



NINOOFSEPOORT
ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG
Strategisch en reglementair luik

JANUARI 2023

OMSLAGFOTO

©perspective.brussels / Pedro Correa

LAY-OUT EN DRUKWERK

perspective.brussels

CONTACT

info@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER:

Antoine de Borman, directeur-generaal van perspective.brussels - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.

Reproductie is toegestaan op voorwaarde van bronvermelding.

NINOOFSEPOORT

ONTWERP VAN RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch en reglementair luik

JANUARI 2023



INHOUDSOPGAVE

I. STRATEGISCH LUIK	7
1.1 GLOBALE VISIE	9
1.1.1 Een openbare convergentieruimte van gewestelijk belang	14
1.1.2 Landschap	15
1.1.3 Bebouwd landschap	16
1.1.4 Bijzondere elementen	17
1.1.5 Programmering van de stedelijke onderbouw	18
1.1.6 Actieve modi en openbaar vervoer	19
1.1.7 Verkeer en parkeren	20
1.1.8 Activering van de openbare ruimte	21
1.2 STRATEGISCHE OPTIES PER SITE	23
1.2.1 Site 1: ninoofsepoortpark	23
1.2.2 Site 2: pierronruimte	29
1.2.3 Site 3: vander puttenstadion	33
1.2.4 Site 4: Gebied van het driehoekig perceel	37
1.2.5 Site 5: Blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg	41
1.2.6 Site 6: tolhuisjes	45
II. REGLEMENTAIR LUIK	47
2.1 INLEIDING	48
2.2 GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN	50
2.3.2 Reglementaire kaart	50
2.3.4 Reglementaire kaart (RPA et GBP)	51
2.3 SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN	52
2.3.1 Algemene voorschriften van het RPA	52
2.3.2 Bijzondere voorschriften van het RPA	53
Site 1: Ninoofsepoortpark	53
Site 2: Pierronruimte	54
Site 3: Vander Puttenstadion	55
Site 4: Gebied van het driehoekig perceel	56
Site 5: Blok Ransfortstraat-Delaunoystraat-Ninoofsesteenweg	57
Site 6: Tolhuisjes	58
Structurende ruimten van het RPA	59





↑ En rouge : périmètre du projet de RPA Porte de Ninove
© Google Earth



1.1 GLOBALE VISIE

De strategische doelstellingen van het RPA, vormen de ruimtelijke vertaling van alle doelstellingen van het GPDO en van het Kanaalplan.

Ze moeten de lopende (of verwezenlijkte) projecten met elkaar in samenhang brengen, zowel wat bebouwing als wat programma's rond open ruimte betreft door:

- › rekening te houden bestaande elementen en opwaardering van het erfgoed;
- › herconfiguratie van de straten en plaatsing van symbolische elementen of openbare programma's en structurerende projecten;
- › het realiseren van complementariteit van de open ruimten en de programma's binnen het plangebied en ten opzichte van de omliggende wijken.

De aansluiting van de verschillende stedelijke subgehelen die aan de site grenzen is gerealiseerd:

- › via fysieke en visuele openingen en verbindingen;
- › door het opnemen van verbindingen voor fietsers en voetgangers;
- › dankzij een reorganisatie van het autoverkeer en het openbaar vervoer ter bevordering van een hiërarchie onder de wegen;
- › door nieuwe of beter toegankelijk maken van openbare buurtvoorzieningen en voorzieningen van gewestelijke omvang.

Zo wordt de Ninoofsepoort een openbare ruimte van gewestelijk belang waar mobiliteit- en gebruiksvormen samenkomen, met name door de aanleg van een park en voorzieningen van gewestelijke omvang. Ze wordt eveneens een schakel in het gewestelijk groen netwerk, via de aanleg van een nieuw grootstedelijk park dat aansluit op het tracé van het toekomstige Park van de Kleine Zenne (cf. RPA Heyvaert).

Het RPA houdt rekening met de strategische en regelgevende opties van het RPA Heyvaert (goedgekeurd door de regering op 24 juni 2021) en de inrichtingsopties van het Beeldkwaliteitsplan van het Kanaalgebied (goedgekeurd door de regering in maart 2019).

Schema's per thema

Op de hierna volgende pagina's wordt de strategische visie gedetailleerd aan de hand van grote thema's:

- › landschap;
- › bebouwd landschap en bijzondere elementen;
- › programmering;
- › actieve modi en openbaar vervoer;
- › verkeer en parkeren;
- › activering van de openbare ruimte;

Elk thema wordt geïllustreerd met een kaart van het grondgebied en een schema dat het strategische voorstel van het RPA illustreert. Deze kaarten/schema's gaan vergezeld van een tekst waarin de ambitie van het RPA voor elk thema wordt toegelicht.

Strategische opties

Deze voorstellen worden vervolgens uitgewerkt voor verschillende sites binnen de perimeter.

Deze focus maakt het mogelijk:

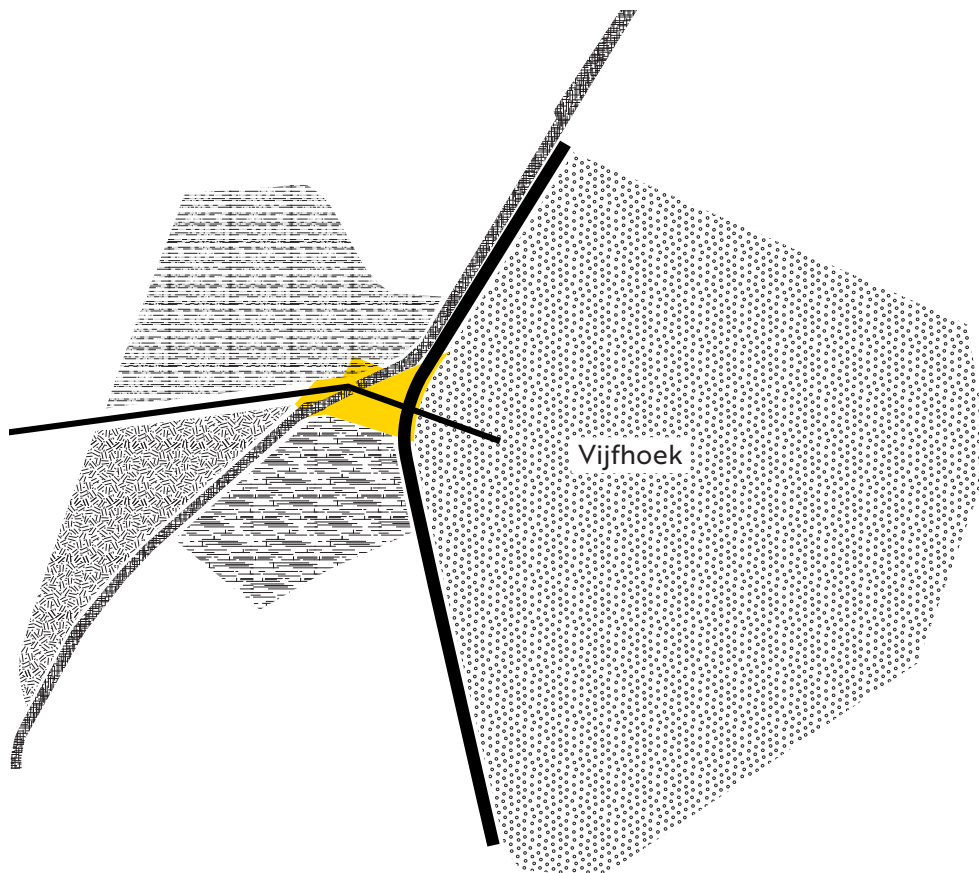
- › de transversale strategie te vertalen naar de schaal van elk potentieel project en een reeks concrete beginselen te verduidelijken (locaties, programma's, openbare ruimten, enz.);
- › de voorschriften van het reglementair luik in een context te plaatsen.





↑ De huidige ninoofsepoort

1.1.1 EEN OPENBARE CONVERGENTIERUIMTE VAN GEWESTELIJK BELANG



↑ De Ninoofsepoort als openbare convergentieruimte binnen het gewest

De Ninoofsepoort is een gebied dat sinds de werkzaamheden aan de verbinding tussen het kanaal Brussel-Charleroi en het kanaal Brussel-Antwerpen, uitgevoerd rond 1940, evolueert en op zoek is naar een definitieve configuratie.

Het RPA mikt daardoor op een definitieve stedenbouwkundige configuratie die de openbare en gewestelijke aard van dit gebied tot uiting brengt.

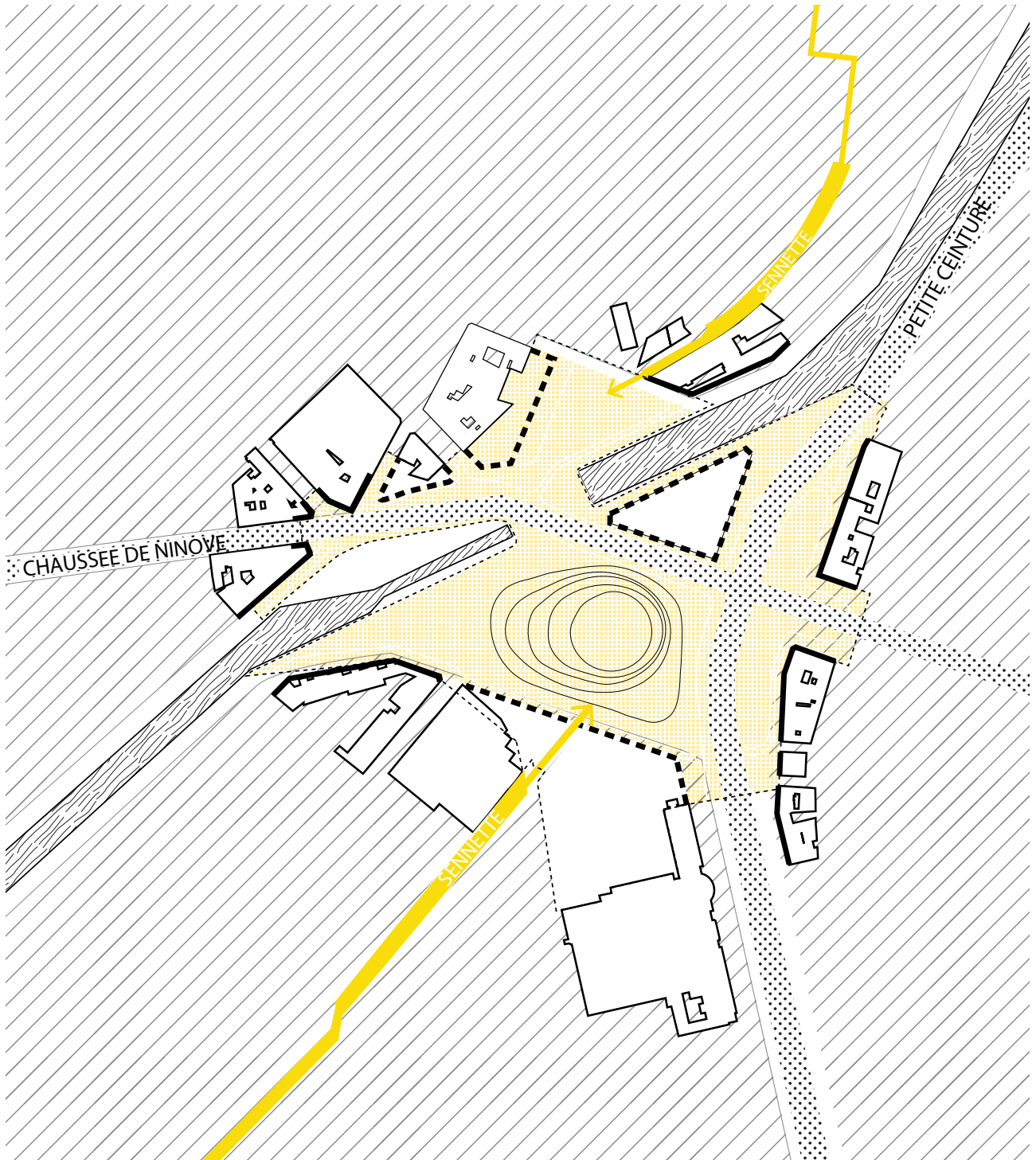
Dit zijn de voornaamste doelstellingen die richting hebben gegeven aan de strategische voorstellen in dit RPA:

- › een allesomvattend stedenbouwkundig kader ontwerpen dat van de Ninoofsepoort een openbare ruimte van gewestelijke aard maakt waar verschillende vormen van mobiliteit en gebruik samenvloeien;
- › een grote open ruimte inrichten, met daarbinnen een architecturaal element;
- › een bouwkader met actieve gevels optrekken rond die open ruimte om het Kanaal op te nemen in een openbare ruimte met bovenlokale uitstraling;

- › een openbare ruimte van gewestelijke aard programmeren die maatschappelijke vermenging en verscheidenheid in gebruik in de hand werkt;
- › de links tussen de Ninoofsepoort en de bestaande en toekomstige netwerken versterken (wandeling langs het Kanaal, Park van de Kleine Zenne);
- › de fysieke breuklijn tussen oost en west die het kanaal vormt tot een minimum beperken door middel van een eenvormige openbare ruimte die wordt gedefinieerd door de inrichting van het centrum en de perifere wanden ervan.

Concreet wordt de gewestelijke ambitie op verschillende manieren ingevuld:

- › de omvang van de uitgestrekte open ruimte van gewestelijke schaal en de aansluiting daarvan op het Kanaal;
- › de aard van de openbare programma's, zowel in de open ruimte als in de bebouwde gehelen;
- › de aansluiting met een bebouwd kader dat voor de encenering van de bebouwde gehelen zorgt;



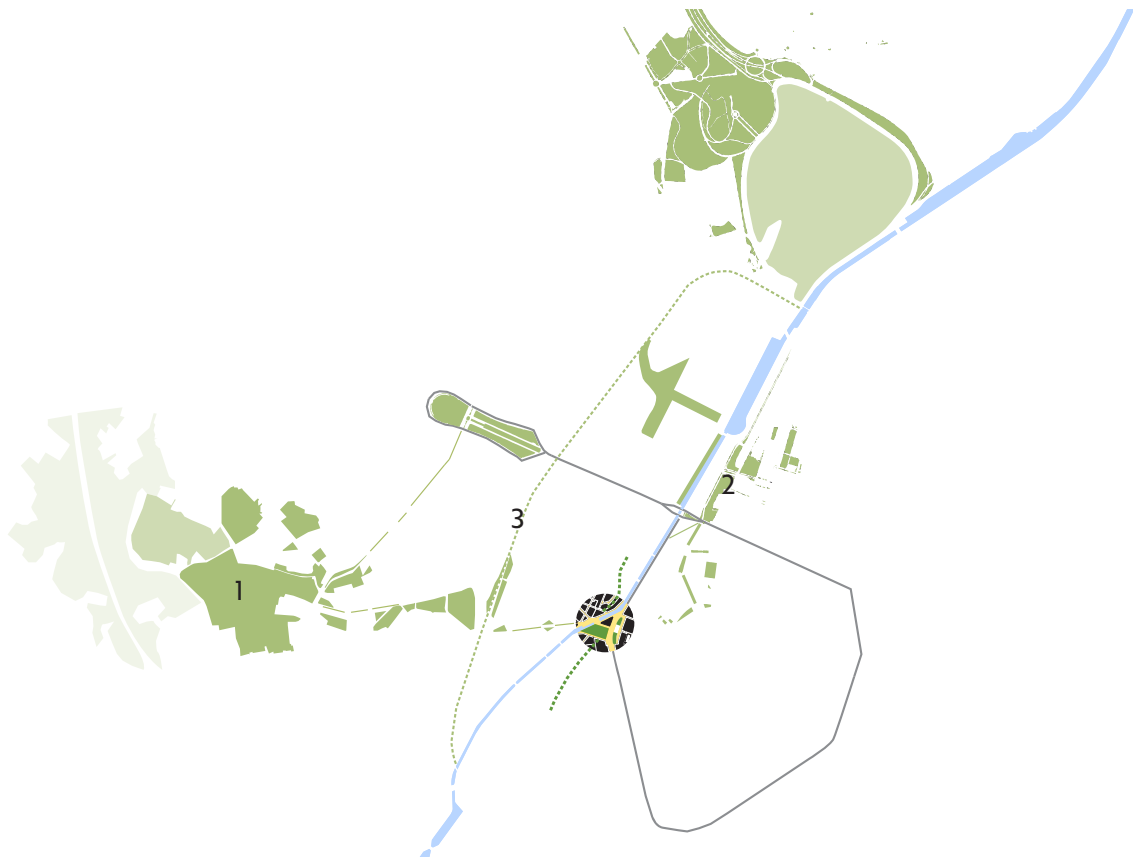
↑ Te versterken openbare convergentieruimte van gewestelijk belang.

