen voorzien:

- Voor kortetermijngebruik, zoals door de klanten/bezoekers van voorzieningen, kantoren of woningen, wordt er parkeergelegenheid voorzien in de openbare of open ruimtes. De parkeerinfrastructuur wordt zo gepositioneerd dat ze geen impact hebben op de voetpaden en fietsvoorzieningen;
- Voor het gebruik voor middellange en lange duur worden de parkeerplaatsen buiten de openbare of open ruimte voorzien. Deze parkeergelegenheid moet eenvoudig toegankelijk zijn vanuit de openbare of open ruimte. Om het gebruik ervan voor alle gebruikers te vergemakkelijken, krijgen ze afzonderlijke toegangen naast de toegangen tot de verdiepingen van de gebouwen.

3



VERORDENEND LUIK



ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

PG.1. Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op alle gebieden van het plan en cumulatief op de bijzondere en specifieke voorschriften die betrekking hebben op de grote projectzones.

PG.2. De grafische en schriftelijke voorschriften van dit luik van het RPA hebben een verordenende waarde, met uitzondering van de grafische illustraties in een kader die louter ter informatie worden vermeld.

In geval van een tegenstrijdigheid of onduidelijkheid betreffende de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften, zullen de geschreven voorschriften steeds voorrang hebben op de grafische elementen.

PG.3. Onverminderd de impliciete intrekkingsregel heffen de voorschriften van dit richtplan van aanleg (RPA) de bepalingen die ermee in tegenspraak zijn op:

- artikels 3 tot 8 van Titel 1 van de GSV;
- de bepalingen van het BBP nr. 41-43 m.b.t. de gebouwen aan de straatzijde van de Wetstraat, nr. 130 tot 140, en de Etterbeeksesteenweg, nr. 11 tot 23.

PG.4. Voor elke definitie van een woord verwijzen we naar de verklarende woordenlijst van het GBP, alsook naar de definities vermeld in de geldende regelgeving op de datum van goedkeuring van het RPA. Deze woordenlijst worden aangevuld met Planspecifieke nieuwe definities.

PG.5. De aanleg van groene ruimtes is zonder beperking toegelaten in alle zones, met name om bij te dragen aan de verwezenlijking van het groene netwerk.

PG.6. De handelingen en werkzaamheden versterken de culturele, historische, stedelijke, architecturale en esthetische kwaliteiten van de gehele bebouwde omgeving en de openbare ruimte.

PG.7. De handelingen en werkzaamheden hebben tot doel de milieukwaliteit binnen de perimeter te verbeteren, bij te dragen tot een vermindering van de afvalproductie, het hergebruik van bestaande hulpbronnen ter plaatse of in de nabijheid te bevorderen en de aanpasbaarheid en mogelijke evoluties van ruimtes en programma's mogelijk te maken.

- **PG.8.** Bij de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning worden technische nota's gevoegd waarin wordt uiteengezet hoe de projecten een antwoord bieden op de milieuaspecten zoals uiteengezet in het strategische luik, met name wat betreft de volgende punten:
 - Zo nodig de technische redenen voor het beperken van de dikte van de grondlaag bij ondergrondse constructies;
 - De manier waarop het akoestisch comfort in de buitenruimtes en de gebouwen wordt gewaarborgd;
 - De manier waarop het verlichtingscomfort verzekerd wordt binnen de huizenblokken en in de aangrenzende openbare ruimtes;
 - De voorzieningen die getroffen worden om de opwaardering van grijs water te verzekeren;
 - De voorzieningen die getroffen worden om het regenwaterbeheer te verzekeren;
 - De beplante structuren die ontwikkeld worden;
 - De manier waarop het middelenbeheer geoptimaliseerd wordt.

PG.9. De bestaande gebouwen waarvan de bestemming en/of het bouwfront zoals vermeld in de desbetreffende bouw- of stedenbouwkundige vergunning of, bij gebrek aan een dergelijke vergunning, waarvan het rechtmatig gebruik en/of het bouwfront niet in overeenstemming is met de voorschriften van dit plan, kunnen ingrijpende verbouwings- en renovatiewerkzaamheden ondergaan.

Deze handelingen en werkzaamheden leiden niet tot een verhoging van de bestaande vloeroppervlakte.

PG.10. De gehele of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of de bestemming van een woning en de afbraak van een woning kunnen enkel worden toegestaan als aan een van de volgende voorwaarden voldaan wordt en deze handelingen en werkzaamheden aan de speciale regelen van openbaarmaking onderworpen zijn:

1° minstens dezelfde oppervlakte aan wooneenheden op de site behouden;

Als het onmogelijk is op de site minstens dezelfde oppervlakte aan wooneenheden in stand te houden, minstens eenzelfde woonoppervlakte binnen de zone creëren; als het onmogelijk is binnen de zone minstens dezelfde oppervlakte aan wooneenheden in stand te houden, minstens eenzelfde woonoppervlakte in een aangrenzende zone creëren.

2° de activiteit van een vrij beroep of een onderneming voor intellectuele dienstverlening op geïsoleerde wijze toestaan, onverminderd het uitvoerend personeel, op voorwaarde dat de voor deze activiteiten toegewezen vloeroppervlakte beperkt blijft tot 45% van de vloeroppervlakte van de bestaande woning en dat het om de volgende activiteiten gaat:

- Behorend tot de hoofdwoning van de persoon die de activiteit beoefent;
- Behorend tot de hoofdwoning van een van de vennoten of bestuurders van de rechtspersoon die deze activiteit uitoefent;

3° in een appartementsgebouw de activiteit van een vrij beroep of een onderneming voor intellectuele dienstverlening toestaan, op voorwaarde dat de voor deze activiteiten toegewezen vloeroppervlakte voor het geheel beperkt blijft tot 15% van de vloeroppervlakte en bij voorkeur op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt geïnstalleerd:

4° de inrichting of uitbreiding van voorzieningen van collectief belang of openbare diensten toelaten;

5° de ontwikkeling van een groene openbare ruimte mogelijk maken;

6° de herbestemming toestaan van een gebouw dat in de beschermingslijst vermeld staat of geheel of gedeeltelijk m.b.t. de belangrijkste elementen ervan geklasseerd is, conform voorschrift 0.8 van het GBP;

7° de oprichting of uitbreiding van een winkel toestaan, mits die al gebruikmaakt van het gelijkvloers dat specifiek daartoe ontworpen werd.

PG.11. De algemene voorschriften van het GBP 0.2, 0.9 zijn niet van toepassing op het RPA. Deze opsomming sluit het principe van een impliciete intrekking niet uit.



alien
02 792 92 00
Knight
Frank
TO LET
Offices
02 548 05 48

P ZONE CENTRE
ZONE CENTRUM ↑

P ZONE LOUISE
ZONE LOUIZA ↑

P ZONE NORD-ROGIER
ZONE NOORD-ROGIER ↑

↑

NO PARKING

DE PLOEG
EZ NALU
FROST

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Bestemmingen

PP.1. Gebieden Kunst-Wet

Deze gebieden worden in het rood voorgesteld op het Bestemmingsplan. Ze dekken de huizenblokken G, I en J.

Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Ze kunnen ook bestemd worden voor handelszaken, voor uitrustingen van collectief belang of openbare diensten en voor hotels, alsook voor productieactiviteiten, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de andere toegestane bestemmingen.

De kantoorfunctie vertegenwoordigt maximaal 50% van elk projectgebied. De huisvestingsfunctie vertegenwoordigt minimaal 30% van elk projectgebied.

De benedenverdiepingen van de gebouwen gemarkeerd door een actief gevellint zijn ingenomen door functies bestemd voor een openbaar toegankelijk programma (van het type handelszaak en uitrustingen van collectief belang of openbare diensten), om bij te dragen tot de stedelijke animatie van de pool Kunst-Wet. Deze benedenverdiepingen kunnen ook ingenomen worden door de toegangen tot de functies gevestigd op de bovenverdiepingen.

PP.2. Gebieden Maalbeek

Deze gebieden worden in het groen voorgesteld op het Bestemmingsplan. Ze dekken de huizenblokken A, B en C.

Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Ze kunnen ook bestemd worden voor handelszaken, hotels en uitrustingen van collectief belang of openbare diensten.

In de huizenblokken A en C vertegenwoordigt de huisvestingsfunctie minimaal 15% van elk projectgebied.

De uitrustingen van collectief belang of openbare diensten en de handelszaken vertegenwoordigen minimaal 5% van elk projectgebied. Ze bevinden zich hoofdzakelijk langs de emblematische ruimten en in de buurt van de toegangen tot het openbaar vervoer.

PP.3. Centrale gebieden

Deze gebieden worden in het blauw voorgesteld op het Bestemmingsplan. Ze dekken de huizenblokken D, E, F en H.

Deze gebieden zijn bestemd voor woningen en kantoren. Ze kunnen ook bestemd worden voor handelszaken, voor hotels en voor uitrustingen van collectief belang of openbare diensten, alsook voor productieactiviteiten, op voorwaarde dat ze compatibel zijn met de andere toegestane bestemmingen.

De huisvestingsfunctie vertegenwoordigt minimaal 50% van elk projectgebied voor de huizenblokken D, E en H. Ze vertegenwoordigt minimaal 15% voor huizenblok F.

De benedenverdiepingen van de gebouwen

kunnen bestemd worden voor handelszaken. De bovenverdiepingen kunnen ook bestemd worden voor handel wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken en voor productieactiviteiten is niet groter dan 1000 m² per gebouw. De verhoging van deze oppervlakte tot 2500 m² per gebouw kan onder de volgende voorwaarden worden vergund:

- De toename van de oppervlakten moet naar behoren gemotiveerd zijn om sociale of economische redenen;
- De plaatselijke omstandigheden moeten deze toename toelaten zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de hoofdfunctie van het gebied;
- De handelingen en werken moeten onderworpen zijn aan speciale regelen van openbaarmaking;

In de delen gemarkeerd door een actief gevellint zijn de functies op de benedenverdieping bestemd voor een openbaar toegankelijk programma van het type handelszaak of uitrusting van collectief belang of openbare diensten, om bij te dragen tot de stedelijke animatie van de pool Kunst-Wet. Deze benedenverdiepingen kunnen ook ingenomen worden door de toegangen tot de functies gevestigd op de bovenverdiepingen.

Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotels met een capaciteit van maximaal 50 kamers. De capaciteit kan op 100 kamers gebracht worden middels speciale regelen van openbaarmaking.

PP.4. Wegengebied

Dit gebied wordt in gearceerde grijs voorgesteld op het Bestemmingsplan.

Dit gebied is bestemd voor het verkeer van personen en voertuigen.

