

Grand Project 4 | Groot Project 4:

Le Parc Edith Cavell
et la transformation du quartier

Het Park Edith Cavel
en de transformatie van de wijk



Grand Projet 4:

Groot Project 4:

Projet | Project

Introduction | Inleiding

A. Le Nouveau Parc Edith Cavell | Het Nieuwe Park Edith Cavell

I. Description | Omschrijving

II. Analyse | Analyse

Un parc public pour le quartier - Intérêt public | Een publiek park voor de wijk

Patrimoine | Patrimonium

Intérêt immobilier | Vastgoed

Zones résidentiels isolés | Geïsoleerde woonfragmenten

Le Parc Edith Cavell comme maillon entre les différents fragments |

Het Park Edith Cavell als schakel tussen verschillende fragmenten

Programme | Programma

Impact sur le quartier | Impact op de wijk

III. Lignes Directrices | Krijtlijnen

IV. Project | Project

IV.a Description du terrain | Omschrijving van het terrein

IV.b Principes d'implantation | Inplantingsprincipes

IV.c Plan | Plan

V. Conclusion | Conclusie

B. La Transformation Des Blocs Industriels | De Transformatie Van De Industriële Blokken

I. Description | Omschrijving

II. Analyse | Analyse

Perte significative des industries urbaines en RBC | Verlies van stedelijke industrie binnen het BHG

Zones d'industries urbaines | Stedelijke industriegebieden



Le Parc Edith Cavell | Het Park Edith Cavell

et la transformation du quartier en de transformatie van de wijk

A titre d'exemple: l'îlot "Vlan - Contrôle technique" | Voorbeeld: bouwblok "Vlan -
Autokeuring
Liste d'activités productives compatibles | Lijst van integreerbare
productieactiviteiten

III. Lignes Directrices | Krijtlijnen

IV. Projet | Project

- IV.a Images de référence | Referentiebeelden
- IV.b Phasage | Fasering
- IV.c Plan | Plan

C. La Création De Liaisons Piétonnes Inter-Quartier | De Creatie Van De Voetgangersverbindingen Tussen De Wijken

I. Description | Omschrijving

II. Analyse | Analyse

Une meilleure cohésion pour le quartier | Een grotere cohesie voor de wijk
Les liens manquants | Ontbrekende linken

III. Lignes Directrices | Krijtlijnen

IV. Projet | Project

- IV.a Le site comme maillon entre les différentes zones de Woluwe-St-Lambert et d'Evere | De site als schakel tussen verschillende plekken in Woluwe en Evere
- IV.b Liaisons internes | Interne verbindingen
- IV.c Une liaison plus forte avec le tissu urbain de Schaerbeek | Een sterkere verbinding met het stadsweefsel van Schaarbeek
- IV.d Plan | Plan

Plan d'action | Actieplan

Programme d'action | Actieprogramma
Etat des lieux de la concertation | Stand van zaken overleg
Lignes directrices pour les PPAS | Krijtlijnen voor de BBP's

INTRODUCTION

La redynamisation et transformation des trois axes majeurs (la Moyenne Ceinture, la E40 et la Chaussée de Louvain) de la zone levier ont pour effet l'amélioration du cadre de vie des quartiers qui y sont enchevêtrés.

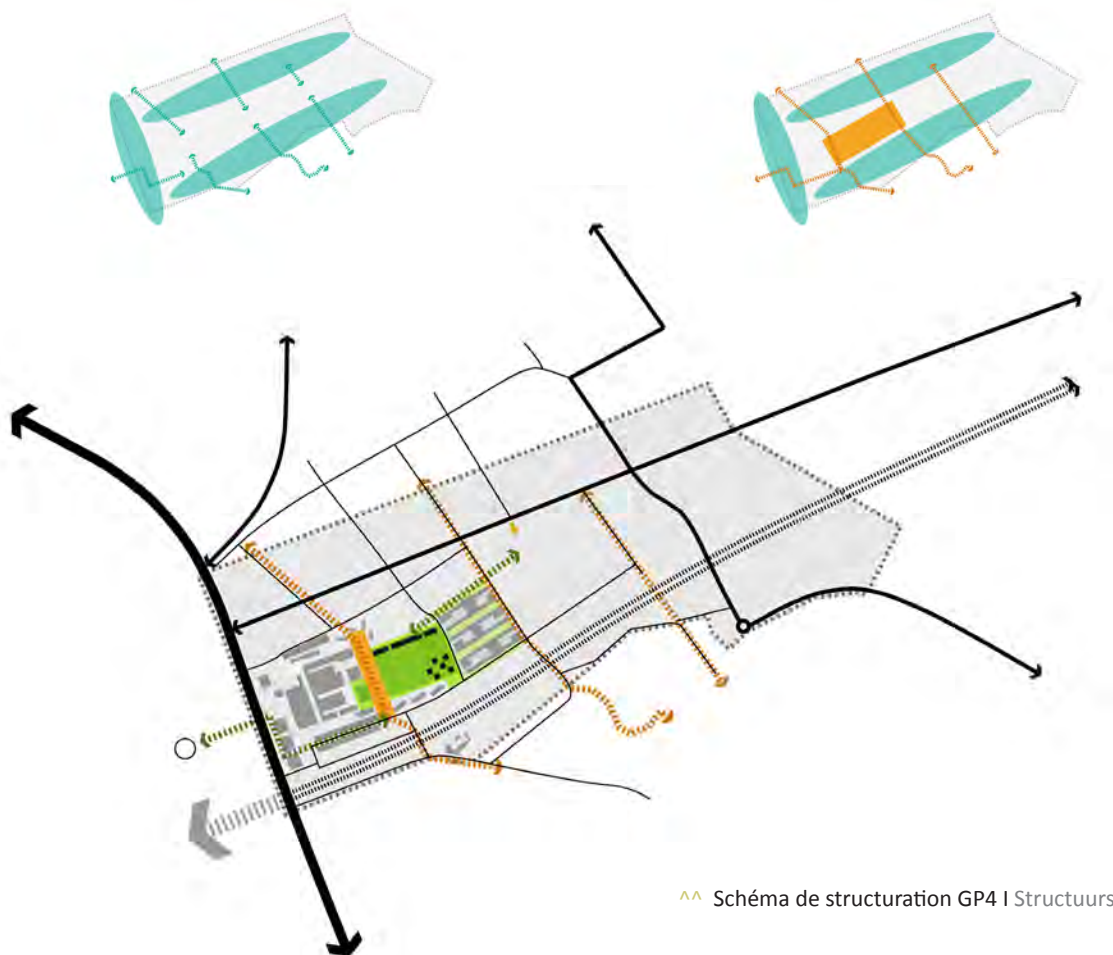
Le SD veut accompagner ces nouvelles dynamiques par la création d'un parc et la densification du tissu urbain entouré par ces trois axes. L'objectif est de mieux équiper et réintroduire une qualité de vie dans les quartiers de Paduwa, de Colonel Bourg et Evenepoel afin d'y attirer de nouveaux habitants. Le Grand Projet 4 se focalise donc sur l'intégration de zones résidentielles isolées à travers la restructuration du réseau d'espace public autour du parc Edith Cavell, la création de liaisons cyclo-pédestres interquartiers et la transformation de certains blocs d'industrie urbaine.

INLEIDING

De vitalisering en de transformatie van de drie grote assen (de Middenring, de E40 en de Leuvensesteenweg) van het hefboomgebied hebben de verbetering van het levenskader in de wijken die hierop gericht zijn tot gevolg.

Het Richtschema wil deze nieuwe dynamieken begeleiden met de aanleg van een park en de verdichting van het stedelijk weefsel dat omringd wordt door die drie assen. De bedoeling is de Paduwa-, de Kolonel Bourg- en de Evenepoelwijk beter uit te rusten en er opnieuw levenskwaliteit in te voeren om nieuwe inwoners aan te trekken. Groot Project 4 richt zich bijgevolg op de integratie van geïsoleerde woonzones door de herstructurering van het netwerk van de openbare ruimten rond het Edith Cavellpark, het voorzien van verbindingen voor voetgangers en fietsers tussen de verschillende wijken en de transformatie van bepaalde bouwblokken met stedelijke industrie.

GP4-4



^^ Schéma de structuration GP4 | Structuurschets GP4

A. LE NOUVEAU PARC EDITH CAVELL

I. DESCRIPTION

Un espace vert de qualité disponible

Sur les terrains de la VRT/RTBF se trouve un espace vert de qualité non bâti d'une superficie d'environ 8 ha. Cela est assez exceptionnel à une si courte distance du centre de Bruxelles. Mais les terrains font actuellement partie du domaine privé et ne sont pas accessibles au public. De ce fait, leur impact sur le quartier est faible.

Cependant, ces terrains constituent au sein de la zone de projet une opportunité significative à exploiter en vue de la transformation du quartier. Une bonne utilisation de cet espace vert pourrait avoir un impact important sur la qualité de vie du quartier et ainsi contribuer à un processus de transformation qui apportera plus de cohérence à l'enchevêtrement actuel des différentes fonctions et au réseau déstructuré d'espace public.



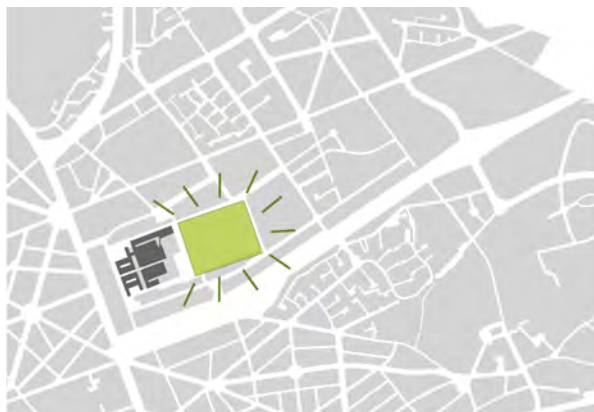
A. HET NIEUWE PARK EDITH CAVELL

I. OMSCHRIJVING

Beschikbaarheid van een kwalitatieve groene ruimte

Op de terreinen van VRT/RTBF bevindt zich een onbebouwde kwalitatieve groene ruimte van ongeveer 8ha groot. Dit is uitzonderlijk zo dicht bij het stadcentrum van Brussel. Maar deze terreinen zijn vandaag privé en ontoegankelijk voor het publiek. Ze hebben daardoor geen grote impact voor de wijk.

Binnen het projectgebied vormen ze echter een belangrijke opportuniteit die ingezet kan worden voor de transformatie van de wijk. Een juist gebruik ervan kan een grote impact hebben op de kwaliteit van de omgeving en daardoor een proces van transformatie uitlokken dat eenheid kan brengen in de mengelmoeis aan stedelijke functies en ongedefinieerde publieke ruimte.



^^ Vue de l'intérieur du parc | Zicht vanuit park



^^ Manque de parc public dans la zone levier
| Gebrek aan publiek park in hefboomgebied



^^ Patrimoine | Patrimonium



^^ Au centre de trois axes | Omringd door drie assen



^^ Zone tampon et isolement |
buffer en isolement

II. ANALYSE | ANALYSE

Un parc public pour le quartier - Intérêt public

Een publiek park voor de wijk - publiek belang

Un inventaire des espaces verts dans la zone levier démontre qu'il existe bien au sein du quartier un certain nombre d'éléments verts, mais que la majorité ne sont ni accessibles au public, ni adaptés à la récréation et aux loisirs (les cimetières de Saint-Josse et l'Enclos des fusillés, les terrains de sport de St Josse réservés aux membres).

Le quartier compte également quelques espaces verts publics mais uniquement de petite envergure (des parcs verts au sein du tissu urbain d'une superficie inférieure à 500m²). En outre, ils ne sont pas suffisamment forts pour créer une sphère d'influence vis-à-vis de leurs utilisateurs.

Les parcs publics de plus grande ampleur les plus proches sont le parc Josaphat à Schaerbeek et le parc Roodebeek à Woluwé-St-Lambert. Les deux parcs sont séparés de la zone de projet par des infrastructures à grande échelle (la Moyenne Ceinture et l'E40).

Il manque au quartier un espace public suffisamment grand et fort pour lui offrir un 'point d'identification'. L'intégration d'un parc public sur les terrains de la RTBF-VRT pourrait donc donner une importante plus-value au quartier.

Een inventaris van de bestaande groene ruimten op de site van het hefboomgebied toont aan dat er zich binnen de wijk al een aantal groene elementen bevinden, maar dat deze in de meeste gevallen ofwel niet publiek toegankelijk zijn ofwel niet geschikt voor recreatie en ontspanning (Begraafplaatsen St. Josse en het Erevelde der gefusilleerden, sportterreinen enkel voor clubleden).

Er zijn ook kleinere publieke groene ruimten in de buurt maar die zijn van een zeer beperkte schaal (groene parkgebieden in het woonweefsel kleiner dan 500m²) en niet sterk genoeg om enige invloedssfeer voor gebruikers te creëren. De meest nabijge publieke parken van een zekere schaal zijn het Josaphatpark in de gemeente Schaarbeek en het Rodebeekpark in Sint-Lambrechts-Woluwe. Beide worden gescheiden van het projectgebied door grootschalige infrastructuur (Middenring en E40).

Er is een gebrek aan een publieke ruimte die groot en sterk genoeg is om een 'identificatiepunt' te bieden aan de wijk. De integratie van een publiek park op de terreinen van RTBF-VRT kan dus een belangrijke meerwaarde bieden aan de wijk.

Patrimoine - Intérêt patrimonial

Patrimonium - erfgoed

Ce terrain étant inscrit dans un site historique, il se doit d'être préservé et développé en exploitant son caractère spécifique, notamment en respectant le périmètre de l'ancien Tir National ainsi que l'Enclos des Fusillés.

Aangezien het terrein zich op een historische site bevindt, moet het worden bewaard en ontwikkeld door in te zetten op haar specifieke karakter, namelijk door het respecteren van de perimeter van het terrein van de voormalige Nationale Schietbaan en het Ereperk der Gefusilleerden.

Intérêt immobilier

Vastgoed

Le terrain est théoriquement bien connecté aux trois axes/polarités de la zone: proximité des différentes fonctions et accessibilité en transport privé, public (métro inclus). Mais la zone RTBF-VRT agit en zone tampon aujourd'hui et sépare les 3 polarités. De plus, le contexte immédiat du site (industries urbaines étendues) renforce la perception d'isolement du terrain vert.

Il est donc nécessaire d'ouvrir la zone pour qu'elle puisse agir en tant que carrefour et contrer cet isolement.

Het terrein is in theorie goed verbonden met de drie assen/polen van de zone en dus in de nabijheid van verschillende functies en bereikbaar met zowel privé als openbaar vervoer (inclusief metro). De VRT/RTBF-zone fungeert momenteel



echter als bufferzone en scheidt de 3 polen van elkaar. Bovendien versterkt de onmiddellijke omgeving van de site (uitgebreide stedelijke industrie) de perceptie van het isolement van het groene terrein.

Het is dus noodzakelijk dat de zone opengewerkt wordt zodat ze als kruispunt kan optreden en het isolement kan verdwijnen.

Le Parc Edith Cavell comme maillon entre les différents fragments résidentiels isolés

Het Park Edith Cavell als schakel tussen de verschillende geïsoleerde woonfragmenten

En préservant comme espace vert la majeure partie des terrains verts actuels et en rendant ceux-ci accessibles au public, de nouvelles connexions pourraient se créer au sein du quartier et en améliorer la cohésion. Le parc pourrait devenir le maillon entre les différents segments résidentiels isolés situés le long des rues Colonel Bourg et Evenepoel et dans le quartier résidentiel Paduwa.

Indien het grootste deel van de, vandaag al, groene terreinen als groene ruimte behouden blijft en publiek toegankelijk gesteld wordt, kunnen nieuwe linken binnen de wijk ontstaan die de samenhang vergroten. Het park kan een schakel vormen tussen de verschillende geïsoleerde woonfragmenten aan Kolonel Bourg, de Henri Evenepoelstraat en de kern van Paduwa.

Programme

Programma

Considérant les potentiels du terrain arrière (verdorisé et à proximité de commerces) et le rôle qui lui est destiné (carrefour entre les différents quartiers résidentiels), on ne peut nier l'intérêt de développer cette partie est du site de la RTBF-VRT en équipements et logements. L'accessibilité étant plutôt faible, seuls des activités administratives liées aux deux institutions auraient intérêt à y être développées.

Quant au côté ouest du site, bénéficiant de l'aura de l'antenne Reyers et d'une très bonne accessibilité, il offre un grand potentiel pour accueillir des fonctions de bureau.

Gezien het potentieel van het achterliggende terrein (aanwezigheid van groen en in de nabijheid van handelszaken) en de rol die ervoor is weggelegd (kruispunt tussen de verschillende woonwijken) kan er niet worden ontkend dat het belangrijk is het oostelijke deel van het terrein van de RTBF-VRT te ontwikkelen met voorzieningen en woningen. Aangezien de toegankelijkheid ervan vrij gering is, hebben enkel administratieve activiteiten verbonden aan de twee instellingen er belang bij daar te worden ontwikkeld.

De westelijke kant van het terrein daarentegen, die profiteert van de uitstraling die uitgaat van de Reyerstoren en van een zeer goede toegankelijkheid, biedt een groot potentieel voor het verwelkomen van kantoorfuncties.

Impact sur le quartier

Impact op de wijk

En outre, le parc augmentera considérablement la qualité de vie des quartiers environnants, ce qui aura un grand impact sur la zone. Il est fort prévisible qu'en rendant public l'espace vert de la RTBF/VRT, les zones d'industries urbaines et d'habitation environnantes seront graduellement transformées en des zones urbaines à haute valeur, présentant une meilleure densité par rapport à l'état actuel.