Légende

-  Publieke ruimte
-  Mobiliteitsassen



1.1.2 LANDSCHAP: EEN UITGEBREID STELSEL VAN OPEN RUITEN VAN UITEENLOPENDE AARD



↑ Versterking van het aanbod en van het groen netwerk langs het Kanaal en in het westen van Brussel

Het geheel van groene ruimten rond de Ninoofsepoort maakt deel uit van een uitgestrekt stelsel van grootstedelijke open ruimten, die kruisen in de omgeving van het plangebied:

- › de groene lijn die van west naar oost in de stad dringt, zoals aangetoond door de studie Metropolitan Landscape (2014) (1 op de plattegrond);
- › de keten van openbare ruimten die samenvalt met de voormalige loop van het water binnen de Vijfhoek (waaronder het Maximiliaanpark) (2 op de plattegrond);
- › het groene netwerk van spoorlijn 28 (3 op de plattegrond);

Het ontwerp-RPA biedt een grote open ruimte die verschillende soorten openbare ruimten omvat:

- › het Ninoofsepoortpark;
- › de esplanade rond het driehoekige perceel met directe toegang tot de oevers van het Kanaal;
- › het Park van de Kleine Zenne;
- › de Pierronruimte met diverse voorzieningen.

Het aandachtspunt is hier een groene ruimte aan te leggen die in een netwerklogica aansluit op de lokale contexten. Het nieuwe Ninoofsepoortpark voldoet op die manier aan de uitgesproken nood aan groene ruimte in de dichtbevolkte maar qua groen slecht bedeelde aangrenzende wijken.

Dit park is weliswaar kleiner in omvang maar doet dienst als een soort equivalent van het park van Thurn en Taxis.

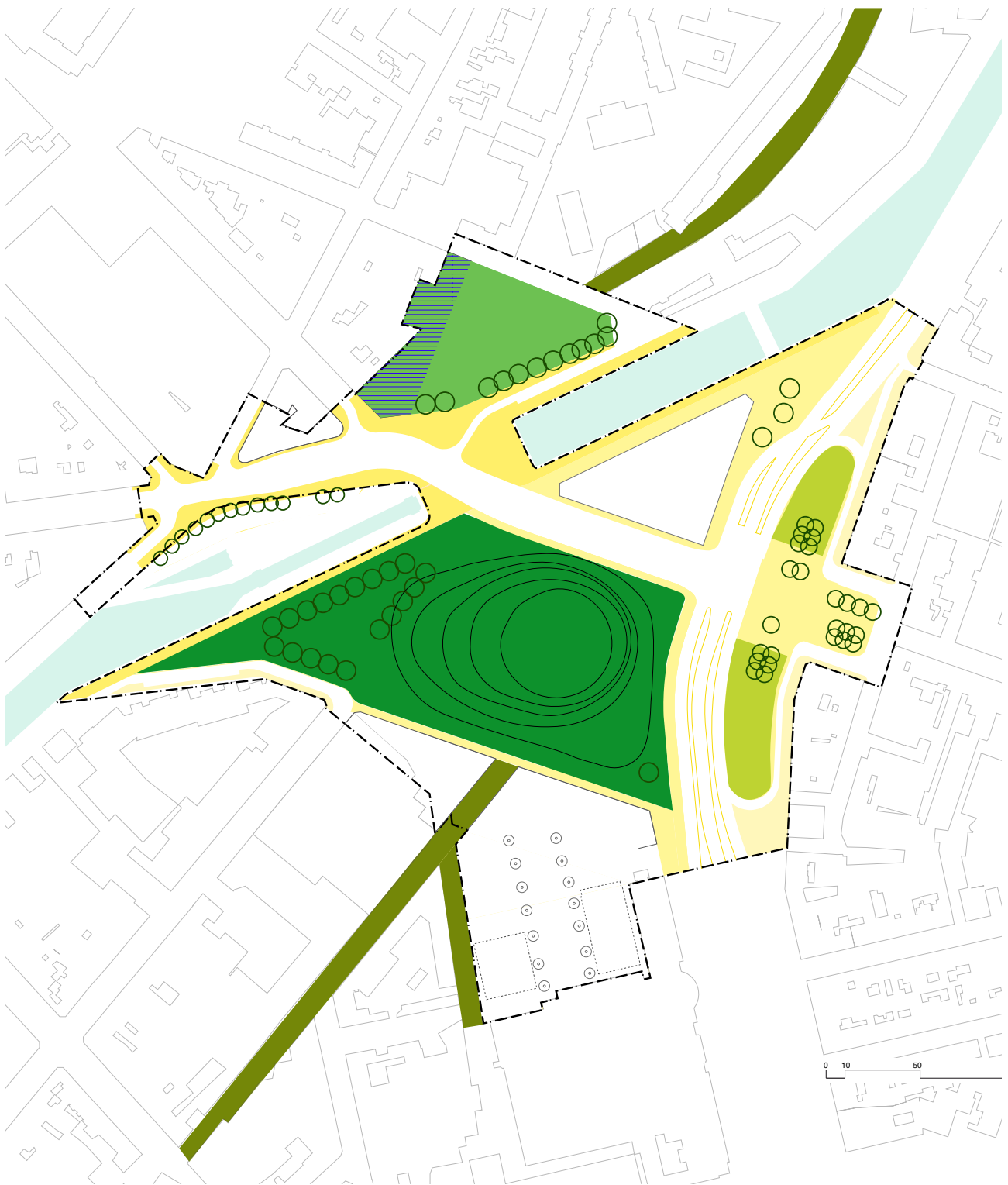
Deze grote groene ruimte vlak naast het Kanaal bepaalt het bijzondere karakter van de Ninoofsepoort. Voorlopig is er weinig programmering voor het Ninoofsepoortpark, dat gezien wordt als een rustgebied met weinig verkeer, waarvan bepaalde delen in de toekomst echter plaats kunnen bieden voor een meer gestructureerde vorm van gebruik (speelplein, sportvelden, enz.). In het park is een kiosk met drankgelegenheden voorzien.

Het merendeel van de bestaande parkbomen blijft staan en bevordert de biodiversiteit.

In het noorden behoudt de Pierronruimte haar functie als lokaal verbindingspark dat de wijk Brunfaut met het geheel van de Ninoofsepoort verbindt.









In het zuiden past de aanzet van het segment van het Kleine Zennepark binnen een toekomstig tracé tussen de Ninoofsepoort en de slachthuizen van Anderlecht. Overeenkomstig de strategische doelstelling van het RPA Heyvaert vormt dit een nieuwe groene ruggengraat met veel biodiversiteit en ruimte voor actieve mobiliteit.

Alleen al de aanwezigheid van het kanaal in de omgeving en het uitzicht dat het biedt (met name vanaf de brug) zijn landschappelijke troeven die bijdragen tot de identiteit van het gebied.



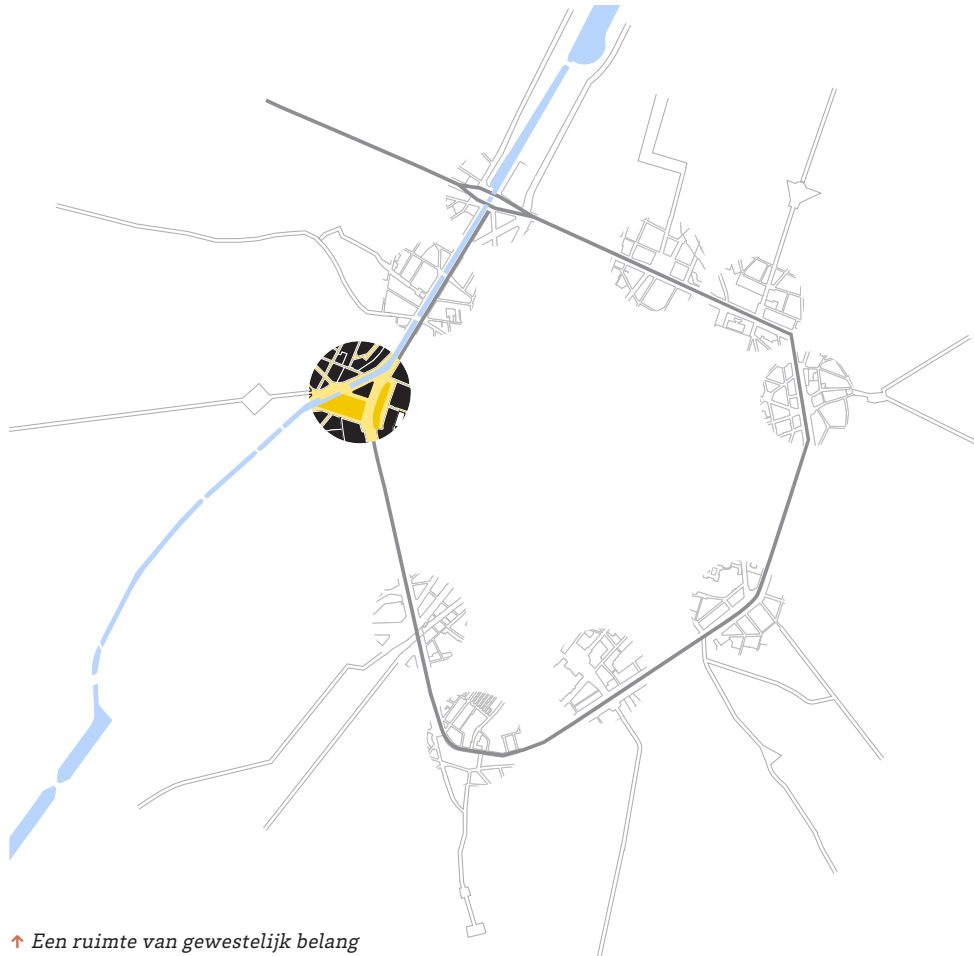
Legende

↑ Strategiekaart "groene ruimte"

- | | | |
|---|--|---|
|  Ninoofsepoortpark |  Groene ruimte |  Bestaande bomen |
|  Klein Zennepark |  Groene ruimte waarin openbare voorzieningen kunnen komen |  Gedeelde groene ruimte langsheen het kanaal |
|  Pierronpark | |  Voetgangersruimte |



1.1.3 BEBOUWD LANDSCHAP: DE RUIMTE VAN GEWESTELIJK BELANG OMKADEREN MET GEBOUWEN MET ARCHITECTUUR ACCENTEN



Het bebouwde landschap van de Ninoofsepoort biedt momenteel een weinig geüniformiseerde aanblik. De zuidelijke wand (Vander Puttenstadion) en de westelijke (kant Sint-Jans-Molenbeek) waren aanvankelijk ingericht als hoofdzakelijk utilitaire zone en hebben weinig opvallends.

De gevels rond de Ninoofsepoort actief maken en bezetten met publieke functies is dus een van de belangrijkste strategische doelstellingen van het RPA met betrekking tot het bebouwde landschap.

Aan de westkant van de perimeter voorziet het RPA in de wederopbouw van bewoonde ruimte van de half gesloopte blokken van het benzinestation (op de hoek van de Ransfortstraat en de Ninoofsesteenweg) en van de Pierronruimte (potentieel te activeren, afhankelijk van de mogelijkheid om op deze locatie een publiek programma te verwezenlijken).

In het zuiden voorziet het RPA een al dan niet doorlopend bebouwd front voor als vorm voor een actieve gevelreeks langsheen het Ninoofsepoortpark, aan de rand van het opnieuw geconfigureerde Vander Puttenstadion.

Aan de oostzijde vormt de Vijfhoek een wand die bestaat uit aaneengesloten gebouwen, die blijven staan en uitzicht hebben op het park en de nieuwe ontwikkelingen.

In het noorden formaliseert het voltooid gemeentelijke project op het terrein van de voormalige brouwerij Bellevue de doelstelling van het RPA om een nieuw samenhangend bebouwd landschap te creëren, gericht naar het park en het grootstedelijk landschap van het Kanaal.

Op het driehoekig perceel komt een nieuw project, dat qua bouwprofiel, liggingsmodaliteiten en bouwkundige expressie aansluit bij de nabije stedelijke omgeving.

De door het RPA voorgeschreven bouwprofielen respecteren de bestaande gebouwen (met name het gebouw van Arts et Métiers) en benadrukken enkele bijzondere elementen in de belangrijke visuele perspectieven.

1.1.4 BIJZONDERE ELEMENTEN: BAKENS IN DE BEBOUWDE OMGEVING

Het bebouwde landschap omvat bijzondere elementen die bakens vormen in het bebouwde kader rondom.

Deze logica van een geheel is reeds toegepast op recente gebouwen zoals het project van CityDev, "Terrassen aan de Sluis" of de nieuwe gebouwen boven en naast de voormalige brouwerij voor het gemeentelijk project "Hotel Belvue – La Malterie".

Het RPA stelt voor deze logica door te trekken tot bepaalde bebouwde hoeken, gelegen aan assen met een zeer goede zichtbaarheid.

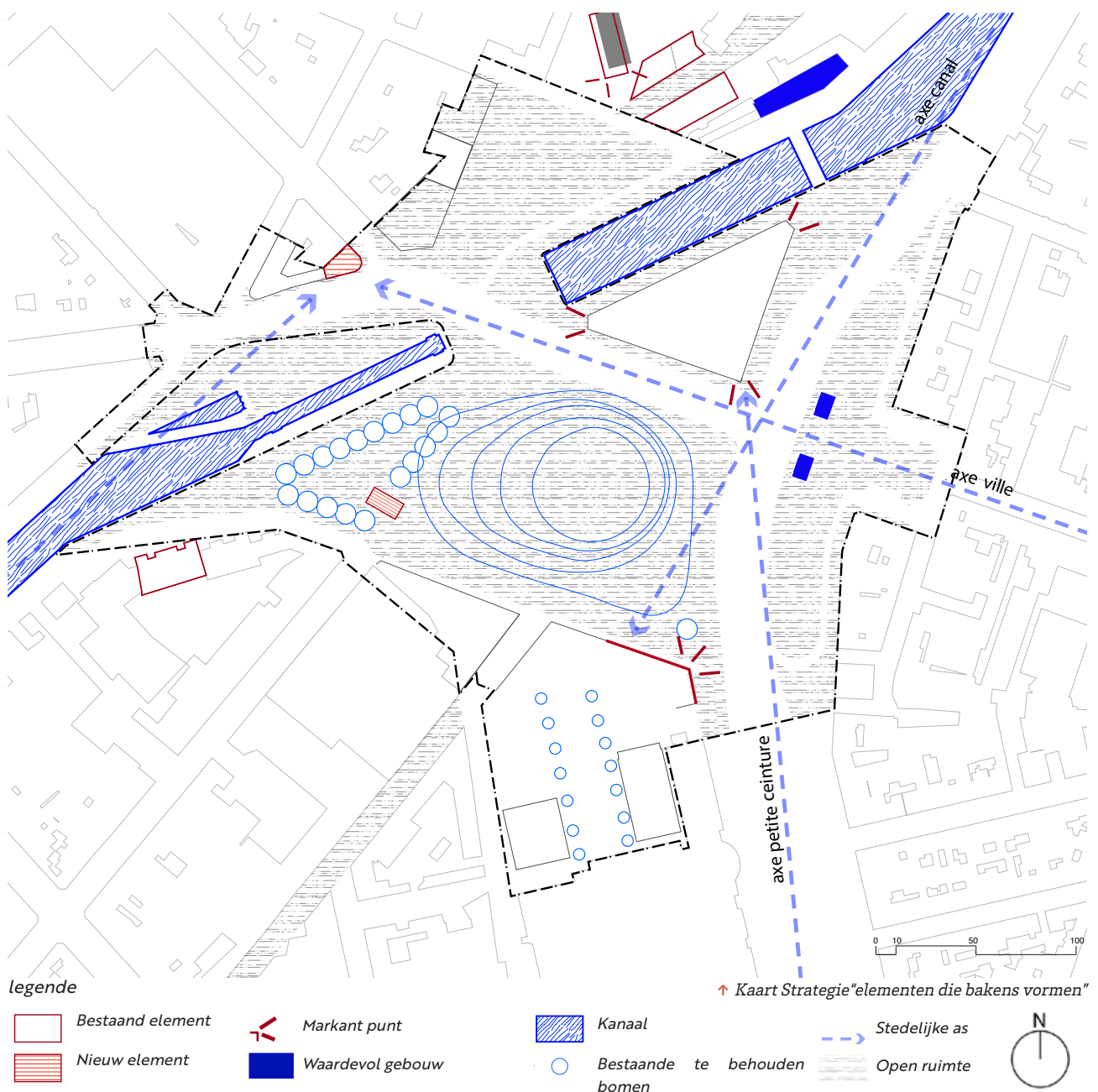
Deze locaties rechtvaardigen de mogelijkheid van delen die uitsteken ten opzichte van de gemiddelde bouwprofielen van de bestaande bouwlijn.

