

WESTSTATION

RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch & regelgevend luik

SEPTEMBER 2021

STUDIE UITGEVOERD DOOR

Design team : Taktyk/51N4E/Alive Architecture

Samen met Abo/Tractebel

Subtractanten:

IDEA Consult/Caroline Claus/Les éclairagistes associés/Bollinger Grohmann
voor de Directie Territoriale Strategie, perspective.brussels

FOTO COVER EN FOTO'S P. 6 EN 92

Pedro Correa

LAY-OUT EN DRUKWERK

artoos group

CONTACT

west@perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Antoine de Borman, Algemeen directeur van perspective.brussels - Naamsestraat 59 – 1000 BRUSSEL.
De hier voorgestelde informatie is enkel ter informatie. Ze hebben geen wettelijk bindende kracht.

Weergave toegestaan met vermelding van de bron

WESTSTATION

RICHTPLAN VAN AANLEG

Strategisch en regelgevend luik

SEPTEMBER 2021



51N4E

INHOUDSTAFEL

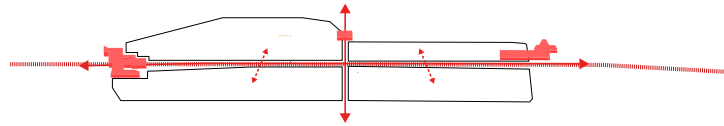
Inhoudstafel	5
01. STRATEGISCH LUIK	7
A. De site openen van binnenuit	10
B. Stations - Bestemmingen	24
C. Netwerk van parken	36
D. Programmatorische wisselwerking	42
E. Verdeling in kwadranten	53
F. Samenvattend schema	88
02. REGELGEVEND LUIK	93
0. Algemene voorschriften	95
1. Voorschriften betreffende de bestemmingen	96
2. Voorschriften betreffende de gebouwen	99
3. Voorschriften betreffende de publieke ruimten	100



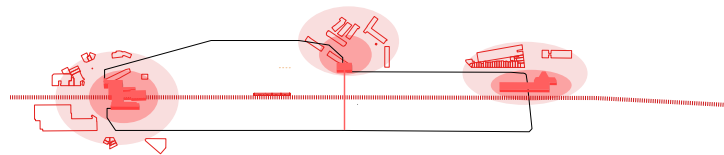
01. STRATEGISCH LUIK

Nota: De afbeeldingen (axonometrische projecties, doorsneden, perspectieven ...) in het strategische luik van het RPA die de eventuele stedelijke inrichtingsvormen weergeven, zijn louter indicatief.

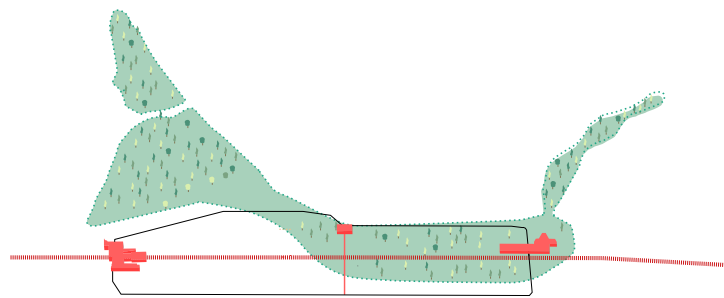
INLEIDING



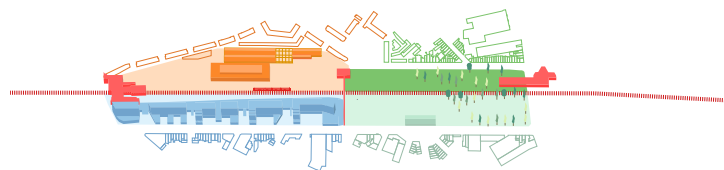
A. DE SITE OPENEN VAN BINNENUIT



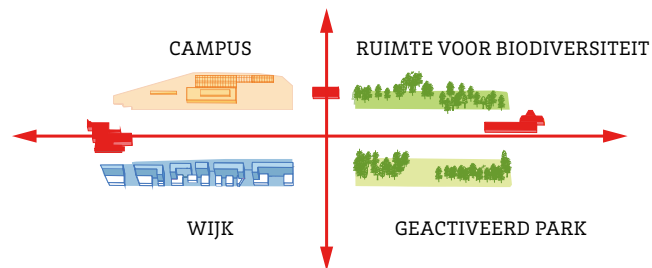
B. STATIONS- BESTEMMINGEN



C. NETWERK VAN PARKEN



D. PROGRAMMATORISCHE WISSELWERKING



E. VERDELING IN KWADRANTEN

Het richtplan van aanleg van het Weststation is opgebouwd rond **vijf interventiestrategieën** die overeenkomen met de krijtlijnen van het project. Het 'Strategisch luik' is opgebouwd vanuit deze interventiestrategieën.

DE SITE OPENEN VAN BINNENUIT (A)

De site vormde lange tijd een stedelijke breuklijn die de wijken en de bewoners van elkaar scheidde. Een snelle ontwikkeling van de kern van de site zal bijdragen tot een imagooverandering van het braakliggende terrein bij het Weststation en het spoorlandschap opnieuw zichtbaar maken. Nieuwe overlangse en dwarse verbindingen voor voetgangers, fietsers en PBM's vormen een aanvulling op de bestaande lokale en regionale netwerken. Een wandel- en fietszone langs spoorlijn 28 en de gerenoveerde Passerelle Beekkant vormen de kern van de opengewerkte site. Daaromheen zal de aanleg van oversteekplaatsen en de aanpak van de omliggende straten zorgen voor doorgangen en talrijke, kwalitatieve gebruiksmogelijkheden.

STATIONS- BESTEMMINGEN (B)

De spoorweginfrastructuur zet een aantal netwerken op. Stations en stopplaatsen die aansluiten op grote publieke ruimtes en voorzien in aantrekkelijke activiteiten, kunnen uitgroeien tot reële bestemmingslocaties. Dankzij hun goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer groeien ze uit tot agglomeraties met absoluut potentieel als centrale, levendige plek in de stad. Deze centrale, structurerende ruimten staan symbool voor de openheid van de site. Ze zijn een bevoorrechte plek om de ontwikkeling ervan te erkennen, te observeren en te begrijpen.

NETWERK VAN PARKEN (C)

Het toekomstige park van het RPA kadert in een vast systeem van parken langs de spoorlijn. Dit nieuwe park wordt ingeplant in het noorden van de site als scharnier tussen het Marie-José-park en de zone 'Gasmeter', en zal aldus bijna volledig de twee noordelijke 'kwadranten' beslaan. De strategische implementatie van de groene zones en het waterbeheer in de scharnierzones tussen de parken zal het netwerk op doeltreffende wijze leven inblazen. Een gediversifieerde rangorde van groene ruimten trekt het systeem door naar de meer verharde delen van de site.

PROGRAMMATORISCHE WISSELWERKING (D)

Aansluitend op de bevestiging van een nieuw, groot park aan de noordzijde, concentreren de nieuwe programma's in het RPA zich voornamelijk op het zuiden van de site, met de nodige verschuivingen tussen bepaalde delen om de site in zijn totaliteit te activeren. Prioritair in dit programma is de vertakking van de open ruimten, de vermenging van functies en de integratie van 'nieuw' in bestaande infrastructuren.

VERDELING IN KWADRANTEN: Geactiveerd Park, Ruimte voor biodiversiteit, Campus, Wijk (E)

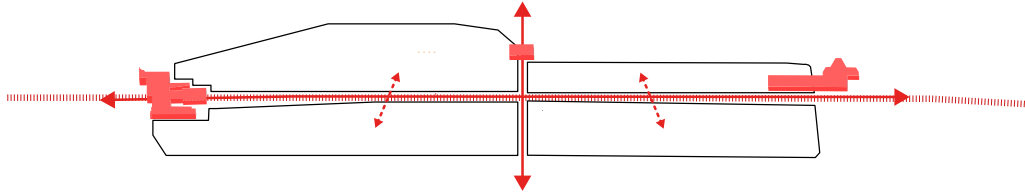
De centrale mobiliteitslijnen verdelen de site in vier kwadranten. Deze structuur vormt een uitgangspunt voor het bepalen van de vier voorwaarden voor de diverse programma's en omgevingen, evenals een operationele basis voor het beheer van de schaalgrootte van de site.

De verdeling legt een duidelijkheid aan de dag in programmering, communicatie en organisatie.

Het RPA van het Weststation is onderverdeeld in vier kwadranten: Geactiveerd Park, Ruimte voor biodiversiteit, Campus en Wijk. Het sluit echter geen verschuivingen en relaties tussen deze kwadranten uit. Integendeel, uitwisseling van elementen tussen kwadranten onderling - tussen open en gebouwde ruimtes, openbare en private programma's, geactiveerd overdag of 's avonds - is essentieel en zal de identiteit van de vier zones verrijken.

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke uitgangspunten afzonderlijk behandeld en daarna samen gelegd in een overkoepelende synthese.

A. DE SITE OPENEN VAN BINNENUIT



1. De Brusselse regio is een kluwen van spoorlijnen. Deze spoorlijnen kunnen fungeren als ondersteuning voor andere mobiliteitsvormen en onder meer de actieve transportmiddelen bevorderen. De perimeter van het RPA bekleedt een bevoorrechte positie in het gewestelijk fietsnetwerk en lijn 28 kan bijdragen tot de regionale ondersteuningsdoelstellingen voor actieve mobiliteitsvormen.

2. De perimeter van het RPA vertoont onderbrekingen die verband houden met de grote infrastructures. De spoorweginfrastructures veroorzaken momenteel een breuklijn tussen de wijken aan beide zijden van de site. Daarom gaat dit RPA over kwesties als heraanluitingen en oversteekplaatsen op deze infrastructures. Het streeft eveneens naar ondersteuning van de actieve mobiliteitsvormen en het bevorderen van de toegankelijkheid en het gebruik van het openbaar vervoer.

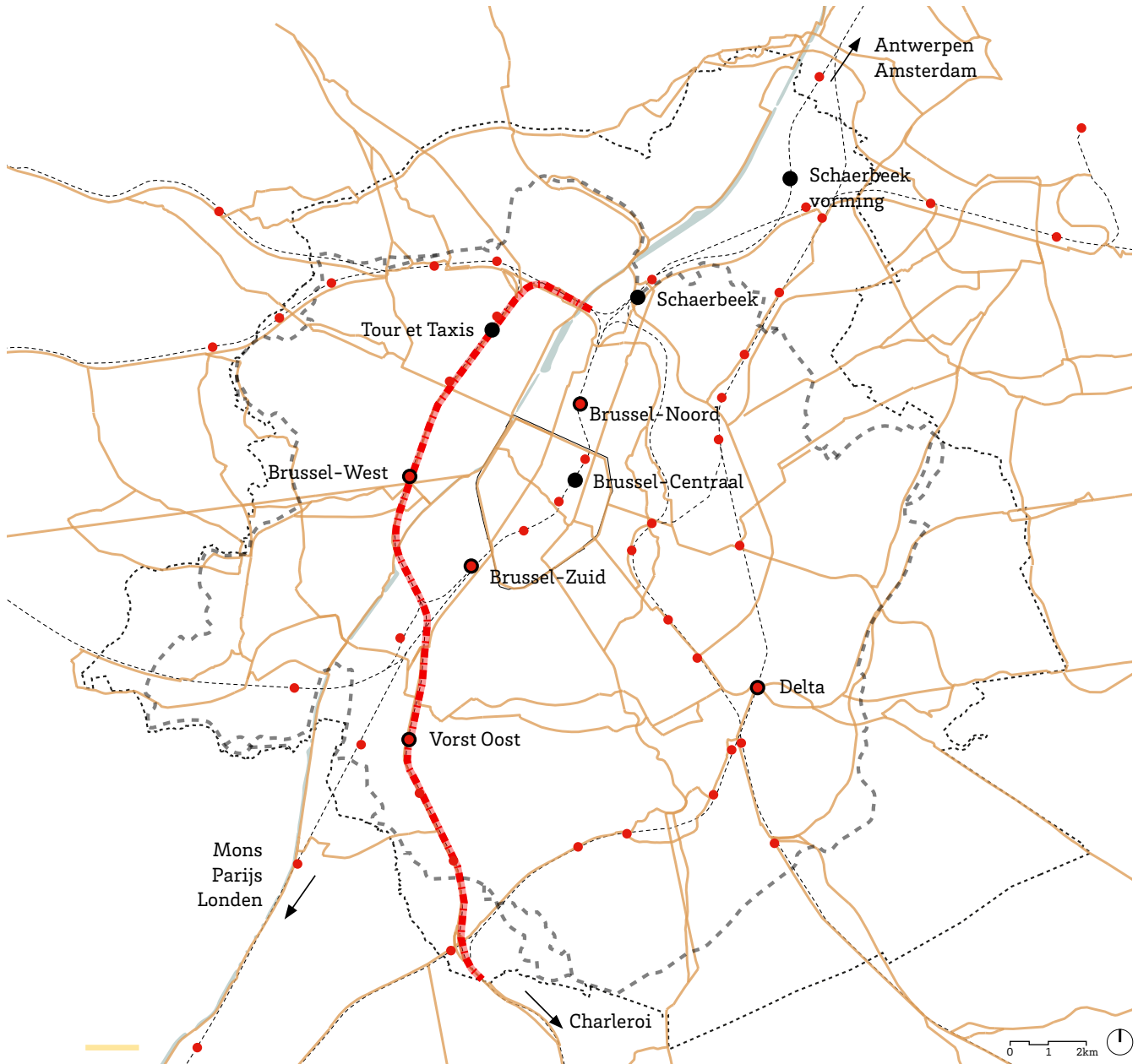
3. Het RPA opent de site van binnenuit.

Noord-zuidverbinding: de voetgangers- en fietspromenade L28 langs de spoorlijn maakt 'snelle' verbindingen mogelijk via en ook buiten de Weststationsite.

Oost-westverbinding: de nieuwe en bredere Passerelle Beek-kant in het centrum van de site is toegankelijk voor alle actieve mobiliteitsvormen (PBM's, fietsers en voetgangers).

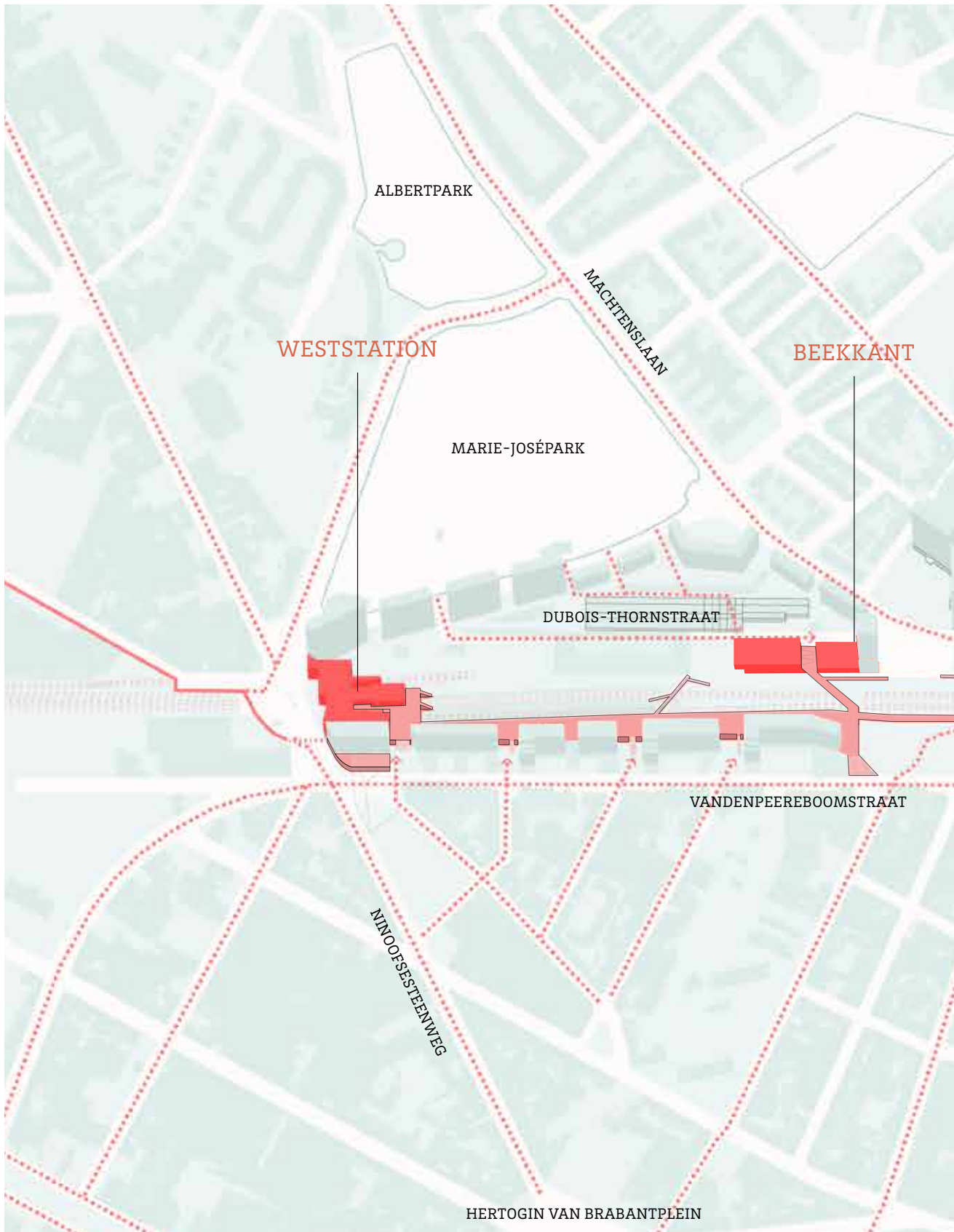
4. Aanvullende oversteekplaatsen. Ten noorden van de Passerelle Beek-kant biedt een Passerelle 'Park', die voornamelijk toegankelijk is voor voetgangers, de mogelijkheid om over te steken in het hartje van de kwadrant 'Park'. Ten zuiden zorgt de spoorwegbrug voor een verbinding tussen de perrons en tegelijk voor een extra oversteek en een nieuwe verbinding tussen de wijken. De bouw van een balkon met uitzicht op het spoorlandschap aan de achterkant van het Weststation verzekert dan weer deze aansluiting buiten de openingsuren van het station.





Lijn 28 en haar verbindingen



- | | | | |
|-----------|-------------------------------|-----------|--------------------------------|
| ----- | Brussels Hoofstedelijk Gewest | - - - - - | Spoorlijnen L28 en L124 |
| - - - - - | Groene wandeling | ————— | FietsGEN: gepland fietsnetwerk |
| ----- | Spoorlijn | ————— | Zeekanaal |
| ● | Sommige stations | ● | Treinstations |

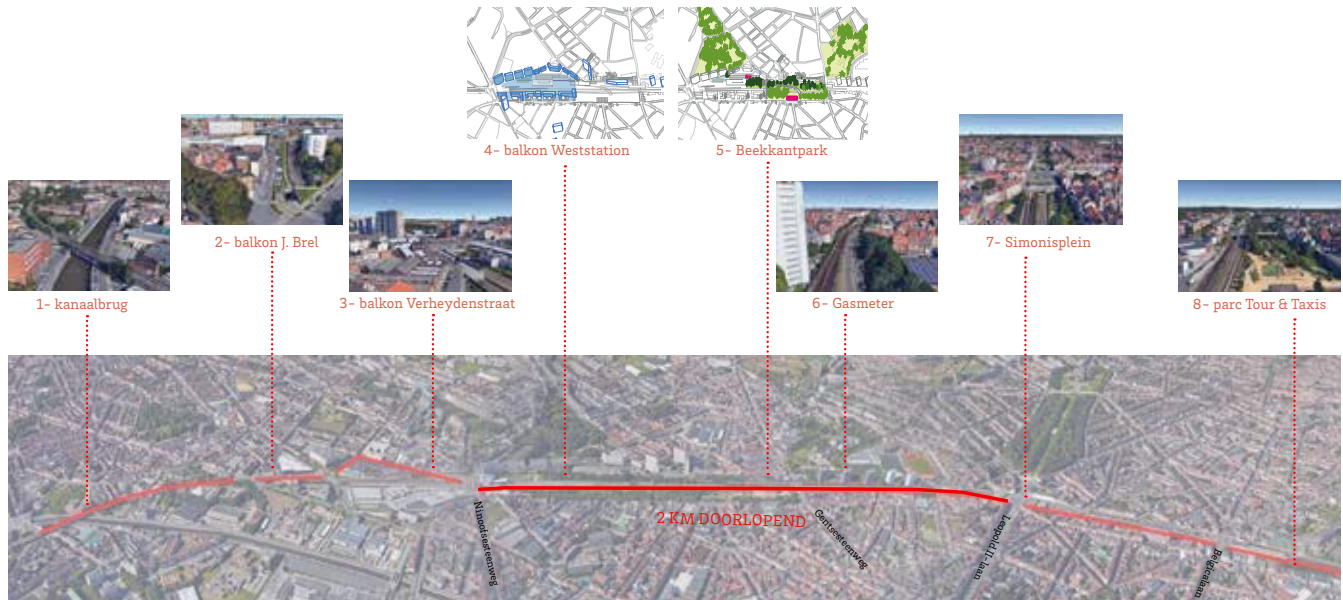
AANSLUITINGEN EN OVERSTEEKPLAATSEN SCHEMA



-  Stations en stopplaatsen
-  Aansluitingen van buitenaf naar het centrum van de site
-  Spoorweg
-  Aansluitingen en overstekplaatsen



FIETS- EN VOETGANGERSPROMENADE L28



↑ L28-promenade: trajecten langs een natuurlijk, stedelijk spoorweglandschap

De fiets- en voetgangerspromenade L28 heeft zowel een lokale als grootstedelijke inslag. Deze promenade is bedoeld voor actieve mobiliteitsvormen en kadert in een ruimer netwerk dat noordwaarts aansluit op de site Tour & Taxis tot in Bockstael. In het zuiden loopt deze promenade over het Kanaal naar het Zuidstation. Deze fiets- en voetgangerspromenade is 2 km lang doorlopend berijdbaar (zonder onderbreking): van de Leopold II-laan tot de Ninoofsesteenweg.

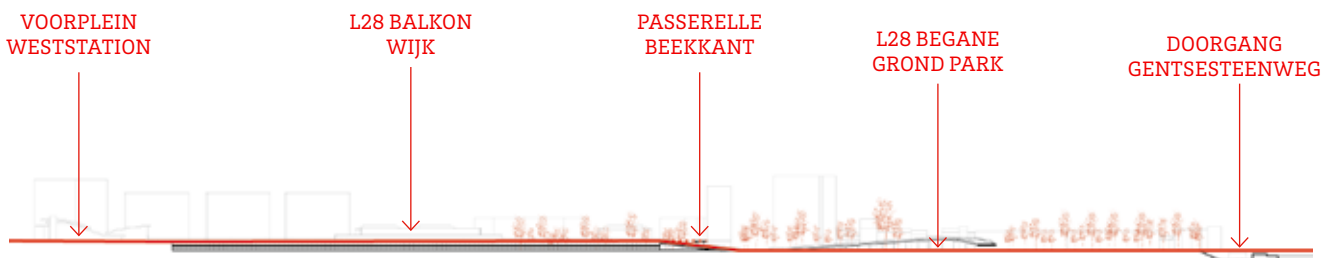
Op de Weststationsite bevindt de L28-promenade zich aan de oostelijke zijde van de spoorlijn, naast de sporen. Deze ligging stuurt een sterk signaal uit richting opening en transformatie van de braakliggende spoorgrond met het oog op het oversteken en activeren van het terrein.

Naast zijn rol als traject voor actieve mobiliteitsvormen, moet deze brede weg geschikt zijn voor diverse verplaatsingsmogelijkheden. Er is een breedte van minimaal 6 m gepland, waardoor er voldoende plaats is voor fietsers, voetgangers, PBM's, spelende kinderen enz. De L28-promenade biedt verschillende interacties aan met het spoorlandschap. Aan de zuidelijke zijde van het braakland komt de promenade op een verhoog te liggen dat het voorplein van het Weststation verbindt met de Passerelle Beekant. In het park bevindt ze zich op de begane grond, langs de spoorlijn. Ten noorden van de site steekt de L28-promenade verhoogt de Gentssesteenweg over, waardoor het fietsparcours niet wordt onderbroken tot bij Tour & Taxis.

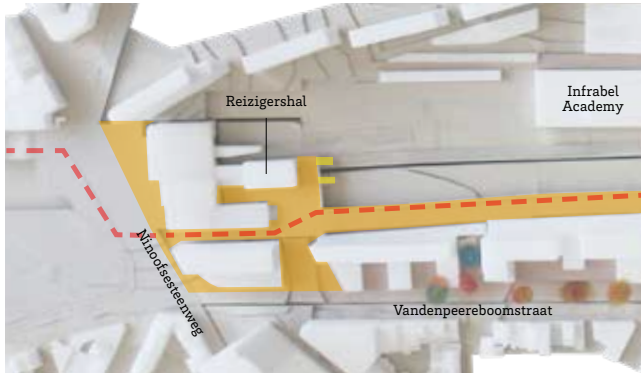
Het fiets- en wandelpad is bereikbaar via het Park. Het pad is eveneens toegankelijk vanaf de Ninoofsesteenweg (in deze context is het belangrijk om een beveiligde fietsdoorgang ter hoogte van de kruispunten te voorzien) en de Gentssesteenweg. Daarnaast wordt er in het hart van het 'Wijk' voorzien in toegangsmogelijkheden tussen de verschillende gebouwen in de Vandenpeereboomstraat.



↑ L28-promenade



BALKON WESTSTATION



- Voetgangerszones
- Gedeelde zones (fietsers, voetgangers, PBM's)
- Tracé L28-promenade

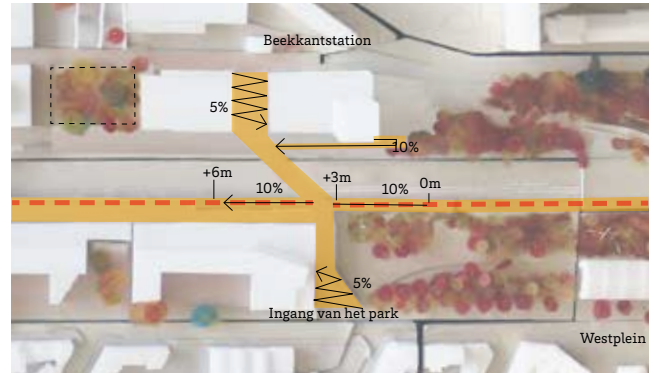
Aan de achterzijde van het Weststation kan de ruimte anders worden ingericht. Doordat deze ruimte is vastgemaakt aan het bestaande gebouw, zorgt ze voor een dynamiek in de reizigershal aan de noordzijde en vormt ze een nieuwe toegang tot dit station en tot de perrons.

Dit balkon kadert in de herontdekking van het spoorlandchap. Aangezien de breedte minimaal 6 m bedraagt, komt een publieke ruimte vrij die zich opent op dit landschap en wordt er plaats geboden voor verschillende verkeersstromen in samenhang met het openbaar vervoer en de lokale stromen van oversteken van de infrastructuur.

Via het balkon van het Weststation kunnen voetgangers buiten de openingen van het station de sporen oversteken. Overdag wordt de verbinding voor fietsers en PBM's verzorgd door de liften in de reizigershal.

Deze verbinding is idealiter rechtstreeks aangesloten op de L28-promenade en moet tegelijkertijd worden ontworpen. Door de bereikbaarheid van de aansluitingspunten op het openbaar vervoer te vergemakkelijken voor de lokale bevolking wordt de intermodaliteit van de site bekrachtigd. Door de omkering van het voorplein van het Weststation, wordt de verbinding eveneens aangesloten op de Vandenpeereboomstraat (zie pag. 30).

PASSERELLE BEEKKANT



- Voetgangerszones
- Gedeelde zones (fietsers, voetgangers, PBM's)
- Tracé L28-promenade
- Beekcant: mogelijkheden voor verschillende mobiliteitsvormen naargelang de niveaus

Deze loopbrug fungeert als scharnier tussen de vier kwadranten en vormt een uitzichtspunt over het park en de ontwikkeling van het Gebied van gewestelijk belang (GGB). De brug benut haar positie in de hoogte over het park om plaats te bieden aan speelse en sportieve activiteiten. De Passerelle Beekcant maakt deel van de publieke ruimte en functioneert los van het Beekcantstation.

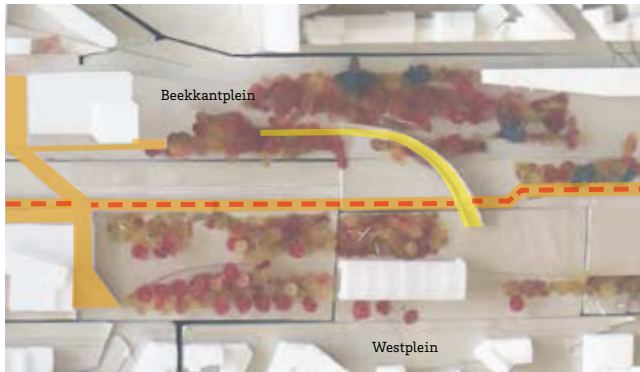
Met de nieuwe loopbrug ontstaat er een kwalitatieve oversteek voor voetgangers, fietsers en PBM's tussen de Vandenpeereboomstraat en het Beekcantstation. Met een breedte van 6 m kan de oversteek worden ingedeeld in verschillende circulatiestroken. Op bepaalde plaatsen kan deze breedte worden opgetrokken tot 10 m.

De verkeersstroom van de voetgangers- en fietspromenade L28 en van de Passerelle Beekcant worden van elkaar gescheiden om gebruikconflicten tussen deze mobiliteitsruimten te vermijden.

Tijdens de werken aan de Passerelle Beekcant wordt de overgang van het braakliggende spoorwegterrein verzekerd.

De bouw van deze loopbrug is prioritair.

PASSERELLE PARK



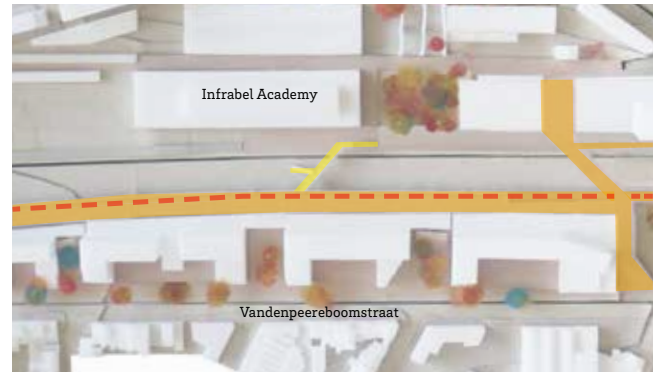
- Voetgangerszones
- Gedeelde zones (fietsers, voetgangers, PBM's)
- Tracé L28-promenade

Aan de noordzijde van de site verbindt een nieuwe oversteek, centraal in de kwadranten 'Geactiveerd park' en 'Ruimte voor biodiversiteit', het Westplein met het Beekkantplein.

Door zijn ligging, richt de loopbrug zich op wandelaars en lokale trajecten. De loopbrug die het 'Ruimte voor biodiversiteit' doorkruist, biedt een educatieve observatieruimte over dit kwadrant.

Om de impact op het park zo laag mogelijk te houden is de ruimte die ze inneemt beperkt. Aan oostelijke zijde moeten overdreven brede hellingen worden vermeden. Deze loopbrug is dus voornamelijk toegankelijk voor voetgangers. Fietsers worden eerder doorverwezen naar de Passerelle Beekkant die gemakkelijker bereikbaar is, echter zal de park passerelle een inrichting integreren waarmee fietsers hun fiets gemakkelijk kunnen dragen.

LOOPBRUG OVER DE SPOORWEG



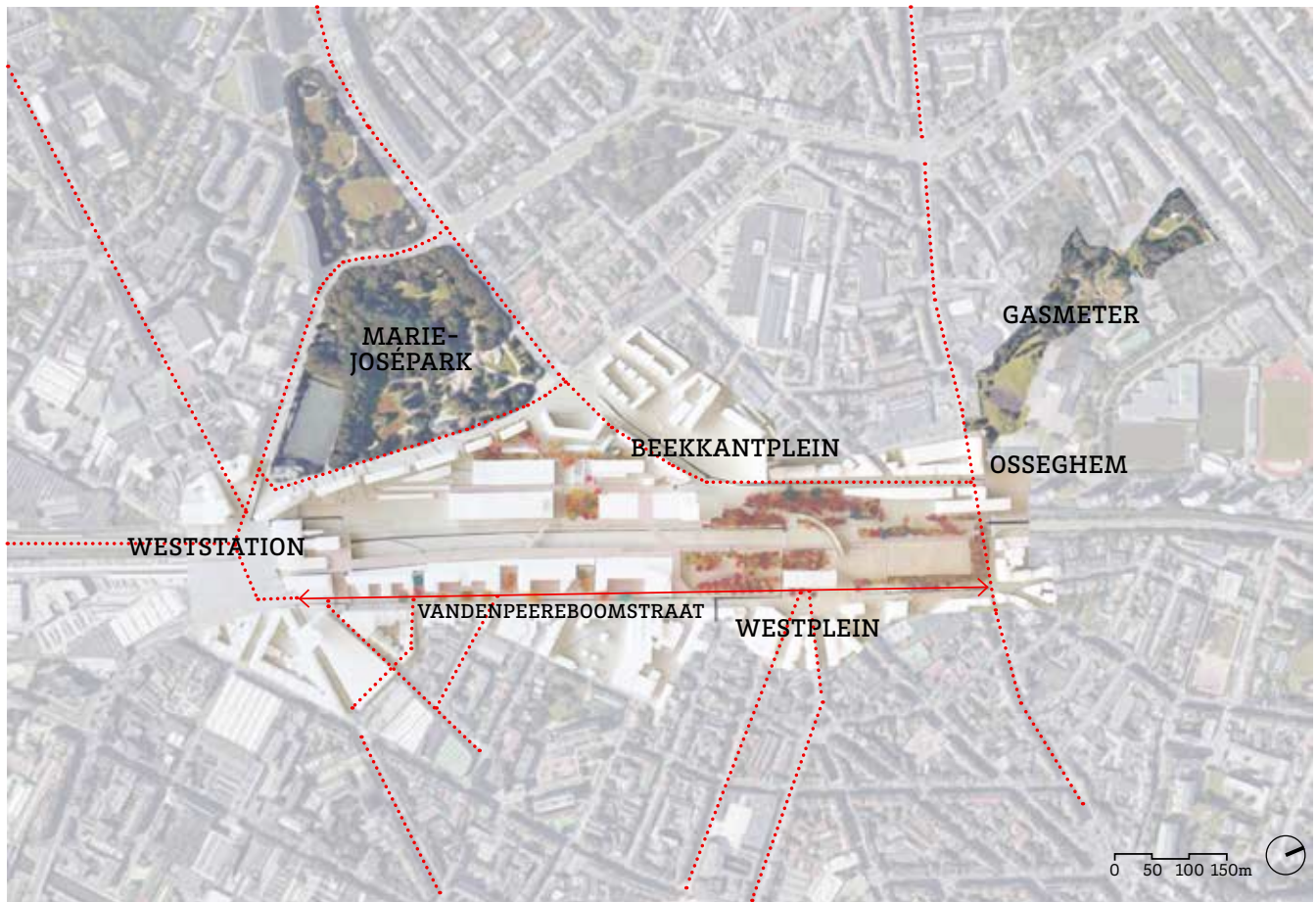
- Voetgangerszones
- Gedeelde zones (fietsers, voetgangers, PBM's)
- Tracé L28-promenade

Centraal in de wijk wordt een vierde verbinding over de sporen gelegd.

Deze loopbrug wordt zodanig aangelegd dat ze de toegang voor hulpdiensten niet verspert aan de oostelijke zijde van de Infrabel Academy.

Deze voornamelijk voor voetgangers bedoelde oversteek vormt een extra verbinding tussen de buurten over de vervoersinfrastructuur heen. Het zorgt eveneens voor een shortcut naar de perrons.