Bovendien zal het park de kwaliteit van de buurt aanzienlijk verbeteren, wat een grote impact zal hebben op de wijk. Het is zeer waarschijnlijk dat, ten gevolge van het publiek maken van het groene deel van RTBF/VRT, de bebouwde randen ervan geleidelijk transformeren tot een waardevolle stedelijke rand met een grotere densiteit dan vandaag.



III. LIGNES DIRECTRICES

L'aménagement du parc public Edith Cavell devrait suivre les principes suivants:

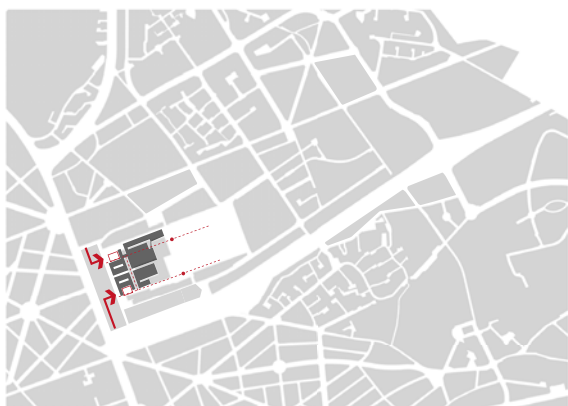
- + Respecter les entrées respectives des deux institutions et prendre en compte leurs axes de circulation (axe interne pour la VRT et axe extérieur pour la RTBF) pour agencer une nouvelle façade arrière.
- + Créer un passage cyclo-piéton entre la rue Evenepoel, à l'angle des bâtiments du Foyer Schaerbeekois et la rue C. Bourg, dans le but de créer une liaison interquartier verte reliant les terrains de sport de Josaphat, le cimetière de St Josse, le parc Edith Cavell et en croisant la barrière de la E40 relier l'école du Divin Sauveur et l'église du Divin Sauveur (situés sur l'avenue de Roodebeek) ainsi que l'institut de l'Angelus (chaussée de Roodebeek) vers le square Vergote.
- + Connecter le quartier résidentiel de Paduwa avec les autres zones de logements (Evenepoel et Colonel Bourg) en traversant les blocs d'industries urbaines.
- + Relier le quartier Plasky avec la zone levier en croisant la barrière de la Moyenne Ceinture.
- + Création d'un nouvel espace public large, conséquent à la croisée des nouvelles liaisons. Cet espace public est programmé et fait partie intégrante du parc public.
- + Développement de bâtiments (de préférence logements ou équipements) dans le parc sur 1/3 du site.

III. KRIJTLIJNEN

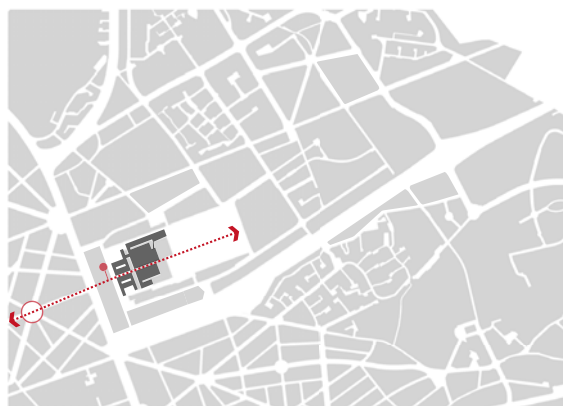
De aanleg van het openbaar Edith Cavellpark dient volgende principes te volgen:

- + Respecteren van de respectievelijke ingangen van de twee instellingen en met hun circulatieassen (interne as voor de VRT en externe as voor de RTBF) om tot een nieuwe achtergevel te komen.
- + Het creëren van een doorgang voor fietsers en voetgangers tussen de Evenepoelstraat (op de hoek van de gebouwen van de Foyer Schaerbeekois) en de Kolonel Bourgstraat om een groene verbinding tussen de wijken tot stand te brengen die de sportterreinen van Josaphat, het kerkhof van St.-Joost en het Edith Cavellpark met elkaar verbindt en - aan de overkant van de E40 - de school van de Goddelijke Verlosser, de Goddelijke Verlosserkerk (beide aan de Roodebeeklaan gelegen) en het Angelusinstituut (Roodebeeksteenweg) met het Vergoteplein verbindt.
- + De woonwijk Paduwa verbinden met de andere woonzones (Evenepoel en Kolonel Bourg) via de bouwblokken met stedelijke industrie.
- + Het verbinden van de Plaskywijk met het hefboomgebied door de Middenring over te steken.
- + Het voorzien van een nieuwe ruime publieke ruimte op de plek van de kruising van de nieuwe verbindingen. Deze publieke ruimte is opgeladen met een programma en maakt een wezenlijk deel uit van het openbaar park.
- + De ontwikkeling van gebouwen (bij voorkeur woningen of voorzieningen) in het park op 1/3 van het terrein.





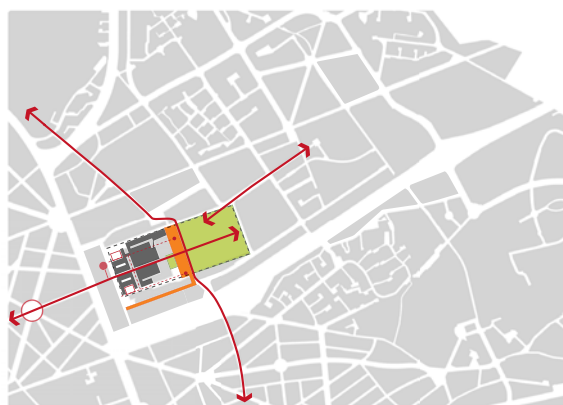
1. Entrées et axes de circulation |
Ingangen en circulatieassen



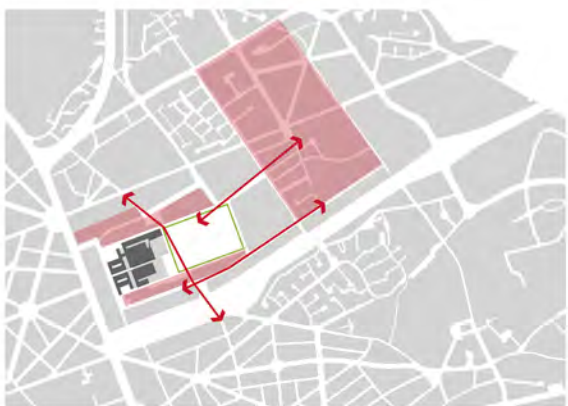
4. Relier Plasky | Verbinding met Plasky



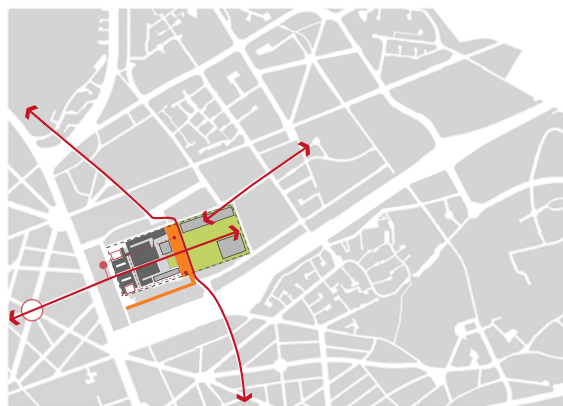
2. Passage cyclo-piéton | Fiets- en voetgangerspad



5. Carrefour public | Publiek kruispunt

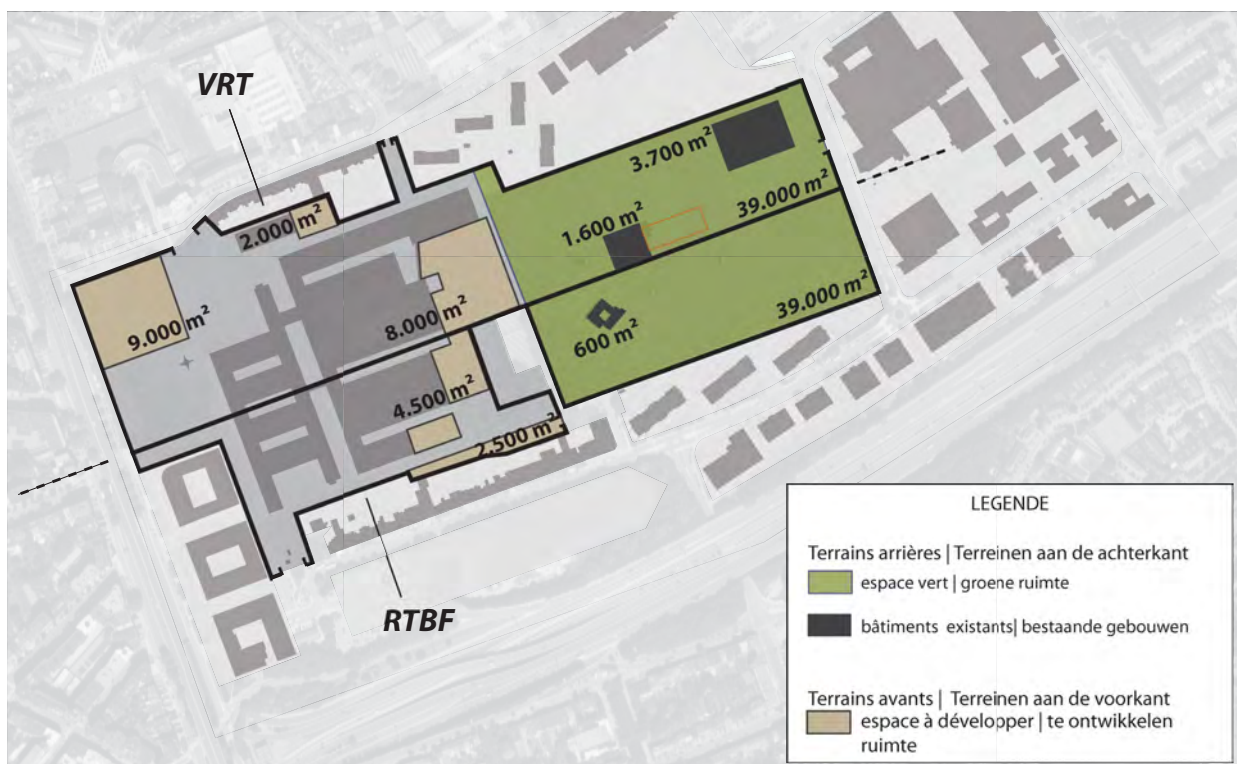


3. Connecter les quartiers résidentiels |
Residentiële wijken verbinden



6. Programmer | Opladen

IV. PROJET | PROJECT



IV.a Description du terrain

Un terrain, deux parties

Le site de la RTBF-VRT est constitué de deux entités similaires appartenant chacune à une de ces institutions. La zone de recul le long du Blv. Reyers accueille l'antenne, symbole du bâtiment Reyers. Cet espace a été développé du côté RTBF (bureaux Emeraude) mais pas du côté VRT. Quant aux deux terrains arrières, les deux institutions les ont conservés jusqu'à aujourd'hui comme réserve foncière. Une intention claire de développer ces terrains existe dans les deux parties.

La VRT dispose des superficies suivantes:

- + une superficie verdurisée de 39.000 m², un dépôt de 3.700 m² et un hall de sport de 1600 m².
- + une zone constructible de 8.000 m² utilisée actuellement comme parking extérieur arrière et une zone verte de 2.000 m² non utilisée située à l'arrière de logements.
- + un terrain de 9.000 m² situé le long du Blv. Reyers non exploité actuellement.

Quant à la RTBF, elle dispose des superficies suivantes:

- + une superficie verdurisée de 39.000 m², une crèche de 600 m².
- + une zone constructible de 4.500 m² utilisée partiellement actuellement comme parking extérieur arrière et une zone verte de 2.500 m² non utilisée, située à l'arrière de logements.

IV.a Beschrijving van het terrein

Eén terrein, twee delen

Het terrein van de RTBF-VRT bestaat uit twee gelijkaardige entiteiten die elk aan één van de instellingen toebehoren. Op de teruggetrokken strook langs de Reyerslaan bevindt zich de zendmast, het symbool van het Reyersgebouw. Die ruimte werd aan de kant van de RTBF verder ontwikkeld (Emeraudekantoren), aan de kant van de VRT niet. De achterliggende terreinen werden door beide instellingen tot nu toe bewaard als grondreserve. De twee partijen hebben een duidelijke intentie de terreinen te ontwikkelen.

De VRT beschikt over de volgende oppervlakten:

- + een groene oppervlakte van 39.000 m², een garage/opslagplaats van 3.700 m² en een sporthal van 1600 m².
- + een bebouwbare zone van 8.000 m², die momenteel wordt gebruikt als achterliggende parking in open lucht, en een niet-gebruikte groene zone van 2.000 m², die achter de woningen ligt.
- + een terrein van 9.000 m² langs de Reyerslaan dat momenteel niet wordt geëxploiteerd.

De RTBF beschikt over de volgende oppervlakten:

- + een groene oppervlakte van 39.000 m² en een crèche van 600 m².
- + een bebouwbare zone van 4.500 m², die momenteel deels wordt gebruikt als achterliggende parking in open lucht en als een niet-gebruikte groene zone van 2.500 m², die achter de woningen ligt.



Les deux institutions étant désireuses de développer leurs terrains vierges (à moyen terme), le SD a engagé le dialogue avec eux afin de s'accorder sur les objectifs et de déterminer le cadre du futur plan et les conditions de son développement.

Comment développer le terrain arrière?

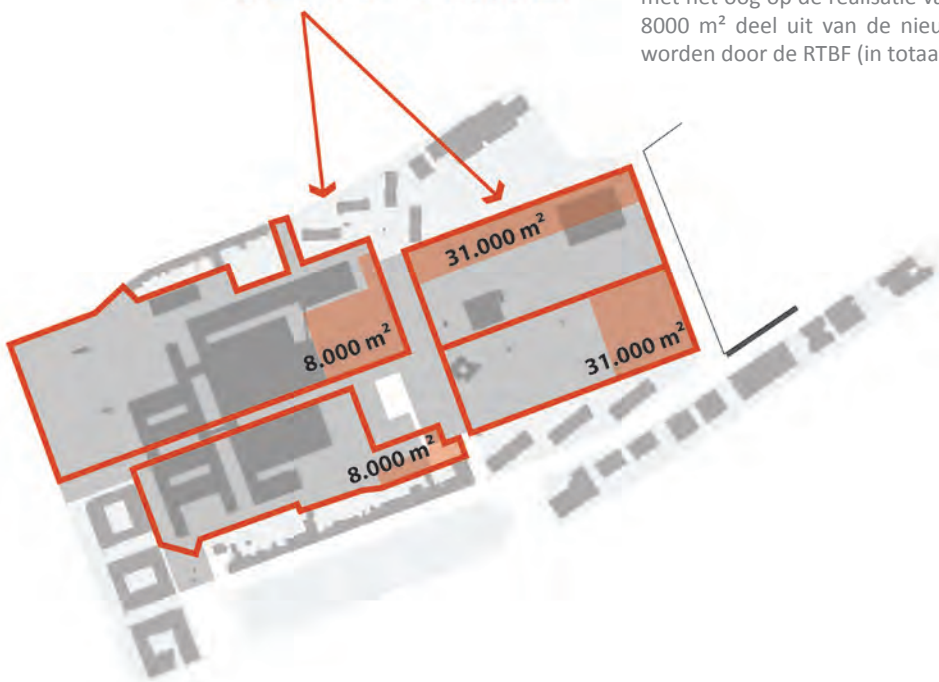
Quelle densité, P/S ?

En comparant les P/S bruts des développements environnants, on observe un P/S de 2 pour les bâtiments de bureaux Emeraude, situés le long de la Moyenne Ceinture, alors que les bureaux le long de Colonel Bourg n'ont que 1,4. Les quartiers résidentiels sont de 0,25 à 1.

Le terrain étudié étant situé à 1km de distance de la station de Diamant, mais avec un accès à la E40 moins direct que les bureaux de C. Bourg, le Schéma Directeur préconise un P/S de 1 pour les développements à venir sur la totalité des terrains arrières de la RTBF et la VRT. Les deux institutions disposent chacune d'une surface de 39.000 m² de terrain actuellement vert. Le SD autorisant un P/S de 1, cela équivaut à 39.000 m² de surface constructible par parcelle.

Afin de respecter le développement harmonieux du parc, le SD préconise, pour chaque institution, 31.000 m² constructibles sur une surface au sol de 11.600 m² (un tiers du parc). En contrepartie, la Région s'engagerait à garantir 8000m² de nouvelles constructions à l'intérieur des campus respectifs, partie avant. C'est ainsi que dans l'arrêté du gouvernement (du 14 mai 2009) en vue de la réalisation d'un PPAS « RTBF », ces 8000 m² sont compris dans les nouvelles constructions demandées par la RTBF (qui s'élève à un total de 15.500m²).

$$P/S : 1 = 39.000 \text{ m}^2$$



Aangezien beide instellingen hun ongebruikte terreinen (op middellange termijn) willen ontwikkelen, is het Richtplan de dialoog met hen aangegaan om een consensus te bereiken over de doelstellingen, om het kader van het toekomstige plan te bepalen en om de voorwaarden vast te leggen voor de ontwikkeling ervan.

Hoe moet het achterliggende terrein ontwikkeld worden?

Welke dichtheid, V/T?

Als we de bruto V/T van de omliggende ontwikkelingen met elkaar vergelijken, vinden we een V/T-verhouding van 2 terug voor de Emeraude-kantoorgebouwen langs de Middenring en een V/T-verhouding van slechts 1,4 voor de kantoren in de Kolonel Bourgstraat. De woonwijken hebben een V/T-verhouding van 0,25 tot 1.

