

MAXIMILIAAN VERGOTE

Ontwerp van Richtplan van aanleg (RPA)

Diagnose en uitdagingen

SYNTHESENOTA - JULI 2019

COVER

perspective.brussels

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Christophe SOIL, Directeur-generaal van perspective.brussels - Naamsestraat 59 - 1000 BRUSSEL.

De hier gepresenteerde resultaten zijn informatief. Ze hebben geen wettelijk karakter.

Reproductie toegestaan mits bronvermelding.

© 2019 perspective.brussels

D/2019/14.054/9

SYNTHESENOTA

van het ontwerp van Richtplan van
aanleg (RPA) Maximiliaan-Vergote

JULI 2019



INHOUDSTAFEL

PREAMBULE	7
01 PERIMETER	9
02 DIAGNOSE	10
Stedelijke morfologie, geschiedenis en erfgoed	10
Groene ruimten	13
Bevolking en huisvesting	14
Mobiliteit	16
Voorzieningen	18
Economie	18
03 UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN	21
GLOSSARIUM	23



Zicht op Lakense Haard, Vergotedok, Thurn & Taxis en TIR centrum

PREAMBULE

Datum ministeriële beslissing: 14 juni 2019

Belangrijkste ontwikkelingen: perimeters, morfologie, groene ruimtes, bevolking en huisvesting, mobiliteit, voorzieningen, economie

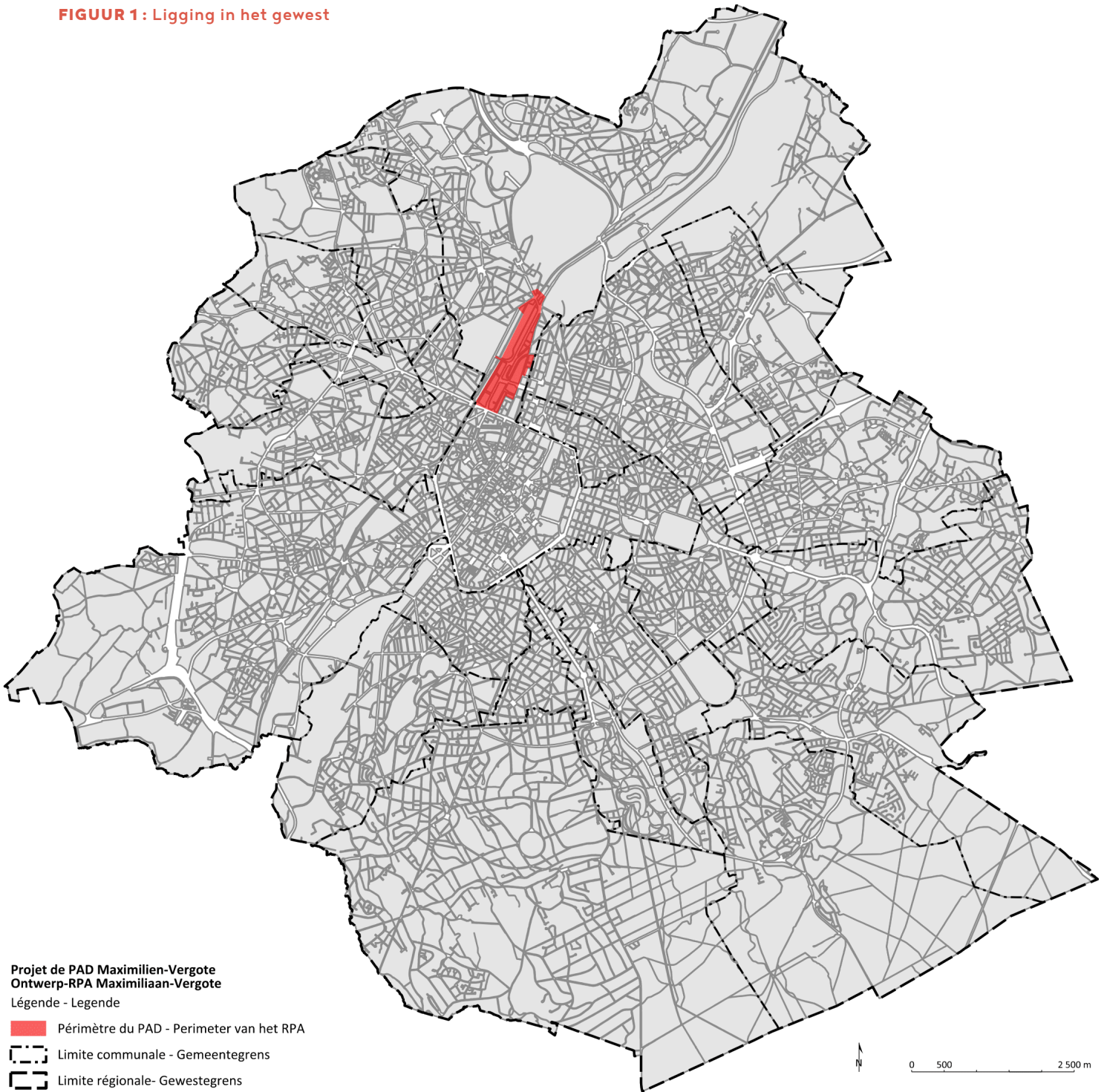
Kernthema's: Maximiliaanpark, Opening van de Zenne, Vergotebekken, Ma-suiwijk, Business district, verbindingen, voorzieningen, woningen, kringloop- economie, logistiek, innovatie, tijdelijke bewoning, stadslandbouw.

Bouwheer: perspective

Dit is het document dat voorzien is in artikel 2, §1er, 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 met betrekking tot het informatie- en participatieproces van het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de richtplannen van aanleg;

Deze nota is een samenvatting van de volgende elementen: voorstelling van de perimeter, diagnose, uitdagingen en doelstellingen.

FIGUUR 1: Ligging in het gewest



01

PERIMETER

De perimeter die in acht genomen moet worden bij de uitwerking van het ontwerp van Richtplan van aanleg (RPA) 'Maximiliaan-Vergote', (besluit van 23 mei 2019), strekt zich uit over 71 ha, voornamelijk gelegen op de rechteroever van het kanaal, op het grondgebied van de Stad Brussel (Figure 2). Het RPA wil voor samenhang zorgen tussen de verschillende plannen en strategieën die specifieke intenties hebben voor dit grondgebied: het GPDO, het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) (het gebied van gewestelijk belang GGB1 van het GBP), het

Stadsvernieuwingscontract 1 'Citraën-Vergote', Good Move, het Natuurplan, het Gewestelijk Programma voor Circulaire Economie en het Beeldkwaliteitsplan. Het grondgebied van het RPA is ook opgenomen in de perimeter van het Kanaalplan, dat uitdagingen op de agenda zet op het vlak van openbare ruimtes, versterking van de residentiële functie voor iedereen, functiemix en integratie van de economische activiteiten in de stad.

