

HEIZEL

Ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA)

Diagnose en uitdagingen

COVER

©www.atomium.be - Normann Szkop - SABAM 2011

VERANTWOORDELIJK UITGEVER

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

De gepresenteerde resultaten zijn informatief en hebben geen juridisch statuut

Reproductie toegestaan mits bronvermelding

© 2019 perspective.brussels

D/2019/14.054/7

SYNTHESENOTA

van het ontwerp van Richtplan van
Aanleg (RPA) Heizel



INHOUDSTAFEL

PREAMBULE	7
01 PERIMETER	9
02 DIAGNOSE	11
Geschiedenis en evolutie van de site	11
Plannen voor vernieuwing van het Heizelplateau	14
Ruimtelijke structuur en morfologie	14
Demografische en sociaal-economische toestand	15
Huisvesting en vastgoeddynamiek	17
Economische activiteiten en voorzieningen van collectief belang	18
Milieu	22
Mobiliteit	24
03 UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET ONTWERP VAN RPA	29
REFERENTIES	31





PREAMBULE

Datum van het ministerieel besluit: Ministerieel Besluit 07/06/2019 Publicatie in het Belgisch Staatsblad 14/06/2019

Voornaamste ontwikkelingen : Park, Huisvesting, Winkelcentrum, Voorzieningen van lokaal, gewestelijk en internationaal belang

Belangrijkste thema's : Nieuwe wijk, Internationale ontwikkeling, Actieve modi

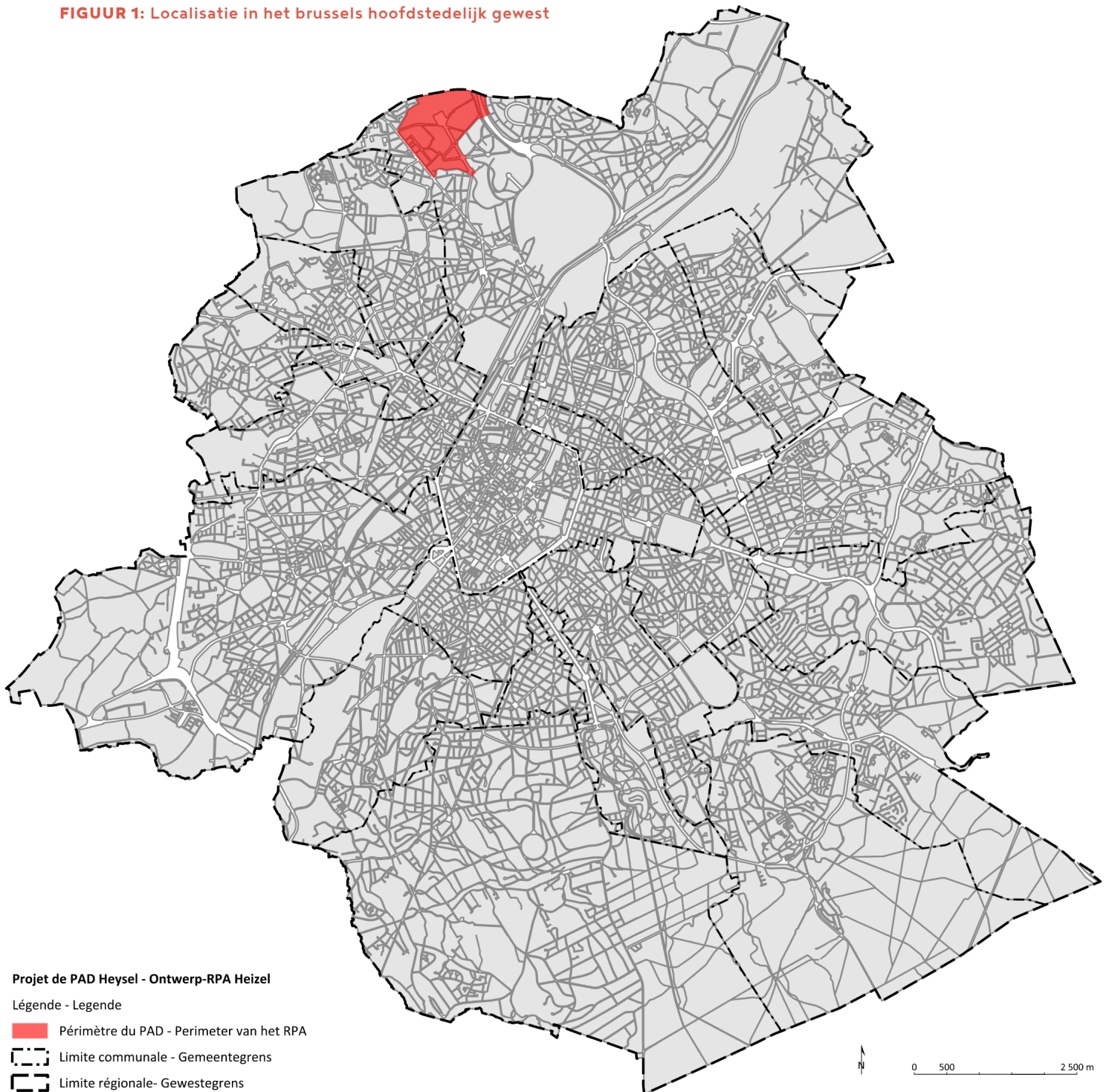
Opdrachtgeverschap : perspective.brussels

Dit document is het document dat wordt voorzien in artikel 2, §1, 2° van het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2018 betreffende het informatie- en participatieproces voor het publiek voorafgaand aan de uitwerking van de ontwerpen van richtplan van aanleg.

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



FIGUUR 1: Localisatie in het brussels hoofdstedelijk gewest



Projet de PAD Heysel - Ontwerp-RPA Heysel

Légende - Legende

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

Achtergrond: UrbIS 2019, GRB 2019

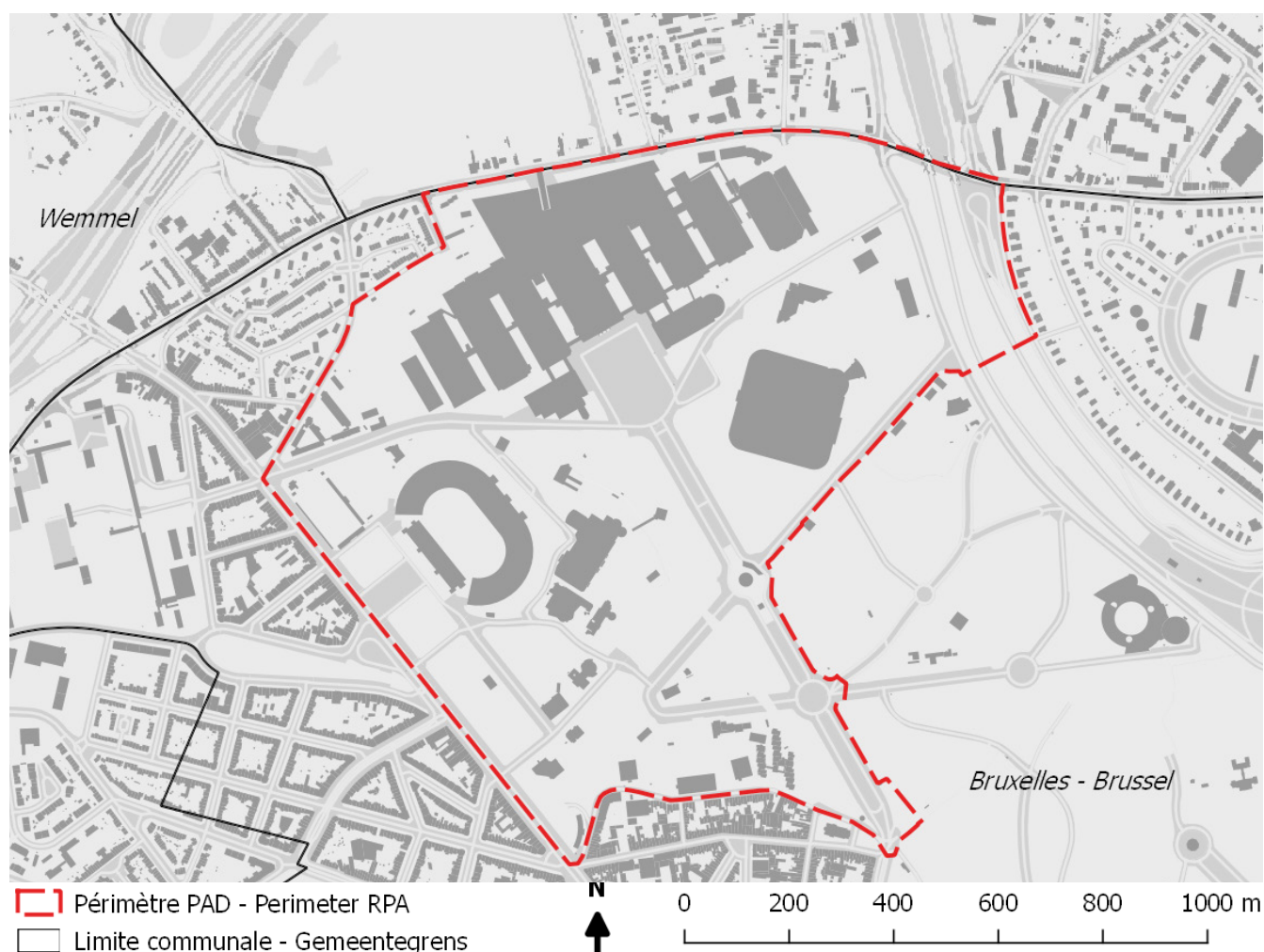
01

PERIMETER

De perimeter van het ontwerp van Richtplan van Aanleg waarop het besluit van 7 juni 2019 betrekking heeft, bevindt zich op het gebied tussen de Houba-de Strooperlaan, de Magnoliaan, de Jeneverbomenstraat, de Verregatstraat, de Romeinsesteenweg, de Meiselaan, de Madridlaan, de Atomiumlaan, de volledige Eeuwfeestlaan, de Heizelstraat en een deel van de A12. De omtrek wordt aangegeven op de kaart hierboven. De perimeter ligt volledig op het grondgebied van de Stad Brussel.

Deze perimeter van 117 hectare omvat het gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 15 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP). Hij omvat ook een gebied voor voorzieningen van collectief belang of van openbare

FIGUUR 2 : Kaart van de perimeter



Achtergrond : UrbIS 2019, GRB 2019



02

DIAGNOSE

2.1 Geschiedenis en evolutie van de site.

De Heizelvlakte ligt tussen de koninklijke landgoederen Laken en Stuyvenbergh in het zuiden en de Romeinsesteenweg die in het noorden, op het Ossegem- of Verregatplateau, de kamlijn vormt. In de 19e eeuw bestond de site uit uitgestrekte landbouwgebieden.

Op de Ferrariskaart (1770-1778) zien we duidelijk de huidige Romeinsesteenweg, die de waterscheiding tussen de bekkens van de Molenbeek (zuidzijde) en de Landbeek/Maalbeek (noordzijde) volgt. De eerste vermelding dateert uit de 13e eeuw. De weg werd toen «strata regia» genoemd, een term die doorgaans specifiek voor Romeinse wegen werd gebruikt.

Op het Heizelplateau waren er in die tijd slechts enkele boerderijen, waaronder de boerderij «Verregat», die zijn naam aan de tuinwijk heeft gegeven die in de jaren 1920 werd gebouwd als arbeidershuisvestingscomplex. De gebouwen van de boerderij werden begin jaren 1930 gesloopt.

De Wereldtentoonstelling van 1935

Het was Leopold II die op het idee kwam om de Heizelwijk te verstedelijken. In twintig jaar tijd, van 1889 tot 1909, slaagde hij erin om door middel van een beleid van aankopen en onteigeningen een uitgestrekt landgoed van bijna 200 hectare te vormen. Het ontwikkelingsplan voorzag in een nieuwe wijk rond het koninklijk kasteel. Tijdens zijn leven werd slechts begonnen met de aanleg van de Houba-de Strooperlaan en de Emile Bockstaelaan, evenals het begin van de Meiselaan, die Brussel met Antwerpen zou verbinden.

In 1921 werd de gemeente Laken geannexeerd door de Stad Brussel. Op zoek naar een plaats om de viering van de honderdste verjaardag van de Belgische onafhankelijkheid te organiseren, richtte de Stad haar blik op het Heizelplateau, dat ze in 1926 verwierf. Het project op langere termijn omvatte de bouw van een nieuw tentoonstellingscomplex met internationale allure, een hoofdstad waardig, ter vervanging van het Jubelpark, dat te klein was geworden.