Aangezien het bestudeerde terrein zich op een afstand van 1 km van het Diamantstation bevindt, maar met een minder directe toegang dan de kantoren van K. Bourg, adviseert het Richtplan een V/T van 1 voor de toekomstige ontwikkelingen op de achterliggende terreinen van de RTBF en de VRT. Beide instellingen beschikken elk over een groene oppervlakte van 39.000 m². Aangezien het RP een V/T-verhouding van 1 toelaat, komt dat overeen met een bebouwbare oppervlakte van 39.000 m² per perceel.

Met het oog op een evenwichtige ontwikkeling van het park adviseert het Richtplan voor elke instelling een bebouwbare oppervlakte van 31.000 m² op een grondoppervlakte van 11.600m² (één derde van het park). In ruil daarvoor verbindt het Gewest zich ertoe om 8000m² nieuwe bebouwing te garanderen op het voorste deel, binnen de respectievelijke campussen. In het besluit van de regering (van 14 mei 2009) met het oog op de realisatie van een BBP "RTBF" maakt deze 8000 m² deel uit van de nieuwe constructies die gevraagd worden door de RTBF (in totaal 15.500m²).

IV.b Principes d'implantation

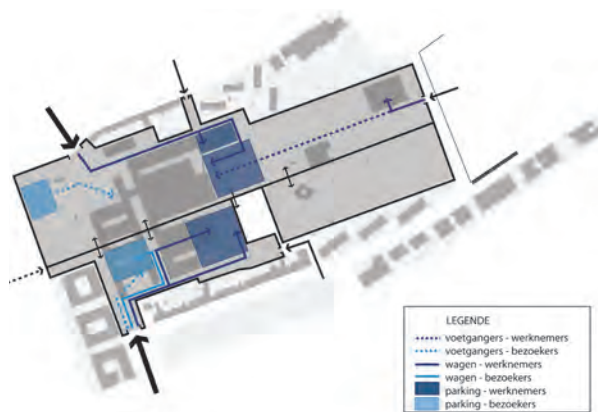
Réorganisation des terrains

A l'heure actuelle, les espaces verts se situent dans le 'campus' sécurisé de la VRT/RTBF. La première condition qui s'impose pour les rendre publics est une réorganisation des terrains afin que l'espace du parc reste en dehors de la zone clôturée des deux institutions.

Comme présenté dans le schéma, il est étudié comment les accès existants (ou prévus) de la VRT et de la RTBF pourront être préservés sans nécessiter une réorganisation importante du programme interne.

Aujourd'hui, la crèche, l'Enclos des fusillés, la salle de sport et le garage sont situés dans la zone sécurisée. Néanmoins, ces fonctions pourraient être soit intégrées dans l'espace public vert, soit être déplacées vers la zone sécurisée de la VRT/RTBF.

La réorganisation doit répondre à un double objectif, d'une part, dégager les terrains présentant le plus haut potentiel et susceptibles de contribuer à la qualité du quartier; et d'autre part, garder suffisamment de terrains non bâtis au sein du périmètre sécurisé afin de ne pas compromettre une éventuelle extension de la VRT et de la RTBF.



IV.b Principes d'implantation

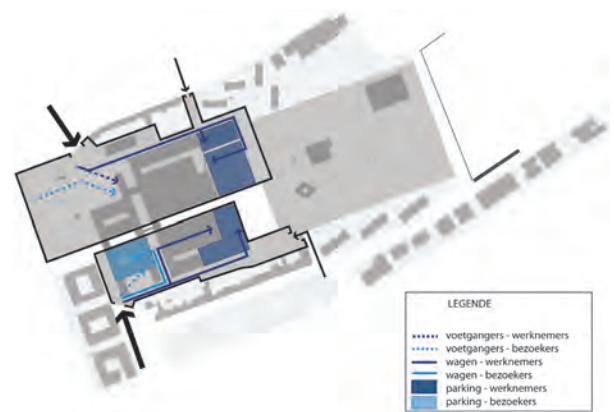
Herorganisatie van de terreinen

Vandaag bevindt het groen zich binnen de beveiligde 'campus' van de VRT/RTBF. De eerste en belangrijkste voorwaarde om de groene ruimte publiek te stellen is een herorganisatie van de terreinen zodat de onbebouwde ruimte buiten de omheinde zone van VRT / RTB valt.

Zoals schematisch voorgesteld wordt onderzocht op welke manier de bestaande (of geplande) toegangen van zowel VRT als RTBF kunnen behouden blijven zonder dat een grootschalige reorganisatie van het interne programma noodzakelijk is.

De crèche, het Ereveld der gefusilleerden, de sporthal en de garage bevinden zich nu binnen de beveiligde zone. Die functies kunnen echter hetzij geïntegreerd worden in een publieke groene ruimte, hetzij verplaatst worden naar de beveiligde zone van VRT/RTBF.

De herorganisatie moet beantwoorden aan een tweeledige doelstelling, namelijk enerzijds het vrijmaken van deze terreinen die over het grootste potentieel beschikken om wezenlijk bij te dragen aan de kwaliteit van de wijk, en anderzijds het bewaren van voldoende onbebouwde terreinen binnen de beveiligde perimeter zodat eventuele uitbreidingsmogelijkheden van VRT en RTBF niet in het gedrang gebracht worden.



^^ Réorganisation du campus | Herorganisatie van de campus

Bâtiments à préserver

La salle de sport de la VRT et la crèche de la RTBF seront préservées comme équipements privés dans le parc. Le dépôt de la VRT sur Georgin pourra être préservé jusqu'à ce que le développement des zones constructibles soit entamé. Une fois les travaux commencés, le dépôt devra être relocalisé dans la zone constructible.



<< Bâtiments à préserver | Te behouden gebouwen

Te behouden gebouwen

De sportzaal van de VRT en de crèche van de RTBF zullen behouden blijven als privévoorzieningen in het park. De garage/opslagplaats van de VRT aan de Georginlaan zal kunnen worden behouden zolang de ontwikkeling van de bebouwbare zones niet is begonnen. Zodra de werkzaamheden zijn gestart, moet de opslagplaats verplaatst worden naar de bebouwbare zone.

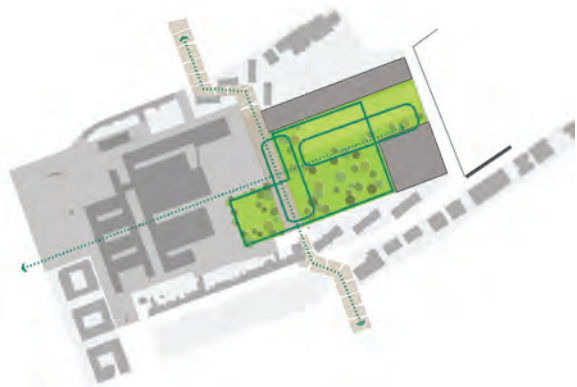
Principes du vert

Respectant les lignes directrices du projet du parc Edith Cavell, deux zones équivalentes à 1/3 du terrain vert sont définies comme constructibles. Les 2/3 restants étant voués à l'aménagement du parc public.

Le parc se définit par trois polarités vertes: une zone verdurisée dans laquelle s'intègre l'espace public nord-sud de la nouvelle façade arrière du campus; une zone verte accompagnant l'axe d'entrée est-ouest; et enfin une zone verte consistante qui forme le coeur du parc.

Principes du bâti

Sur les deux parcelles, la zone constructible est définie afin de maximiser l'exposition au soleil et les vues vers le parc.



^^ Zones vertes densifiées | Densified green zones

Principes voor de groene zones

Overeenkomstig de richtlijnen van het project voor het Edith Cavellpark, zijn er twee zones, samen goed voor 1/3 van het groene terrein, gedefinieerd als bebouwbaar. De resterende 2/3 zijn bestemd voor de aanleg van het openbaar park.

Het park wordt gedefinieerd door drie groene polen: een groene zone waarin de publieke noord-zuidruimte langs de nieuwe achtergevel van de campus wordt geïntegreerd; een groene zone die de oost-westingangs-as begeleidt; en tenslotte een samenhangende groene zone die de kern van het park vormt.

Principes voor de bebouwde zones

Op de beide percelen wordt de bebouwbare zone gedefinieerd in functie van een maximale bezonning en zicht op het park.



^^ Zones constructibles | Buildable zones

Transparence

Les différentes trajectoires (passages piéton et cycliste, entrées, espaces verts et espaces activés par de nouvelles fonctions publiques) et perspectives du parc comme établies par les lignes directrices du projet sont respectées par l'implantation des deux zones constructibles.

Accessibilité

Ces deux zones constructibles bénéficient d'un accès par l'avenue J. Georgin, leur assurant une accessibilité indépendante des activités des deux institutions médias. Aucune voirie ne traversera le parc.

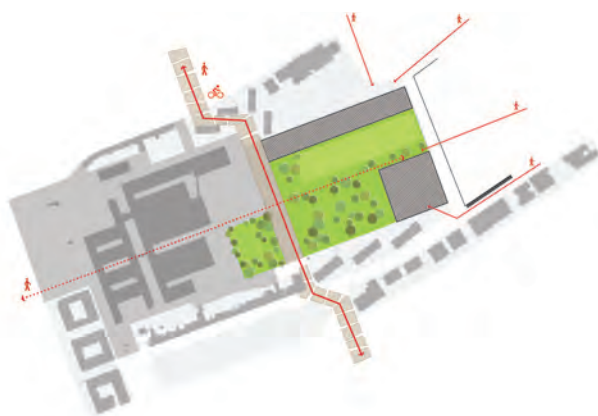
Transparantie

De verschillende trajecten (doorgangen voor voetgangers en fietsers, ingangen, groene ruimten en ruimten opgeladen door nieuwe openbare functies) en de perspectieven van het park, vastgelegd door de krijtlijnen van het project, worden gerespecteerd door de inplanting van de beide bebouwbare zones.

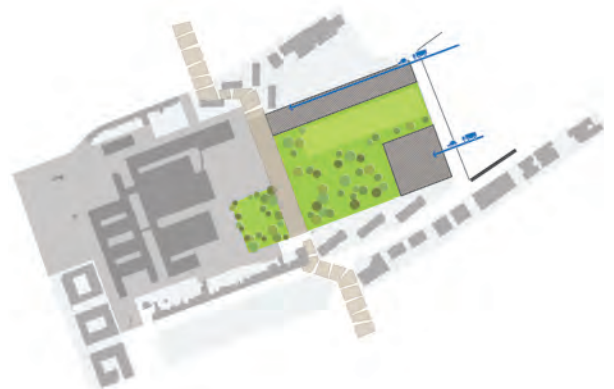
Toegankelijkheid

De beide bebouwbare zones hebben een ingang aan de J. Georginlaan, zodat ze een toegankelijkheid hebben die los staat van de activiteiten van de twee media-instellingen. Er zal geen enkele weg door het park lopen.

GP4-14



5. Trajectoires piétonnes | Voetgangerstrajecten



6. Accessibilité en voiture | Bereikbaarheid met de auto

IV.c Plan

Les deux institutions disposent chacune d'une surface de 39.000 m² de terrain vert. Le SD autorisant un P/S de 1, cela équivaut à 39.000 m² de surface constructible par parcelle.

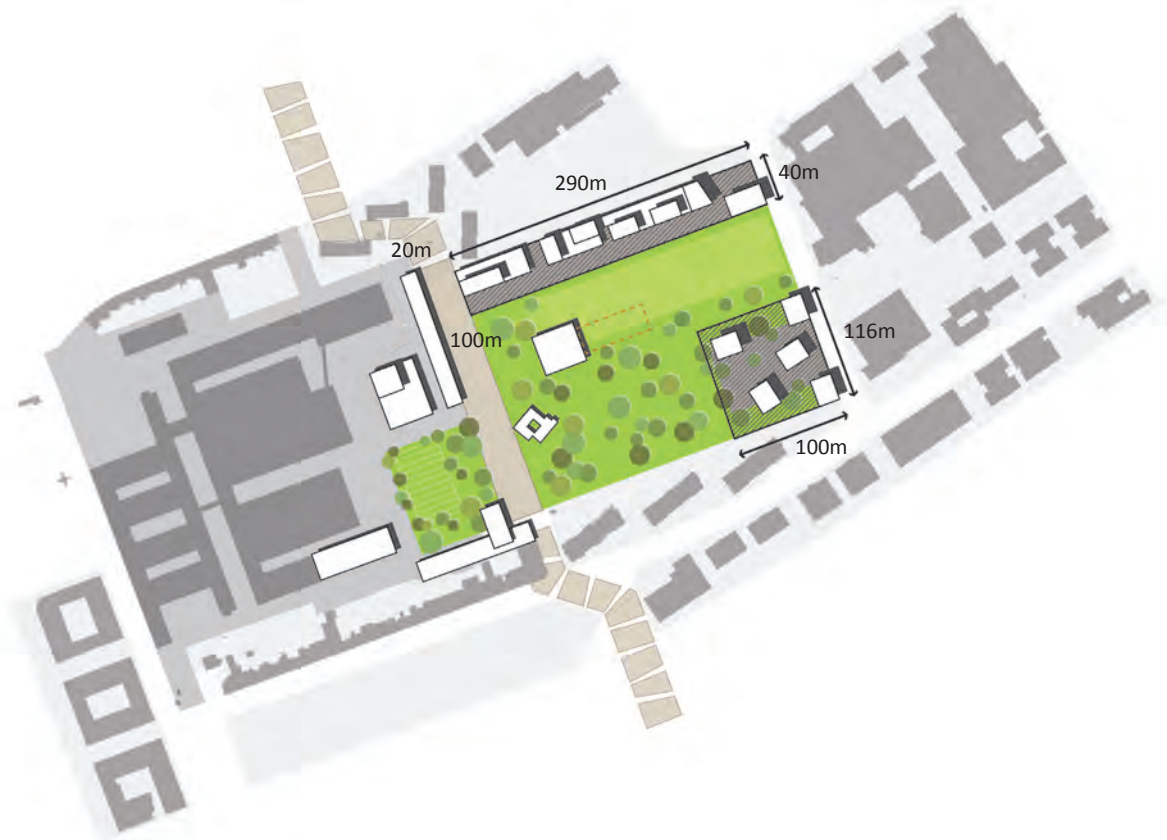
Afin de respecter le développement harmonieux du parc, le SD préconise 31.000 m² constructibles sur une surface au sol de 11.600 m² (un tiers du parc). Les 8.000 m² restant sont prévus dans l'enceinte des campus respectifs de la RTBF et de la VRT (dans le cas de la RTBF, ces 8000m² sont inclus dans les 15.500m² autorisé par l'arrêtée du GRBC du 14/05/2009).

La surface restante (plus de 60.000m²) sera dédiée au Parc Edith Cavell. Aux espaces verts et arborisés déjà existants, on pourra ajouter des surfaces de jeux et d'autres surfaces minéralisées nécessaires pour rendre le parc convivial et accessible à tous. L'aménagement final devrait faire le sujet d'un concours. Les coûts du réaménagement du parc peuvent donc varier fortement selon l'envergure de l'intervention finalement approuvée. Le coût minimal estimé tournera autour de trois millions d'euros, pouvant aller jusqu'au double dans le cas d'un aménagement fort volontariste.

De beide instellingen beschikken elk over een groene oppervlakte van 39.000 m². Aangezien het Richtplan een V/T-verhouding van 1 toelaat, komt dat overeen met een bebouwbare oppervlakte van 39.000 m² per perceel.

Met het oog op een evenwichtige ontwikkeling van het park adviseert het Richtplan voor elke instelling een bebouwbare oppervlakte van 31.000 m² op een grondoppervlakte van 11.600 m² (één derde van het park). De resterende 8.000 m² worden voorzien binnen de beveiligde campus van de RTBF en van de VRT (in het geval van de RTBF zitten die 8000m² vervat in de 15.500m² die goedgekeurd zijn door het besluit van de RBHG van 14/05/2009).

De overige oppervlakte (meer dan 60 000m²) wordt gewijd aan het Parc Edith Cavell. Bovenop de bestaande groene en beboste ruimten kunnen speelruimten en andere minerale oppervlakken toegevoegd worden, zodat het park gebruiksvriendelijk en bereikbaar wordt voor iedereen. De finale inrichting dient het onderwerp te zijn van een wedstrijd. De kosten voor de herinrichting van het park kunnen bijgevolg sterk variëren, afhankelijk van de omvang van de finaal goedgekeurde ingreep. De minimale geschatte kost draait rond de 3 miljoen euro en kan oplopen tot het dubbele in het geval van een sterk uitgewerkte aanleg.



V. CONCLUSION: OBJECTIFS ATTEINTS | CONCLUSIE: STREEFDOELEN



En conclusion, le parc a pour effet de mettre en contact le quartier résidentiel d'Evenepoel avec celui de la rue Colonel Bourg. Cependant, il reste encore à relier le quartier Paduwa, qui est séparé du parc par un bloc d'industries urbaines.

Conclusie: het park is bedoeld om contact te leggen tussen de Evenepoelwijk en de Kolonel Bourgstraat. Er moet echter nog een verbinding komen met de Paduwawijk, die van het park gescheiden wordt door een bouwblok met stedelijke industrie.





AA Impression | Impression

B. LA TRANSFORMATION DES BLOCS INDUSTRIELS



GP4-18



B. DE TRANSFORMATIE VAN DE INDUSTRIËLE BLOKKEN

I. DESCRIPTION

Maintien des petites et moyennes entreprises à Bruxelles - projets intégrés: résidentiel / industriel / commercial

La zone levier comprend un nombre important d'entreprises qui contribuent positivement au budget des communes (et de la RBC) mais qui génèrent également différentes problématiques urbaines notamment au niveau de la cohabitation avec les fonctions résidentielles ou encore au niveau de la circulation. Il faut cependant dissocier les PME des entreprises de grande envergure.