FIGUUR 2 : Kaart van de perimeter



Périmètre du projet de PAD Maximilien-Vergote - Perimeter voor het ontwerp-RPA Maximiliaan-Vergote

Légende - Legende

- Périmètre du PAD - Perimeter van het RPA
- Limite communale - Gemeentegrens



0 100 500 m

02 DIAGNOSE

Stedelijke morfologie, geschiedenis en erfgoed

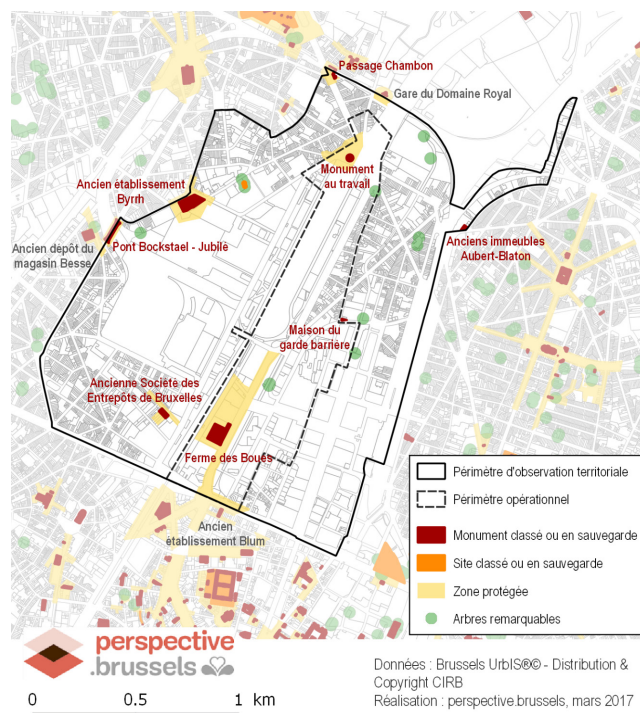
De stedelijke morfologie van de Noordwijk was veel meer dan op andere plaatsen in het Gewest onderhevig aan de grote evolutiefases van de Brusselse economie en de herstelling van het investeringskapitaal die sinds meer dan twee eeuwen hebben plaatsgevonden. De industrialisering en de gevolgen ervan, de verplaatsing van het traject van het Kanaal, de komst van de spoorweg, de tertiërisering van de economie en de combinatie ervan met "alles voor de auto" hebben het stedelijke weefsel blijvend getekend. In de loop der jaren werd het weefsel meer en meer georganiseerd als dambordmotief, en werd het gesegmenteerd en doorgekruist door de opeenvolgende bouw van de volgende infrastructuurassen: het kanaal, de spoorlijnen en de brede openbare wegen. Deze ruimtelijke fragmentatie is een belangrijke uitdaging om de toekomst van de wijk te bouwen.

In de loop van de 19e eeuw zien we dat het weefsel grote overlappings kent tussen woningen en de grote en kleine fabrieks- of industriële ateliers. Zo biedt de zone Maximiliaan-Vergote vandaag een opmerkelijk erfgoed dat gekoppeld is aan de industriële geschiedenis van België (zie kaart en foto).

In de jaren 1970 haalt vooral het functionele de bovenhand en dat laat een sterke indruk na. In 1967 wordt het Manhattan-plan goedgekeurd. Dit is zeer ambitieus en gaat erom in de Belgische hoofdstad een zakenwijk te reproduceren die lijkt op die van New York en die via een helihaven en autosnelwegen verbonden is. De wijk Manhattan is ontworpen met zijn stedenbouw vol torens en tegels. Een belangrijke plaats is voorbehouden aan de open ruimte om de hoogtes van de gebouwen te compenseren. De omvang van de aanwezige openbare ruimten is niet vergelijkbaar met die van een zakenwijk in Brussel: ongeveer 250.000 m² op de oppervlakte die wordt gedekt door het Manhattan-plan. Zo wordt het Maximiliaanpark gecreëerd.

Uit deze stedelijke geschiedenis komen dus 5 opvallende iconen naar voren: het Béco-bekken, het Vergotebekken, de site van Tour & Taxis en alle tegels en torens van de wijk Manhattan (Helihaven/Haard/Noordstation en de vroegere Citroën-garage).

FIGUUR 3 : Erfgoed



FIGUUR 4 : Stadslandbouw



Rond die grote stedelijke iconen ontstaan verschillende wijken. Het gaat om de wijken Noord, Masui en de Maritieme en Maria-Christina-wijk. Ze vormen residuele ruimten die het gevolg zijn van de versnippering van het grondgebied door de grote iconen en door de talrijke weg- en spoorinfrastructuren.

Momenteel is het verband tussen zowel deze iconen onderling als tussen deze iconen en de omliggende wijken zwak, dit zou verbeterd moeten worden.

FIGUUR 5 : Figures en wijken in de perimeter van de SVC 1

(Citytools & Studio 016 Paola Viganò, 2016)



↑ Figuur 6: Monument aan de arbeid



↑ Figuur 7: Ferme de Boues



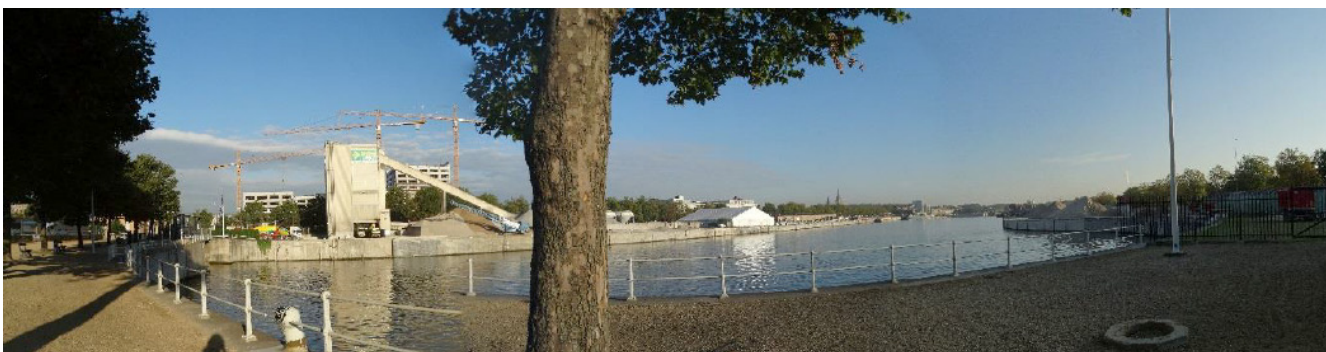
↑ Figuur 8: Voormalig huis van de bareelwachter