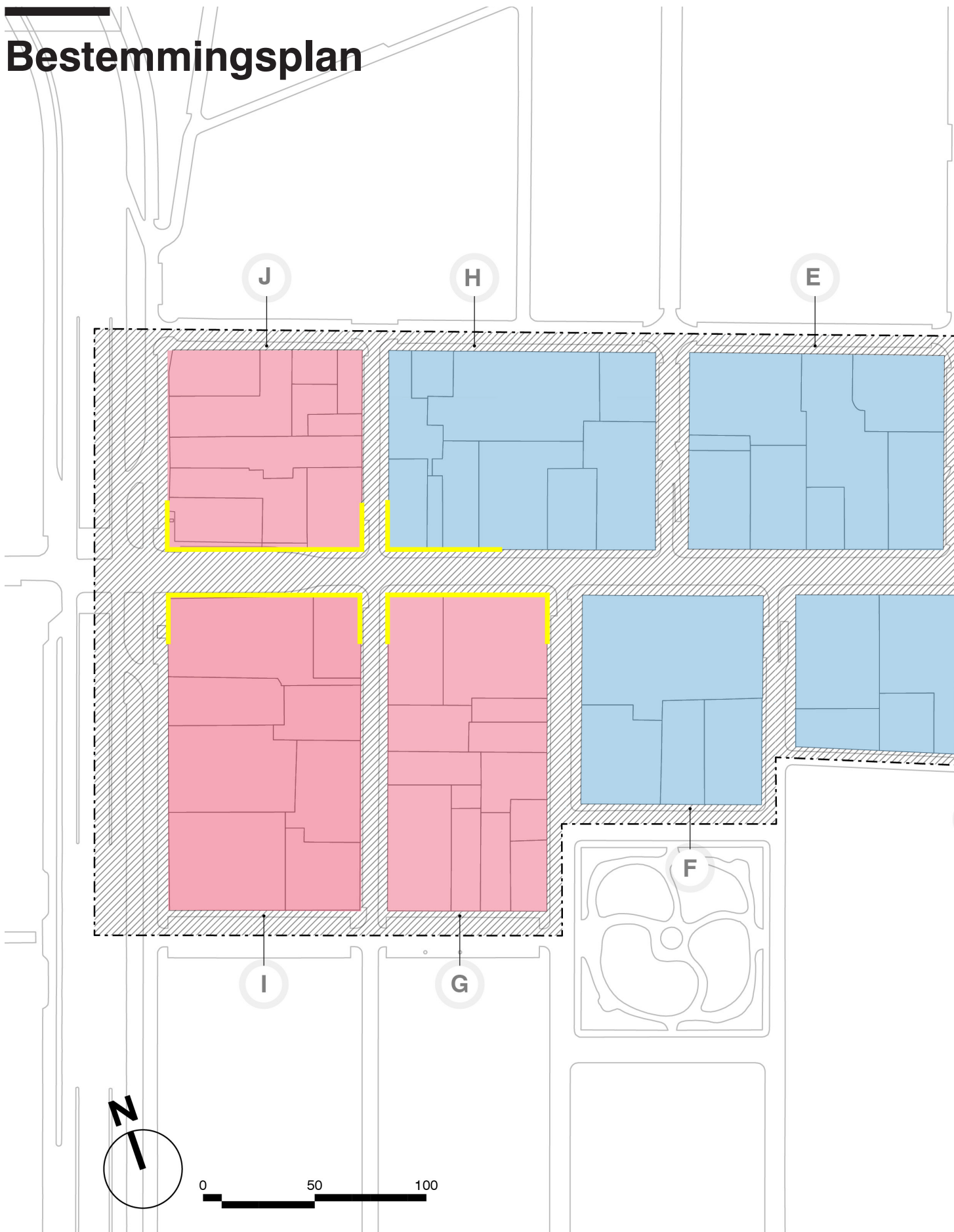
Het kan ingenomen worden door technische uitrustingen, stadsmeubilair, aanplantingen van hoogstammige bomen en andere vegetatie.

PP.5. Algemene voorwaarden

Voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften PP.1 tot PP3:



- De stedenbouwkundige kenmerken van de constructies en installaties stemmen overeen met die van het omringende stedelijke kader. Hun wijzigingen zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;
- De aard van de activiteiten is compatibel met huisvesting.

Bestimmungsplan





GRONDPLAN

-  Perceelsgrenzen
-  Grenzen van het RPA

BESTEMMINGEN

-  WEGENGEBIED (onbebouwbaar)
-  GEBIEDEN KUNST-WET
-  CENTRALE GEBIEDEN
-  GEBIEDEN MAALBEEK
-  ACTIEVE GEVELLINT

Bouwprofielen en inplanting

PP.6. Hoogte van de bouwwerken

De maximale hoogte van de toegestane bouwwerken staat vermeld op het Inplantingsplan. Wanneer de opgegeven hoogte verwijst naar een gemiddelde hoogte, zijn wisselende volumes toegestaan, middels de inachtneming van de volgende voorwaarden:

- Grotere volumes zijn toegestaan, op voorwaarde dat gelijkaardige volumes elders verwijderd worden, zodat het gemiddelde algemene profiel gelijk is aan de hoogte bepaald op het Plan. De toegestane grotere volumes zijn beperkt tot maximaal twee extra niveaus.
- Kleinere volumes zijn zonder beperking toegestaan.

Het bebouwde volume van de toegestane oprijzende constructies in de aanvullende voorwaarden wordt niet in aanmerking genomen voor de berekening van de gemiddelde hoogte.

PP.7. Hoogte van de bouwwerken in de buurt van de mandelige grens

Langs de mandelige zijgrens van de projectgebieden zijn de bouwwerken maximaal 32 meter hoog, over een diepte van 4 meter ten opzichte van de mandelige zijgrens.

PP.8. Inplanting langs de Wetstraat

Langs de Wetstraat worden de bouwwerken ingeplant op een bouwlijn die 8 meter inspringt ten opzichte van de rooilijn. In dat geval is de hoogte van die bouwwerken beperkt tot gemiddeld 40 m. Zijkante inspringingen zijn toegelaten om kleine pleinen op de kruispunten met zijstraten te aanleggen.

Maar:

- De ingedeelde bouwwerken, vermeld op de bewaarlijst of de inventaris van het erfgoed, mogen op de rooilijn behouden worden.
- De belendende bouwwerken mogen op de rooilijn ingeplant worden, om een harmonieuze aansluiting met deze bouwwerken te garanderen. In dat geval is de hoogte van die bouwwerken beperkt tot maximaal 24 m.

PP.9. Inplanting in de andere straten van het gebied

Aan de zijkanten of delen van de zijkanten van huizenblokken gemarkeerd door een verplichte bouwlijn op de inplantingsplan ligt het hoofdvlak gevormd door de gevel over minimaal 75% langs de bouwlijn. Het kan onderbroken worden om verbindingen naar de binnenterreinen van de huizenblokken mogelijk te maken.

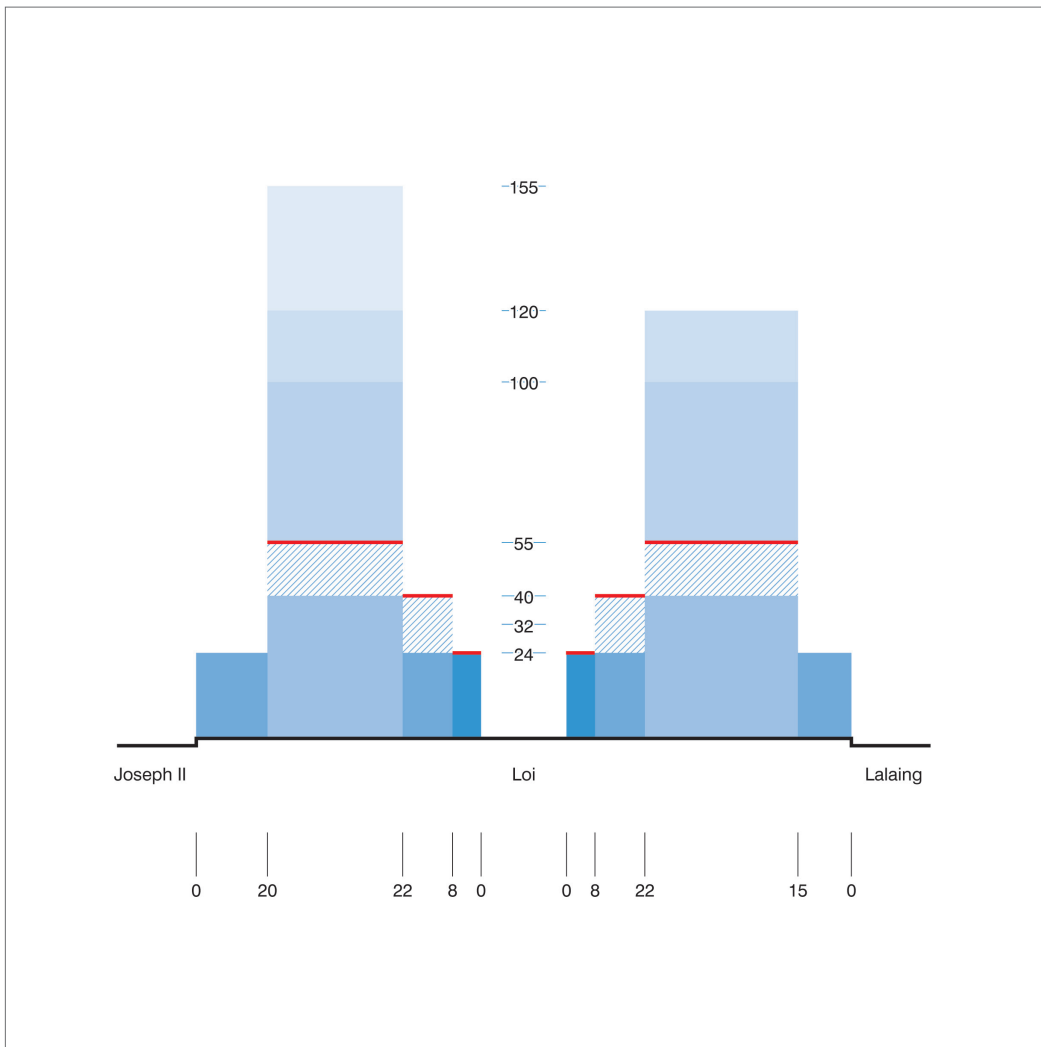
Het bebouwde karakter van de hoeken gemarkeerd door een zwarthoek op de inplantingsplan wordt bewaard over een lengte van minimaal 10 m aan beide zijden van de hoek.

PP.10. Maximale grondinname van de bouwwerken

Elk projectgebied groter dan 400 m² neemt een grondinnamecoëfficiënt van maximaal 0,66 in acht. De coëfficiënt wordt verminderd voor de grote projectgebieden, in overeenstemming met de uitvoerige bepalingen in de specifieke voorschriften voor de grote projectgebieden. De rest van het projectgebied wordt ingericht als open ruimte.

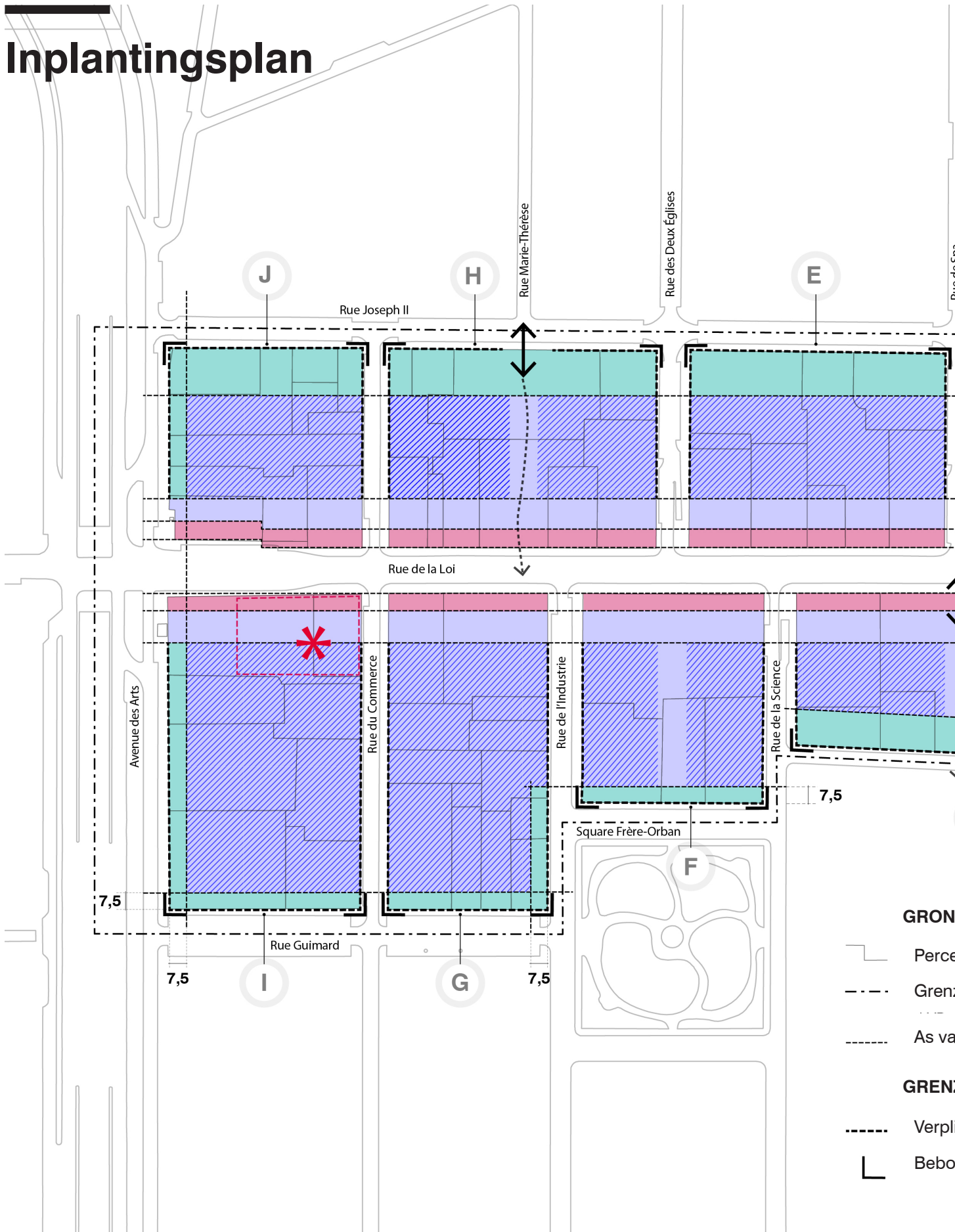
De volgende kenmerken worden in aanmerking genomen bij de berekening van de oppervlakte van de open ruimte:

- Binnen in het huizenblok: ten minste 85% van de oppervlakte van de open ruimte is minimaal 10 m breed. Boven deze drempel worden de ruimten die smaller zijn dan 10 m niet meegerekend in de open ruimten;
- In de achteruitbouwzone: alle open ruimten worden meegerekend, met inbegrip van die smaller dan 10 m.