D'une part les grandes entreprises montrent leur souhait de déménager de cette zone vers la périphérie ou vers des zones à caractère industriels plus défini de la Région de Bruxelles Capitale. Cela est notamment dû à leurs besoins logistiques importants, qu'il est difficile d'assurer dans une zone mixte (résidentiel, commerce, ...).

D'autre part, le développement du parc Edith Cavell risque d'accélérer cette transformation de la zone d'industrie urbaine car la valeur immobilière devrait y augmenter. Enfin, on constate que les petites et moyennes entreprises veulent rester dans la zone mais ont des moyens financiers limités.

Il faut donc que le SD gère ce déménagement progressif des grandes entreprises en proposant un réaménagement flexible et phasable des espaces libérés tout en s'inscrivant dans la politique de maintien des petites et moyennes entreprises en RBC.



I. OMSCHRIJVING

Behoud van kleine en middelgrote bedrijvigheid in Brussel - Geïntegreerde projecten: wonen / bedrijvigheid / handel

Het hefboomgebied omvat een groot aantal bedrijven die een positieve bijdrage leveren aan het budget van de gemeenten (en van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest), maar die ook voor verschillende stedelijke conflicten zorgen, namelijk de combinatie met residentiële functies en op het vlak van verkeer. Er moet echter een onderscheid gemaakt worden tussen KMO's en grote bedrijven.

Enerzijds uiten de grote bedrijven van deze zone hun wens om naar de periferie of naar de zones met een meer afgebakend industrieel karakter van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verhuizen. Dit heeft vooral te maken met hun grote logistieke behoeften, waaraan moeilijk kan worden voldaan in een gemengde zone (woonzone, handelszone enz.).

Anderzijds is de kans groot dat de ontwikkeling van het Edith Cavellpark de transformatie van de stedelijke industriezone zal versnellen, aangezien de vastgoedwaarde er zou moeten toenemen. Tot slot stellen we vast dat de kleine en middelgrote ondernemingen in de zone willen blijven, maar dat hun financiële middelen beperkt zijn.

Het Richtplan moet de geleidelijke verhuis van de grote bedrijven sturen door een flexibele en faseerbare herinrichting van de vrijgekomen terreinen voor te stellen die past binnen het beleid om de kleine en middelgrote ondernemingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te houden.

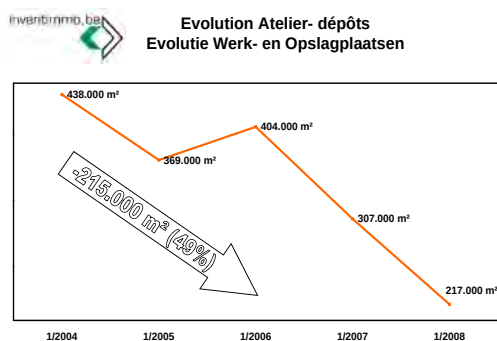


II. ANALYSE | ANALYSE

GP4-20

SDRB - Direction Expansion Économique

Des chiffres qui posent question ...



Perte significative des industries urbaines en RBC

En 4 ans, on relève une diminution de près de 50% des ateliers et dépôts à la location, notamment ceux de grande superficie (> de 5.000 m²).

Parmi d'autres, la Société de Développement de la Région de Bruxelles (SDRB) s'inquiète de la perte importante du nombre d'industries urbaines en RBC qui caractérise ces dernières années. Ce phénomène est dû notamment à la réduction drastique des ateliers et dépôts disponibles à la location/achat. Les développements immobiliers récents favorisent en effet la transformation de ces grands espaces en appartements et lofts, obligeant les grandes entreprises à s'établir en périphérie. Quant aux petites et moyennes entreprises, la valeur immobilière des ateliers et dépôts restants est très instable et peut à tout moment passer bien au-dessus de leurs moyens réels, leur intégration à moyen et long terme dans le tissu urbain est fragile et peu assurée.

SDRB - Direction Expansion Économique

Disparition progressive

- ◆ Perte surtout à la location : - 36 % (Ateliers mis en vente = stabilité)
- ◆ Perte sur les grands ateliers (> 5000 m² et +) = 10% de la perte

Comparaison Offres - Vergelijking Aanbod 2004-2007

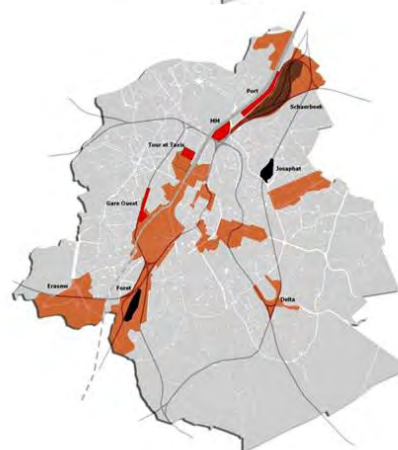
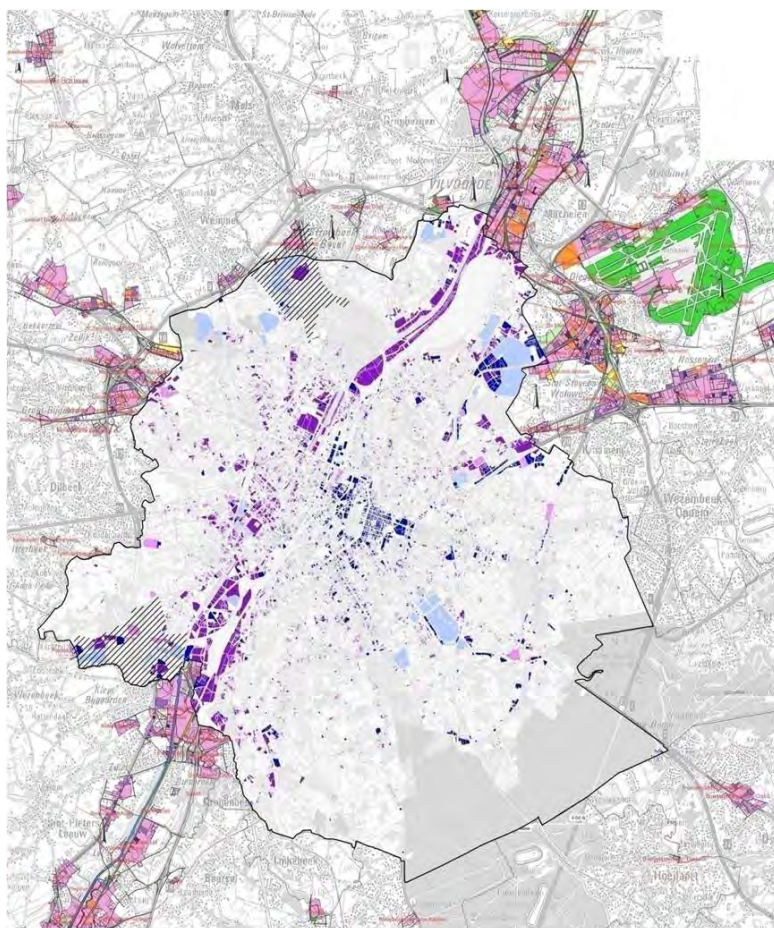
	A Vendre - Te Koop			A Louer - Te Huur		
	24/12/2004	10/09/2007		24/12/2004	10/09/2007	
0-250m²	32	43	34%	140	119	-15%
251-500m²	66	65	-2%	89	49	-45%
501-1.000m²	66	69	5%	79	37	-53%
1.001-2500m²	33	30	-9%	54	34	-37%
2.501-5.000m²	12	11	-8%	21	11	-48%
5.001 +	10	3	-70%	10	2	-80%
	219	221	1%	393	252	-36%

Graphiques SDRB | Grafieken GOMB

Groot verlies van stedelijke industrie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Men stelt in amper vier jaar tijd een halvering vast van het aantal werkplaatsen en opslagruimten, voornamelijk deze van grote oppervlakte (> 5.000 m²).

Onder meer de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel (GOMB) maakt zich ongerust over het grote verlies aan stedelijke industrie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van de afgelopen jaren. Dit fenomeen is voornamelijk te wijten aan de drastische vermindering van het aantal werkplaatsen en opslagruimten dat beschikbaar is voor verhuur/aankoop. De recente vastgoedontwikkelingen begunstigen immers de transformatie van deze grote ruimten tot appartements en lofts, zodat de grote bedrijven zich in de periferie van de stad moeten gaan vestigen. Wat de kleine en middelgrote ondernemingen betreft is de vastgoedwaarde van de overblijvende werkplaatsen en opslagruimten zeer onstabiel. Deze kunnen elk moment boven hun reële middelen uitstijgen, zodat hun integratie in het stedelijk weefsel op middellange en lange termijn broos en weinig gegarandeerd is.



^^ Zones d'industrielles le long du canal | Industriezones langs het kanaal

Zones d'industries urbaines

A l'échelle de Bruxelles, on compte deux genres de zones d'industries urbaines.

D'une part les zones à vocation industrielle (comme par exemple Bruxelles Sud, Schaerbeek Formation, les zones portuaires, etc.) nécessitent un renforcement et une politique de protection.

D'autre part, les zones industrielles en milieu urbain font face à un besoin de transformation pour mieux s'adapter à l'urbain et assurer leur position. Ceci demande une réponse délicate.

Zones voor stedelijke industrie

Naar Brusselse maatstaven zijn er twee soorten zones voor stedelijke industrie.

Enerzijds vereisen de zones met een industriële bestemming (bijvoorbeeld: Brussel-Zuid, Schaerbeek Vorming, de havenzones enz.) een versterking en een beschermingsbeleid.

Anderzijds worden de industriezones in een stedelijk milieu geconfronteerd met een behoefte aan transformatie om zich beter te kunnen aanpassen aan de stedelijke omgeving en hierdoor hun positie te verzekeren. Dit vraagt een nauwgezet antwoord.

Superficie actuelle | Bestaande oppervlakte

PME KMO	29 520 m ²
Bureaux Kantoren	21 540 m ²
Commerces Handel	3 780 m ²



^^ Type de fonctions et nombre d'étages | Overzicht van de functies en aantal bouwlagen

A titre d'exemple: l'îlot "Vlan - Contrôle technique"

Le SD a imaginé/cherché plusieurs scénarios pour la transformation d'un îlot d'industrie urbaine situé dans la zone levier. Ceci dans le but de donner des outils conceptuels et de négociation aux trois communes concernées: cette proposition constitue une base de travail destinée aux négociations avec la Région et le secteur privé quand cet îlot (ou un autre) subira une transformation, notamment lors des déménagements des grandes entreprises qui le composent. Cette base de travail a été élaborée en concertation avec les deux communes, la Région et la SDRB.

L'îlot concerné est délimité par les avenues J. Georgin, L. Mommaerts, L. Grosjean et la rue C. Bourg. Il accueille un peu moins de 30.000 m² d'entreprises de taille très variable, plus de 21.500 m² de bureaux et près de 3.800 m² de commerces (auto showroom).

On constate une sous-exploitation de la surface productive (grands entrepôts à étage unique) ainsi qu'une cohabitation difficile avec les logements des îlots adjacents, notamment en matière de circulation (entrées et sortie de camions).

Tenant compte de la transformation que le quartier va vivre, avec notamment le développement d'un parc régional Edith Cavell, le SD veut garantir la survie des petites et moyennes entreprises en leur proposant une adaptation aux nouvelles conditions urbaines.

Bij wijze van voorbeeld: het blok "Vlan - technische controle"

Het Richtplan heeft verschillende scenario's bedacht/gezocht voor de transformatie van een bouwblok met stedelijk industrie dat zich in het hefboomgebied bevindt. Dit met de bedoeling conceptuele en onderhandelingsinstrumenten aan de drie betrokken gemeenten aan te reiken: het voorstel vormt een werkbasis voor onderhandelingen met het Gewest en de privésector wanneer dit blok (of een ander) een transformatie zal moeten ondergaan, bij de verhuis van de grote bedrijven die er gevestigd zijn. Deze werkbasis werd uitgewerkt in samenspraak met de twee gemeenten, het Gewest en de GOMB.

Het betrokken blok wordt begrensd door de J. Georginlaan, de L. Mommaertsla, de L. Grosjeanlaan en de K. Bourgstraat. Het biedt plaats aan iets minder dan 30.000 m² bedrijven van zeer uiteenlopende omvang, meer dan 21.500 m² kantoren en ongeveer 3.800 m² handelszaken (showroom voor auto's).

Er wordt een ondermaatse exploitatie van de productieve oppervlakte vastgesteld (grote opslagruimten van slechts één verdieping) en een problematische combinatie met de woningen van de aangrenzende bouwblokken, voornamelijk op het vlak van verkeer (in- en uitrijden van vrachtwagens).

Rekening houdend met de transformatie die de wijk zal ondergaan, met onder meer de ontwikkeling van het gewestelijk Edith Cavellpark, wil het Richtplan het overleven van de kleine en middelgrote ondernemingen verzekeren door hen een aanpassing aan de nieuwe stedelijke omstandigheden voor te stellen.





▲▲ Projet Birmingham, Bruxelles - SDRB |
Project Birmingham, Brussel - GOMB



▲▲ Projet Cityline Bruxelles - SDRB |
Project Cityline Brussel - GOMB

Liste d'activités productives compatibles

D'après la SDRB, un très grand nombre d'entreprises sont compatibles avec du logement, leurs besoins en surface s'étalent de 100 m² à 2.000 m². Une liste a été élaborée. Elle pourrait servir de base de sélection pour les industries urbaines autorisées à s'installer au sein des tissus résidentiels. Entre autres, cette liste inclue les secteurs alimentaire (pâtisserie), audiovisuel (création graphique, location de matériel, post production, studio photo, vidéaste), médical (consultance, pratique dentaire), commercial (grossiste, production bio), textile (création, confection), culturel (ateliers d'artistes, théâtre, location de costumes, cours de danse, stages, centre de conférence). Ou encore les secteurs de la construction (production de matériel, entreprise générale), de l'édition (imprimerie), de l'engineering (laboratoire), des services (bureau d'étude de marché, crèche, organisation d'événements, call center), de la transformation (artisan ébéniste, boulangerie artisanale, création et design de meubles), ...

Lijst van verenigbare productieve activiteiten

Volgens de GOMB zijn een zeer groot aantal ondernemingen verenigbaar met wonen wanneer hun behoefte aan oppervlakte tussen 100 m² en 2.000 m² ligt. Er werd een lijst opgesteld. Deze kan als basis dienen voor de selectie van stedelijke industrieën die zich in woonweefsel mogen vestigen.

Die lijst omvat onder meer de voedingssector (patisserie), de audiovisuele sector (grafisch ontwerp, verhuur van uitrusting, postproductie, fotostudio, het maken van video's), de medische sector (huisartspraktijk, tandartspraktijk), de commerciële sector (groothandel, bioproductie), de textielsector (ontwerp, confection), de culturele sector (kunstateliers, theater, verhuur van kostuums, danslessen, stages, congrescentrum). Maar ook de bouwsector (productie van uitrusting, algemene aanneming), de uitgeversector (drukkerij), de engineeringsector (laboratorium), de dienstensector (bureau voor marktstudie, crèche, organisatie van evenementen, call center), de transformatiesector (ambachtelijke houtbewerking, ambachtelijke bakkerij, meubelontwerp) enz.

III. LIGNES DIRECTRICES | KRIJTLIJNEN

Le Schéma Directeur offre ici un schéma conceptuel qui sert de piste de réflexion et donne des directions pour la transformation de blocs industriels.

La transformation de l'îlot "Vlan-Contrôle technique" suit les principes suivants:

- + Ouvrir deux axes le long des limites de parcelles afin de créer deux rues traversantes est-ouest qui ont pour rôle de désenclaver l'îlot.
- + Dissocier la circulation locale (riverains) du trafic de chargement/déchargement (PME) par la création de cours intérieures.
- + Combiner la fonction résidentielle et industrielle, en respectant les surfaces utiles (choix variés de surfaces industrielles) et la protection des logements vis-à-vis des nuisances sonores, olfactives, etc...
- + Densifier l'îlot: surfaces industrielles en rez-de-chaussée et logements aux étages, avec utilisation des toitures plates en jardins semi-privatifs.
- + Maintenir la surface originale de PME (29.000 m²) et financer la transformation de l'îlot par le développement des logements: maintien d'un prix bas pour les surfaces industrielles.

Il est donc nécessaire d'introduire un PPAS modificatif qui permette la construction de logements dans cette zone d'industries urbaines sous certaines conditions.

Il faut noter que malgré le fait que la SDRB apprécie la qualité du travail accompli dans ce Schéma Directeur, elle se voit obligée de marquer son opposition à l'utilisation de cette procédure pour une question de principe: permettre du logement dans une zone d'industrie urbaine (même si c'est pertinent dans ce cas là) pourrait former un dangereux précédent.

Het Richtplan biedt hier een conceptueel schema aan dat als denkpiste kan worden gebruikt en geeft aanwijzingen voor de transformatie van industriële blokken.

De transformatie van het blok "Vlan - technische controle" is gebaseerd op de volgende principes:

- + Het openen van twee assen volgens de grenzen van de percelen om twee van oost naar west lopende straten te creëren die het blok moeten ontsluiten.
- + Het plaatselijke verkeer (bewoners) scheiden van het laad- en losverkeer (KMO's) door het voorzien van binnenplaatsen.
- + De woonfunctie combineren met de industriële functie, waarbij de nodige oppervlakten gerespecteerd worden (gevarieerde keuze aan industriële ruimten) en de woningen beschermd worden tegen geluidoverlast, geurhinder enz.
- + De verdichting van het blok: industriële ruimten op de gelijkvloerse verdieping en woningen op de verdiepingen erboven met het gebruik van platte daken voor halfprivate daktuinen.
- + Het behoud van de oorspronkelijke oppervlakte voor KMO's (29.000 m²) en financiering van de transformatie van het blok door de ontwikkeling van woningen: behoud van een lage prijs voor de industriële ruimten.