VANDENPEEREBOOMSTRAAT

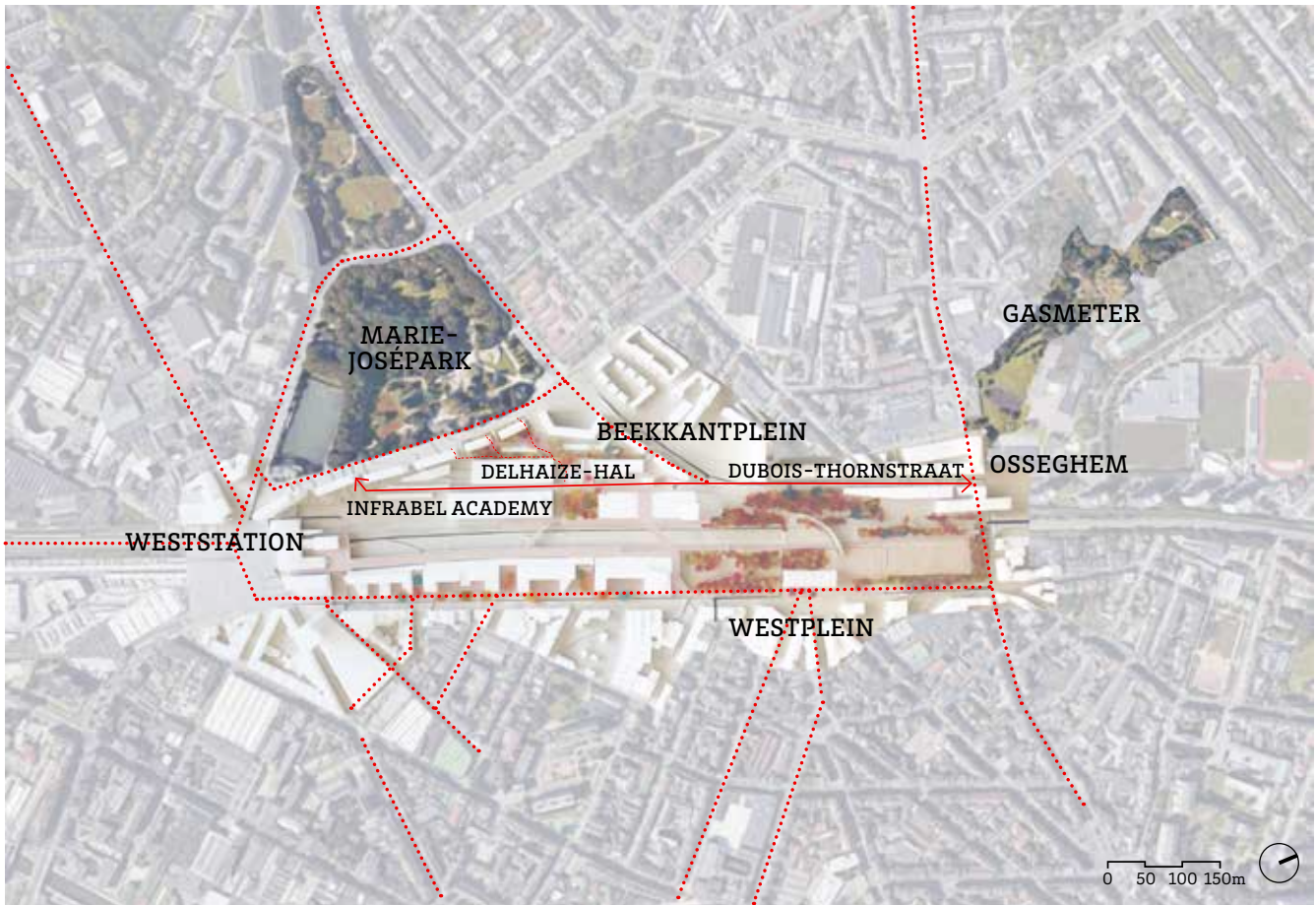


De Vandenpeereboomstraat is een lineaire as langs het braakliggende terrein op een noord-zuidas. Het lineaire karakter ervan en de verbindingfunctie tussen de Gentse- en de Ninoofsesteenweg kenmerken deze as en genereert veel autoverkeer.

Om de actieve mobiliteitsvormen op te waarderen, wordt de straat aan beide kanten onder de loep genomen. Deze opwaardering gaat gepaard met het schrappen van parkeerplaatsen aan de westzijde van de straat en de aanleg van fietspaden in beide richtingen van de Vandenpeereboomstraat.

De aanleg van deze fietspaden is complementair aan de aanleg van de L28-promenade. Deze fietspaden sluiten beter aan op de wijken en zijn bedoeld om de lokale verplaatsingsbehoeften in te vullen. De doelgroep en de verplaatsingsredenen zullen bijgevolg complementair zijn.

DUBOIS-THORNSTRAAT



De Dubois-Thornstraat verbindt momenteel de Gentsessteenweg met het Beekantplein.

Het project Infrabel Academy voorziet in een verlenging van de Dubois-Thornstraat waardoor er een nieuwe aansluiting ontstaat tussen het Beekantplein en de De Rooverelaan. Deze straat vult het gemeentelijke netwerk aan door deze momenteel 'achterliggende' ruimte open te stellen.

Deze uitbreiding maakt een spreiding van de programma's van de campus mogelijk en geeft voorrang aan de actieve mobiliteitsvormen. Levering van goederen wordt er op bepaalde tijdstippen toegestaan.

De verlenging van de Dubois-Thornstraat draagt bij tot de groene verbinding van het park op het braakliggende terrein en het Marie-Josépark.

PARKEERVOORZIENINGEN

Parkeervoorzieningen voor gemotoriseerde voertuigen

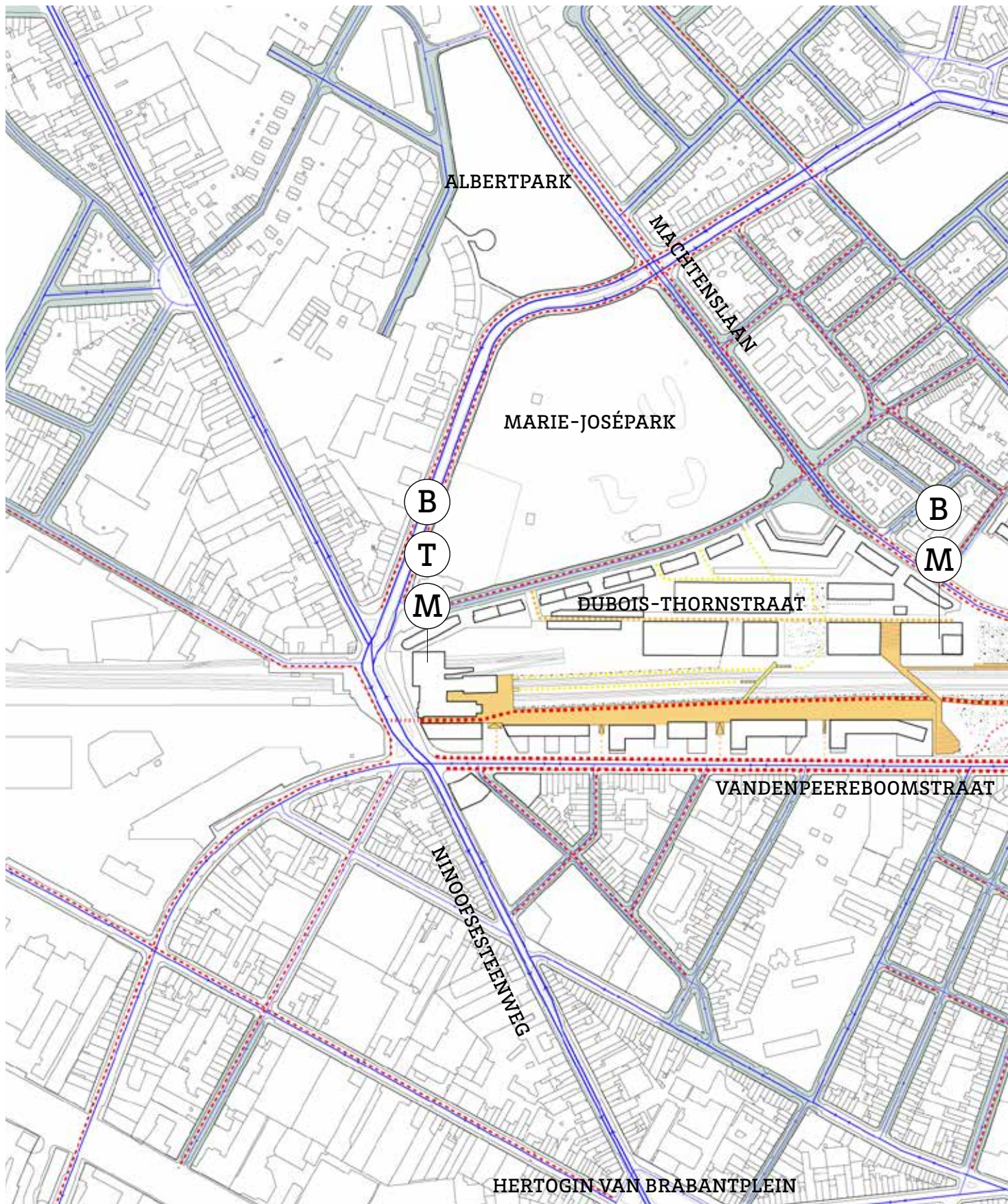
Om de actieve transportmodaliteiten te bevorderen en in het licht van de uitstekende bediening met het openbaar vervoer op de site, streeft het RPA naar een beperking van het aantal parkeerplaatsen.

De parkings die zich in het centrum van het kwadrant 'Wijk' bevinden onder de sokkel van de L28 (zie pag. 84) maken een uitwisseling van parkeerplaatsen mogelijk tussen de verschillende functies (woningen, voorzieningen, economische activiteiten enz.).

Fietsstallingen

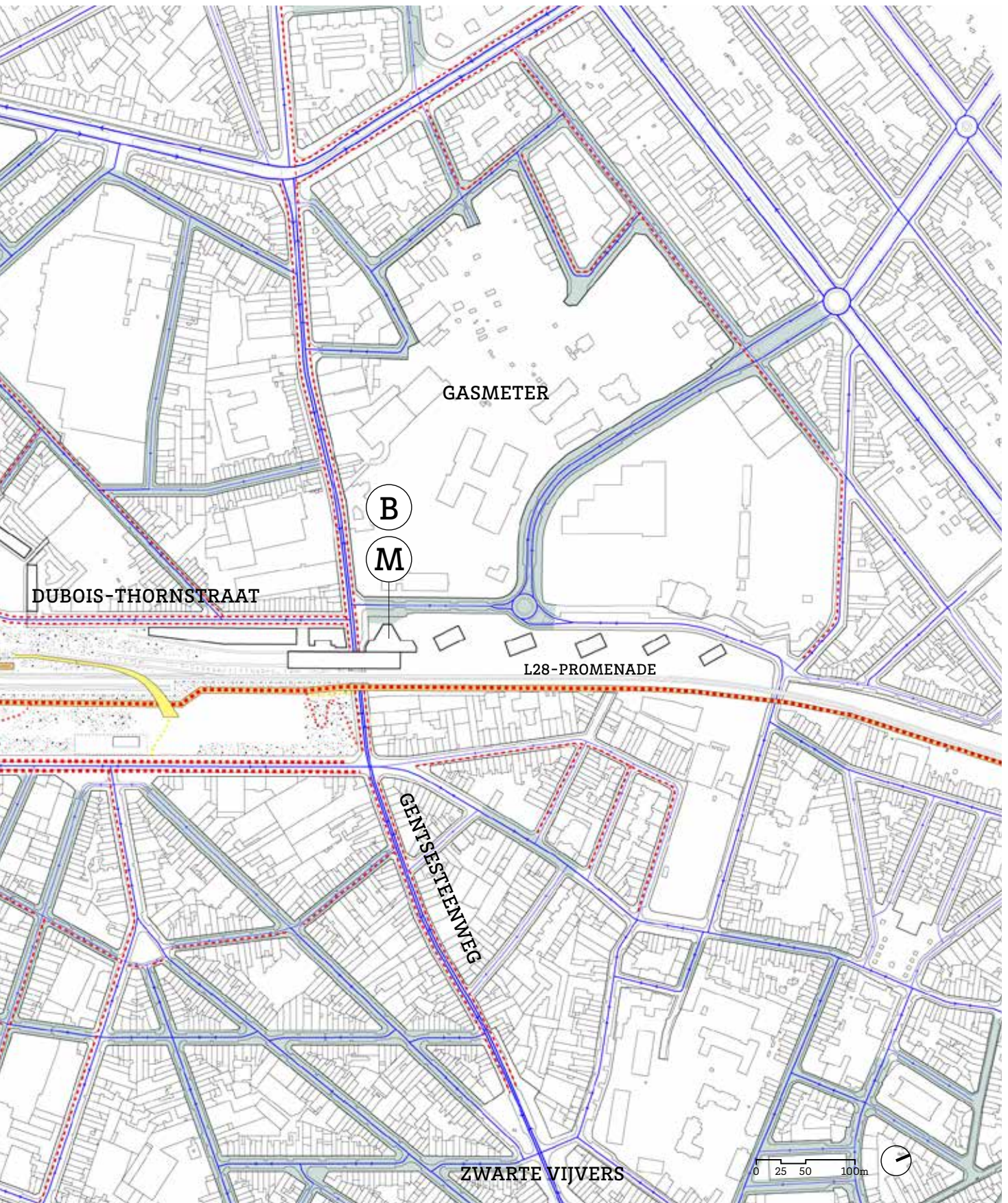
- › Om actieve mobiliteit te stimuleren, moet het minimumaantal fietsstallingen worden bepaald en geoptimaliseerd op basis van de geldende exploitatievoorwaarden voor het afleveren van milieuvergunningen en de beste praktijken ter zake (zie proactief scenario en fietsvademecum via <https://leefmilieu.brussels/de-milieuvergunning/algemene-exploitatievoorwaarden/verplichtingen-inzake-parkeervoorzieningen-voor>).
- › De fietsparkeerplaatsen moeten comfortabel en ergonomisch zijn; d.w.z. dat de tussenruimte tussen twee naast elkaar gestalde fietsten optimaal moet zijn en beantwoorden aan de aanbevelingen van de beste praktijken ter zake (zie proactief scenario en fietsvademecum via <https://leefmilieu.brussels/de-milieuvergunning/algemene-exploitatievoorwaarden/verplichtingen-inzake-parkeervoorzieningen-voor>).

MOBILITEITSHEMA



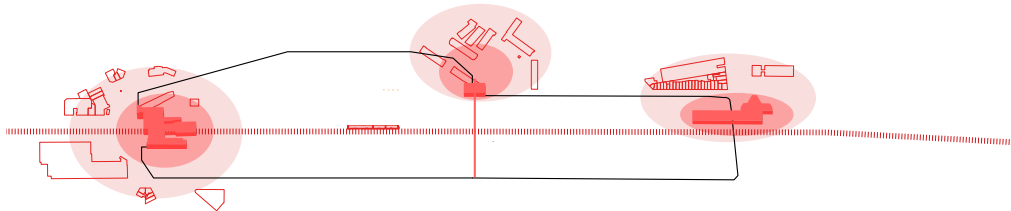
- Tweerichtingsverkeer auto's
- Eenrichtingsverkeer auto's
- Zone 30

- Gedeelde doorgangen (fietsers/voetgangers)
- Voetgangerspaden



- - - - - Fietspaden op de weg
- Afgescheiden fietspaden

B. STATIONS - BESTEMMINGEN



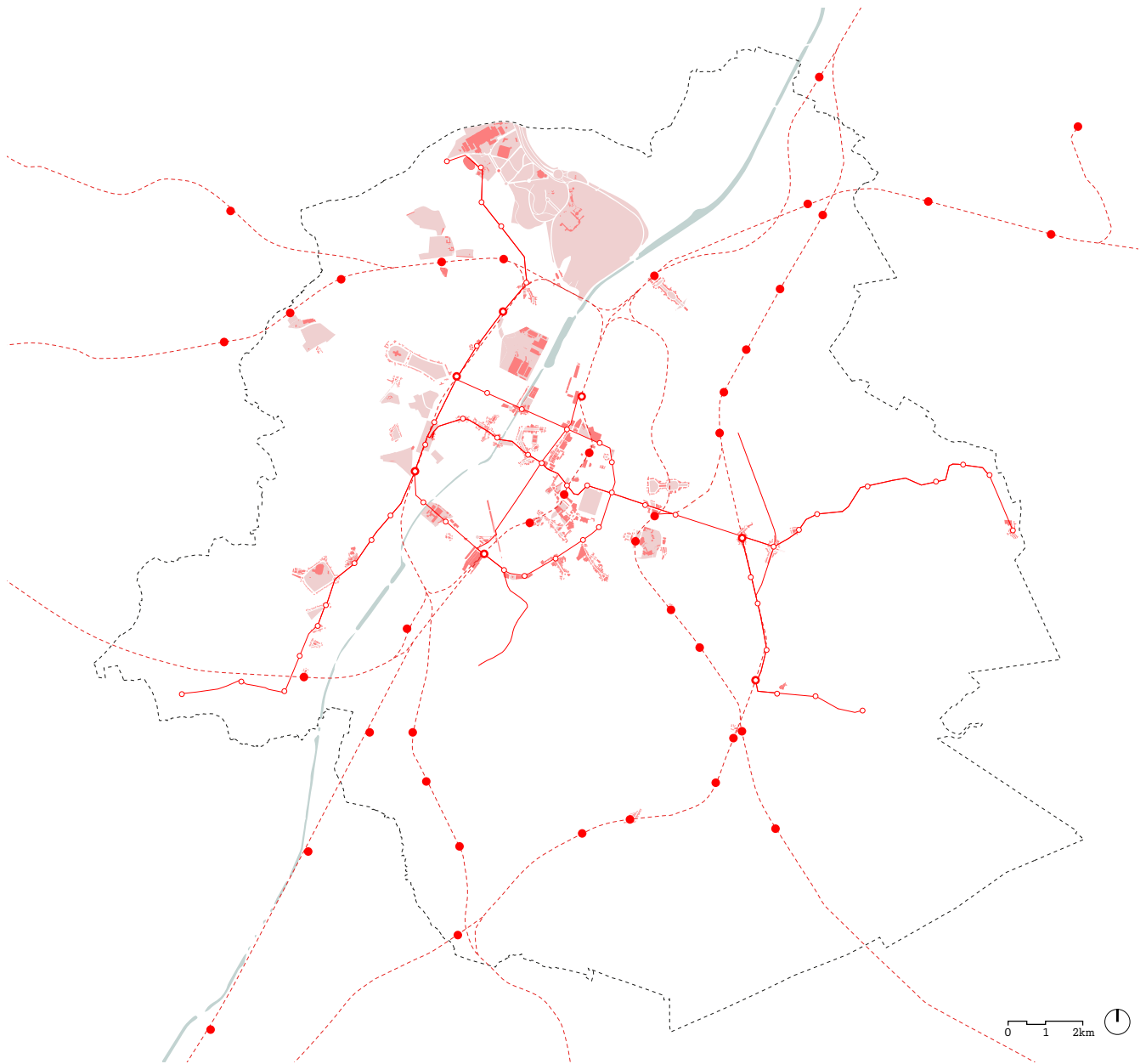
Alle stations of stopplaatsen fungeren standaard als transitzone of als toegang tot het stedelijke openbaar vervoer netwerk. Hun belang wordt over het algemeen gemeten aan de hand van de lijnen of transportmiddelen waartoe ze toegang verlenen. Hoe beter ze verbonden zijn, hoe meer hun potentieel als stedelijke locaties die verder reiken dan de pure mobiliteitsbehoeften verhoogt. Stations of stopplaatsen kunnen hun goede bereikbaarheid benadrukken als deze gecombineerd is met één of meerdere aantrekkelijke programma's, met een publieke ruimte, een hoogwaardig landschap of bijzondere architectuur. Ze worden aldus een ankerpunt in de stad dat een mix tussen het lokale en grootstedelijke niveau toelaat.


Op de kaart hiernaast wordt het netwerk van stations in de Brusselse regio geassocieerd met opmerkelijke publieke ruimten. Een netwerk van stations, bestemmingen, een uitgebreide reeks van polycentrische voorzieningen, parken en economische hubs, verbonden door het openbaar vervoer ontstaat. Het Weststation en het Beekantstation zullen in de toekomst deel uitmaken van dit netwerk.

Het Weststation en het Beekantstation spelen een dubbele rol: ze mikken op het grootstedelijke én het lokale niveau tegelijkertijd te activeren. Een netwerk van actieve mobiliteitsvormen verbindt hen in een 'dubbel' station zodat het mobiliteitsaanbod van deze twee stations wordt verbonden en hun lokale bereikbaarheid verhoogt. Nieuwe publieke ruimten, evenals publieke programma's van het RPA intensifiëren dit weefsel. De bebouwde ruimte vult de open ruimte aan. De voorzieningen omkaderen en activeren de voornaamste publieke ruimten. De configuratie van de gebouwen integreert de zachte mobiliteitsverbindingen.

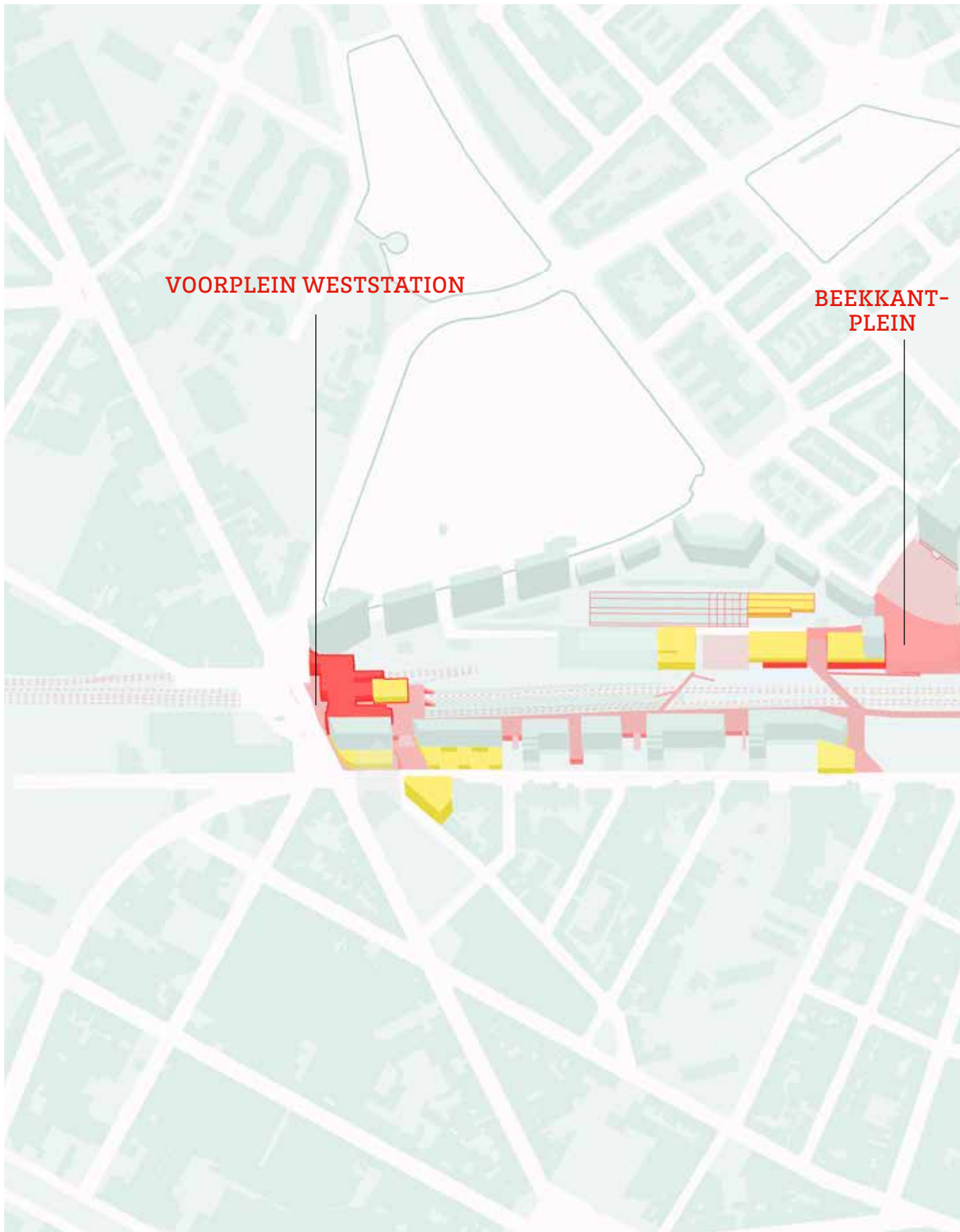
De reizigershal, de Delhaize-hal, het Beekantstation en het station van Ossegem dragen bij tot de identiteit van de site en verankeren deze in de geschiedenis en de toekomstige ontwikkeling. Ze moeten herzien worden om hun rol als bestemming te versterken en nieuwe programma's aan te trekken. Er is al een nieuwe functie op de site gepland, bestaande uit de realisatie van de toekomstige derde en vierde spoorlijn ten oosten van de bestaande lijnen dewelke tijdelijk zullen gebruikt worden als metrostation.






Spoorweg en metro

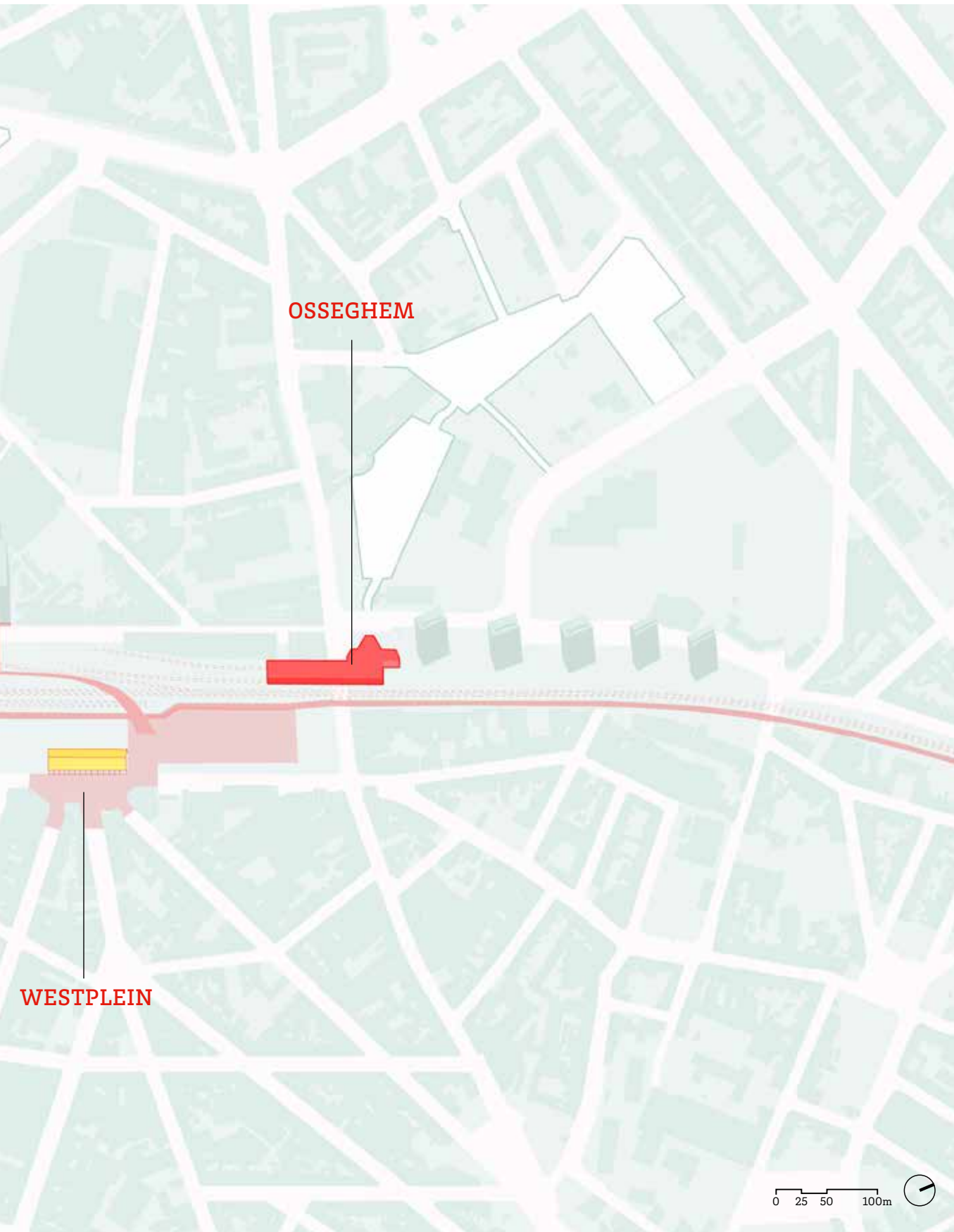


- | | | | |
|-------------|-----------------|---|--------------------------------|
| ----- | Spoorlijn | ----- | Brussels Hoofdstedelijk Gewest |
| -----●----- | Spoorwegstation |  | Stations - Bestemmingen |
| ————— | Metrolijn | ————— | Zeekanaal |
| —————○————— | Metrostation | | |

STATIONS EN GEASSOCIEERDE PUBLIEKRUIMTES SCHEMA



-  Recreatieve publieke ruimte gelinkt aan een station of hal
-  Voormalige stationshal
-  Station
-  Voorzieningen
-  Spoorweg

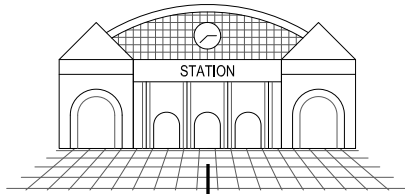


OSSEGHEM

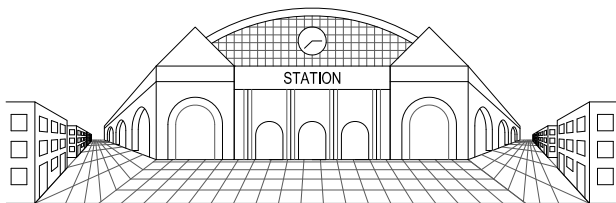
WESTPLEIN

0 25 50 100m

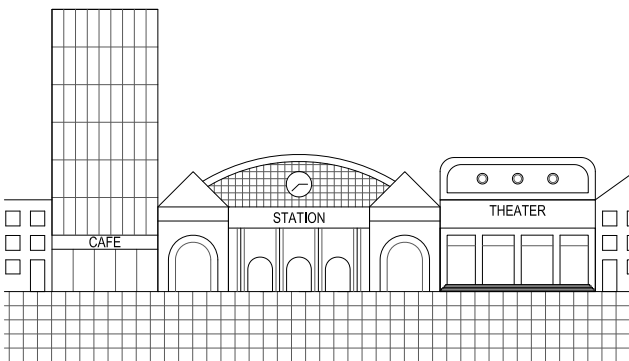




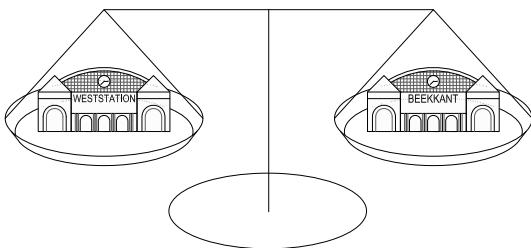
↑ Eenzijdig georiënteerd station



↑ Station in werking



↑ Programmatorische coproductie



↑ Complementariteit van de stations

DUBBEL STATION

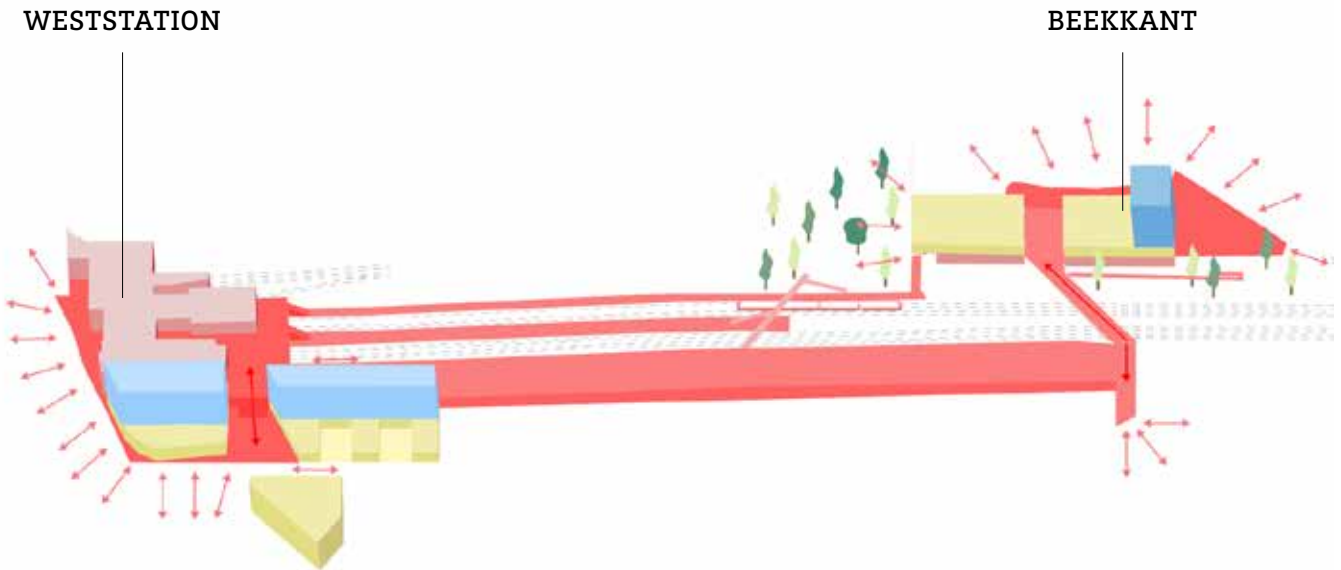
Het mentale beeld van de site is sterk verbonden met het Weststation dat zijn naam verleent aan het braakliggende spoorwegterrein. Op de site bevinden zich evenwel drie stations/stopplaatsen; zijn uitermate goede toegankelijkheid is te danken aan het ruime aanbod van openbaar vervoer op deze stopplaatsen.

De stedelijke ensemble Weststation/ Beekantstation wordt naar voor geschoven. Dit concept van 'Dubbel station' beoogt de noodzakelijke verbindingen te realiseren en zodoende de connectiviteit van de stations te verhogen. De nieuwe den-siteit gaat de relatie aan met het openbaar vervoer.

De twee stations vormen op die manier twee kopgebouwen in de nieuwe ontwikkelingen en vormen de toegangspoorten tot de site als drukbezochte plaatsen in de stad waarop verder moet worden ingezet. Elk station is niet meer beperkt tot een uniek voorplein, maar zich in meerdere richtingen opent om het omliggende landschap te integreren. Daardoor ontstaat er een betere zichtbaarheid en toegankelijkheid en worden tegelijk een verbinding met de toekomstige ontwikkelingen in de nabije omgeving gecreëerd.

De publieke ruimten worden omgeven door een veelheid aan voorzieningen, hoofdzakelijk publiek. Alle gevels die hiervan deel uitmaken streven naar een maximale openheid naar de publieke ruimte. De open en gesloten ruimten vullen elkaar aan en verzekeren een functionele wisselwerking.

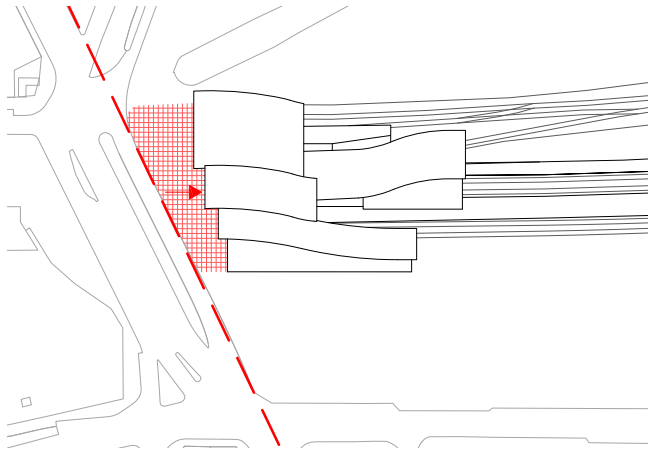
Het Weststation en het Beekantstation keren elkaar niet langer de rug toe. Hun complementariteit situeert zich dan niet langer alleen op mobiliteitsvlak, maar evenzeer via hun programma's en het landschap. De verbindingen worden gerealiseerd via de L28-promenade en de bestaande perrons die worden uitgebreid en toegankelijk gemaakt.