Afbeelding van de inplantingsregels

Inplantingsplan

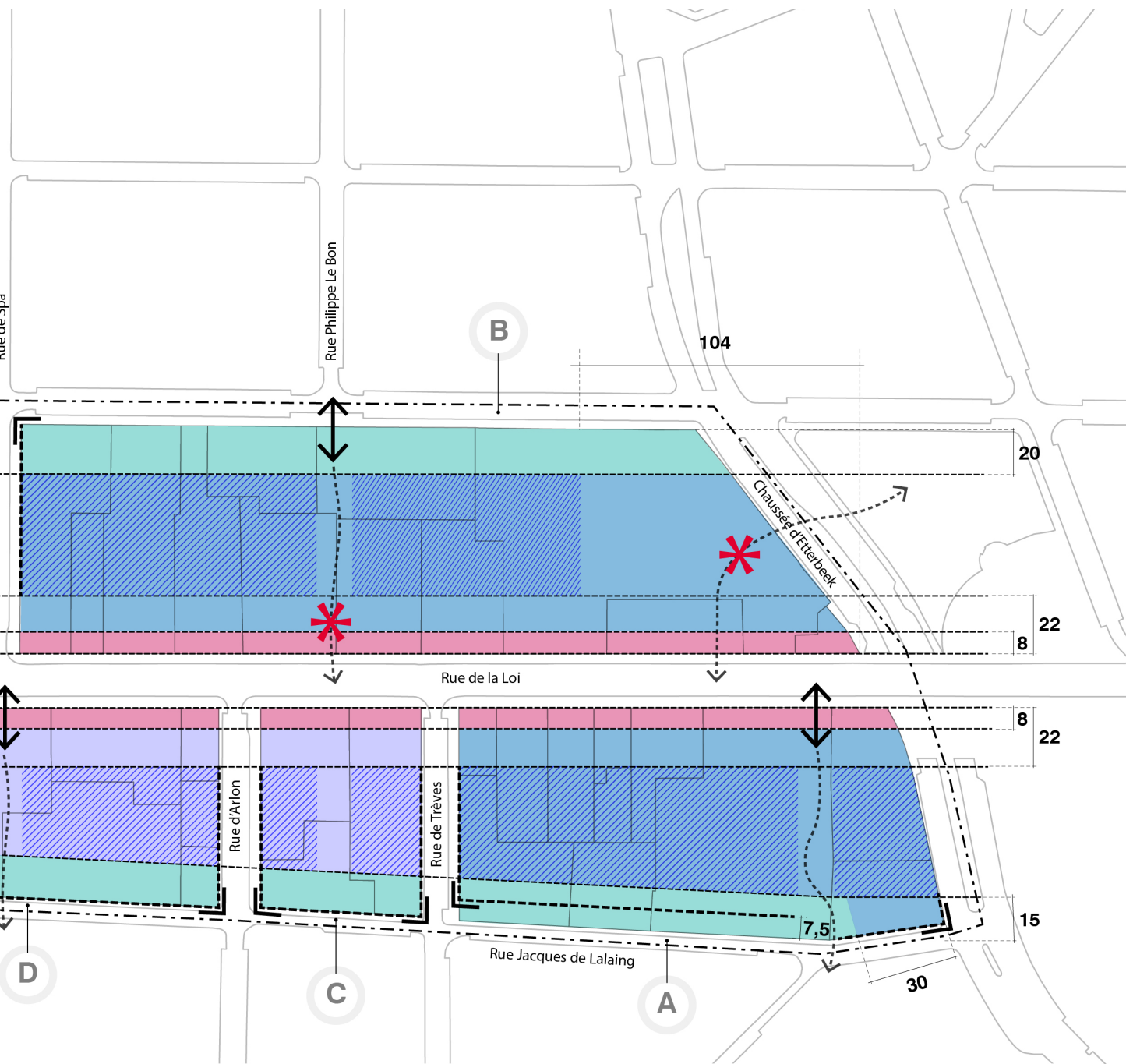


GRON

- Perce
- - - Gren
- As va

GREN

- - - Verpl
- └ Bebo



DPLAN

- Beelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- Aan de bouwlijnen
- ZEN**
- Richtige bouwlijn
- Gewijde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- * Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- ↔ Verplichte verbinding
- ↔--- Verbinding

HOOGTE

- Zone met max. hoogte = 24m
- Zone met gem. hoogte = 24m
- Zone met gem. hoogte = 40m
- Zone met max. hoogte = 55m
- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Inrichting van de open ruimten

PP.11. Inrichting van de emblematische ruimten

Er zijn drie emblematische ruimten:

Een ruimte in de pool Kunst-Wet, in verbinding met de huizenblokken G, H, I en J;

Een scharnierruimte in de pool Maalbeek, die een verbinding creëert met de Etterbeeksesteenweg en het Maalbeekdalhof;

- Een ruimte in de pool Maalbeek in het verlengde van de Filips de Goedestraat en in verbinding met de westelijke toegang tot het metrostation Maalbeek.
- Ze bestaan uit de openbare ruimte, verlengd met de open ruimten binnen in de aangrenzende huizenblokken.
- Hun inrichting voldoet aan de volgende voorwaarden:
- Ze neemt deel aan de aanleg van een openbaar toegankelijke ruimte. Ze draagt bij tot de kwalitatieve inrichting van de Wetstraat, die aansluit op de openbare ruimte;
- Ze biedt kwaliteitsvolle verblijfsruimten (stadsmeubilair, comfort, verlichtingskwaliteit (daglicht, avondverlichting, ...));
- Ze is in verbinding met de benedenverdiepingen van de aangrenzende gebouwen.

PP.12. Parkeren in de open ruimten

De open ruimten omvatten geen parkeerplaatsen voor motorvoertuigen. Deze laatste worden opgenomen in de bouwwerken.

PP.13. Verbindingen

Op de binnenterreinen van de huizenblokken worden verbindingen aangelegd om een gezellige en veilige doorgang te creëren. Ze zijn openbaar toegankelijk en maken het mogelijk om de openbare ruimten te verbinden via de binnenterreinen van de huizenblokken.

Ze kunnen hier en daar eventueel overdekt worden met bouwwerken of door een bouwwerk lopen.

Hun inplanting geeft de voorrang aan de aanleg van verbindingen in het verlengde van de straten die loodrecht ten opzichte van de Wetstraat liggen.



SPECIFIEKE VOORSCHRIFTEN VOOR DE GROTE PROJECTGEBIEDEN

Specifieke voorschriften voor de grote projectgebieden

PS.1. Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de grote projectgebieden. De minimale afmetingen, uit één stuk, van het projectgebied worden nader bepaald per huizenblok.

De specifieke voorschriften zijn cumulatief van toepassing met de algemene en bijzondere voorschriften

Dit is het geval in de volgende voorschriften:

- De voorschriften met betrekking tot maximale grondinname van de bouwwerken binnen elk bouwblok;
- de inplantings voorschriften van bouwblok B;
- de voorschriften betreffend de inplanting van gevels op de emblematische ruimten

PS.2. Er is een algemene visie opgesteld op schaal van het grote projectgebied, die opgenomen is in de vergunningsaanvraag. Ze maakt het mogelijk om de goede integratie van het project met zijn context en de overeenstemming van het project met de regels van dit Plan goed te begrijpen. De visie geeft een uitvoerig overzicht van de uitvoeringsmodaliteiten van het strategische luik en meer bepaald de volgende punten, dankzij technische nota's tot aanvulling van de nota's vereist door het algemene voorschrift PG.8:

- De inrichting van de open ruimten en hun verbindingen met de openbare ruimte;
- De manier waarop de bebouwing van het project aansluit op de naburige bouwwerken;
- De overeenstemming van het project met de regels inzake bestemming, inplanting, maximale grondinname van de bouwwerken en hoogte van de bouwwerken;

- De opname van het project in een globale context, in het bijzonder van op gevoelige uitzichten in het oosten (Schumanplein, arcaden van het Jubelpark, ...) en het westen (Paleizenplein, Koningsstraat, ...) van het gebied;
- De manier waarop het windcomfort gegarandeerd wordt;
- Het detail van de geplande fasering voor de uitvoering van het totaalproject;
- Het bewijs van een grondbeheer van het grote projectgebied in zijn geheel, tot aan de complete uitvoering van de vergunning.

De overheid verplicht tot de levering van financiële waarborgen om te garanderen dat het totaalproject tot een goed einde gebracht wordt in overeenstemming met artikel 192 van het BWRO.

PS.3. Het grote projectgebied in de huizenblokken waarin twee oprijzende constructies toegestaan zijn, kan het voorwerp uitmaken van twee verschillende aanvragen van stedenbouwkundige vergunning, op voorwaarde dat:

- elke aanvraag een enkele oprijzende constructie bevat;
- elke aanvraag deelneemt aan de verwezenlijking van de emblematische ruimte en/of de opgelegde verbinding op het binnenterrein van het huizenblok;
- elke aanvraag afzonderlijk de regels voor inplanting en bouwprofielen opgelegd in het grote projectgebied in acht neemt;
- De twee aanvragen samen de opgelegde bestemmingsregels voor het grote projectgebied verwezenlijken. Indien de bestemmingsregels niet gegarandeerd worden door één van de aanvragen maar door het grote projectgebied in zijn geheel, biedt de eerste ingediende aanvraag de noodzakelijke waarborgen om de naleving van de bestemmingsregels voor het geheel te rechtvaardigen.

- Elke aanvraag verleent een algemene visie op de globale ontwikkeling van het grote projectgebied;

PS.4. Orijzende constructies

In de grote projectgebieden kunnen oprijzende constructies toegestaan worden, volgens de voorwaarden gespecificeerd per huizenblok.

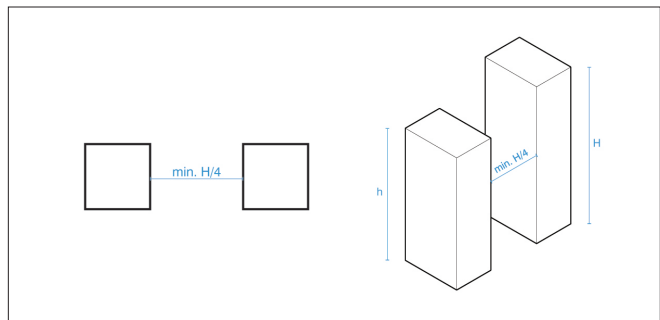
De grote projectgebieden die één of meerdere oprijzende constructie(s) hebben, omvatten een grote ingerichte open ruimte en zijn openbaar toegankelijk vanuit de aangrenzende straten.