Deze logica kan worden toegepast op de gebouwen op de hoeken:

- > Ninoofsesteenweg – Delaunoystraat ;
- > Poincarélaan – Nijverheidskaai.

Binnen het netwerk van groene ruimten zijn er enkele bijzondere bouwelementen die zich onderscheiden, zoals de twee tolhuisjes, evenals een mogelijk horecapaviljoen in het Ninoofsepoortpark.

Wat het erfgoed betreft, zijn het onderhoud en de opwaardering van de tolhuisjes, de verwijzing naar de sporen van de oude sluis in het parkproject, het integreren van het waardevolle gebouw van Arts et Métiers en het behoud van de bestaande bomen allemaal aandachtspunten die worden ondersteund door het RPA.



1.1.5 PROGRAMMERING VAN DE STEDELIJKE SOKKELS: EEN BEWOOND EN GOED UITGERUST OPENBAAR CENTRAAL PUNT VAN GEWESTELIJK BELANG

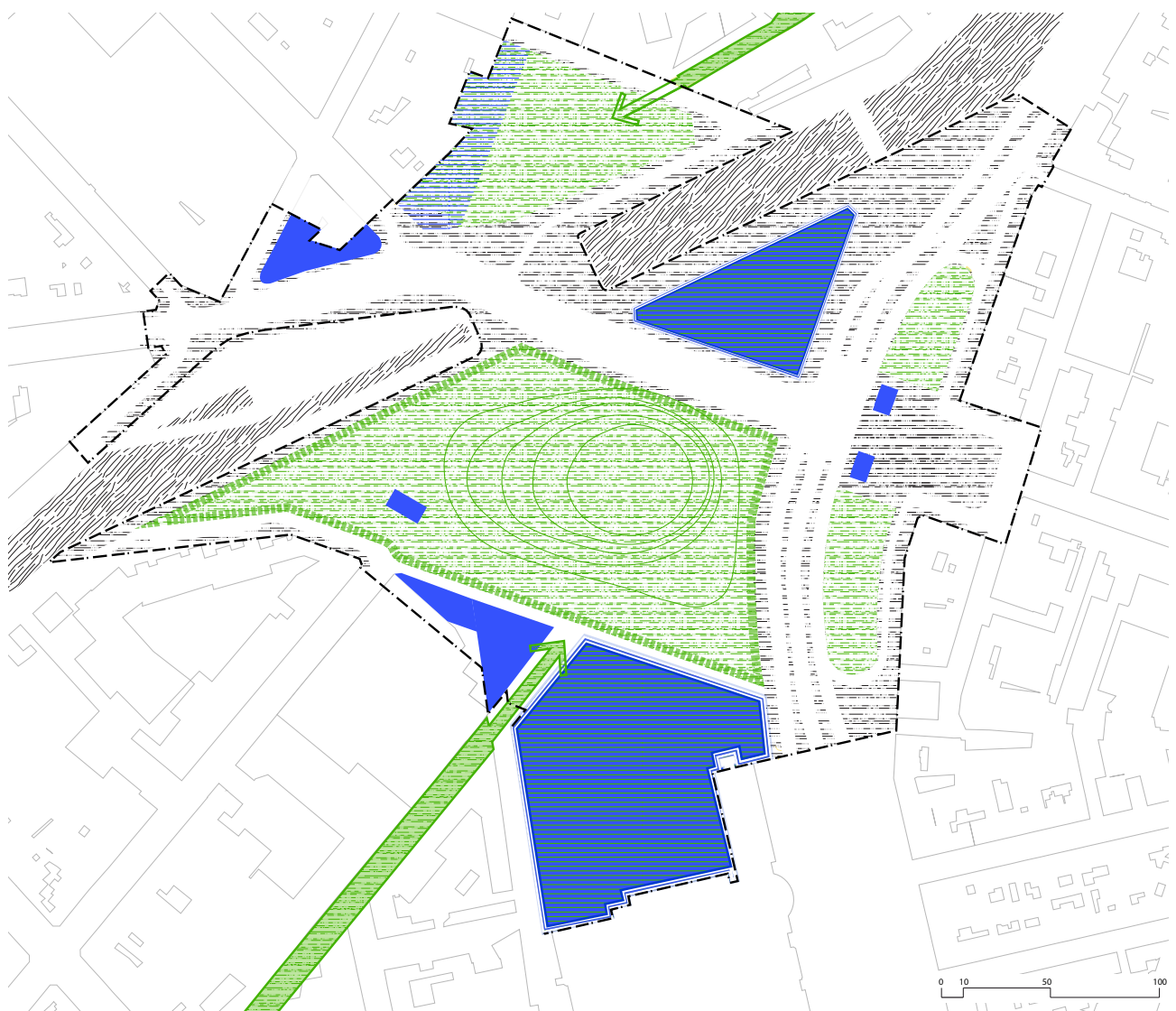
Naast het verwezenlijken en ter beschikking stellen van openbare ruimten moet de Ninoofsepoort als centraal punt een gemengde en intensieve programmatie aanbieden. Voor nieuwe constructies is zo op de hele benedenverdieping plaats voor huisvesting maar ook andere functies, zoals lokale en bovenlokale voorzieningen, handelszaken en diensten, horeca, collectieve ruimten, enz. Twee ruimten met belangrijke openbare voorzieningen worden ontwikkeld in de de perimeter:

- › Het driehoekig perceel, met een belangrijke rol in de nieuwe stedelijke compositie, open langs drie zijden naar de omgeving;
- › het Vander Puttenstadion, omgebouwd tot sportpark met een bovenlokale voorziening, open naar de nieuwe openbare groene ruimten van het Ninoofsepoortpark en van het Kleine Zennepark, en voortaan met ruimte voor openbare huisvesting.







Daarnaast zou de Pierronruimte buurtvoorzieningen kunnen herbergen (buurthuis, kinderopvang, gemeenschapszaal, enz.).

Deze nieuwe oppervlakten voor voorzieningen zullen steunen op het netwerk van open ruimten en zullen de openbare bestemming van de Ninoofsepoort bevestigen. Ze zullen eveneens de aantrekkelijkheid van de perimeter versterken en zo bijdragen tot het aantrekken van meer gebruikers.

De kaart hieronder herneemt de perimeters waarbinnen programma's met openbare voorzieningen worden ontwikkeld op de begane grond, of zelfs op de eerste verdieping (voor het driehoekig perceel).



legende

- | | | |
|---|--|---|
|  Lokale voorzieningen |  Potentiële voorziening |  Groen ruimte verbinding |
|  Supralokale voorziening |  Groene ruimte |  Centrale groene ruimte |

↑ Kaart strategie «programmering»



1.1.6 ACTIEVE VERVOERSWIJZEN EN OPENBAAR VERVOER: EEN UITWISSELINGS- EN CONVERGENTIERUIMTE VAN GEWESTELIJK BELANG

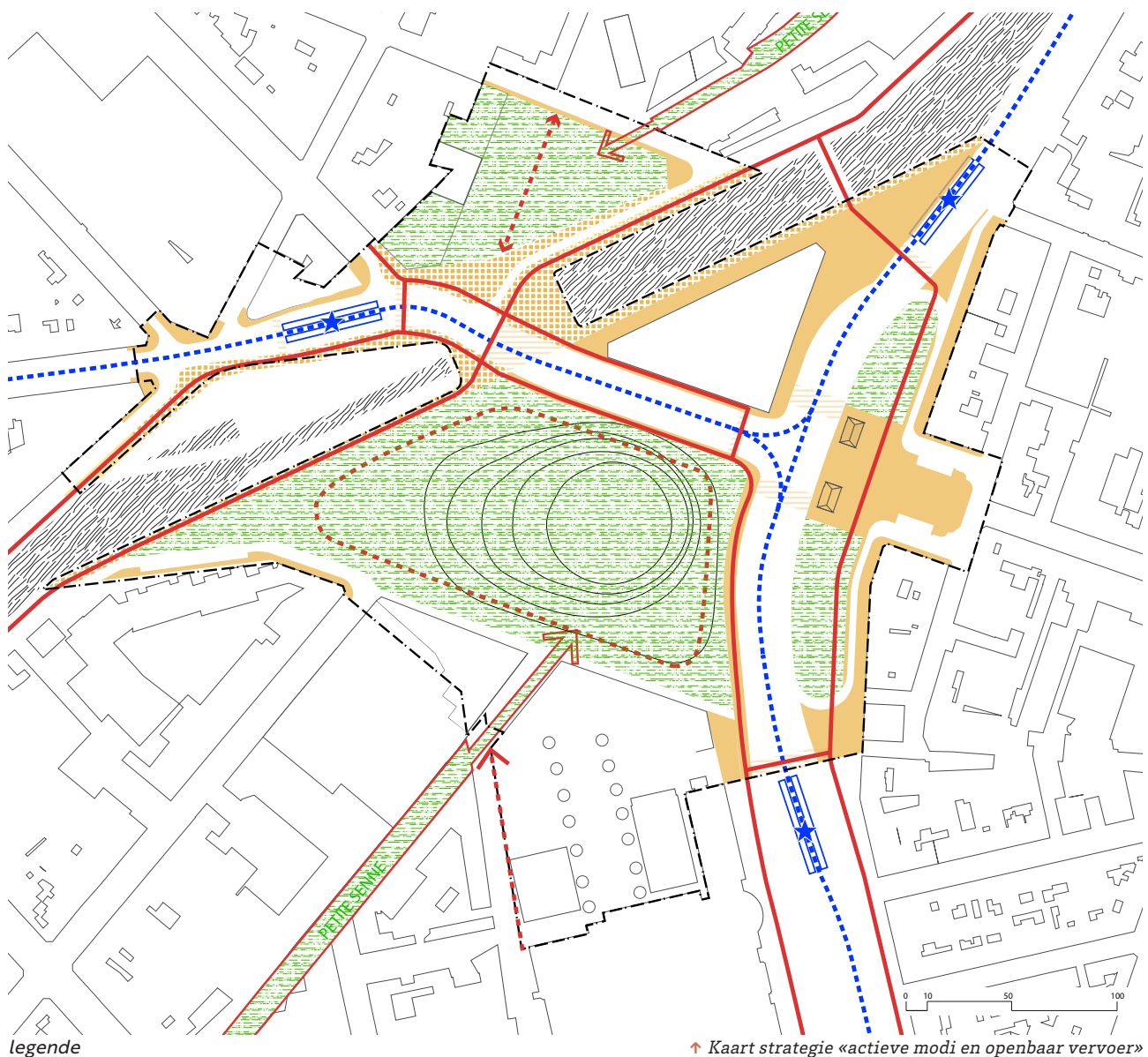
De perimeter wordt doorkruist door meerdere lijnen van het openbaar vervoer en ligt op 550 meter van metrohalte Graaf Van Vlaanderen:

- › de tram nr. 82 van Berchem station tot Drogenbos Kasteel
- › tram nr. 51 van Van Haelen naar Stadion
- › bus nr. 89 van Westland Shopping naar Centraal Station

Drie haltes van het openbaar vervoer (twee aan de Poincarélaan en een voor het tankstation aan de Ninoofsesteenweg) bedienen deze verschillende lijnen.

De Ninoofsepoort is het convergentiepunt voor verschillende actieve vervoerswijzen: de Gewestelijke Fietsroute langs het Kanaal en de nieuwe brug, het lineaire Kleine Zennepark. Alle wegen zijn uitgerust met fietsRPAen en omgeven door voetRPAen.

Het project biedt een kwalitatief kader dat de ontwikkeling van actieve mobiliteit bevordert en een positief effect heeft op de efficiëntie van het openbaar vervoer door ruimte voor eigen bedding te voorzien.



legende

Groene ruimte

groene ruimte - voetgangers/fietsen

Openbare ruimte - voetgangers



Groene ruimte - parcours



VoetRPAen



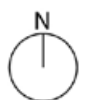
FietsRPAen



Tramlijn en halte



Multimodaal punt



↑ Kaart strategie «actieve modi en openbaar vervoer»

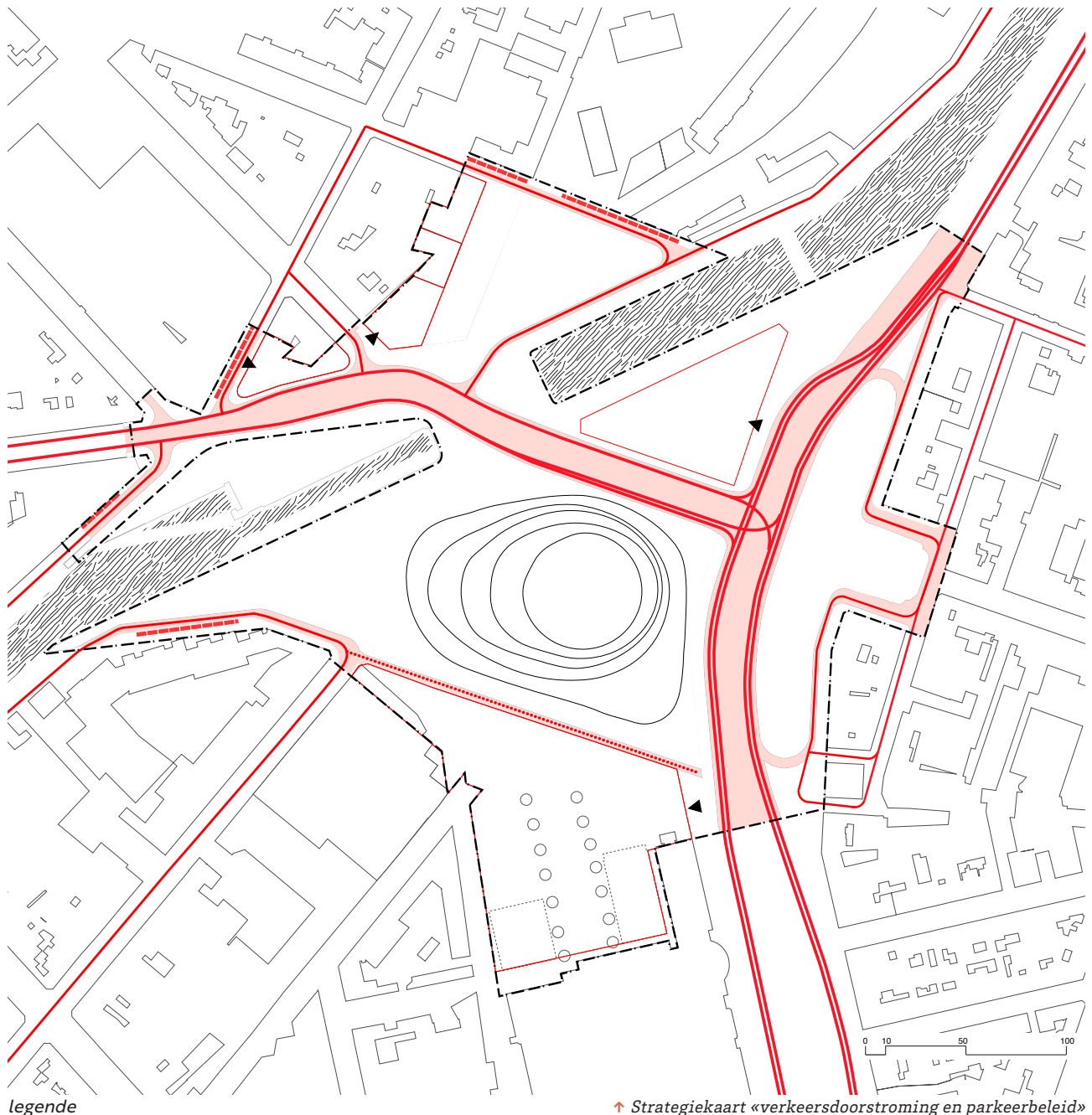
1.1.7 VERKEERSDOORSTROMING EN PARKEERBELEID: DE VERKEERSDOORSTROMING CONCENTREREN OM RUIMTE VRIJ TE MAKEN VOOR ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

Het RPA bevestigt de opties van het inrichtingsontwerp voor de openbare ruimten zoals geactualiseerd door Beliris.

Betreffende het parkeerbeleid: de projecten voor huisvesting en openbare voorzieningen moeten maatregelen implementeren inzake duurzame mobiliteit, met de nadruk op actieve mobiliteit en gedeelde en/of wederzijdse mobiliteit.

Ondergrondse parkeergarages kunnen dan ruimtes bieden voor actieve mobiliteit, gedeelde en/of wederzijdse mobiliteit engebruikers van de handelszaken en voorzieningen.