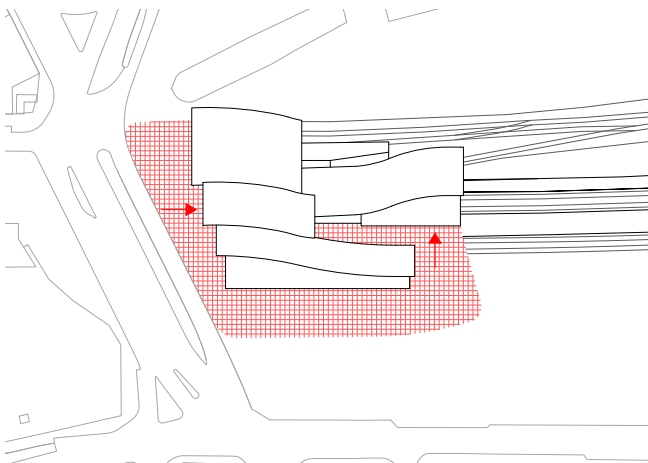
↑ Complementair Dubbel Station



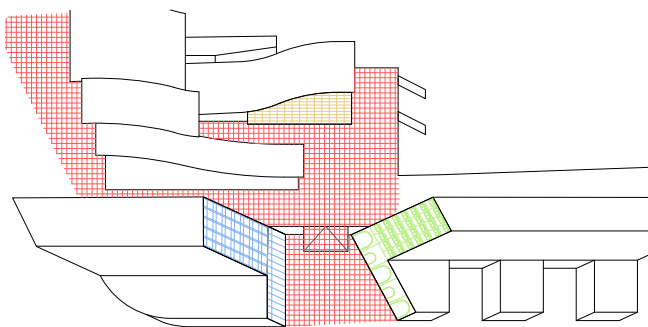
↑ De perrons als hoofdingang.
Geplande omgeving van het project Infrabel Academy door Kempe Thill



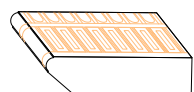
↑ Overbelast voorplein



↑ Verruimd voorplein



↑ Publieke ruimte geschikt voor diverse programma's



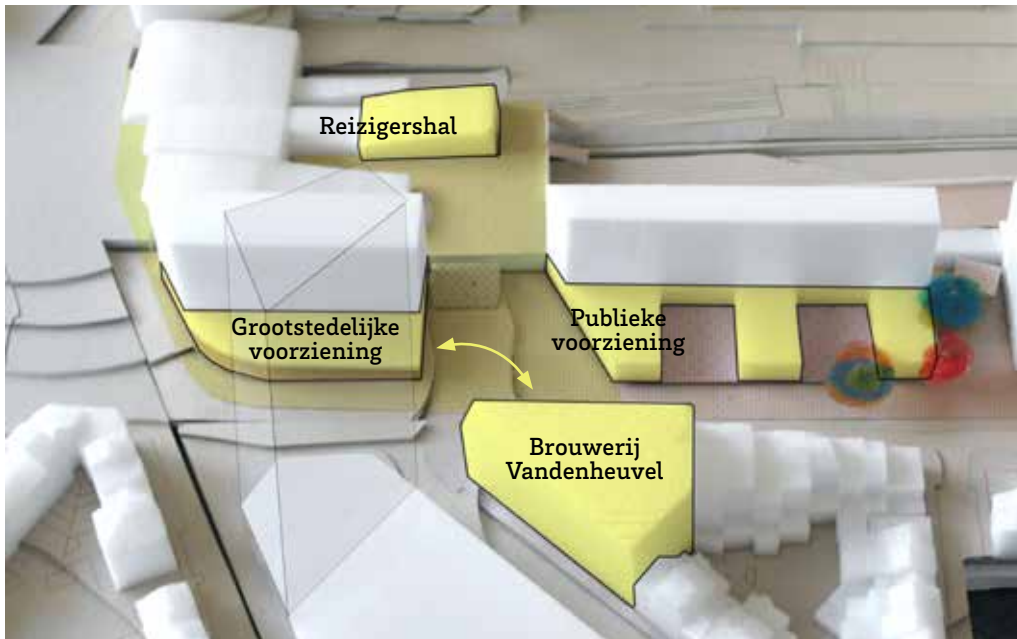
VOORPLEIN WESTSTATION

Het Weststation onthaalt momenteel zijn gebruikers via een krap bemeten voorplein. De volumineuze, onvoldoende benutte binnenruimten van deze infrastructuur staan hiermee in schril contrast. Het project beoogt een herinrichting van het Weststation met de creatie van een tweede ingang aan de noordzijde. Deze ommekeer zet de hoofdhal die vandaag weinig wordt gebruikt in de kijker en creëert de mogelijkheid tot een permanente oversteek van de sporen buiten de opningsuren van het Station.

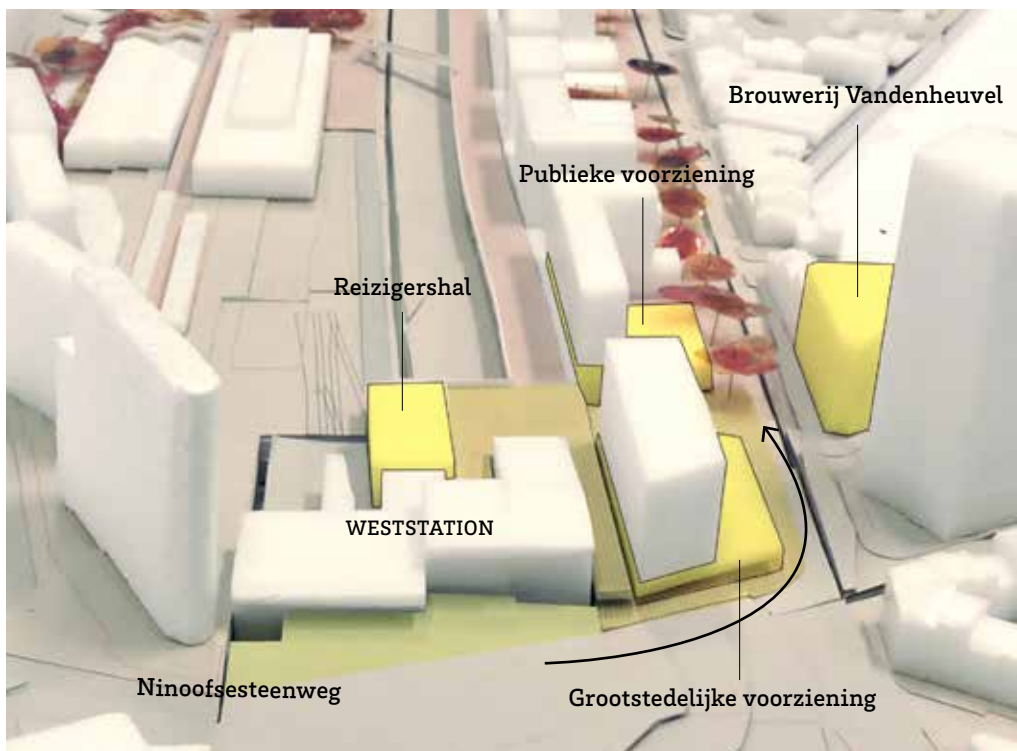
De nieuwbouw naast het Weststation vervolledigt het zuidelijke hoofdgebouw van de toekomstige ontwikkeling. Door deze omkering van het voorplein van het Weststation wordt de locatie een strategische plaats. De sokkel is gereserveerd voor een 'grootstedelijke' voorziening. De aanleg van een voorziening op grootstedelijke schaal draagt bij tot de goede zichtbaarheid van het knooppunt Weststation. Deze voorziening zal worden ontworpen met het oog op de doorgang van de L28-promenade. Het gebouw ambieert een sterke architecturale uitstraling en zal bestaan uit een ruime benedenverdieping die openstaat voor het publiek en activiteiten met een sterke interactie met de publieke ruimte kan huisvesten. Deze ruimte moet bezoekers van buitenaf verwelkomen en tegelijk inspelen op de behoeften van de wijk op het vlak van sociale, educatieve en culturele activiteiten, op het vlak van het verenigingsleven enz.

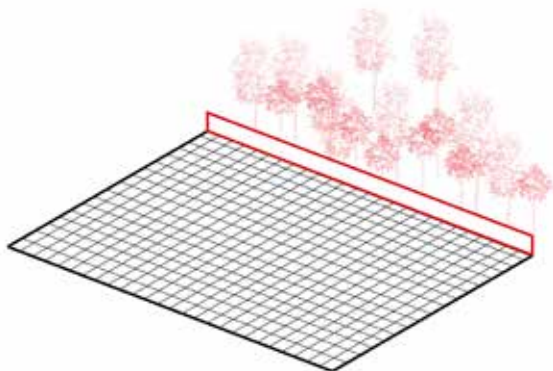
Deze voorziening moet een grootstedelijke uitstraling krijgen. Aangezien de precieze invulling van de voorziening nog niet vastligt, is het raadzaam om de rechtstreekse toegankelijkheid ervan te benutten om zijn toekomstige functie te testen en te evalueren door middel van een tijdelijke bezetting. Door de omkering van het voorplein wordt een nieuwe publieke ruimte gecreëerd. De ruimte wordt omlind door de reizigershal van het station, brouwerij Vandenheuvel en de nieuwe voorzieningen aan beide zijden. Ten noorden van van deze publieke ruimte wordt de inplanting van een voorziening aanbevolen, bijv. een school. Een deel van deze infrastructuur zou eventueel kunnen bijdragen in het uitwisselen van ruimte buiten de werkuren.

Met het oog op het ontwerpen van plein dat aan de vier zijden een actieve rol kan spelen en waarvan de benedenverdieping dienst doet als publieke ruimte kan de voormalige brouwerij eveneens dienen voor een grootstedelijk programma. Dit gebouw dat als historisch erfgoed kan worden beschouwd, maakt op die manier deel uit van het toekomstige voorzieningsnetwerk. Het valt eveneens te overwegen om één enkel programma te ontwikkelen voor de omliggende gebouwen samen en zodoende een grote oppervlakte te bekomen voor ambitieuzere programma's.

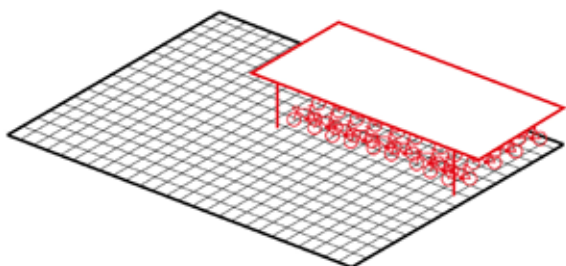


↑ Potentiële programmatorische complementariteit van de brouwerij Vandenheuveel aan het programma van de sokkel van het hoofdgebouw van het Weststation in de gecombineerde creatie van de nieuwe publieke ruimte

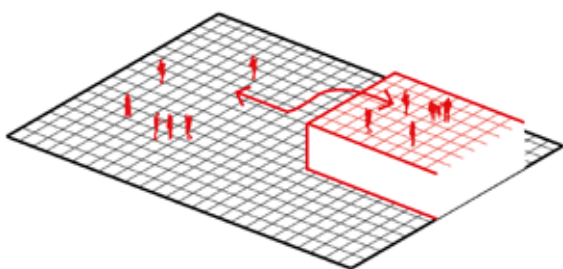




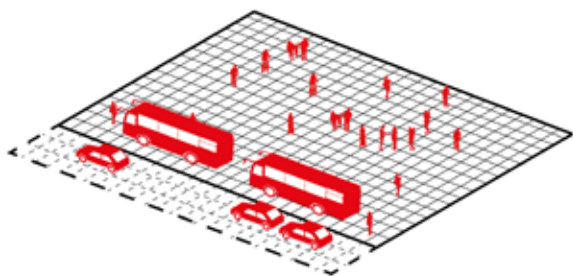
↑ Een plein aan de rand van een park



↑ Doorgedreven intermodaliteit



↑ Een uitgestrekt plein



↑ Een gedeeld plein

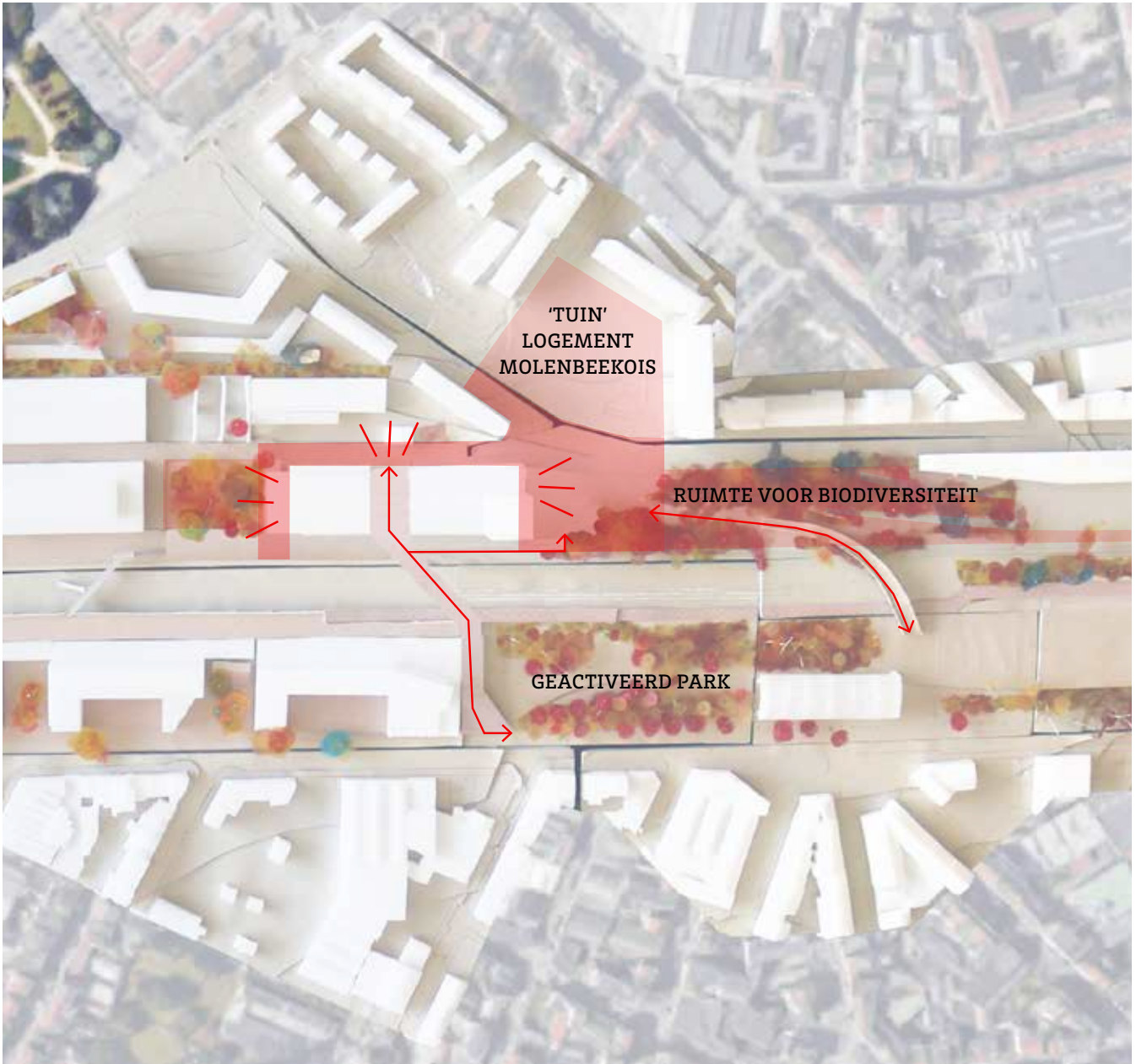
BEEKKANTPLEIN

Het Beekkantstation is een multimodaal station dat dient als eindhalte voor verschillende buslijnen en regionale aansluitingen biedt via de metrolijnen. Het heraangelegde plein wil een ontmoetingszone worden waar meer ruimte is voor de zachte transportmiddelen. Het intermodale karakter wordt onder meer versterkt door de implementatie van fietsstallingen. Op het plein komen de Park- en Passerelle Beekkant toe.

Dit plein beoogt de integratie/aansluiting van de aangrenzende ruimten. De 'tuin' van de sociale huisvestingsmaatschappij Le Logement Molenbeekois kan in de heraanleg van het Beekkantplein worden geïntegreerd om het plein uit te breiden met het oog op de samenvoeging van die ruimten die vandaag nog losstaan van elkaar. In het zuiden dient de uitbreiding van het Beekkantplein als schakel tussen dit station en de Infrabel Academy. Het Beekkantplein heeft al het voordeel van de ligging langs een dichtbegroeide groene zone, namelijk het 'Ruimte voor biodiversiteit'. Op het plein wordt het verlengde hiervan ingericht als landschap met een groenaanleg en vormt als zodanig de voorbode van het kwadrant geactiveerde park.

Om veiligheidsredenen moeten nieuwe toegangen tot het Beekkantstation worden gecreëerd. Deze nieuwe toegangen openen het station in zuidelijke richting en eisen een uitbreiding van het gebouw. Door de aanleg van een voorplein aan de zuidelijke zijde van het station – in het kader van de uitbreiding van het Beekkantplein – kunnen de gebruikers daar worden onthaald en zijn er noodtoegangen naar het gebouw van de Infrabel Academy. Na de renovatie en versteviging van het dak van het station zal een nieuwe publieke ruimte vrijkomen die uitzicht biedt op het plein en in verbinding staat met de Passerelle Beekkant.

Het is de bedoeling om het reizigersverkeer in dit station op te voeren (via de automatisering van de metro die zo met een hogere frequentie het station bedienen, de oprichting van de Infrabel Academy en de ontwikkeling van het RPA). Op dit plein bevinden zich bovendien haltes van het openbaar vervoer. Door de bijzonder goede toegankelijkheid van de site en de ligging van het metrostation, nabij een specifiek woonweefsel (hoge flatgebouwen) kan dit station uitgroeien tot de draaischijf van een gebied in ontwikkeling die inspeelt op het omliggende stadsweefsel en nieuwe functies mogelijk maken (zie pag. 46).



↑ Beekantplein: interface tussen verschillende groene ruimtes.

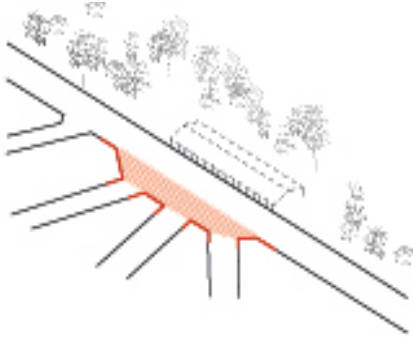
WESTPLEIN

Het Westplein vormt een verbreding van de Vandenpeereboomstraat. Dit plein, recht tegenover de oude steenkoolhal, is getuige van het industriële erfgoed van deze site.

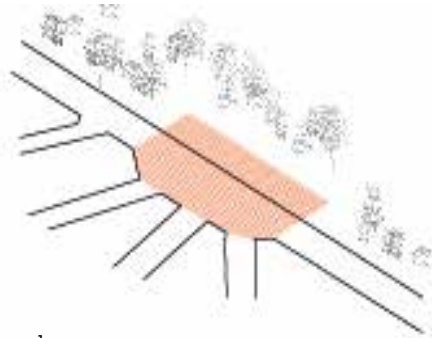
De ruimte fungeert als een drempel tussen het toekomstige park en de wijken van het oude Molenbeek.

De structureel onveilige steenkoolhal kan worden omgevormd tot een potentieel overdekte publieke ruimte met riante afmetingen die plaats mogelijk maakt voor uiteenlopende activiteiten. De inplanting van deze grote potentieel overdekte ruimte die rechtstreeks aansluit op het Westplein vormt een toegangsdrempel naar het park vanuit de omliggende buurten.

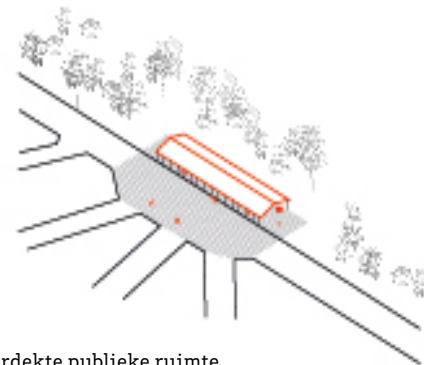
De ruimte kan bestemd worden voor activiteiten die met het park gebonden zijn (potentieel overdekte ruimte, lokaal voor recreatie, openbaar toilet, ...) en voor gebouwen die voor het beheer van het park noodzakelijk zijn : de participatie- en tijdelijk beheertrajecten zullen de te ontwikkelen functies en gebruiken bepalen.



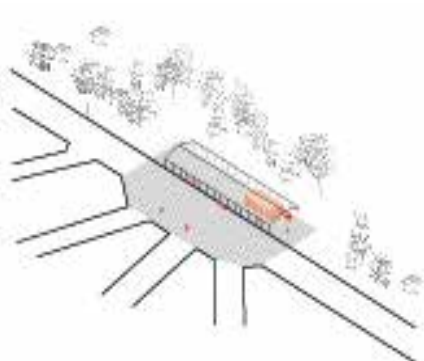
↑ Verbreding van de Vandenpeereboomstraat



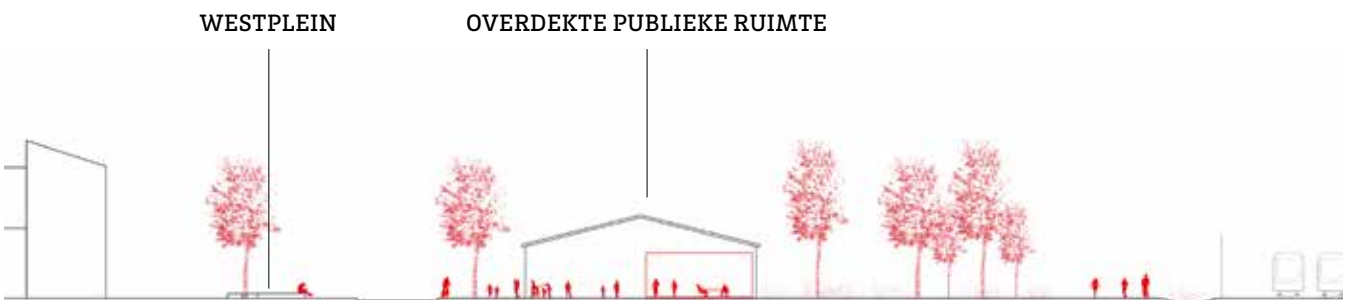
↑ Drempel



↑ Overdekte publieke ruimte

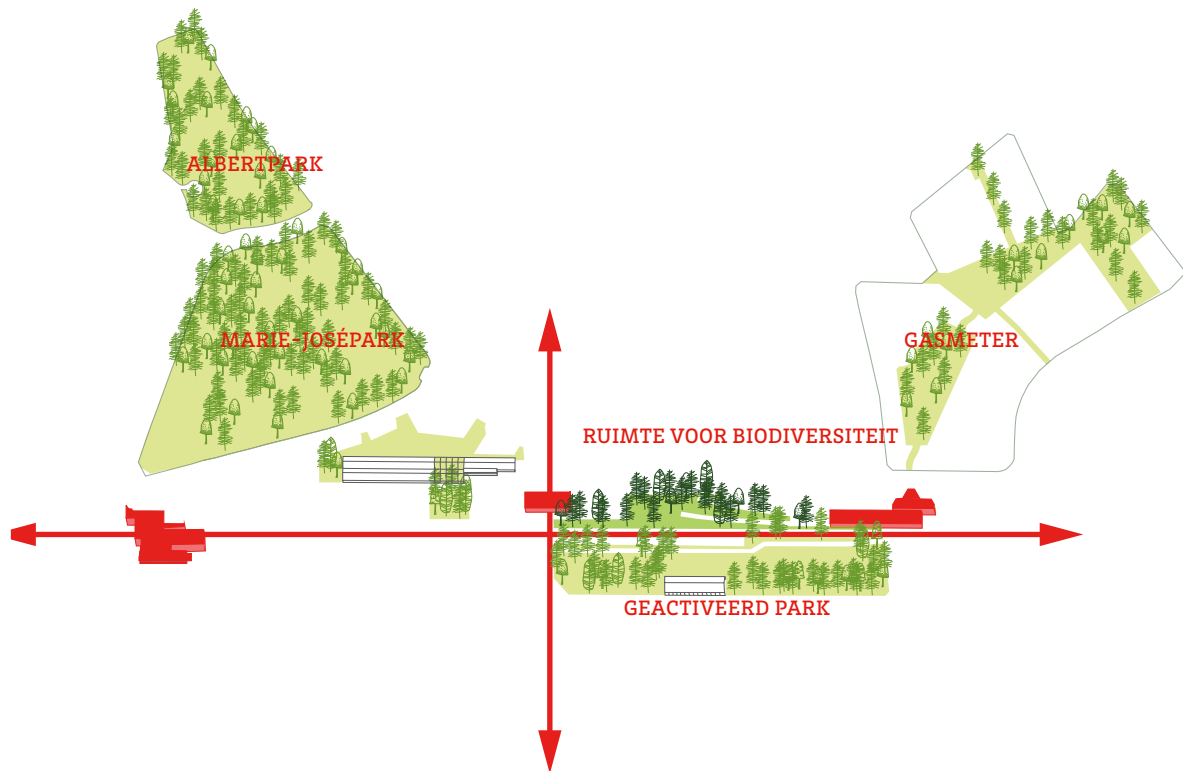


↑ 'Geprogrammeerde Doos/dozen'



↑ Westplein: de drempel naar het toekomstige park

C. NETWERK VAN PARKEN



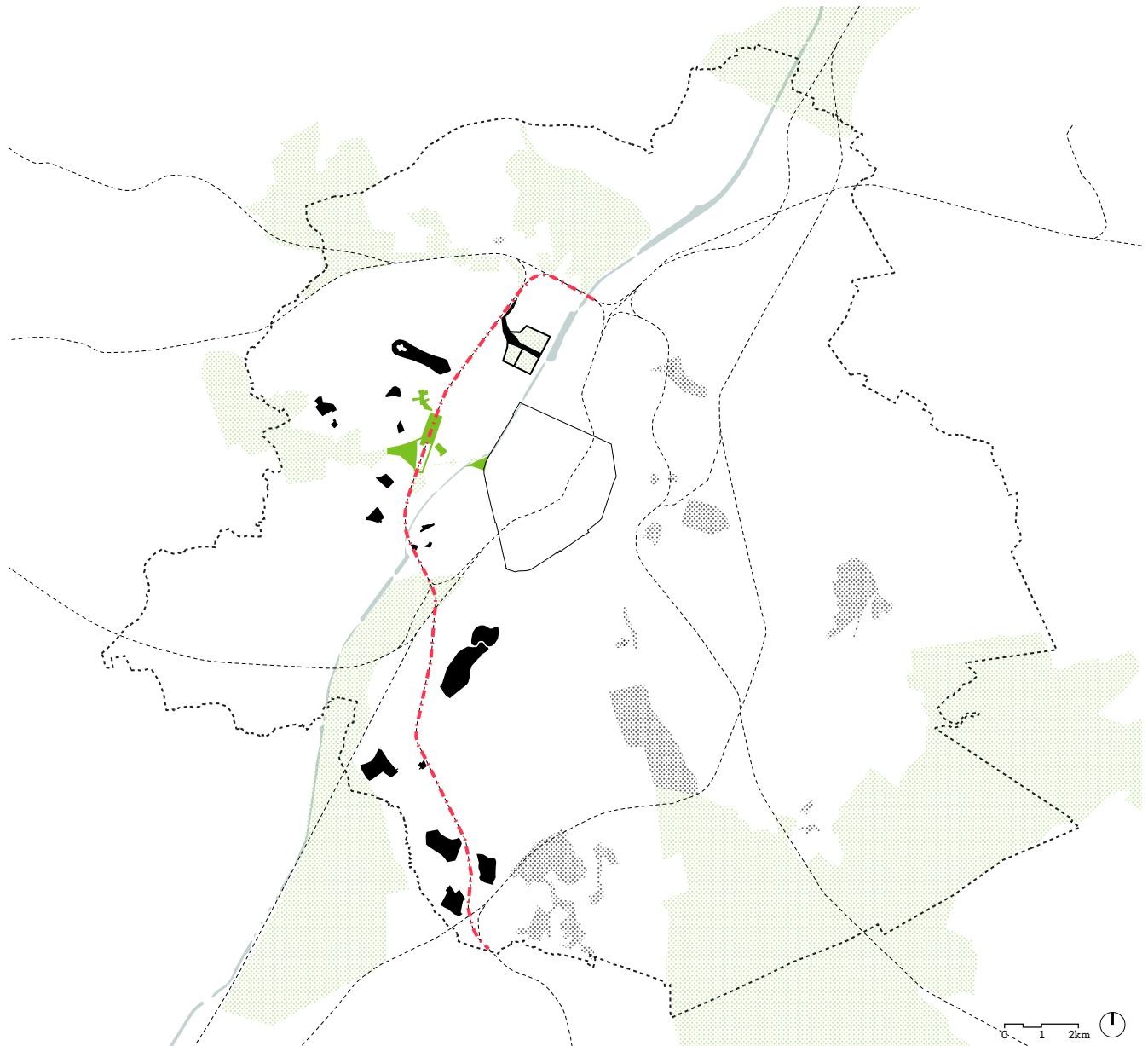
Netwerk van parken

De spoorlijnen vormen toekomstige ecologische corridors. Ze zorgen voor continuïteit in het netwerk en bevorderen de ontwikkeling van belangrijke biodiversiteitsgebieden. Spoorlijn 28, zuidwaarts doorgetrokken via de L124 kan een groot aantal publieke ruimten en bestaande parken met elkaar verbinden.

Het voornaamste netwerk van Brusselse parken, een erfenis van Leopold II, zorgde voor de ontwikkeling van de 'chique wijken' in het oosten van de stad. Dit systeem van parken zorgt voor een regionaal evenwichtsherstel via een doortrekking naar het westelijk weefsel van de stad dat kampt met een structureel tekort aan publieke ruimten.

Het braakliggende terrein bij het Weststation biedt plaats aan een park van meer dan drie hectare. Dit park maakt deel uit van een nieuwe fase in het lineaire systeem van parken langs het spoorlandschap. Het nieuwe park zal een scharnier vormen tussen het Marie-Josépark en de Gasmeterzone.

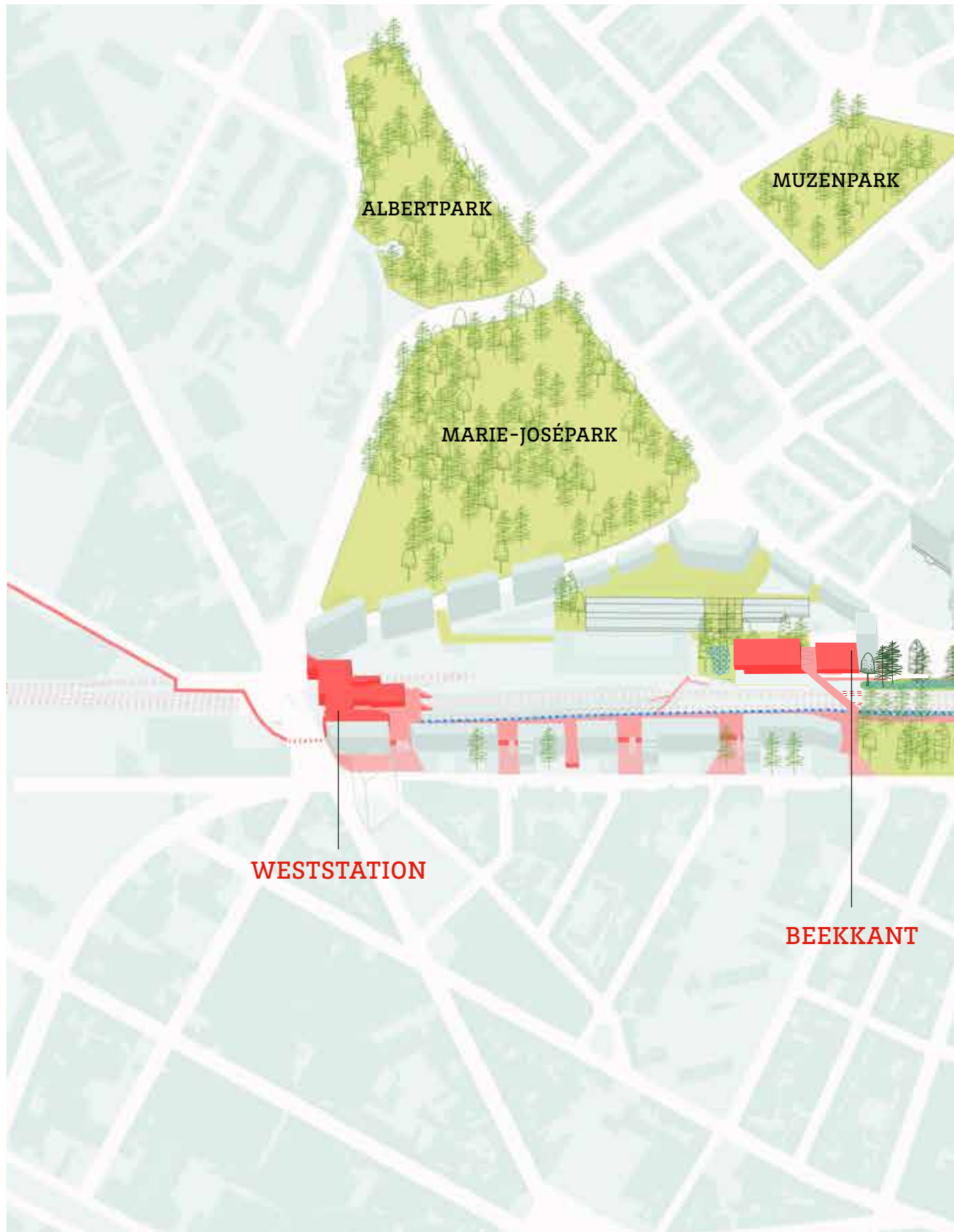
Lijn 28 en gelinkte netwerken




-----	Brussels Hoofstedelijk Gewest	■	Netwerk van parken gelinkt aan de L28 en L124
-----	Spoorlijn	■	Parkensysteem Weststation
- - - - -	Spoorlijnen L28 en L124	■	Parkensysteem Leopold II
—	Zeekanaal	■	Metropolitan Landscape*

* Metropolitan Landscapes is een ontwerpend onderzoek naar de sturende rol van open ruimte in het metropolitane gebied van Brussel en de rand. Leefmilieu Brussel <https://environnement.brussels/thematiques/espaces-verts-et-biodiversite/action-de-la-region/metropolitan-landscapes>

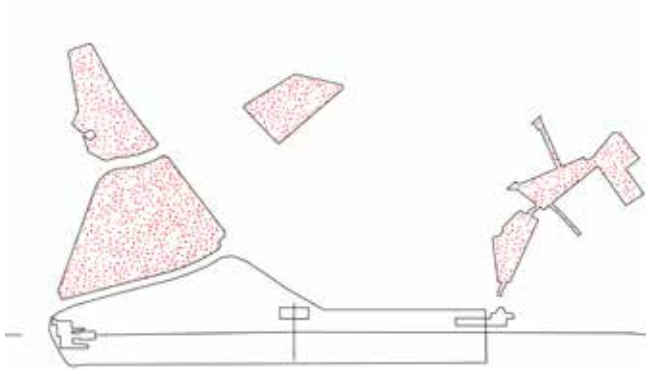
NETWERK VAN PARKEN SCHEMA



- | | | | |
|---|-----------------------------------|---|----------------------------|
|  | Toegankelijke, recreatieve parken |  | Stations en stopplaatsen |
|  | Ruimte voor biodiversiteit |  | Spoorweg |
|  | Waterbeheer |  | Verbindingen en kruisingen |



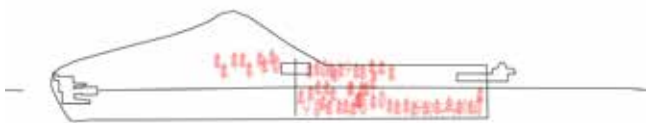
EEN NETWERK VAN PARKEN, COMPLEMENTAIRE PLEKKEN VOOR NATUURBELEVING



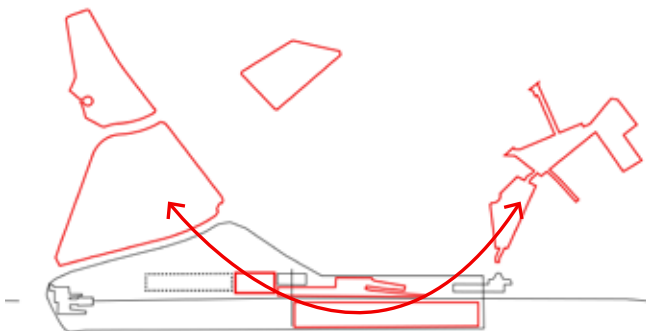
↑ Groene zones in het westen van de stad



↑ Ecologische compensatie



↑ Ecologisch erfgoed



↑ Netwerk van parken /
Complementaire gebruiksmogelijkheden

Oost-westdualiteit

We stellen een duidelijke dualiteit vast tussen de wijken in het oosten van de stad, met hun omvangrijke groenvoorzieningen en de westelijke wijken met een schromelijk gebrek aan groen. Toch behoren deze wijken tot de dichtstbevolkte van de stad. De aanleg van een voor het publiek toegankelijk en multifunctioneel park in het hart van het GGB kan deze lacune compenseren.

Ecologische compensatie

Het braakliggende spoorwegterrein is een belangrijke bron van biodiversiteit en wordt erkend als ecologische ontwikkelingszone. Een deel van deze site wordt ingenomen door de Infrabel Academy. Ter compensatie wordt de biodiversiteit er behouden en versterkt, voornamelijk in de kwadranten ten noorden van het GGB.

Ecologisch erfgoed

De site biedt momenteel een verwilderde aanblik, een overblijfsel uit het spoorwegverleden, en er is de bestaande bebossing waarmee gewerkt dient te worden. Het is belangrijk dat het ontwerp van het toekomstige park rekening houdt met dit erfgoed.

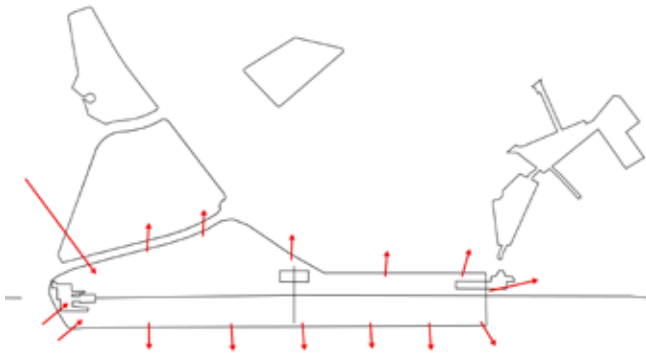
Complementaire gebruiksmogelijkheden en evolutief park

De ontwikkeling van het park op het braakliggende spoorterrein van het Weststation is een uitgelezen kans om nieuwe praktijken te verwelkomen die complementair zijn met de parken in de buurt van het braakland (Marie- Josépark, Albertpark, Gasmeterzone).