Een oppervlakte gelijk aan minimaal 50% van de grondinname van de oprijzende constructie is bestemd voor de verwezenlijking van een uitrusting van collectief belang of openbare diensten in het grote projectgebied. De aard en de kenmerken van de uitrustingen worden vastgelegd in overleg met de overheidsinstantie.

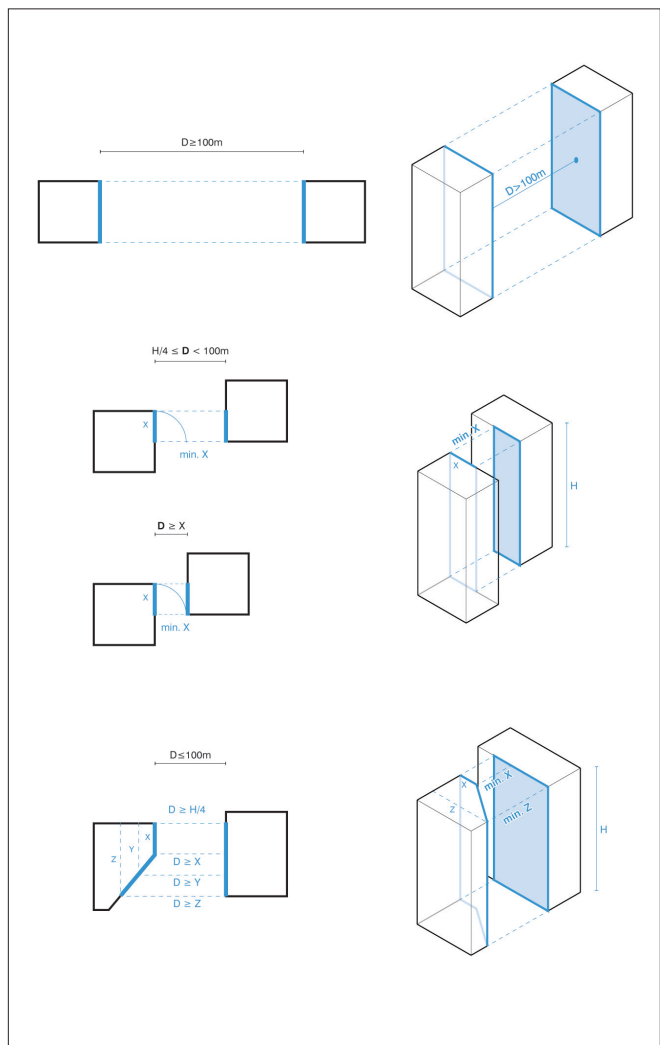
PS.5. Inplanting van de oprijzende constructies

De oprijzende constructies voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De toegestane inplantingszones voor de oprijzende constructies worden aangeduid op het Inplantingsplan.
- De oprijzende constructies worden opgenomen in een compositie die het mogelijk maakt om de overgangen naar de lage en middelhoge bouwwerken in de buurt en naar de aanpalende open ruimten te beheren.
- Elke oprijzende constructie wordt ingeplant op een afstand van elke andere oprijzende constructie, die minimaal gelijk is aan een vierde van de hoogte van de hoogste oprijzende constructie.
- Indien de afstand tussen twee oprijzende constructies kleiner is dan 100 m, is de gevel ertegenover gelijk aan de afstand tussen de oprijzende constructies of kleiner.



Afbeelding: minimale afstand tussen twee oprijzende constructies



Afbeelding: vis-à-visregel voor de oprijzende constructies op minder dan 100 m van elkaar

Huizenblok A

A.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok A dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 7.500 m².

A.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van de twee oprijzende constructies kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 et PP.7.

Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 120 m hebben;
- Niet gelegen zijn in het verlengde van de as van de Toulousestraat volgens het tracé dat in het Inplantingsplan staat noch in een zone van 5 m gemeten aan beide zijden van deze as;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.750 m² per verdieping hebben.

A.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 10 voor het volledige projectgebied.

A.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,60.

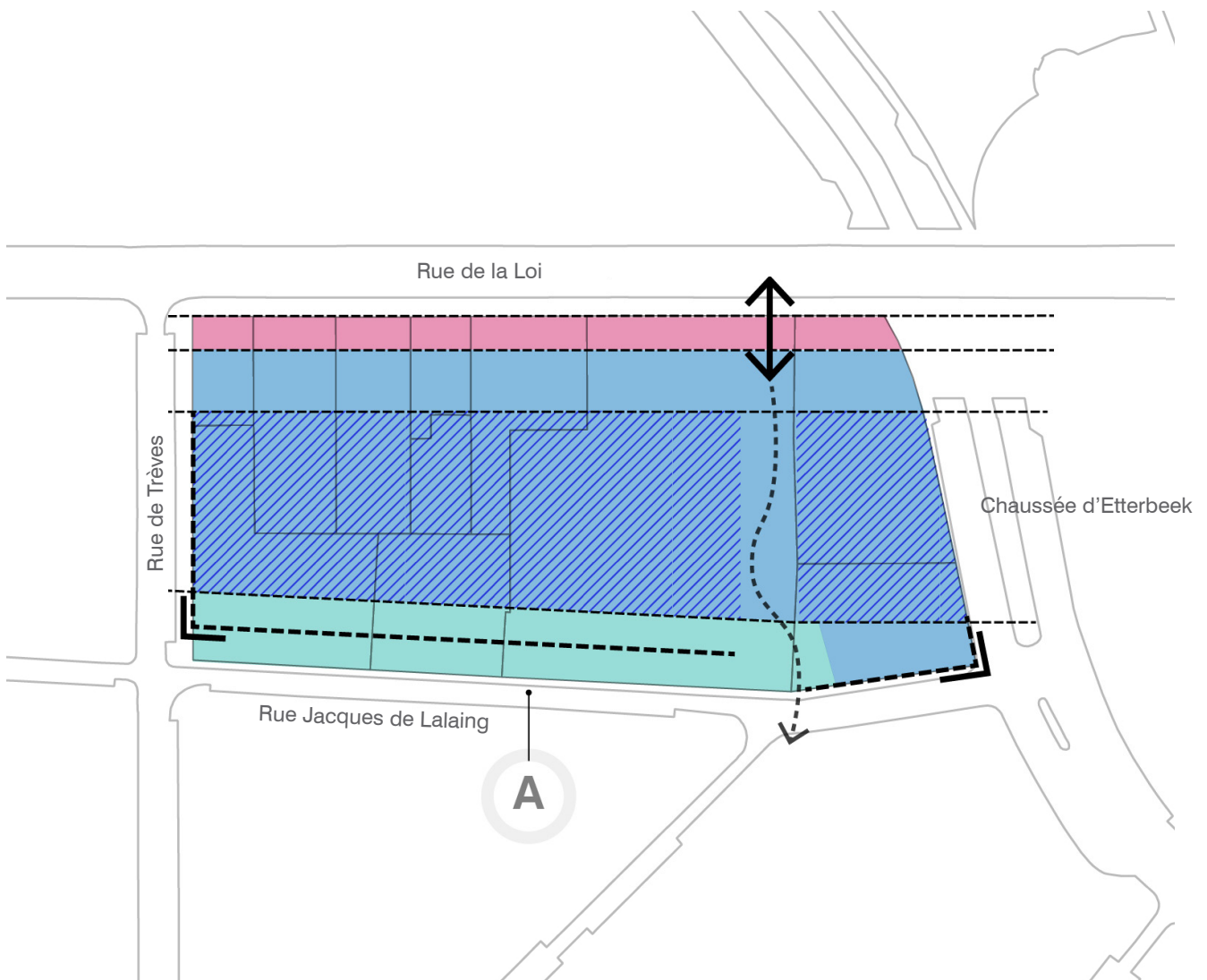
De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

A.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten op voorwaarde dat de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte moet uit één stuk bestaan, gelegen in het verlengde van de Wetstraat;

- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken;
- De ruimte wordt zo georganiseerd dat er een voor het publiek toegankelijke verbinding is tussen de Wetstraat en de Jacques de Lalaingstraat doorheen het huizenblok.
- Het tracé van deze verbinding doorheen het huizenblok wordt indicatief aangegeven op het Inplantingsplan. De uitgang van deze verbinding aan de kant van de Wetstraat wordt gespecificeerd op het Inplantingsplan.
- De inrichting ervan maakt het voorwerp uit van een volledig project dat ontworpen wordt in samenhang met de aanpalende openbare ruimten.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok B

B.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok B dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 5.000 m².

B.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van de twee oprijzende constructies kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 et PP.7.

Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 155 m hebben in het oostelijk gedeelte van het huizenblok, of in het gedeelte dat zich in het oosten van de as van de Filips de Goedestraat bevindt;
- Een maximale hoogte van 120 m hebben in het westelijk gedeelte van het huizenblok, of in het gedeelte dat zich in het westen van de as van de Filips de Goedestraat bevindt;
- Niet gelegen zijn op de as van de Filips de Goedestraat noch in het oostelijke derde van het huizenblok B, gemeten langs het voetpad van de Wetstraat;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.750 m² per verdieping hebben;

Deze twee oprijzende constructies kunnen ingeplant worden binnen eenzelfde groot projectgebied of twee afzonderlijke grote projectgebieden.

B.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 8 per groot projectgebied.

B.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55. De rest van het projectgebied is als open ruimte aangelegd.

De volgende kenmerken zijn van toepassing in de rekening van de oppervlakte van open ruimten:

In de huizenblok kernen: ten minste 65% van het

oppervlakte van de open ruimte heeft een breedte van min. 10m. Voorbij deze drempel, zijn de open ruimten van een breedte van minder dan 10m niet gerekend.

In de achteruitbouwzones: alle open ruimten zijn gerekend zelfs diegene die minder dan 10m breed zijn.