FIGUUR 3 : Ferrariskaart (1770-1778)



FIGUUR 4 : Uitzicht richting het Eeuwfeestpaleis



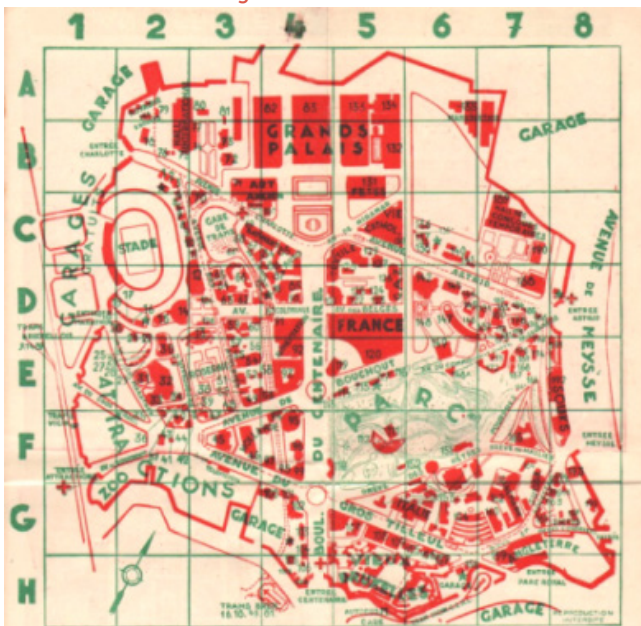
De architect Joseph Van Neck ontwierp het algemene plan. De tentoonstellingsruimte van het Eeuwfeestpaleis en de vier andere paleizen die tussen 1933 en 1935 voor de Wereldtentoonstelling van 1935 werden ontworpen, staan op de top van het Heizelplateau. De lanen zijn breed, de perspectieven talrijk en de uitzichtpunten overvloedig. Er is sprake van een goed georganiseerde scenografie, die tot in de details uitgewerkt lijkt te zijn.

De monumentale Eeuwfeestlaan, de ruggengraat van de site, loopt over een lengte van 800 meter de helling op en leidt op de top van het plateau naar het huidige Belgiëplein en de vijf tentoonstellingspaleizen.

Transversale assen verbinden de Eeuwfeestlaan met de Meiselaan en de Houba-de Strooperlaan, waar acht tentoonstellingspoorten werden gebouwd. Elke ingang, of poort, werd anders aangepakt en gemarkeerd door een gebouw of door zuilen.

Dit evenement vormde een eerste stap in de verstedelijking van het Heizelplateau en de omgeving: op de 140 hectare van het Heizelplateau werd het Eeuwfeestpaleis gebouwd, er werd een bebost park van 17 hectare aan-

FIGUUR 5 : Overzichtsplattegrond van de Wereldtentoonstelling van 1935



gelegd (Ossegempark), een weggennet gerealiseerd en een tramstation gebouwd. In minder dan vier jaar tijd maakten de uitgestrekte weilanden van het Heizelplateau plaats voor een tijdelijke stad. De wereldtentoonstelling van 1935 bracht een boodschap van de technologische en sociale vooruitgang over en vormde ook een laboratorium voor stedenbouw, kunstnijverheid en architectuur. Voor België was dit een gelegenheid om zijn knowhow, zijn nationale producten en zijn rijke verleden te tonen.

In de hoofden van de ontwerpers zouden na afloop van de tentoonstelling alleen nog de vijf paleizen, het stadion en het Ossegempark overblijven. De rest van het Heizelplateau zou worden getransformeerd tot een nieuwe woonwijk waarvan de huizenblokken door de opzet van de tentoonstelling werden bepaald.

Heizelstadion

Een ander element dat een grote invloed zou hebben op de ontwikkeling van het Heizelplateau was de bouw van het Jubelstadion in 1930.

Toen het land zijn honderdjarig bestaan naderde, ging de Stad Brussel in 1927 op zoek naar een locatie die groot genoeg was om een groot stadion te herbergen. De keuze viel al snel op het Heizelplateau. Een stadion met ruim 70.000 zitplaatsen, waarvan ongeveer 10.000 overdekte zitplaatsen, werd opgetrokken. De hoofdtribune in art-decostijl keek uit over de Houba-de Strooperlaan.

Op het einde van de Tweede Wereldoorlog kreeg het stadion de naam van de wijk waar het zich bevond: het werd omgedoopt tot «Heizelstadion». Een groot aantal volksevenementen trok steeds meer mensen aan.

Het Heizeldrama van 29 mei 1985 liet een diepe indruk en een sfeer van rouw na in de voetbalwereld.

Om Euro 2000 te kunnen ontvangen, werd het stadion volledig gerenoveerd en, na diens overlijden, omgedoopt tot «Koning Boudewijnstadion». De renovatie omvatte een vernieuwing van de tribunes en van de omliggende terreinen. Er werd een nieuwe negenbaans atletiekbaan aangelegd voor de Memorial Van Damme, die hier sinds 1977 wordt gehouden. Het originele fronton met fresco's is bewaard gebleven en behoudt zijn oorspronkelijke functie van toegangspoort tot het stadion. Architect Bob Van Reeth kreeg de opdracht voor de verbouwing. De werkzaamheden werden uitgevoerd tussen 1994 en 1998.

Deze voorziening is meer dan alleen een sportinfrastructuur: ze wordt ook gebruikt om concerten of andere niet-sportevenementen te organiseren. Vandaag telt het stadion 50.093 overdekte zitplaatsen.

De Wereldtentoonstelling van 1958

De crisis van de jaren dertig en de Tweede Wereldoorlog maakten het onmogelijk de Heizel te verkavelen. Hierdoor kon de tentoonstelling van 1958 op hetzelfde terrein worden gehouden en gebruikmaken van de bestaande infrastructuur.

Dit was de eerste naoorlogse wereldtentoonstelling. Het hoofdthema van deze tentoonstelling was "de mens" en "een nieuw humanisme". Het doel was om het begrip tussen de volkeren te verbeteren. Het Russische paviljoen, dat de Spoetnik voorstelde, keek uit op het luxueuze Amerikaanse paviljoen.

Vanaf 1954 vonden in de stad zeer grootschalige infrastructuurwerken plaats. Ter voorbereiding van Expo 58 en in het licht van de toename van het aantal auto's op de weg werd het weggennet vernieuwd, met name de Kleine Ring, waar de oude boulevards werden vervangen

door stadssnelwegen. Een eerste deel van de autosnelweg aan de stadsrand, de Grote Ring, werd gebouwd in de buurt van de tentoonstellingsterreinen om het verkeer naar Expo 58 te leiden. Op de site zelf werden de bezoekers vervoerd met een kabelbaan en een netwerk van treintjes.

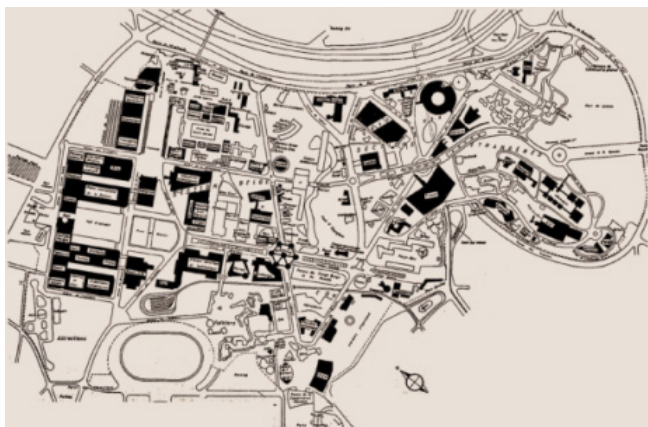
De tentoonstellingsoppervlakte werd uitgebreid tot 200 hectare door de opname van het Belvédère en het Park van Laken. De 110 ha aan parkeerruimte werden verdeeld over zeven percelen in de buurt van de Expositie. Hier konden 36.000 auto's worden geparkeerd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt was het de bedoeling om te breken met de oplossingen van 1935. Het algemene plan werd nu georganiseerd vanuit het Atomium, dat zich in het midden bevond en door zijn zeer grote afmetingen de hele site domineerde. Alle toegangen tot de tentoonstelling (poorten) werden voorzien van speciale constructies of kunstwerken.

Het Atomium vormde het embleem van deze tentoonstelling en is vandaag een van de belangrijkste Brusselse iconen.

De Eeuwfeestlaan werd omgedoopt tot Belgiëlaan en gemarkeerd door bekkens. Het Eeuwfeestpaleis kreeg een nieuwe (voorlopige) voorgevel en werd uitgebreid (bouw van Paleis 11).

FIGUUR 6 : Overzichtsplattegrond van Expo 58



De jaren tachtig, waarin de functie van «voorziening» van het Heizelplateau bevestigd werd.

Dankzij de aanwezigheid van het Heizelstadion en de tentoonstellingspaleizen werd de sport- en recreatiebestemming van de site verder uitgewerkt. Het aanvankelijke plan om een woonwijk op het Heizelplateau te bouwen, werd losgelaten ten gunste van ruimte voor tentoonstellingen, sport en vrije tijd. De aanleg voorzorg in zeer uitgestrekte parkeerplaatsen.

Voor het attractiepark «Meli Heizel» werd een deel van het tentoonstellingsterrein hergebruikt. Het opende zijn deuren in 1960. De Trade Mart, een permanente beurs voor de mode- en meubelgroothandel, werd in 1975 opgetrokken langs de Eeuwfeestlaan, tussen het Atomium en de paleizen. Het gebied aan de voet van het plateau vormt een uitgestrekte groene ruimte bestaande uit het Ossegempark en het Park van Laken, die in het zuiden doorlopen tot aan de koninklijke domeinen van Laken, Belvédère en Stuyvenbergh.

In mei 1985 bereikte de metro de Heizel. Het station Heizel werd het eindpunt van de noordelijke tak van lijn 1A. Sinds de doortrekking van de lijn in 1998 heeft het station Koning Boudewijn deze functie van eindpunt overgenomen. Tegelijkertijd werd het station Heizel uitgebreid om bezoekers te kunnen ontvangen tijdens grote evenementen van Brussels Expo of voor het stadion.

In 1987 maakte Meli Heizel plaats voor het nieuwe vrijetijdscomplex Bruparck, gelegen aan de voet van het Atomium en vlakbij het metrostation Heizel. Bruparck omvatte een Kinopolis (complex van 25 bioscopen), Océade (zwemparadijs), Mini-Europe (een Europa in miniatuur) en een gastronomisch en toeristisch «dorpje».

Nog in 1988 werd de Trade Mart uitgebreid met twee extra verdiepingen en in 1991 kwam het Buro & Design Center erbij.

Het Heizelplateau is uitgegroeid tot een zeer drukbezochte plek, verbonden met het stadscentrum via drie metrostations en verschillende tram- en buslijnen, en met de rest van het land via de Ring. In de tentoonstellingspaleizen worden grote beurzen gehouden (Autosalon, Voedingssalon, Huishoudbeurs, Beroepenbeurs, Batibouw) en sinds 2013 is er een 15.000 zitplaatsen tellende concertzaal, Paleis 12, aan toegevoegd.



2.2 Plannen voor vernieuwing van het Heizelplateau.

In 2002 verscheen de Heizel in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan als een van de veertien «hefboomgebieden»: gebieden met een groot potentieel voor de ontwikkeling van het Gewest en dus van strategisch belang. In het kader van het Plan voor de Internationale Ontwikkeling van Brussel (PIO) dat de Gewestregering in 2007 lanceerde, is nieuwe infrastructuur gepland voor het Heizelplateau.

Het later ontwikkelde Neo-project bestaat in het bijzonder uit de realisatie van een groot internationaal congrescentrum, een winkelcentrum van 72.000 m² GLA (Gross Leasable Area), minimum 750 wooneenheden verspreid over het terrein, hotels met in totaal ca. 500 kamers, outdoor- en indoor-recreatiezones, bijkomende kantoorruimtes voor maximaal 20.000 m² en diverse collectieve functies (kinderdagverblijven, rusthuis). Deze reorganisatie van functies en activiteiten biedt ook de mogelijkheid om alle openbare ruimten en de toegankelijkheid van de site te herbekijken. In september 2010 is na een internationale prijsvraag het Nederlandse stedenbouwkundig bureau KCAP, in samenwerking met de ontwerpbureaus Arup Amsterdam en Fakton, aangesteld om een masterplan uit te werken voor de hele site.