Het is bijgevolg noodzakelijk een aanpassing aan het BBP door te voeren die de bouw van woningen in deze zone voor stedelijke industrie onder bepaalde voorwaarden toelaat.

We wijzen erop dat, hoewel de GOMB de kwaliteit van het werk dat werd verricht voor het Richtplan op prijs stelt, de maatschappij zich verzet tegen het gebruik van deze procedure omwille van een principekwestie: woningen toelaten in een zone voor stedelijke industrie (zelfs indien het in dit geval relevant is) kan een gevaarlijk precedent scheppen.





Traversantes majeures | Belangrijke doorsteken



Organisation de la circulation | Circulatieschema



Combinaison "entreprises" et "habitations" sur le rez-de-chaussée | Combinatie van KMO- en woonfuncties op het gelijkvloers



Principe de cohabitation | Principe van cohobitatie

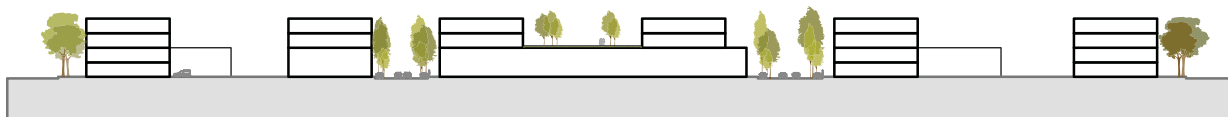


Logements sur les étages | Woningen op de verdiepingen

Existant | Bestaand
PME | KMO: 29 520 m²

Proposition | Voorstel
PME | KMO: 29 000 m²
Logements | Wonen: 88 160 m²

Total | totaal: 117 160 m²



Coupe | Snede

IV. PROJET | PROJECT

IV.a Images de référence | Referentiebeelden

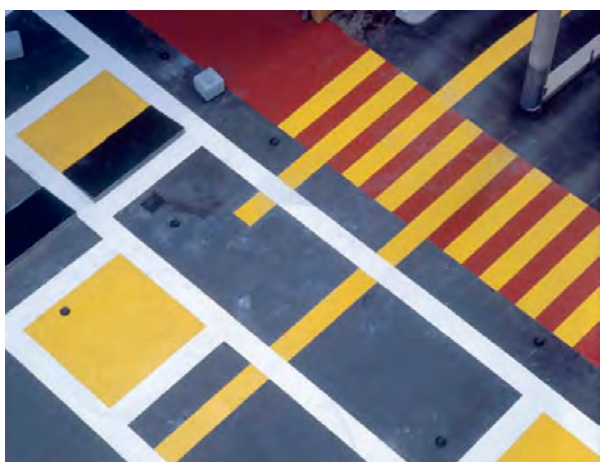


1. Toitures vertes, jardins semi-privatifs | Groene daken, semi-private tuinen
'DE CITADEL' – ALMERE (NL) - CHRISTIAN DE PORTZAMPARC





2. Hauteurs et dimensions spécifiques | Specifieke hoogtes en afmetingen
APPARTEMENTEN EN STUDIO'S – ALMERE (NL) - ARCONIKO



3. Cours intérieures avec caractère | Binnengebied met karakter
PARKEERRUIMTE / BINNENGEBIED – BERLIN (D) - TOPOTEC



4. Habitations en hauteur | Woningen op hoogte
'DE CITADEL' – ALMERE (NL) - CHRISTIAN DE PORTZAMPARC

IV.b Phasage

Simulation de phasage basé sur un scénario réaliste développé à partir des informations recueillies durant le processus d'élaboration du Schéma Directeur.



^^ Parcellisation | Percelering

IV.b Fasering

Simulatie van fasering, gebaseerd op een realistisch scenario dat ontwikkeld is op basis van informatie die verkregen werd gedurende het proces van de opmaak van het Richtschema.



^^ Phase 1 | Fase 1



^^ Phase 2 | Fase 2



^^ Phase 3 | Fase 3



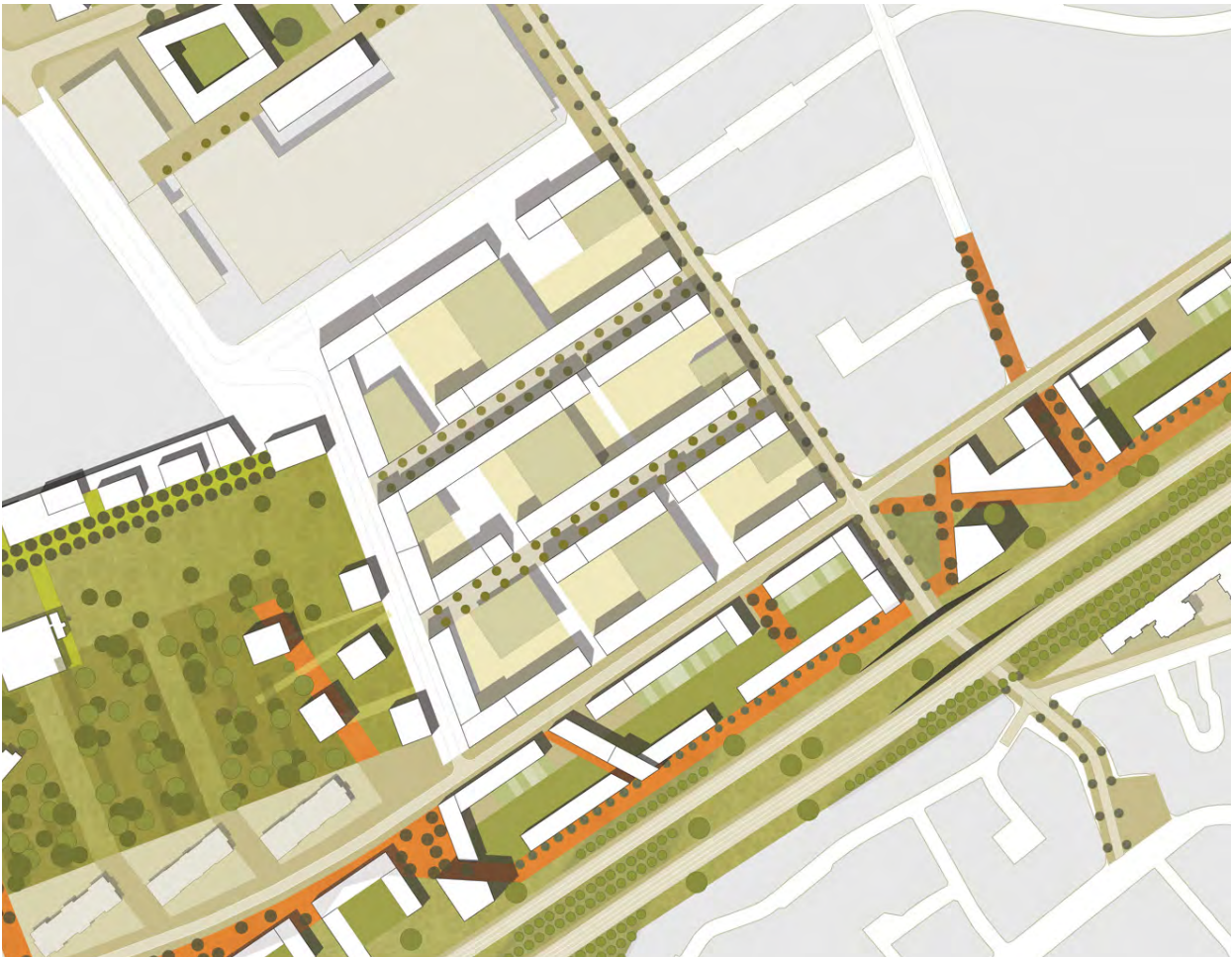
^^ Phase 4 | Fase 4



^^ Phase 5 | Fase 5



IV.c Plan



C. LA CRÉATION DE LIAISONS PIÉTONNES INTER-QUARTIER | DE CREATIE VAN DE VOETGANGERSVERBINDINGEN TUSSEN DE WIJKEN

I. DESCRIPTION

Amélioration de la qualité spatiale et augmentation de la qualité de l'espace public du quartier - Maillage de circulation pour les usagers doux

Pour la plupart des usagers (résidents, travailleurs) il n'est pas agréable de se promener dans le quartier. La plupart d'entre eux utilisent la voiture pour s'y rendre mais également pour se déplacer à l'intérieur de la zone. L'expression la plus parlante est celle des commerces de la Chaussée de Louvain qui sont basés exclusivement sur une accessibilité voiture.

Pourtant un nombre important de résidents habitent la zone levier, et le fait que les différents quartiers résidentiels soient fragmentés renforce le besoin de renverser cette tendance et de rendre un espace consistant aux piétons.

Afin de renforcer les effets des transformations générées par le nouveau parc et par le développement des polarités le long des trois axes majeurs (Moyenne Ceinture, Chaussée de Louvain et E40), il est nécessaire de développer un réseau de circulation à l'échelle des usagers. Des espaces publics, passages piétons et pistes cyclables doivent être créés de manière stratégique dans la zone.

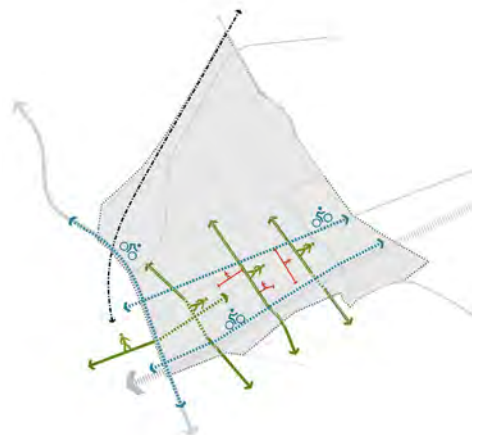
I. OMSCHRIJVING

Verbetering ruimtelijke kwaliteit en verhogen van de kwaliteit van de publieke ruimte van de wijk - Netwerk van circulatieruimten voor de zachte weggebruikers

Voor de meeste gebruikers (bewoners, werknemers) is het niet aangenaam om in de wijk te wandelen. De meesten onder hen gebruiken de wagen, ook om zich binnen de zone te verplaatsen. De meest tot de verbeelding sprekende uiting daarvan zijn de handelszaken van de Leuvensesteenweg, die zich uitsluitend richten op toegankelijkheid met de wagen.

Er wonen nochtans heel wat mensen in het hefboomgebied en het feit dat de verschillende woonwijken gefragmenteerd zijn, versterkt de behoefte om deze trend te keren en ruimte te bieden aan voetgangers.

Om de effecten te versterken van de transformaties die gegenereerd worden door het nieuwe park en de ontwikkeling van polariteiten langs de drie grote assen (Middenring, Leuvensesteenweg en E40) moet er een verkeersnetwerk ontwikkeld worden op schaal van de gebruikers. Er dienen op een strategische manier openbare ruimten, doorgangen voor voetgangers en fietspaden te worden aangelegd in de zone.



Localisation | Situering

II. ANALYSE | ANALYSE

Une meilleure cohésion pour le quartier

Bien que le quartier présente un tracé de rues relativement rectiligne, la lisibilité en reste très limitée. De plus, malgré la présence d'un grand nombre de fonctions urbaines et publiques, la cohésion du quartier manque totalement. Pour renforcer cette dernière, il faudra non seulement une structure bien lisible (repères, axes, balises), mais également une structure à mailles fines pour le trafic doux (trajets attractifs ayant une circulation fluide).

Les liens manquants

Etant donné la présence d'infrastructures importantes (E40, Chaussée de Louvain, Moyenne Ceinture), de nouvelles connexions situées en-dessous ou au-dessus de ces axes sont d'un intérêt capital pour l'intégration du quartier dans le tissu urbain environnant. D'autre part, les liens "nord-sud" sont à renforcer (vers l'Avenue H. Dunant et vers Woluwe-St-Lambert).

Le SD doit déterminer quels sont les axes les plus appropriés pour le transport doux et repérer les liens manquants au sein du quartier afin d'en renforcer la structure. Un certain nombre de connexions existantes seront revalorisées

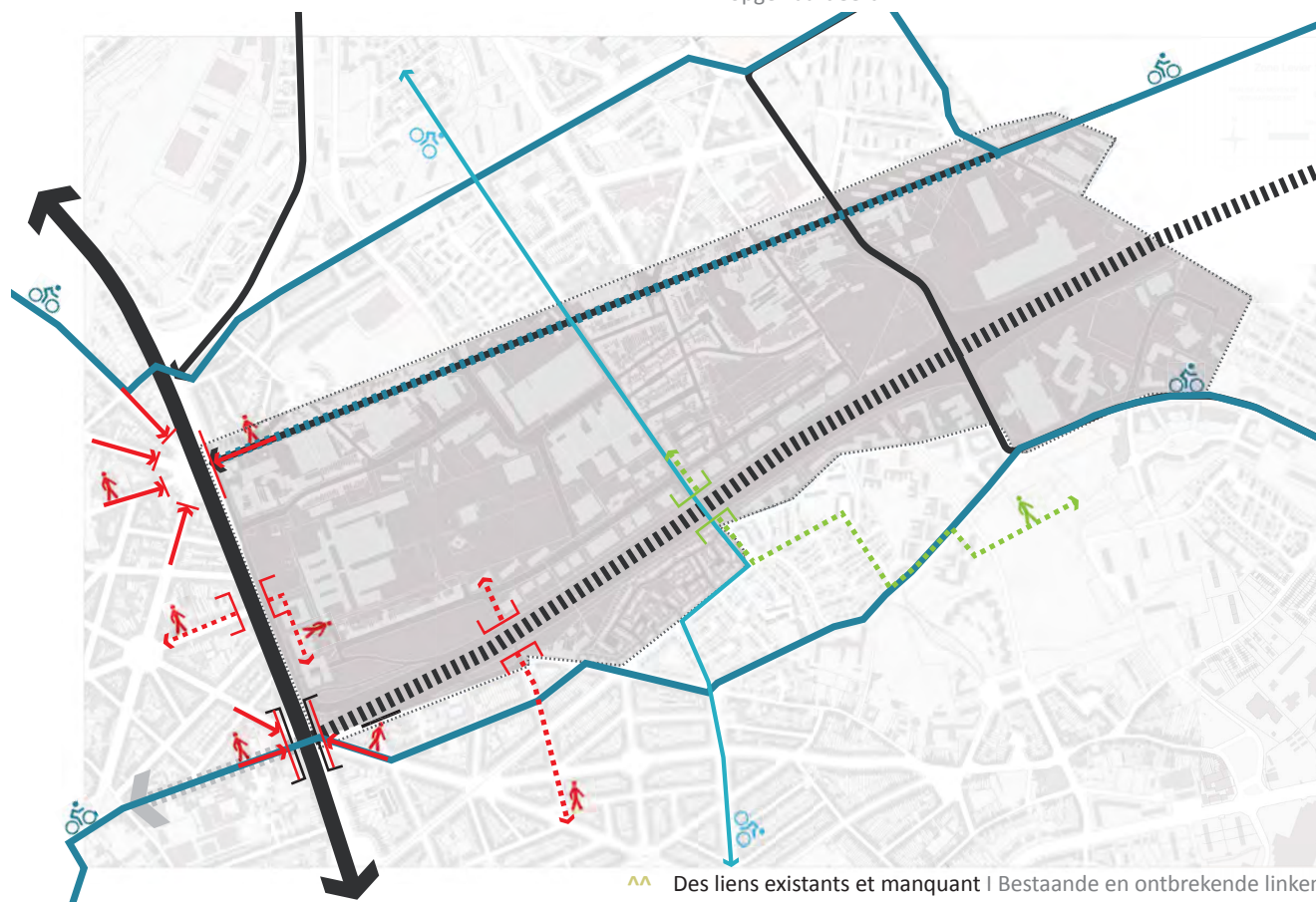
Een grotere cohesie voor de wijk

Hoewel de wijk een vrij rechtlijnig stratenpatroon heeft, is de leesbaarheid ervan heel beperkt. Hoewel er zich nu reeds een groot aantal aan stedelijke voorzieningen en publieke functies bevinden ontbreekt elke samenhang. Voor de versterking van de wijk is naast een duidelijke leesbare structuur (herkenningspunten, assen, bakens) ook een fijnmazige structuur voor zacht verkeer belangrijk (vlotte en aangename trajecten).

De ontbrekende verbindingen

Gezien de aanwezigheid van grootschalige infrastructuur zijn nieuwe verbindingen onder of over deze assen (E40, Leuvensesteenweg, Middenring) van cruciaal belang om de wijk te integreren binnen het omliggende stadsweefsel. Anderzijds moeten de noord-zuidverbindingen worden versterkt (naar de H. Dunantlaan en naar Sint-Lambrechts-Woluwe).

Het Richtplan moet bepalen wat de meest aangewezen assen zijn voor het zacht verkeer en de ontbrekende schakels in de wijk aanduiden zodat de structuur ervan kan worden versterkt. Een aantal bestaande verbindingen zullen worden opgewaardeerd.