B.5. Inrichting van de open ruimten

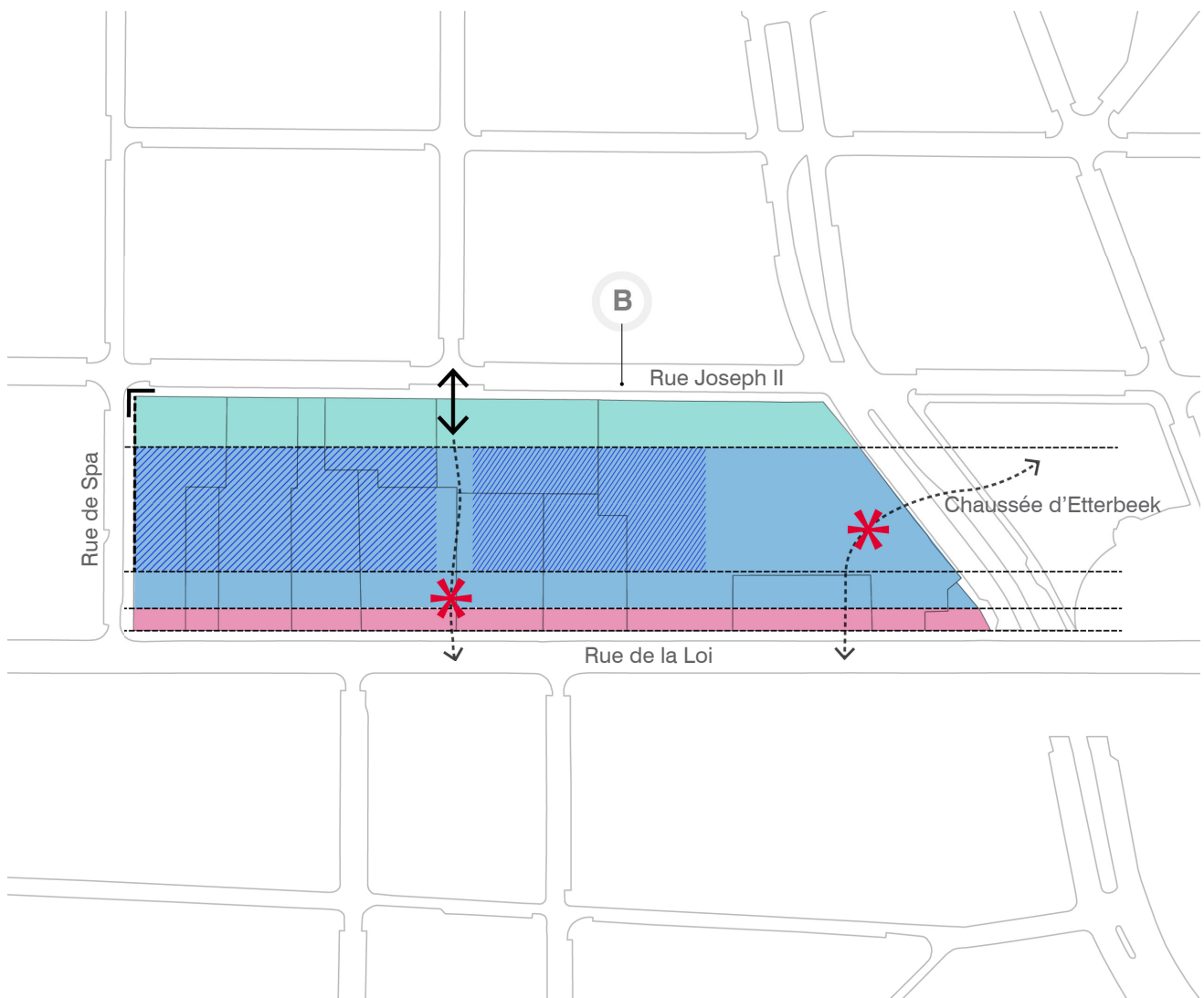
De open ruimten voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- De open ruimten worden ingeplant:
 - In het verlengde van de Wetstraat om zo deel te nemen aan de vorming van de emblematische ruimten in overeenstemming met de openbare ruimten van de Wetstraat en op een manier dat ze doorlopen in de Etterbeeksesteenweg en het Maalbeekdalhof. De inrichting integreert de niveauverschillen zodat er een verbinding mogelijk wordt tussen de Etterbeeksesteenweg en de Wetstraat;
 - Deze worden zo georganiseerd dat er een voor het publiek toegankelijke verbinding is tussen de Wetstraat en de Filips de Goedestraat. Het tracé van deze verbinding wordt indicatief aangegeven op het Inplantingsplan. De uitgang van deze verbinding aan de kant van de Jozef II-straat wordt gespecificeerd op het Inplantingsplan;
 - Hun inrichting integreert de toegangen tot het metrostation Maalbeek op een duidelijke en comfortabele manier voor de actieve vervoerswijzen.
- Ze zijn toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken.
- De inrichting ervan maakt het voorwerp uit van een volledig project dat ontworpen wordt in samenhang met de aanpalende openbare ruimten.

B.6. Inplanting

Gezien de aanleg van twee emblematische ruimten in dit huizenblok, dus van meer open ruimte in verbinding met de Wetstraat, is de inplanting van de gebouwen op de rooilijn er toegestaan, in tegenstelling tot wat bepaling PP.8 oplegt. Aan de kant van de Wetstraat, voor huizenblok B kunnen er gebouwen worden ingeplant:

- Ofwel op de rooilijn op maximaal 55% van de bouwlijn. In dat geval is hun hoogte beperkt tot maximaal 24 m;



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m
- Zone voorzien voor oprijzende constructies

- Ofwel op een bouwlijn die 8 meter inspringt ten opzichte van de rooilijn. In dat geval is hun hoogte beperkt tot een maximale hoogte van 55 m.

Aan de zijkanten of delen van de zijkanten van huizenblokken gemarkeerd door een verplichte bouwlijn op het Implantingsplan ligt het hoofdvlak gevormd door de gevel over minimaal 60% langs de bouwlijn en dit in tegenstelling tot de

voorschrift BV.9. Het kan onderbroken worden om verbindingen naar de binnenterreinen van de huizenblokken mogelijk te maken.

De hoek van het huizenblok gemarkeerd door een zwarte hoek op het inplantingsplan behoudt een bebouwde karakter over een lengte van minimaal 10 m aan beide zijden van de hoek.

Huizenblok C

C.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok C dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 4.500 m².

C.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van een oprijzende constructie kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 et PP.7.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 100 m hebben;
- Niet gelegen zijn op de as van de Filips de Goedestraat noch in een zone van 5 m gemeten aan beide zijden van deze as;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben.

C.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 7 voor het volledige projectgebied.

C.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

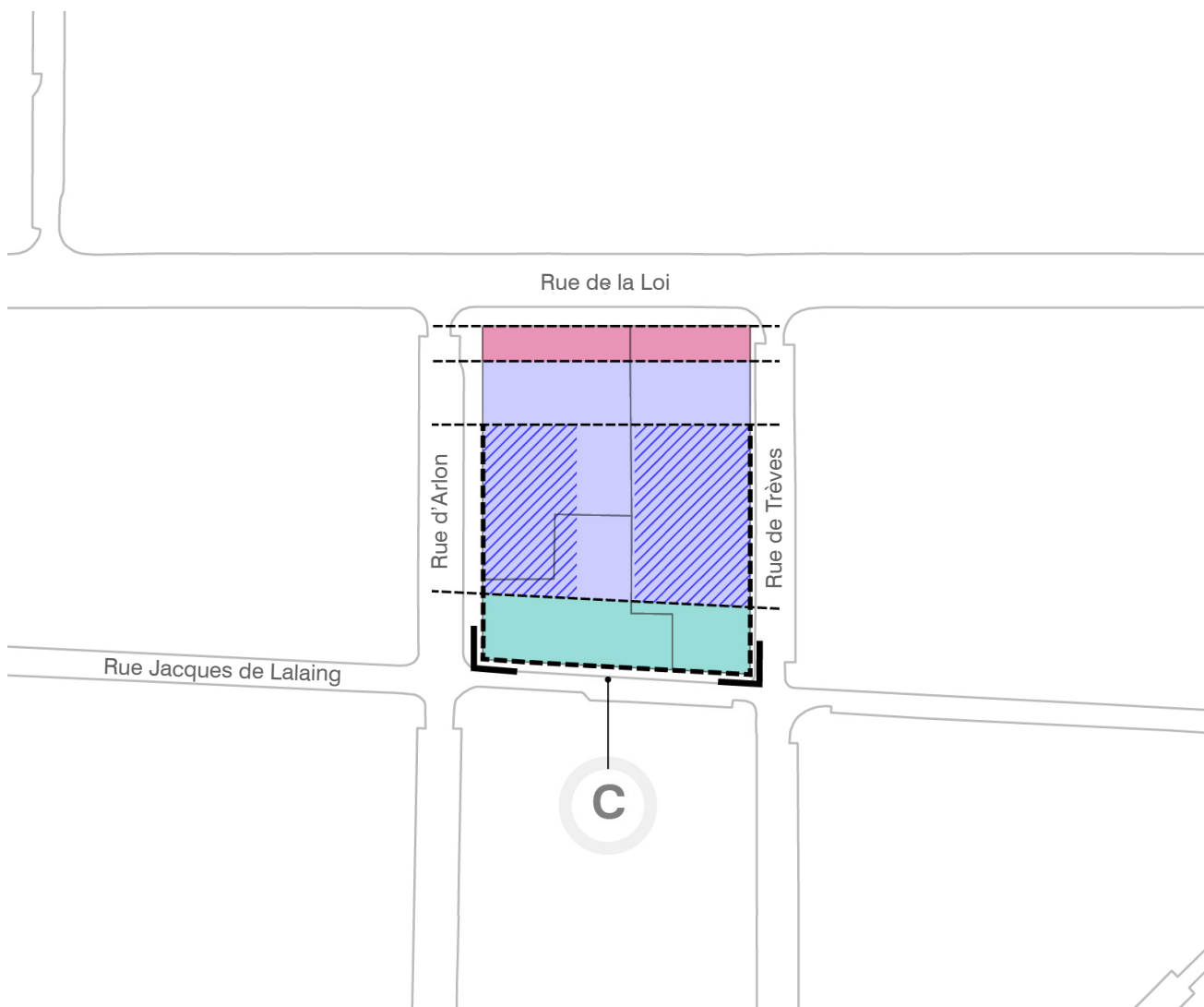
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.




C.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:



- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken.





GRONDPLAN

-  Perceelsgrenzen
-  Grenzen van het RPA
-  As van de bouwlijnen



GRENZEN

-  Verplichte bouwlijn
-  Bebouwde hoek





OPEN RUIMTE

-  Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
-  Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

-  Verplichte verbinding
-  Verbinding

HOOGTE

-  24 Zone met max. hoogte = 24m
-  24 Zone met gem. hoogte = 24m
-  40 Zone met gem. hoogte = 40m
-  55 Zone met max. hoogte = 55m

-  Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok D

D.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok D dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 5.000 m².

D.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van de twee oprijzende constructies kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 en PP.7.

Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 100 m hebben;
- Niet gelegen zijn op de as van de Spastraat noch in een zone van 5 m gemeten aan beide zijden van deze as;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben;

Deze twee oprijzende constructies kunnen ingeplant worden binnen eenzelfde groot projectgebied of twee afzonderlijke grote projectgebieden.

D.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 6,85 per groot projectgebied.

D.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

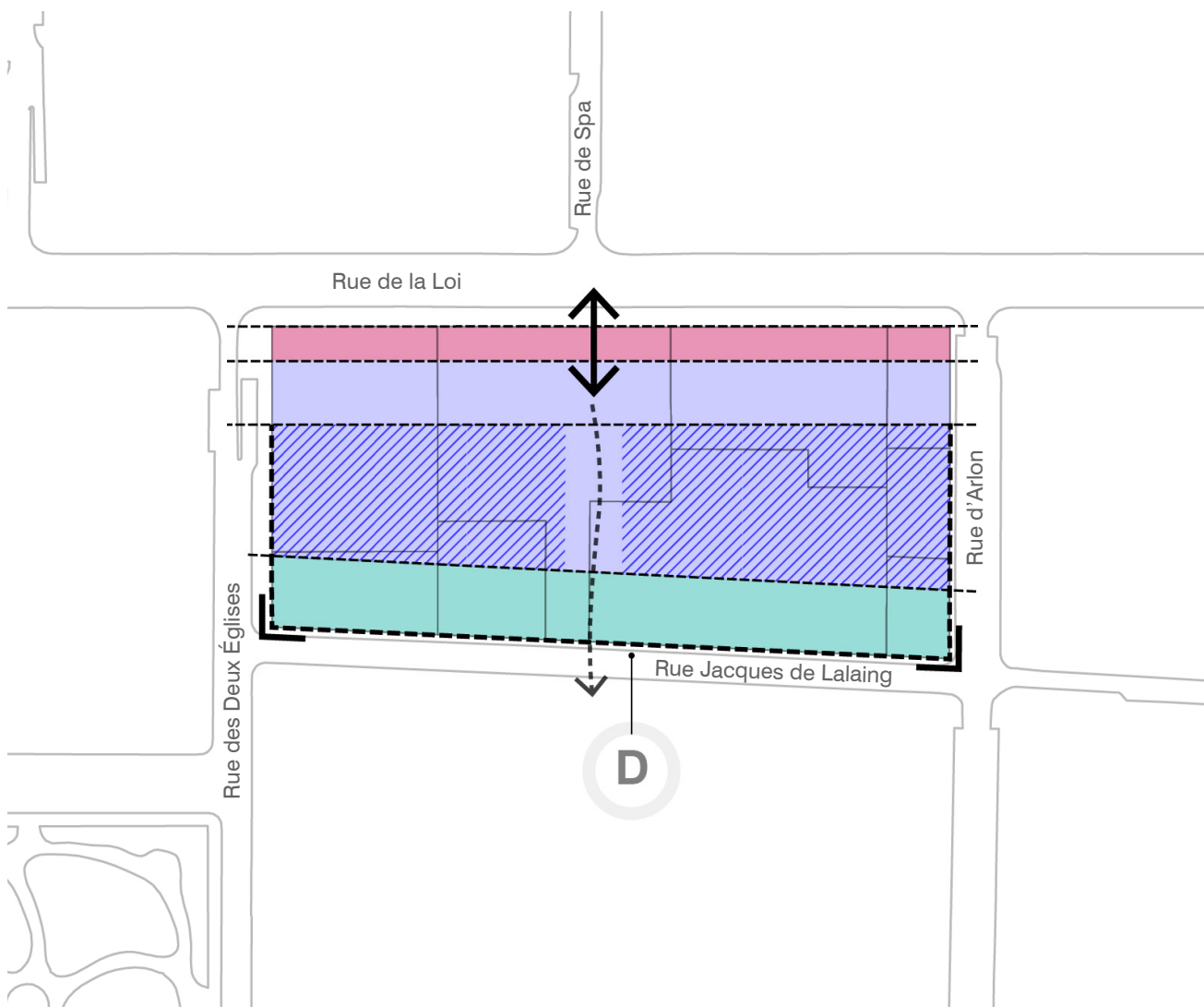
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

D.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken;
- De ruimte wordt zo georganiseerd dat er een verbinding is tussen de Wetstraat en de Jacques de Lalaingstraat doorheen het huizenblok. Het tracé van deze verbinding doorheen het huizenblok wordt indicatief aangegeven op het Inplantingsplan. De uitgang van deze verbinding aan de kant van de Wetstraat wordt gespecificeerd op het Inplantingsplan.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok E

E.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok E dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 4.500 m².