De site is onderverdeeld in drie percelen, waarvan de eerste twee reeds het voorwerp van een overheidsopdracht zijn geweest:

- Neo I betreft de bouw van een multifunctioneel complex met winkels, woningen en vrijetijdsvoorzieningen: horeca (9.000 m²), Kinopolis-bioscoop (15.000 m²), Spirouland (14.000 m²), Wetenschapspark (1.000 m²) en Mini-Europe (25.000 m²), met een parkeerterrein van 3.700 plaatsen;

- Neo II beoogt de bouw van een internationaal congrescentrum voor 5.000 deelnemers (> 50.000 m²) en een luxehotel met 250 kamers en 80 parkeerplaatsen.

Het derde perceel, Neo III, betreft de site van het Koning Boudewijnstadion en zijn omgeving. Het programma van deze site zal afhangen van het al dan niet behouden van het stadion, maar zal hoofdzakelijk woningen en gemeenschapsvoorzieningen omvatten.

In dezelfde geest heeft de Regering in juli 2017 een gedeeltelijke wijziging van het GBP aangenomen, waarbij een gebied van gewestelijk belang (GGB nr. 15) op de site van het Neo-project wordt gecreëerd. Tenslotte herbevestigt het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), dat op 12 juli 2018 werd goedgekeurd, de Heizel als prioritaire ontwikkelingspool en als stedelijk centrum op schaal van de grootstad. Deze functies moeten worden geconcretiseerd in het huidige ontwerp van Richtplan van Aanleg (RPA).

2.3 Ruimtelijke structuur en morfologie.

Het gebied dat voorwerp is van het ontwerp van Richtplan van Aanleg, is gelegen op de zuidflank van het plateau tussen de Molenbeek en de Landbeek/Maalbeek. De wereldtentoonstellingen van 1935 en 1958 hebben in sterke mate de ruimtelijke structuur van het gebied bepaald. De Y-vormige as van de Eeuwfeestlaan, de Keizerin Charlottelaan en de Miramarstraat, maakt gebruik van het reliëf om de voornaamste elementen op het plateau te ensceneren en te benadrukken: het Eeuwfeestpaleis en het Atomium zijn beide centraal en symmetrisch op de Eeuwfeestlaan ingeplant.

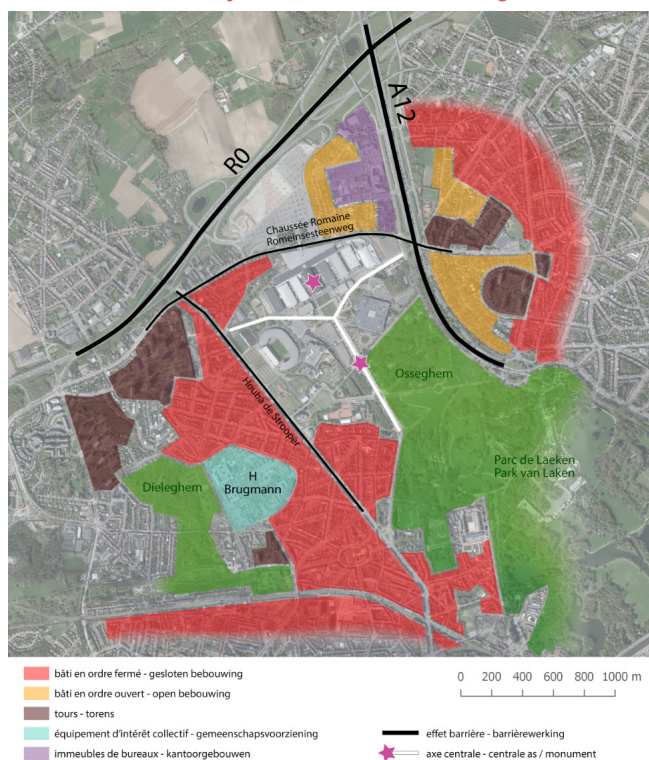
Aan de op de wereldtentoonstellingen volgende transformaties van het gebied ging geen globale stedenbouwkundige reflectie vooraf. Als gevolg hiervan vormen de voorzieningen aan weerszijden van de centrale as op zichzelf staande objecten, “eilandjes” die geen relatie aangaan met elkaar of met de publieke ruimte. De grote afstanden tussen de gebouwingangen en de perceelranden, de inrichting van vele straten en ruimten, zelfs langsheen de centrale Y, als parkeerterreinen en utilitaire “achterkanten”, plaatsen de genoemde monumenten te midden van een weinig aantrekkelijke en weinig interessante publieke ruimte.

Ook op een mesoschaal kan een “archipel” van stedelijke fragmenten worden ontwaard. Het plangebied als geheel contrasteert morfologisch sterk met zijn omgeving. Het wordt gedomineerd door een reeks omvangrijke volumes, zowel in oppervlakte als in hoogte (tentoonstellingspaleizen, Koning Boudewijnstadion, Trade Mart). Bebouwing is in de directe omgeving hetzij kleinschaliger (woonwijken Verregat, Houba/Brugmann, De Wand) hetzij afwezig (Parking C, Ossegempark, Park van Laken en koninklijke domeinen).

Behalve deze morfologische en functionele schaalbreuk draagt ook de aanwezigheid van grote infrastructuren aan de randen van het plangebied ertoe bij dat de relaties met de omgeving beperkt zijn. De autosnelwegen A12 en RO werpen barrières op naar het oosten en het noorden. In mindere mate hebben de Romeinsesteenweg en de Houba-de Strooperlaan, hetzelfde effect naar respectievelijk het noorden en het zuidwesten.

De naoorlogse gesloten bebouwing in de wijk Houba/Brugmann creëert een continuïteit naar Oud-Laken en het stadscentrum. Ze is aan de oostzijde van de Houba-de Strooperlaan onderbroken door het grootschalige complex van het Koning Boudewijnstadion en de aangrenzende sportinfrastructuren. De wijk wordt in het westen begrensd door de torens van de Modelwijk, het Dielegembos en de site van het Brugmann-ziekenhuis. Oostelijk van de A12 wisselen torens, open en gesloten bebouwing elkaar af. De Lakense Mutsaardwijk en de Grimbergse deelgemeente Strombeek-Bever vormen morfologisch een geheel. Ten noorden van het plange-

FIGUUR 7 : Ruimtelijke structuur en morfologie



Achtergrond Informatie Vlaanderen, Orthofotomozaïek, middenschalig, zomeropnamen 2018, Vlaanderen

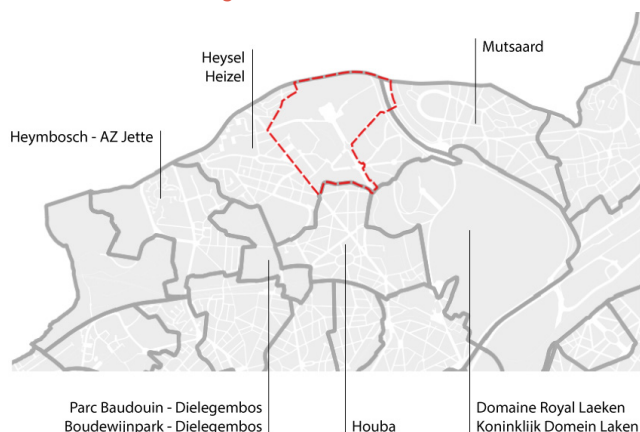
bieid tenslotte ligt de wijk Treft (woningen, kantoorgebouwen en een aantal handelszaken) geïsoleerd tussen de Ring, de A12, Parking C en de tentoonstellingspaleizen.

2.4 Demografische en sociaal-economische toestand.

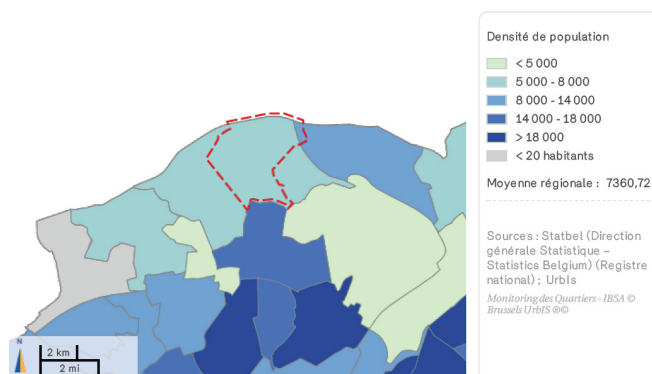
1 Dichtheid en groei

De bevolkingsdichtheid in de wijk Heizel is gematigd (5.500 inwoners/km²) doordat aanzienlijke ruimte wordt ingenomen door parken en diverse voorzieningen. Er is een grotere dichtheid in het oosten in de wijk Mutsaard (9.800 inwoners/km²) en vooral in het zuiden rond de

FIGUUR 8 : Situering



FIGUUR 9 : Densiteit bevolking 2016 (inwoners/km²)

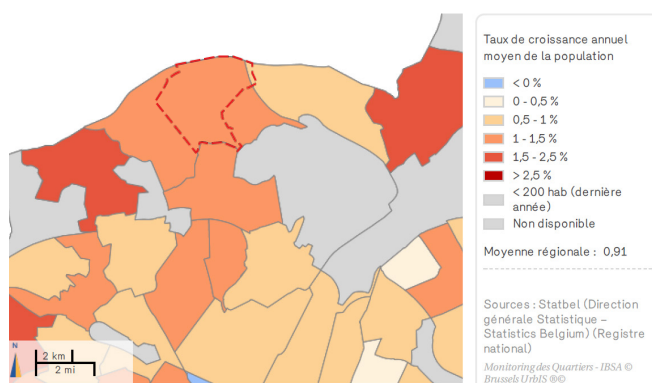


Houba-de Strooperlaan (15.300 inwoners/km²).

4 op de 5 inwoners van de wijk Heizel is Belg en dit aandeel is nauwelijks lager in de omliggende wijken. Slechts in de wijk Houba vertegenwoordigen de niet-Belgen 30% van de bevolking (gegevens 2016). Ter vergelijking, het aandeel van niet-Belgen in de gewestelijke bevolking bedraagt 35%. Opvallend in Houba is het relatief hoge aandeel van burgers uit de "nieuwe" lidstaten van de EU (Oost-Europa).

Er is sprake van een sterke bevolkingsgroei, ook in de momenteel dunbevolkte wijken Heizel en Heymbosch.

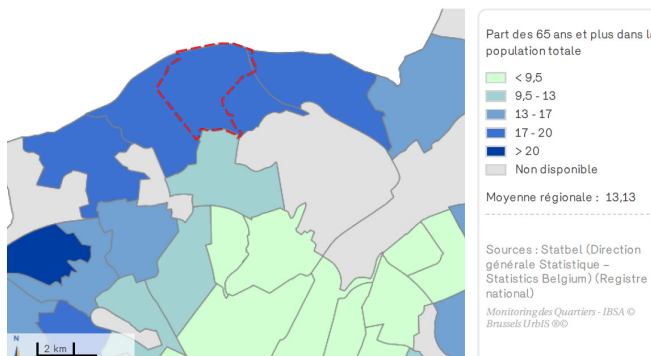
FIGUUR 10 : Jaarlijkse gemiddelde toename van de bevolking 2012-2017



2. Leeftijdsstructuur

Het aandeel kinderen (0-17 jaar) is vrij hoog tot zeer hoog in de wijken ten zuiden van de Heizel (Houba, Laken-Oost, Laken-West), waar het 22 tot 25% van de bevolking bedraagt. Ook het aandeel ouderen is hoog (tussen 17 en 20%), zowel in de wijk Heizel als in Heymbosch en Mutsaard, in tegenstelling tot de wijken in het zuiden. De vergrijzing van deze bevolking is bijzonder uitgesproken in de wijk Heizel, met een senioriteitscoëfficiënt van 30,4 - een van de hoogste in het Gewest. Jongvolwassenen zijn zwak vertegenwoordigd.

FIGUUR 11: AANDEEL VAN 65 JAAR EN OUDER IN DE TOTALE BEVOLKING 2017 (%)

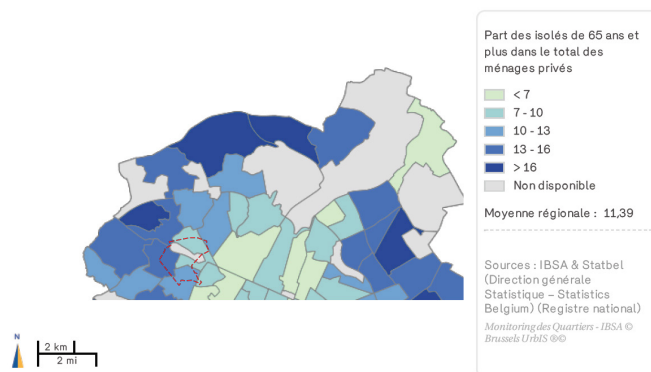


3. Gezinsamenstelling

Naast de gezinnen met kinderen, die een kwart van de huishoudens in het hele gebied vertegenwoordigen (iets meer in de wijk Houba), zijn er twee verschillende entiteiten:

- enerzijds de wijken Heizel en Mutsaard met een relatief hoog percentage eenoudergezinnen (tussen 13 en 14%) en alleenstaanden van boven de 65 jaar (16-17%);
- anderzijds de wijk Heymbosch in Jette, waar een groot aantal gezinnen zonder kinderen woont.