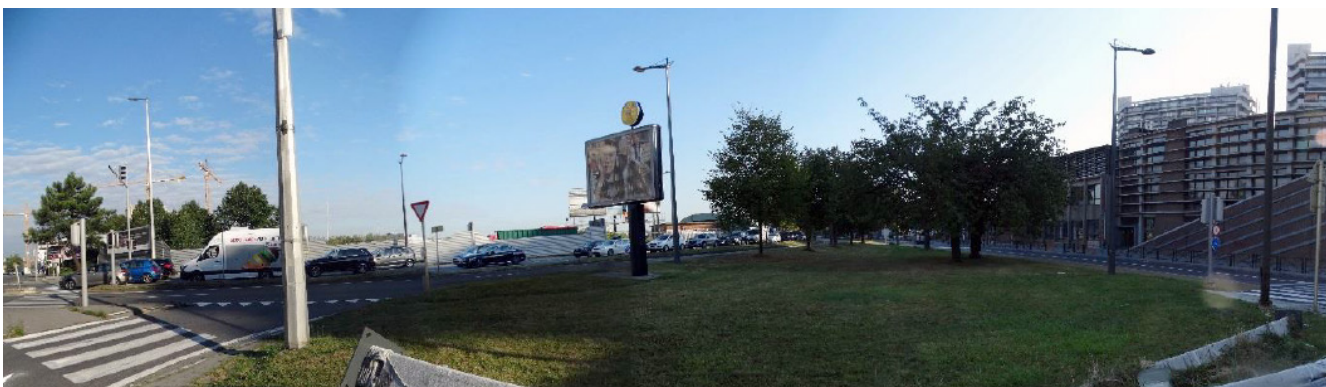
↑ Figuur 9: Zicht op het Becodok (GS-ESF, 2016)



↑ Figuur 10: Zicht op het Vergotedok (GS-ESF, 2016)



↑ Figuur 11: Zicht op het Vergotedok vanuit de draaikom (bMa - Equipe Canal, 2016)



↑ Figuur 12: Slecht ingericht openbaar domein en verstopt door publiciteitspanelen in de draaikom (bMa - Equipe Canal, 2016)



↑ Figuur 13: Zicht op de site van Thurn & Taxis



↑ Figuur 14: Zicht op de Helihavenblokken (CityTools & Studio 016 Paola Viganò, 2016)

Groene ruimten

De perimeter ligt in de bodem van de Zennevallei (gedeeltelijk in een overstromingsgebied). Er zijn tal van parken (Figuur 15) maar zeer gefragmenteerd. De Maritieme en Masui-wijk hebben echter geen groene ruimte. De aanwezige parken zijn:

- het **Zennepark**, dat het oude Zennetraject volgt en de hele Masui-wijk doorkruist vanaf de Helihavenlaan tot aan de Paleizenstraat;
- het **Gaucheretpark**, dat is aangelegd in het verlengde van het Gaucheretplein, verkeert in goede staat en combineert groene en minerale ruimtes en past in het omliggende stedelijke landschap;

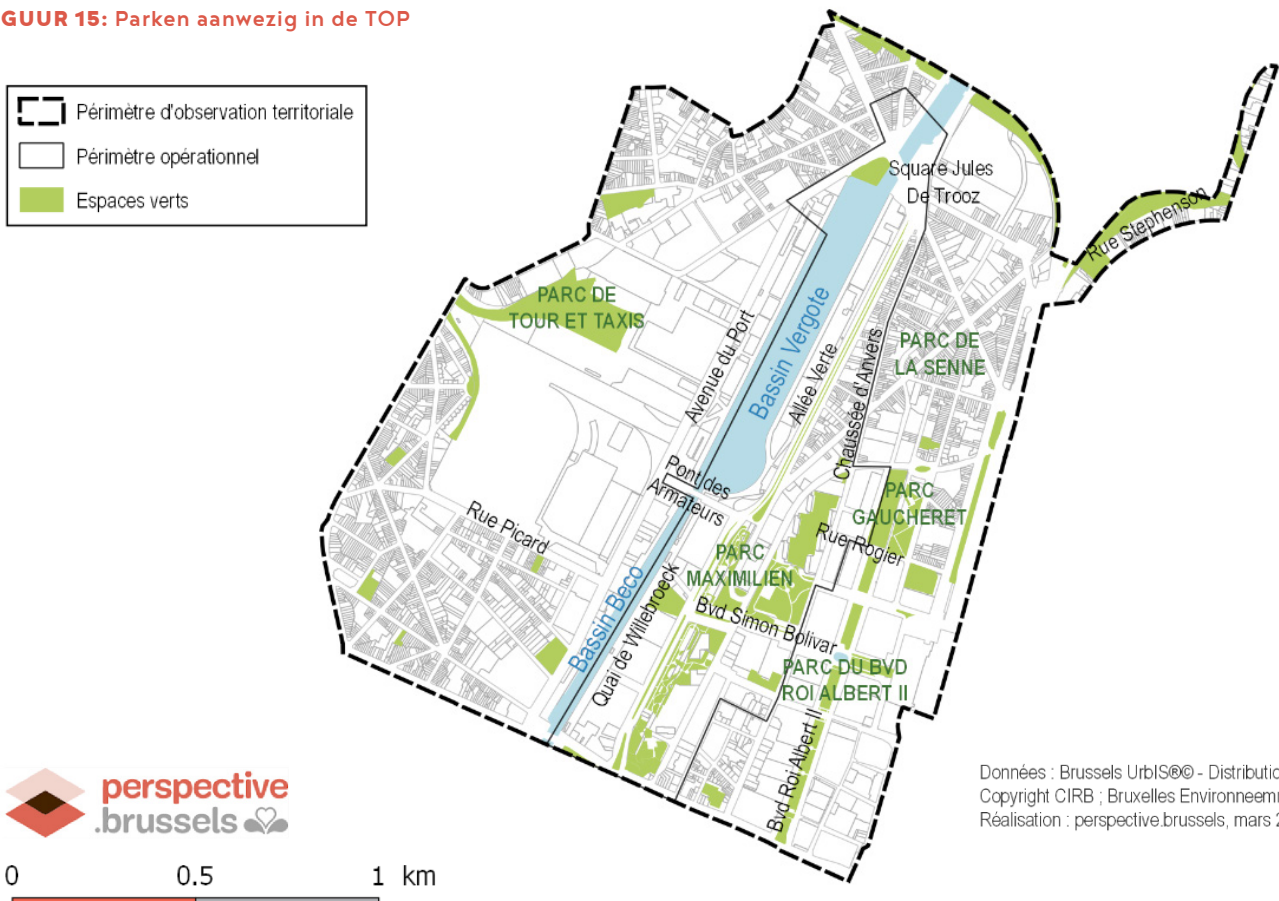
- het **Maximiliaanpark** wordt doorkruist door verschillende wegen, waardoor het park versnipperd raakt in weinig verbonden delen. Er zijn ook te veel zaken aangelegd (heuvels, wegen, bruggen, speelterreinen);