Deze ondergrondse parkeergarages zullen zich voornamelijk onder de bebouwing bevinden, met enkel noodzakelijke lichte uitbreidingen ondergronds niet onder de bebouwing.



legende

- Autoverkeer
- Beperkt verkeer
- Wegen
- Potentiële zone voor ondergrondse parking
- Toegang parking
-



1.1.8 ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE

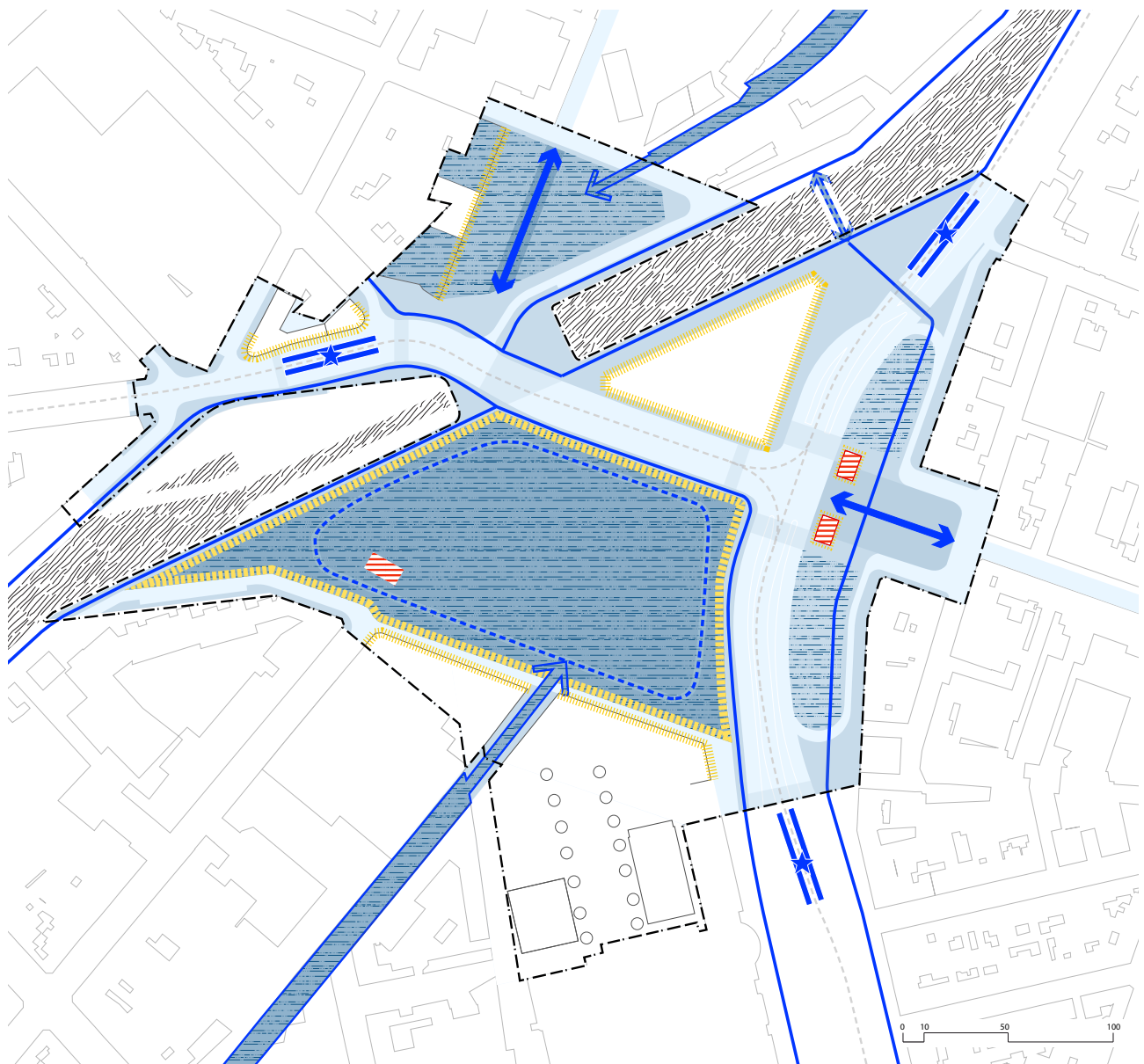
Het schema neemt op systematische wijze de verschillende plaatsen op, die mogelijk de stedelijke sociabiliteit opwekken.

Het benadrukt de aanwezigheid van ontmoetingsplaatsen van diverse aard op het grondgebied van het RPA:







- › Onbebouweruimte : Ninoofsepoortpark, Kanaal-oevers en Kleine Zennepark, Pierronplein, verschillende haltes van het openbaar vervoer
- › Openbarevoorzieningen: Vander Puttenstadion, mogelijke voorzieningen aan de rand van het Pierronplein, parkcafeetje, plaatselijke voorzieningen in de voormalige tolhuisjes, enz.

Het schema neemt de benedenverdieping van de gebouwen over en specificeert de verplichte onderlinge interactie en met de nabijgelegen openbare ruimten.

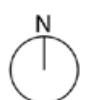
Bovendien maken de openbare ruimten voor voetgangers en fietsers die rechtstreeks verband houden met het kanaal, in het bijzonder die rond het driehoekige perceel, het mogelijk de waterweg te versterken als een plek om te wandelen en te ontspannen.



legende

	Intensiteit		Voorzieningen in de open ruimte		Tramhalte		As voetgangers
	Open ruimte		Actieve gevel		Multimodaal punt		FietsRPA
	Centrale open ruimte				Groene ruimte verbinding		
					actieve vervoerswijzen		

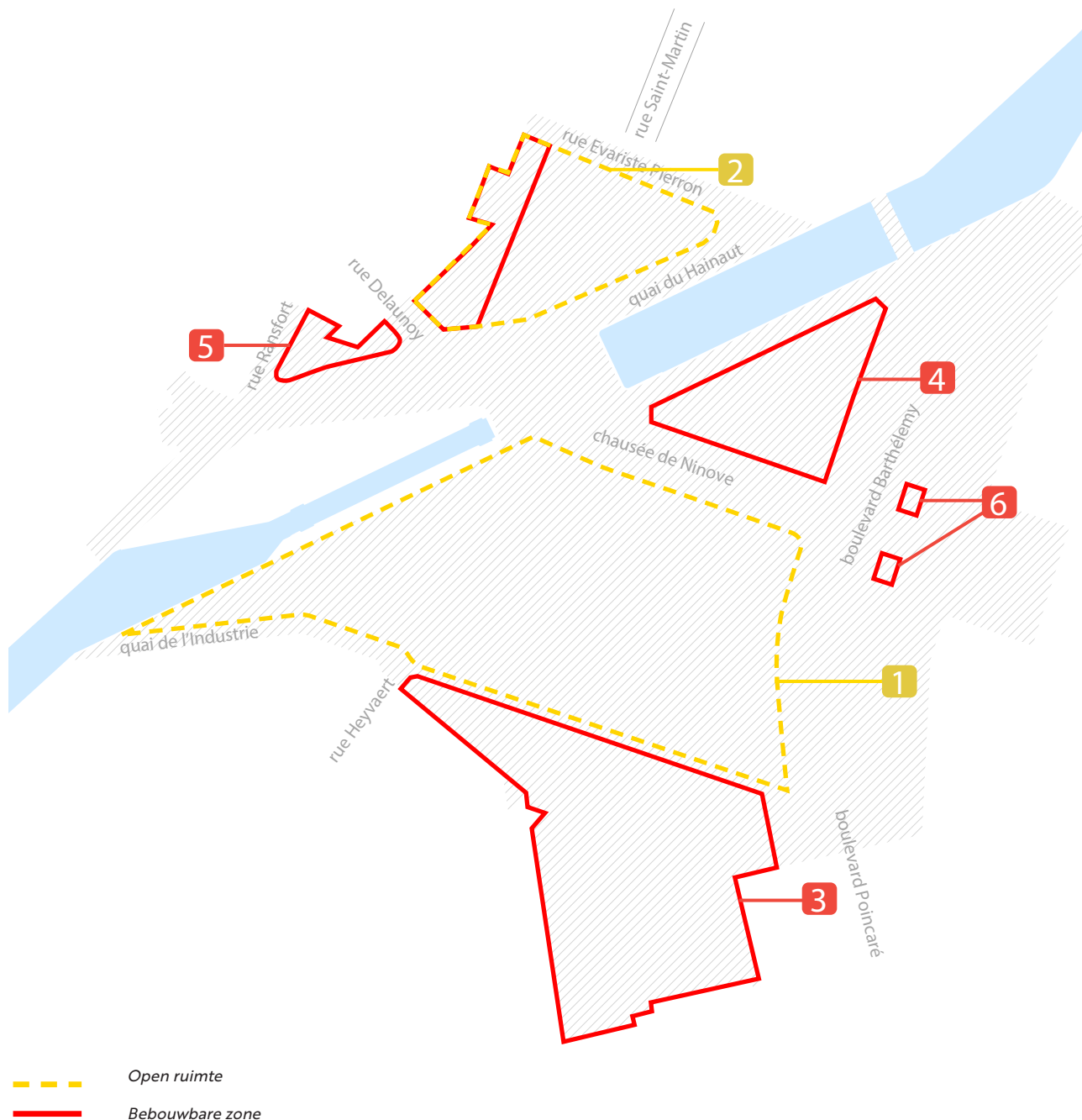
↑ Strategiekaart «activering van de openbare ruimte»



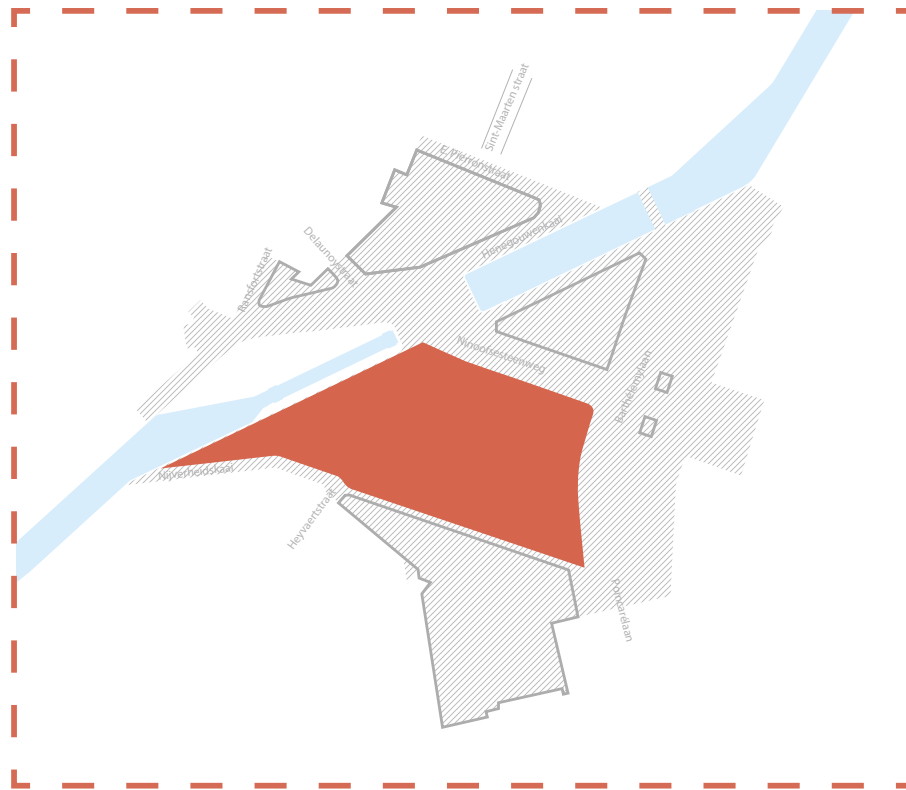
1.2 STRATEGISCHE OPTIES PER SITE

Om een nadere visie uit te werken voor de verschillende sites waaruit het hele project bestaat, is per site een detail studie gemaakt.

Deze detail studie maakt een specifiekere beschrijving mogelijk van de strategische aspecten van elk van deze sites.



1.2.1 SITE 1 : NINOOFSEPOORTPARK



De consolidatie van het Ninoofsepoortpark vormt een van de belangrijkste punten van het RPA. Het gaat er namelijk om de aanwezigheid van het park reglementair vast te leggen (wijziging van de bestemming), maar ook om de inrichting ervan nader te bepalen, gelet op de gewestelijke schaal van het park.

Belangen

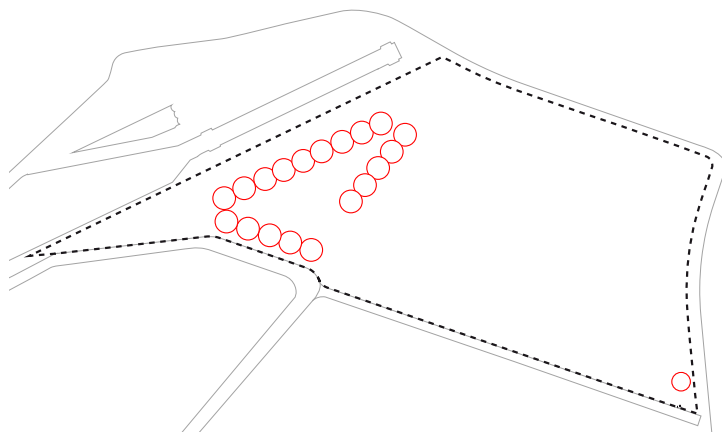
Het Ninoofsepoortpark ligt op een punt waar drie gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest samenkomen. Het is een park met een gewestelijke bestemming, verbonden met het Kanaal, dat zowel de kwaliteiten bezit van een plek 'op zichzelf', als de kwaliteiten van een knooppunt en een verbinding met andere groene ruimten, sport- of speelruimten in de onmiddellijke omgeving. Op die manier fungeert het park als een scharnier in het wegensysteem van de lanen van de Kleine Ring, het Kanaal en de woonwijken eromheen.

Inrichtingsprincipes

- › Het park is ontworpen rond een centrale ruimte uit één stuk, waardoor een grote open ruimte vrijkomt;
- › De voetRPAen lopen rond deze centrale ruimte en zorgen voor gemakkelijke verbindingen met de omgeving;
- › De voorzieningen in het park (stadsmeubilair, speeltuin) bevinden zich rondom die centrale ruimte;
- › Het park kan worden voorzien van een bouwwerk zoals een kiosk ten behoeve van de speel- en recreatiefunctie;
- › Aan de zuidzijde van het park zal de doorgang berijdbaar zijn zodat de toegankelijkheid voor DBDMH-voertuigen en verhuisauto's gewaarborgd blijft;
- › Het park wordt ingericht volgens het principe van een evolutieve inrichting, waarbij rekening wordt gehouden met de gebruiksvormen.

Vegetatie

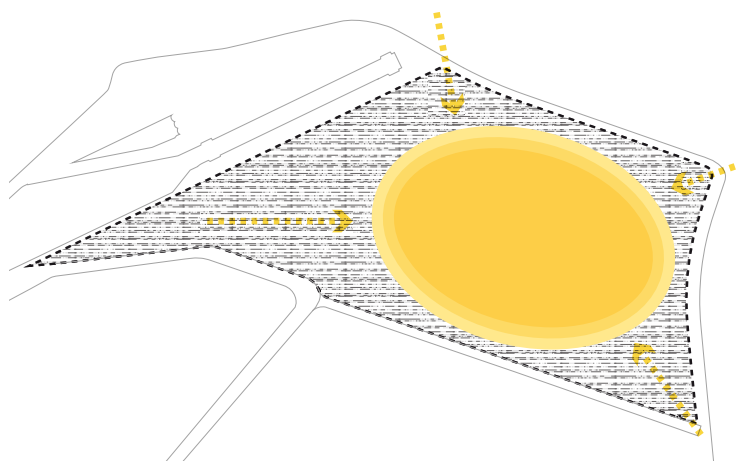
De bestaande bomen worden gehandhaafd en opgenomen in de nieuwe inrichting.



↑ Erfgoedelementen

Centrale ruimte

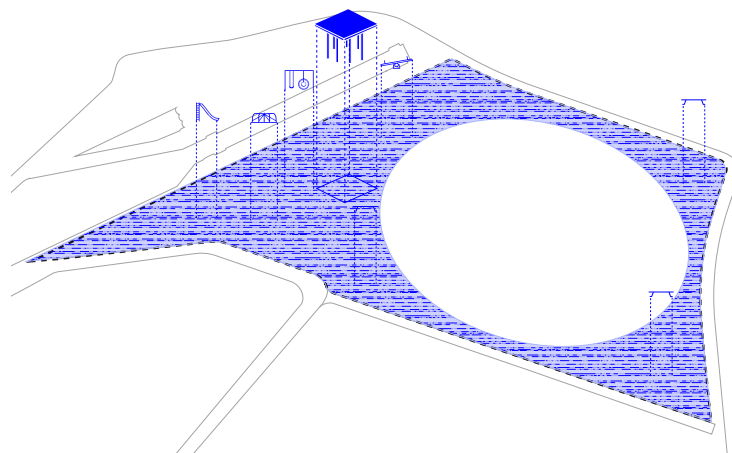
Het park bestaat uit een echte open groene vlakte, de centrale ruimte van de inrichting. Deze vlakte is vastgelegd op basis van onderzoek van de topografie.