FIGUUR 12: AANDEEL ALLEENSTAANDEN VAN BOVEN DE 65 JAAR IN HUISHOUDENS 2016(%)

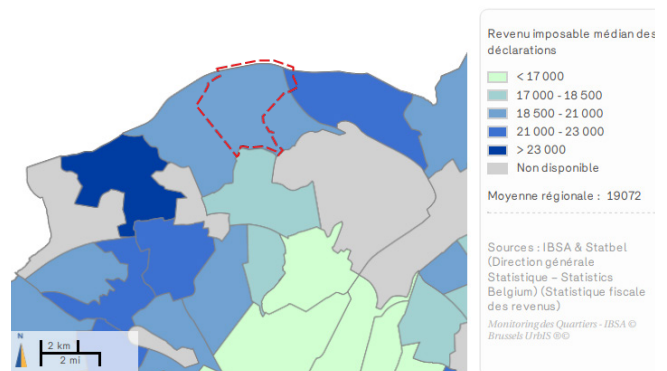


4. Sociaal-economische toestand

De sociaal-economische situatie in dit deel van het Gewest is zeer uiteenlopend, want we vinden hier alle inkomens- en werkloosheidsniveaus terug: hoge mediane inkomens (24.200 euro/jaar) en een relatief laag aandeel werkzoekenden (8%) in de wijk Heymbosch; middel-hoge inkomens en een eveneens gemiddeld aandeel werkzoekenden (10%) in Mutsaard (22.900 euro/jaar); lage inkomens (18.700 euro/jaar) en een hoog aandeel werkzoekenden (12%) in de wijk Heizel; en zeer lage inkomens en een zeer hoog aandeel werkzoekenden (14%) in het zuiden, in Houba (17.900 euro/jaar), duidelijk de meest kwetsbare wijk.

Het bevolkingsprofiel van de wijk Heizel (eenoudergezinnen, alleenstaanden boven de 65 jaar, lage inkomens) is logischerwijs vergelijkbaar met het gebruikelijke profiel van de bewoners van sociale huisvesting, talrijk aanwezig in de wijk (meer dan 25 sociale woningen per 100 huishoudens), met name in de Modelwijk.

FIGUUR 13: MEDIAAN BELASTBAAR INKOMEN 2016



2.5 Huisvesting en vastgoeddynamiek.

De site zelf telt bijna geen woningen, maar wordt wel omgeven door woonwijken. Deze bieden een gevarieerde huisvestingstypologie: grote sociale wooncomplexen, tuinvijken, naoorlogse eengezinswoningen, in het stedelijk weefsel geïntegreerde appartementsgebouwen enz.

In de buurt van de onderzochte perimeter bevinden zich verschillende sociale woonwijken, in het bijzonder: de Modelwijk (1.241 woningen), de tuinvijk Verregat (232

woningen), de wijk Wannecouter (161 woningen, waarvan de helft huizen) ten oosten van de A12, de Prins Leopoldsquare (795 woningen) in het centrum van Laken en ten slotte het Florair-complex (385 woningen) en de tuinvijk Heymbosch (81 woningen) op het grondgebied van de gemeente Jette.

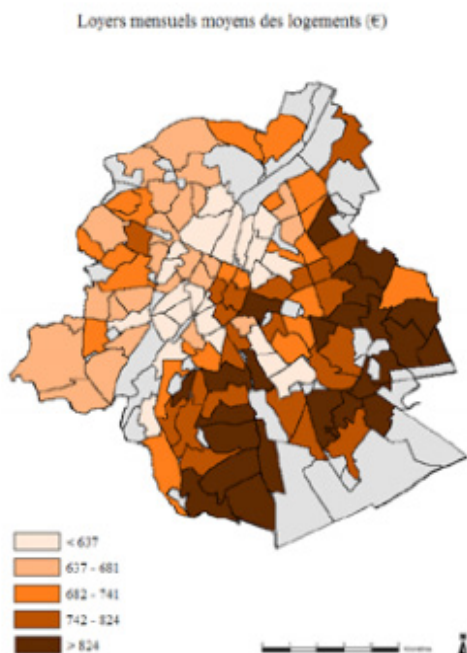
De huurprijzen in de wijk Heizel en de wijken westelijk en zuidelijk ervan gaan met ca. € 650 per maand lichtjes onder het gewestelijk gemiddelde van € 700 per maand. In de wijk Mutsaard liggen de huurprijzen rond het gewestelijk gemiddelde (gegevens 2017).

FIGUUR 15 : Sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Bron: BGHM, 2007



FIGUUR 14 : Gemiddelde maandelijkse huur voor woningen per kwartaal in het Brussels Hoofdstedelijk



Bron : BGHM, Observatie Centrum Van De huurprijzen, 2017

De vastgoedproductie van woningen (tussen 2003 en 2018) rond het Heizelplateau is vrij beperkt en dat is al jaren het geval. Momenteel is BGHM de enige publieke operator die projecten uitvoert in de buurt van de perimeter. De andere (publieke en private) producties van enig belang bevinden zich verder naar het zuiden, in de buurt van het centrum van Jette en dat van Laken.

De enige woningen binnen de perimeter van het ontwerp van RPA bevinden zich in het Huis Heizel, beheerd door het OCMW van de Stad Brussel. Hier verblijven 131 personen: 45 in het rusthuis en 86 in het rust- en verzorgingsstehuis.

In het Neo-project is de bouw van 750 woningen en van een bijkomend woonzorgcentrum voorzien.



Publieke woonprojecten volgens de operatoren Projets de logements publics selon les opérateurs



FIGUUR 16 : Publieke woonprojecten per operator

Bron: perspective.brussels, monitoring van de publieke woonprojecten. Overzicht door de Brusselse referent huisvesting, nr. 2, januari 2019

2.6 Economische activiteiten en voorzieningen van collectief belang.

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) omschrijft de Heizel als een perifere metropolitane pool met internationale uitstraling. In de toekomstige stadswijk moeten zakentoeisme en vrijetijdsactiviteiten harmonieus samengaan. Het winkelcentrum van het project Neo dient als handelskern van bovengewestelijk niveau te functioneren. Tevens is de Heizel aangeduid als locatie voor een van de vijf “recreatiepolen van gewestelijk niveau” (naast Pede, de Becokaai, de hippodroom van Bosvoorde en het Rood Klooster).

1. Voorzieningen

Qua voorzieningen zijn de wijk en omgeving relatief goed bediend. Er zijn veel kinderdagverblijven en scholen. Bovendien is sprake van een aanzienlijk toeristisch potentieel. De attracties en recreatiegebieden zijn divers (Atomium, Chinees Paviljoen, Japanse Toren, Planetarium, Koninklijk Paleis, Koninklijke Serres, Kinopolis met zijn 25 zalen, Mini-Europe, Art & Design Atomium Museum enz.) en goed bereikbaar. In 2010 werden het Atomium, Mini-Europe en Océade tot de meest bezochte attracties in het Gewest gerekend.

Opgemerkt moet worden dat het Chinees Paviljoen en de Japanse Toren sinds 2013 om veiligheidsredenen gesloten zijn. De Regie der Gebouwen plant momenteel werkzaamheden. Ter voorbereiding van het Neo-project sloot Océade op 30 september 2018 zijn deuren en op het gebied van handel en horeca werd het “dorp” Bruparck, waar een twintigtal cafés/restaurants waren gevestigd, gesloopt.

Sport en spel

- Het aanbod aan sportinfrastructuren in de perimeter van het RPA bestaat uit:
- Koning Boudewijnstadion: voetbalveld, atletiekpiste en velden voor de spring- en werponderdelen, 2 gymzalen;
- Victor Boinstadion: atletiekpiste en velden voor de spring- en werponderdelen, basketbalterrein, volleybalterrein, badmintonterrein;
- Stadion “Kleine Heizel”: voetbalveld en voetbal/hockeyveld;
- Voetbalterrein, hondenschool (gesloten), petanquetterrein;
- Voetbal/hockeyterrein, trainingspiste aan de rand, complex Royal Primerose met tennis-, fitness-, squash- en hockeyaccommodaties;
- Centrum voor boogschieten: voetbalterrein, boogschietstand.

Afgezien van het Koning Boudewijnstadion en de “Kleine Heizel” maken deze sportinfrastructuren voorwerp uit van het sportparkproject van de Stad Brussel en Neo. Het project voorziet een bestendiging en reorganisatie van het huidige sportinfrastructuurprogramma in een hedendaagse parkomgeving van 27 hectare.

Met dit project komt de creatie van een “recreatiepool van gewestelijk niveau”, een doelstelling sinds het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 2002 en hernomen in het GPDO, een stap dichterbij (al wordt voor deze

recreatiepool nog steeds vooral naar het Ossegempark gekeken). Een aantal chronische behoeften blijven echter bestaan: zwembaden voor scholen en zwemclubs in het Brussels Gewest, bijkomende omnisportzalen met reglementaire afmetingen voor competitie gezien de bestaande zalen overbevraagd zijn, een boksaal, volleybalterreinen, danszalen o.a. voor professionele dansgezelschappen en een basketbalaccommodatie voor trainingen en wedstrijden voor nationale competitie.

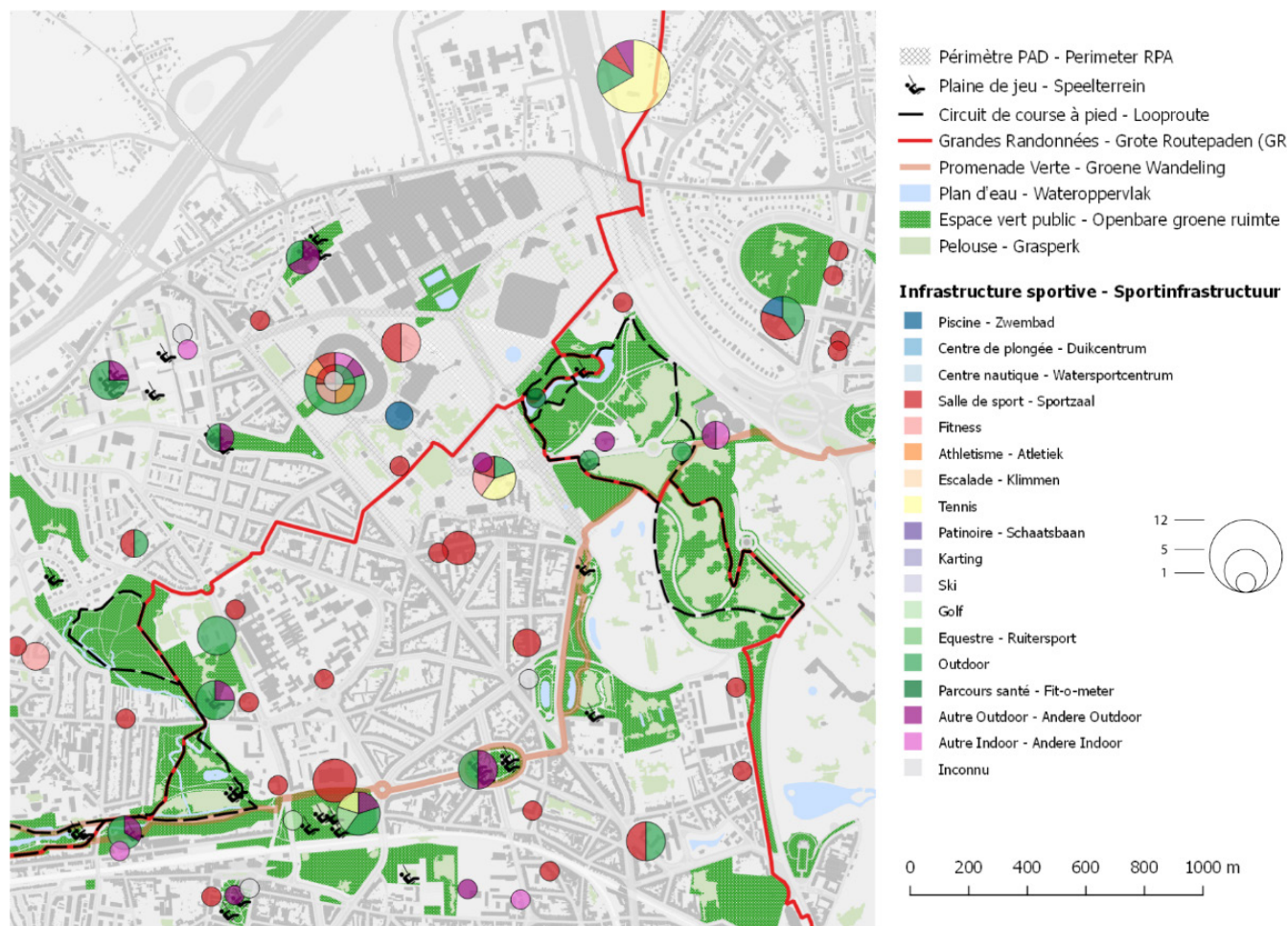
Niet minder belangrijk is dat het uiterste noorden van de Stad Brussel gekenmerkt wordt door een gebrek aan buurtsportvoorzieningen; een gebrek dat slechts in omvang zal toenemen met de komst van woningen in het plangebied.