- het **park van Tour & Taxis** is een stedelijk parkproject op regionale schaal dat zich over meer dan 9 ha zal uitstrekken en het mogelijk zal maken om het park L28 in het noorden te verbinden met het toekomstige park aan de Materialenkaai in het zuiden;

- het **park van de Koning Albert II-laan** komt overeen met een reeks kleine lineaire parken die zich tussen de twee assen van de laan bevinden en aan de zachte vervoerswijzen een route bieden die zich weg van het andere verkeer bevindt;

- het **park van de Materialenkaai** is een parkproject op de linkeroever van het Beco-dok vanaf Saintelette tot aan de Redersbrug.

FIGUUR 15: Parken aanwezig in de TOP



Bevolking en huisvesting

De bevolkingsdichtheid is zeer hoog in een groot deel van de perimeter. De dichtbevolkte wijken staan tegenover de grote monofunctionele zones met weinig inwoners;

De leeftijdsstructuur van de bevolking wordt gekenmerkt door een oververtegenwoordiging van 0- tot 17-jarigen (28 tot 33% tegenover 22% voor het Gewest) en een ondervertegenwoordiging van 65-plussers (5 tot 8% tegenover 13% voor het Gewest), die de neiging hebben zich vooral in de tweede ring te concentreren.

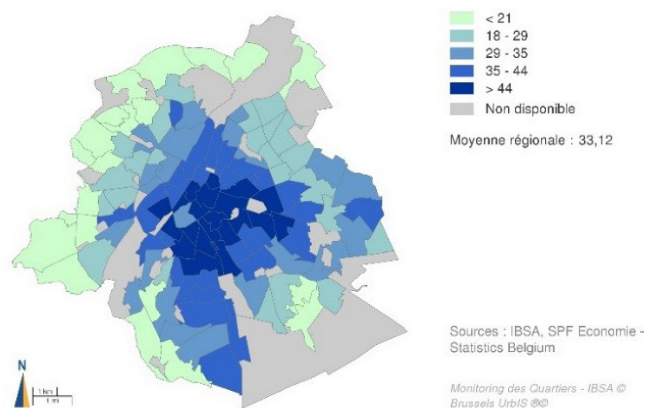
We stellen een oververtegenwoordiging van de grote gezinnen vast. De Maritieme en Maria-Christina-wijken en het noorden van de Noordwijk worden immers gekenmerkt door grote gezinnen waarvan de gemiddelde grootte varieert van 2,5 tot 2,8, terwijl het regionale gemiddelde 2,13 bedraagt (BISA, 2014).

Het Brussels Gewest is zeer kosmopolitisch. Het aandeel buitenlanders in de totale bevolking bedraagt gemiddeld 33,12% (Figuur 16). De wijken van de TOP (Figuur 3) liggen dicht bij dit gewestelijke gemiddelde. Bovendien is deze zone een aankomstzone voor een buitenlandse bevolking die zich vaak in socio-economische moeilijkheden bevindt, deels omwille van het feit dat de huurprijzen er lager zijn dan elders. In tegenstelling tot de nieuwkomers, worden deze mensen zonder papieren niet meegeteld en komen ze bijgevolg niet voor in de statistieken. De bevolkingsdichtheid zou dus hoger zijn als hiermee rekening werd gehouden.

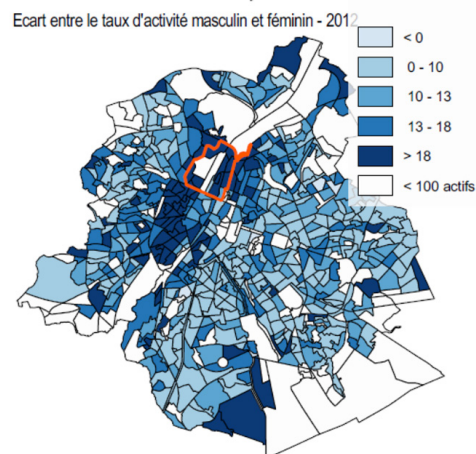
In de perimeter is meer dan 80 % van de tewerkgestelde actieve bevolking in loondienst, zoals dat het geval is voor het hele Gewest; bepaalde sectoren liggen lichtjes onder deze waarde (rond het Masui-plein, ten noorden van de Antwerpsesteenweg en in de Maritieme wijk). Het grootste deel van de werknemers bevindt zich ten zuiden van de Antwerpsesteenweg en in de sociale woningen op het voorplein van Sint-Rochus.

Het verschil tussen de mannelijke en vrouwelijke activiteitsgraad bedraagt ongeveer 20 procentpunten in het voordeel van de mannen, terwijl het regionale gemiddelde 12,13 % bedraagt. (Figuur 17) Enkel de Manhattan-ruimte en de Willebroekkaai vertonen een kleinere afwijking (respectievelijk 11,76 en 5,44) (BISA, 2012). Deze vaststelling kan verband houden met de oververtegenwoordiging van personen in de perimeter die afkomstig zijn uit Noord-Afrika, sub-Saharaans Afrika en Turkije, waarvan de culturele kenmerken gedeeltelijk de vastgestelde kloof tussen mannen en vrouwen kunnen verklaren.