E.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van een oprijzende constructie kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 et PP.7.

- Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:
- Een maximale hoogte van 100 m hebben;
- Gelegen zijn op de as van de Wetenschapsstraat;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben.

E.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 8 voor het volledige projectgebied.

E.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

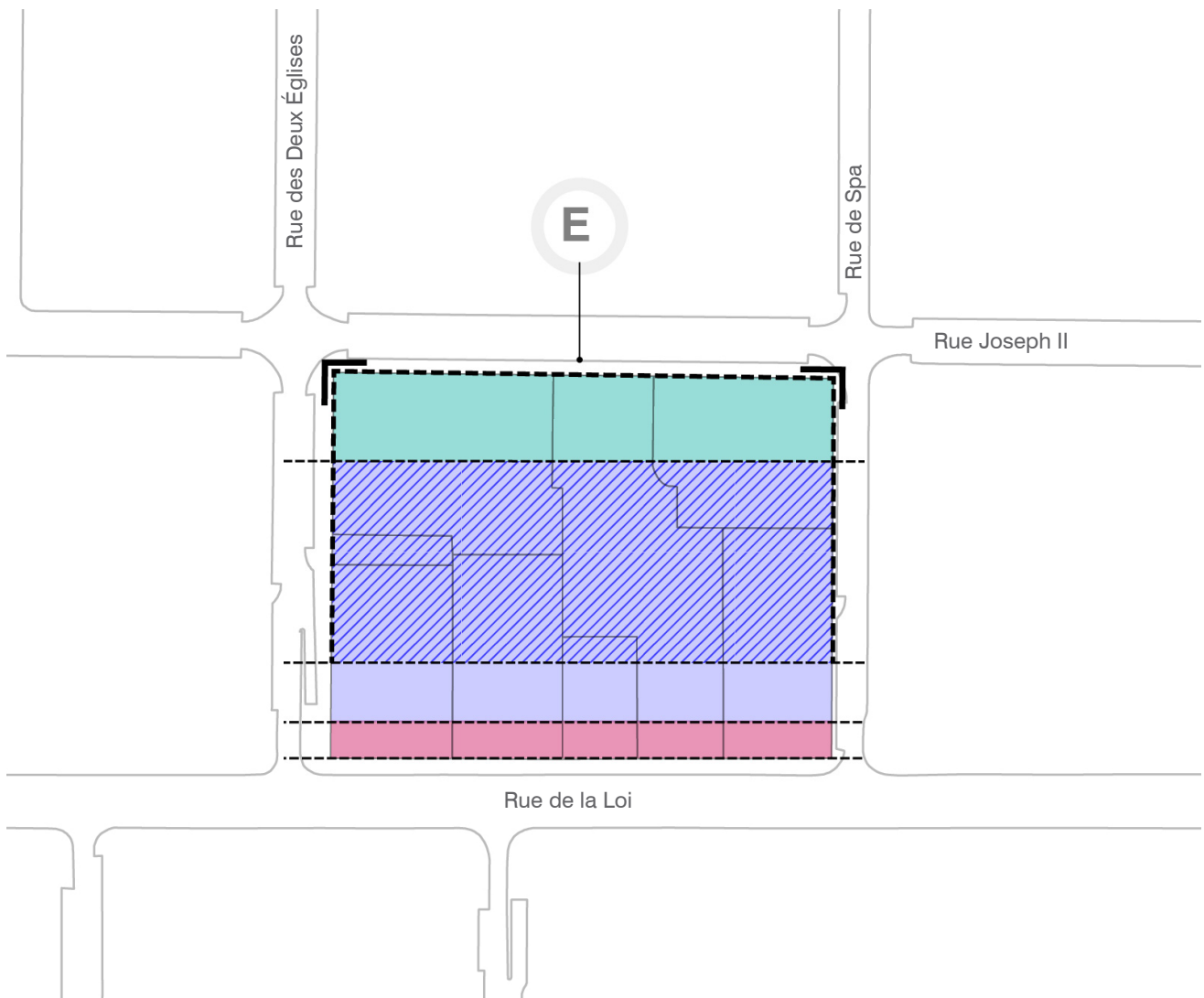
De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

E.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

In tegenstelling tot de bepalingen van AV. 20 wordt de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied verminderd tot maximaal 0,55.

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok F

F.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok F dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 5.000 m².

F.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van een oprijzende constructie kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 et PP.7.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 100 m hebben;
- Niet gelegen zijn op de as van de Tweekerkenstraat noch in een zone van 5 m gemeten aan beide zijden van deze as;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben.

F.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 9 voor het volledige projectgebied.

F.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

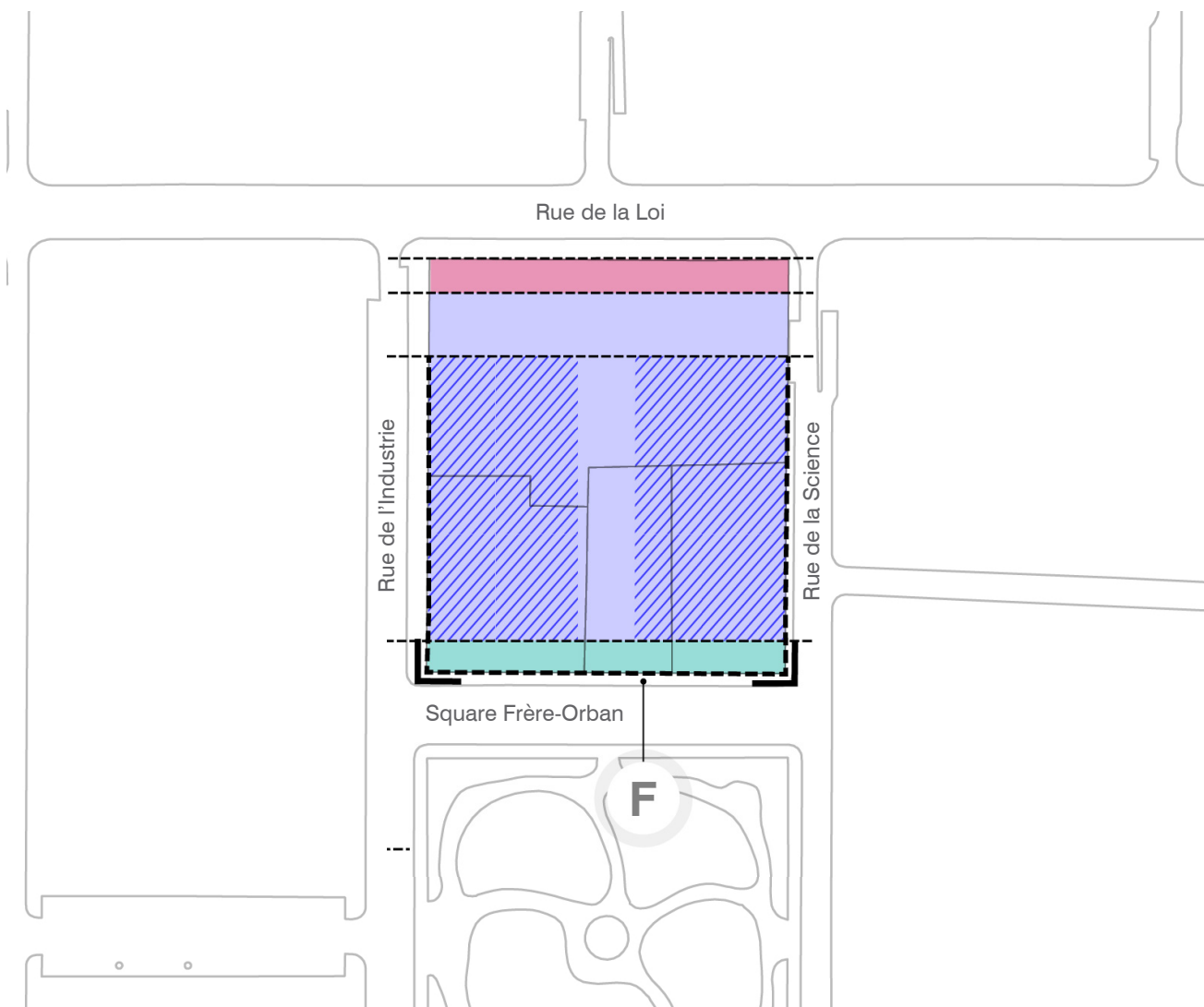
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

F.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok G

G.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok G dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 5.000 m².

G.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van een oprijzende constructie kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 en PP.7.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 100 m hebben;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben.

G.3. Bestemmingen

Het projectgebied omvat een cultuur- of sportinfrastructuur met een minimale oppervlak van 5.000 m² (hierin begrepen de uitrustingen van collectief belang of openbare diensten opgelegd door artikel PS.4).

Deze infrastructuur wordt uitgevoerd in overeenstemming met de aanpalende emblematische ruimte.

G.4. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 9 voor het volledige projectgebied.