III. LIGNES DIRECTRICES | KRIJTLIJNEN

Le renforcement du maillage de circulation douce suit les principes suivants:

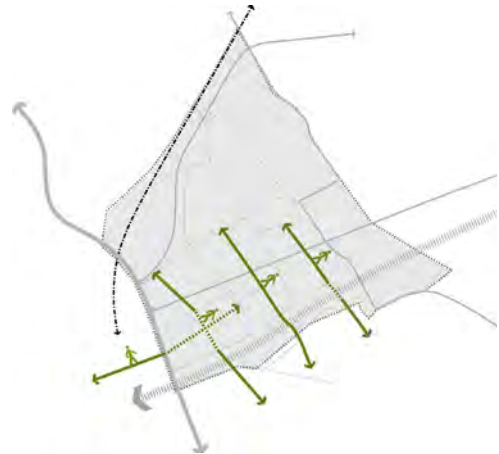
De versterking van het netwerk voor zacht verkeer is gebaseerd op de volgende principes:

+ Renforcement de quatre trajectoires piétonnes. Trois liaisons nord-sud connectent des quartiers résidentiels de Schaerbeek, Evere et Woluwe-St-Lambert aujourd'hui séparés par la Chaussée de Louvain et l'E40. Tandis qu'une liaison ouest-est relie un quartier de Schaerbeek (square Plasky) au parc Edith Cavell en passant sous la Moyenne Ceinture. Chacun de ces trajets relie des espaces publics (espaces verts) existants ou nouveaux.

+ Versterking van vier voetgangerstrajecten. Drie noord-zuidverbindingen verbinden woonwijken van Schaerbeek, Evere en Sint-Lambrechts-Woluwe, die nu van elkaar gescheiden zijn door de Leuvensesteenweg en de E40, met elkaar. Een oost-westtraject verbindt een wijk van Schaerbeek (Square Plasky) met het Edith Cavellpark en loopt onder de Middenring. Elk van deze trajecten verbindt bestaande of nieuwe openbare ruimten (groene ruimten) met elkaar.

+ Une série de liaisons piétonnes à travers des îlots de grande envergure (zone d'industrie urbaine ou zone administrative) sont aménagées pour redonner une perméabilité au tissu urbain et relier des quartiers résidentiels fragmentés.

+ Er wordt een reeks van voetgangersverbindingen door de omvangrijke blokken (stedelijke industriezone of administratieve zone) aangelegd om het stedelijk weefsel opnieuw doorwaadbaar te maken en de gefragmenteerde wijken met elkaar te verbinden.

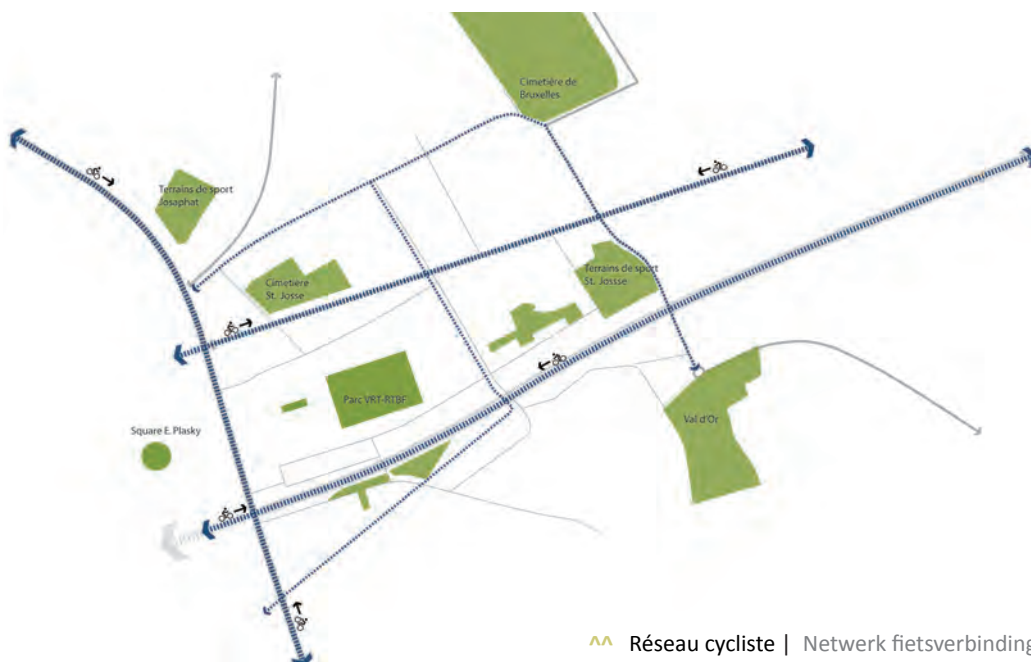


Réseau de liaisons piétonnes | Netwerk van voetgangersverbindingen



+ Un réseau cycliste permet de traverser la zone d'est en ouest grâce à l'aménagement de la Chaussée de Louvain et de la 'bicycle highway' le long de la E40. Des liaisons nord-sud sont également renforcées.

+ Een fietsnetwerk laat toe de zone van oost naar west te doorkruisen dankzij de herinrichting van de Leuvensesteenweg en de aanleg van de 'bicycle highway' langs de E40. Ook noord-zuidverbindingen worden versterkt.



IV. PROJET | PROJECT

IV.a Le site comme maillon entre les différentes zones de Woluwe-St-Lambert et d'Evere

1. Liaison Park Edith Cavell

Un nouveau trajet destiné à la circulation douce pourra être intégré dans le parc, permettant de relier un nombre d'infrastructures aux espaces verts situés au sein et autour de la zone de projet: les infrastructures sportives de Schaerbeek (site Josaphat), le cimetière d'Evere, la crèche existante, l'Enclos des fusillés, l'école de l'Angelus (WSL) et l'église du Divin Sauveur (Schaerbeek). Cette liaison à travers les différentes communes augmentera sensiblement la dynamique du quartier. De cette façon, le parc jouera un rôle prépondérant dans la restructuration de l'espace public. A niveau du quartier, la nouvelle liaison permettra un maillage plus fin du tracé des rues et brisera l'isolement du quartier.

IV.a De site als schakel tussen verschillende plekken in Woluwe en Evere

1. Link Park Edith Cavell

In het park kan een nieuw publiek traject voor zacht verkeer geïntegreerd worden dat de ontbrekende schakel vormt in het verbinden van een aantal voorzieningen en groene plekken in en rond het projectgebied: de sportinfrastructuur in Schaarbeek (Josaphat site), de begraafplaats te Evere, de bestaande crèche, het Ereveld der gefusilleerden, de school Angelus (Sint-Lambrechts-Woluwe) en kerk du Divin Sauveur (Schaarbeek). Deze verbinding doorheen de verschillende gemeentes zal de dynamiek van de wijk aanzienlijk verhogen. Op die manier speelt het park een belangrijke rol in het herstructureren van de publieke ruimte. De nieuwe verbinding zorgt op schaal van de wijk voor een verfijning van de maaswijdte van het stratenpatroon en doorbreekt het isolement van de wijk.



^^ Enclos des Fusillés | Ereveld der gefusilleerden



^^ Crèche | Kinderopvang



^^ Cimetière de St Josse | Begraafplaats - St Joost



^^ Terrains de sport | Sportterreinen - Josaphat



^^ Ecole de l'Angelus | Angelus School



2. Liaison Grosjean

Actuellement, l'Avenue Léon Grosjean forme avec l'Avenue de Mars, les liaisons existantes entre la E40 et Woluwe-St-Lambert. Afin de réduire l'effet de fracture de l'E40 entre les deux quartiers, il faudra au moins une liaison supplémentaire.

3. Liaison Deux Maisons

Le Schéma Directeur étudie la possibilité de relier la rue De Lombaerde avec le Chemin des Deux Maisons afin de réaliser une connexion directe entre la zone de projet, le parc de Roodebeek et le centre de Woluwé-St-Lambert.

Cet axe relie notamment trois espaces verts importants, le Cimetière de Bruxelles, les terrains de sport de St Josse et ensuite le site écologique du Val d'or. Pour cela, il sera nécessaire de créer un passage supérieur supplémentaire au-dessus de l'E40.

2. Link Grosjean

Vandaag vormen de Leon Grosjeanlaan en de Maartlaan de bestaande verbindingen over de E40 met Woluwe. Om de breuk die de E40 vormt tussen de beide wijken te verkleinen is minstens één extra verbinding noodzakelijk.

3. Link Tweehuizenweg - Tweehuizenstraat

Binnen het Richtschema wordt de mogelijkheid onderzocht om ook de G. De Lombaerdestraat met de Tweehuizenweg te verbinden zodat een rechtstreekse link tussen het projectgebied, het Roodenbeek Park en de kern van Sint Lambrechts-Woluwe gerealiseerd kan worden.

Die as verbindt voornamelijk drie grote groene ruimten: het kerkhof van Brussel, de sportterreinen van Sint-Joost en het ecologisch terrein van Goudal. Daarvoor zal er een bijkomende verbinding over de E40 moeten worden voorzien.



^^ Cimetière de Bruxelles | Begraafplaats Brussel



^^ Terrains de sport - St Josse | Sportterreinen St. Joost



^^ Val d'Or



^^ Espace verdurisé entre les rues Colonel Bourg et du Maquis | Groene ruimte tussen de Kolonel Bourgstraat en de Maquisstraat



^^ Petit parc | Klein park

IV.b Liaisons internes / Interne verbindingen

Liaison 1

L'îlot situé entre la Chaussée de Louvain, l'Avenue J. Georgin et l'Avenue L. Grosjean est un bloc d'industries urbaines d'une taille importante qui dispose actuellement d'un passage de service desservant les anciens bâtiments de l'entreprise Caméléon. Ce passage a été intégré dans l'agencement du récent bâtiment RTL (porche). Le SD propose que le développement futur de ce bloc, en général, et de la partie avant, en particulier, intègre un passage piéton et un espace public verdurisé (maintien du hêtre pleureur - *Fagus sylvatica f.pendula*).

Liaison 2

Une liaison entre l'avenue L. Grosjean et l'espace verdurisé entre les rues Colonel Bourg et du Maquis existe actuellement, il est à préserver lors du redéveloppement de cet îlot résidentiel.

Liaison 3

La commune d'Evere a négocié qu'une traversée du site De Lijn soit intégrée lors du réaménagement du site: un mince passage verdurisé reliera la Chaussée de Louvain et la rue du Maquis. Le SD envisage à long terme le déplacement du dépôt De Lijn, cela offrira l'opportunité de développer une liaison plus franche lors de la transformation de cette parcelle.

Verbinding 1

Het blok, gelegen tussen de Leuvensesteenweg, de J. Georgin-laan en de L. Grosjeanlaan is een bouwblok met stedelijk industrie van grote omvang dat momenteel over een dienstweg naar de voormalige gebouwen van de firma Caméléon beschikt. Deze doorsteek werd geïntegreerd in de inrichting van het recente RTL-gebouw (portaal). Het Richtplan stelt voor dat de toekomstige ontwikkeling van het blok in het algemeen, en het voorste deel ervan in het bijzonder, een voetgangersdoorsteek en een groene openbare ruimte (met behoud van de treurbeuk - *Fagus sylvatica f.pendula*) integreert.

Verbinding 2

Een verbinding tussen de L. Grosjeanlaan en de groene ruimte tussen de Kolonel Bourgstraat en de Maquisstraat bestaat momenteel al. Ze moet worden behouden bij de herontwikkeling van die woonblok.

Verbinding 3

De gemeente Evere heeft na onderhandelingen verkregen dat bij de heraanleg van het terrein van De Lijn een doorgang door het terrein wordt geïntegreerd: een smalle groene doorgang zal de Leuvensesteenweg met de Maquisstraat verbinden. Het Richtschema overweegt om op lange termijn het depot van De Lijn te verplaatsen, waardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd om een betere verbinding te voorzien bij de transformatie van dat perceel.



^^ Liaison 1 site Robelco - Caméléon | Verbinding site Robelco - Caméléon



^^ Liaison 2 | Verbinding 2



^^ Liaison 3: site De Lijn | Verbinding 3: site De Lijn



^^ Liaison site Robelco | Verbinding site Robelco



IV.c Une liaison plus forte avec le tissu urbain de Schaerbeek | Een sterkere verbinding met het stadsweefsel van Schaarbeek

Liaison Galerie

Actuellement, la liaison entre la zone de projet et le centre de Bruxelles est fort entravée par la fonction barrière de la Moyenne Ceinture et par la non-accessibilité des terrains de la VRT/RTBF.

Dans la prolongation de l'Avenue Emile Max, un tunnel souterrain constitue aujourd'hui un passage piéton qui permet aux usagers doux de traverser la Moyenne Ceinture. Si cette connexion peut être prolongée jusqu'au parc, les deux quartiers seront rapprochés aussi bien physiquement que mentalement.

La réorganisation prévue de la VRT et de la RTBF pourrait cependant permettre d'y intégrer un passage public. Dans les projets prévus tant par la VRT que par la RTBF, l'entrée principale ne sera plus située au centre mais sur les côtés respectifs des immeubles. A l'avenir, les deux institutions seront organisées indépendamment l'une de l'autre. La galerie centrale perdra de ce fait sa fonction de distributeur interne. Si la galerie peut être rendue publique, elle favorisera la création d'une liaison entre le Square Eugène Plasky vers le

Link Galerij

Op heden wordt de verbinding tussen het projectgebied en het stadscentrum van Brussel sterk bemoeilijkt door de barrièrewerking van de Middenring en de ondoorwaadbaarheid van de terreinen van VRT/RTBF.

In het verlengde van de Emile Maxlaan brengt een ondergrondse tunnel vandaag reeds de voetganger aan de overzijde van de Middenring. Indien de verbinding kan doorgetrokken worden tot aan het park zullen beide wijken zowel mentaal als in afstand dichter bij elkaar staan.

In de toekomst biedt de geplande reorganisatie van zowel VRT als RTBF mogelijkheden om een publieke doorsteek te integreren. Binnen de geplande projecten van zowel VRT als RTBF wordt hun hoofdingang niet meer centraal voorzien, maar aan de respectievelijke zijanten van het gebouwencomplex. De organisatie van beide bedrijven zal in de toekomst volledig onafhankelijk van elkaar gebeuren, waarbij de centrale galerij haar functie als belangrijke interne verdeler verliest. Indien deze galerij publiek toegankelijk gemaakt kan worden, kan ze een rechtstreekse link vormen tussen het Eugène Plaskysquare en de interne kern van de wijk (het nieuwe Edith Cavellpark).



^^ Square E. Plasky | E. Plaskysquare



^^ Tunnel piéton sous la MC | voetgangerstunnel onder de MR



^^ Parc Antenne Reyers | Antennepark Reyers



^^ Galerie actuelle | Huidige galerij - RTBF VRT



^^ Galerie projetée | Geplande galerij - RTBF VRT

centre de la zone levier (le nouveau parc Edith Cavell). Cependant, à l'heure actuelle, la VRT et la RTBF n'ont pas marqué leur accord sur l'ouverture de la galerie centrale pour des raisons de sécurité et d'aménagement technique (câbles passant dans le plafond de la galerie). Une alternative est possible en passant par l'Esplanade Emeraude et la rue C. Bourg.

De plus, afin de renforcer les liens entre les quartiers des deux côtés de la MCB, le SD propose de mettre en oeuvre les améliorations sur l'espace public proposées par le Schéma Directeur de la Moyenne Ceinture. Celles-ci permettent la création de liaisons cyclistes et piétonnes bien plus forte et agréable sous le viaduc Reyers.

Momenteel hebben de VRT en de RTBF omwille van veiligheids- en technische redenen hun goedkeuring nog niet gegeven voor de opening van de centrale galerij (er lopen kabels door het plafond van de galerij). Er is een alternatief mogelijk via de Esplanade Emeraude en de K. Bourgstraat.

Om de relatie tussen de wijken aan weerszijden van de Middenring te versterken stelt het Richtplan voor om de verbeteringen aan de publieke ruimte door te voeren die voorgesteld werden door het Richtplan van de Middenring. Deze laten de creatie van betere en aangenamere verbindingen voor fietsers en voetgangers onder het Reyersviaduct toe.