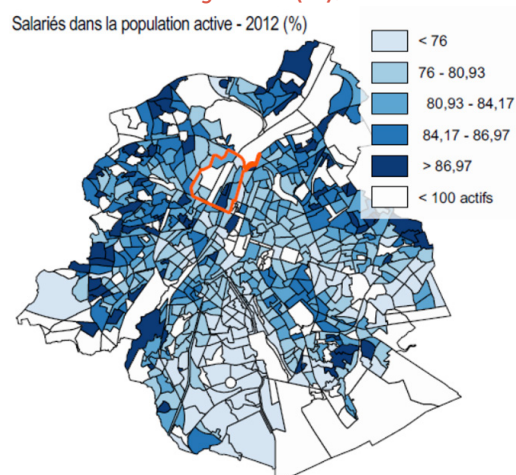
FIGUUR 16 : Aandeel buitenlanders in de totale bevolking 2014 (%) BISA



FIGUUR 17 : Absolute verschil tussen de mannelijke en de vrouwelijke activiteitsgraad- 2012 (%) BISA



FIGUUR 18 : Aandeel van de loontrekkenden in de werkende bevolking -2012 (%), BISA



Het werkloosheidspercentage is bijzonder hoog, dat is kenmerkend voor de wijken van de eerste ring; meer dan 60 % van de werklozen zijn langdurig werklozen. Bovendien zijn in het bijzonder de jongeren getroffen door de werkloosheid; bij hen vinden we tal van uitsluitingsfactoren terug: grote gezinnen of eenoudergezinnen, lage scholingsgraad van de ouders, economische instabiliteit, moeilijkheden om de taal te beheersen, schooluitval en -achterstand, laag niveau van kwalificaties

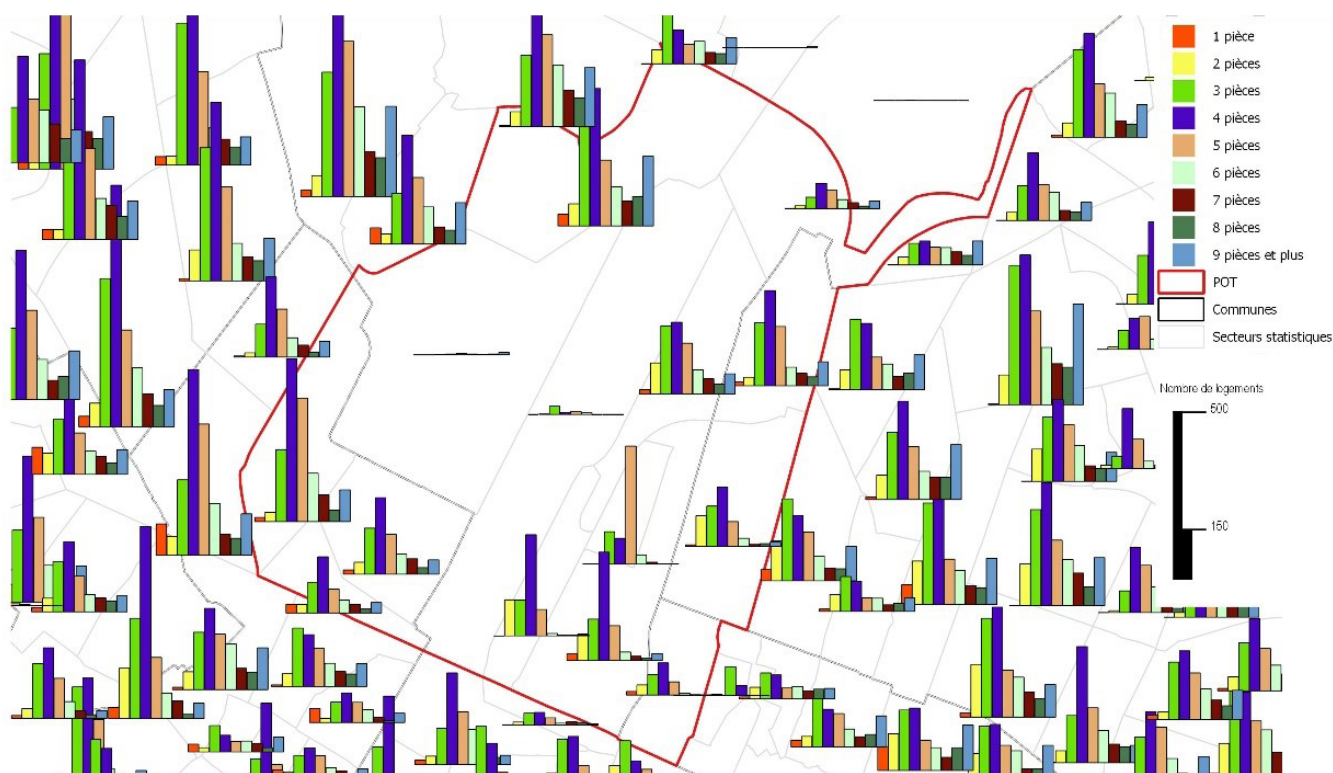
Het gewestelijke gemiddelde van de mediane inkomens per aangifte (2013) bedraagt € 18.941. Dat is al laag. Het grootste deel van de aangegeven inkomens in de perimeter is echter minder dan € 17.000 en kan zelfs op sommige plaatsen slechts € 14.000 bedragen. Het gaat dus om zeer lage inkomens.

De vastgoedsituatie is vrij typisch voor de arme sikkels met een hoog aantal kleine en middelgrote woningen, maar

met zeer weinig grote woningen (meer dan 6 kamers) (Figuur 19). De gemiddelde huurprijs, van € 532 tot € 617, ligt ook lager dan het regionale gemiddelde¹. Ondanks deze kenmerken is de vastgoedmarkt er zeer dynamisch en worden er regelmatig tal van particuliere of openbare projecten opgestart. Deze projecten richten zich grotendeels op relatief welgestelde tot welgestelde mensen. Bijgevolg is het risico dat de vastgoedprijzen stijgen reëel, wat een weerslag zou hebben op de minst begunstigde bevolkingsgroepen.

De algemene staat van de gebouwen met woningen varieert, na een evaluatie op basis van de waarneming van de voorgevels, van gemiddeld tot matig. Deze waarnemingen lijken te worden bevestigd door het grote aantal woningen dat niet verhuurd mag worden door de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. In veel gebouwen in de wijk Ribaucourt zien we echter een aanzienlijke impuls van renovatieacties.

FIGUUR 19 : Woninggrootte-2011



1 Observatorium van de huurprijzen 2013-2015

Mobiliteit

De zone lijdt onder het autoverkeer en in het bijzonder onder het verkeer van vrachtwagens op de as van de Havenlaan en die van de Groendreef tot de Willebroekkaai, wat leidt tot sterke geluidshinder, luchtvervuiling, parkeerproblemen en een gebrek aan laad- en losruimte.

De weg- en spoorinfrastructuren veroorzaken een breukeffect omdat ze veel grond innemen, door de snelheid van het verkeer en het gebrek aan doorgangspunten of hun ongemak.

Er zijn verschillende trein-, metro- en tramlijnen rond de perimeter maar slechts enkele buslijnen doorkruisen de perimeter (20).

FIGUUR 20 : Openbaar vervoer in de TOP. MIVB en NMBS



Treinen

Drie spoorassen: de noord-zuidverbinding in het oosten; de lijnen 50 en 60 (naar Gent Sint-Pieters en Dendermonde) in het noorden; de voorstedelijke lijn S10 (Dendermonde - Aalst) in het westen.