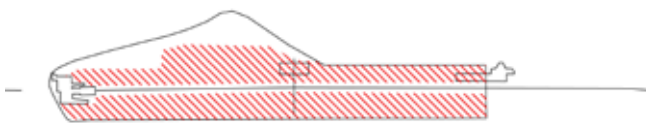
De ontwikkeling van het braakland vertrekt van de specificiteiten van de site vandaag. Met het oog op de verschillende gebruiksmogelijkheden in het park, moet bij de aanleg bijzondere aandacht worden besteed aan de veiligheidsaspecten en de sociale controle.

De evolutieve dimensie van het park biedt de mogelijkheid om deze toekomstige publieke ruimte in samenspraak, door een participatie traject te ontwerpen en op te bouwen, en de toepassingen uit te testen om inventieve vormen van toe-eigening te bevorderen.

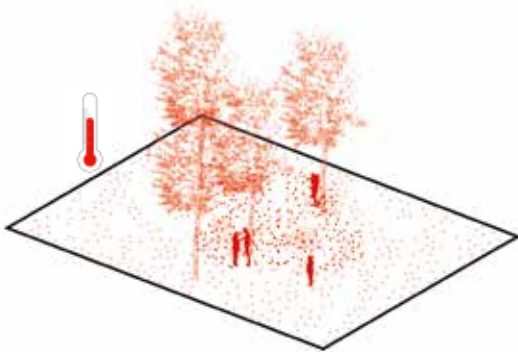
WATERBEHEER - ONDERSTEUNING VAN LANDSCHAPPEN EN ECOLOGISCH WAARDEVOLLE GEBIEDEN



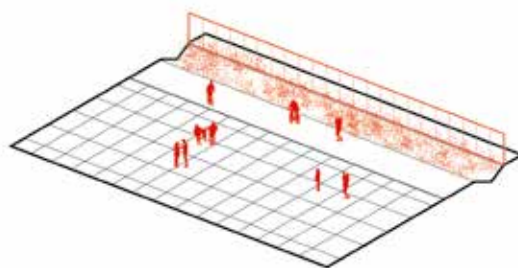
↑ Hoger gelegen site



↑ Vermoedelijke stroomrichting



↑ Twee stroomgebieden



↑

Hoger gelegen site

In de huidige toestand wordt er vanuit gegaan dat het afvloeiende hemelwater op natuurlijke wijze stroomafwaarts afvloeit. Het braakliggende terrein van het Weststation ligt hoger dan de omgeving, maar er treedt een bijzonder sterke afvloeiing naar het westen van het Beekstation op. Het waterbeheer kan een oplossing aanreiken voor de bestaande en toekomstige vraagstukken in het kader van de ontwikkeling van het braakland bij het Weststation.

Twee stroomgebieden

Het waterbeheer op de site is opgesplitst in twee stroomgebieden die van elkaar gescheiden zijn door de spoorlijn. Om een efficiënt waterbeheer te ontwerpen, is een goede fasering van de ontwikkelingen noodzakelijk. Ten oosten van de site moet het mechanisme voor waterbeheer van het wijkkwadrant ontworpen worden met het oog op het heraanleg van de Vandenpeereboomstraat.

Waterbeheer in open lucht

De belangen inzake waterbeheer zijn divers: terugkeer naar een natuurlijke watercyclus, verminderde kwetsbaarheid bij overstromingen, maar ook opwaardering van water in een stadsomgeving. De voorkeur wordt gegeven aan waterbeheer in open lucht. Bij deze aanpak worden nieuwe ecologische milieus aangelegd, naargelang de vochtigheidsgraad van de bodem. Daardoor ontstaat een fauna en flora aangepast aan deze milieus. Ze verlenen de site identiteit en een landschappelijke meerwaarde, met verwijzing naar de ligging in de valleikom van de Maalbeek die tegenwoordig overdekt is. De installaties voor het waterbeheer in open lucht spelen vandaag een rol in het terugdringen van het stedelijk hitte-eilandeffect.

Living Edge

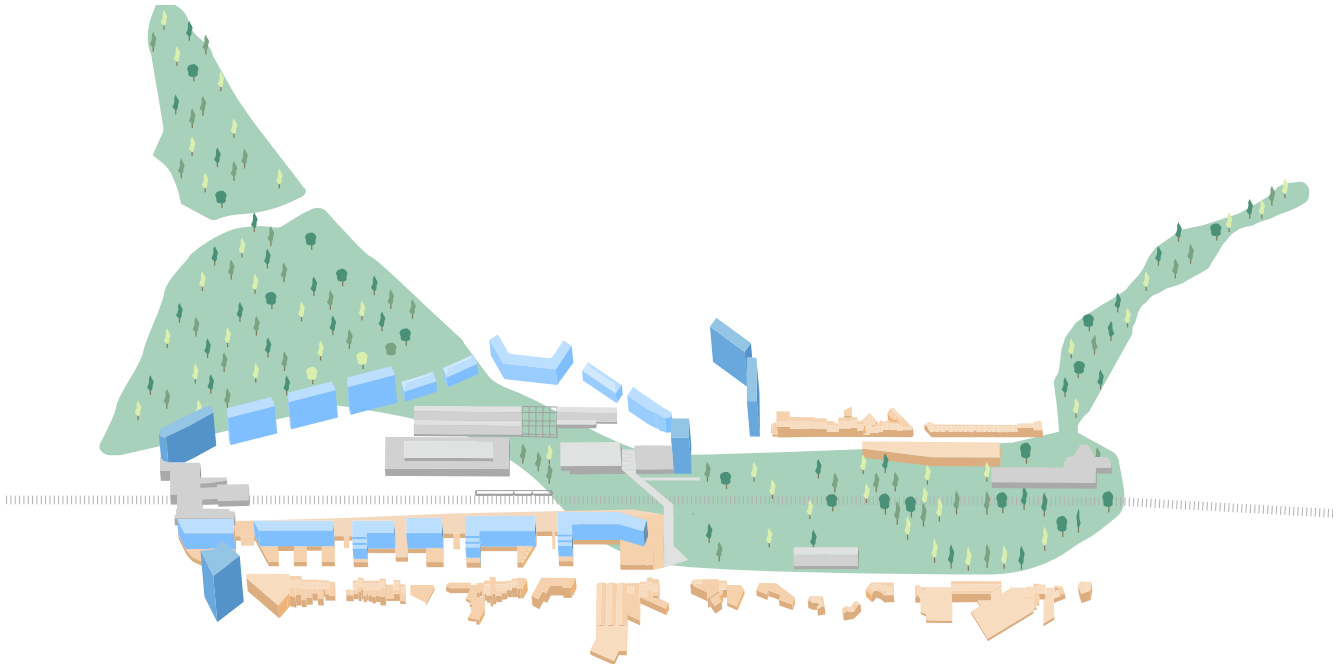
Ten oosten van de spoorlijn stelt het project een lineair waterbeheer voor langs de kwadranten 'Geactiveerd park' en 'Wijk' met behulp van een living edge. Dit gebied gaat diverse uitdagingen aan: door een continue ontwikkeling speelt deze rand zijn rol als ecologische corridor en creëert een waardevol landschap dat de beperkingen van de spoorlijn indijkt. Door de living edge is een insijpeling mogelijk langs deze lineaire ruimte.

Deze zone kan eveneens een rol spelen op het vlak van fyto-remediatie.

Waterafvoer

Het waterbeheer in het RPA is erop gericht een minimum aan hemelwater in de riolering te laten afvloeien

D. PROGRAMMATORISCHE WISSELWERKING



Programmatorische wisselwerking

Op de site wordt een programma gepland met een totaal van 90.000 m² bebouwde oppervlakte waarvan de helft bestemd is voor woningen die de site een nieuwe dichtheitsgraad bezorgen.

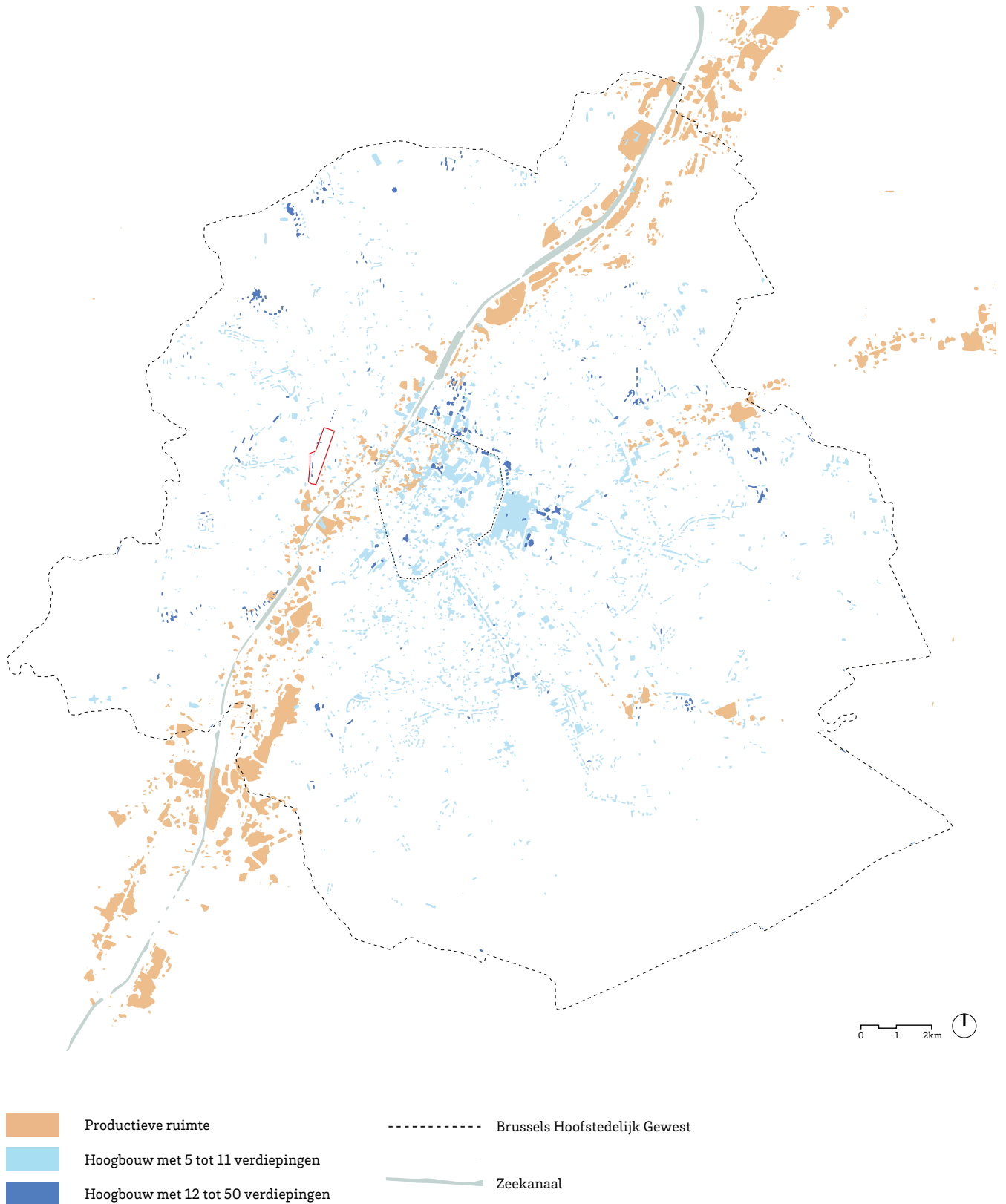
Deze nieuwe programma's zijn verspreid over de site en geven voorrang aan de open ruimten, de functionele mix en de integratie van nieuwe infrastructuur in de bestaande.

Met het oog op de maximalisering van de vrijgekomen oppervlakte voor de aanleg van het park aan de noordzijde van de site, spitst het leeuwendeel van het bouwprogramma zich toe op het zuidelijke gedeelte van de site. Deze expliciete keuze resulteert in een hogere dichtheid tussen het Weststation en het Beekantstation in samenhang met het stedelijke, grootstedelijke en uitermate toegankelijke karakter van deze zone.

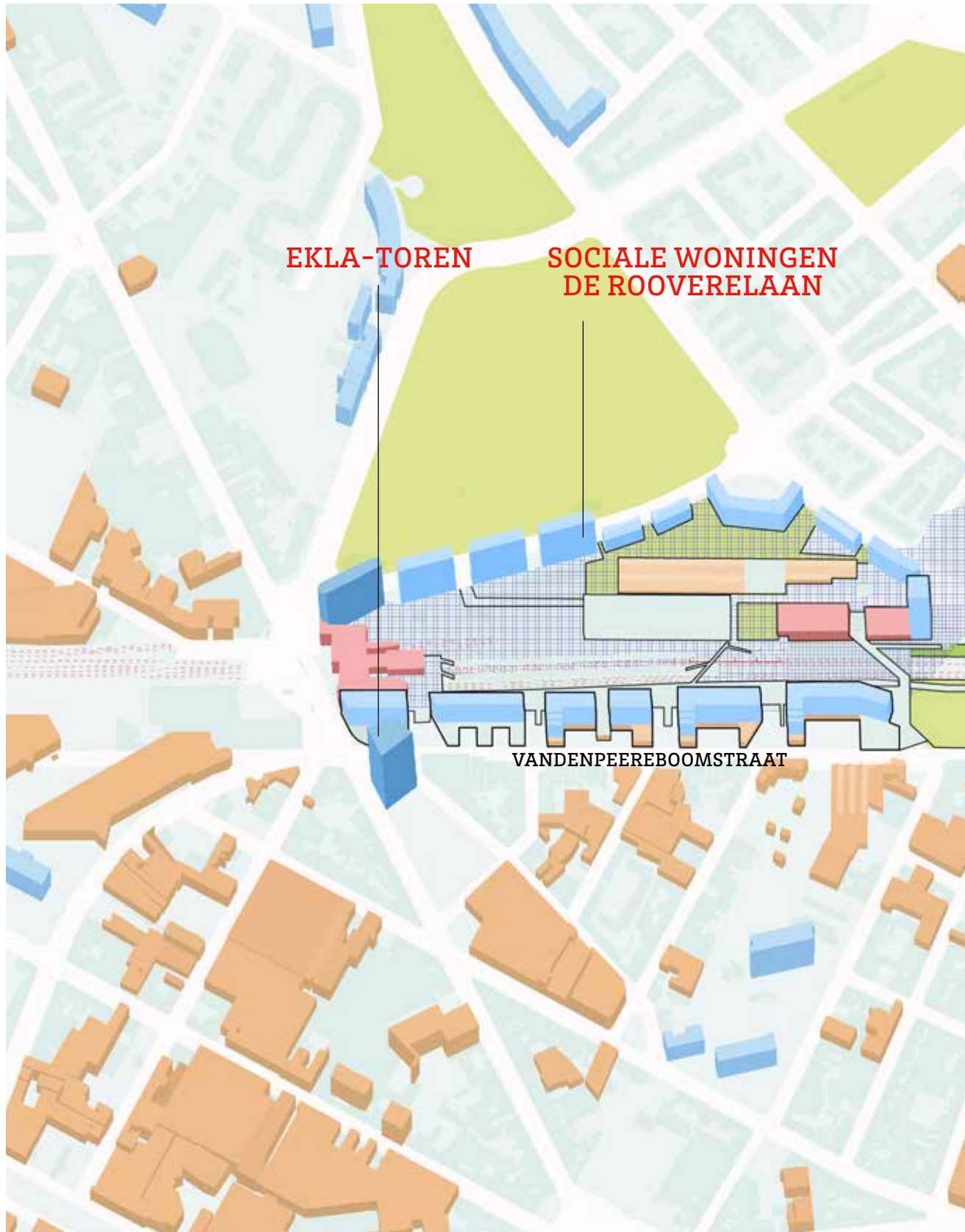
De keuzes qua locatie en vorm van het bouwprogramma weerspiegelen de functies, typologieën en volumes van de bestaande context. Het brede scala aan reeds aanwezige huisvestingstypologieën (laag, middelhoog en hoog) wordt doorgetrokken op de site om de bestaande stedelijke vormen aan te vullen.

Langs de Vandenpeereboomstraat zet een aantal kmo-werkplaatsen het productieve karakter van het kanaalgebied voort. De economische ruimten bevinden zich nabij de mobiliteitsspolen, met in de buurt van de stations voorzieningen die het lokale niveau overstijgen. Lokale voorzieningen worden verdeeld over de verschillende delen van de site.

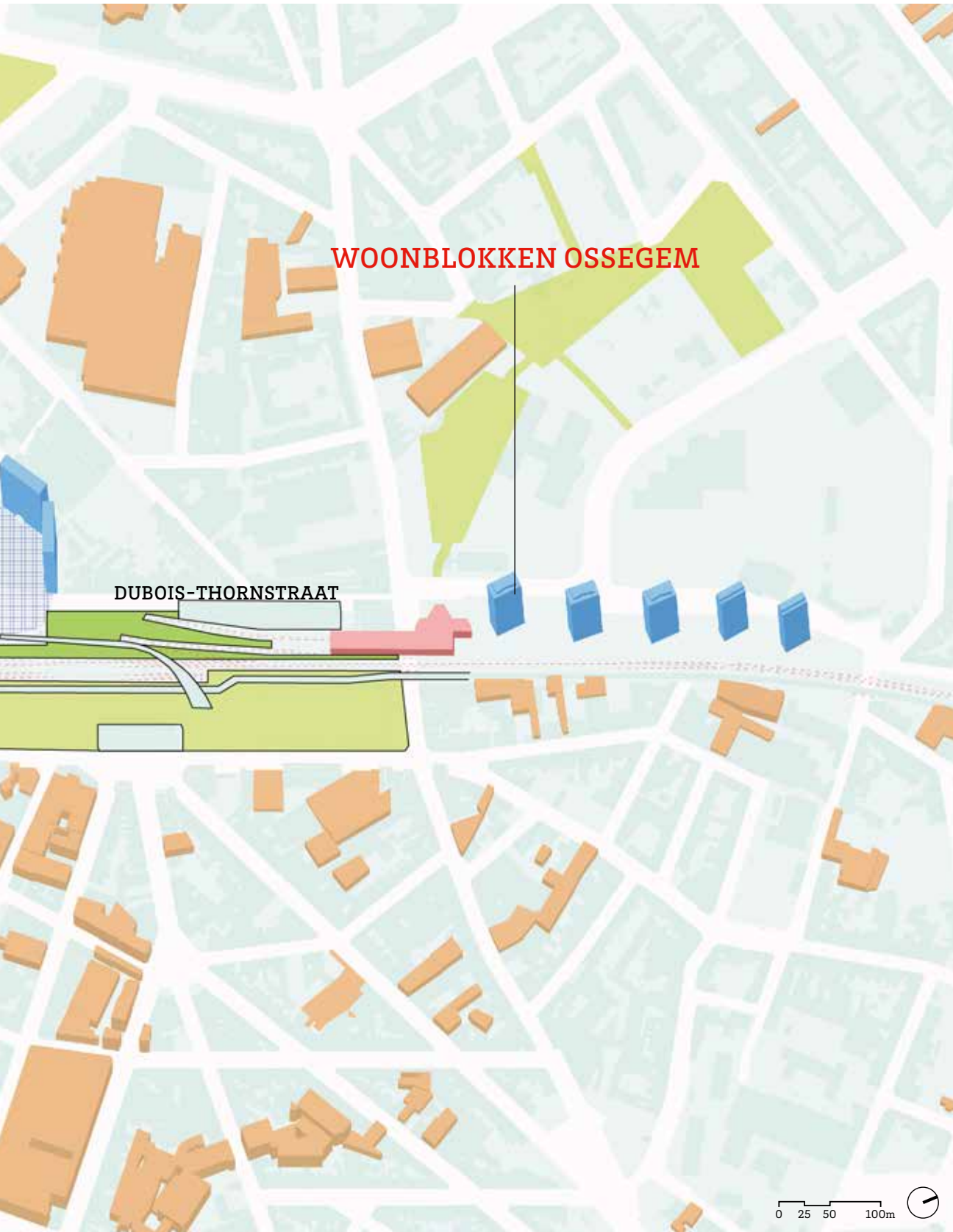
Productieve ruimten en bouwhoogtes

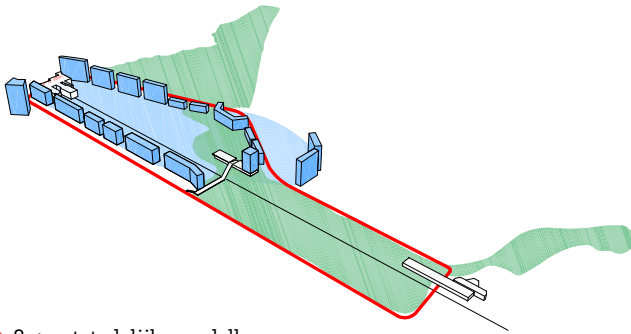


ONTWERP SCHEMA

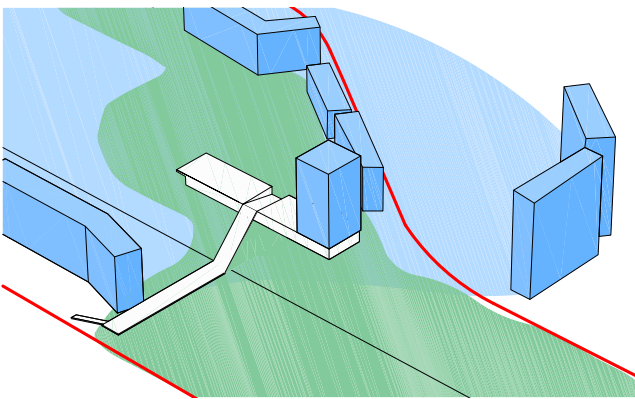


- | | | |
|--|--|---|
|  Productieve ruimte |  Stations en stopplaatsen |  Toegankelijke, recreatieve parken |
|  Hoogbouw met 5 tot 11 verdiepingen |  Spoorweg |  Ruimte voor biodiversiteit |
|  Hoogbouw met meer dan 11 verdiepingen | | |
|  Stedelijke binnenplaats: met binnenin een samenhang in de hoogterelaties van de gebouwen | | |

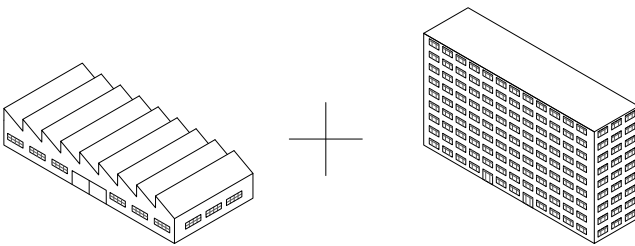




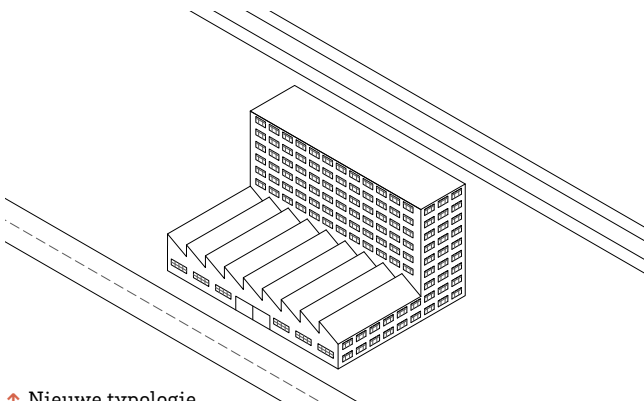
↑ 2 grootstedelijke modellen:
Netwerk van parken en stedelijke binnenplaats



↑ Hoogbouw



↑ Verhouding contextuele schaalgroottes



↑ Nieuwe typologie

VOLUMETRIE

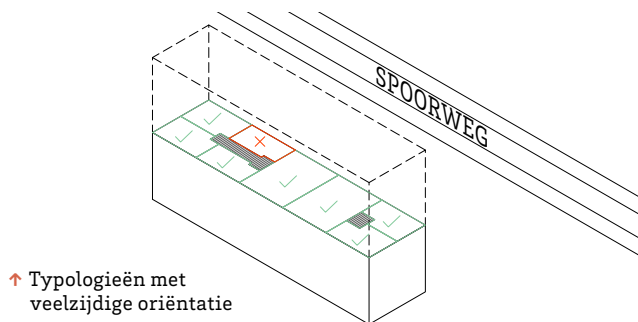
De bebouwde zones zijn opgedeeld in twee niveaus. Op grootstedelijk niveau wordt voorzien in een reeks flatgebouwen langs de L28- promenade die de morfologie weerspiegelen van de gebouwen voor sociale huisvesting langs de De Roovere- laan/E. Machtenslaan (28 m). De bestaande en nieuwe flatgebouwen vormen een 'binnenplaats' op stedelijk niveau, een unieke open ruimte van 450 m lang en 100 tot 160 m breed, die het spoorweglandschap omkaderen. Dit model wordt toegevoegd als tegenhanger van het park dat geldt als regionaal model.

De combinatie van deze twee modellen zorgt voor het verrijzen van hoogbouw ter verdichting van het bestaande Beekantstation.

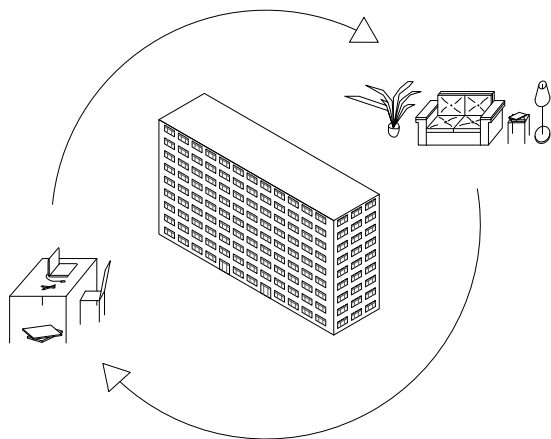
In aanvulling op het stedelijke binnenplaatsstelsel worden een reeks gebouwen ingeplant die nauwer aansluiten op de bestaande context om opvallende schaalverschillen te vermijden. We vinden er:

- een woningenrij in de buurt van het Ossegemstation langs de Dubois-Thornstraat, die kadert in een lagere bouwhoogte van de straat;
- de Delhaize-hal of ontwikkelingen die dezelfde type bouwvolume hebben achter de nieuwe Infrabel Academy;
- een bouwlijn langs de Vandenpeereboomstraat, met dezelfde schaalgrootte als de bestaande gebouwen aan de overkant.

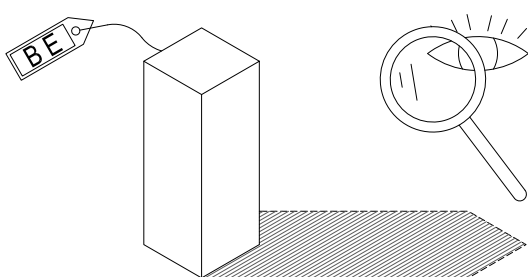
In dit laatste punt vertaalt de ambitie om een hybride programma neer te zetten zich onder meer in een buurt van wonen en werken (ateliers, productieplaatsen) en de keuze om algemeen voorrang te geven aan productieve functies op de site. De waaier aan functies moet verenigbaar zijn met het woongegeven en zelfs op zoek gaan naar onderlinge wisselwerkingen. Een maximale flexibiliteit van de structuren staat garant voor hun duurzame gebruik en zorgt dat de gebruiksmogelijkheden kunnen evolueren naargelang de behoeften.



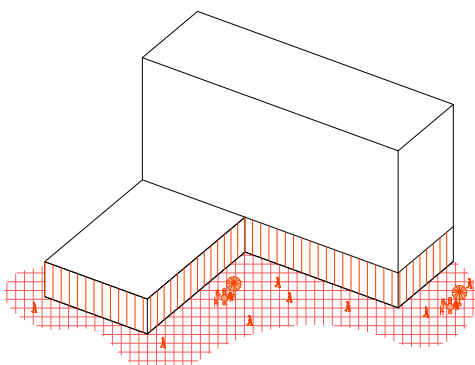
↑ Typologieën met veelzijdige oriëntatie



↑ Omkeerbaarheid van de bestemmingen



↑ Schaduwstudie (hoogbouw)



↑ Actieve benedenverdiepingen

Naast de belangrijke principes inzake stedelijke vormgeving die zorgen voor een algemene samenhang binnen de site van het RPA en de omgeving moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan om de toekomstige ontwikkeling als woonplek tot een succes te maken.

Woongelegenheden creëren op een braakliggend spoorwegterrein moet de belofte inhouden van een kwalitatieve, waardevolle en unieke woonplek, rekening houdend met de specifieke beperkingen van de site. Om kwaliteitsvolle woningen te garanderen, moeten deze stuk voor stuk meerdere oriëntaties bieden (transversaal of op de hoek). Alleen in het geval van studio's zonder uitzicht op de sporen kunnen woontiteiten worden toegelaten met eenzijdige oriëntatie.

In een doelstelling van duurzaamheid, moet op de volledige site een strategie van omkeerbaarheid van de bestemmingen worden geïmplementeerd. Daarom moeten de ruimten voor een gebruik zo worden ontworpen dat ze vlot kunnen worden omgebouwd tot een ander gebruik zonder dat er structurele aanpassingen moeten plaatsvinden.

Om kwalitatieve publieke ruimten te creëren, is het belangrijk om waakzaam te zijn voor de impact van de gebouwen op de open ruimten. Voor alle gebouwen (hoogbouw) waarvan de hoogste verdieping zich op meer dan 25 m van de begane grond bevindt, moeten studies worden gemaakt i.v.m. de slagschaduw om het schaduweffect op de publieke ruimten te minimaliseren.

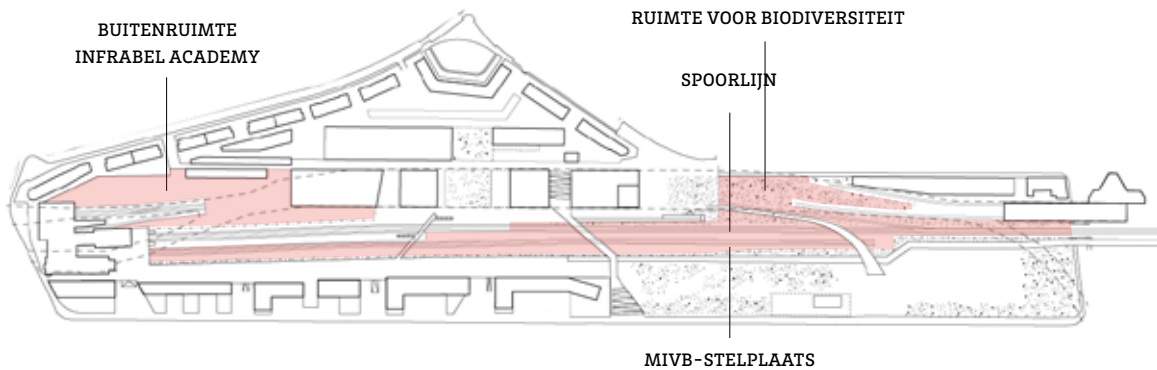
Steeds binnen het streven naar kwalitatieve publieke ruimten moeten de benedenverdiepingen zonder woonfunctie worden opgenomen in het animatieprogramma van de publieke ruimte. Tegen de straatgevels zijn geen lokalen voor archieven, opslag of stockage toegelaten. De benedenverdiepingen moeten transparantie en publieke en private interacties bevorderen.



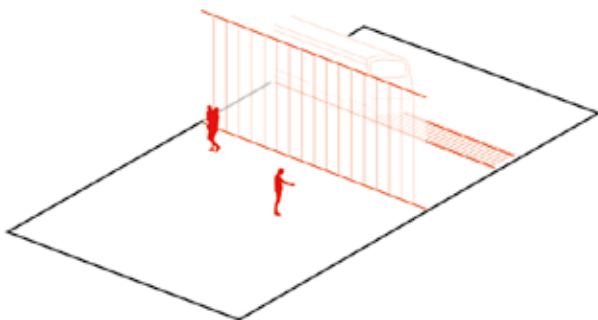
↑ Schaalverhouding in de Vandenpeereboomstraat



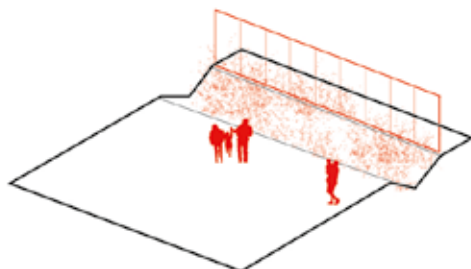
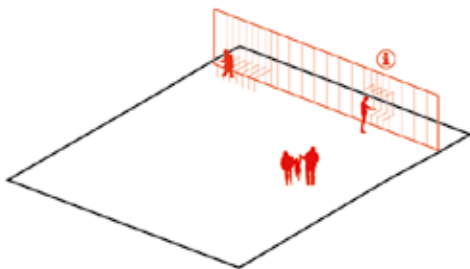
TRANSVERSALE VRAAGSTUKKEN: GRENZEN



↑ Te beveiligen infrastructuur en ruimten



↑ Enjeu de transparence



↑ Afbakeningen als ondersteuning

Te beveiligen infrastructuur

Aan oostelijke zijde van de sporen zal de tijdelijke stelplaats van de MIVB voorzien in twee sporen die plaats bieden aan 9 metrostellen.

Om deze functie op een veilige manier te kunnen invullen, en dat in het hart van de site, zullen de spoorweginfrastructuur en de metrostelplaats worden omheind.

Te beveiligen ruimten

Ook andere ruimten, centraal gelegen in het GGB, moeten worden beveiligd en begrensd. Dat is het geval voor de buitengelegen oefenterreinen van de Infrabel Academy langs de sporen en de ruimte voor biodiversiteit.

Streven naar eenvormige afbakeningen

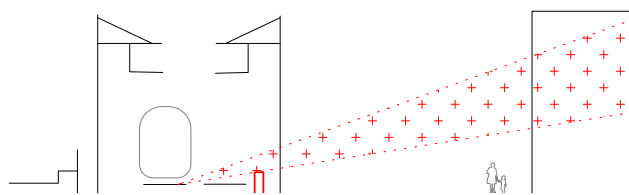
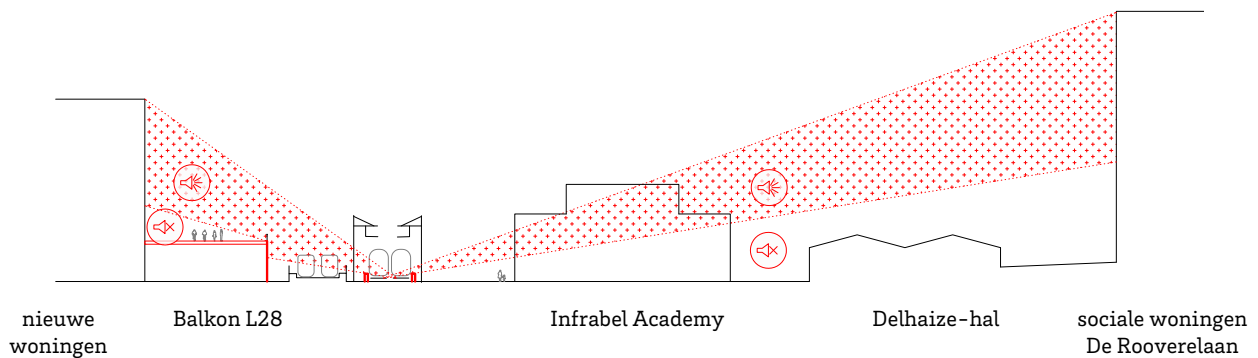
Een kwestie van transparantie

Het spoorweglandschap drukt een nadrukkelijke stempel op deze site. Daarom is het belangrijk dat de omheiningen opgaan in het landschap zonder het effect van een 'blinde muur' op te roepen. Het belang van transparantie en landschapsintegratie van de afbakeningen moet worden benadrukt. Bovendien zal het GGB dagelijks door honderden treinreizigers worden doorkruist. Er dient daarom bijzondere aandacht te worden besteed aan het uitzicht van de site vanuit de trein.

Afbakeningen als ondersteuning

De afbakeningen behelzen heel wat belangen. Deze omheiningen kunnen dragers worden van communicatie, biodiversiteit enz.