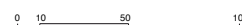
↑ Centrale open ruimte

Voorzieningen aan de rand

In de ruimten rond de centrale ruimte komen de voorzieningen die een aanvulling vormen op de centrale ruimte. Deze voorzieningen bestaan uit stadsmeubilair van verschillende aard: banken, kiosk, fietsenrekken, enz.



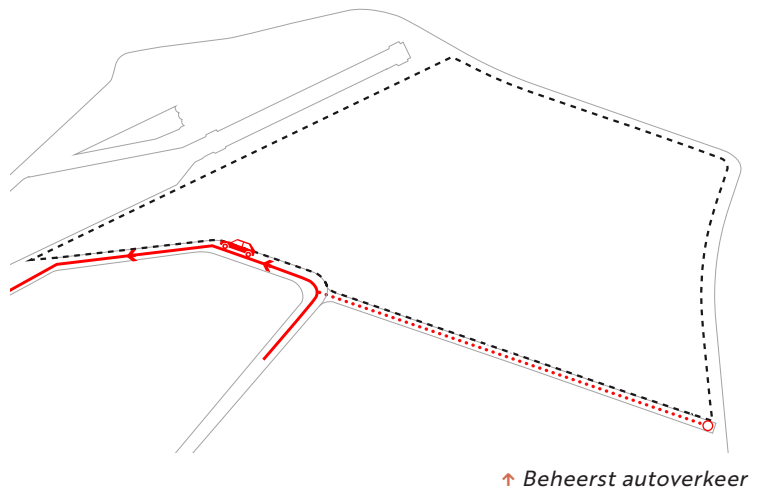
↑ Voorzieningen aan de rand



Autoverkeer

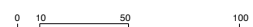
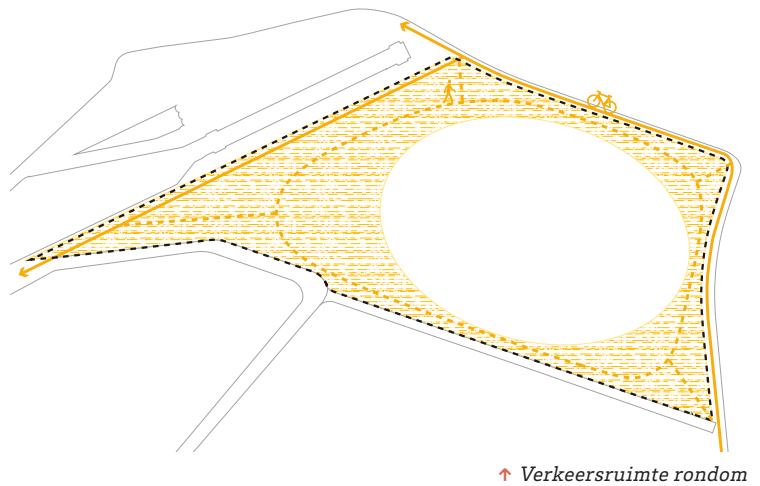
Het autoverkeer is beperkt tot een verbinding tussen de Heyvaertstraat en de Nijverheidskaai.

Het is van belang het rustige, vredige karakter van het park te waarborgen. Aan de rand van de perimeter van het Vander Puttenstadion, waarbinnen gepland is een programma van woningen en openbare voorzieningen te ontwikkelen, zal de doorgang berijdbaar zijn zodat de toegankelijkheid voor DBDMH-voertuigen en verhuisauto's gewaarborgd blijft.



Actieve vervoerswijzen en verkeerstion

De verplaatsingsnetwerken voor de actieve vervoerswijzen (voetgangers, fietsers, enz.) komen rondom de centrale vlakte om de verblijfsfunctie in het centrum van het park te versterken.





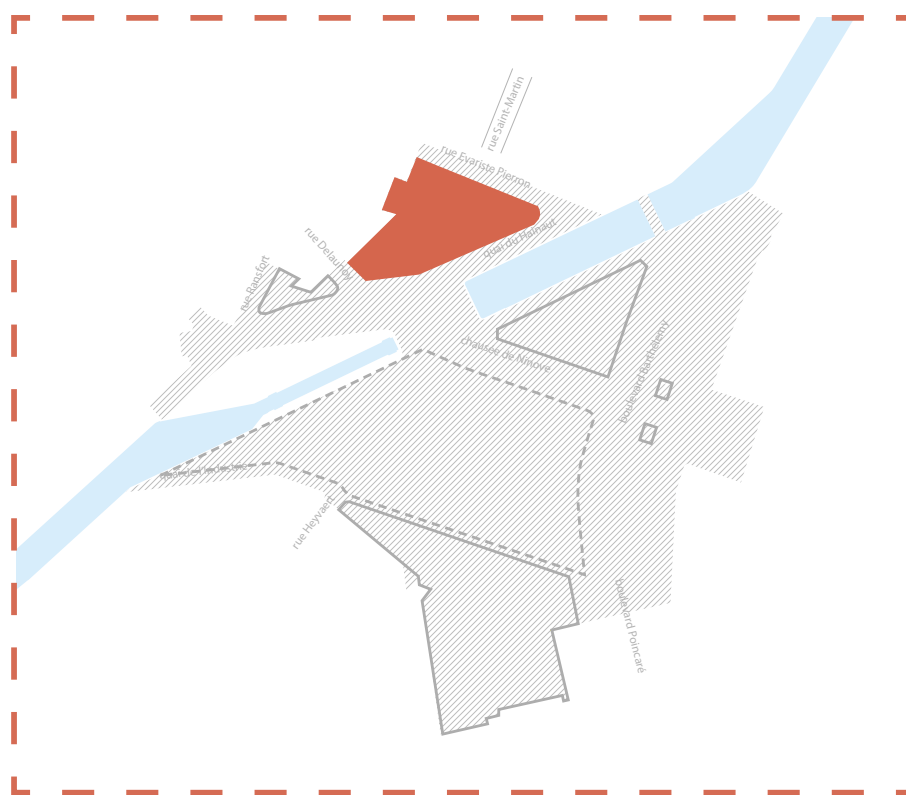
↑ *Het Ninoofsepoortpark, verwezenlijkt in 2019*





↑ *De huidige Pierronruimte*

1.2.2 SITE 2 : PIERRONRUIMTE



Het huizenblok binnen de E.Pierronstraat, de Ransfortstraat, de Delaunoisstraat en de Koolmijnenkaai is een blok dat gedeeltelijk is gesloopt bij de infrastructuurwerken voor het graven van de verbinding met het Kanaal Brussel-Charleroi. In de loop der jaren is op de plaats van het gesloopte blok een openbare groene ruimte gekomen (Pierronruimte) waarvan de eerste aanlegwerkzaamheden al dateren van halfweg de jaren 1990; ze zijn vanuit verschillende hoeken (Grootstedenbeleid, Wijkcontracten, enz.) gefinancierd. De ruimte is momenteel een stuk buurtgroen dat een belangrijke sociale rol speelt maar stedenbouwkundig niet optimaal geconfigureerd is voor het intact gebleven en als het ware omsingelde deel van het blok. Deze open ruimte heeft voornamelijk een plaatselijke functie en is verbonden met de wijken van Sint-Jans-Molenbeek en ontwikkelt zich langs de Brunfautstraat en de Ransfortstraat. De inrichting van het park is geprogrammeerd met een sportgebied voor jongeren, een speelgebied voor de allerkleinsten, rustgebieden en een trimparcours.

Bestemmingen

De bestemming van dit park blijft behouden en vult de bedoeling van het gewestelijk belang van het Ninoofsepoortpark aan.

Het RPA stelt voor de mogelijkheid te geven een opnieuw een gebouwde voorgevel op te trekken om het bouwblok af te werken en tegelijk een voorgevel te bieden die wordt ingenomen door een voorziening die uitkijkt op de groene ruimte. De gemeente Sint-Jans-Molenbeek, die eigenaar is van de grond, zal moeten uitmaken of ze op termijn van die gelegenheid gebruik maakt, afhankelijk van de specifieke vraag naar openbare voorzieningen.

Op termijn zouden, met het oog op die gelegenheid, hier en daar aanpassingen kunnen gebeuren aan de huidige inrichting.

Inrichtingsprincipes

- › Afhankelijk van een eventuele reconstructie van de bouwlijn aan de westzijde van het Pierronplein kunnen hier en daar stedelijke inrichtingselementen worden aangebracht;
- › De aanleg van een voetRPA in het verlengde van de Sint-Maartenstraat maakt de Ninoofsepoort en haar infrastructuur directer bereikbaar voor bewoners van de omliggende wijken.
- › Als er openbare voorzieningen worden gebouwd, zal het niveau van de begane grond geactiveerd moeten worden en daarbij een link moeten hebben met het park.

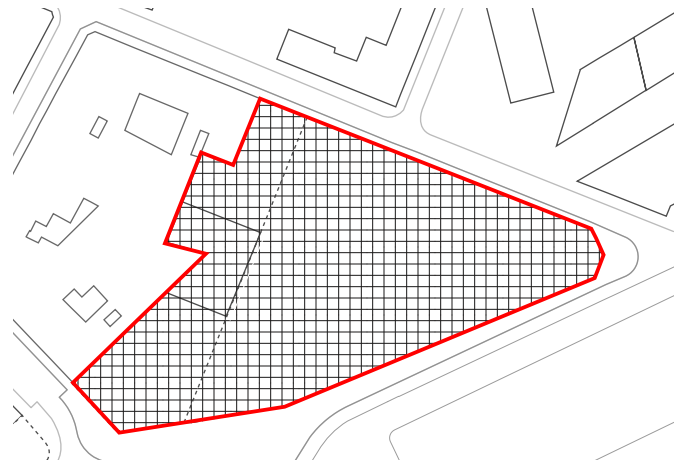
Omvang de groene ruimte

De hele perimeter is ingericht als openbaar park en is toegankelijk voor het ruimst mogelijke publiek.

Slechts één zone die bestemd is voor het verwezenlijken van openbare voorzieningen, maakt een beperkte ontwikkeling mogelijk voor het vormen van een nieuwe voorgevel aan het park.

De wijziging van de rooilijn tussen de Delaunoystraat en de Henegouwenkaai geeft de mogelijkheid de voor het park bestemde perimeter uit te breiden.

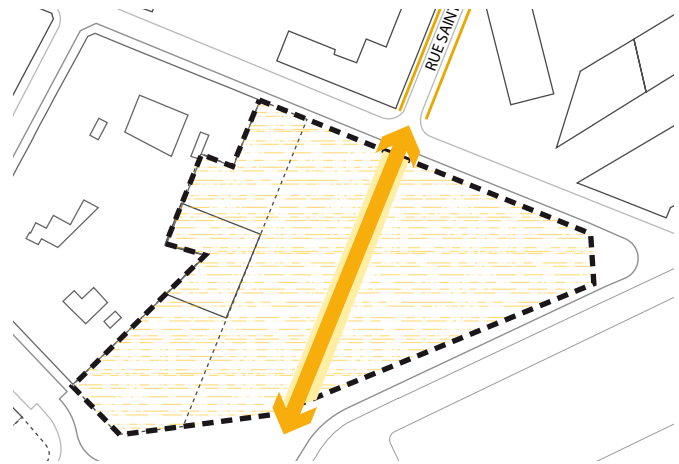
De onbebouwde delen van het park zijn maximaal onverhard voor een optimaal beheer van regenwater.



↑ Omvang van de groene ruimte

As "actieve vervoerswijzen"

De netwerken voor actieve vervoerswijzen (voetgangers, fietsen, enz.) bevinden zich aan de rand van het park om de verblijfsfunctie in het midden van het park te versterken. Met uitzondering van de doorgang in het verlengde van de Sint-Maartenstraat.



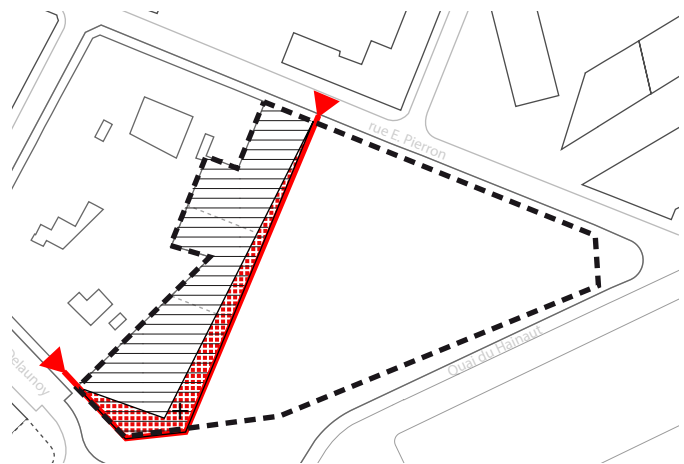
↑ RPA voor de actieve vervoerswijzen in het verlengde van de Sint-Maartenstraat

Anpassing van het bouwfront

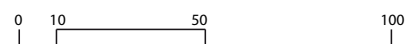
Langs de Delaunoystraat wordt een lichte wijziging van de bouwlijn voorgesteld, waarbij een klein stukje van het openbaar domein wordt ingepalmd.

Deze wijziging vergemakkelijkt de bebouwbaarheid van het blok en maakt het mogelijk de voor het park bestemde oppervlakte uit te breiden.

Tegenover de Pierronruimte wordt een bouwlijn vastgelegd in het verlengde van het bestaande gebouw.

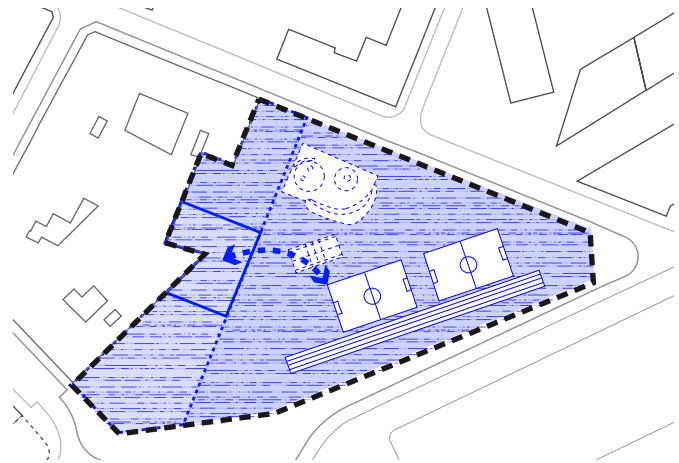


↑ Wijziging van de bouwlijn in de Delaunoystraat



Activiteiten in de groene ruimte met link bij de voorzieningen

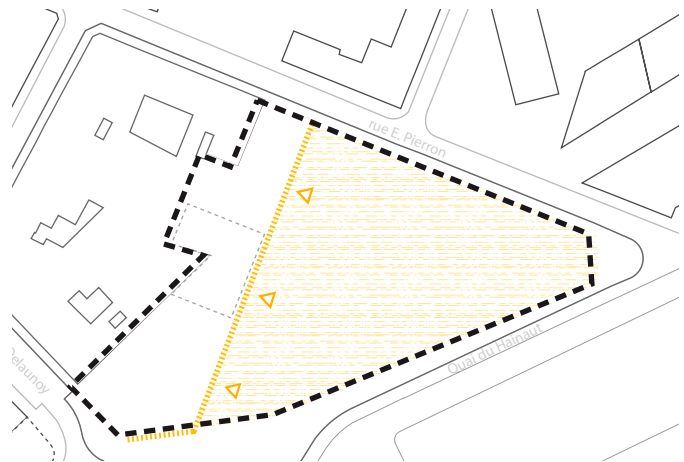
Aangezien er geen specifiek project loopt inzake de bebouwbaarheid van de groene ruimte, wordt de huidige inrichting gehandhaafd. Wanneer er nagedacht wordt over de transformatie van het bouwfront, moet ervoor gezorgd worden dat het nieuwe project aansluit bij de activiteit van het Pierronplein.



↑ Relatie met buitenactiviteiten

Potentiële actieve gevel

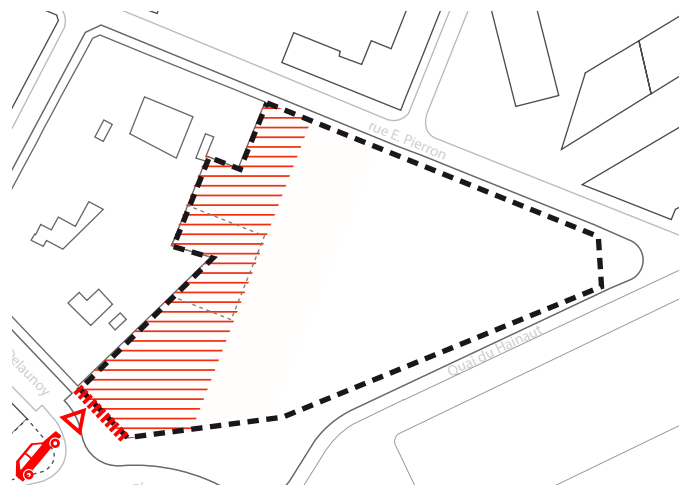
In de Pierronruimte moet de benedenverdieping van de gebouwen die mogelijk op de bouwlijn worden opgetrokken, zo worden aangepakt dat het gebouw kan aansluiten op de groene ruimte. Idealiter gaat het om toegang tot een of meer voorzieningen.