Drie stations bevinden zich binnen een straal van 1 km buiten de TOP: Noordstation, Pannenhuis, Bockstael. Enkel de eerste twee bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de TOP.

Metro

Er zijn twee metrolijnen en een premetrolijn rond de TOP:

- de lijn M2 (Elisabeth - Simonis) in het westen;
- de lijn M6 (Elisabeth - Koning Boudewijn) in het westen en het zuiden;
- de lijn M3 (Churchill - Esplanade) in het oosten, (premetrolijn die wordt omgezet in een bovengrondse lijn tussen het Noordstation en Esplanade);

Slechts zes stations bevinden zich in of aan de grens van de TOP: drie in de OP, IJzer (M2 en M6), Jules De Trooz (M3) en Over de Bruggen (M3) en twee buiten de OP, Ribaucourt (M2 en M6), Masui (M3) en Thomas (M3). Drie andere stations liggen iets verder van elkaar: Noordstation (M3) in het oosten en Tour & Taxis (M6) en Belgica (M6) in het westen.

Tram

Twee tramlijnen lopen door het noordoosten van de perimeter, en in tegenstelling tot trein- en metrolijnen rijden ze binnen de perimeter:

- Lijn T93 (Legrand - Stade)
- Lijn T62 (Kerkhof Jette - Eurocontrol).

Ze volgen hetzelfde traject tussen Kerkhof Jette en Le Francq en hebben vier haltes in de TOP: Over de Bruggen, Jules De Trooz, Masui en Thomas.

Bus

De perimeter wordt relatief goed bediend door de buslijnen van de MIVB: B14, B15, B47, B57, B58, B61, B88 en B89. De haltes binnen de perimeter of aan de grens zijn de volgende:

- Destouvelles, Gilbert, Jules De Trooz, Masui, Thomas, Noordstation, Reders, Willebroek, WTC, Nicolay en Stephenson (rechteroever);
- Tour & Taxis, Picard, Ribaucourt, Schelde, Steamers, Magazijn, Claessens en Dieudonné Lefèvre (linkeroever).

De frequentie van deze lijnen is niet altijd gegarandeerd en de uren zijn vaak beperkt, vooral 's avonds en in het weekend.

Om de zwakte van het structurerende netwerk in het hart van de TOP te compenseren, heeft de MIVB voorzien om haar busaanbod in de wijk te versterken met het nieuwe

Busplan 2018. Volgens het plan rijden de bussen over de toekomstige Picardbrug, waar voetgangers, fietsers en een tram terecht kunnen. Er komt een nieuwe verbinding tussen Schaarbeek en Neder-over-Heembeek.

Ondanks het feit dat het grondgebied Maximiliaan-Vergote in de centrale zone ligt en zijn aanbod aan openbaar vervoer uitstekend is, is de toegankelijkheid rond het maas van de TOP beperkt; het blijft zonder structurerende lijn van het openbaar vervoer.. Slechts enkele buslijnen rijden tot het hart van het maas. Transportprojecten zoals de fiets- en Picardbrug en het versterken van MIVB buslijnen zullen slechts gedeeltelijk aan dit tekort tegemoetkomen.

Fietsers en voetgangers

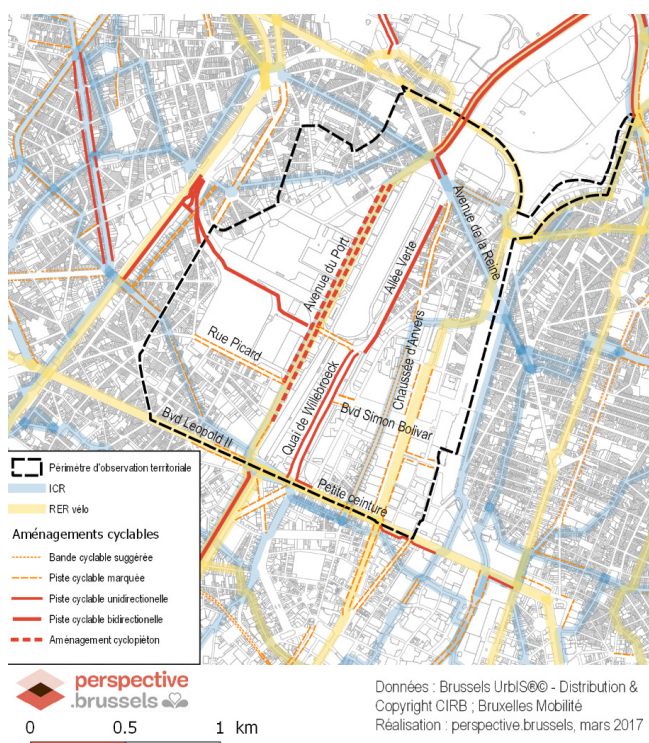
Het grondgebied omvat kwaliteitsvolle voorzieningen voor de zachte vervoerswijzen langs de grote assen van de TOP, maar die laatste zouden beter moeten worden aangesloten op de voorziening stroomopwaarts, zoals het geval is ter hoogte van het Saintelette-plein, waar geen enkele verbinding met de kleine ring is voorzien. In de kleine straatjes van de TOP zijn er helemaal geen voorzieningen..

Bovendien wordt de perimeter doorkruist door twee gewestelijke fietsroutes (GFR): een langs de Havenlaan en een langs de Koning Albert II-laan. Ook het project fiets-GEN heeft een invloed op de perimeter (Figuur 21).

De analyse van de voetgangersvoorzieningen is relatief vergelijkbaar met die van de fietsvoorzieningen. De voetpaden langs de grote assen zijn van goede kwaliteit, terwijl men in de kleinste straten voetpaden vaststelt die soms in zeer slechte staat zijn.

Ondanks de variabele kwaliteit van de voorzieningen is wandelen een belangrijke manier van verplaatsen in de wijk. Sommige bewoners verplaatsen zich enkel te voet.

FIGUUR 21: Fietsvoorzieningen in de TOP



Voorzieningen

Binnen de operationele perimeter Maximiliaan-Vergote zijn de wijken gekenmerkt door een discrete aanwezigheid van socio-culturele voorzieningen. Deze voorzieningen zijn gericht op sociale cohesie, alfabetisering en burgerparticipatie. Het gaat om voorzieningen die vooral animatie- en opleidingsruimtes bieden. De ruimte voor culturele uitwisseling lijkt daarentegen te ontbreken. De enige zaal hiervoor is die van het «Sport- en cultureel centrum Noordpool», die door een tekort aan menselijke middelen te weinig gebruikt wordt. Het project Kanal-Pompidou, dat eind 2022 officieel van start zal gaan, zou aan deze behoefte kunnen voldoen. Er zijn ook geen bibliotheken en spelotheken. De dichtstbijzijnde liggen op meer dan 2 km afstand van de noordelijke wijken en bevinden zich op de rechteroever van het kanaal. Binnen dit netwerk spelen twee voorzieningen een belangrijke rol: het “Sport- en cultureel centrum Noordpool” (Figuur 22) en het “Centrum Harmonie”.