TRANSVERSALE VRAAGSTUKKEN: AKOESTISCHE OPGAVES



↑ Lage akoestische barriere



↑ Balkon L28 als barriere

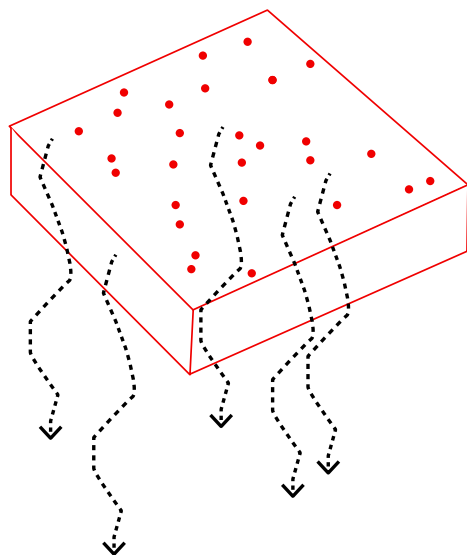
Een gemeenschappelijke uitdaging voor de site is het dempen van de geluidshinder van het spoor. Dit aspect is van cruciaal belang om het wonen in de spoorwgomgeving aangenaam te maken. Er moeten een aantal oplossingen worden overwogen om hieraan te voldoen. Het is belangrijk om geluids-overlast zo dicht mogelijk bij de bron aan te pakken. Op die manier voorkomen we de installatie van hoge geluidsschermen. Er worden twee akoestische isolatiesystemen overwogen. In de eerste plaats is het aangewezen om aan de westelijke zijde een bescherming te kunnen aanbrengen voor de sociale woningen langs de De Rooverelaan die momenteel sterk blootgesteld zijn. Een scherm van 70 cm hoog dat een ononderbroken akoestische barrière vormt langs het spoor zou ongeveer 40% van de gevels kunnen beschermen. Dit systeem van lage akoestische schermen kan worden gekoppeld aan omheiningen die voldoen aan de vraag naar transparantie in dit gebied.

Aan de oostelijke zijde van het spoor moet dezelfde strategie worden toegepast ter aanvulling op de inspanningen qua stadsmorfologie. Een bouwblok van een hoogte van twee verdiepingen dat het balkon vormt van de verhoogde L28-promenade (zie pagina 80) fungeert als akoestische barrière voor de toekomstige gebouwenontwikkeling. Bovenop de systemen die de geluidshinder aan de bron tegenhouden, moet bijzondere aandacht worden besteed aan de gevels van de bestaande en toekomstige woningen.

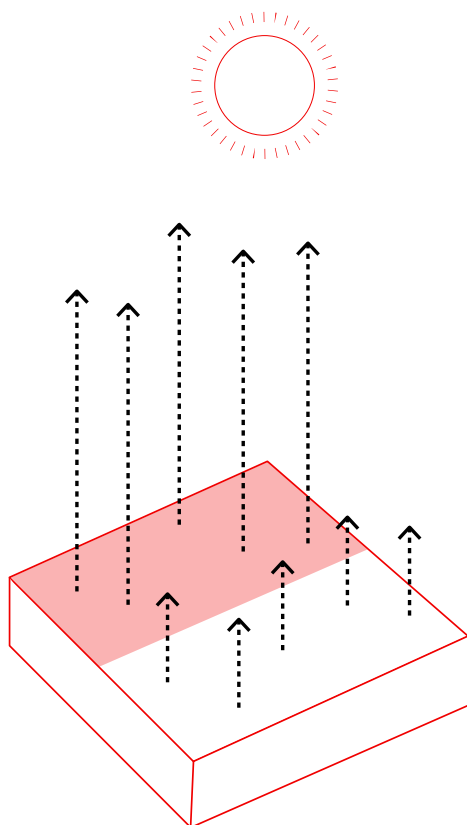
Programmatorische mix

De woningen die boven de productieruimten, voorzieningen en handelszaken worden gebouwd, moeten voldoen aan hoge akoestische eisen.

TRANSVERSALE VRAAGSTUKKEN: ECOLOGISCHE OPGAVES



↑ Doorlaatbare bodems opwaarderen



↑ Albedo-effect

Ondoorlaatbaarheid van de bodems:

Het gebruik van doorlaatbare bodembekledingen geniet te allen tijde de voorkeur, behalve wanneer dit met een verklarende nota kan worden verantwoord en meer bepaald wanneer deze bekledingen specifiek bedoeld zijn om mogelijke verontreinigende elementen tegen te houden. Bij alle ondoorlaatbare bedekkingen, aangebracht in het kader van stedenbouwkundige projecten, moet vooraf worden bestudeerd welke maatregelen kunnen worden getroffen: insijpeling, verdamping, de aanleg van neerslagbuffers.

Materialen:

Om het stedelijk hitte-eilandeffect* terug te dringen, vertonen de materialen in de verharde open ruimten een natuurlijke albedo** van minstens 0,25. Voor open en bebouwde ruimten moet algemeen het gebruik van natuurlijke materialen en de autonomie inzake energie- en waterbronnen worden aangemoedigd en opgewaarderd.

Biotoopcoëfficiënt per oppervlak:

Intensifiëring van de ecologische waarden en biodiversiteiten. De vergunningsaanvragen omvatten een nota die uitleg verschaft over de optimalisatie van de biotoopcoëfficiënt per oppervlak (BCO) van de bedoelde loten, alsook een plan van de 'groene en blauwe infrastructuren' die zijn opgenomen in het ontwerp.

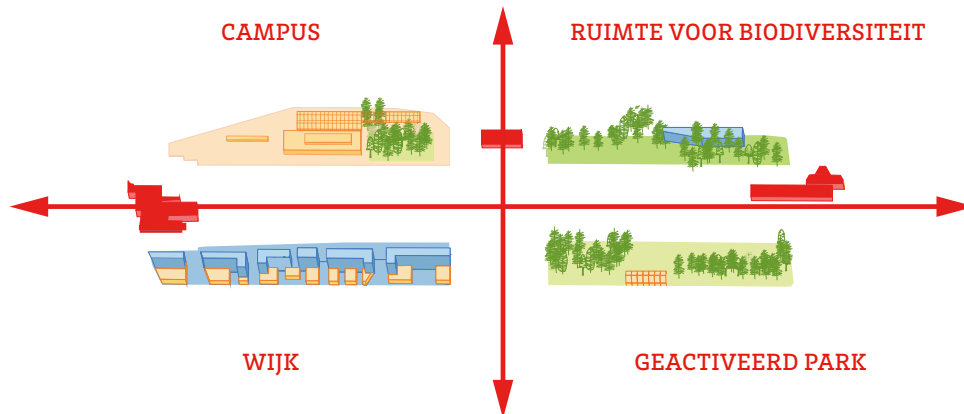
Het project dient rekening te houden met de ecologische waarde van specifieke diersoorten en/of diverse vegetatielagen zoals:

- diersoorten die voorkomen bij gebouwen: gierzwaluw en zwarte roodstaart, vleermuis (gewone dwergvleermuis);
- fauna en flora voorkomend in open grasveld (magere weide): koninginnenpage (wilde peen), rapunzelklokje, kleine vuurvlieder;
- soorten die voorkomen in een bosachtig milieu: eikenpage, tjiftjaf.

* Stedelijk hitte-eilandeffect: de temperatuur in een stedelijk gebied is gemiddeld hoger dan in het omliggende landelijk gebied. Dat wordt het 'stedelijk hitte-eilandeffect' genoemd. Omschrijving van het milieueffectenrapport (MER)

** Albedo: De albedowaarde geeft het lichtweerskaatsingsvermogen weer tussen 0 en 1 (schaal van Bond). Een albedo van 0,25 stemt overeen met beton.

E. VERDELING IN KWADRANTEN

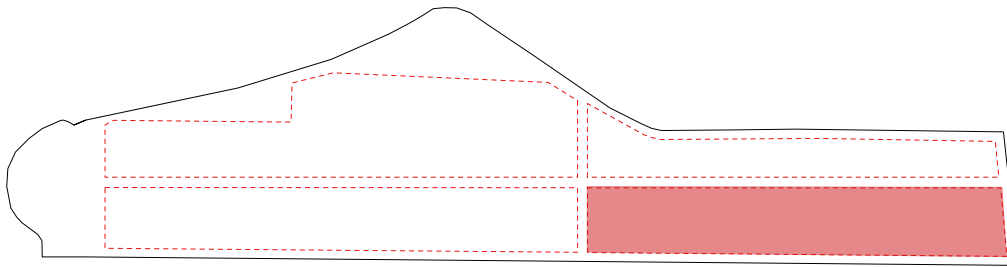


Een verdeling in kwadranten maakt de programmatie duidelijk. Deze verdeling gebeurt van noord naar zuid langs de spoorweglijn en van oost naar west langs de Passerelle Beekcant.

Voor elk kwadrant worden de volgende ambities nagestreefd:

- Het kwadrant Geactiveerd park vormt een aanvulling op de omliggende parken en biedt een antwoord op de lokale en hoofdstedelijke behoeften aan groene ruimtes.
- Het kwadrant Ruimte voor biodiversiteit creëert een rijke groene zone. Door de ingesloten ligging wordt het park beschermd tegen te grote drukte zodat de biodiversiteit hier continu en in een pedagogisch kader geobserveerd kan worden.
- Het kwadrant Campus, dat het project Infrabel Academy omvat, heeft een pedagogische dimensie. In dit kwadrant zullen voorzieningen ingepland worden met betrekking tot opleiding en tewerkstelling.
- In het kwadrant Wijk wordt plaatsgemaakt voor een gemengde programmatie met woningen en voorzieningen evenals voor winkels en productieactiviteiten.

KWADRANT GEACTIVEERD PARK



In het noordoosten wordt het kwadrant Geactiveerd Park gekenmerkt door een dichte vegetatie die minerale of groene open plekken afbakent. De inzet voor dit kwadrant is tweeledig: de bestaande ecologie stimuleren en tegelijkertijd divers en complementair gebruik mogelijk maken.

Om een ruimte te ontwikkelen die op maat is van iedereen is het belangrijk een participatieproces op poten te zetten die individuen en verenigingen de kans geven op inspraak. Dit participatieproces kan het gevoel van toe-eigening door de bewoners van de wijk versterken en zo een goed gebruik van deze plaatsen veiligstellen.

Geactiveerd park maken

Productieve ecologie

- › Het ecologische kapitaal in de stad verhogen en de kenmerken van het braakland behouden.
- › Experimenteren met de dynamiek van beplanting, biodiversiteit, biomassa en waterbeheer. Klimaatadaptatie (dubbele dimensie: beperking van het hitte-eilandeffect, introduceren nieuwe soorten).

Antwoorden op de vraag naar uiteenlopend gebruik

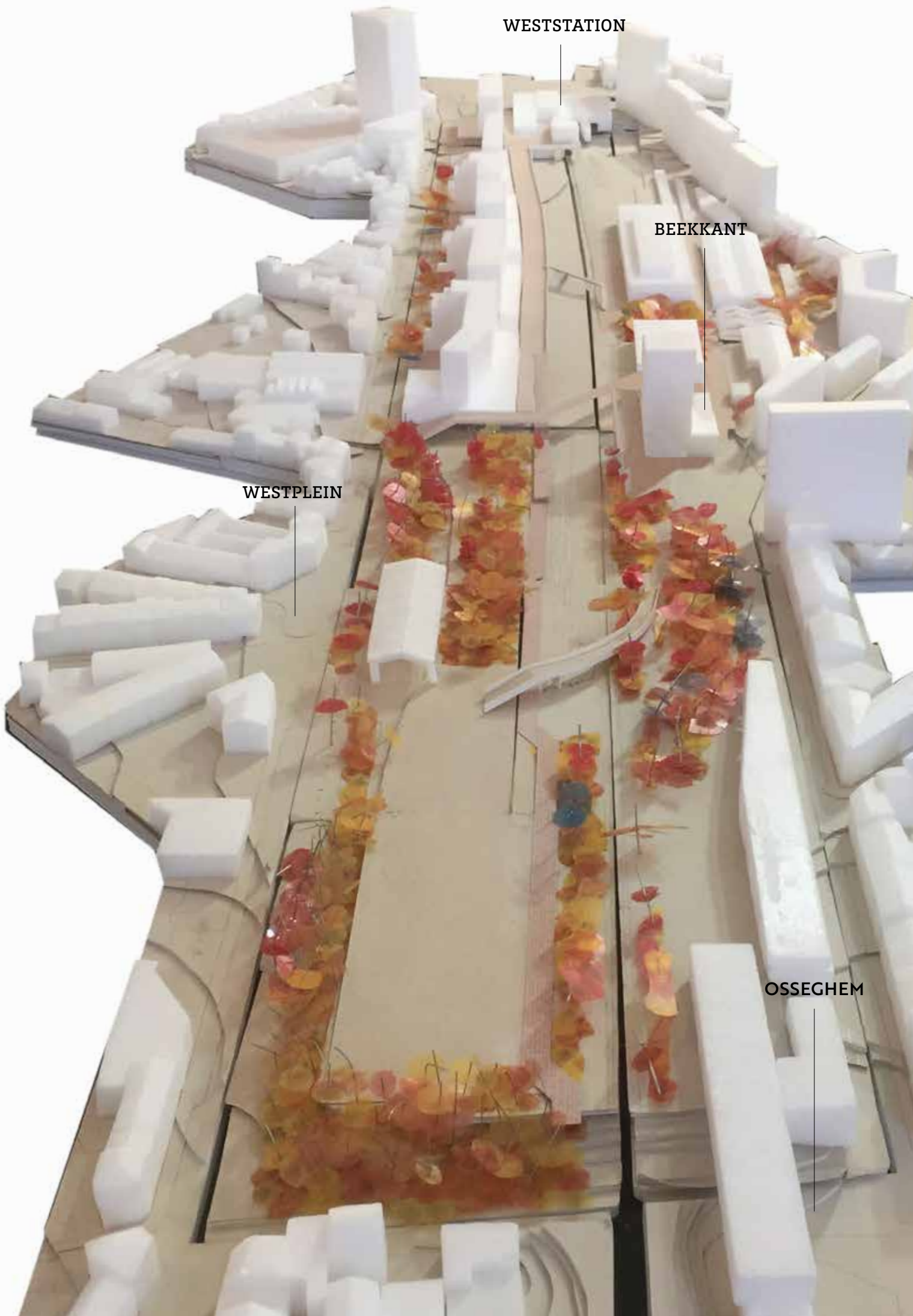
- › Lokaal en hoofdstedelijk gebruik. Uiteenlopend gebruik mogelijk maken (strategie van de niet gedefinieerde ruimtes), "beschermde" zones aanleggen (open plekken).
- › Aanvullingen op de omliggende parken.

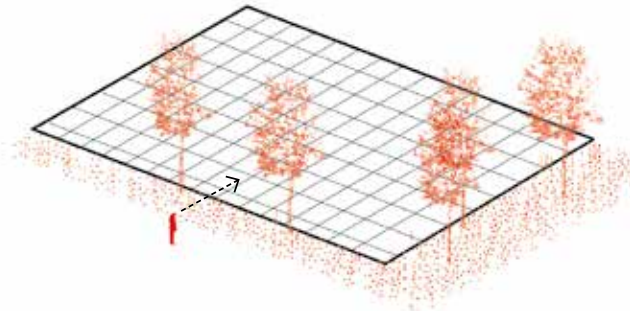
WESTSTATION

BEEKKANT

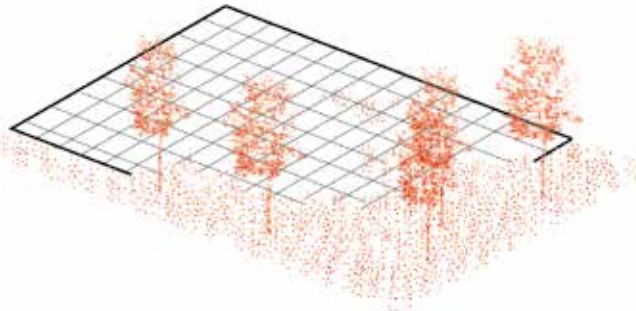
WESTPLEIN

OSSEGHEM

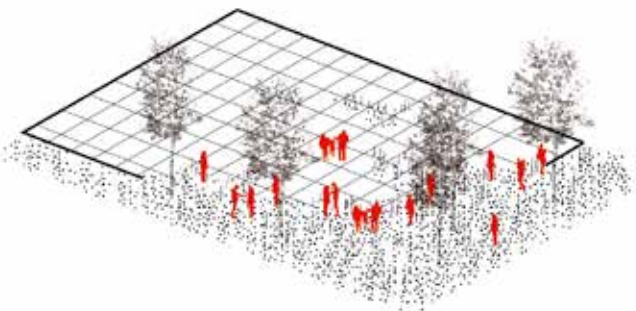




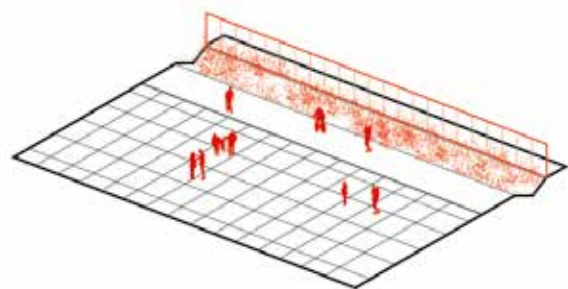
↑ De groene randen openstellen



↑ Bredere en levende groene randen



↑ Bredere en levende groene randen



↑ Groene randen als grens en ondersteuning van de biodiversiteit

GROENE RANDEN

Plaats voor kansen, afstemming. Levende ruimtes

Het toekomstige park aan het Weststation wordt omgeven door groene randen. Deze groene randen zijn levende ruimtes die diverse functies vervullen.

Groene randen als grenzen en ondersteuning van de biodiversiteit.

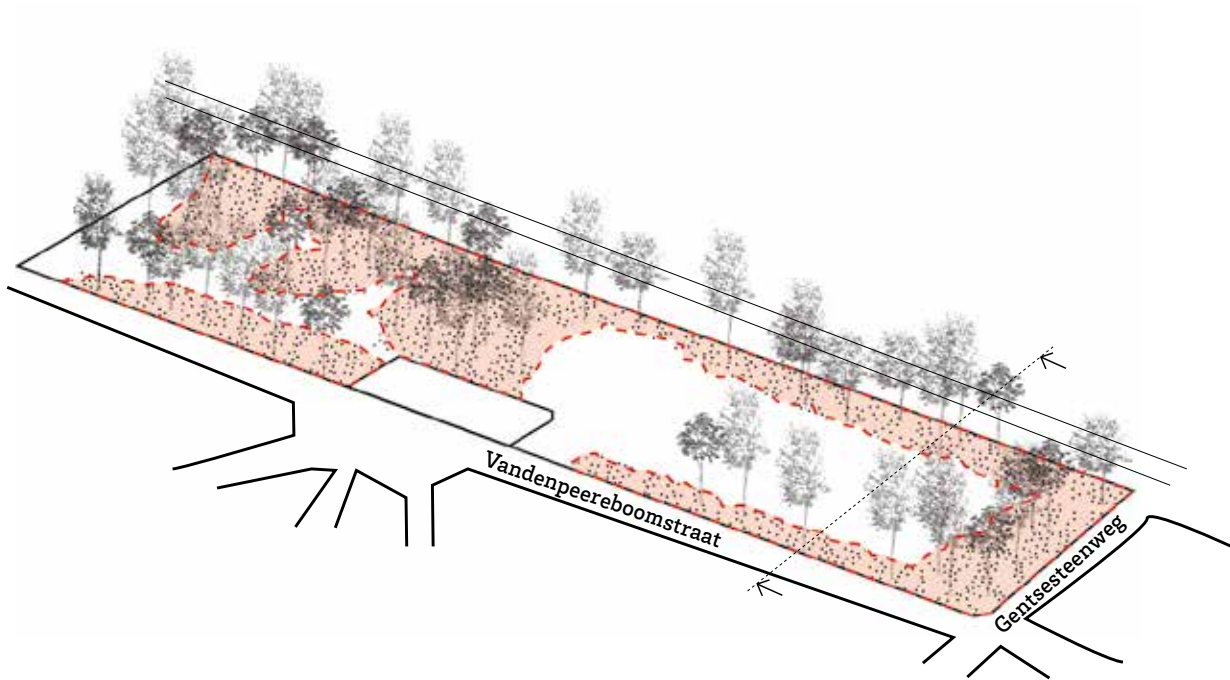
Ten westen van het Geactiveerd Park, langs de spoorweglijn en de stalling van de MIVB, vormt de groene rand een brede grens. Deze grens creëert een afstand ten opzichte van het spoor en kan een ondersteuning vormen voor het waterbeheer in openlucht. Zo wordt dit een levende grens die een rijke biodiversiteit ondersteunt. Vanwege zijn rechtlijnigheid wordt deze grens beschouwd als een ecologische corridor die verder reikt dan enkel het Geactiveerd Park.

Groene randen als overgang: plaats voor kansen, afstemming.

Het toekomstige park aan het Weststation moet worden opgesteld en verbonden met de naburige publieke ruimtes. Ten opzichte van de publieke ruimtes maken de groene randen gebruik van hun breedte om een drempel te vormen en zo plaatsen van afstemming en toe-eigening te worden.

In het oosten vormt de bosrijke groene rand een link met de Vandenpeereboomstraat. Tegenover het Westplein vormt een potentieel overdekte publieke ruimte een geprogrammeerde toegang.

In het noorden brengt een grote beboste berm een dialoog tot stand met de Gentssteenweg. Deze berm kan verbindingen tot stand brengen en plaats bieden voor gebruikers uit de wijken Zwarte Vijvers en vanuit het station Osseghem.



Vandenpeereboomstraat



De groene rand als drempel

Spoorweglijn

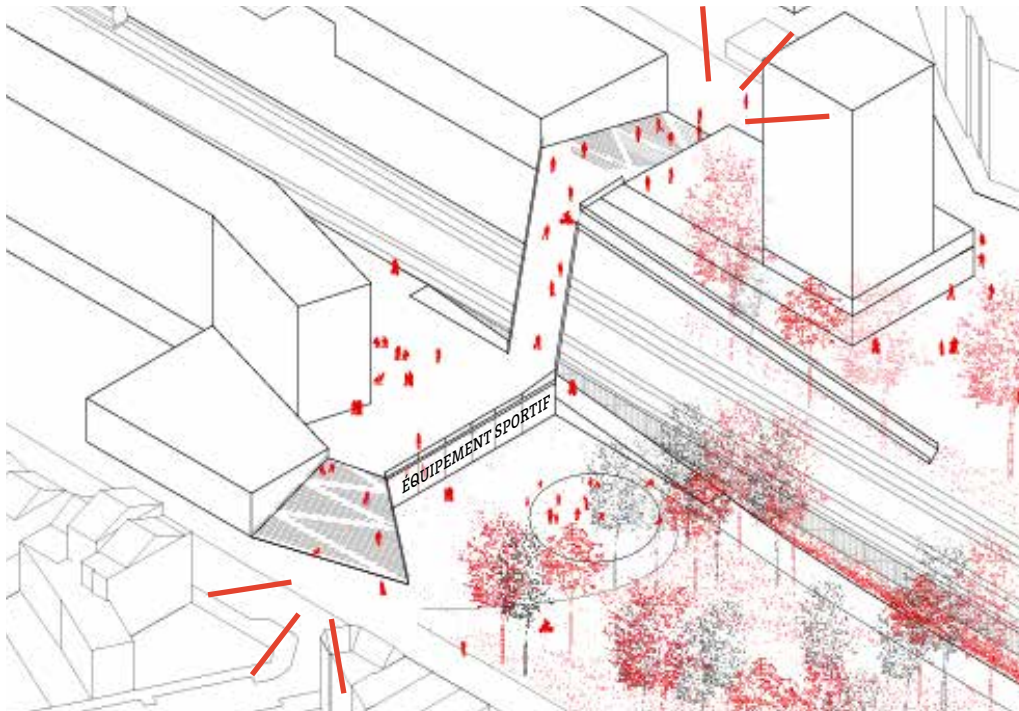
De groene rand als grens

"11- de grenzen - grensgebieden, boomlagen, groene randen, zomen, borders - vormen op zich een biologische dichtheid. Ze zijn vaak rijker dan de gebieden die ze van elkaar afscheiden."

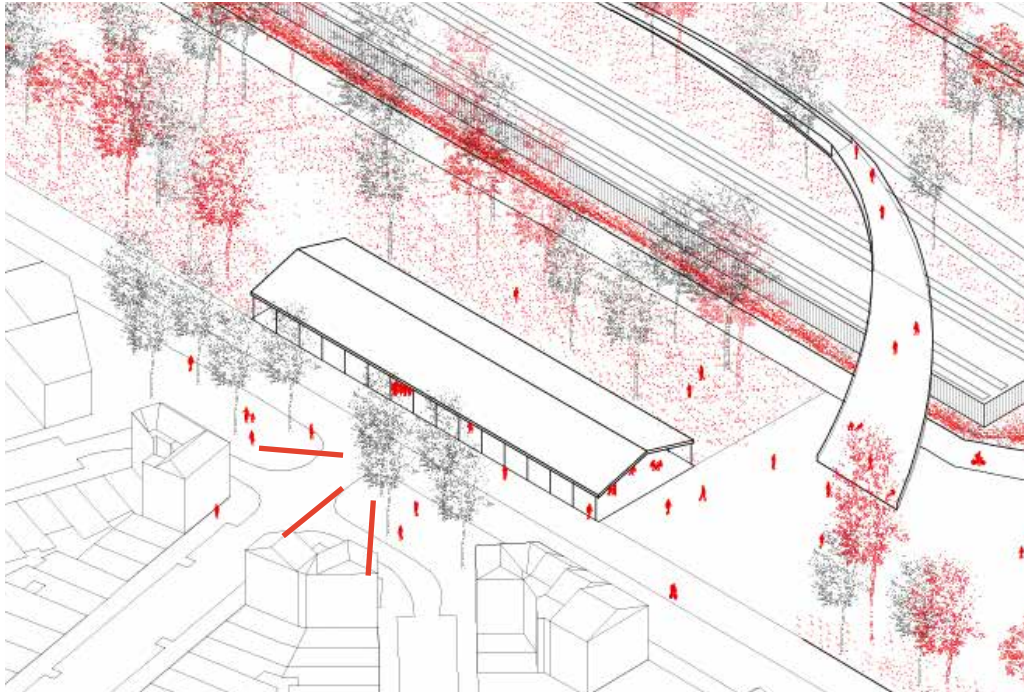
Gilles Clément - Tiers Paysage

GROENE RANDEN

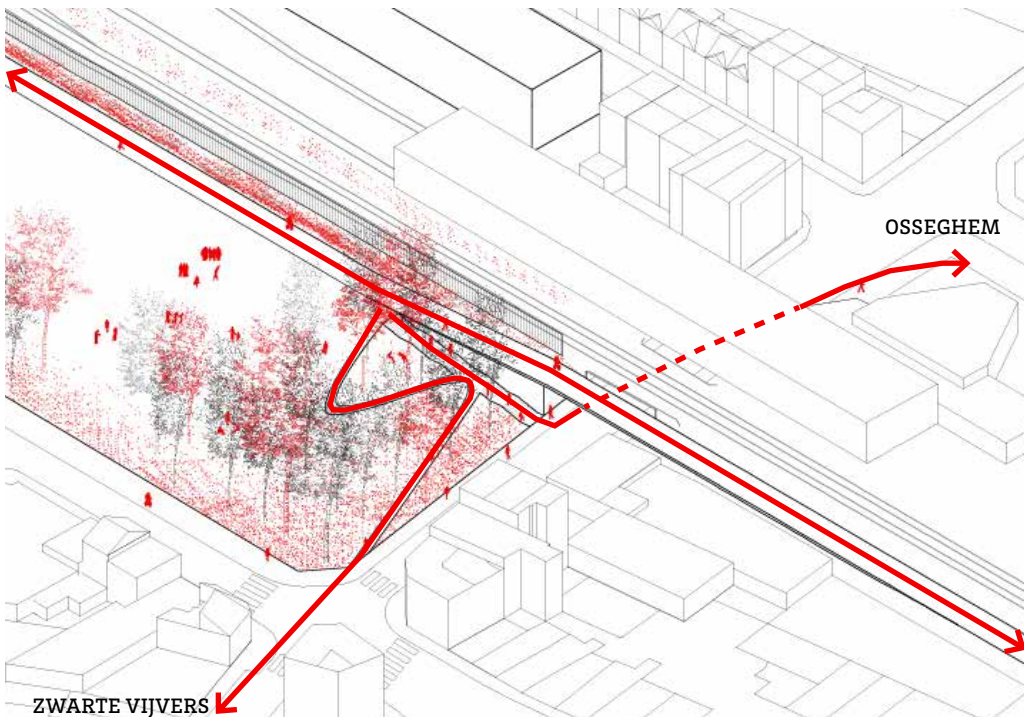
Overgang, toegangen tot het park



- ↑ Toegang Beekkant
Verbinding met station Beekkant en bijbehorende publieke ruimtes
In het noorden van het kwadrant Wijk, sportvoorzieningen aansluitend op het park.



↑ Toegang Westplein: overdekte publieke ruimte
Verbinding 'Ruimte voor biodiversiteit' en Beekantplein

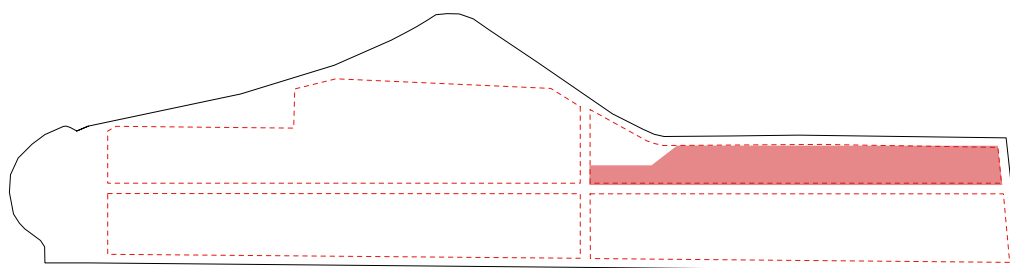


↑ Toegang Gentssteenweg
Verbinding station Ossegem en bijbehorende publieke ruimtes





KWADRANT RUIMTE VOOR BIODIVERSITEIT



De afgesloten ligging van de site zorgt vandaag voor een rijke ecologische diversiteit. In het RPA behoudt het noordwestelijke deel van de site zijn ingesloten ligging, om de beperkte bebouwbare oppervlakte van het perceel en de strategische positie als open ruimte te valoriseren als een ruimte voor biodiversiteit. Dit beschermde kwadrant biedt aan het Geactiveerd Park een kader, een bosrijke achtergrond en laat toe om de natuurlijke veerkracht van een site te bestuderen.

RUIMTE VOOR BIODIVERSITEIT MAKEN

Beschermen en kwalificeren – reserve van biodiversiteit

Meerdere vormen van observatie toepassen

- › Dubbele dimensie: Monitoring (wetenschappelijk) / Pedagogisch (grote publiek)
- › De grenzen en passages als ondersteuning van observatie



BEEKKANT

OSSEGHEM

KWADRANT RUIMTE VOOR BIODIVERSITEIT

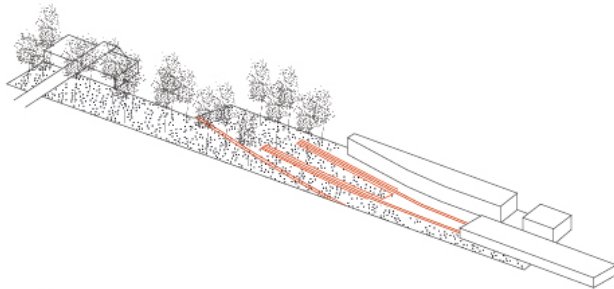
Een ruimte met een grote biodiversiteit

Het kwadrant 'Ruimte voor biodiversiteit' is een redelijk complex kwadrant. Het is een smal gebied aan de rand van de spoorweglijn opgedeeld door de metrotunnels. In het RPA zal toegang moeten worden voorzien voor het onderhoud van de spoorwegen.

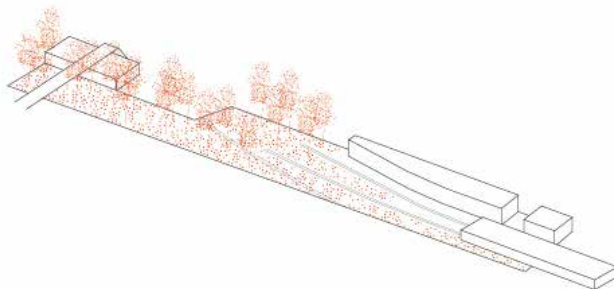
Vanwege zijn ingesloten ligging ontpopt dit deel van de site zich tot een ecologische reserve. Dit "groene eiland", dat vandaag als verwaarloosd beschouwd wordt, kan uitgroeien tot een belangrijke ruimte waar de biodiversiteit en de autonomie van fauna en flora geherwaardeerd en gestimuleerd worden.

Dit gebied is voor wetenschappers en natuuronderzoekers een plaats voor observatie en monitoring. Een ruimte om te delen, te bestuderen en te experimenteren in een site die in het teken staat van biodiversiteit en duurzame ontwikkeling.

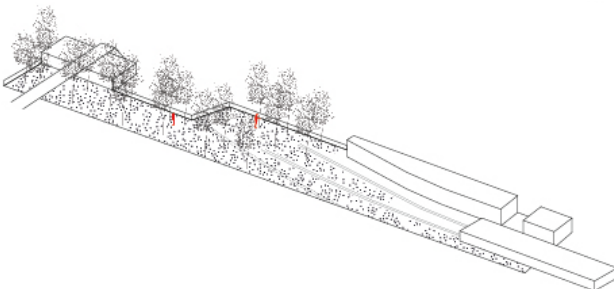
Dit gebied is een plaats voor observatie, pedagogie. De passages en dan vooral de "Passerelle Park" (zie pagina 16) zorgen niet alleen voor de ruimtelijke verbinding, maar spelen ook de rol van observatorium van dit ruimte voor biodiversiteit en zijn ontwikkeling. De Passerelle Park en de randen daar rond zullen plaats kunnen bieden aan voorzieningen voor communicatie en bewustmaking rond het milieu voor het grote publiek.



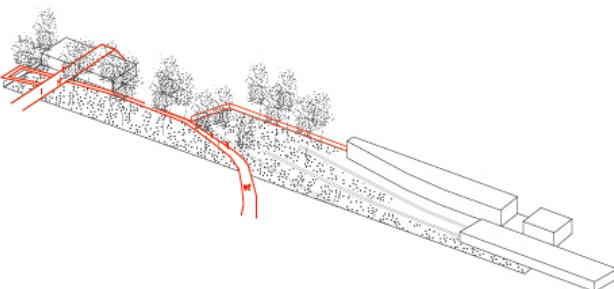
↑ Een complex, gefragmenteerd en smal kwadrant



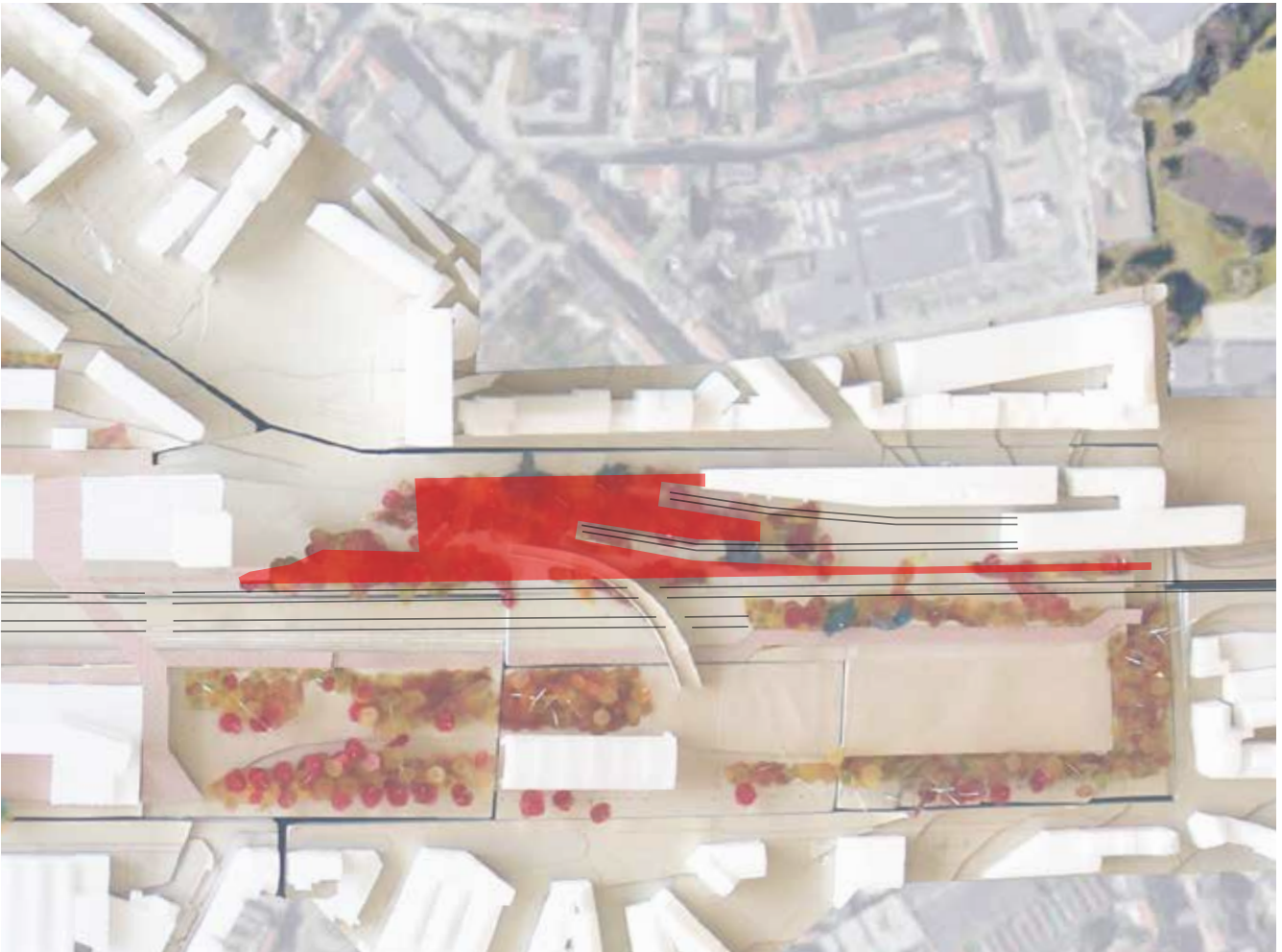
↑ Een te versterken ecologische reserve



↑ Een plaats van observatie, monitoring (wetenschappelijk)



↑ De grenzen en passages als observatiepunt (grote publiek)



↑ Kwadrant ruimte voor biodiversiteit

'Derde landschap:

Het derde landschap, een onbepaald deel van de "planetary garden", wordt gevormd door alle verwaarloosde gebieden. Deze randgebieden beschikken over een biologische diversiteit die niet beschouwd wordt als een natuurlijke rijkdom.'