^^ Liaison alternative | Alternatieve verbinding

IV.d Plan



4A UN NOUVEAU PARC EDITH CAVELL	
PARTENAIRES DE CONCERTATION - La VRT / RTBF - La commune de Schaerbeek - La Région de Bruxelles-Capitale (ADT, DEP, IBGE)	ACTEURS
ACTIONS <u>Actions à court terme</u> - Négociations pour rendre accessible au public dans les délais les plus brefs possibles. Une grande partie de l'espace vert est actuellement en possession de la RTBF et la VRT (côté arrière du campus). Si le parc est rendu public, la Région est disposée à participer à l'entretien du parc et à y apporter les modifications mineures nécessaires(modifications de la clôture, sécurité,...) - Aménagement provisoire du revêtement du passage destiné à la circulation douce, reliant l'Avenue de Mars et la Rue J. Lebrun. - Rédaction de l'arrêté du GRBC visant à réaliser le PPAS 'Park Edith Cavell' (délimitation, voir page GP4-45) <u>Actions à moyen terme</u> - Mise en route d'un concours (international) pour un projet paysagé sur le parc - Réalisation du PPAS Park Edith Cavell intégrant le projet gagnant du concours <u>Actions à long terme</u> - Aménagement du parc	RBC / Schaerbeek / VRT / RTBF RBC / Schaerbeek / VRT/RTBF RBC / Schaerbeek RBC Schaerbeek VRT / RTBF

4B TRANSFORMATION DE LA ZONE INDUSTRIELLE	
PARTENAIRES DE CONCERTATION - Les propriétaires du site - Les communes d'Evere / de Schaerbeek - La Région de Bruxelles-Capitale (ADT, BM, DEP) - Eventuellement, la société de développement pour la Région de Bruxelles (SDRB)	
ACTIONS <u>Actions à court terme</u> - Négociations en vue de réaliser un passage public 1 (voir page GP4-34) à l'intérieur de l'îlot dans le parc Edith Cavell - Eventuellement, achat échelonné des terrains libérés par la SDRB - Rédaction de l'arrêté du GRBC visant à réaliser un PPAS dérogatoire au PRAS *sur l'îlot industriel concerné de manière à y maintenir une surface économique minimum, à autoriser le logement au-dessus des PME choisies pour leur bonne adaptation à ce contexte <u>Actions à moyen terme</u> - Réalisation des passages publics 1 et 2 (entre l'Avenue L. Grosjean et l'Avenue J. Georgin) - Réalisation du dérogatoire au PRAS* <u>Actions à long terme</u> - Réalisation échelonnée du projet mixte du PPAS	ACTEURS Evere / Schaerbeek RBC / SDRB RBC/Schaerbeek/Evere Evere / Schaerbeek GRBC RBC / Evere / Schaerbeek SDRB / Partenaires privés

* dans le cadre de l'article 42 du COBAT, un PPAS peut déroger au PRAS (dans ce cas, dérogation aux prescriptions) moyennant due motivation et à certaines conditions

4A EEN NIEUW PARK EDITH CAVELL	
OVERLEGPARTNERS - VRT / RTBF - Gemeente Schaarbeek - Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ATO, DSP, BIM)	ACTOREN
ACTIES <u>Acties korte termijn</u> - Onderhandeling publiek toegankelijk stellen van het park binnen een zo kort mogelijke periode. Een groot deel van de bestaande groene ruimte is in het bezit van de RTBF en VRT (achterzijde van de campus). Wanneer het park publiek wordt, is het Gewest bereid te participeren in het onderhoud van het park en hier kleine noodzakelijke wijzigingen door te voeren (wijziging van de afsluitingen, veiligheid, ...) - Voorlopige aanleg verharding voor de doorsteek voor zacht verkeer tussen de Maartlaan en de J. Lebrunstraat - Opmaak van het besluit van de RBHG met het oog op de realisatie van het BBP 'Park Edith Cavell' (afbakening, zie pagina GP4-45) <u>Acties middellange termijn</u> - Lancering van een internationale wedstrijd voor een landschapsontwerp van het park - Opmaak BBP Park Edith Cavell, dat het winnend ontwerp van de wedstrijd integreert <u>Acties lange termijn</u> - Aanleg van het park	BHG/Schaarbeek /VRT / RTBF BHG/Schaarbeek/VRT BHG/Schaarbeek BHG Schaarbeek VRT / RTBF

4B TRANSFORMATIE VAN DE INDUSTRIELE ZONE	
OVERLEGPARTNERS - Eigenaars van de site - Gemeenten Evere / Schaarbeek - Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ATO, DSP, MB) - Eventueel de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB)	
ACTIES <u>Acties korte termijn</u> - Onderhandelen realisatie publieke doorsteek 1 (zie pagina GP4-34) centraal in het bouwblok, doorheen het park Edith Cavell - Eventueel, de gefaseerde aankoop van de vrijgemaakte terreinen door de GOMB - Opmaak van het besluit van de RBHG met het oog op de realisatie van een BBP dat afwijkt van het GBP* op het betreffende industriële bouwblok zodanig dat er een minimale economische oppervlakte bestendig blijft, maar waarbij woningen toegelaten worden boven de KMO, die gekozen worden in functie van een goede aanpassing aan dergelijke context. <u>Acties middellange termijn</u> - Realisatie publieke doorsteken 1 en 2 (tussen de L. Grosjeanlaan en de J. Georginlaan) - Realisatie van een wijziging aan het GBP* <u>Acties lange termijn</u> - Gefaseerde realisatie van het gemengd project van het BBP	ACTOREN Evere / Schaarbeek BHG/GOMB BHG/Schaarbeek/Evere Evere / Schaarbeek RBHG BHG/Evere/Schaarbeek/GOMB / Private partners

* In het kader van artikel 42 van het BWRO, kan een BBP afwijken van het GBP (in dit geval, afwijking van de voorschriften) mits een motivatie en onder bepaalde voorwaarden.

4C RENFORCEMENT DES LIAISONS DE QUARTIER	
PARTENAIRES DE CONCERTATION	
- Les communes d'Evere / de Schaerbeek / de Woluwé-St-Lambert - La Région de Bruxelles-Capitale (ADT, DEP, BM, IBGE) - La commune de Saint-Josse - Les partenaires du projet Emeraude - RTBF et VRT	
ACTIONS	ACTEURS
<u>Actions au moyen terme</u>	
- Liaison 1 (terrains de sport Josaphat – cimetière d'Evere – Parc Edith Cavell – Woluwé)	
o Ouverture du passage public dans le Parc Edith Cavell (y compris le Foyer Schaerbeekois)	Woluwé-St-Lambert
o Réaménagement de l'Avenue de Mars (partie de l'étude relative au réaménagement du tracé du E40)	RBC /Woluwé-St-Lambert
o Réaménagement de la Rue Henri Chomé (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Schaerbeek
o Réaménagement de la Rue Jules Lebrun (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Schaerbeek
o Amélioration des passages pour piétons du Boulevard Léopold III (à coordonner avec le réaménagement du Boulevard Léopold III et le réaménagement de la ligne de tram 10)	Schaerbeek
- Liaison 2 (Paduwa – Parc de Roodebeek)	
o Réaménagement de l'Avenue de l'Optimisme (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Evere
o Réaménagement de l'Avenue L. Grosjean (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Evere
o Réaménagement de l'Avenue des Constellations: raccordement de qualité de l'Avenue du Capricorne au Parc de Roodebeek, raccordement du circuit pour cyclistes communal B à l'Avenue Hoover en direction de la nouvelle passerelle Place Vergote	Woluwé-St-Lambert
- Liaison 3 (Evere – terrain de sport St. Josse – Woluwé-St-Lambert)	
o Réaménagement de la Rue des Deux Maisons (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Evere
o Réaménagement de la Rue G. De Lombaerde (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Evere
o Négociation pour l'accès public à la zone de parc des terrains de sport St-Josse	RBC / St.-Josse
o Intégration de la passerelle pour la circulation douce au-dessus du E40 (fait partie de l'étude relative au niveau trace du E40)	RBC / Evere / Woluwé-St-Lambert
o Réaménagement de la Rue de Deux Maisons (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Woluwé-St-Lambert
- Liaison 4 (Eugène Plasky – Parc Edith Cavell)	
o Amélioration du passage au niveau de la Moyenne Ceinture (tunnel ou passerelle pour piétons)	RBC
o Réaménagement de la liaison entre rue Colonel Bourg et le passage destiné à la circulation douce au niveau de la Moyenne Ceinture (réaménagement d'Emeraude)	RBC / RTBF / Emeraude
- Liaison 5 (Paduwa – Parc Edith Cavell)	
o Réaménagement de l'Avenue L. Mommaerts (intégration de la piste cyclable, élargissement des trottoirs, verdurisation)	Evere
o Raccordement au Parc Edith Cavell	Evere



4C VERSTERKING VAN WIJKVERBINDINGEN	
OVERLEGPARTNERS	
- Gemeenten Evere / Schaarbeek / Sint-Lambrechts-Woluwe - Brussels Hoofdstedelijk Gewest (ATO, DSP, MB, BIM) - Gemeente St.-Joost - Partners project Emeraude - RTBF en VRT	
ACTIES	ACTOREN
<u>Acties middellange termijn</u>	
- Verbinding 1 (sportterreinen Josaphat – begraafplaats Evere – Park Edith Cavell – Woluwe) - o Opening publieke doorsteek in Park Edith Cavell (inclusief Foyer Schaerbeekois) - o Heraanleg Maartlaan (onderdeel van de studie Hertracering E40) - o Heraanleg Henri Choméstraat (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Heraanleg Jules Lebrunstraat (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Verbetering oversteekbaarheid Boulevard Leopold III (te coördineren met heraanleg van de Boulevard Leopold III en de aanleg van tramlijn 10) - Verbinding 2 (Paduwa – Roodebeekpark) - o Heraanleg Optimismelaan (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Heraanleg L. Grosjeanlaan (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Heraanleg Sterrenbeeldenlaan: kwalitatieve aansluiting op de Steenboklaan naar het Roodebeekpark, aansluiting op de gemeentelijke fietsroute B en de Hooverlaan richting nieuwe passerelle Vergoteplein - Verbinding 3 (Evere – sportterreinen St. Joost – St.-Lambrechts-Woluwe) - o Heraanleg Tweehuizenstraat (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Heraanleg G. De Lombaerdestraat (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Onderhandelen over publieke toegang tot parkzone sportterreinen St.-Joost - o Integratie passerelle voor zacht verkeer over de E40 (onderdeel van de studie Hertracering E40) - o Heraanleg Tweehuizenweg (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - Verbinding 4 (Eugène Plasky – Park Edith Cavell) - o Verbetering oversteek over de Middenring (tunnel of voetgangersbrug) - o Heraanleg verbinding tussen de passage over de Middenring en Kolonel Bourg voor zacht verkeer (heraanleg Emeraude) - Verbinding 5 (Paduwa – Park Edith Cavell) - o Heraanleg L. Mommaertsiaan (integratie fietspad, verbreding voetpaden, groenaanleg) - o Aansluiting op park Edith Cavell	- Sint-Lambrechts-Woluwe - BHG/ Sint-Lambrechts-Woluwe - Schaarbeek - Schaarbeek - Schaarbeek - Evere - Evere - Sint-Lambrechts-Woluwe - Evere - Evere - BHG / St.-Joost - RBC/ Evere / Sint-Lambrechts-Woluwe - Sint-Lambrechts-Woluwe - RBC - BHG/ RTBF / Emeraude - Evere - Evere

Etat des lieux de la concertation / Stand van zaken overleg

ETAT DES LIEUX DE LA CONCERTATION <u>Le nouveau Parc Edith Cavell</u> - La VRT est d'accord de rendre le parc public à condition de : - o Prévoir suffisamment de possibilités de développement (31.000 m² sur la zone proposée de 11.600m²) - o Conserver la salle de sport - o Conserver le garage jusqu'au développement des terrains dans la zone de parc - La RTBF est d'accord de rendre le parc public à condition de: - o Prévoir suffisamment de possibilités de développement (31.000 m² sur la zone proposée de 11.600m²) - o Conserver la crèche - La VRT et la RTBF ont donné leur accord de principe pour intégrer à court terme un passage public entre Colonel Bourg et Evenepoel à condition que les frais pour la construction et pour la réorganisation de la sécurité du campus VRT / RTBF soient supportés par la RBC. La VRT et la RTBF considèrent également que les dépenses liées à l'ouverture de leur parc au public doivent être supportées par la RBC (aménagement, entretien, gestion...). <u>Transformation de la zone industrielle</u> - La SDRB apprécie la qualité générale du SD et reconnaît l'intérêt du raisonnement fait ici, mais elle se voit obligée de marquer son opposition une dérogation aux prescriptions du PRAS autorisant l'intégration de logements dans cette zone pour une question de principe : ceci formera un dangereux précédent qui risquerait de s'étaler sur d'autres zones industrielles Bruxelloises. - Le Comité d'Accompagnement et la DEP soutiennent néanmoins une dérogation au PRAS dans le cadre, l'objectif et les conditions précisément recommandés par le SD sur ce périmètre. en particulier <u>Liaisons à travers le quartier</u> - Les communes de Schaerbeek, d'Evere et de Woluwé-St-Lambert s'accordent sur la nécessité d'améliorer la qualité des raccordements entre les communes. - Il n'y a pas encore eu de concertation avec la commune de Saint-Josse par rapport à l'ouverture des espaces verts du côté des terrains de sport.	PROCESSUS 15-09-2008 CA n°1 24-10-2008 concertation VRT / RTBF 26-11-2008 concertation RTBF 01-12-2008 concertation Schaerbeek 02-12-2008 concertation SDRB 04-12-2008 concertation Evere 11-12-2008 concertation VRT 17-12-2008 CA n°2 04-02-2009 concertation Evere 25-02-2009 concertation SDRB 06-03-2009 concertation VRT 10-03-2009 CA n°3a 19-03-2009 concertation RTBF 19-03-2009 concertation Schaerbeek 27-03-2009 CA n°3b 07-04-2009 concertation collège Schaerbeek 08-04-2009 workshop RTBF 14-04-2009 concertation VRT 21-04-2009 CA n°4
STAND VAN ZAKEN OVERLEG <u>Nieuw Park Edith Cavell</u> - VRT gaat akkoord met het publiek stellen van het park mits volgende voorwaarden: - o voldoende ontwikkelingsmogelijkheden (31.000 m² op de voorgestelde zone van 11.600m²) - o behoud van de sporthal - o behoud van de garage tot de ontwikkeling van de terreinen in de parkzone - RTBF gaat akkoord met het publiek stellen van het park mits volgende voorwaarden: - o voldoende ontwikkelingsmogelijkheden (31.000 m² op de voorgestelde zone van 11.600m²) - o behoud van de crèche - Principeel akkoord van VRT en RTBF voor de integratie van een publieke doorsteek tussen Kolonel Bourg en Evenepoel op korte termijn op voorwaarde dat de kosten van de aanleg en de herorganisatie van de beveiliging van de campus VRT / RTBF door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gedragen worden. De VRT en RTBF beschouwen de kosten die verbonden zijn aan het publiek stellen van hun park eveneens ten laste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (aanleg, onderhoud, beheer, ...). <u>Transformatie van de industriezone</u> - De GOMB waardeert de algemene kwaliteit van het RP en erkent het belang van de redenering die gevoerd werd, maar ze zien zich verplicht hun verzet te uiten tegen een wijziging in de voorschriften van het GBP dat de integratie van woningen voorziet in deze zone omwille van een principekwestie: dit vormt namelijk een gevaarlijk precedent, dat een risico inhoudt zich naar andere Brusselse industriële zones te verspreiden. - De stuurgroep en het DSP ondersteunen evenwel een wijziging van het GBP in het kader van en met de doelstellingen van het RP, volgens de specifieke voorwaarden die bepaald werden voor deze perimeter in het bijzonder. <u>Verbindingen doorheen de wijk</u> - De gemeenten Schaerbeek, Evere en Sint-Lambrechts-Woluwe zijn akkoord over de noodzaak van de verbetering van de kwaliteit van de verbindingen. - Er vond nog geen overleg met de gemeente St.-Joost plaats in verband met het openstellen van de groene zone aan de sportterreinen.	PROCES 15-09-2008 CA n°1 24-10-2008 overleg VRT / RTBF 26-11-2008 overleg RTBF 01-12-2008 overleg Schaerbeek 02-12-2008 overleg GOMB 04-12-2008 overleg Evere 11-12-2008 overleg VRT 17-12-2008 CA n°2 04-02-2009 overleg Evere 25-02-2009 overleg GOMB 06-03-2009 overleg VRT 10-03-2009 CA n°3a 19-03-2009 overleg RTBF 19-03-2009 overleg Schaerbeek 27-03-2009 CA n°3b 07-04-2009 overleg college Schaerbeek 08-04-2009 workshop RTBF 14-04-2009 overleg VRT 21-04-2009 CA n°4

Lignes directrices pour les PPAS | Krijtlijnen voor de BBP's

PPAS PARC EDITH CAVELL

Commune concernée: Schaerbeek

Le but principal de ce PPAS est d'assurer la création d'un parc régional de grande qualité au profit d'un nouveau développement mixte et de l'amélioration de la qualité de vie dans tous les ilots environnants. La liste ci-dessous contient les conditions de base à intégrer dans l'arrêté du GRBC visant à lancer le PPAS. La liste n'est pas exhaustive: il reviendra à l'étude du PPAS de la compléter.

Hiérarchie des voiries et liaisons piétonnes

- + Créer un passage cyclo-piéton entre la rue Evenepoel, à l'angle des bâtiments du Foyer Schaerbeekois et la rue C. Bourg, dans le but de créer une liaison interquartier (pour les modes doux) reliant les terrains de sport de Josaphat, le cimetière de St-Josse, le parc Edith Cavell, l'école et l'église du Divin Sauveur (Avenue de Roodebeek) ainsi que l'insitut de l'Angelus (chaussée de Roodebeek) et le square Vergote.
- + Créer un passage piéton entre l'Av. Georgin et le cimetière des fusillés, à travers le parc.
- + Rénover le tunnel piéton sous la Moyenne Ceinture reliant le quartier Plasky avec la zone levier.
- + Les deux zones constructibles bénéficient d'un accès-voitures par l'avenue J. Georgin, leur assurant une accessibilité indépendante des activités des deux institutions médias.
- + La RTBF peut préserver son accès arrière (par Cl. Bourg) à condition que ce passage ne devienne jamais un accès principal.
- + Aucune voirie ne peut traverser le parc, dans aucune direction.

Surfaces constructibles autorisées

- + Dans les limites de PPAS (voir p.GP4-46), le SD préconise 31.000 m² constructibles sur une surface au sol de 11.600 m² (un tiers du parc) pour chacune des deux parcelles.
- + Une très forte préférence est accordée à la fonction du logement, avec une mixité possible au rez-de-chaussée
- + De plus, des pavillons de services et des équipements publics pourraient être construits le long du passage cyclo-piéton. A titre d'exemple, la crèche de la RTBF et la salle de sport de la VRT correspondent au genre d'équipement ou pavillon mentionnés, surtout si ils sont ouverts au public (et non seulement aux employés des institutions respectives).

BBP PARK EDITH CAVELL

Betrokken gemeente: Schaarbeek

De hoofddoelstelling van dit BBP is het verzekeren van de creatie van een zeer kwalitatief gewestelijk park, ten voordele van een nieuwe gemengde ontwikkeling en van de levenskwaliteit van alle omgevende bouwblokken. Onderstaande lijst bevat de basisvoorwaarden die te integreren zijn in het besluit van de RBHG, dat opgesteld wordt om het BBP te lanceren. Deze lijst is niet uitputtend: tijdens de studie van het BBP dient deze vervolledigd te worden.