FIGUUR 17 : Ontwerp sportpark © Omgeving cvba



Bron: BMA, Sportpark NEO. Factsheet 2017

FIGUUR 18: Bestaande sport- en recreatievoorzieningen



Bron: Sportkadaster bhg 2016, sportvlaanderen 2019, brussel leefmilieu 2012 achtergrond: Urbis 2019



Cultuur

Door zijn bijzondere geschiedenis kent het Heizelplateau een groter aanbod aan culturele infrastructuur dan andere wijken in de tweede kroon van het Gewest. Binnen de perimeter bevinden zich het Atomium (monument en tentoonstellingsruimte), Mini-Europe, het Art & Design Atomium Museum (ADAM), Kinopolis en het Planetarium van de Koninklijke Sterrenwacht. Het gaat om meestal commercieel uitgebate voorzieningen met een bovengewelstelijk en nationaal bereik.

Culturele voorzieningen gericht op de buurt zijn vandaag onbestaande. Openbare bibliotheken zijn aanwezig in de Mutsaardwijk en in de Modelwijk. Die laatste herbergt ook het cultureel centrum Cité Culture, een belangrijke spil in het netwerk van culturele organisaties in de wijk. Het Cultuurcentrum Strombeek bevindt zich op 1 km van het Belgiëplein. Andere culturele infrastructuur moet al gauw op 2 kilometer of verder van de perimeter, gezocht worden (Oud-Laken, Jette en Wemmel).

Met de komst van nieuwe woningen op de site, dient aan de behoeften aan buurtvoorzieningen gedacht te worden: een polyvalente zaal, een bibliotheek, een atelier, een buurthuis, een jeugdhuis. Bij de bewoners van de omliggende wijken bestaat nu reeds de vraag voor een cultureel aanbod gericht op kinderen (creatieve ateliers, leesactiviteiten, kunststages) alsook op jongeren en volwassenen (café-theater, café-concert, voorstellingen).

Kinderopvang en scholen

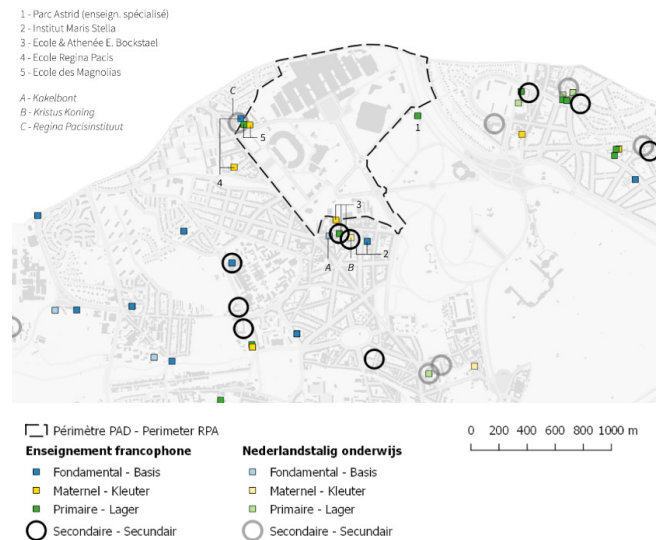
De wijk Heizel telt 0,30 opvangplaatsen per kind (gegevens 2017), een cijfer dat onder het gewestelijk gemiddelde van 0,37 ligt. De nabijgelegen wijk Houba telt er slechts 0,18. De dekking is met andere woorden zwak. Het plangebied telt twee gemeentelijke crèches: Gabrielle Petit (geopend in 2001) en Heysel (geopend in 2009). De wachtlijst is er zeer lang. In de omgeving zijn nog acht andere crèches aanwezig. Het project Neo omvat de realisatie van bijkomende crècheplaatsen.

In de perimeter van het RPA is slechts één school, de Ecole des Magnolias, terug te vinden. Ze heeft ongeveer 900 leerlingen, kleuter- en lagere school samen. Binnen een straal van 500 m zijn nog negen andere scholen aanwezig. Het gaat voornamelijk om Franstalige scholen (basis- en secundair onderwijs). Er zijn twee Nederlandstalige scholen (een basis- en een middelbare school). Ten noorden van de Romeinsesteenweg, in Grimbergen, bevindt zich een internaat van het Franstalig basis- en secundair onderwijs. Samen ontvangen deze scholen iets meer dan 4.000 leerlingen. Vandaag de dag zitten al deze scholen overvol.

Op iets meer dan 500 m, op de Sint-Annadreef, bevindt zich de Europese school die in 2012 haar deuren opende. Ze heeft bijna 1.800 leerlingen (basis- en secundair onderwijs).

Waar de wijk Heizel en de aangrenzende (Brusselse) wijken in 2017 nog gekenmerkt werden door een gebrek aan schoolplaatsen in het basisonderwijs, zullen de lopende en voorziene schoolprojecten in het gebied (+912 geprogrammeerde plaatsen) dit deficit in 2025 naar verwachting hebben weggewerkt.

FIGUUR 19: Nederlandstalig en Franstalig onderwijs

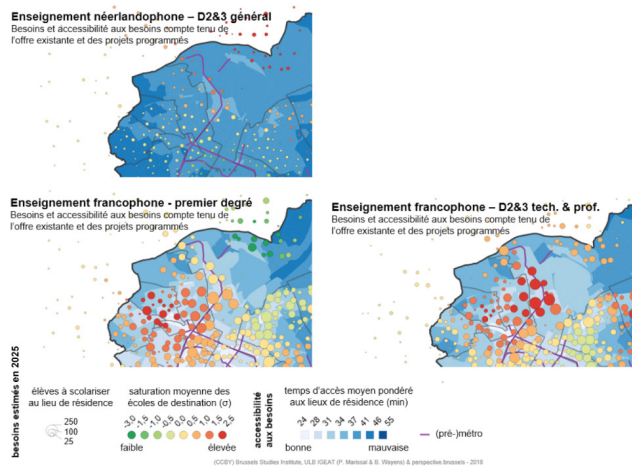


Bron: perspective.brussels vlaams Gemeenschap, Fédération Wallonie Bruxelles, 2019
Achtergrond: Urbis 2019

Deze inschattingen komen slechts voort uit een vergelijking tussen het aantal huidige en geprogrammeerde schoolplaatsen enerzijds en het aantal schoolplichtige kinderen in 2017 anderzijds. Ze nemen de tussen 2018 en 2025 verwachte bevolkingsgroei niet in rekening noch de toename van inwoners ten gevolge van de bouw van nieuwe woningen. De bevolkingsprognoses van het BISA naar 2025 toe voorzien in de noordwestelijke gemeenten van het Brussels Gewest een bovengemiddelde toename van de bevolking op schoolplichtige leeftijd.

In het secundair onderwijs worden heden 491 plaatsen gecreëerd of geprogrammeerd in de hier beschouwde zone. Om aan de grote behoeften aan plaatsen in het noordwesten van het Gewest tegemoet te komen, kan de goed bereikbare Heizel een interessante locatie zijn, met name voor de realisatie van plaatsen in het Nederlandstalig algemeen secundair onderwijs, maar ook in het Franstalig technisch en beroepssecundair onderwijs, waar een belangrijk deficit wordt verwacht tegen 2025.

FIGUUR 20: Nederlandstalig en Franstalig onderwijs



Bron: perspective.brussels vlaams Gemeenschap, Fédération Wallonie Bruxelles, 2019
Achtergrond: Urbis 2019

Welzijn en gezondheid

Op korte afstand van de perimeter bevindt zich het UVC Brugmann, lid van het netwerk van Brusselse openbare ziekenhuizen IRIS. Het is een van de grootste ziekenhuisstructuren van het Gewest.

Het noorden van het grondgebied van de Stad Brussel heeft echter behoefte aan medische huizen (wijkgezondheidscentra) die instaan voor de eerstelijnszorg, d.i. direct toegankelijke zorg in de buurt. Het enige medisch huis ten noorden van de stations van Jette en Bockstael is Cité Santé, gelegen in de Amandelbomenstraat nabij metrostation Koning Boudewijn. De bestaande centra zijn overbevraagd en de bovengemiddelde toename van de oudere bevolking (cf. supra) zal de behoefte verder doen groeien. Het profiel van de bewoners van de omliggende wijken indachtig, verdient de creatie van medische huizen met forfaitaire tegemoetkoming de voorkeur.

1. Economische activiteiten

Gezien de geschiedenis en de inrichting van het Heizelplateau, mag het geen verrassing heten dat het aantal lokale handelszaken per inwoner in de wijk Heizel in 2006 (meest recente cijfers) slechts de helft van het gewestelijk gemiddelde bedroeg. Met de sluiting van Bruparck zijn quasi alle vaste handelszaken uit de perimeter van het ontwerp van RPA verdwenen. De Heizelsite wordt echter omgeven door handelslinten: de Houba-de Strooperlaan, de Wandstraat en de Romeinsesteenweg. De eerste twee linten benader(d)en het gewestelijk gemiddelde van 4,28 handelszaken per 1.000 inwoners.

In de Houba-de Strooperwijk domineren horeca (34% van de handelszaken), diensten (28%) en dagelijkse aankopen (24%). Cafés, kruideniers en kapsalons maken er het merendeel van de zaken uit, voornamelijk in de Houba-de Strooperlaan, maar ook in de Reper-

Vrevenstraat. Het handelsaanbod is vooral op de buurt gericht; 60% van het cliënteel bereikt de handelszaken te voet.

Volgens de Barometer van hub.brussels omschrijft het cliënteel de handelszaken als “convivial” en familiaal, maar vindt tevens dat het handelsaanbod in de wijk achteruit boert. De komst van het winkelcentrum van het Neo-project kan de handel een nieuwe dynamiek geven, maar er wordt om waakzaamheid voor een juist evenwicht met het bestaande aanbod gevraagd alsook om aandacht voor kwaliteit en cultuur in het aanbod (café-theater, café-concert...).

In De Wand, ten oosten van de perimeter, maken diensten 32% van het handelsaanbod uit, dagelijkse aankopen 20%, kleding en persoonlijke verzorging 19% en horeca 18%. Banken, kapsalons en kledingwinkels zijn hier de meest voorkomende handelszaken. Het cliënteel is tevreden over de diversiteit en de kwaliteit van het aanbod, maar het vraagt tevens een betere en makkelijker verbinding met de toeristische trekpleisters op het Heizelplateau.

Langs de Romeinsesteenweg zijn enkele handelszaken gevestigd. Er zijn restaurants, carwash, benzinstations, een casino, een bibliotheek en fastfoodketens aanwezig. In Wemmel, aan de overkant van de Ring, is het profiel van het commerciële weefsel vergelijkbaar met dat van De Wand: dagelijkse aankopen en horeca, gericht op inwoners van de gemeente, overheersen er. De handel in Strombeek-Bever heeft een nog lokaler profiel en bestaat hoofdzakelijk uit buurtwinkels.

Andere economische activiteiten in en rond de perimeter van het ontwerp van RPA zijn:

- Buro & Design Center: een bedrijvent centrum van 25.000 m², met een conferentieruimte voor 120 personen en een receptiezaal voor 250 personen;
- Trade Mart: permanent winkelcentrum van 187.000 m² voor professionals in de sectoren van de mode en de binnenhuisinrichting, met 550 standhouders en jaarlijks 200.000 bezoekers;
- een zestal hotels met in totaal ongeveer 270 kamers;
- kantorenzone langs de Boechoutlaan op het grondgebied van Grimbergen.

Het Overzicht van het kantorenpark stelde vast dat in 2016 12,9% van de kantoren in de zone “Tweede kroon Noord”, waartoe de perimeter van het RPA behoort, leegstond. Dit percentage behoort tot de hoogste van het Brussels Gewest - het gewestelijk gemiddelde bedraagt 8%.