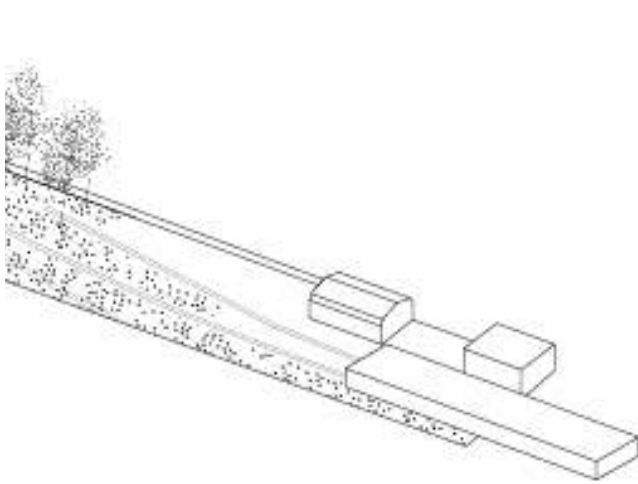
Gilles Clément - Tiers Paysage

WONINGEN DUBOIS-THORNSTRAAT

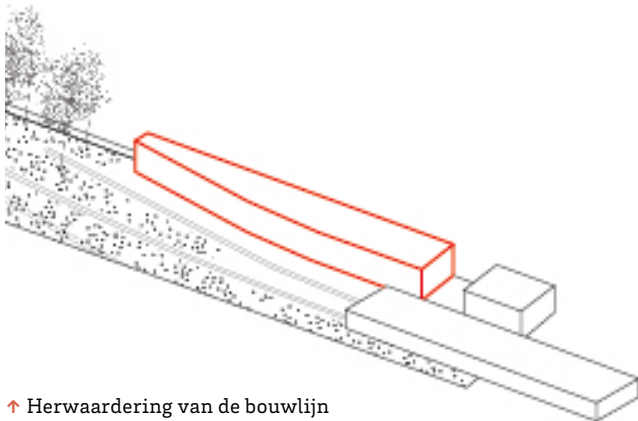
In het noord-westen van de site, langs de Dubois-Thornstraat, omvat een lang en schaars bebouwd perceel momenteel een gebouw waarin technische installaties zijn ondergebracht. De rest van het onbebouwd perceel bestaat uit een onderbenutte parking.

Op dit perceel zou de bouw van woningen leiden tot een herwaardering van de bouwlijn van de Dubois-Thornstraat.

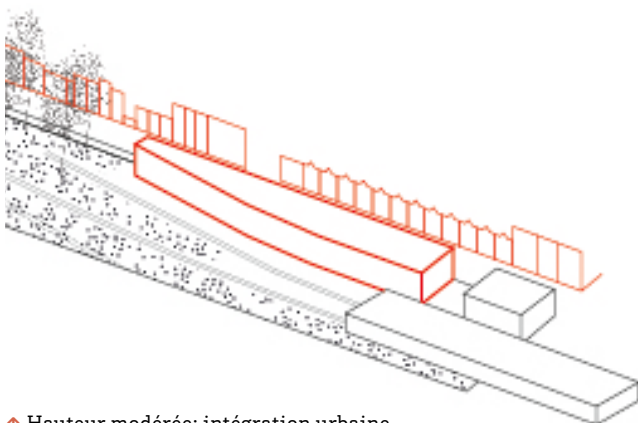
De hoogte van deze gebouwen zal beperkt blijven om aan te sluiten bij de typologie van de tegenovergelegen eengezinswoningen en de aangrenzende gebouwen.



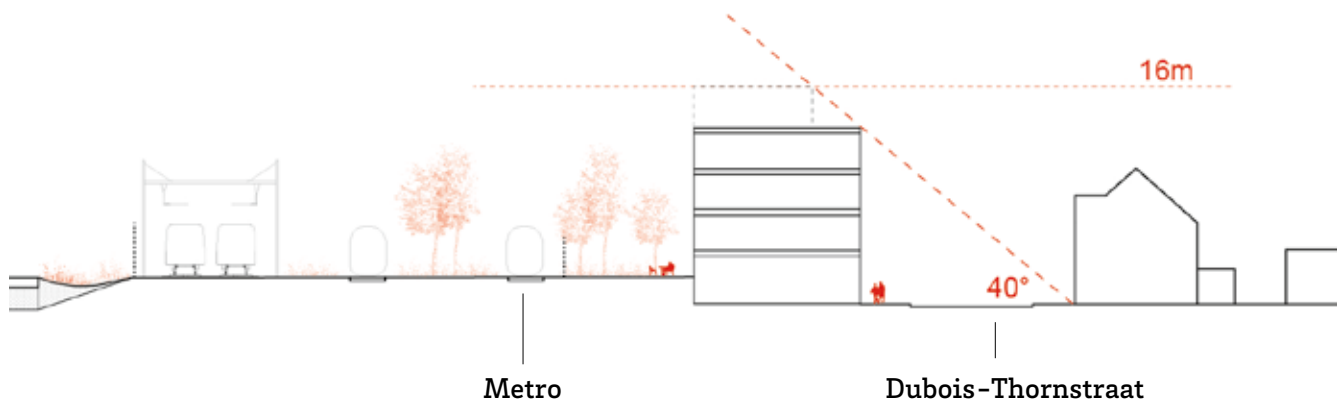
↑ Een weinig dens en gemineraliseerd perceel



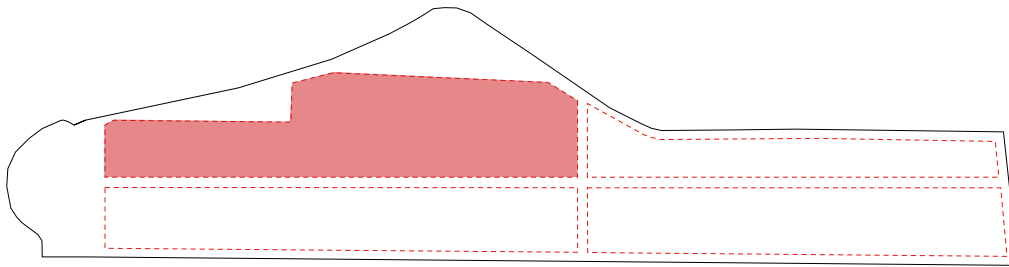
↑ Herwaardering van de bouwlijn



↑ Hauteur modérée: intégration urbaine



KWADRANT CAMPUS



Het zuidwestelijke deel van het GGB wordt gekenmerkt door een grote dichtheid, zowel op het gebied van het mogelijke gebruik als van de inrichting. Het ligt tussen twee complementaire stations, het Weststation en het station Beekkant. Hier ligt de Delhaize-hal, een deel van het erfgoed van de site, en ook het project Infrabel Academy.

De ligging aan de voet van de torenflats maakt dit tot een "achtergelegen", ingesloten gebied. Het RPA wil dit kwadrant langs alle kanten opentrekken: door nieuwe mobiliteitsassen aan te leggen die de twee stations met elkaar verbinden en het kwadrant doorkruisen, maar ook ecologische verbindingen die het natuurlijke erfgoed van de bestaande parken aansluiten op dat van het GGB.

Het kwadrant zal de identiteit van een campus krijgen door plaats te bieden aan opleidingsfuncties met een lokale en hoofdstedelijke uitstraling. De inplanting van infrastructuur van algemeen belang kan ook overwogen worden, met name sport- of vrije tijdsinfrastructuur, die op initiatief van het publieke of het private sector opgericht kunnen worden.

Campus maken

Plaats voor opleiding en toegang tot werkgelegenheid

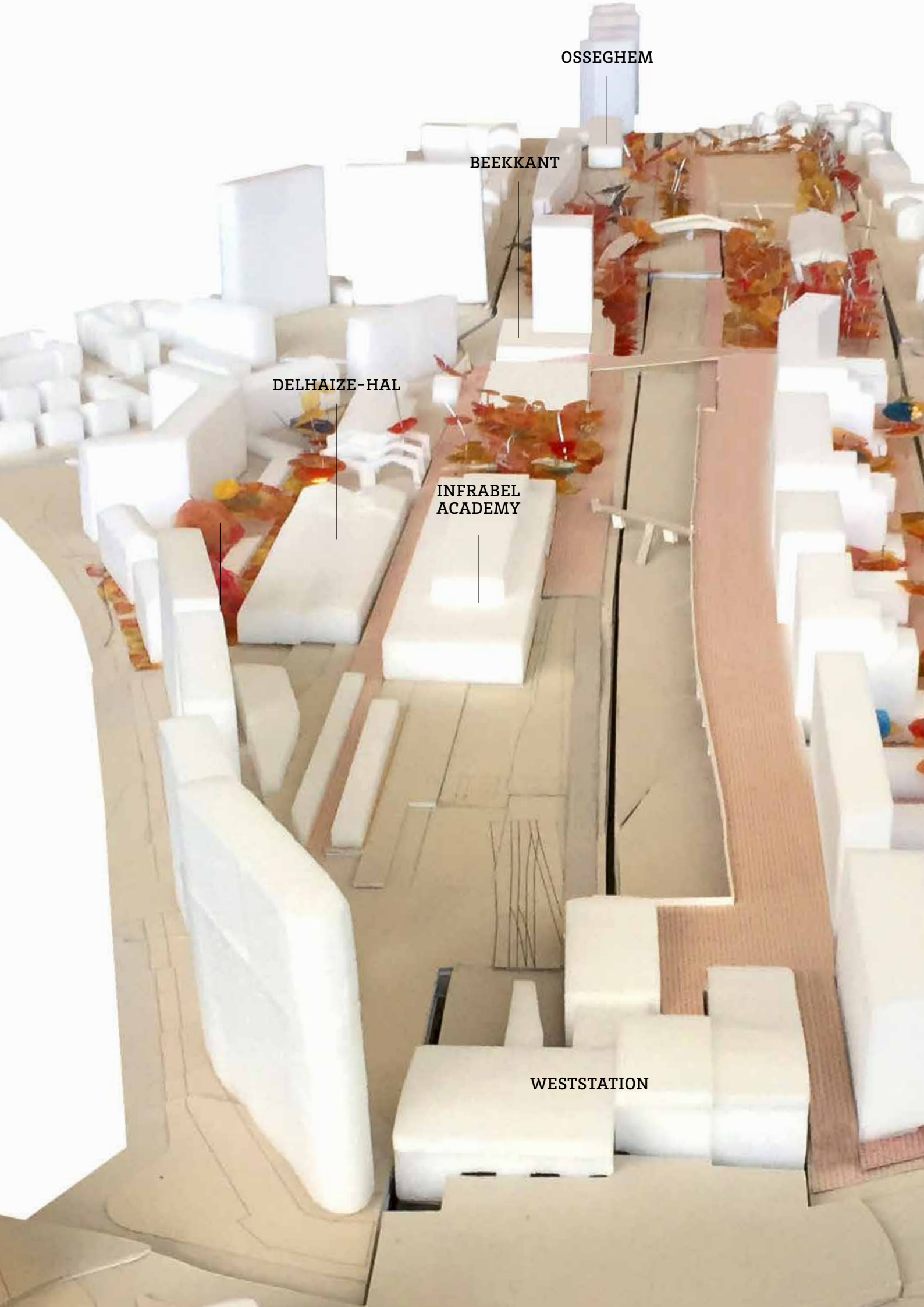
- › Ook de omliggende wijken kunnen aanspreken (aangepaste opleidingen - sociaal innovatiecentrum)

Gemeenschappelijke voorzieningen

- › Complementariteit van de ruimtes

Plaatsen verbonden met de stad

- › Open ruimtes, ook 's avonds en in het weekend
- › Verbindingen tot stand brengen tussen het toekomstige park Weststation en het Marie- Josépark



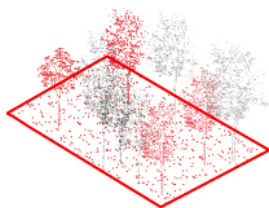
OSSEGHEM

BEEKKANT

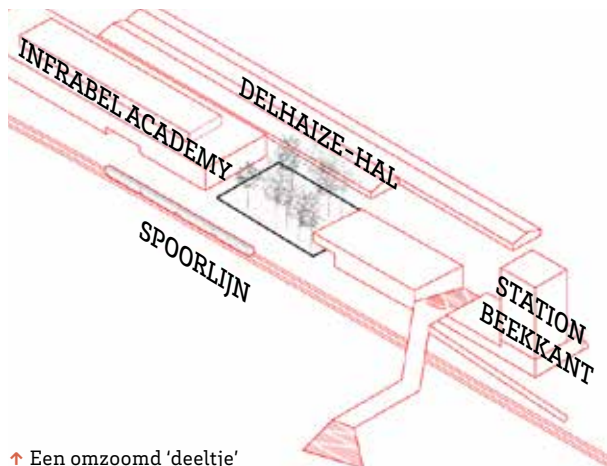
DELHAIZE-HAL

INFRABEL
ACADEMY

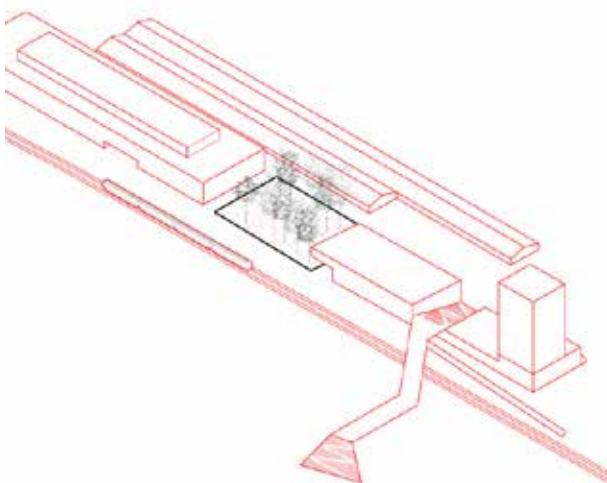
WESTSTATION



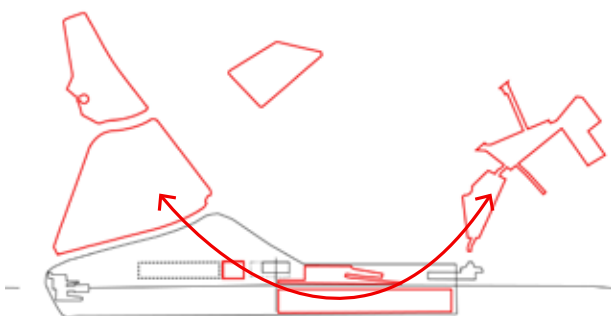
↑ Een groot gebied op een plateau



↑ Een omzoomd 'deeltje'



↑ Interface Beekkant-Infrabel Academy



↑ Een groot gebied in een netwerk van parken

INTERFACE INFRABEL ACADEMY – UITBREIDING BEEKKANT STATION

Een groot gebied op een plateau

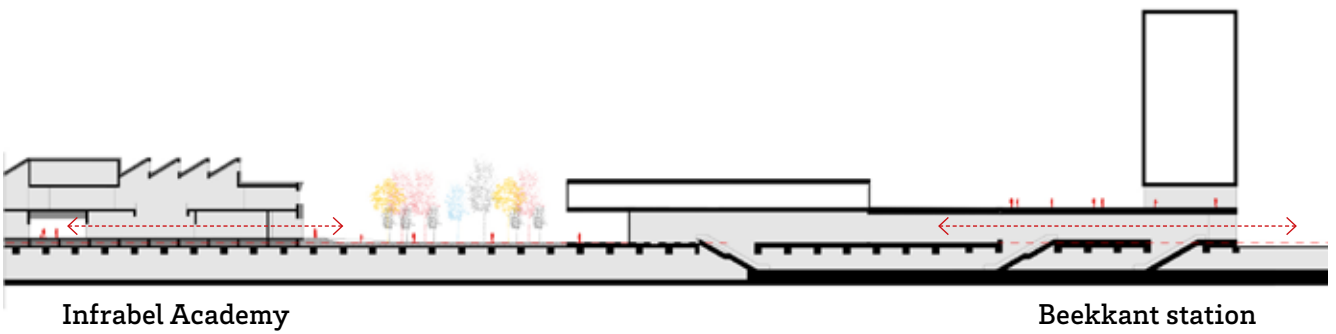
Dit open gebied ligt boven op de metrotunnel tussen de Infrabel Academy, het station Beekkant en de Delhaize-hal. Dit gebied geeft in het oosten uit op het spoorweglandschap.

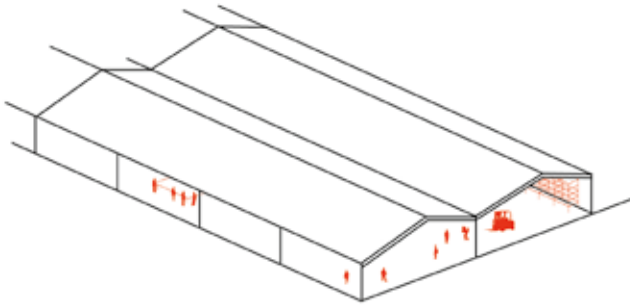
Dit gebied is verbonden met het station Beekkant. Er worden bijkomende toegangen naar het station Beekkant aangelegd. Deze toegangen kunnen aangelegd worden in het zuiden, tegenover de tuinkamer en de Infrabel Academy.

In het noorden grenst de Infrabel Academy ook aan het spoorweglandschap en het station, langs het meest publieke deel. Dit deeltje kan op termijn ook gebruikt worden door de bewoners, metrogebruikers, leerlingen en medewerkers van de Infrabel Academy.

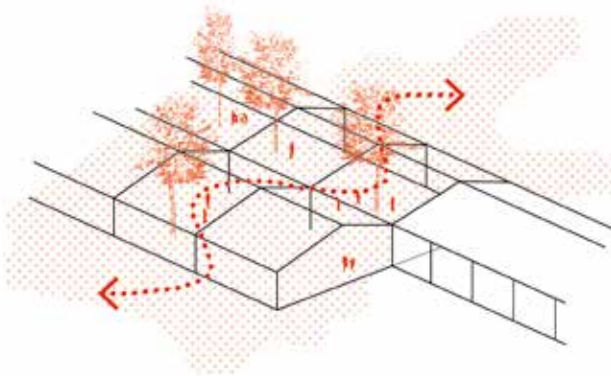
Toegang voor prioritaire voertuigen moet gevrijwaard blijven aan de noordgevel van de Infrabel Academy. Bij voorkeur wordt de inrichting van deze toegangswegen voorzien aan de perceelsgrenzen.

Via deze open ruimtes ligt het kwadrant Campus in het verlengde van het parkkwadrant en het kwadrant Ruimte voor biodiversiteit. Via de tuinkamer kan het park de spoorweg oversteken en zo een ecologisch en groen verlengstuk creëren naar het Marie-Josépark toe.

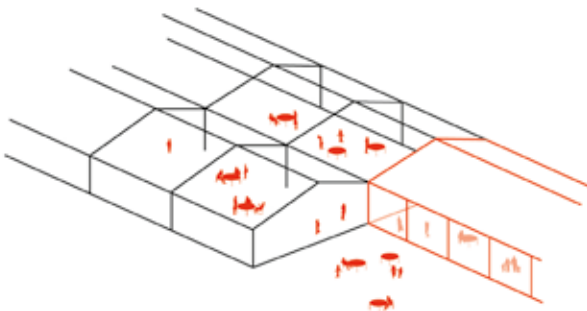




↑ Gebruik in het kader van opleiding en tewerkstelling



↑ Een openbare doorgang: verbinding tussen de parken



↑ Plaats voor voorzieningen
Opening en activering in het weekend

DELHAIZE-HAL

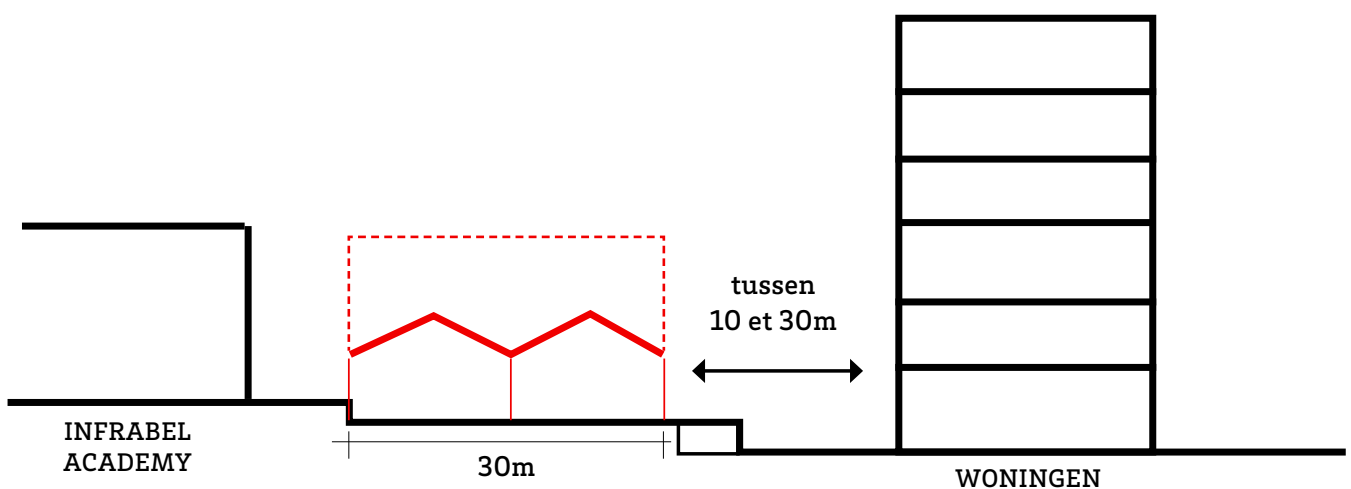
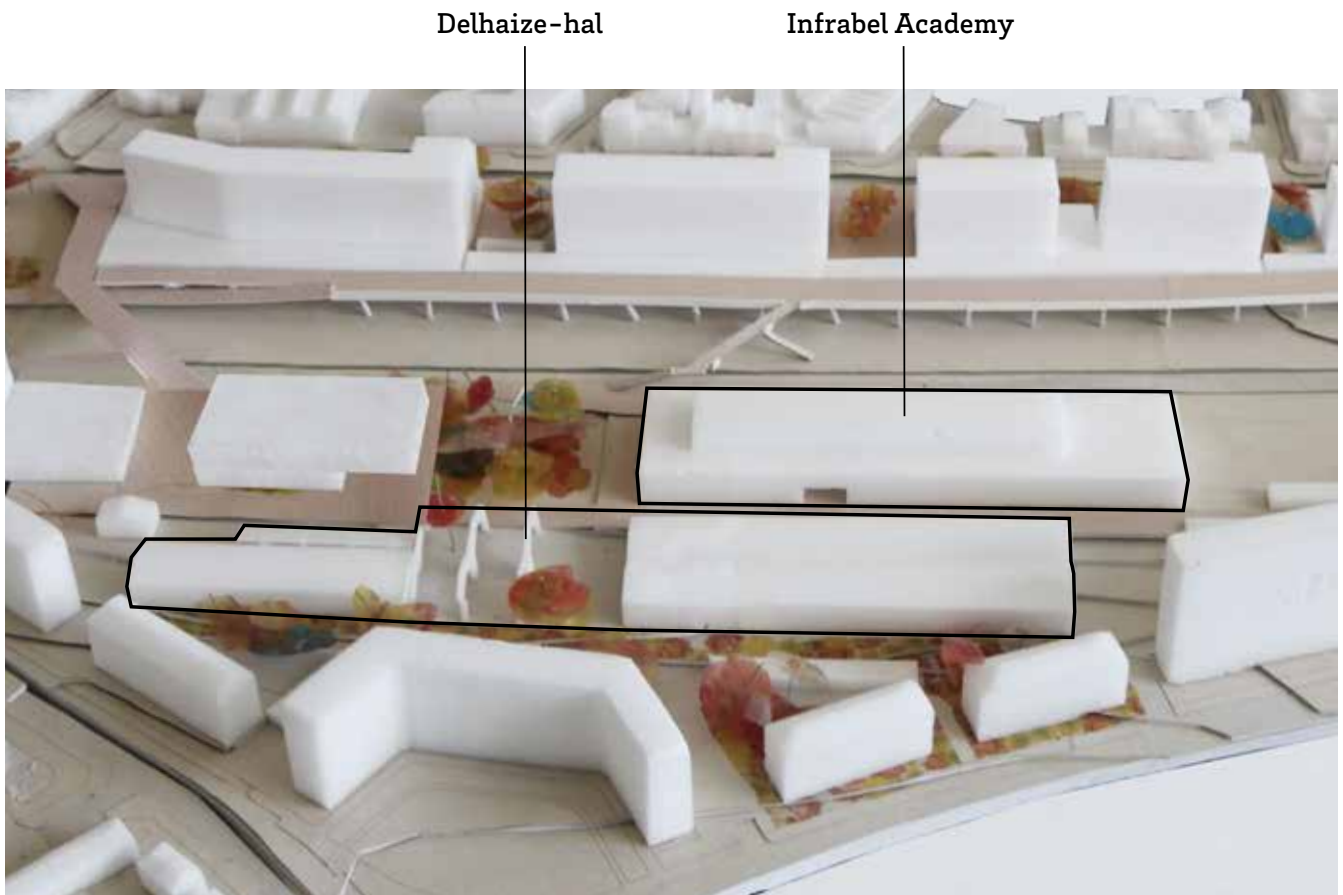
De Delhaize-hal maakt deel uit van het erfgoed in het braakland van het Weststation. Het industriële karakter van deze hal verwijst naar de rijke geschiedenis van de site* en is interessant om te beschermen en herwaarderen als dat realistisch is.

Bij een wijziging van het bruikbare volume en gezien de nabijheid van de huizenblokken, is het wenselijk om een beperkte hoogte te behouden. Toch zou een dichtere concentratie op bepaalde plekken mogelijk moeten zijn. Bij een wijziging van het volume zou een kleinere grondoppervlakte het mogelijk moeten maken om de publieke ruimte uit te breiden en het regenwater op het perceel te beheren.

Om een ecologische verbinding tussen het parkkwadrant, het kwadrant ruimte voor biodiversiteit en het Albert- en Marie-Josépark mogelijk te maken, doorkruist de groene corridor het perceel in de breedte. Op die manier ontstaat er een groene wandelweg tussen de bebouwingen. Deze nieuwe doorgang zal ook dienstdoen als voorplein voor bepaalde publieke activiteiten.

Om de campus een sterkere identiteit te geven, beveelt het RPA een gebruik aan dat verband houdt met opleiding en dat nieuwe werkgelegenheid creëert. In een deel van het gebied van de Delhaize-hal zouden ook voorzieningen ondergebracht kunnen worden die toegankelijk zijn voor het publiek, zoals bijv. een recreatief aquapark. Op die manier zouden activiteiten ook in het weekend toegankelijk zijn om zo de Campus de hele week lang te kunnen activeren.

* Aan het einde van de 19e eeuw vestigt de onderneming Delhaize zich hier ter hoogte van het station om gebruik te kunnen maken van de laad- en loskade ten oosten en ten westen van de spoorweg en zo zijn productieactiviteit te bevoorraden.



--- Plaatselijk toegelaten maximumafmeting
(aangepast aan de hoogtes van de Infrabel Academy)

↑ Verband woningen / Delhaize-hal

SOCIALE WONINGEN DE ROOVERELAAN, MACHTENSLAAN EN BEEKKANTPLEIN

Renovatie van de sociale woningen

Er zijn studies gepland om de sociale huizenblokken aan de De Rooverelaan, de Machtenslaan en het Beekkantplein te renoveren. Deze werkzaamheden moeten de energieprestaties van de gebouwen verbeteren. Er zal ook een nieuwe gevel gecreëerd worden, naar het GGB gericht, die aansluit bij de nieuwe gebouwen in het kwadrant Wijk zodat die samen een 'stadsplein' vormen.

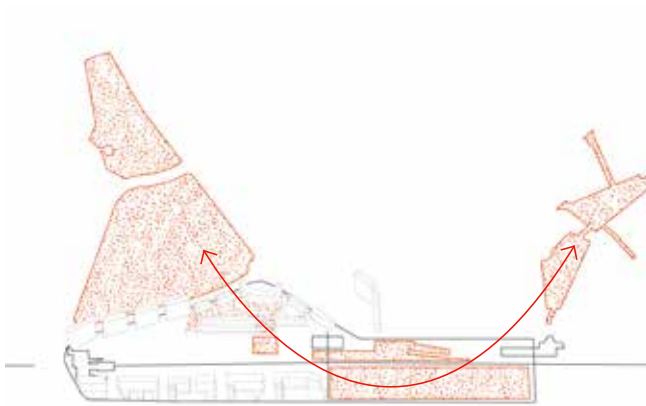
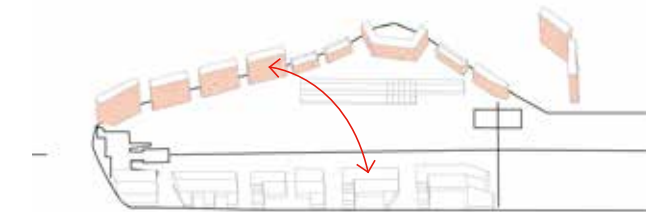
In het kader van de toekomstige ontwikkeling en de bouw van nieuwe woningen kunnen er bijkomende werkzaamheden ingelast worden om de wijk te verbeteren, afgezien van de ontwikkeling van het GGB.

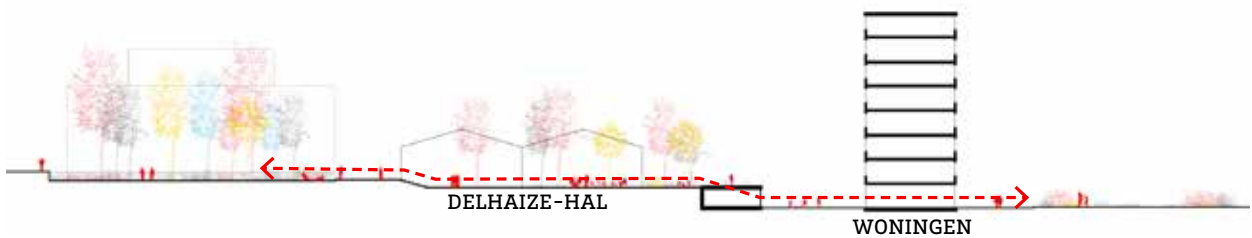
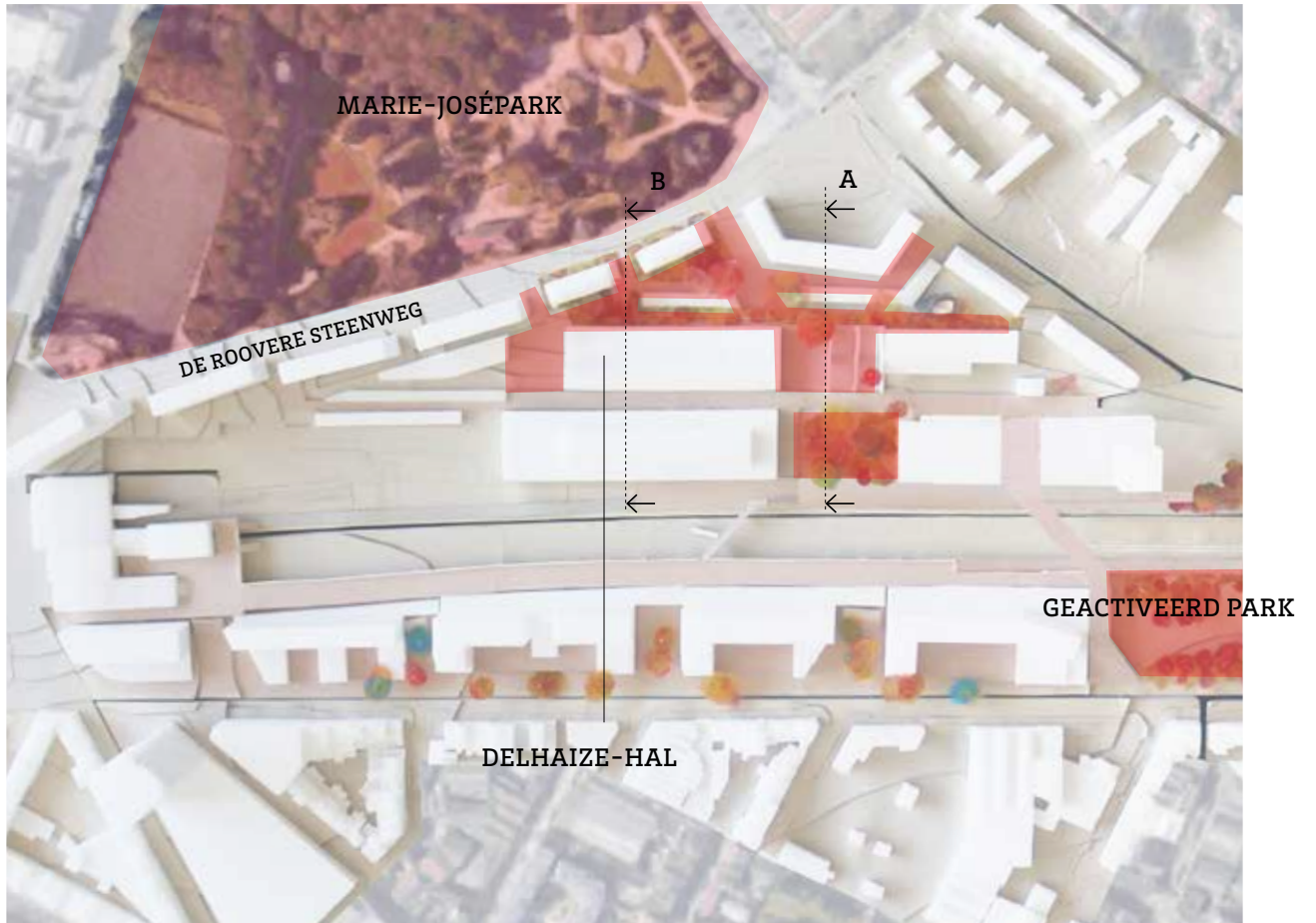
De open ruimtes voor de huizenblokken zullen deel uitmaken van het netwerk van parken. Deze ruimtes zullen het kwadrant Campus en het gebied van de Delhaize-hal verbinden met het Marie-Josépark.

Het waterbeheer van het zeer gemineraliseerde hart van het kwadrant Campus (grotendeels gebouwd op het metroplateau) zou verbeterd kunnen worden door deze ruimtes te vergroenen.

Om deze verbindingen tot stand te brengen, moeten er enkele garageboxen verdwijnen of verplaatst worden. Deze garageboxen worden momenteel vooral gebruikt als opslagruimte. De toekomstige ontwikkeling van het gebied zou deze verdwenen boxen kunnen compenseren door die te integreren in de benedenverdiepingen van de gebouwen, de programmatie van de site van de Delhaize-hal of door nieuwe boxen te voorzien.

De activering van de open ruimtes die achter de sociale woningen liggen, zou de aanzet moeten geven tot een openstelling van de benedenverdiepingen van de huizenblokken. Om dit te bewerkstelligen moet een zekere aandacht geschonken worden aan het integreren van de afvalbakken.



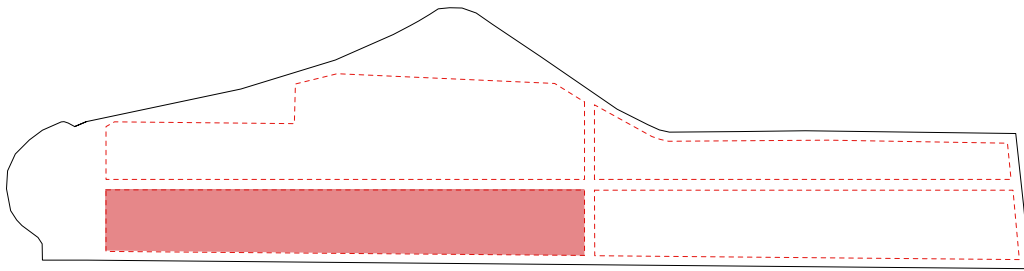


↑ Doorsnede A



↑ Doorsnede B

KWADRANT WIJK



Om in het noorden van de site een groot park te kunnen behouden, is het geplande programma grotendeels gericht op het zuidoostelijke deel van de site, tussen het Weststation en Beekkant, om zo te profiteren van de uitzonderlijke ontsluitingsmogelijkheden van dit gebied.