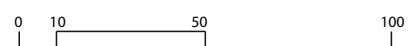
↑ Actieve gevel en toegang

Parkeren

De toegangen naar de eventuele ondergrondse parkings bevinden zich bij voorkeur aan de kant van de Delaunoystraat. De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds binnen de perimeter van het gebouw.



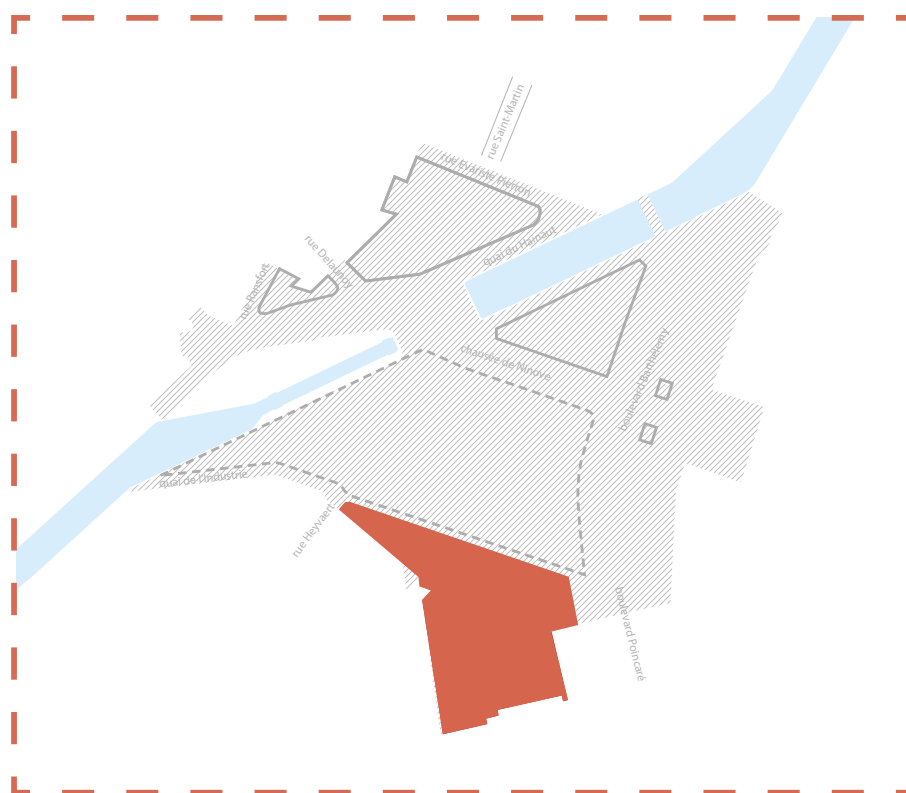
↑ Parkeren





↑ *Het huidige Vander Puttenstadion*

1.2.3 SITE 3: VANDER PUTTENSTADION



Het Vander Puttenstadion is nu een plaatselijke sport- en recreatievoorziening die alleen gericht is naar de Poincarélaan.

Het is de bedoeling dat de stedenbouwkundige omgeving van deze infrastructuur gaat evolueren door de aanwezigheid van het Ninoofsepoortpark.

Aan de noordzijde hiervan is het de bedoeling de site te openen naar het park toe, dat wordt geïntegreerd in een netwerk van groene ruimten, vooral door de geplande aanleg van een park langs de oude bedding van de Kleine Zenne. (cfr. RPA Heyvaert).

Daarnaast zal het Vander Puttenstadion gereorganiseerd moeten worden wat de verdeling van zijn binnen- en buiteninfrastructuur betreft, zodat het zich geleidelijk schikt naar de verplichting om er een oppervlakte van maximaal 12.500 m² openbare huisvesting onder te brengen.

Het RPA heeft als doel om met de stedenbouwkundige voorwaarden voor deze reorganisatie de mogelijkheid te scheppen om het Vander Puttenstadion te laten evolueren van een plaatselijke voorziening naar een bovenlokale voorziening.

Voetgangersverbindingen

De bouwzone wordt doorkruist door het einde van het Kleine Zennepark, dat op die plek aansluit bij de Nijverheidskaai. Deze verbinding vormt het verlengde van de verbinding die reeds is gepland in het RPA Heyvaert.

In datzelfde plan is een nieuwe verbinding gepland tussen de Dauwstraat en het Kleine Zennepark, langsheen het Institut des Arts et Métiers.

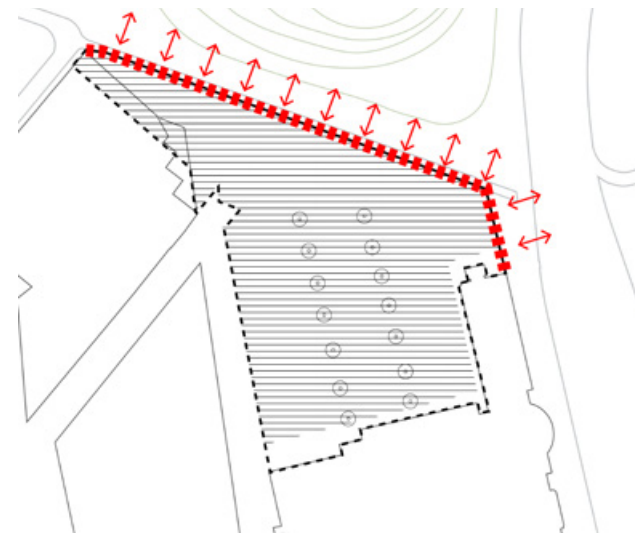


↑ Voetgangersverbindingen

Actieve gevel

Langsheen de Nijverheidskaai moeten de benedenverdieping op de bouwlijn en/of de elementen die de perimeter van het Stadion afbakenen, zo worden aangepakt dat de site kan aansluiten op zijn omgeving en in het bijzonder op het Ninoofsepoortpark.

De gevel, al dan niet gebouwd, zal zorgen voor actievere relaties tussen het Stadion en zijn onmiddellijke stedelijke omgeving.



↑ Actieve gevel

Hoek van betekenis

De hoek van de Nijverheidskaai en de Poincarélaan is van ver en vanaf verschillende plaatsen te zien en vormt dan ook een aanzienlijk aandachtspunt voor de site.

Hij maakt deel uit van de aansluiting tussen het Ninoofsepoortpark en de kleine ring.

Bijzondere aandacht zal daarbij gaan naar de architecturale aanpak.



↑ significante hoek



Rij met lindebomen

Op het terrein staan verschillende lindedreven die behouden moeten blijven. De gebouwen die er komen, worden zo geplaatst dat deze bomen behouden worden en zich kunnen ontwikkelen.



↑ Rij met lindebomen

Parkeren

De toegangen naar de ondergrondse parkings bevinden zich bij voorkeur aan de kant van de Poincarélaan of zelfs langsheen de Heyvaertstraat.

De parkeerplaatsen zelf bevinden zich ondergronds binnen de perimeter van de site.



↑ Parkeren



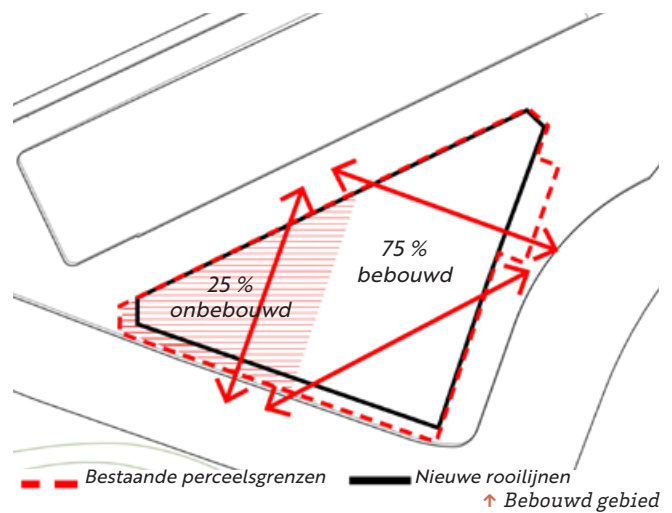


↑ *Het huidige driehoekig perceel*

Bebouwd gebied

Het plan hiernaast toont de grenzen van het bestaande perceel in rode stippellijnen. Langs de Ninove-doorgang en op het Auguste Smets-plein worden aanpassingen van de rooilijn voorgesteld. Deze nieuwe afbakening bepalen dus de grenzen tussen het publieke en het private domein.

Binnen het opnieuw afgebakende privé-domein, met inbegrip van het voor verbreding bestemde deel langs de weg van Ninove, zal ten minste 25% van de oppervlakte onbebouwd blijven. Ondergronds kan het hele perceel worden bebouwd.

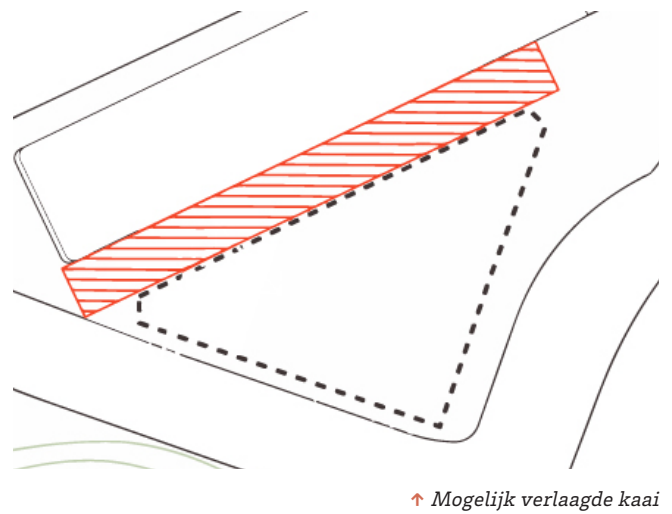


Mogelijk verlaagde kaai

Het Beeldkwaliteitsplan Kanaalgebied (BKP) wijst de kaai aan de voorzijde van perceel aan als geschikt voor verlagening.

Bijzondere aandacht gaat dan naar de relatie tussen het niveau van de Ninoofsesteenweg en de verlaagde kaai. De gelegenheid om de kaai te verlagen is een optie die samen met de ontwikkeling van het driehoekig perceel moet worden bestudeerd.

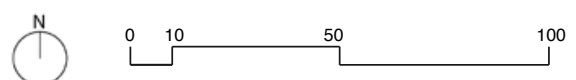
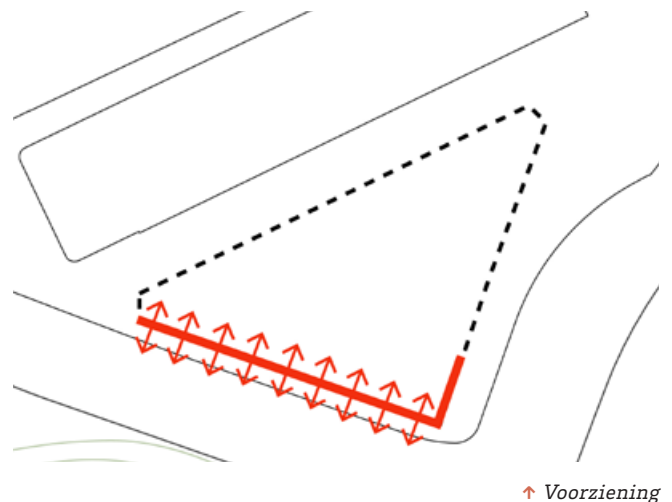
Indien het project om de kades te verlagen niet doorgaat, is de relatie van de nieuwe gebouwen ten opzichte van de openbare ruimte langs het kanaal erop gericht de kwaliteit van de waterweg te verbeteren.



Openbare voorziening

De benedenverdieping zal moeten worden ingenomen door voorzieningen van openbaar belang of openbare dienstverlening met een vloeroppervlak van minimaal 2.000 m².

De toegang en de hoofdgevel van deze voorziening zal (geheel of gedeeltelijk) gericht zijn naar het Ninoofsepoortpark. De benedenverdieping mag eveneens worden ingenomen door ruimten die bestemd zijn voor aanvullende commerciële activiteiten..



Façades actives et gabarits

De benedenverdieping moet zo worden aangepakt dat alle gevels actief zijn.

Indien de kaai verlaagd wordt, moet bijzondere aandacht gaan naar de gevel langsheen deze kaai.

De bouwprofielen worden vastgelegd door het reglementair luik. Niettemin dient te worden benadrukt dat een kwalitatieve vastgoedontwikkeling van maximaal 21.000 m² bovengronds is toegelaten. De volumes zullen zodanig worden geplaatst dat zij geen afbreuk doen aan de kwaliteiten van het park door de hoogste gebouwen op enige afstand daarvan te plaatsen.

Hoofdgevels

Alle gevels worden moeten behandeld worden als voorgevels, waarbij de totale compositie homogeen en bij de bestemming passend moet zijn.

Dit principe geldt eveneens bij opsplitsing midden in het blok.

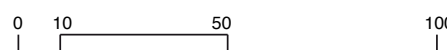
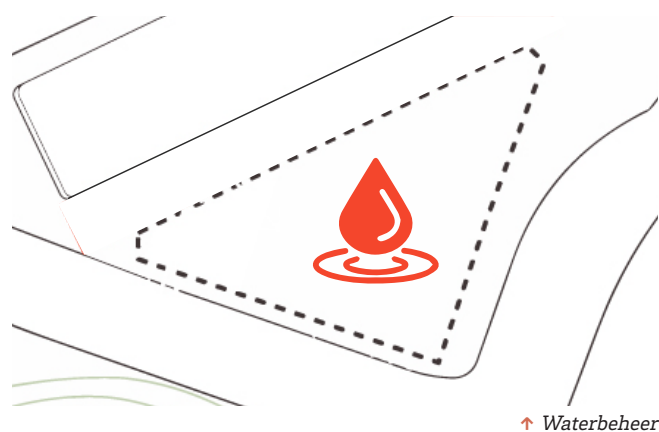
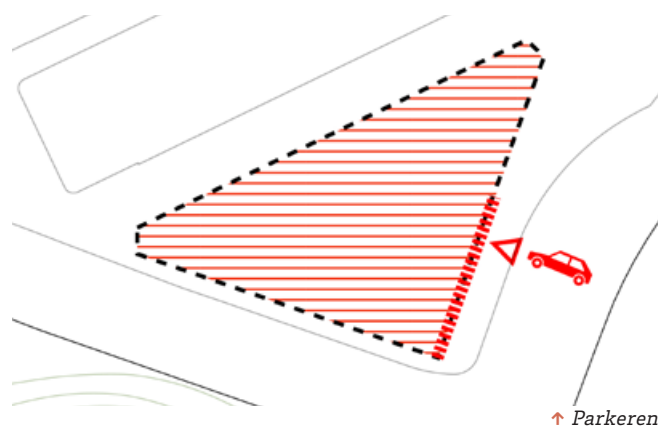
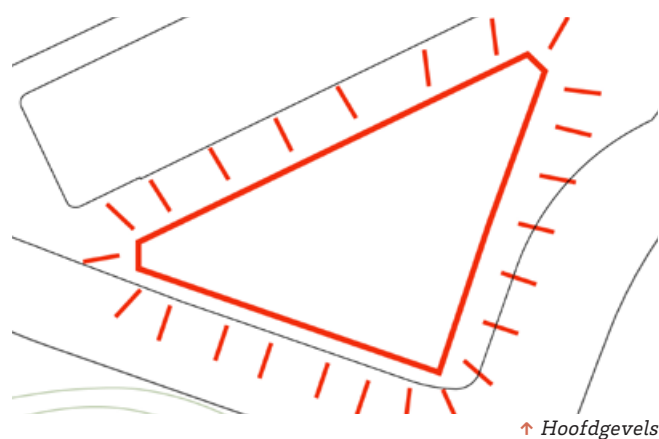
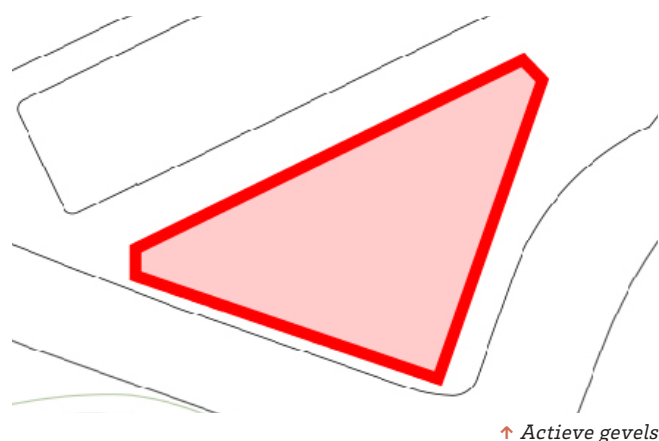
Parkeren

De toegang naar een ondergrondse parking bevindt zich bij voorkeur aan de kant van de Poincarélaan.