2.7 Milieu

De perimeter van het ontwerp van RPA is vrij groen. De sportvelden, vaak omgeven door groen, en de taluds of beboste stroken langs de Eeuwfeestlaan en de tram- en/of metrolijnen leveren hier een belangrijke bijdrage aan. Deze ruimten zijn niet toegankelijk of bruikbaar voor het publiek. Het Verregatpark en een reeks kleine ruimtes zijn dat wel: het geheel van bekkens en bloemperken bij de ingang van de tentoonstellingspaleizen, het plein tussen het metrostation Heizel en Parking T en de Sportlaan. De groene ruimten binnen de perimeter vertegenwoordigen weinig ecologische waarde (ook op vlak van fauna).

In het zuidoosten grenst de perimeter aan een tot aan het Kanaal reikende "groene long": het Ossegempark (beschermd), het Hollandersplein, het Park van Laken (beschermd), de Koloniale tuin en het Sobieskipark (bewaarlijs), of nog de Jean Palfynsquare (bewaarlijs). Deze uitgestrekte groene ruimten spelen een biologische, landschappelijke en sociaal-recreatieve rol. Voorts ligt de perimeter niet ver van het Dielegembos (Natura 2000), het Koning Boudewijnpark, het Jeugdperk en de berm van de Ring.

Ondanks het zeer grote aantal platte daken binnen de site is de aanwezigheid van groendaken (en groene gevels) zeer beperkt. Alleen de gemeentelijke crèche Gabrielle Petit heeft er een.

Aandacht dient geschonken aan de vele oude bomen

op het Heizelplateau en op de wegzate van de A12, zowel om hun esthetische (erfgoed) als hun ecologische waarde.

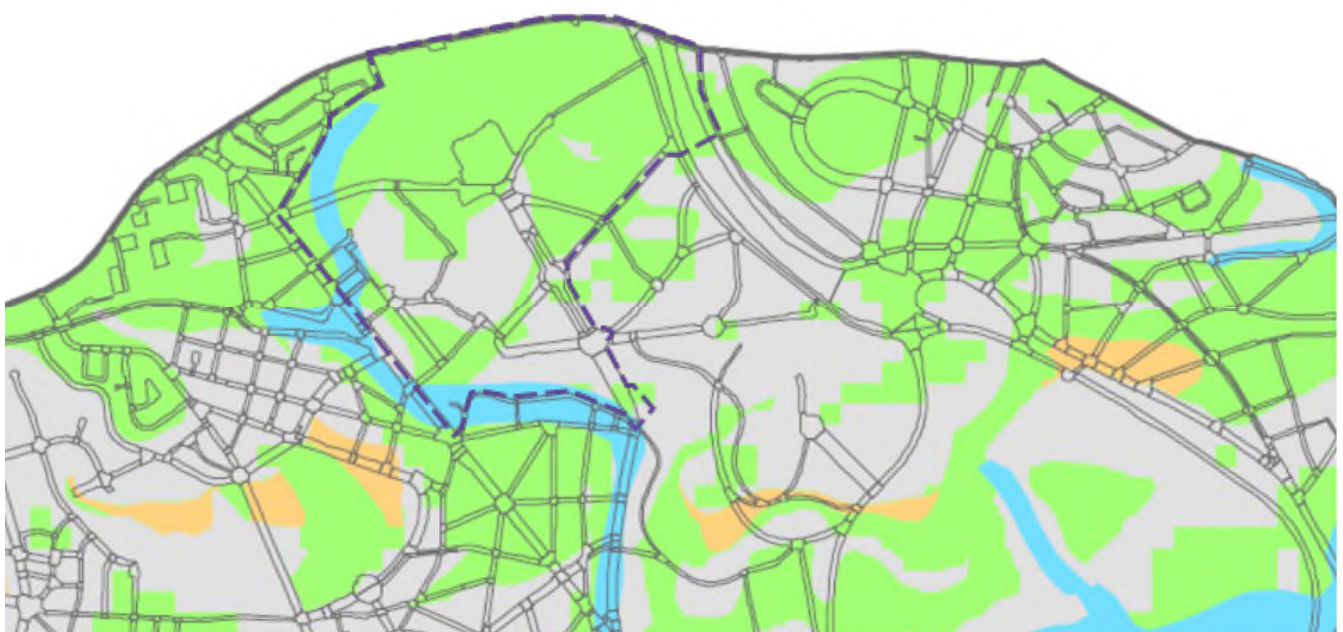
Een ander aandachtspunt van groot belang is de waterproblematiek. Van alle gebieden in de Stad Brussel, wordt Laken het sterkst getroffen door overstromingen (1 overstroming elke 1 à 2 jaar). Overstromingen teisteren het zuidelijk deel van de perimeter en stroomafwaarts, met name de Heizelstraat.

Deze overstromingen zijn te wijten aan de verzadiging van het rioleringsnet (de collectoren van de Molenbeek en die onder de Houba-de Strooperlaan, genaamd «Clémentine») door de hoge mate van bodemafdichting in het Gewest, maar ook door het verdwijnen van twee buffersystemen in de jaren 1950, namelijk de Molenbeek, die werd omgevormd tot een collector, en de voormalige vijver op de plek waar zich heden de Prins Leopoldsquare bevindt.

Terwijl het lager gelegen deel van Laken lijdt onder overstromingen, hebben meerdere vijvers stroomopwaarts te kampen hebben met chronisch watertekort, zoals de Sobieski-, de Clémentine-, maar ook en vooral de Ossegemvijver, die vrijwel droog staat.

De groene zone is geschikt voor de aanleg van infiltratievoorzieningen als greppels en bekkens. De grijze zone is hiervoor geschikt waar het terrein zwak hellend is. De blauwe zone is niet geschikt.

FIGUUR 21: Groene zones

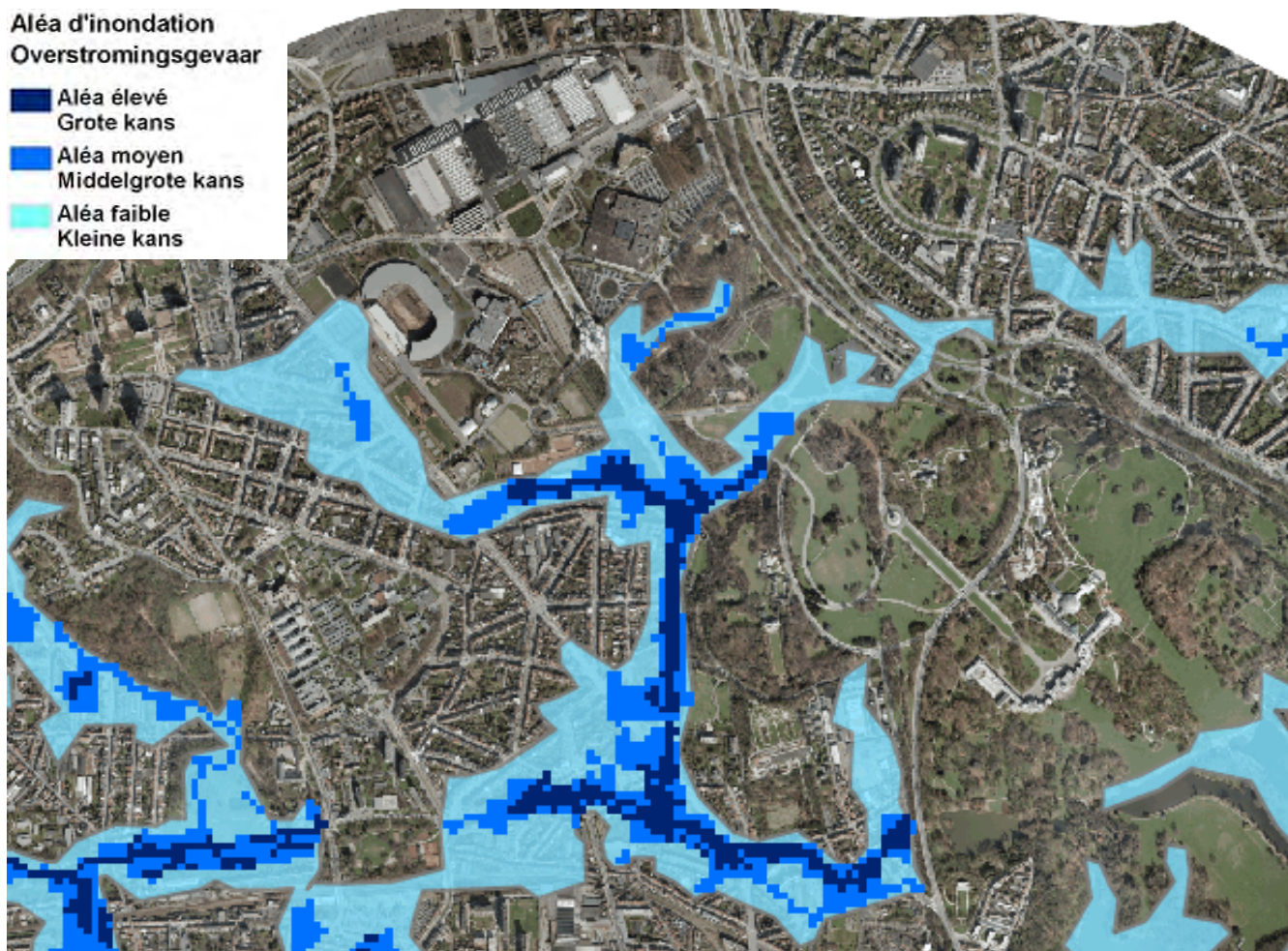


Bron : RIE

FIGURE 22: Overstromingsgevaar

Aléa d'inondation
Overstromingsgevaar

- Aléa élevé
Grote kans
- Aléa moyen
Middelgrote kans
- Aléa faible
Kleine kans

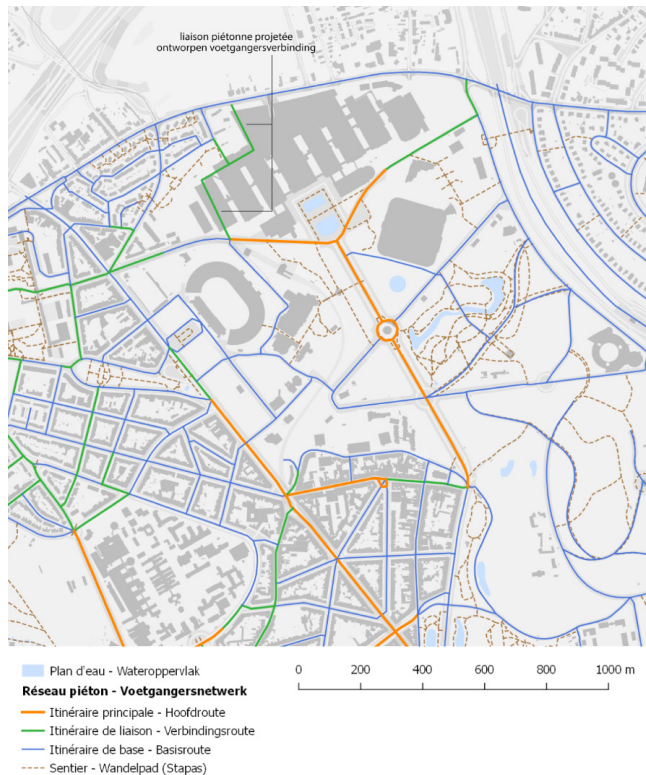


Bron : RIE

2.8 Mobiliteit

1. Actieve modi

FIGUUR 23: Voetgangersnetwerk



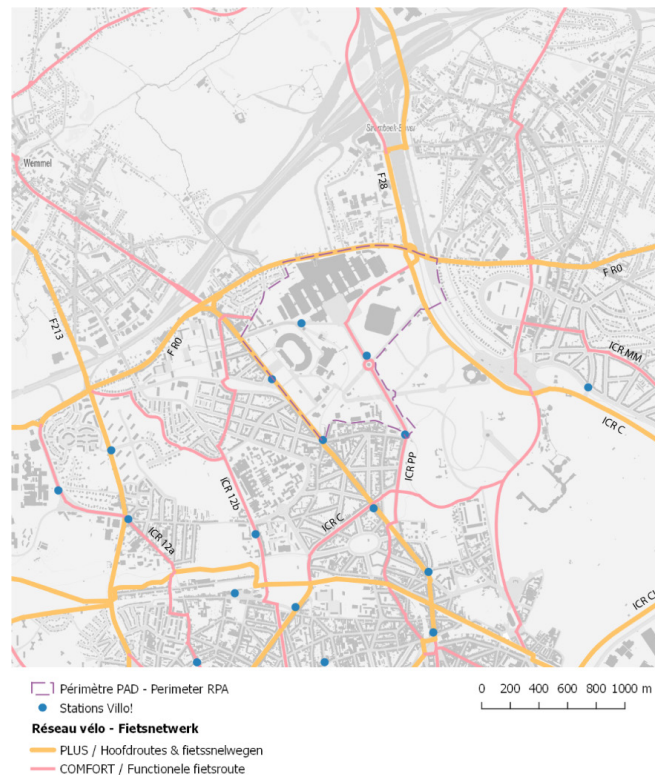
bron :Mobiliteit Brussels
Achergrond: Urbis 2019, GRB 2019

Het voetgangersnetwerk, opgenomen in het ontwerp van Gewestelijk Mobiliteitsplan, weerspiegelt de voetgangersdichtheid op de Brusselse wegen. De centrale Y-vormige as van het Heizelplateau en de handelslinten van de Houba-de Strooperlaan en de Reper-Vrevenstraat zijn aangeduid als hoofdroutes. Het ontbreken van een continuïteit tussen de hoofdroutes kan erop wijzen dat het gros van de voetgangers op het Heizelplateau zich met andere modi hierheen verplaatst. Het herbevestigt de vaststelling dat de Heizel weinig interactie met de omliggende wijken aangaat.