Vorm en programma komen hier samen in een gecontextualiseerd antwoord in elk van de vier hoeken: in het zuiden van de site wordt de stedelijke polariteit van het Weststation versterkt.

Langs de nieuwe wandelweg van de L28 komt er een flexibel en afwisselend project dat twee complementaire gezichten heeft. In het westen een hoofdstedelijke dimensie langs het fiets-voetpad en het spoorweglandschap. In het oosten een kleinschaligere en gediversifieerde dimensie aansluitend bij het profiel van de Vandenpeereboomstraat.

Wijk maken - Criteria

Combinatie qua programma en typologie

Twee gezichten - twee strategieën

- › Zijde spoorweg - galerij / Zijde Vandenpeereboomstraat - binnenpleinen, doorgangen, stedelijk weefsel

Dubbele pijler

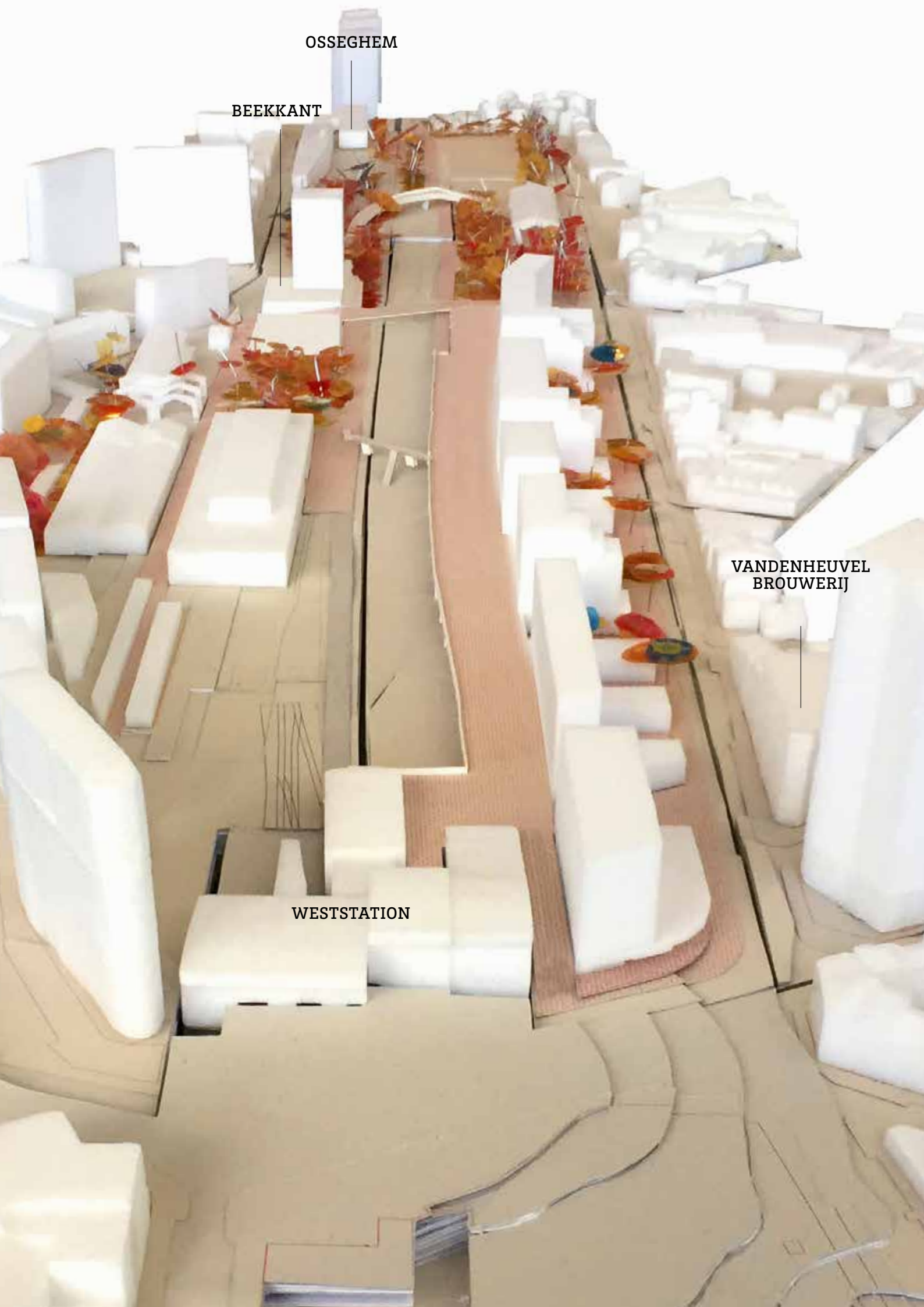
- › Twee stedelijke richtpunten, station Beekkant en Weststation - twee pijlers van bevolkingsconcentratie

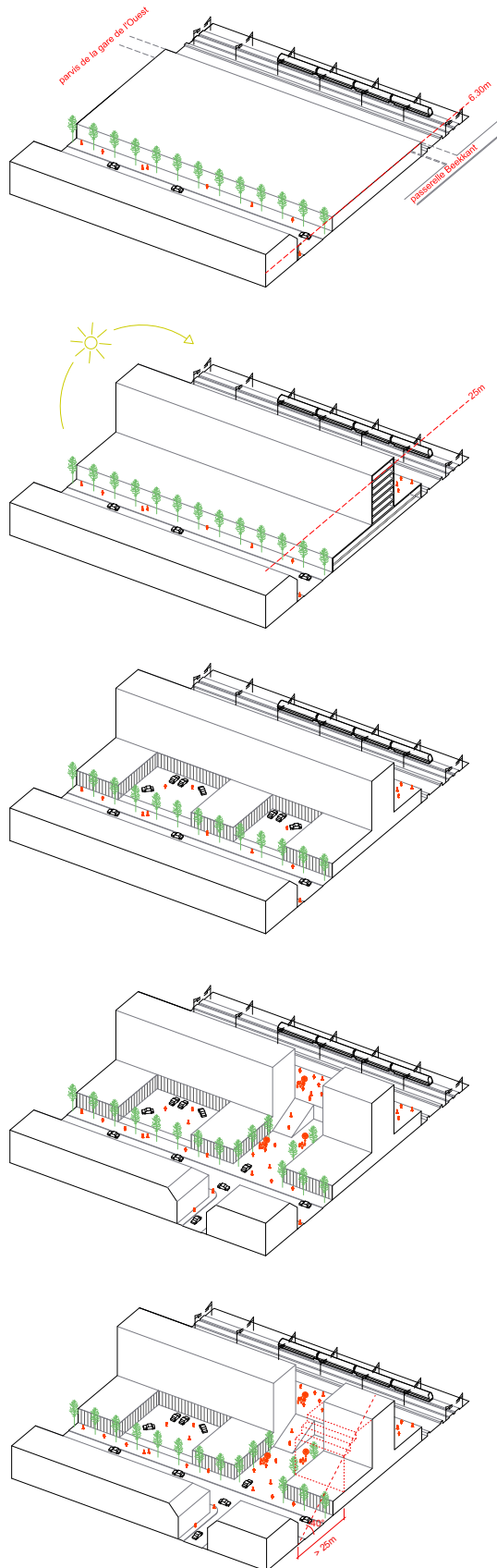
OSSEGHEM

BEEKKANT

VANDENHEUVEL
BROUWERIJ

WESTSTATION





MECHANISME VAN DE GEWENSTE VOLUMETRIE

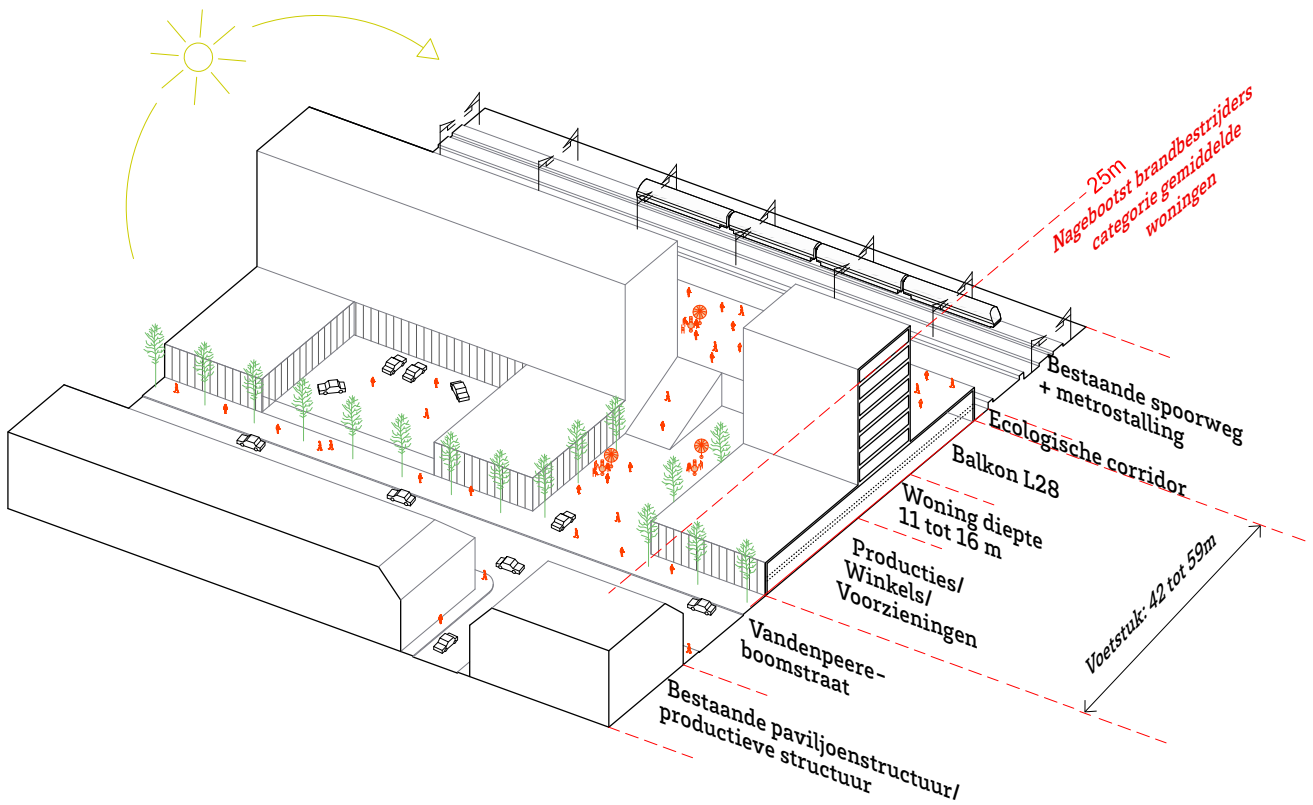
De eerste stap van de volumetrie is de creatie van een volume met een beperkte hoogte dat plaats biedt aan heel uiteenlopende programma's en dat tegelijk past binnen het profiel van de Vandenpeereboomstraat. De hoogte sluit ook aan bij de hoogte van de Passerelle Beekkant met het oog op een vlotte verbinding. Omdat het plein van het Weststation op dezelfde hoogte ligt als de bovenzijde van de Passerelle Beekkant is een horizontale verbinding tussen deze twee punten dus mogelijk.

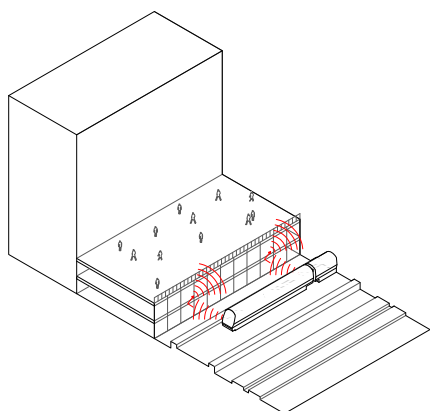
Dit laatste volume wordt aangevuld met een woongebouw van gemiddelde hoogte (bovenste verdieping op een maximumhoogte van 25 m), zo ingepland dat de woningen kunnen profiteren van een oost-westoriëntatie. De diepte van dit blok schommelt tussen 11 m en 16 m zodat de woningen doorlopen over de volledige lengte. Op die manier kunnen er twee aparte gevels gecreëerd worden: een gevel aan de Vandenpeereboomstraat en een gevel aan de spoorwegkant. De wandelweg L28 wordt een galerij aan de spoorwegkant.

Aan de zijde van de Vandenpeereboomstraat wordt het geheel van voorzieningen, werkplaats- en winkelruimtes georganiseerd rond een systeem van pleinen. Deze pleinen zijn semi-privé en worden gedeeld door meerdere voorzieningen, winkels en werkplaatsen die ernaast liggen.

In het verlengde van de bestaande straten worden openbare doorgangen aangelegd. Deze doorgangen bieden toegang tot de galerij L28. Bovendien krijgen de werkplaatsen en winkels zo meer etalageruimte. Deze doorgangen vormen een gestructureerde opeenvolging van publieke ruimtes en zorgen tegelijk voor de stedelijke aansluiting op de galerij L28. Om de het sterk gemengd gebied van het kwadrant Wijk te realiseren, is het noodzakelijk het balkon L28 en de ecologische corridor te realiseren voorafgaand of gelijktijdig met de eerste constructies. Het is eveneens noodzakelijk om bij elke nieuwe aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor een nieuwe constructie een visie te presenteren voor het geheel van de nieuwe wijk, die de aansluitingen met de verschillende publieke ruimtes alsof de manier waarop het waterbeheer in rekening is genomen detailleert.

De profielen van aanpalende gebouwen passen zich idealiter in in een hoek van 40° die vertrekt vanaf de andere kant van de Vandenpeereboomstraat, om de slagschaduw op de bestaande woningen te beperken.

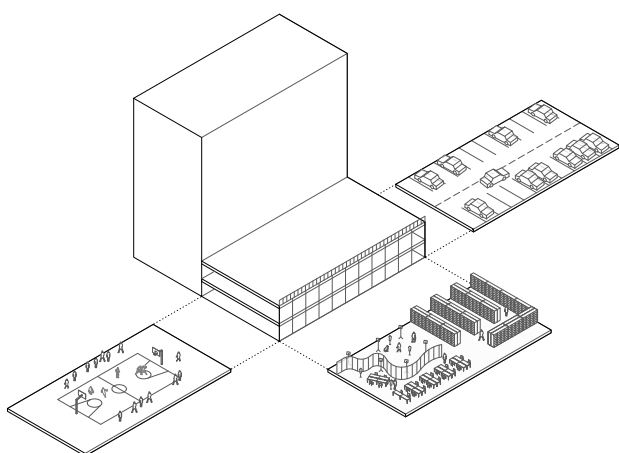




WANDELWEG L28 WORDT GALERIJ: OPGAVES

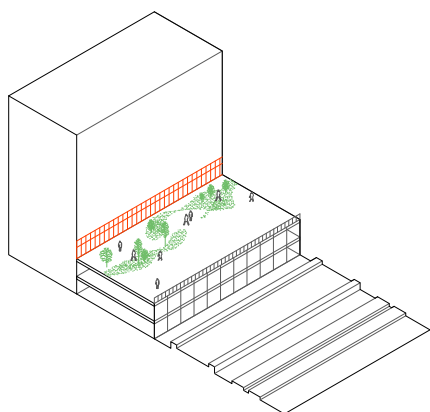
Akoestiek

Deze galerij tussen andere structuren creëert een geluidsbarrière en gaat zo de geluidsoverlast tegen veroorzaakt door de spoorwegactiviteit en de metrostalling.



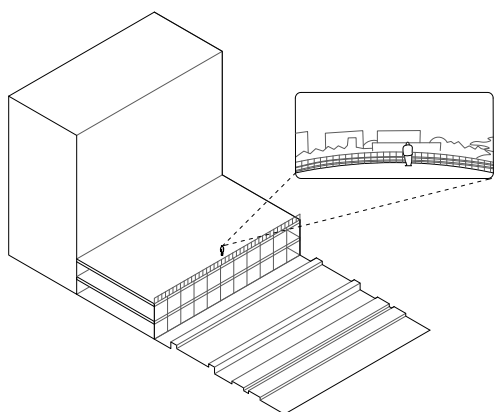
Omkeerbaarheid

Onder de galerij van de wandelweg L28 ontstaat zo ruimte voor heel uiteenlopende toepassingen: bovengrondse parking, voorzieningen, productieactiviteiten. Vanwege de afmetingen en de robuuste structuur kan na verloop van tijd ook een omkeerbaarheid van de programma's overwogen worden.



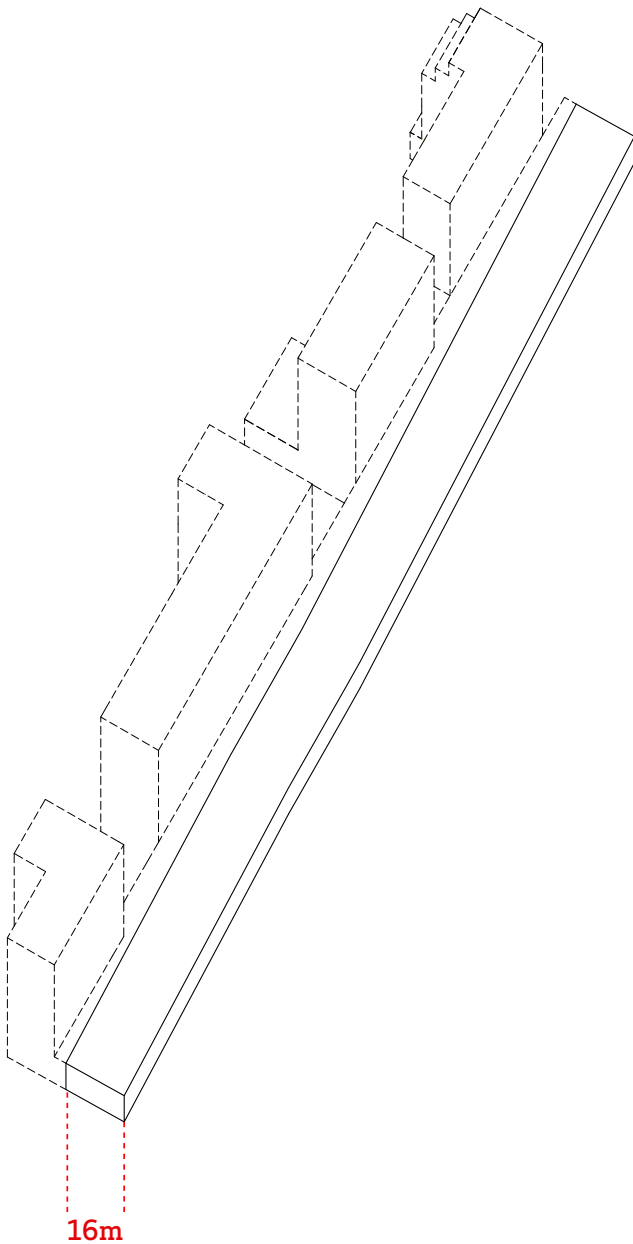
Socio-recreatief netwerk

Omdat de wandelweg L28 zo breed is, kunnen hier eenvoudig groene stroken aangeplant worden om het groene netwerk nog te verbeteren dat, onder meer, ook het socio-recreatieve netwerk omvat.



Ruimtelijkheid

De opbouw in de hoogte biedt een ongezien perspectief op de spoorweg en creëert tegelijkertijd de indruk dat de geplande huizenblokken minder geconcentreerd en hoog zijn.



Geleidelijke stadsplanning

Het balkon L28 geeft structuur aan alle andere vastgoedprojecten in het kwadrant Wijk. De studie en het ontwerp van de galerij moeten idealiter voorafgaan aan alle andere vastgoedactiviteiten in de wijk. De galerij wordt gebouwd idealiter in één stuk.

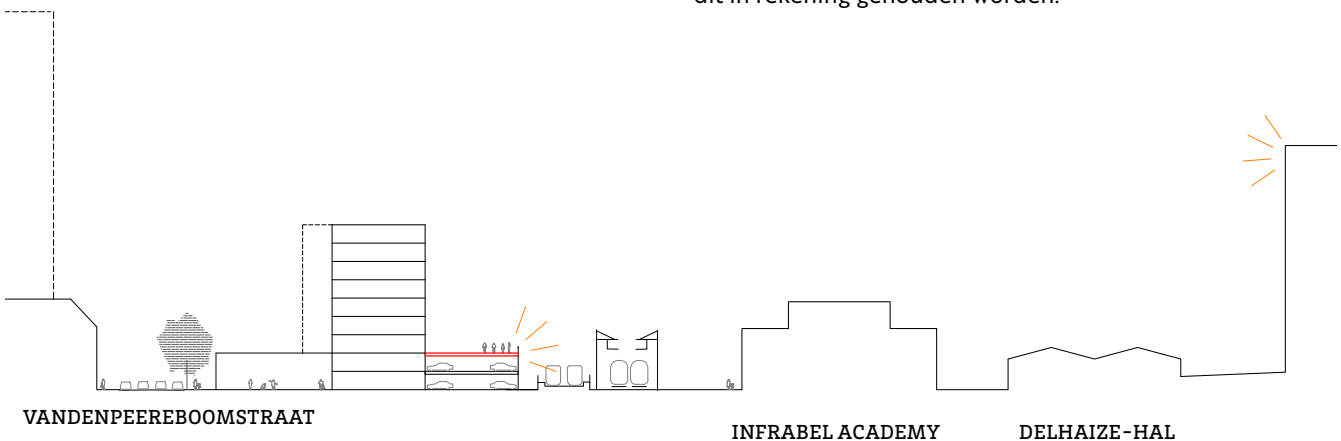
De andere gebouwen in het kwadrant Wijk zullen dan verbonden worden met de bestaande structuur.

Een doordachte fasering is daarom essentieel voor een goede ontwikkeling van het wijkkwadrant. De uitbreiding van de publieke ruimte achter het Weststation is gelinkt aan de balkonstructuur.

Deze opbouw in één stuk bestaat uit de bouw van een doorlopend geheel van minimum 16 meter breed (+ dikte van de buitenmuren). Deze breedte geeft de galerij voldoende capaciteit om diverse functies te vervullen en biedt tegelijk de mogelijkheid om een efficiënte parking aan te leggen met een centraal tweerichtingsverkeer en schuine parkeerplaatsen aan beide zijden.

De galerij L28 is een structuur die openstaat voor de hele wijk. Het is de bedoeling om het aantal parkeerplaatsen tot een minimum te beperken en de beschikbare plaatsen binnen de galerij beschikbaar te stellen voor alle projecten in het GGB. In de ontwerphypotheses wordt het aantal parkeerplaatsen per woning verminderd in het licht van de zeer goede bereikbaarheid van de site.

Een belangrijke aandachtspunt zit in de coördinatie van het oprichten van het balkon met de verschillende toegangen vanaf de Vandenpeereboomstraat, de Ninoofse steenweg en de loopbrug Beekkant, met name op het niveau van de exacte positionering van de hellingen, trappen en liften voor PBM/fietsen. Voor elk nieuw gebouw in het kwadrant Wijk moet dit in rekening gehouden worden.





↑ Nachtaanzicht van de wandelweg L28 als balkon



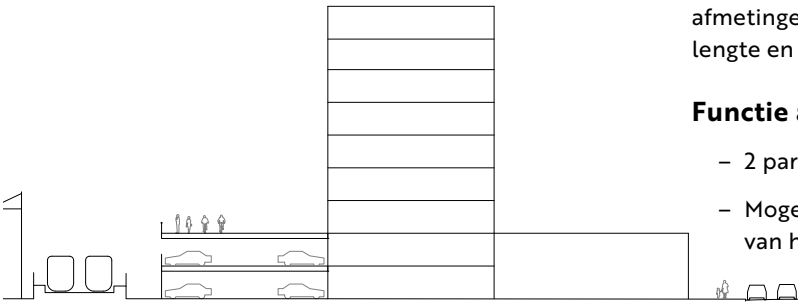
PRINCIPE VAN OMKEERBAARHEID

Onderzoek

Het volume dat vrijkomt door het wandelpad L28 in de hoogte op te bouwen wordt beschouwd als een geschikt volume. De afmetingen bieden plaats aan tal van functies over de hele lengte en in de tijd.

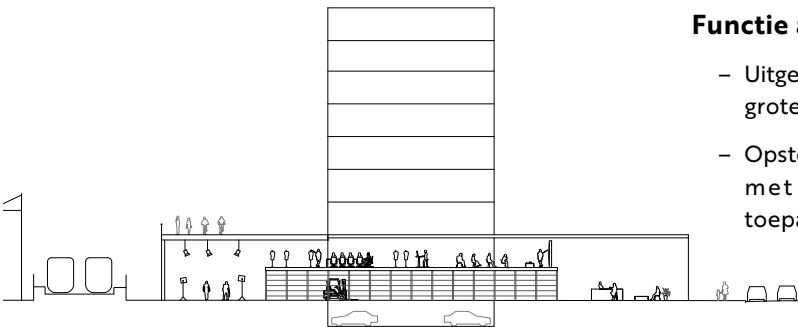
Functie als parking:

- 2 parkeerniveaus (met mogelijk 405 plaatsen in totaal)
- Mogelijke plaatsing van grote voorzieningen aan de rand van het project.



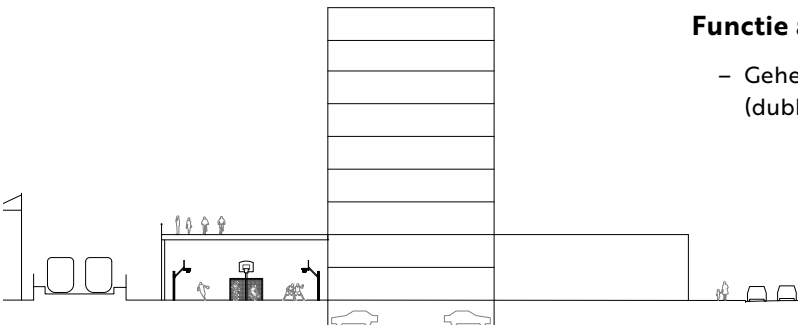
Functie als werkplaats:

- Uitgestrekte werkplaatsruimtes binnen de structuur voor grote bedrijven.
- Opstellingen mogelijk over 2 verdiepingen of een ruimte met een dubbele hoogte voor specifieke toepassingen.



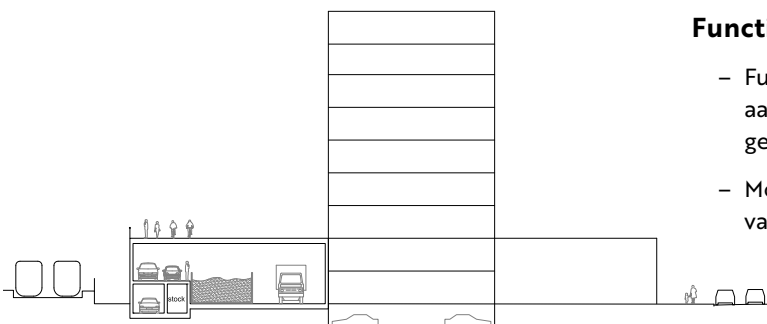
Functie als sportvoorziening:

- Geheel van sportvelden, bijvoorbeeld indoor voetbal (dubbele hoogte).

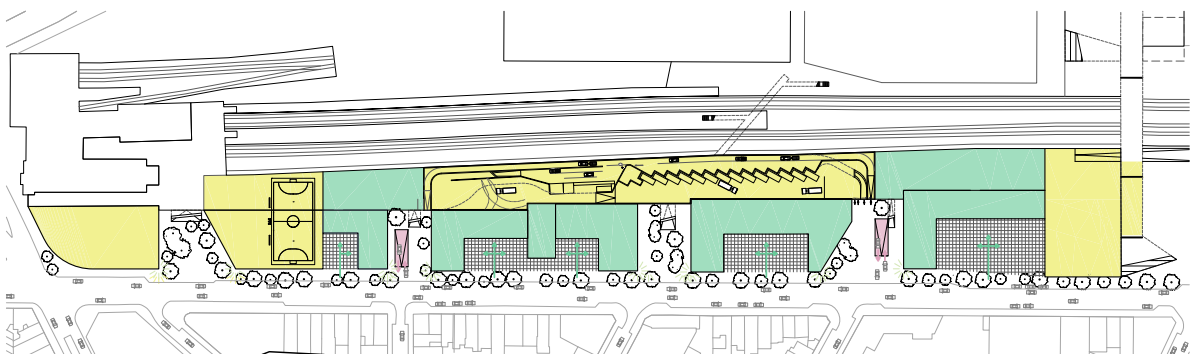
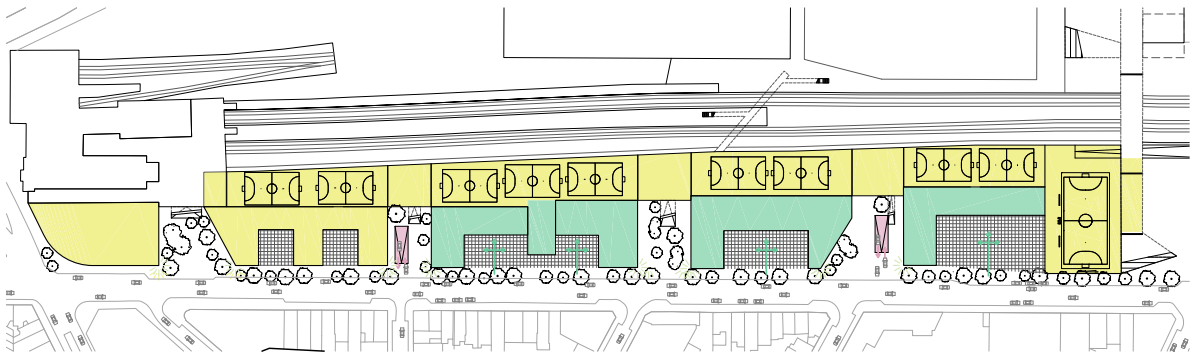
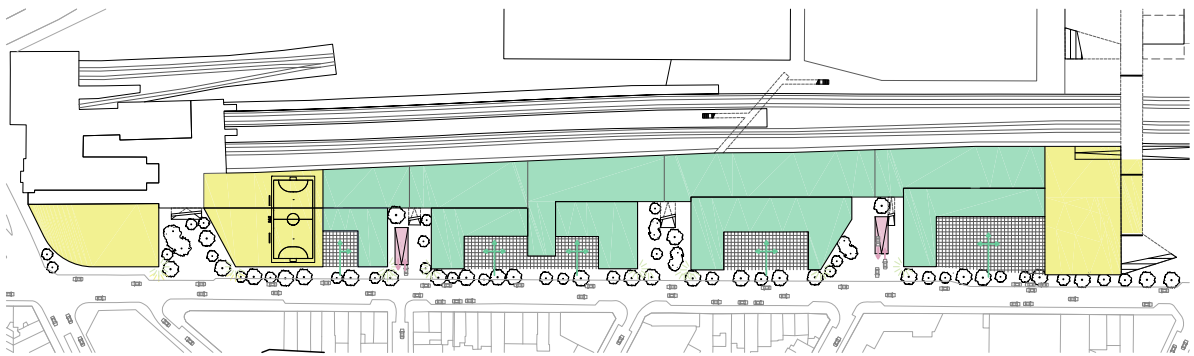
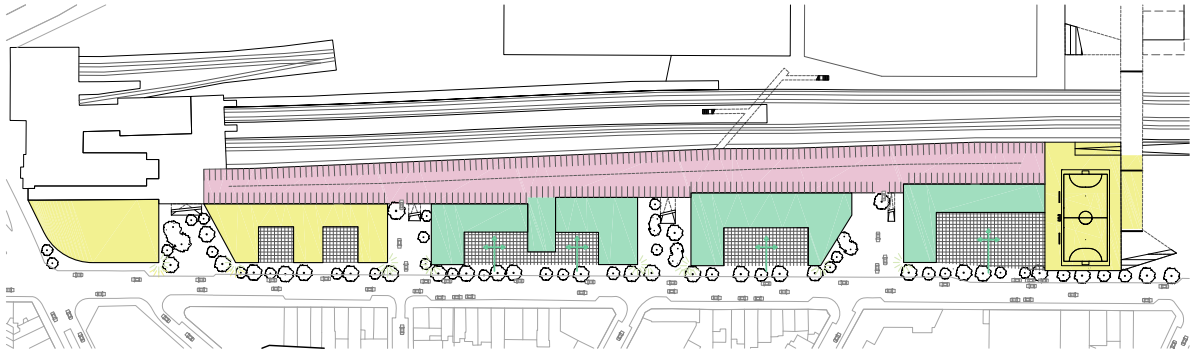


Functie als recyclagepark:

- Functie als recyclagepark met mogelijkheid om binnen aan te schuiven (om overlast voor de nabijgelegen woningen te beperken)
- Mogelijke plaatsing van grote voorzieningen aan de rand van het project.



Voorstel van functieverdeling

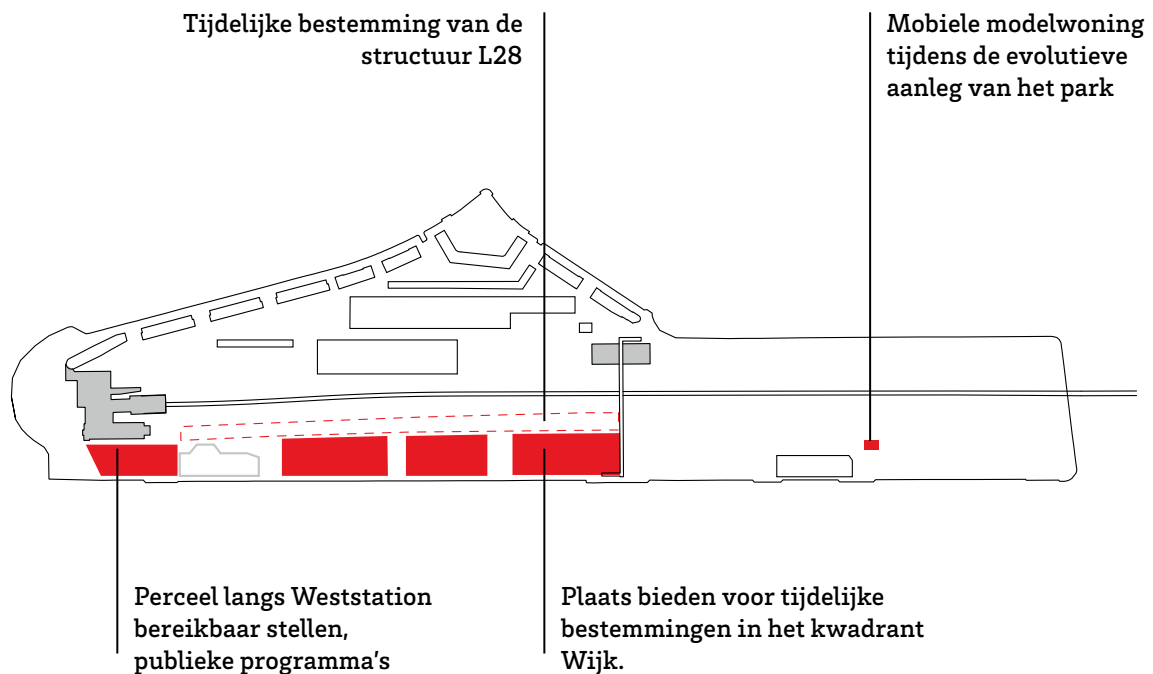


Parking
 Sportvoorziening
 Werkplaats

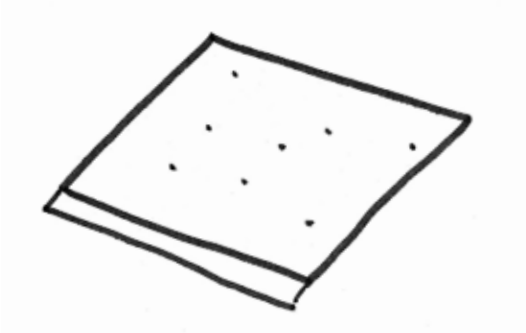
DE ONTWIKKELINGSTER- MIJNEN GEBRUIKEN VOOR INNOVEREN

Tot de definitieve projecten uitgevoerd worden, zullen bepaalde zones onbenut blijven gedurende een termijn die afhangt van diverse factoren (werven, aflevering van vergunningen ...). Door te anticiperen op deze termijnen kunnen deze zones tijdelijke bestemmingen krijgen die op de site een sociale en economische activiteit tot stand kunnen brengen, een prefiguratie van de ontwikkeling gepland door het RPA en innovatieve toepassingen uittesten. Enkele van de programma's die tijdelijk uitgetest worden op de site zouden dan een duurzame plaats kunnen krijgen binnen het stedelijke project of elders in het Gewest. Het braakland in aanbouw speelt ook de rol van incubator. Door het positieve karakter van de tijdelijke bestemmingen te promoten, zal het overgangsproces van het RPA stimulansen geven aan de opzet van dit type van activiteit op het gewestelijke grondgebied en daarbuiten.