De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds.

Geïntegreerd regenwaterbeheer

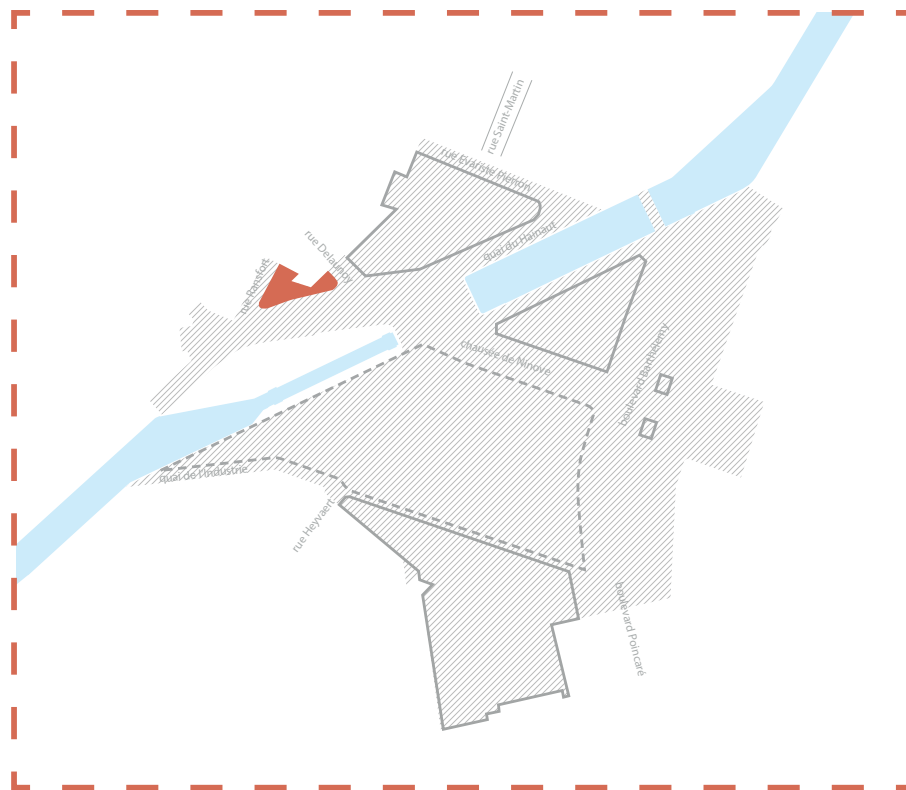
Niet-bebouwde ruimten en andere voorzieningen (groene daken, watertanks) worden georganiseerd om regenwaterbeheer op perceelsniveau mogelijk te maken.





↑ Het huidige blok Ransfortstraat-Delaunoestraat-Ninoofsesteenweg

1.2.5 SITE 5 : GEBIED HAAK



Het huizenblok binnen de Ransfortstraat, de Delaunoisstraat en de Ninoofsesteenweg wordt grotendeels ingenomen door een benzinstation.

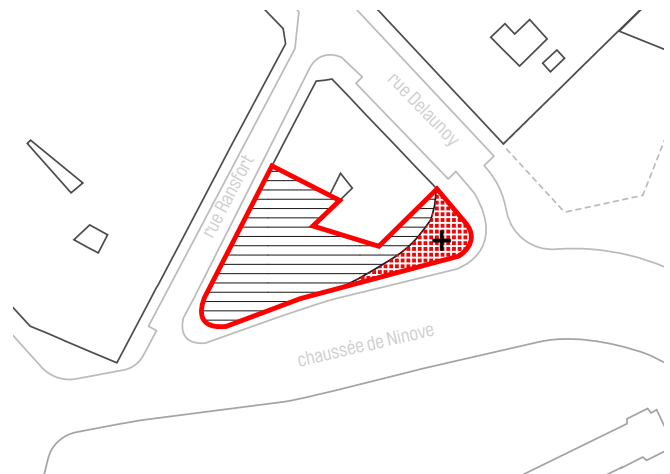
Net als bij het Pierronplein geeft het RPA er de voorkeur aan het terrein te bezetten en het blok af te werken met een gebouw met actieve, bewoonde gevels aan de kant van de openbare ruimte.

Het RPA geeft in dit geval de voorkeur aan de reconstructie van een stedelijke, bewoonde gevel aan de kant van de Ninoofsesteenweg en op de hoek van de Ransfortstraat en de Delaunoisstraat.

Bebouwbare zone en bouwlijn

Er wordt een wijziging van de bouwlijn voorgesteld langs de Ninoofsesteenweg op de hoek van de Delaunoystraat, om bebouwing van deze hoek weer mogelijk te maken met verdiepingen (nu is dit onmogelijk).

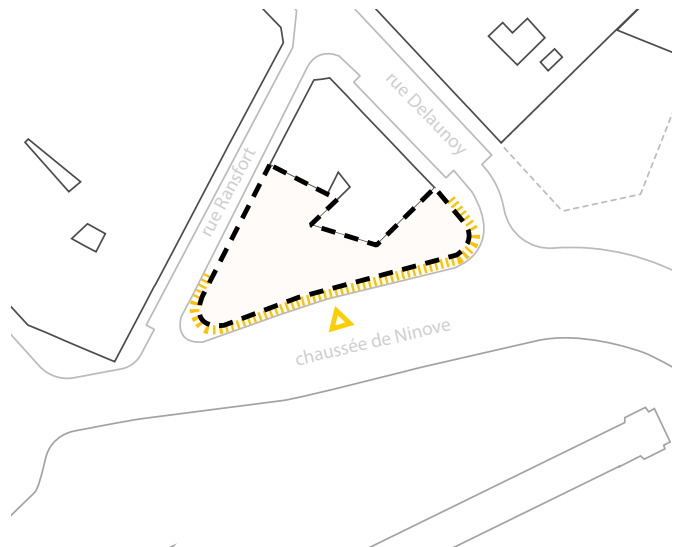
Op de benedenverdieping valt te denken aan het realiseren van inspringingen hier en daar ten opzichte van de nieuwe rooilijn om voetgangers meer ruimte te geven.



↑ Wijziging van de rooilijn

Actieve gevel en toegang

De benedenverdieping van de gevel die gericht is naar de Ninoofsesteenweg, vormt een actieve gevel, in gebruik als winkel, voor een voorziening of een combinatie van beide.

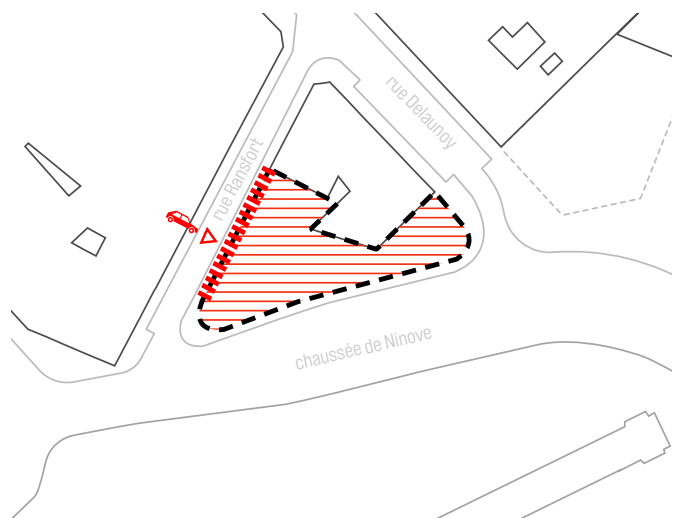


↑ Actieve gevels op de benedenverdieping

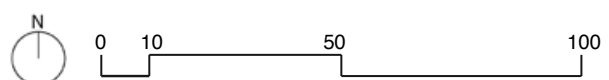
Parkeren

De toegang naar een ondergrondse parking bevindt zich bij voorkeur aan de kant van de Ransfortstraat.

De parkeerplaatsen bevinden zich ondergronds binnen de perimeter van de site.



↑ Ondergronds parkeren





↑ Tolhuisje



REGLEMENTAIR LUIK

2.1 INLEIDING

Het BWRO preciseert: “De verordenende bepalingen van het RPA heffen, binnen de grenzen waar zij van toepassing zijn, de tegenstrijdige verordenende bepalingen van het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen op.”

De verhouding tussen de verordenende voorschriften van het RPA en die van het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen is daarom gebaseerd op het principe van impliciete opheffing en op het principe van wijziging.

Als gevolg daarvan blijven het GBP en de stedenbouwkundige verordeningen van kracht, en zullen slechts enkele bepalingen ervan impliciet worden ingetrokken en derhalve niet van toepassing zijn.

Om de tegenstrijdigheid zo duidelijk mogelijk te maken, worden de bestemmingsvoorschriften van het RPA opgesteld in dezelfde bewoordingen als de GBP-voorschriften (vergelijkbare alinea’s, zinnen, bewoordingen, enz.) met de nodige aanpassingen aan de RPA-doelstellingen.

Voor de voorschriften betreffende het bouwprofiel, de plaatsing, enz. moeten echter de GSV en de eventuele GemSV’s worden geraadpleegd.

Van de voorschriften van een stedenbouwkundige verordening afwijken is mogelijk, maar het is niet mogelijk af te wijken van de voorschriften van een RPA. Om een flexibele verwerking van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen te behouden, zijn dus alleen de essentiële voorschriften voor de afmetingen en vestiging opgenomen in het reglementaire luik van het RPA.

2.2 GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

Gebieden met bijzondere voorschriften

Site	Naam	Bestemmingen in het GBP	Bestemmingen in het RPA
1	Ninoofsepoortpark	Administratiegebied Structurerende ruimten	Parkgebied A
2	Pierronruimte	Parkgebied Structurerende ruimten	Parkgebied B Overdruk gebied voor voorzieningen
3	Vander Puttenstadion	Gebied voor voorzieningen van openbaar belang Structurerende ruimten	Gebied voor collectieve C voorzieningen of openbare diensten
4	Gebied van het driehoekig per- ceel	Administratiegebied	Typisch woongebied D
5	Blok Ransfortstraat- Delaunoystraat- Ninoofsesteenweg	Structurerende ruimten	Woongebied E
6	Tolhuisjes	Structurerende ruimten	Gebied voor collectieve voorzieningen of openbare diensten F
7	Structurerende ruimten van het RPA	Woongebied Wegennet	Structurerende ruimten G












2.2.1 REGLEMENTAIRE KAART



Plan ondergrond

-  Perimeter RPA
-  Perceel

Gebieden van de voorschriften van het RPA

-  Parkgebied A
-  Parkgebied B
-  Overdruk voorzieningen
-  Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten C
-  Gebied voor doorgang
-  Woongebied D
-  Woongebied E
-  Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten F
-  Structurerende ruimte G



2.2.2 REGLEMENTAIRE KAART (RPA EN GBP)



Plan ondergrond

- Perimeter RPA
- Perceel

GBP

- Structurerende ruimte
- Sterk gemengd gebied
- GCHEWS

Gebieden van de voorschriften van het RPA

- Parkgebied A
- Parkgebied B
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten C
- Woongebied D
- Woongebied E
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten F
- Structurerende ruimte G
- Overdruk voorzieningen
- Gebied voor doorgang



2.4 SCHRIFTELIJKE VOORSCHRIFTEN

2.3.1 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN VAN HET RPA

AV.0.1. Deze algemene voorschriften gelden voor alle gebieden waarop het plan betrekking heeft, niettegenstaande de grenzen en beperkingen zoals bepaald in de bijzondere voorschriften die erop van toepassing zijn.

AV.0.2. Onder voorbehoud van de tweede alinea van dit algemene voorschrift moet voor elke definitie van een term worden verwezen naar de woordenlijst van het GBP en naar de definities in de Brusselse Huisvestingscode en in de op het moment van goedkeuring van het RPA geldende regelgeving.

Onder "openbare huisvesting" wordt verstaan: huisvesting van elke categorie, met inbegrip van sociale huisvesting, gehuurd, gekocht of gebouwd door of voor een openbare vastgoedexploitant, en opgenomen in artikel 2, §2 van de Brusselse Huisvestingscode.

AV.0.3. De grafische en letterlijke voorschriften van dit luik van het RPA hebben regelgevende waarde. Bij tegenspraak in de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften hebben de letterlijke voorschriften voorrang op de grafische voorschriften.

AV.0.4. De aanduiding van de bestaande bebouwing en de bestaande perceelstructuur op de kaart van de bestemmingen is indicatief.

AV.0.5. De algemene voorschriften van het GBP 0.9 en 0.15 zijn niet van toepassing in de perimeter van het plan.

De tweede alinea van het GBP 0.7 is niet van toepassing in geval van toepassing van artikel B.3. van het RPA in verband met het gebied in overdruk van gebied B. Deze opsomming sluit het principe van impliciete opheffing niet uit.

AV.0.6. De handelingen en werken maken het geïntegreerd beheer van het regenwater (retentie of infiltratie) mogelijk en/of bevorderen het gebruik van doorlaatbare materialen. Dit betreft bij handelingen en werken met betrekking tot de gebouwen de integratie van infiltratie-, retentie- en regenwaterrecuperatievoorzieningen (regenputten, groendaken, niet-bebouwde zones met een ondergrond van ten minste 1 m) en, indien nodig voor een correct beheer van dit water, afwateringscircuits naar het kanaal en naar doorlaatbare openbare ruimten in de omtrek.

AV.0.7. De handelingen en werken hebben tot doel de omgevingskwaliteit van de site te verbeteren, bij te dragen tot de vermindering van de afvalproductie, de aanpasbaarheid en de evolutie van de ruimten en programma's mogelijk te maken en het hergebruik van de bestaande middelen op of in de buurt van de site te bevorderen. De handelingen en werken hebben ook tot doel de mogelijkheden van lokale en duurzame energieproductie te optimaliseren (riothermie, geothermie, kanaalwater, enz.).

AV.0.8. In de inrichting van de gebouwen zijn de parkeerplaatsen geïntegreerd die aan het gebruik door actieve vervoerswijzen zijn aangepast¹.

AV.0.9. Wanneer de kenmerken van het parkeren op en buiten de openbare weg, de bereikbaarheid van het pand met het openbaar vervoer of het mobiliteitsprofiel van de bewoners van de woningen dit rechtvaardigen kan een lager aantal parkeerplaatsen buiten de openbare weg dan het aantal bepaald in het RRU of een ontheffing om ze te voorzien worden toegestaan voor gebouwen van meerdere wooneenheden voor sociale huisvesting en dergelijke, alsmede voor gebouwen van collectieve woningen, studio's, woningen voor ouderen en studentenwoningen die toebehoren aan een rechtspersoon van publiek recht of openbaar belang.

¹ Actieve vervoerswijzen: niet-vervuilende vervoerswijzen die hoofdzakelijk gebruik maken van spierkracht, zoals lopen en fietsen, maar ook scooters, skeelers, elektrisch ondersteunde fietsen, enz.

2.3.2 BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Site I: Park van de Ninoofsepoort



A. Parkgebied A

A.1. Dit gebied is bestemd voor vegetatie, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen. Het is de bedoeling dat het in zijn staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Alleen de werken die strikt genomen noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegelaten.

A.2. Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

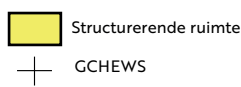
Site 2: Pierronruimte



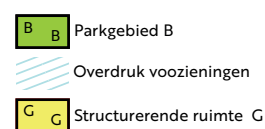
Plan ondergrond



GBP



Gebieden van de voorschriften van het RPA



B. Parkgebied B

B.1. Dit gebied is bestemd voor vegetatie, wateroppervlakken en ontspanningsvoorzieningen en ook voor de toegang tot de gebouwen. Het is de bedoeling dat het in zijn staat behouden blijft of ingericht wordt met het oog op de vervulling van zijn sociale, recreatieve, pedagogische, ecologische of landschapsfunctie. Alleen de werken die strikt genomen noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegelaten. De toegangen tot de gebouwen hebben een zo beperkt mogelijke oppervlakte.