Het voetgangersnetwerk wordt verdicht door de talrijke wandelpaden in de parken. De doorwaadbaarheid van de huizenblokken waarin zich de tentoonstellingspaleizen en de sportinfrastructuur bevinden, is beperkt. Ten westen van de paleizen zal ze in de toekomst verbeteren door een nieuwe voetgangersverbinding tussen de Keizerin Charlottelaan en Parking C.

De trottoirs binnen de perimeter van het RPA zijn over het algemeen voldoende breed en van goede kwaliteit, op enkele uitzonderingen na. Sommige straten (Voetballaan, Kampioenschapslaan en Boechoutlaan) hebben een helling van meer dan 5%, wat een obstakel

FIGUUR 24: Fietsnetwerk



bron :Mobiliteit Brussels, Provincie Vlaams Brabant
Achergrond: Urbis 2019, GRB 2019

kan vormen voor personen met beperkte mobiliteit.

Bovenstaande afbeelding toont het over de gewestgrens heen doorlopende fietsnetwerk, zoals opgenomen in het ontwerp van Brusselse Gewestelijk Mobiliteitsplan en het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk van de provincie Vlaams-Brabant. De PLUS-fietsroutes hernemen de tracés vastgelegd in het FietsGEN en aan Vlaamse zijde voorzien om als fiets snelweg te worden ingericht (FRO, F28 en F213): het gaat om een intergewestelijk netwerk van snelle fietsroutes voor de middellange afstand. De perimeter wordt in het noorden, westen en oosten door PLUS-routes omgeven. Deze fietspaden moeten een optimaal rijcomfort bieden en breed genoeg zijn om alle types fietsers en grote stromen aan te kunnen.

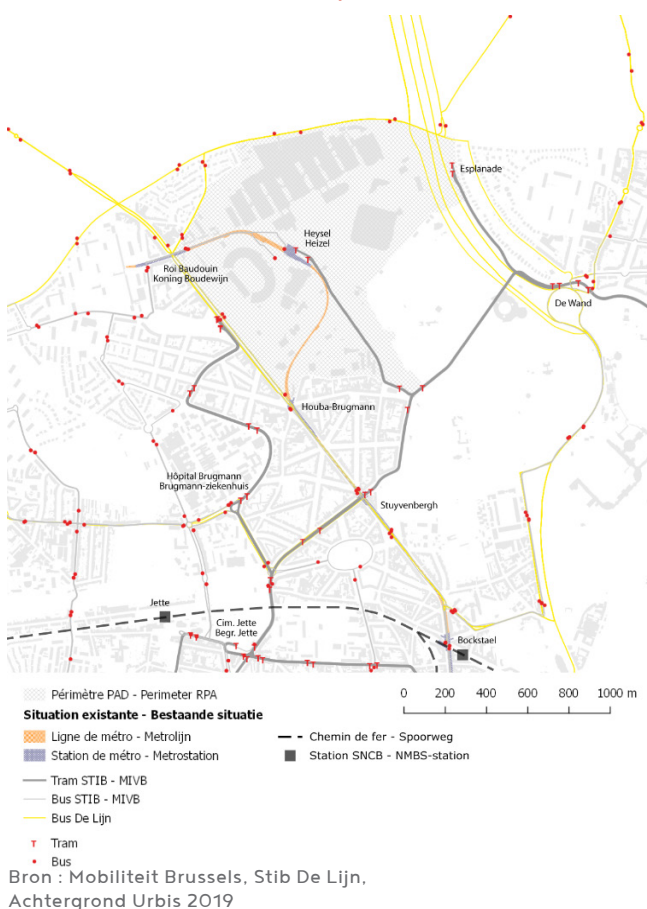
Dit netwerk wordt aangevuld door COMFORT-routes (in hoofdzaak betreft het de Gewestelijke Fietsroutes - ICR op de kaart) en hun Vlaamse pendant, de functionele fietsroutes. In Brussel volgen deze doorgaans wijkwegen met minder druk en minder snel autoverkeer dan op de hoofdwegen. Daartegenover staat dat ze minder leesbaar zijn, zeker bij gebrek aan een herkenbare, uniforme inrichting. De perimeter van het RPA wordt bediend door de ICR PP.

Ondanks de breed gedimensioneerde openbare ruimte in de perimeter, komt de huidige fietsinfrastructuur niet tegemoet aan de ambities die het Gewest zich stelt: de Houba-de Strooperlaan, de Romeinsesteenweg en de Eeuwfeestlaan zijn voorzien van gemarkeerde fietsstroken; enkel de Madridlaan en één zijde van de Keizerin Charlottelaan bevatten een vrijliggend fietspad.

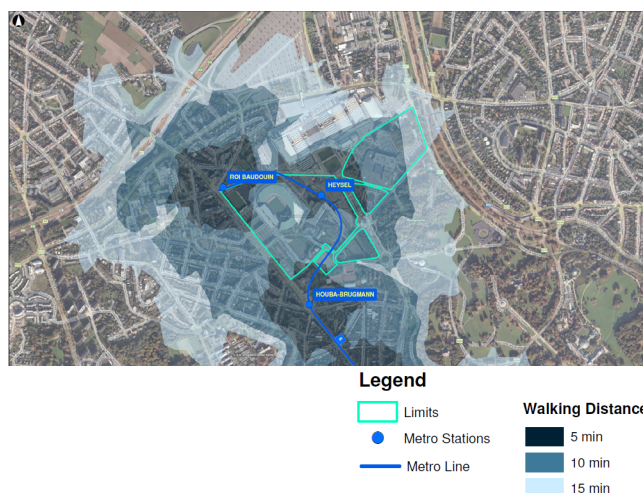
2. Openbaar vervoer

Verschillende vormen van openbaar vervoer zijn op de site beschikbaar: metro, tram en bus. Het westelijke deel van het plateau wordt bijzonder goed bediend door drie stations op metrolijn 6: Houba-Brugmann, Heizel en Koning Boudewijn. En als we een wandeltijd van 15 minuten als aanvaardbaar beschouwen, blijkt uit onderstaande kaart dat het hele plateau goed bereikbaar is. Dit verklaart waarom een groot deel van de onderzochte perimeter zich momenteel bevindt in bereikbaarheidszone B (zones gedefinieerd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening).

FIGUUR 25: Bestaande situatie perimeter RPA



FIGUUR 26: Invloedzones van de metrostations op lijn 6



Tijdens een evenement, zoals een wedstrijd in het Koning Boudewijnstadion, worden de frequentie en de capaciteit van de metrostellen opgetrokken.

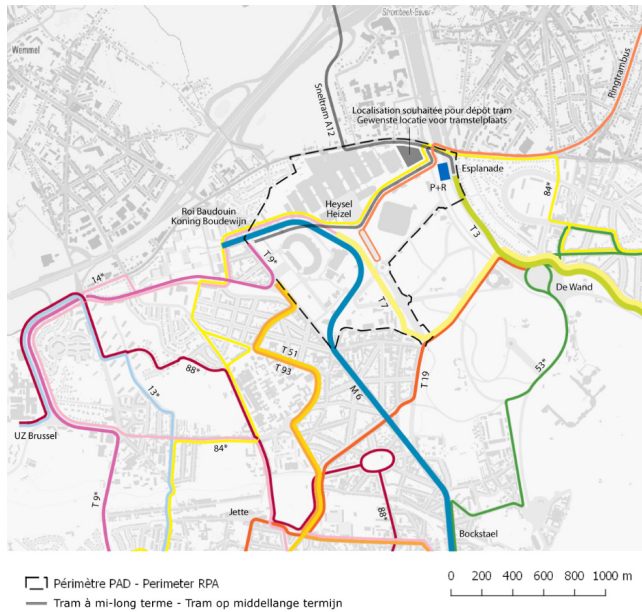
De site wordt niet bediend door de trein: het dichtstbijzijnde station is Bockstael, op ongeveer 2 km van de site of 6 minuten met de metro. Dezelfde metro brengt reizigers in 13 minuten naar het Weststation en in 18 minuten naar het Zuidstation.

Verschillende tramlijnen bedienen de Heizel: de lijnen 3, 7, 19, 51 en 93 verbinden het plateau met het stadscentrum en het zuiden van het Gewest. Met tram 3 is het Noordstation in 20 minuten bereikbaar. De buslijnen 84 en 88 van de MIVB verbinden de Heizel met het stadscentrum en het station van Berchem. Ze worden aangevuld met een nachtlijn, N18. Op het netwerk van De Lijn verbinden vele lijnen die door de Heizel lopen Brussel met Humbeek, Wemmel, Strombeek-Bever, Asse, Zellik, Malderen en Zaventem.

Er is een vergunning verleend voor het doortrekken van lijn 9 van Dikke Beuk naar Koning Boudewijn. Het Heizelplateau wordt op termijn een echt openbaar vervoersknooppunt over de gewestgrenzen heen. In het kader van het project Brabantnet plant De Lijn immers verschillende hoogwaardige tramlijnen, waarvan er één Heizel met de luchthaven van Zaventem zal verbinden (in eerste instantie geëxploiteerd door een tram-bus) en een andere Willebroek via de Heizel met het Noordstation zal verbinden (Sneltram A12). Ten slotte zijn in het kader van het Busplan van de MIVB, dat in verschillende fasen van 2018 tot 2021 wordt uitgerold, alle buslijnen die de perimeter bedienen onderhevig aan routewijzigingen.

In het licht van de hierboven genoemde tramlijnprojecten, de toename van de frequenties en de voortdurende bestelling van nieuw en groter rollend materieel, wenst de MIVB een tramstelplaats te bouwen op het terrein van Parking E (tussen de Romeinsesteenweg, de Madridlaan en de Esplanade).

FIGUUR 27: Perimeter RPA - Tramlijn



Bron : Mobiliteit Brussels, Stib De Lijn
Achtergrond Urbis 2019 GRB 2019

3. Autoverkeer en parking

De perimeter is gemakkelijk bereikbaar met de auto dankzij de nabijheid van de Ring RO en de A12. Afhankelijk van de verzadiging van de Ring, kan transitverkeer worden vastgesteld op de Romeinsesteenweg en kunnen er files ontstaan op de Houba-de Strooperlaan. In de huidige situatie kunnen vier belangrijke toegangswegen tot de site worden geïdentificeerd:

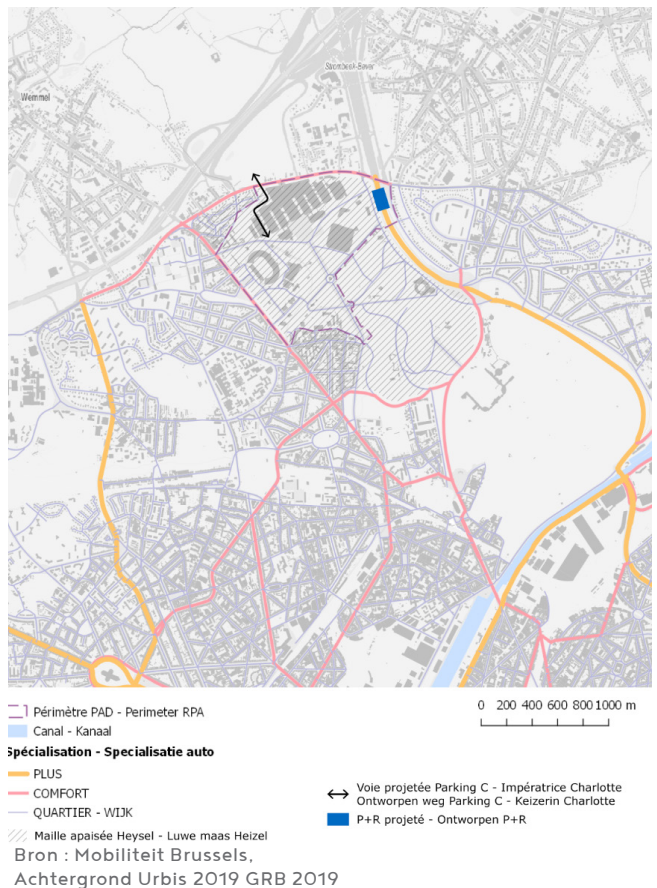
- de Madridlaan (langs de A12) en de Romeinsesteenweg vanuit het oosten;
- de afrit 7bis van de Ring RO vanuit het noorden;
- de afrit 8 van de Ring RO en de Houba-de Strooperlaan vanuit het noorden;
- de Houba-de Strooperlaan vanuit het zuiden.