G.5. Maximale grondinname van de bouwwerken

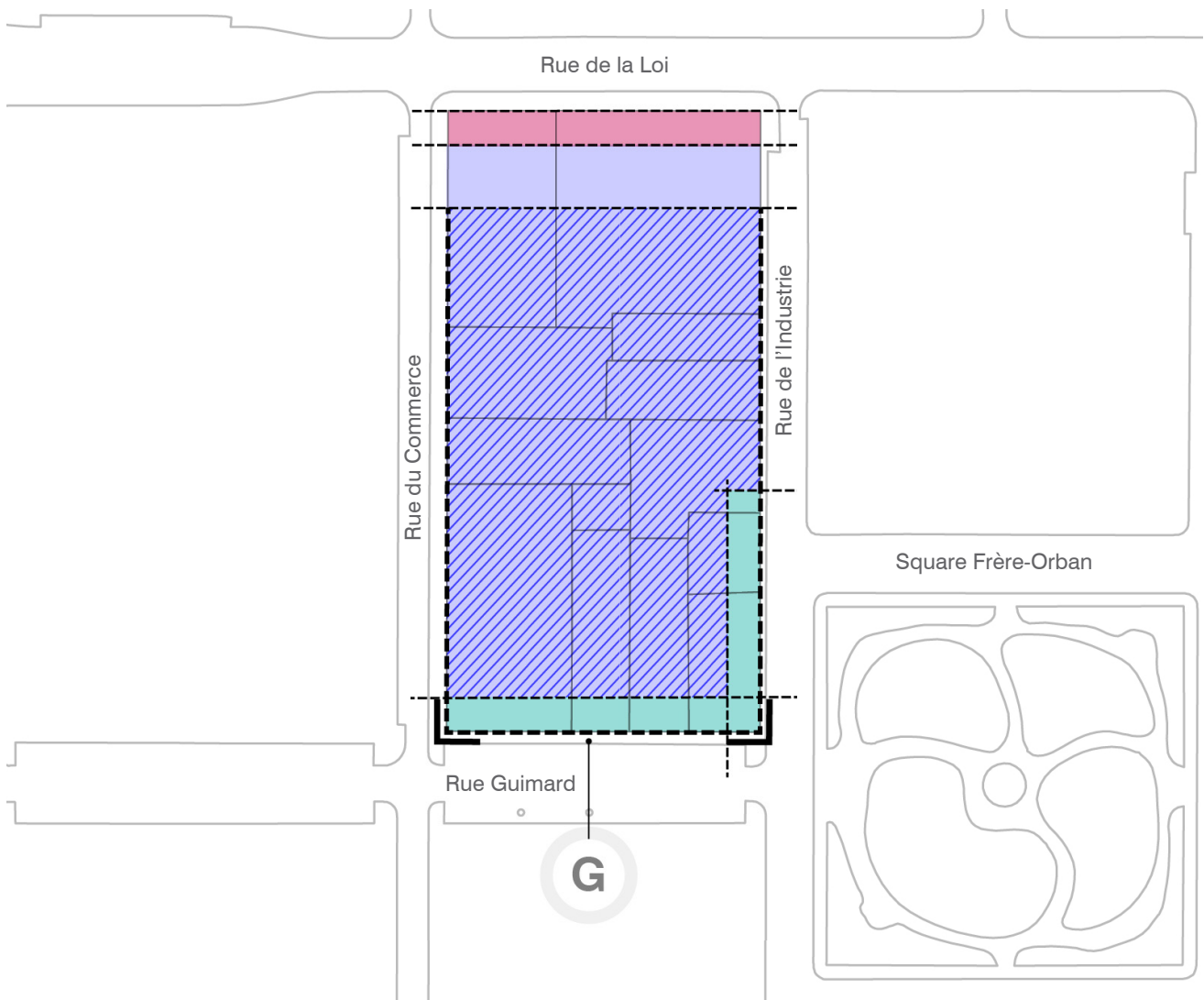
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

G.6. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken.
- De hoek "Nijverheid-Wet" neemt deel aan de emblematische ruimte van de pool Kunst-Wet. De open ruimte wordt in overeenstemming hiermee ingericht.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok H

H.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok H dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 5.000 m².

H.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van een oprijzende constructie kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 et PP.7.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 100 m hebben;
- Niet gelegen zijn op de as van de Maria-Theresiastraat noch in een zone van 5 m gemeten aan beide zijden van deze as;
- De voorkeur geven aan een inplanting in de as van de Nijverheidsstraat;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben.

H.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 7,5 voor het volledige projectgebied.

H.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

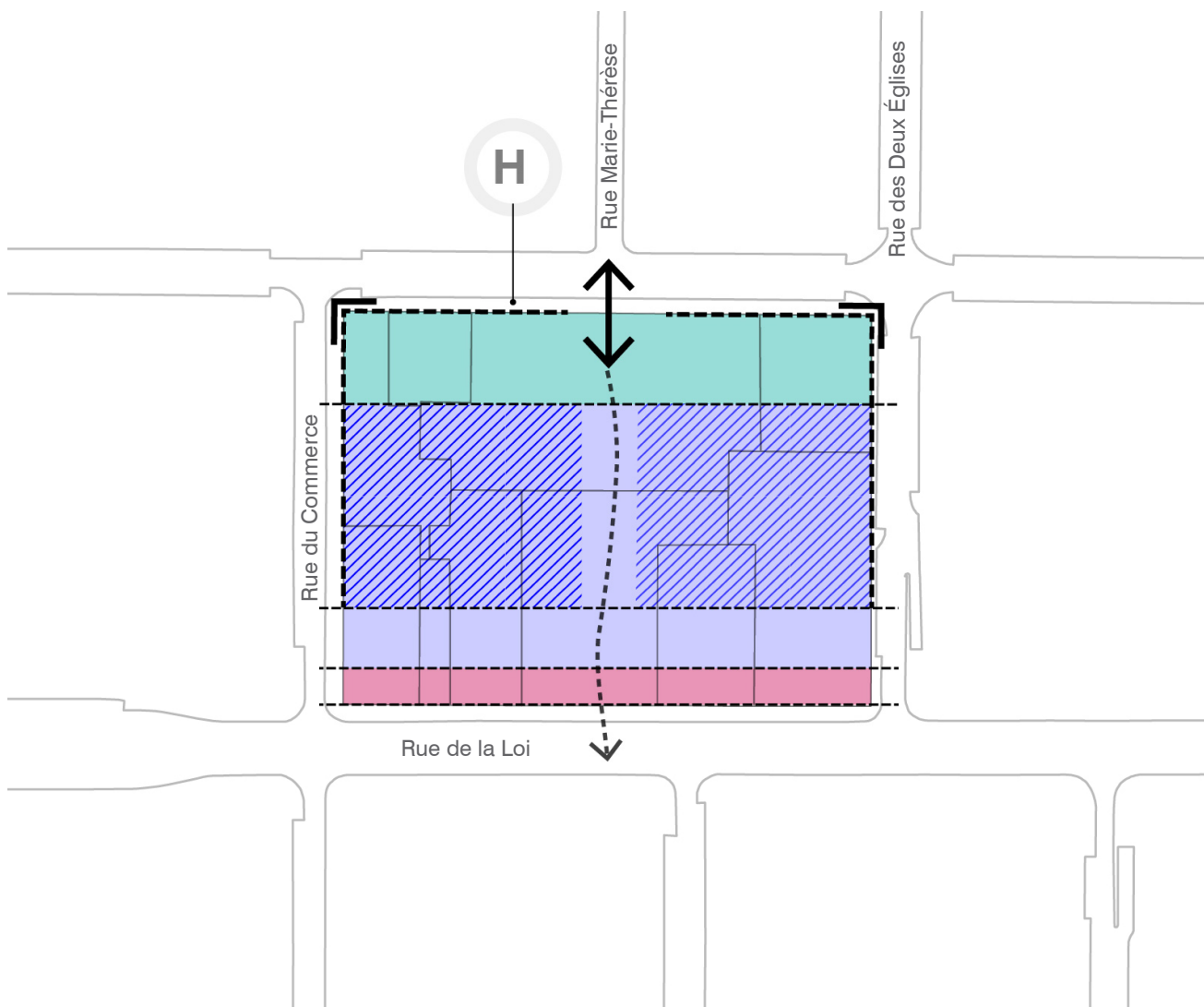
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

H.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken;
- Hij wordt zo georganiseerd dat er een verbinding is tussen de Wetstraat en de Maria-Theresiastraat, doorheen het huizenblok. Het tracé van deze verbinding doorheen het huizenblok wordt indicatief aangegeven op het Inplantingsplan. De uitgang van deze verbinding aan de kant van de Maria-Theresiastraat wordt gespecificeerd op het Inplantingsplan.
- De hoek “Nijverheid-Wet” neemt deel aan de emblematische ruimte van de pool Kunst-Wet. De open ruimte wordt in overeenstemming hiermee ingericht.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok I

I.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok I dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 7.500 m².

I.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van de twee oprijzende constructies kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 en PP.7.

Ze voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 120 m hebben in het noordwestelijk gedeelte van het huizenblok, of in het gedeelte dat zich in de buurt van het kruispunt Kunst-Wet bevindt;
- Een maximale hoogte van 100 m hebben in het gedeelte dat het meest ten zuiden van het huizenblok ligt;
- Deel uitmaken van een algemeen project op schaal van het huizenblok;
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben.

Deze twee oprijzende constructies kunnen ingeplant worden binnen eenzelfde groot projectgebied of twee afzonderlijke grote projectgebieden.

I.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 8,5 per groot projectgebied.

I.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

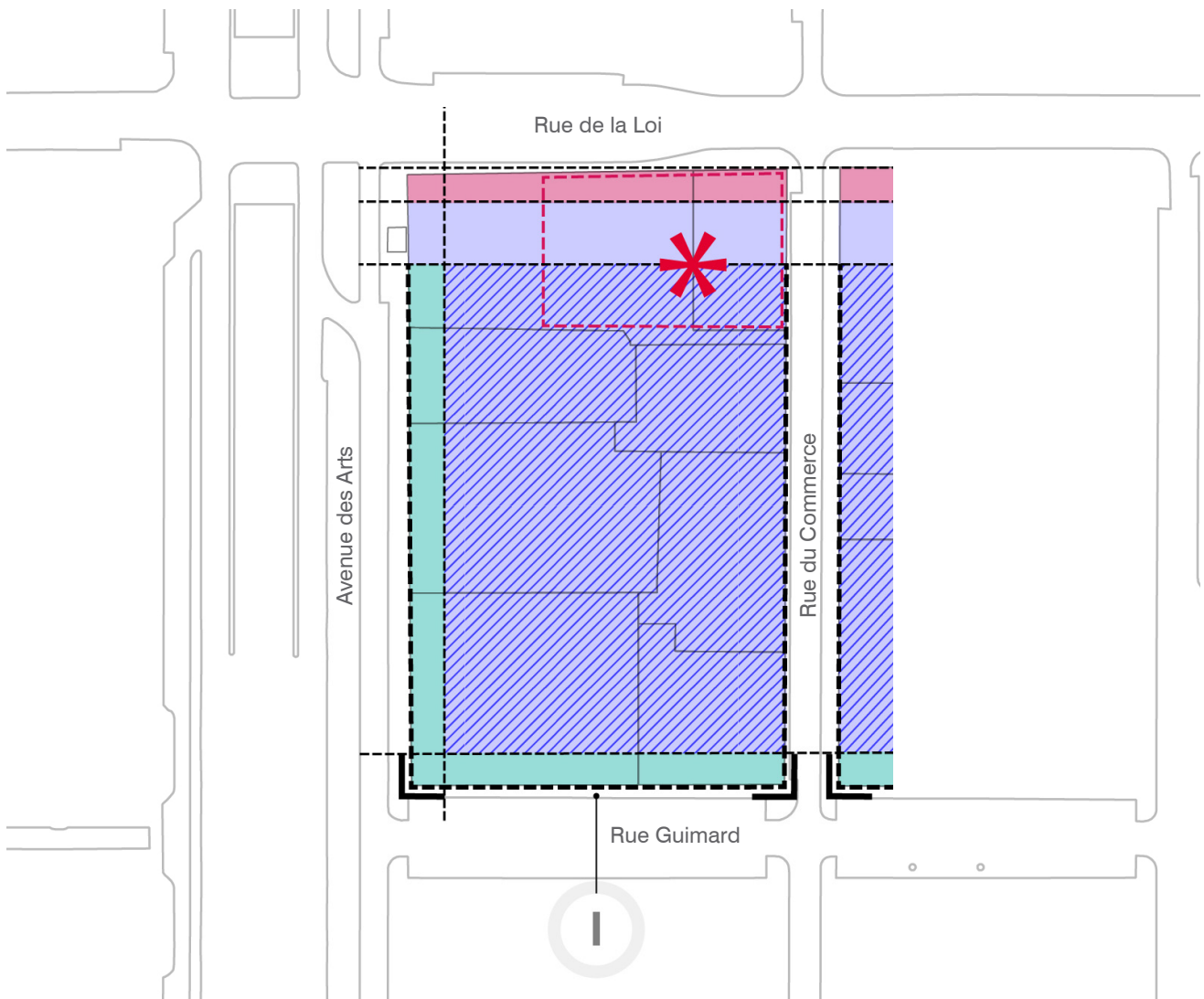
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,50.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

I.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk. Deze is gelegen in de zone die wordt aangeduid met een rode stippellijn op het Inplantingsplan in het verlengde van de Wetstraat om zo deel te nemen aan de vorming van een emblematische ruimte die in overeenstemming is met de openbare ruimte van de Wetstraat. Het hoofdvlak gevormd door de gevel kan in insprong ingeplant worden om dit ruimte aan te leggen.
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken;
- De inrichting ervan maakt het voorwerp uit van een volledig project dat ontworpen wordt in samenhang met de aanpalende openbare ruimten.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m

- Zone voorzien voor oprijzende constructies

Huizenblok J

J.1. Minimale oppervlakte van het grote projectgebied

Deze specifieke voorschriften zijn van toepassing op de projectgebieden van huizenblok J dat slaat op een grondoppervlak van meer dan 5.000 m².