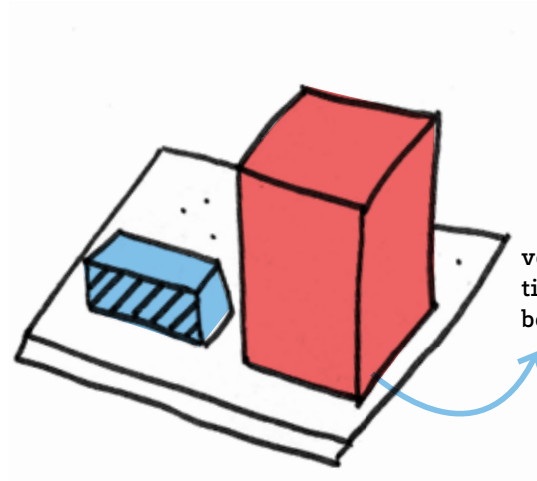
De locatie en de duur van elke bestemming zal variëren naar gelang de vestiging van de definitieve activiteiten.



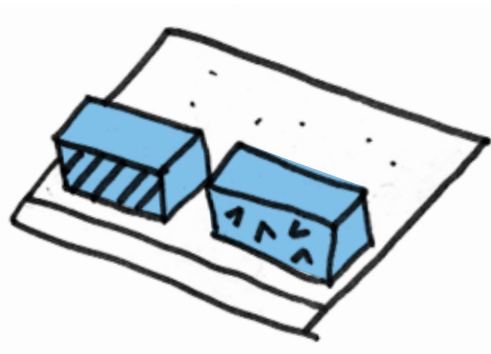
↑ DE SITE BENUTTEN OM DIE TE ACTIVEREN
In afwachting van de definitieve ontwikkeling van het stadsproject



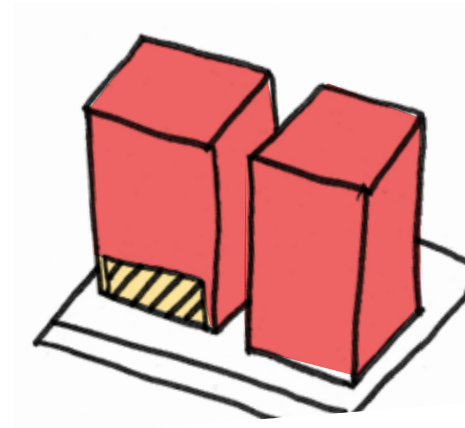
↑ A. Inrichting van een sokkel die plaats biedt aan tijdelijke bestemmingen



↑ C. De tijdelijke bestemmingen stoppen naarmate de definitieve projecten geleidelijk gerealiseerd worden

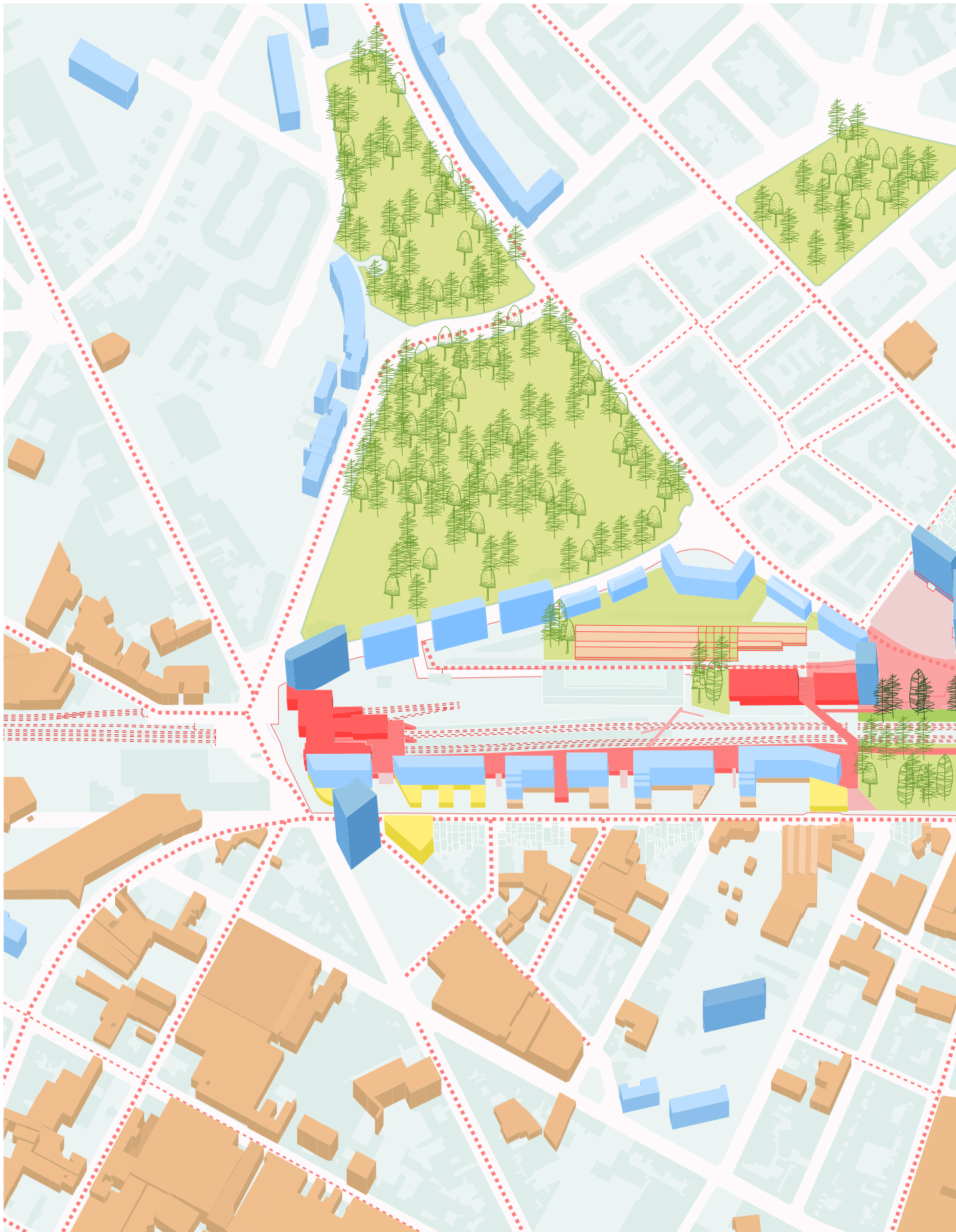


↑ B. Toepassing van tijdelijke bestemmingen tot de activiteiten opgestart worden

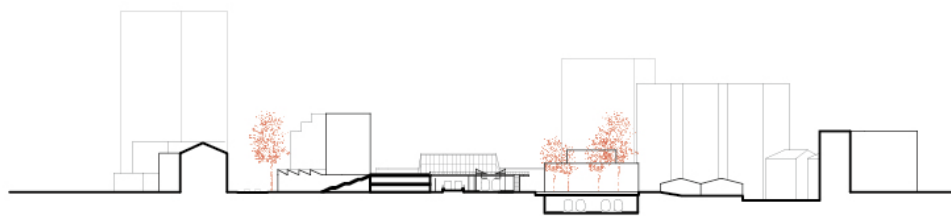
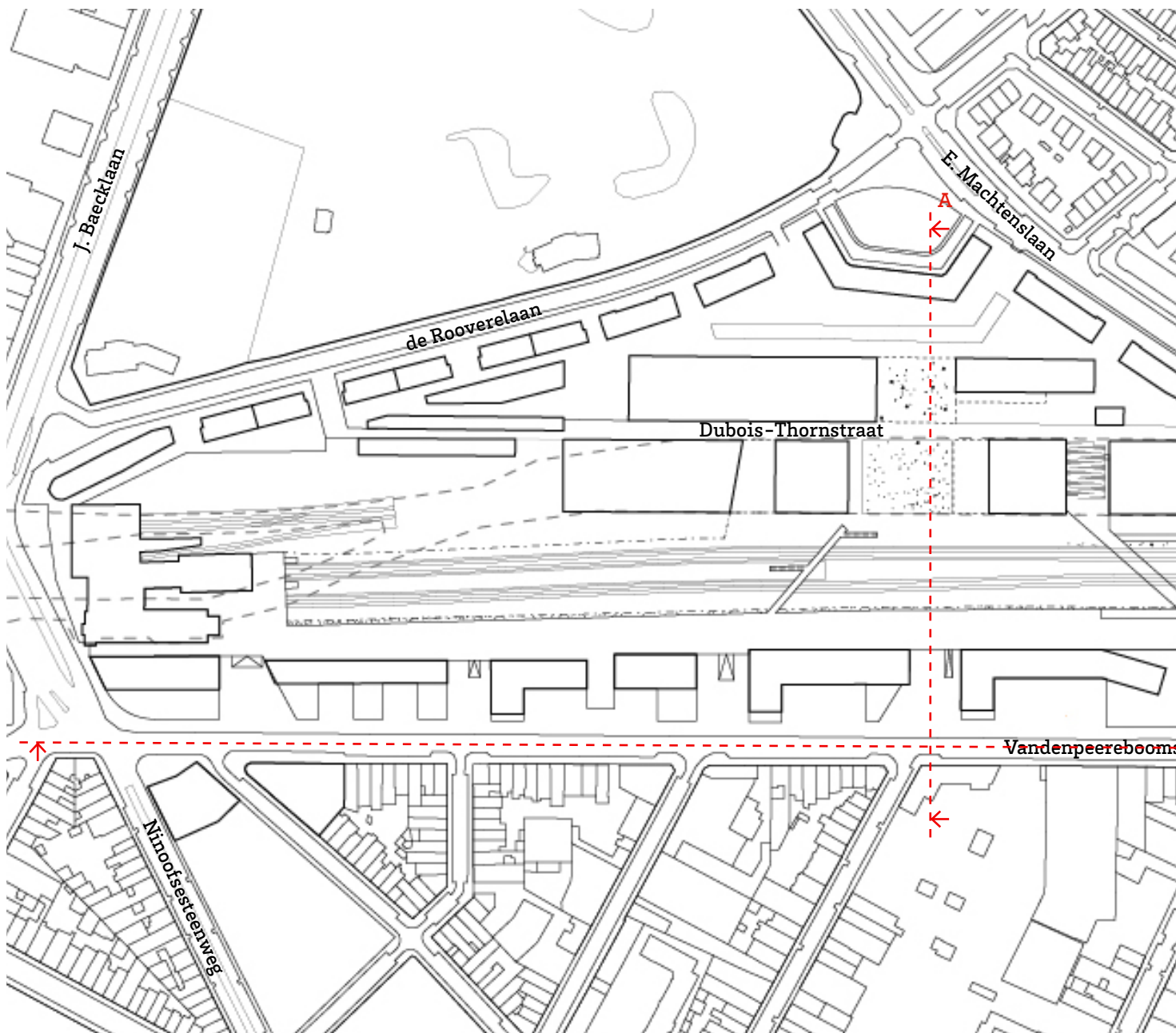


↑ D. In bepaalde gevallen kan een programma dat werd uitgetest in de vorm van een tijdelijke bestemming opgenomen worden in de definitieve ontwikkeling

F. SAMENVATTEND SCHEMA



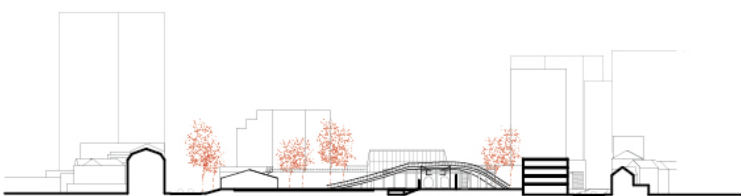
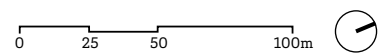
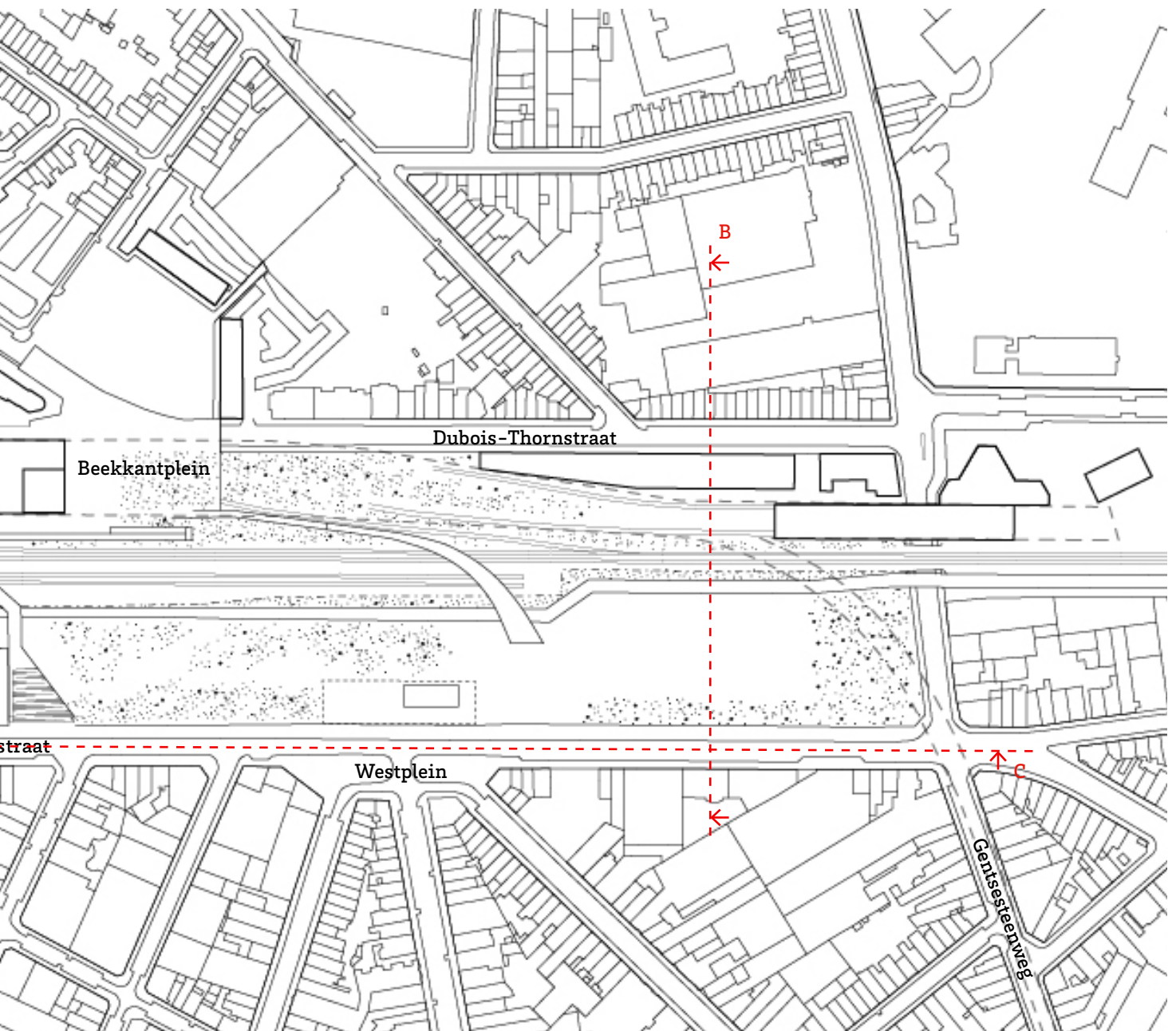




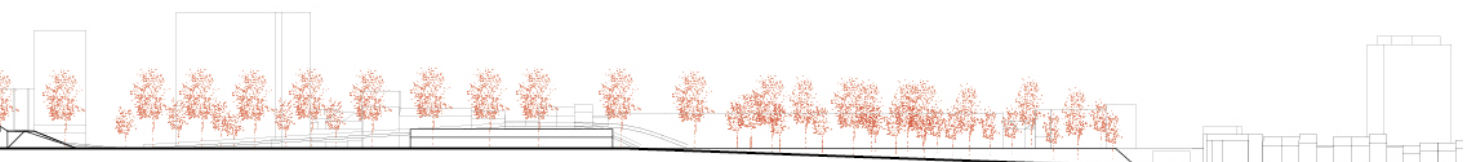
Doorsnede A: Kwadrant Wijk - Kwadrant Campus



Coupe C: Rue Vandenpeereboom



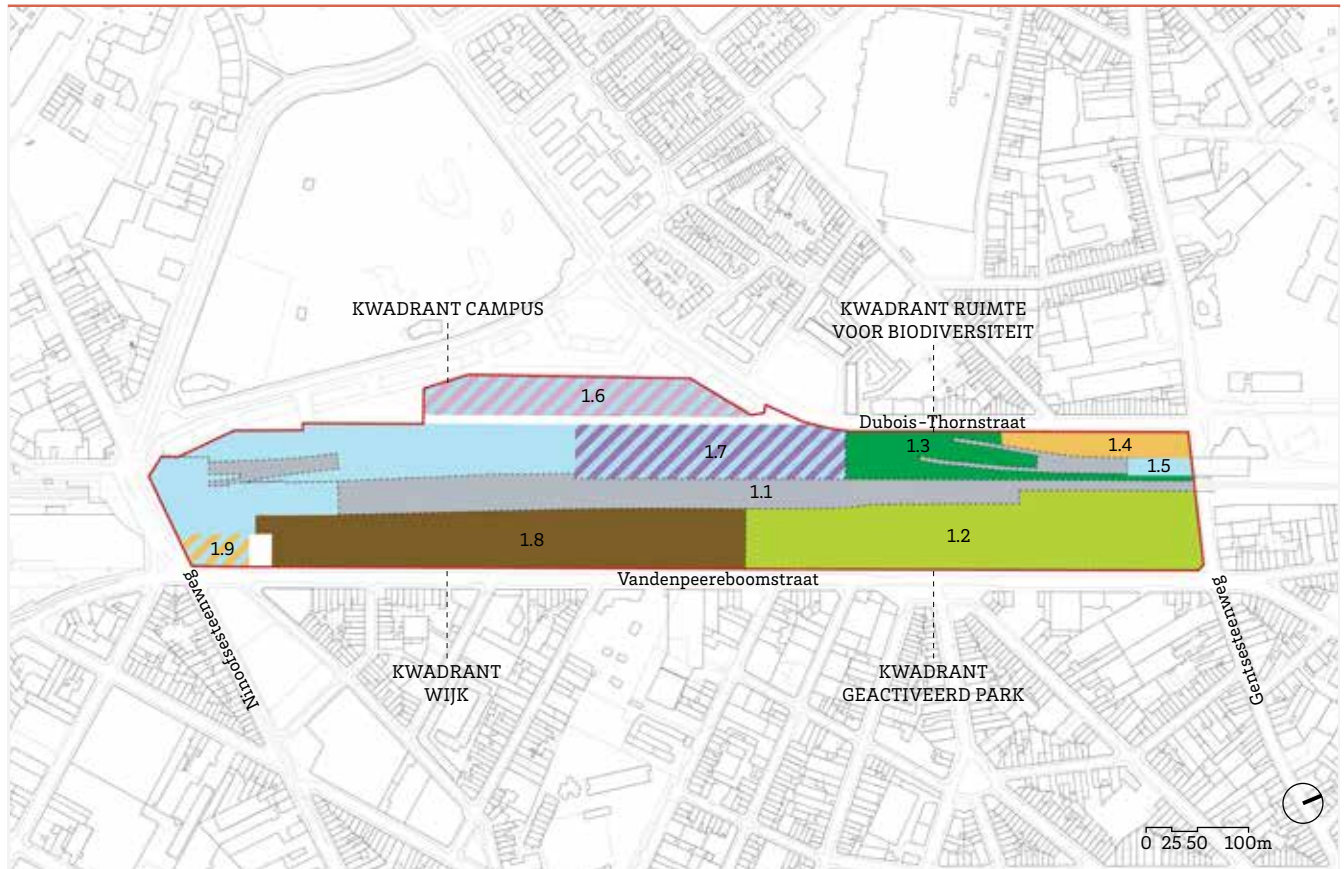
Doorsnede B: Kwadrant Geactiveerd Park - Kwadrant Ruimte voor biodiversiteit





REGELGEVEND LUIK

BESTEMMINGSPLAN



Bestemmingen

- | | |
|--|--|
|  Wegenisgebied |  Groengebied |
|  Woongebied |  Parkgebied |
|  Sterk gemengd gebied |  Gebied voor voorzieningen en huisvesting |
|  Gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten |  Gebied voor voorzieningen en kantoren |
|  Spoorweggebied |  Gebied voor voorzieningen en productieactiviteiten |
| |  Grens GGB |

0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1. De algemene voorschriften van het GBP 0.2, 0.5, 0.6, 0.7, 0.9, 0.11, 0.12, 0.14 zijn niet van toepassing in de omtrek van het RPA. Deze opsomming sluit het principe van impliciete opheffing niet uit.

0.2. Deze algemene voorschriften zijn van toepassing op al de gebieden van het plan, ongeacht de grenzen en beperkingen bepaald in de bijzondere voorschriften die erop van toepassing zijn; de algemene voorschriften 0.3., 0.5. Iste alinea en 0.6. zijn niettemin van toepassing bovenop de bijzondere voorschriften.

0.3. De omgeving van de constructies, installaties, paden en fietsers- en voetgangerspromenade L28 alsook de platte daken moeten worden beplant, zodat de verhouding tussen de oppervlakten die gunstig zijn voor de biodiversiteit (ecologisch inrichtbare oppervlakte) en de totale oppervlakte van de betrokken percelen wordt gemaximaliseerd. De aanvragen voor stedenbouwkundige attesten en vergunningen bevatten een toelichting over de manier waarop het project de verhouding van de oppervlakten die gunstig zijn voor de biodiversiteit optimaliseert en de manier waarop die moeten bijdragen tot de ontwikkeling van het groene weefsel.

0.4. Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader.

Wanneer die voorzieningen geen deel uitmaken van de door de bijzondere voorschriften toegestane activiteiten of wanneer de vloeroppervlakte, zoals toegestaan door de bijzondere voorschriften van het gebied, wordt overschreden, zijn zij aan een openbaar onderzoek en een advies van de overlegcommissie onderworpen.

0.5. De hoogte van de nieuwe gebouwen draagt bij aan een ruimtelijk evenwichtige stedelijke vormgeving, met respect voor de bestaande bebouwing op en rond de site.

De nieuwe gebouwen mogen niet hoger zijn dan de in de bijzondere voorschriften opgelegde maximumhoogte vanaf het gemiddelde niveau van het voetpad.

Mits de uitvoering van een openbaar onderzoek en het verkrijgen van het advies van de overlegcommissie kan onder de volgende voorwaarden een overschrijding van de in de bijzondere voorschriften opgelegde maximumhoogte worden toegestaan:

- deze is verenigbaar met de doelstellingen van het strategische deel van het RPA wat betreft vormgeving, spreiding en ruimtelijke stadsgezichten,
- een notitie demonstreert dat deze heeft een beperkte impact op het microklimaat.

0.6 Voor alle definities van termen wordt verwezen naar de woordenlijst van het GBP en de definities in de regelgevingen die van kracht waren ten tijde van de goedkeuring van het RPA.

1. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE BESTEMMINGEN

1.1 Spoorweggebied Weststation

Die gebieden zijn bestemd voor spoorweg- en metroinstallaties.

Zo ook zijn de handelingen en werken toegelaten voor de aanleg of wijziging van voet- of fietspaden, mits overdekking van de installaties, nadat zij aan een openbaar onderzoek en een advies van de overlegcommissie zijn onderworpen.

Zonder afbreuk te doen aan de functie van het vervoer per spoor en de ontwikkeling ervan dragen de berm en de naaste omgeving van de spoorlijnen eerst en vooral bij tot de totstandkoming van het groen netwerk.

Voorzieningen om de geluidsoverlast te beperken worden in de buurt van sporen geïnstalleerd.

1.2. Parkgebied Weststation

Dit gebied is hoofdzakelijk bestemd voor beplanting, 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. Enkel werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied, zijn toegestaan.

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 een openbaar onderzoek en aan een advies van de overlegcommissie.

Een overdekte publieke ruimte kan bebouwd worden.

1.3. Groengebied Weststation

Dit gebied is bestemd voor het behoud en het herstel van het natuurlijk milieu.

Het is in hoofdzaak bestemd voor vegetatie en wateroppervlakken die de hoofdbestanddelen van het landschap vormen. Het wordt onderhouden of ingericht om de wetenschappelijke of esthetische waarde ervan te vrijwaren of om de sociale of opvoedkundige functie ervan te vervullen.

Mogen enkel worden toegelaten, de handelingen en werken die volstrekt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied of die de sociale functie ervan rechtstreeks aanvullen zonder dat de eenheid of de wetenschappelijke, opvoedkundige of esthetische waarde van dat gebied in het gedrang kan worden gebracht.

1.4. Woongebied Weststation

Dit gebied is bestemd voor huisvesting.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; hun vloeroppervlakte, per onroerend goed, is niet groter dan 250 m². De benedenverdieping van de gebouwen kan ook worden bestemd voor handelszaken ; hun vloeroppervlakte, per onroerend goed, is niet groter dan 150 m², met uitzondering van de op het datum van inwerkingtreding van het plan reeds bestaande handelszaken.

De aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting en de continuïteit van de huisvesting is verzekerd.

1.5. Gebied voor voorzieningen Weststation

Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

Mits onderwerping aan een openbaar onderzoek en een advies van de overlegcommissie, kan dit gebied ook worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 1ste alinea.

De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan een openbaar onderzoek en een advies van de overlegcommissie.

1.6. Gebied voor voorzieningen en productieactiviteiten Weststation

Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en productieactiviteiten.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken, groothandel en grote speciaalzaken; hun vloeroppervlakte, per onroerend goed, is niet groter dan 1500 m².

De zone omvat bovendien een beplante niet bebouwbare ruimte op de begane grond, toegankelijk voor actieve modi. Op voorwaarde dat een doorgang tot aan de straat kan worden vrijgemaakt, wordt deze ruimte zodanig ingericht tussen het gebied voor voorzieningen en kantoren en het Marie-Josépark, met de volgende kenmerken:

- een breedte van minimum 20 m,
- een vrije hoogte van minimum 5 m.

1.7. Gebied voor voorzieningen en kantoren Weststation

Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, waarvan een metrostation.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling erop vormen en erbij behoren en waarvan de vloeroppervlakte, per onroerend goed, niet groter is dan 1.000 m², voor kantoren en voor huisvesting.

In dit gebied is de maximale vloeroppervlakte van kantoren niet groter dan 5.000 m².

Minimum 50 % van de oppervlakte van het gebied is voorbehouden voor publieke ruimten. Binnen de voor publieke ruimte voorbehouden oppervlakte is minimum 40 % voorbehouden voor een park. Dit park is ingericht volgens artikel 1.2. van de huidige voorschriften.

1.8. Sterk gemengd gebied Weststation

Dit gebied is bestemd voor huisvesting, voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor handelszaken, voor groothandel en voor productieactiviteiten. De vloeroppervlakte van handelszaken en groothandel, per onroerend goed, is niet groter dan 500 m².

De handelszaken, groothandel, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en productieactiviteiten zijn ingericht binnen de eerste drie verdiepingen van de gebouwen. De eerste twee verdiepingen van de gebouwen kunnen ook parkings huisvesten.

De aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting.

1.9. Gebied voor voorzieningen en huisvesting Weststation

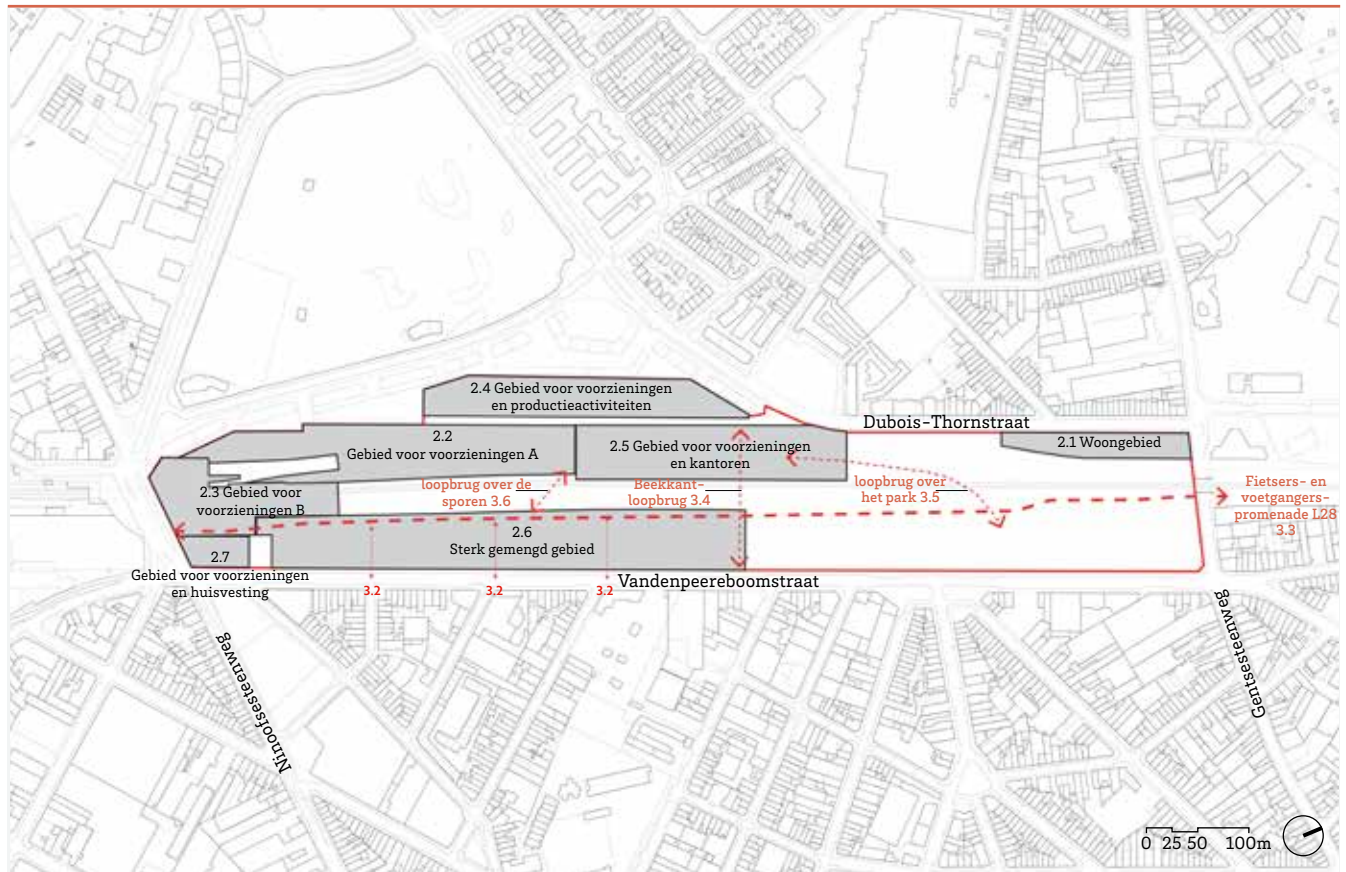
Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor huisvesting.

Dit gebied kan eveneens worden bestemd voor handelszaken en voor hotelinrichtingen van maximum tachtig kamers.

De handelszaken zijn ingericht in de benedenverdieping van de gebouwen.; hun vloeroppervlakte, per onroerend goed, is niet groter dan 450 m².

De woningen en de hotelinrichtingen zijn ingericht in de bovenste verdiepingen. De receptie van de hotelinrichtingen kan ingericht worden in de benedenverdieping van de gebouwen.

PLAN VAN BETREFFENDE DE GEBOUWEN



- Grens GGB
- Zone van voorschriften m.b.t. inplanting en kenmerken van constructies.
- Voetgangers- en fietspromenade L28
- Oversteekplaatsen
- Publieke doorgangen

2. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE GEBOUWEN

2.1. Woongebied Weststation

Op de begane grond mogen de constructies de volledige diepte van het terrein innemen. Achteraan het terrein komen de nevenfuncties.

De maximale diepte op de verdiepingen respecteert een achteruitbouw van 6 meter ten opzichte van de metro-installaties.

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 14 m.

2.2. Gebied voor voorzieningen Weststation A

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 17 m (ten opzichte van het spoorwegperron) of 16 m (ten opzichte van de Dubois-Thornstraat).

De constructies nemen een oppervlakte van maximaal 5100 m² in.

2.3. Gebied voor voorzieningen Weststation B

Een openbare ruimte verbindt de achterzijde van het Weststation met de spoorwegperrons, met de promenade L28 en met de Alphonse Vandenpeereboomstraat waar die aansluit op de Edmond Bonehillstraat.

2.4. Gebied voor voorzieningen en productieactiviteiten Weststation

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 10 m, en mag 16 m bedragen op maximum een derde van de oppervlakte.

2.5. Gebied voor voorzieningen en kantoren Weststation

De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 50 m.

2.6 Sterk gemengd gebied Weststation

2.6.1 De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 29 m.

2.6.2 De constructies mogen de volledige diepte van het terrein innemen, maar moeten ten minste een onbebouwde bovengronds gelegen oppervlakte hebben die minstens 20 % van de oppervlakte bedragen (ecologische corridor voorzien op artikel 2.6.4 niet inbegrepen).

2.6.3 Het gebied omvat een openbare ruimte, bestemd voor de fietsers- en voetgangerspromenade L28

2.6.4 Langs het gebied komt er een ecologische corridor, rond het spoorweggebied. Deze corridor is minimum 2 m breed en is bestemd voor beplanting en waterbeheer. Hij moet een ecologische en landschapsrol vervullen (recuperatie van regen- en afstromingswater en aangepaste plantengroei), om het blauw-groene weefsel te helpen versterken.

2.6.5 Alle aanvragen voor stedenbouwkundige attesten of vergunningen tot uitvoering van het gebied moeten een algemeen plan bevatten waarin wordt uiteengezet hoe het geplande project de verschillende elementen die in het gebied voorzien zijn (fietsers- en voetgangerspromenade L28, openbare doorgangen, loopbruggen), de blauw-groene ecologische corridor en de eventueel reeds vergunde constructies integreert en daarop aansluit.

2.7 Gebied voor voorzieningen en huisvesting Weststation

De constructie mag zich uitstrekken over heel het gebied. De hoogte van de gebouwen is beperkt tot 29 m.

3. VOORSCHRIFTEN BETREFFENDE DE PUBLIEKE RUIMTEN

3.1. Wegenis

Onverminderd de voorschriften van het GBP met betrekking tot wegen, zijn de wegen bestemd voor personen- en voertuigverkeer, voor de openbare ruimte en de natuurlijke en gebruikelijke aanvullingen hierop, waaronder de groene ruimtes die verband houden met de wegen.

Ze kunnen ook plaats bieden aan technische voorzieningen (verlichting, enz.), stadsmeubilair, hoogstammige bomen en andere vegetatie, alsook ondergrondse openbare of private infrastructures.

Ze kunnen ook voorbehouden zijn aan actieve modi, terwijl ze toegankelijk blijven voor voertuigen van de hulpdiensten, leverings-, verhuis- en onderhoudsvoertuigen.

In geval van desaffectatie van een weg moeten de handelingen en de daarmee verband houdende werken de voorschriften naleven die van toepassing zijn op een van de aangrenzende zones, mits openbaar onderzoek en advies van de overlegcommissie.

3.2. Publieke doorgangen

Deze doorgangen voldoen aan volgende eisen:

- hun breedte is van minimum 10 m ;
- die bevinden zich in de open lucht.

Ten minste een van de drie openbare doorgangen geeft actieve modi (voetgangers, personen met beperkte mobiliteit, fietsers) toegang tot de fietsers- en voetgangerspromenade L28.

De doorgangen kunnen berijdbaar zijn. De doorgangen zijn zodanig ontworpen dat elk gebruikconflict wordt vermeden; het tracé is indicatief.

3.3. Fietsers- en voetgangerspromenade L28

De fietsers- en voetgangerspromenade L28 is bestemd voor het verkeer van actieve modi. De minimumbreedte is 6 meter. Ze verbindt de Gentssesteenweg met de Ninoofsesteenweg en moet een rechtstreekse toegang bieden tot het parkgebied Weststation, de Beekkant-loopbrug en de loopbrug over de sporen; het tracé is indicatief.

3.4. Beekkant-loopbrug

De Beekkant-loopbrug is bestemd voor actieve modi; met haar breedte biedt ze comfortabel plaats aan de verschillende gebruikers (voetgangers, personen met beperkte mobiliteit, fietsers).

Ze verbindt de Vandenpeereboomstraat met de Dubois-Thornstraat en geeft rechtstreeks toegang tot de fietsers- en voetgangerspromenade L28 en het parkgebied Weststation; het tracé is indicatief.

3.5. Loopbrug over het park

De loopbrug over het park is bestemd voor voetgangers.

Ze verbindt het parkgebied Weststation met het Beekkantplein; het tracé is indicatief.

3.6. Loopbrug over de sporen

De loopbrug over de sporen is bestemd voor voetgangers.

Ze verbindt de fietsers- en voetgangerspromenade L28 met de spoorwegperrons; het tracé is indicatief.