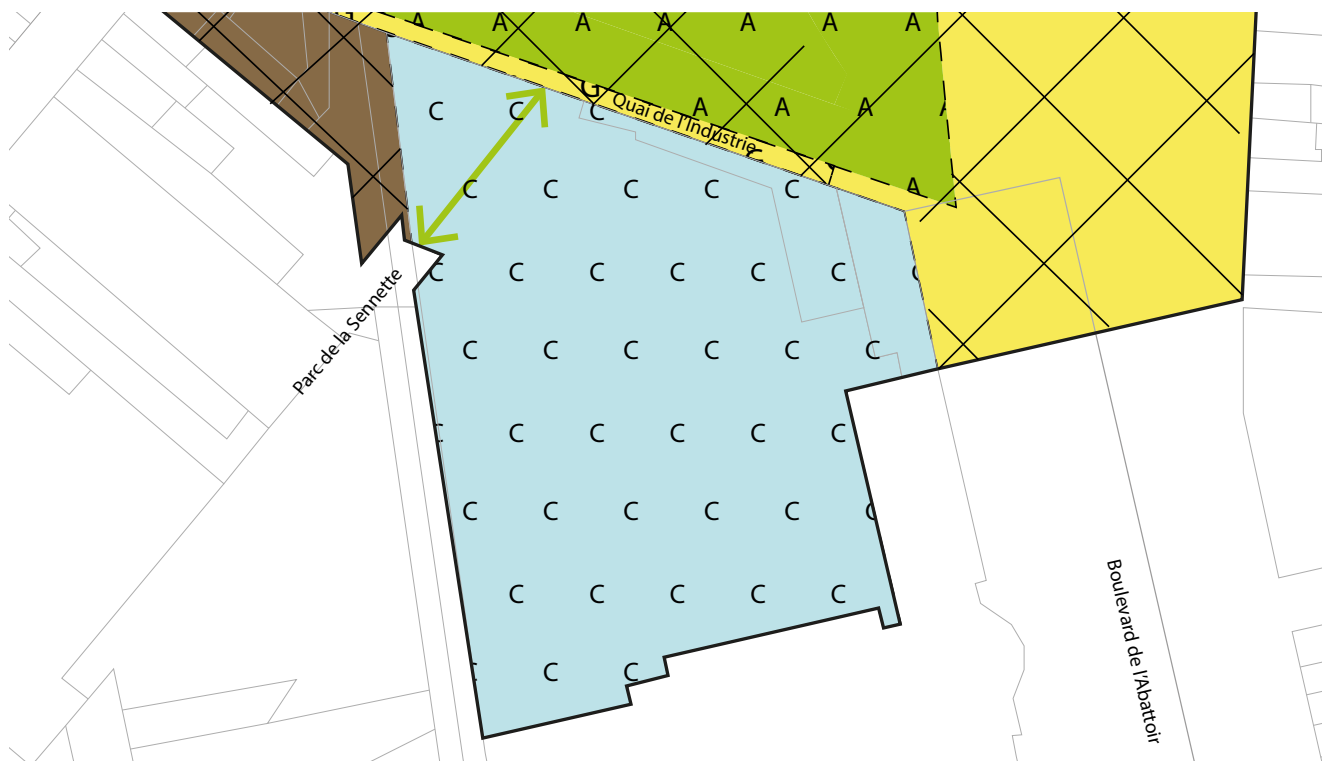
B.2. Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren, nadat de handelingen en werken onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

B.3. In het parkgebied B dat is aangegeven in overdruk "voorzieningen", zijn voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ook toegestaan.

Ze moeten worden ingeplant aan het bouwfront. Vrijstaande bouwwerken zijn er niet toegestaan.

B.4. Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. De benedenverdiepingen dragen bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte.




Site 3 : Vander Puttenstadion







Plan ondergrond

-  Perimeter RPA
-  Perceel

GBP

-  Structurerende ruimte
-  Sterk gemengd gebied
-  GCHEWS

Gebieden van de voorschriften van het RPA

-  Parkgebied A
-  Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten C
-  Gebied voor doorgang
-  Structurerende ruimte G



C. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten C

C.1. Dit gebied is bestemd voor:

- openbare woningen voor een totale vloeroppervlakte van maximaal 12.500 m²,
- sportvoorzieningen alsook, middels speciale regelen van openbaarmaking, handelszaken, doorgaans van geringe omvang, die de gebruikelijke en ondergeschikte aanvulling van die voorzieningen zijn.

C.2. Vrijstaande bouwwerken zijn toegestaan.

C.3. De naaste omgevingen van de bouwwerken en installaties dragen bij tot de totstandkoming van het groen netwerk.

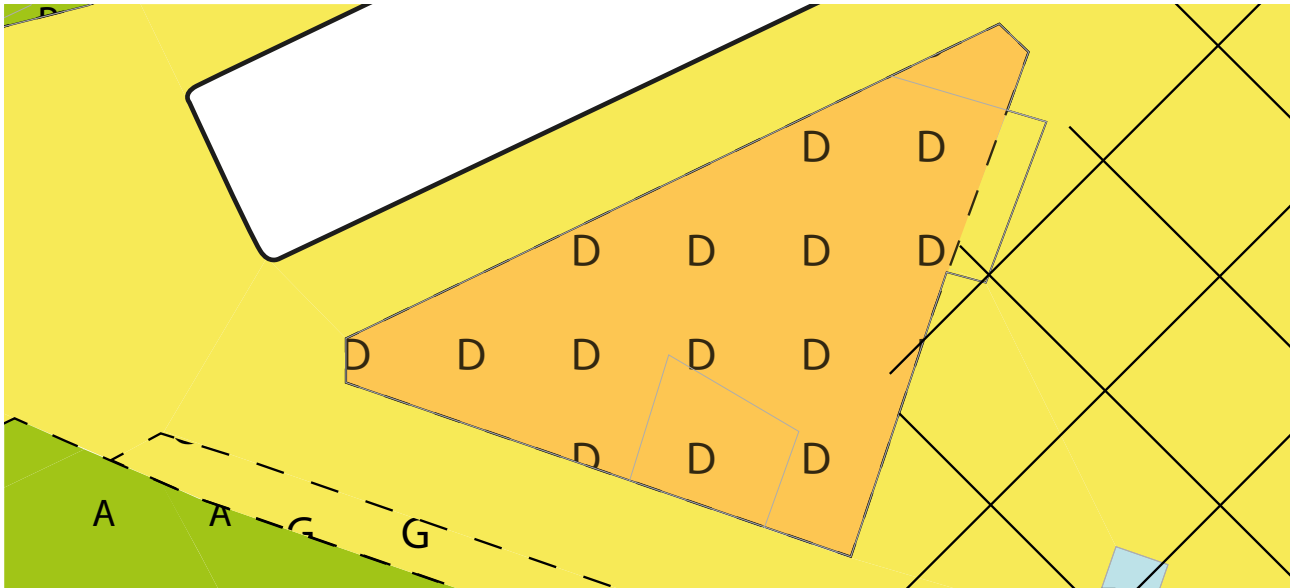
C.4. Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. De benedenverdiepingen die niet voor huisvesting zijn bestemd, dragen bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte.

C.5. Het gebied bevat een verbinding voor een publieke doorgang tussen het park van de Kleine Zenne en de weg (Nijverheidskaai). Deze doorgang wordt weergegeven door een pijl op het bestemmingsplan en heeft de volgende minimale kenmerken:

- een breedte van 11,5 meter;
- een vrije hoogte van 7 meter, die een doorkijk in de as van het aangrenzende park van de Kleine Zenne mogelijk maakt.

Deze doorgang is enkel toegankelijk voor de actieve vervoerswijzen en voor de voertuigen van de hulp- en onderhoudsdiensten.

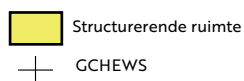
Site 4 : Gebied van het driehoekig perceel



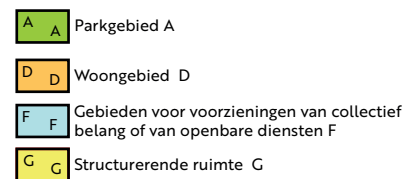
Plan ondergrond



GBP



Gebieden van de voorschriften van het RPA



D. Woongebied D

D.1. Dit gebied is bestemd voor woningen.

D.2. Dit gebied kan ook bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De oppervlakte die wordt bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, is minimaal 2000 m².

D.3. De totale maximale vloeroppervlakte die in dit gebied is toegestaan voor alle bestemmingen samen, bedraagt 21.000 m².

Minstens 25% van het vloeroppervlakte wordt bestemd voor sociale woningen of met sociale woningen gelijkgestelde woningen.

D.4. Minstens 25% van de grondoppervlakte van het gebied moet onbebouwd zijn, dit omvat het gedeelte dat bestemd is voor de verbreding van de weg langs de Ninove weg.

D.5. De bouwwerken mogen niet hoger zijn dan 15 verdiepingen.

D.6. De hoogte van de nieuwe bouwwerken draagt bij tot een ruimtelijk evenwichtige stedelijke compositie, die de bestaande bebouwing in de perimeter van het plan en de naaste omgeving ervan respecteert. Met uitzondering van de benedenverdieping is de hoogte van elke verdieping van de bouwwerken niet hoger dan de maximale hoogte van 3,5 m van vloerplaat tot vloerplaat.

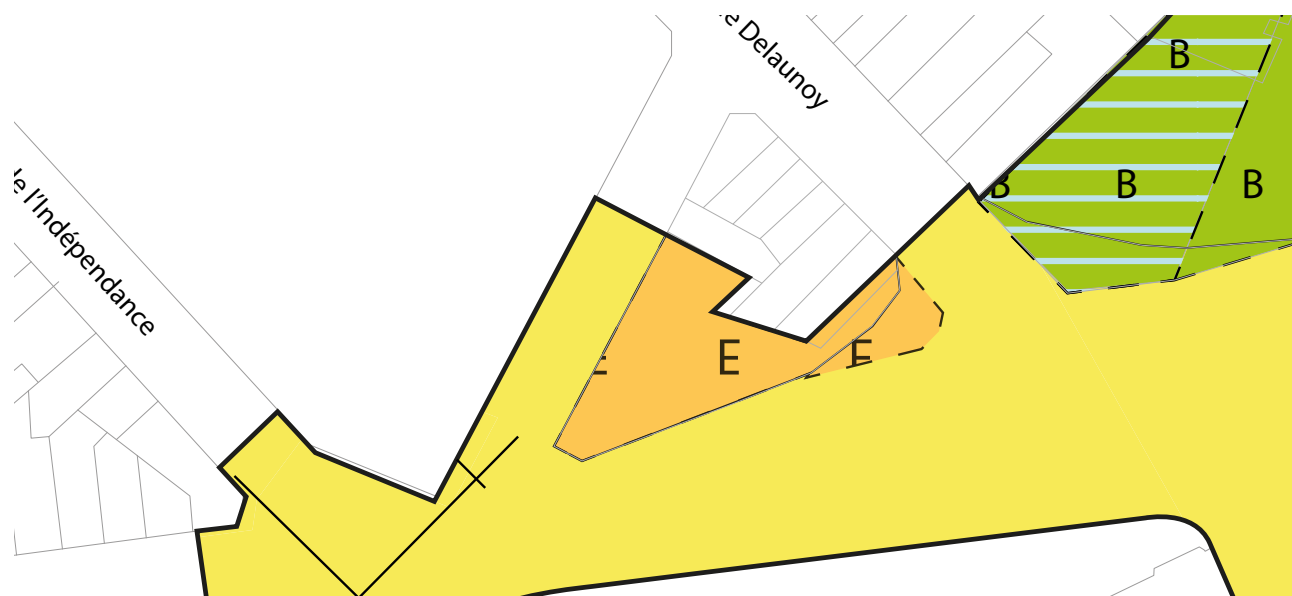
D.7. Dit gebied kan ook worden bestemd voor de handelszaken die bij de in D.1. tot D.2. bedoelde bestemmingen behoren. De vloeroppervlakte die bestemd wordt voor de handelszaken, bedraagt maximaal 1.500 m² voor het gebied.

D.8. De voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en handelszaken worden bij voorrang gevestigd op de benedenverdieping.

De voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen ook op de eerste verdieping worden gevestigd.

D.9. Blinde benedenverdiepingen zijn verboden. De benedenverdiepingen die niet voor huisvesting zijn bestemd, dragen bij tot de verlevendiging van de openbare ruimte.

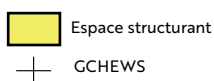
Site 5 : Gebied haak



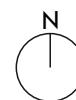
Plan ondergrond



PRAS



Gebieden van de voorschriften van het RPA



E. Woongebied E

E.1. Dit gebied is bestemd voor woningen.

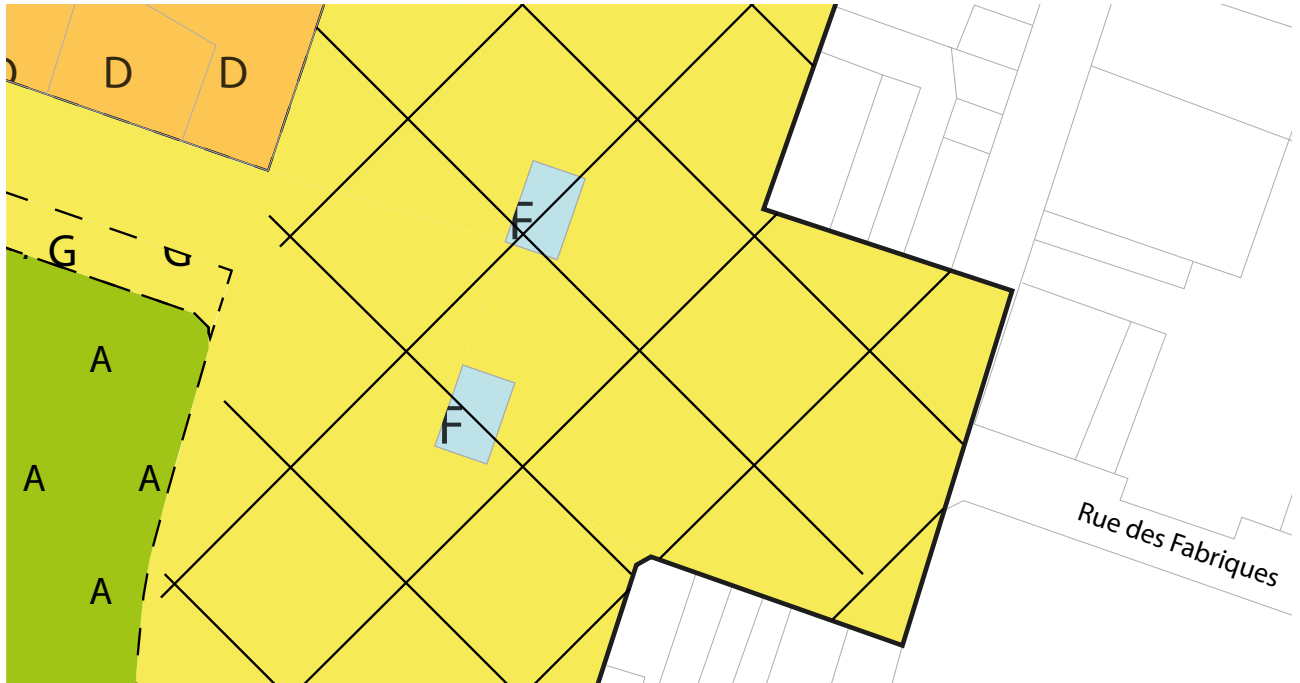
E.2. Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, kantoren en productieve activiteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen niet groter is dan 1.000 m² per gebouw. Deze bestemmingen worden gevestigd op de benedenverdieping of ondergronds.

E.4. Dit gebied kan ook toegewezen worden aan hotelinrichtingen met een maximumcapaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan tot vijftig kamers worden verhoogd middels bijzondere maatregelen van openbaarmaking.

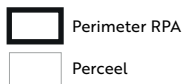
E.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen:

- de handelingen en werken mogen de binnenterreinen van de huizenblokken niet aantasten;
- de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;
- de aard van de activiteiten is verenigbaar met huisvesting;
- de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

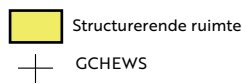
Site 6: Tolhuisjes



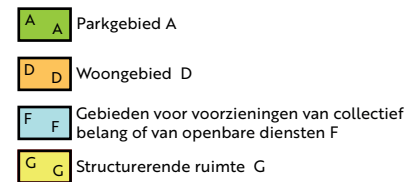
Plan ondergrond



GBP



Gebieden van de voorschriften van het RPA



F. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten F

F.1. Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor restaurants en cafés.

Site 7 : Structurerende ruimte



Plan ondergrond

- Perimeter RPA
- Perceel

GBP

- Structurerende ruimte
- Sterk gemengd gebied
- GCHEWS

Gebieden van de voorschriften van het RPA

- Parkgebied A
- Parkgebied B
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten C
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten C
- Gebied voor doorgang
- Woongebied D
- Woongebied E
- Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten F
- Structurerende ruimte G



G. Structurerende ruimte G

G.1. De handelingen en werken die een wijziging inhouden van de bestaande feitelijke toestand van deze ruimten en hun naaste omgeving, die zichtbaar zijn vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stadslandschap. Bovendien worden de structurerende ruimten met bomen op doorlopende en regelmatige wijze beplant. De bijzondere voorschriften 25 tot 28 van het GBP zijn er van toepassing.