J.2. Bijzondere voorwaarden voor oprijzende constructies

De inplanting van een oprijzende constructie kan binnen het huizenblok vergund worden als aanvulling op de bepalingen die gedetailleerd worden in artikel PP.6 en PP.7.

Deze voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Een maximale hoogte van 120 m hebben.
- Een maximale vloeroppervlakte van 1.500 m² per verdieping hebben;

J.3. Bouwpotentieel

De maximale dichtheid is gelijkwaardig aan een V/T van maximaal 8,75 voor het volledige projectgebied.

J.4. Maximale grondinname van de bouwwerken

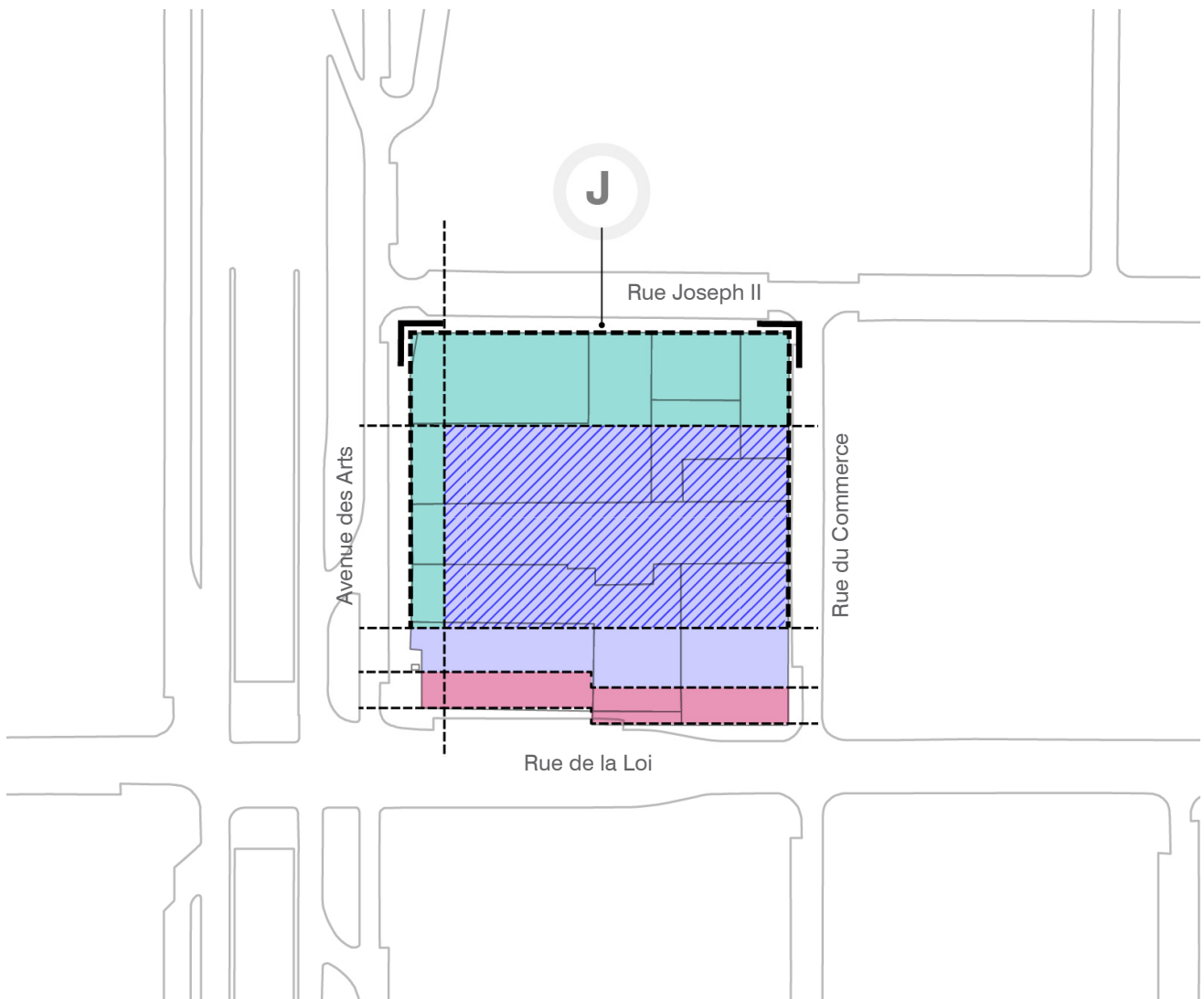
In tegenstelling tot de bepalingen van PP.10 is de grondinnamecoëfficiënt van de bouwwerken in het grote projectgebied beperkt tot maximaal 0,55.

De andere bepalingen van artikel PP.10 blijven van toepassing.

J.5. Inrichting van de open ruimten

De open ruimte voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Maximaal 25% van de open ruimten mag overbouwd worden en in aanmerking genomen worden in de berekening van de open ruimten wanneer de overstek een minimale vrije hoogte van 12 m heeft;
- 70% van deze open ruimte bestaat uit één stuk;
- Deze is toegankelijk vanuit de aanpalende bouwwerken;
- Deze wordt achteruitliggend gebouwd langs de Wetstraat om een emblematische ruimte te vormen in het verlengde van de openbare ruimte van de Wetstraat. Het hoofdvlak gevormd door de gevel kan in inspring ingeplant worden om dit ruimte aan te leggen.



GRONDPLAN

- Perceelsgrenzen
- Grenzen van het RPA
- As van de bouwlijnen

GRENZEN

- Verplichte bouwlijn
- Bebouwde hoek

OPEN RUIMTE

- Zone voor de inplanting van open ruimtes die kunnen bijdragen tot de realisatie van emblematische ruimtes
- Localisatie voor emblematische ruimtes

VERBINDINGEN

- Verplichte verbinding
- Verbinding

HOOGTE

- 24 Zone met max. hoogte = 24m
- 24 Zone met gem. hoogte = 24m
- 40 Zone met gem. hoogte = 40m
- 55 Zone met max. hoogte = 55m
- Zone voorzien voor oprijzende constructies



AP
RAC
DRE
existe



VERKLARENDE WOORDENLIJST

Verbinding

Doorgang toegankelijk voor het publiek die twee openbare ruimten verbindt via één of meerdere open ruimten. De verbinding zijn exclusief voorbehouden aan de doorgang van actieve vervoerwijzen.

Kern van het huizenblok

Open ruimte in het huizenblok, die geen inspringend gebied bevat. Deze ruimten zijn bij voorrang bestemd voor de aanleg van groene ruimten.

Grondinnamecoëfficiënt G/T

De grondinnamecoëfficiënt is de verhouding tussen de inname van de bouwwerken en de oppervlakte van het betrokken projectgebied.

Laagbouw

Laagbouw duidt bouwwerken aan met een maximale hoogte van 32 m.

Tussenbouw

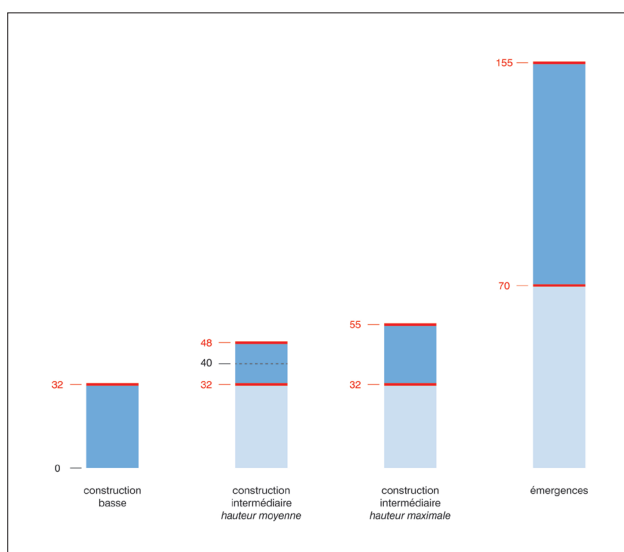
Tussenbouw duidt bouwwerken aan met een maximale hoogte van 55 m.

Bebouwingsdichtheid V/T

De bebouwingsdichtheid is de verhouding tussen de brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van het betrokken projectgebied.

Oprijzende constructie

De oprijzende constructies duiden bouwwerken aan die hoger zijn dan 70 m.

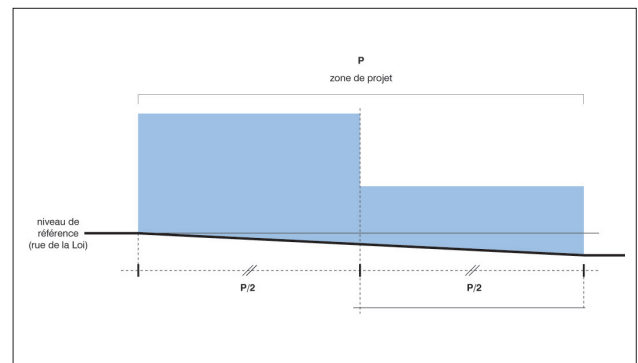


Illustratie: hoogte van de gebouwen

Grondinname van de bouwwerken

De grondoppervlakte van de bouwwerken bovengronds, berekend in horizontale projectie, ingenomen of overdekt door constructies, met aftrek van de luifels en de afdaken. Dit wordt gemeten vanaf het middenniveau van het gedeelte van de stoep dat langs het betrokken projectgebied loopt.

Bij een dwarslopend projectgebied dat noord-zuidgericht is, is het gemiddelde niveau waarmee rekening gehouden wordt dat van de kant van de Wetstraat.



Illustratie: gemiddeld referentieniveau op een dwarslopende kavel

Emblematische ruimte

Identiteitsruimte die een structurerende rol vervult op schaal van de wijk in verbinding met de Wetstraat.

Open ruimte

Vrije bouwruimte op grondniveau, op privégrond. De open ruimte omvat de kernen van de huizenblokken en de inspringende gebieden (met inbegrip van de verbindingen).

Groot projectgebied

Projectgebied van grote omvang. Dit laatste wordt gespecificeerd per huizenblok, binnen de specifieke voorschriften.

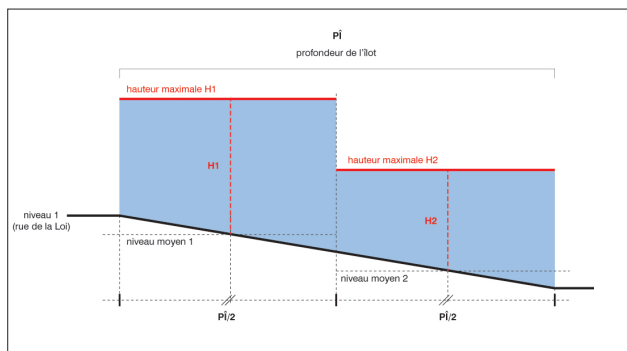
Hoogte van een bouwwerk

De hoogte van de bouwwerken wordt gemeten vanaf het middenniveau van het gedeelte van de stoep dat langs het betrokken projectgebied loopt tot aan de top van het bouwwerk.

In het geval van een dwarslopend projectgebied dat noord-zuid georiënteerd is, wordt deze gemeten vanaf het middenniveau van het gedeelte van de stoep dat langs het betrokken projectgebied loopt tot aan de helft van de diepte van het huizenblok.

De hoogte van de oprijzende constructies wordt echter altijd gemeten vanaf het middenniveau van het gedeelte van de stoep van de Wetstraat dat langs het projectgebied loopt.

De hoogte van de bouwwerken omvat de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen, de opgaande dakranden en de technische installaties.



Illustratie: berekening van de hoogte van de bouwwerken op een dwarslopende kavel

Projectgebied

Kavel of geheel van kavels waarvoor er een volledig project ontwikkeld is en die het voorwerp vormt van één enkele aanvraag van een stedenbouwkundig attest of van een stedenbouwkundige vergunning. Ze kan feitelijk bestaande bouwwerken omvatten indien de globale visie dit motiveert.

BU
UR