Over het algemeen zijn indoor sportvoorzieningen relatief aanwezig in de TOP. We zien een heel aantal zalen met collectieve praktijken. Deze zalen bevinden zich in bepaalde scholen, maar ook in specifieke lokalen in verband met sportbeoefening. Zowel in de Noordwijk als in de Maritieme wijk is er een opvallend gebrek aan zwembaden. De meest toegankelijke zwembaden zijn die van Sint-Joost en Laken.

FIGUUR 22 : Sport- en cultureel centrum Noordpool



Ondanks een relatief groot aantal projecten voor de creatie van schoolplaatsen die tussen 2015 en 2025 gepland zijn in deze zone, lijkt het aanbod van schoolplaatsen tegen 2025 een groot tekort te vertonen.

Economie

We zien verschillende economische polariteiten naargelang de activiteiten zich in het moderne weefsel bevinden dat bestaat uit kantoorstorens (Manhattan) of oude gebouwen met kleine rijtjeshuizen en werkplaatsen (Masui, Aarschot/Brabant). Ondanks de aanwezigheid langs het kanaal en in Masui van enkele verwerkende bedrijven (Stevens, Plexy Reine) domineert de dienstverlenende economie in grote mate² op gebied van aantal activiteiten en bezette oppervlakte.

– Manhattan is het tweede Brussels zakendistrict in aantal werknemers (35.000). Het telt een groot aantal openbare besturen (SELOR, Vlaams Gewest, DIV, de onderneming van publiek recht Proximus NV, GOB, Europese Commissie). Er zijn drie grote internationale hotelketens vertegenwoordigd. De handel zelf is zwak aanwezig en weinig gevarieerd, maar er is wel een lunchaanbod. Een nieuwe dynamiek voor de kantoorgebouwen en de wens om een gemengd karakter te geven aan de manier waarop de eigenaars de zaken op het gelijkvloers activeren, maken

FIGUUR 23 : Antwerpsesteenweg, Masui wijk



2 Voor meer informatie over de economische dynamiek van dit Brusselse grondgebied, zie perspective.brussels, Masui: onderzoeken bij de economische actoren, 2018; perspective.brussels, Het economische weefsel van de zone Maximiliaan-Vergote, 2018.

het mogelijk om op de vastgoedmarkt nieuwe ruimtes ter beschikking te stellen voor andere activiteiten dan die van het kantoor in strikte zin.

De economische mix in de Masui-wijk is veel uitgebreider. Naast enkele productieve activiteiten is er een groot aantal handelszaken die gespecialiseerd zijn in 3 sectoren: autosector, horeca en persoonsverzorging. Het overzicht van de percelen toont aan dat de grote percelen worden ingenomen door groothandelaars van zeer diverse goederen: dranken, vis en zeevruchten, auto-onderdelen, voeding voor durum en andere snacks, bouwmaterialen. Let op: veel winkels staan leeg omdat het gemiddelde daar hoger ligt dan elders. Het leegstandspercentage van de handelszaken bedraagt meer dan 17 % (ruim boven het gewestelijke gemiddelde).

De omgeving van het kanaal, in het noordelijke gedeelte, omvat activiteiten die zich bevinden in de concessies van de Haven in verband met de waterweg voor de aanvoer en/of het vertrek van materialen, bouw materiaal en recycling. In het zuidelijk gedeelte nemen de zogenaamde culturele en recreatieve activiteiten stilaan hun plaats in (koffie, museum Kanal - Centre Pompidou, Brussel Bad...).

Openheid voor een innovatieve, economische, sociale en ecologische logica. Bij de economische actoren van deze zone in Brussel is er interesse voor innovatieve oplossingen. Er worden tal van initiatieven gelanceerd op het vlak van stedelijke moestuinen/stadslandbouw, sociale en solidaire economie, kringlooeconomie: recuperatie van materialen en elektronisch afval, compostering, tijdelijke bewoning van gebouwen.

Met andere woorden, de zone heeft dankzij haar zeer diverse en dynamische bedrijfsweefsel een groot economisch potentieel. En dat in zeer gevarieerde activiteitensectoren die dus een brede waaier van jobs bieden om verschillende functies aan te bieden, bestemd voor zowel hoog- als erg laaggeschoolden. Dit is onmiskenbaar een van de sterke punten van de wijk en een van de essentiële drijfveren voor de toekomst.

Deze activiteiten genereren een hele reeks verschillende materiaalstromen (water, afval van bedrijven, voeding, kantoormeubilair ...) die de basis zouden kunnen vormen van een lokale kringlooeconomie. Een hotspot van de kringlooeconomie van het Gewest.

FIGUUR 23 : Tegelwinkel in de Masuiwijk





L' ANGLE
HOEK



03

UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

De bovengenoemde elementen uit de diagnose laten het toe de uitdagingen en doelstellingen te definiëren om een ontwerp RPA voor de wijk Maximiliaan-Vergote te kunnen uitwerken.

Integreren van bestaande strategieën en plannen

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) dat op 12 juli 2018 werd goedgekeurd, voorziet voor de zone “Maximiliaan-Vergote” en haar omgeving “dat het Béco-bekken zal worden opgewaarderd met het oog op de stedelijke integratie: aanleg van een gewestelijk park op de Materialenkaai, renovatie van het Maximiliaanpark met openlegging van de Zenne, inplanting van een brug voor het openbaar vervoer en de zachte vervoerswijzen die de Simon Bolivarlaan verbindt met de site van Tour & Taxis en de Picardstraat, realisatie van nieuwe infrastructuren en woningen”.

Het wijst er bovendien op dat het Richtplan van aanleg (RPA) “Maximiliaan-Vergote” bijzondere aandacht zou kunnen besteden aan de coherentie van de verschillende projecten op de rechteroever van de Béco- en Vergotebekkens, door doelstellingen vast te leggen voor de toegankelijkheid en de kwaliteit van de openbare ruimten, alsook voor de programma’s en hun bevolkingsdichtheden”;

Het Kanaalplan, waarvan de algemene principes door de Regering werden goedgekeurd op 26 september 2013, benadrukt dat haven en water opnieuw met de centrale Brusselse wijken verbonden worden. Het wil met name de economische activiteit in de stad behouden en de werk- en woonplaatsen dichter bij elkaar brengen. Het wil eveneens woningen creëren die beantwoorden aan de behoeften die voortvloeien uit de demografische groei en aan de middelen van alle gezinsprofielen, het wil gezellige openbare ruimten creëren door de as van het kanaal op te waarderen, de Zenne opnieuw open te leggen en de oversteekplaatsen over het kanaal te zien als elementen die de wijken echt met elkaar verbinden. Tot slot wil het de voorwaarden creëren voor een open stad (voor de verschillende functies, voor de verschillende bevolkingsgroepen enz.) in een gebied dat wordt gekenmerkt als de plaats waar de nieuwe bevolking van het Brussels Gewest wordt opgevangen.