Hiërarchie van de wegen en voetgangersverbindingen

- + Creëren van een doorgang voor fietsers en voetgangers tussen de Evenepoelstraat, vertrekkende vanaf van de gebouwen van het Foyer Schaerbeekois, en de Kolonel Bourgstraat met het oog op de creatie van een bovenlokale verbinding (voor zacht verkeer) die de sportterreinen van Josaphat, het kerkhof van St-Joost, het park Edith Cavell, de school en de kerk du Divin Sauveur (Roodebeeklaan), het instituut de l'Angelus (Roodebeeksteenweg) en het Vergoteplein met elkaar verbindt.
- + Een voetgangersdoorgang creëren tussen de Georginlaan en het Ereveld der gefussileerden, doorheen het park.
- + De renovatie van de voetgangerstunnel onder de Middenring, die de Plaskywijk verbindt met het hefboomgebied.
- + De twee bebouwbare zones in het park genieten een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de J.Georginlaan, waarbij een bereikbaarheid verzekerd wordt die onafhankelijk is van de activiteiten van de twee media-instellingen.
- + De RTBF kan haar achtertoegang (via de Kol. Bourgstraat) behouden, op voorwaarde dat de doorgang nooit een hoofdtoegang wordt.
- + Geen enkele weg mag in geen enkele richting het park doorkruisen.

Toegelaten bebouwbare oppervlakten

- + Binnen de grenzen van het BBP (zie p.GP4-46), beveelt het RP 31.000m² bebouwbare oppervlakte aan op een grondoppervlakte van 11.600m² (een derde van het park) op elk van de twee percelen.
- + Er wordt een zeer sterke voorkeur geuit voor de integratie van woningen, met een eventuele mix op het gelijkvloers.
- + Bovendien kunnen er paviljoenen gebouwd worden langsheen de doorgang voor fietsers en voetgangers, waarin diensten en publieke voorzieningen opgenomen worden. De crèche van RTBF en de sporthal van VRT beantwoorden bijvoorbeeld aan het soort voorzieningen waarover gesproken wordt, zeker wanneer ze publiek toegankelijk zijn (en niet enkel bedoeld voor de werknemers van de respectievelijke instellingen).

Principes d'aménagement du bâti dans la zone du parc

+ Respectant les lignes directrices du projet du parc Edith Cavell, deux zones équivalentes à 1/3 du terrain (11.600m²) sont définies comme constructibles. Les 2/3 restant sont voués à l'aménagement du parc public.

+ Sur les deux parcelles, la zone constructible est définie afin de maximiser l'ensoleillement et les vues sur le parc
La forme de la zone constructible de la parcelle VRT est définie de la manière suivante :

Un rectangle de 290m * 40m implanté contre les limites nord et est de la parcelle (et orientée est-ouest)

La forme de la zone constructible de la parcelle RTBF est définie de la manière suivante: Un rectangle de 116m * 100m implanté contre les limites sud et est de la parcelle (et orientée est-ouest)

+ Un écran vert (lignée d'arbres) d'une épaisseur minimal de 10m doit être aménagé sur la surface constructible de la RTBF le long de la limite sud de la parcelle afin d'empêcher un vis-à-vis avec les immeubles de logement de la rue Colonel Bourg.

+ Un espace public conséquent, programmé, et faisant partie intégrante du parc sera aménagé du côté ouest du parc, donnant accès aux campus sécurisés de la RTBF-VRT.

Inrichtingsprincipes voor de bebouwing in de parkzone

In overeenstemming met de krijtlijnen van het project van het park Edith Cavell, worden er twee evenwaardige zones afgebakend op 1/3 van het terrein (11.600m²). De resterende 2/3 zijn gewijd aan de inrichting van een publiek park.

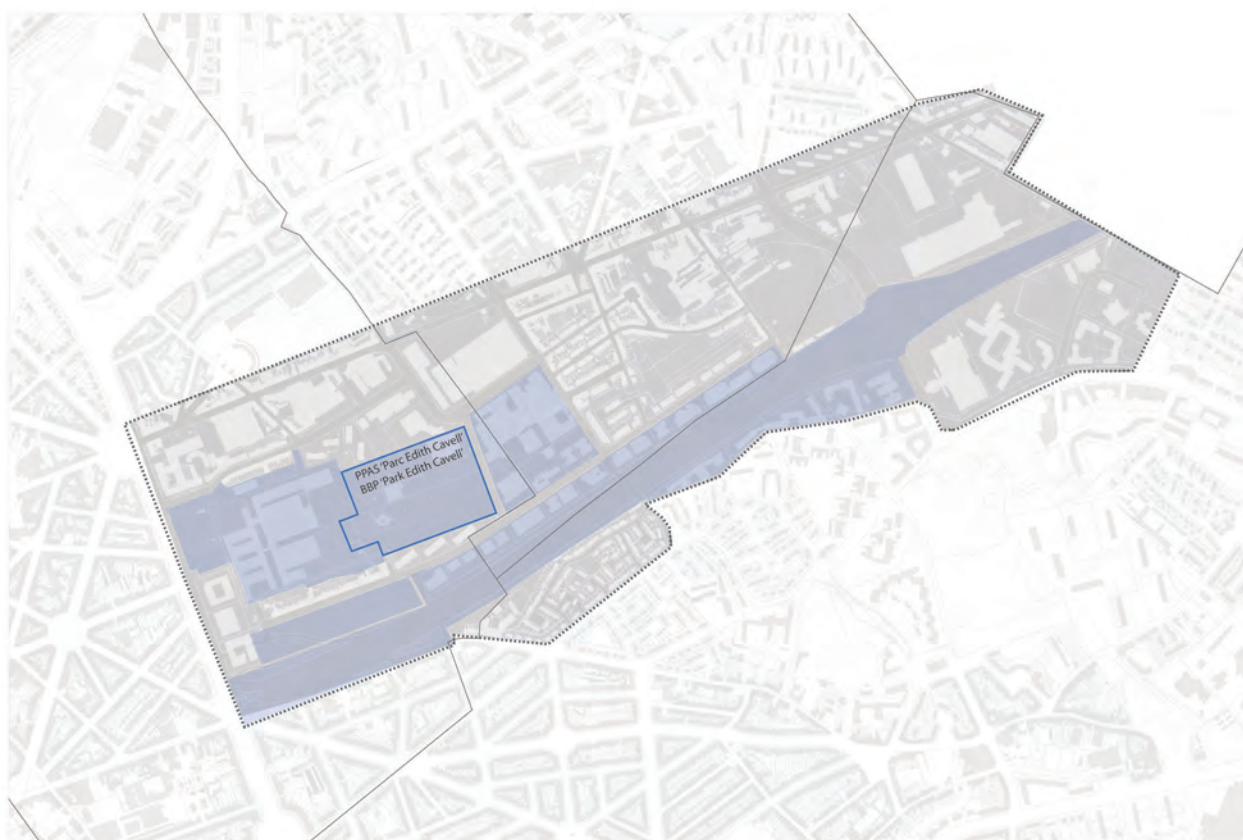
+ De bebouwbare zone is op de beide percelen gedefinieerd in functie van een maximale bezonning en een optimaal zicht op het park.

De vorm van de bebouwbare zone op het perceel van VRT is op volgende manier vastgelegd: Een rechthoek van 290m * 40m wordt ingeplant tegen de noordelijke en oostelijke grens van het perceel (en wordt oost-west georiënteerd)

De vorm van de bebouwbare zone op het perceel van RTBF is op volgende manier vastgelegd: Een rechthoek van 116m * 100m wordt ingeplant tegen de zuidelijke en oostelijke grens van het perceel (en wordt oost-west georiënteerd)

+ Er dient een groen scherm (bomenrij) met een minimale dikte van 10m te worden aangeplant op de zuidelijke grens van de bebouwbare zone van RTBF, om een rechtstreekse inkijk te vermijden in de appartementsgebouwen van de Kol. Bourgstraat.

+ Aandewestelijke zijde van het park wordt een samenhangende publieke ruimte voorzien, die programmatorisch opgeladen wordt, integraal deel uitmaakt van het park en toegang verschaft tot de beveiligde campussen van VRT en RTBF.



+ De plus, des pavillons de services et des équipements publics pourraient être construits le long du passage cyclo-piéton à condition qu'ils ne soient pas accessibles par voiture, et que leur implantation permette une très grande transparence et relation physique entre le passage cyclo-piéton d'une part, et le cimetière et les espaces verts du parc d'autre part. Le parc n'étant pas une zone constructible, la pertinence de ce genre de pavillons ou équipements se mesurera en fonction de leurs apports à la qualité du parc et leur compatibilité avec le caractère public et récréatif de celui-ci.

Bâtiments à préserver

+ La salle de sport de la VRT et la crèche de la RTBF seront préservées comme équipements privés dans le parc (bien qu'il soit souhaitable qu'ils soient, à moyen terme, totalement ou partiellement ouverts au public). Le dépôt de la VRT sur Georgin pourra être préservé jusqu'à ce que le développement des zones constructibles soit entamé. Une fois les travaux commencés, le dépôt devra être relocalisé dans la zone constructible de la VRT. Ce dépôt fera partie des surfaces constructibles autorisées (inclus dans les 31.000m²).
+ L'aménagement respectera les entrées respectives des deux institutions et prendre en compte leurs axes de circulation

Principes d'aménagement des espaces verts

+ Le parc contient trois grandes zones: une zone d'espace public accompagnant le passage cyclo-piéton nord-sud; une zone accompagnant l'axe d'entrée ouest-est; et, enfin, une zone verte conséquente qui forme le cœur du parc.
+ La RBC et la commune veilleront à ce que l'aménagement du parc respecte l'historique du terrain tout en permettant une grande marge de manœuvre aux paysagistes pour proposer un aménagement créatif et répondant aux nécessités des riverains.

+ Er mogen bovendien paviljoenen voor diensten en publieke voorzieningen gebouwd worden langsheen de doorgang voor fietsers en voetgangers, op voorwaarde dat zij niet bereikbaar zijn met de wagen en dat hun inplanting een zeer grote transparantie en fysieke relatie toelaat tussen de doorgang voor fietsers en voetgangers enerzijds en het kerkhof en de groene ruimten van het park anderzijds. Aangezien het park geen bebouwde zone is, zal de dimensionering van dit type paviljoenen of voorzieningen in functie staan van hun bijdrage aan de kwaliteit van het park en hun verenigbaarheid met het publieke en recreatieve karakter.

Te bewaren gebouwen

+ De sporthal van de VRT en de crèche van RTBF worden bewaard als privévoorzieningen in het park (hoewel het wenselijk is dat zij op middellange termijn deels of volledig opengesteld worden voor het publiek). De garage/opslagplaats van VRT aan Georgin kan bewaard worden tot op het moment dat de ontwikkeling van de bebouwde zones gestart worden. Eens de werken begonnen zijn, dient de garage/opslagplaats geherlocaliseerd te worden binnen de bebouwde zone van VRT. Deze garage/opslagplaats maakt deel uit van de toegelaten bebouwde oppervlakten (inbegrepen in de 31.000m²).
+ De aanleg zal de respectievelijke ingangen van de twee instellingen respecteren en houdt tevens rekening met hun circulatie-assen.

Inrichtingsprincipes van de groene ruimten

+ Het park bevat drie grote zones: een zone met een publieke ruimte die de noord-zuid doorgang voor fietsers en voetgangers begeleidt; een zone gelegen rondom de oostwest toegangsas en een samenhangende groene ruimte die het hart van het park vormt.
+ Het BHG en de gemeente waken erover dat de aanleg het park de geschiedenis van het terrein respecteert, maar laten tegelijk een grote interventiemarge aan de landschapsarchitecten zodat zij een creatieve aanleg kunnen voorstellen die beantwoordt aan de noden van de omwonenden.

PPAS PME

Communes concernées: Schaerbeek, Evere

Le but principal de ce PPAS dérogatoire est de permettre la construction de logements dans cette zone d'industrie urbaine. La liste ci-dessous contient les conditions de base à intégrer dans l'arrêté du GRBC visant à lancer le PPAS. La liste n'est pas exhaustive : il reviendra à l'étude du PPAS de la compléter.

Hiérarchie des voiries et liaisons piétonnes

- + Deux rue est-ouest à caractère local (woonerf) seront aménagées à travers le block industriel. La première longera le côté arrière des parcelles de l'Av. Leonard Mommaerts; la deuxième longera la limite arrière des parcelles de la rue Colonel Bourg. Les industries urbaines ne pourront pas être désenclavées à travers les deux nouvelles rues locales.
- + Les industries urbaines en rez-de-chaussée sur les quatre côté du block devraient être désenclavées par les voiries contournant le bloc: Rue Cl. Bourg, Av. Leon Grosjean, Av. Leonard Mommaerts, Av. Jacques Georgin.

Principes d'aménagement du bâti

- + Les rez-de-chaussée des parcelles sur les quatre rues contournant le bloc seront affectés à la fonction d'industries urbaines. On pense ici à des PME compatibles avec l'habitat. Dans ce sens, ces rez-de-chaussée devraient avoir des hauteurs libres sous plafond entre 4,5m et 6m.
- + Les rez-de-chaussée des parcelles en intérieur-d'îlot, situés autour des cours intérieures (voir page GP4-25), peuvent aussi être affectés à l'activité d'industrie urbaine. Dans ce cas là, une condition s'impose: les industries qui y seront aménagées doivent être uniquement désenclavées à travers les dites cours, et non pas à travers les rues résidentielles proposées.
- + Les surfaces résidentielles commencent au 1er étage et s'élèvent jusqu'à un gabarit maximum de RezPME+ 4.
- + Les entrées des immeubles résidentiels seront aménagées sur les deux nouvelles rues locales (clos résidentiel).
- + Les cours intérieures des îlots formés pourraient être utilisées par les industries comme zones de manœuvre, mais pas comme zones de stockage: elles doivent être libres de manière permanente et ouvertes à un double usage: industriel durant les heures de travail, et résidentiel (si désiré) en dehors.
- + Les toitures des industries urbaines devraient être vertes et accessibles aux logements des étages comme espaces récréatifs semi-privatifs.
- + Des mesures techniques appropriées devraient être prises en compte dans la construction des immeubles mixtes afin que les nuisances sonores ou autres des industries soient

BBP KMO

Betrokken gemeenten: Schaerbeek, Evere

De hoofddoelstelling van dit wijzigings-BBP is het toelaten van de constructie van woningen binnen deze zone voor stedelijke industrie. Onderstaande lijst bevat de basisvoorwaarden die te integreren zijn in het besluit van de RBHG, dat opgesteld wordt om het BBP te lanceren. Deze lijst is niet limitatief: tijdens de studie van het BBP dient deze vervolledigd te worden.

Hiërarchie van de wegen en voetgangersverbindingen

Twee oostwest-georiënteerde straten met een lokaal karakter (woonerf) worden doorheen het industriële bouwblok aangelegd. De eerste volgt de achterzijde van de percelen aan de Leonard Mommaertslaan; de tweede volgt de achterste grens van de percelen aan de Kolonel Bourgstraat. De stedelijke industrie mag niet ontsloten worden via deze twee nieuwe lokale straten.

De stedelijke industrie, die zich op het gelijkvloers aan de 4 zijden van het bouwblok bevindt, moet ontsloten worden door de wegen die het bouwblok omgeven: de Kol. Bourgstraat, de Leon Grosjeanlaan, de Leonard Mommaertslaan en de Jacques Georginlaan.

Inrichtingsprincipes voor de bebouwing

- + De gelijkvloerse verdiepingen van de percelen die uitgeven op de vier straten die het bouwblok omgeven, zijn bestemd voor de functie stedelijke industrie. Hier wordt gedacht aan KMO's die verenigbaar zijn met de woonfunctie. In dit opzicht dienen de gelijkvloersen een vrije hoogte van 4,5m tot 6m te hebben.
- + De gelijkvloerse verdiepingen van de percelen gesitueerd rondom de binnenplaatsen, centraal in de bouwblokken (zie pagina GP4-25), mogen ook de bestemd worden voor stedelijke industrie, dit onder de voorwaarde dat de industrie die hier gelegen is enkel ontsloten mag worden via de binnenplaatsen en niet via de residentiële straten.
- + De residentiële oppervlakten beginnen vanaf de eerste verdieping en kunnen maximaal oplopen tot 4 verdiepingen boven het gelijkvloers.
- + De toegangen tot de woningen worden voorzien in de twee nieuwe lokale straten (woonerf).
- + De binnenplaatsen, die centraal in de bouwblokken gevormd worden, kunnen door de industrie als manoeuvreerruimte gebruikt worden, niet als opslagruimten. Ze dienen permanent vrij te blijven, zodat ze zich lenen voor een dubbel gebruik: tijdens de werkuren voor de industriële activiteiten, daarbuiten kunnen ze (indien gewenst) door de bewoners gebruikt worden.



minimisées (séparation des structures pour éviter les vibrations, etc.)

Surfaces constructibles autorisées

+ Les mètres carrés affectés aux industries urbaines ne devraient pas être inférieure à 30.000m²

+ De daken van de ruimten voor stedelijke industrie dienen groen te zijn en toegankelijk voor semi-privaat recreatief gebruik vanuit de woningen op de verdiepingen.

+ Er dienen in de constructieve uitwerking gepaste maatregelen genomen te worden zodat overlast, afkomstig van de industrie zoals geluid of andere, geminimaliseerd wordt (gescheiden structuur om trillingen te vermijden, etc.)

Toegelaten bebouwbare oppervlakten

+ Het aantal vierkante meter, bestemd voor stedelijke industrie, mag niet onder 30.000m² liggen.