Doel van Het RPA “Maximiliaan-Vergote” is bovendien om de intenties van het Good Move-plan, van het GPCE en van het Beeldkwaliteitsplan te integreren. Tot slot bestaat het hoofddoel in de integrale van de operaties die voor-

zien zijn in het kader van het Stadsvernieuwingscontract “Citraën-Vergote”, dat op 16 november 2017 door de Regering werd goedgekeurd, en zo tegemoet te komen aan de noodzaak om het huidige reglementaire kader te wijzigen, dat voornamelijk wordt gedekt door twee BBP’s van de Stad Brussel: Helihaven en Willebroek.

Zo zal het RPA “Maximiliaan-Vergote” het mogelijk maken om de grond te mobiliseren en in te spelen op de huidige en toekomstige behoeften op het vlak van woningen, voorzieningen en aanverwante diensten.

De grote uitdagingen van het grondgebied

1. Het stads- en havenlandschap

Het gaat erom de verbouwingen van de perimeter in te passen in een sterke landschappelijke logica die verband houdt met de grote groene continuïteit van het stadscentrum en van Tour & Taxis, met als doel de fysieke en stedenbouwkundige banden tussen de bewoonde wijken en de grote stedelijke iconen zoals de Béco- en Vergotebekkens te versterken.

De volgende thema’s moeten minstens worden behandeld:

- de definitie van een landschapskader;
- de porositeit, toegankelijkheid en zichtbaarheid van openbare ruimten, voorzieningen en grote stedelijke iconen;
- het statuut en de programmering van de openbare ruimten;
- de behandeling van de passages en de omgeving tussen openbare ruimten met een verschillend statuut;
- het profiel van de verschillende types openbare ruimten.

2. De plaats van de voorzieningen in de evolutie van het grondgebied en zijn bevolking

Het gaat erom in te spelen op de veranderingen op het grondgebied en de toename van projecten op lange termijn (en die te omkaderen), en duidelijk te maken wat de programma’s voor voorzieningen van collectief belang zijn, die kunnen beantwoorden aan de lokale behoeften op korte, middellange en lange termijn. Ze zullen gedeeltelijk de basis vormen voor het welslagen van de globale

transformatie van de rechteroever van de Béco- en Vergotebekkens, rekening houdend met de sociaaleconomische kwetsbaarheid van het grondgebied.

De volgende thema's moeten minstens worden behandeld:

- de behoeften en de toegankelijkheid van de voorzieningen op lokale schaal;
- de spanningen tussen bevolkingsgroepen en de notie van gezelligheid;
- de fasering en de voorwaarden voor succes;
- het beheer van de overgang in het kader van de evoluties op korte, middellange en lange termijn.

3. De intensiteit en de mix van de programma's

Het gaat erom de programma's, hun intensiteit en hun stedelijke integratie te identificeren en te preciseren in de geest van de functionele mix die beoogd wordt door het Kanaalplan. Het RPA moet met name nauwkeurig de bebouwbare zones, hun programma's, bevolkingsdichtheden en typologieën bepalen die beantwoorden aan de behoeften op het vlak van huisvesting, voorzieningen, werkgelegenheid en commerciële en economische ruimten, en aan de doelstellingen van het GGB³. De voorgestelde aanpak moet voorwaarden scheppen voor het samenleven van programma's en het lokale economische potentieel meer activeren, de concentratie van het havengebied bevorderen met gemengde programma's en de fysieke en/of visuele toegankelijkheid van het watervlak van het Vergotebekken verzekeren.

De volgende thema's moeten minstens worden behandeld:

- het stadslandschap en het havenlandschap (perspectieven, in beslag nemen, gebouwen enz.);
- de commerciële en economische activiteiten;
- onderwijs en professionele inschakeling;
- de noodopvang van kwetsbare bevolkingsgroepen;
- het naast elkaar bestaan van verticale en horizontale programma's;
- het statuut en de toegankelijkheid van de private en semi-private ruimten (erfdienstbaarheden, binnenplaatsen van huizenblokken ...).

4. De kwaliteit en de toe-eigening van de openbare ruimten

Het gaat erom de kwalitatieve oriëntaties voor de openbare ruimten te verduidelijken, net als hun samenhang met de ruimten met een verschillend statuut (privé en semi-privé), wat hun programmering en fysieke inrichting betreft.

De volgende thema's moeten minstens worden behandeld:

- het statuut van de gelijkvloerse verdieping en de sokkels (functies, een goeie mix van groepen, ...) en de omliggende openbare ruimten;
- de ruimtelijke behandeling van de grenzen (scheidingswanden enz.);
- de toe-eigening (en de timing) van de openbare en semi-openbare ruimte door verschillende gebruikers (bewoners, voorbijgangers, daklozen...)
- het begrip "kern van lokale centraliteit" in verband met de kwaliteit en de toe-eigening van de openbare ruimten;
- de behandeling van de kunstwerken (trappen, hellingen enz.);
- de invloed en status van de verschillende types van openbaar domein.

5. Beheer van overlast en milieu

Het gaat erom de leefomgeving en het milieu voor de bewoners en gebruikers van het grondgebied te verbeteren.

De volgende thema's moeten minstens worden behandeld:

- duurzaam beheer van regenwater;
- lawaai (zware mobiliteit, haven, enz.);
- stof (zware mobiliteit, haven, enz.);
- rekening houden met het waterdicht maken van de bodem;
- de netheid en de problematiek van het sluikstorten van afval;
- het parkeren

3 De doelstellingen van ZIR 1 zijn de volgende: zone hoofdzakelijk bestemd naar woningen; 8 ha groene ruimten, zonder de kanaaloevers erbij te tellen; het creëren en herstellen van een gemengde wijk waarvan het centrum gelegen is tussen de Antwerpsesteenweg en de Willebroekkaai.

GLOSSARIUM

Stedelijk maas: geheel van verkeerswegen, openbare ruimten en huizenblokken die een bepaald gebied vormen, afgebakend door grote assen

TOP: Territoriale observatieperimeter