Afhankelijk van de evenementen die op het plateau plaatsvinden, kan het autoverkeer rond het plateau ook relatief druk zijn. Voor deze evenementen is er een groot aantal parkeerplaatsen beschikbaar op Parking C, waardoor de afritten van de Ring, in dit geval afrit 7bis, onder druk komen te staan.

De beurzen in het tentoonstellingspark genereren ook heel wat vrachtovervoer. Aan- en afvoer van goederen in de paleizen verloopt via de Romeinsesteenweg. Vrachtwagens parkeren op Parking C.

Net zoals voor het fiets- en het openbaarvervoernetwerk, specialiseert het ontwerp van Gewestelijk Mobiliteitsplan de netwerken voor gemotoriseerd personenvervoer en vrachtovervoer hiërarchisch in PLUS-, COMFORT- en WIJKwegen. De eerste twee categorieën worden geacht het doorgaand verkeer te kanaliseren. De

FIGUUR 28: Perimeter RPA



Bron : Mobiliteit Brussels, Achtergrond Urbis 2019 GRB 2019

tussenliggende gebieden zullen worden ingericht tot "luwe mazen" waar enkel bestemmingsverkeer kan circuleren. De perimeter van het RPA behoort tot een maas afgebakend door de Romeinsesteenweg, de Madridlaan, de Koninklijk Parklaan, de Witte-Acaciaaan en de Houba-de Strooperlaan. In de omgeving van het plangebied is de voorziene wegenspecialisatie voor het vrachtovervoer identiek aan dat voor het gemotoriseerd personenvervoer.

In het oosten van de perimeter, meer bepaald in de bedding van de huidige A12 en vlakbij de eindhalte Esplanade van tramlijn 3, zal het Gewest een P+R-voorziening bouwen. De A12 zelf zal op het grondgebied van het Gewest zijn autosnelwegstatuut verliezen en ingericht worden als stadsboulevard ("entrée de ville"). Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling formuleert eenzelfde intentie voor de Houba-de Strooperlaan.

In het kader van de ontwikkeling van het Heizelplateau wordt een nieuwe verbindingsweg voorzien tussen de Ring, Parking C en de Keizerin Charlottelaaan. De weg wordt geacht de door de ontwikkeling verwachte groei van de verkeersdruk op de bestaande toegangswegen te verlichten. In 2016 werd een stedenbouwkundige vergunning uitgereikt voor de aanleg van deze weg; deze vergunning werd in 2018 met één jaar verlengd. De weg zal de Romeinsesteenweg ongelijkvloers kruisen, langsheen de paleizen verdiept worden aangelegd en gelijkvloers aansluiten op de Keizerin Charlottelaaan. Hij zal in de beide richtingen bestaan uit een rijstrook

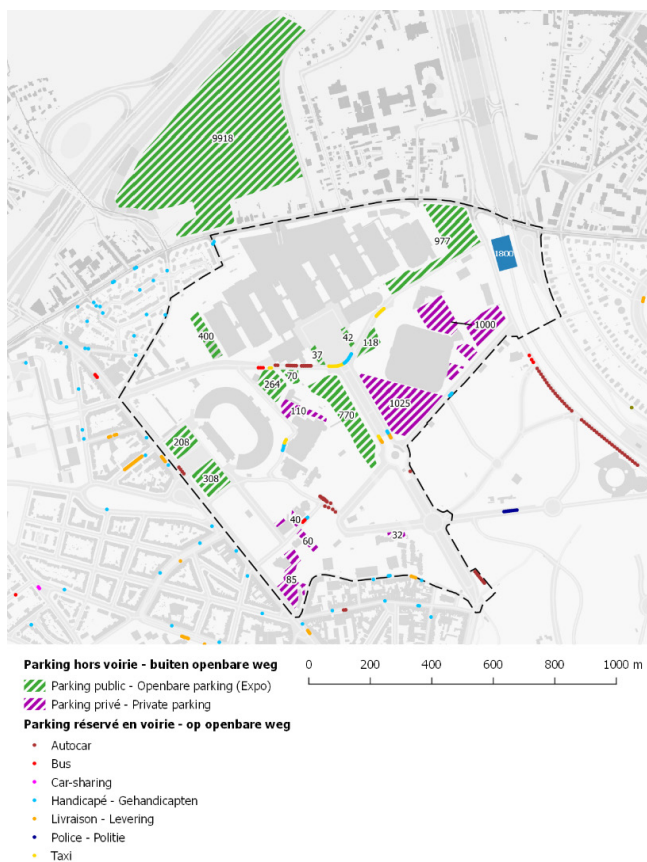
voor personenwagens en een rijstrook voor shuttles en vrachtvervoer. Via een uitgebreid Verregatpark zal parallel aan de nieuwe weg een verbinding voor actieve modi worden ingericht.

Bovenstaande afbeelding illustreert de verspreide en omvangrijke ruimte-inname door openlucht parkeerterreinen, hetzij publieke terreinen in beheer van Brussels Expo, hetzij private terreinen. Het gaat in totaal om bijna 16.000 plaatsen (de 9.918 plaatsen op Parking C inbegrepen) (gegevens 2016): capaciteit die slechts tijdens de grote beurzen wordt bereikt.

Naast de openbare parkings is het ook in veel straten mogelijk om te parkeren. De maximale bezettingsgraad wordt op weekdagen zelden bereikt. Daar staat tegenover dat evenementen en sportactiviteiten een grotere verzadiging kunnen veroorzaken, vooral in het weekend. De meer residentiële straten rond de Heizelsite hebben ook een hogere bezettingsgraad, die zelfs problematisch is in de buurt van de metrostations (vooral de Houba-de Strooperlaan). Een reeks plaatsen is gereserveerd voor bussen, taxi's, personen met een handicap, leveringen en de politie.

De op til staande projecten omvatten de realisatie van de volgende aantallen parkeerplaatsen: 3.780 plaatsen in Neo I en II (waarvan 450 plaatsen voorbehouden voor de te bouwen woningen), 1.800 plaatsen in de P+R aan Esplanade en 200 plaatsen onder het nieuwe sportpark. Voorts heeft Brussels Expo een vergunning aangevraagd voor de bouw van een parkeergebouw van 1.800 plaatsen op Parking E - dit is het terrein waarop de MIVB een tramstelplaats voorziet. Van het huidige aantal parkeerplaatsen buiten de openbare weg zal naar schatting verdwijnen: 1.730 (projectgebied Neo I en II en sportpark) en 630 (deel Parking E). Alles samen genomen resulteert dit in een netto-toename van 5.220 plaatsen buiten de openbare weg.

FIGUUR 29: Parking



Bron : Mobilité Brussels, NEO
Achtergrond Urbis 2019 GRB 2019





03

UITDAGINGEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET ONTWERP VAN RPA

Rekening houdend met de bovenvermelde elementen van diagnose en de doelstellingen die in het GPDO zijn vastgelegd, is de ambitie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als volgt:

1. Verstedelijken: ontwikkelen van een compacte wijk die gekenmerkt wordt door stedelijke dichtheden in de buurt van grote groene ruimten en door een functionele mix, die een (inter) nationale uitstraling en een levendige en aangename leefomgeving met elkaar verzoent. I.

- Een 24/7-wijk realiseren, die in staat is om frequent het decor te zijn van grootschalige evenementen maar ook buiten deze momenten als een aantrekkelijke en levendige stadswijk functioneert. Dit vereist een goede balans tussen de op de site aanwezige voorzieningen alsook een intelligent ontwerp en beheer van de publieke ruimte op de site.

- Een stedelijke pool voor zaken- en vrijetijdstoerisme ontwikkelen die de regionale en internationale ontwikkeling van Brussel ten goede komt, door de inplanting van een congrescentrum, een winkelcentrum, hotels alsook recreatievoorzieningen van gewestelijk en bovengewestelijk belang.

- Een gediversifieerd aanbod aan woningen realiseren, teneinde een sociale mix in de wijk te verzekeren.

- Voorzieningen realiseren die gericht zijn op de bestaande en de toekomstige bewoners: crèches, maar ook buurtsportinfrastructuur, ruimten voor culturele en artistieke activiteiten en een wijkgezondheidscentrum. Het plangebied biedt opportuniteiten voor de creatie van schoolplaatsen (met name voor sportgerelateerde opleidingen).

- Bijdragen tot de uitbouw van een recreatiepool van gewestelijk niveau, die sportieve, ludieke en culturele activiteiten voor kinderen, jongeren en hun ouders kan herbergen, in samenhang met en complementair aan een toekomstvisie op de socio-recreatieve en ecologische betekenis van het Ossegempark

2. Verbeteren van de ruimtelijke structuur door het ontwikkelen van leesbare en hoogwaardige openbare ruimten, het in relatie brengen van bebouwde en open ruimten op schaal van de mens, het creëren van verbindingen en continuïteit met de omliggende wijken en het valoriseren van het architecturale en landschappelijke erfgoed.

- Garanties geven voor een ruimtelijk ontwerp dat een wisselwerking tussen het bebouwd weefsel en de publieke ruimte tot stand brengt.

- De doorwaadbaarheid van de site maximaliseren door de creatie van permanent publiek toegankelijke voetgangers- en fietsverbindingen.

- Handelszaken en gemeenschapsvoorzieningen richten naar de openbare ruimte en het gelijkvloerse niveau van de gebouwen activeren.

- De Heizelwijk morfologisch en functioneel aan de stad vasthechten door de schaalbreuk met de residentiële wijken aan de Houba-de Strooperlaan te verminderen en door de verbindingen met de Mutsaardwijk te verbeteren.

- De historische monumenten, landschapselementen en zichtassen inzetten ter versterking van de ruimtelijke structuur.



3. Tot stand brengen van een multimodaal toegankelijke wijk en de wijk zodanig inrichten dat wandelen en fietsen worden gestimuleerd..

- Elke straat, plein en park herinrichten tot een uitnodigende en toe-eigenbare publieke ruimte met de voetganger als ijkpunt. In sommige gevallen zijn multifunctionele inrichtingen vereist, die in staat zijn om afhankelijk van het moment verschillende soorten van ruimte-inname en variërende bezettingsgraden te accommoderen.
- Heizel en Esplanade inrichten als duurzaam performante en aantrekkelijke intermodale knooppunten van bovengewestelijk belang.
- Een "luwe maas" creëren conform het ontwerp van Gewestelijk Mobiliteitsplan, door een netwerk van veilige en comfortabele fietsroutes aan te leggen, doorgaand gemotoriseerd verkeer op de WIJKwegen te weren en te voorkomen dat het project van de nieuwe verbindingsweg tussen Parking C en de Keizerin Charlottelaan nieuwe stromen doorheen de maas faciliteert.
- Een geïntegreerd en gedeeld parkeermanagement voor de site en Parking C uitwerken, dat toelaat de beschikbare capaciteit aan parkeerplaatsen te allen tijde efficiënt te gebruiken en de behoefte aan bijkomende plaatsen te rationaliseren. Het totale aanbod aan parkeervoorzieningen en leveringszones alsook de lokalisering ervan evalueren, met het oog op een rationele organisatie van de verkeersstromen en een reductie van het parkeren in open lucht.
- Aantrekkelijke en comfortabele voetgangers- en fietsverbindingen naar de Mutsaardwijk aanleggen.

4. Ontwikkelen van een duurzame wijk met ecologische verbindingen die bijdraagt aan een betere waterhuishouding binnen een groter gebied.

- De wijk ontwikkelen met het oog op een zuinig energie-, materiaal- en watergebruik en een verlenging van de levensduur van de gebouwen.
- In situ inrichtingen voor de opvang en infiltratie van regenwater aanleggen (o.a. groendaken).
- De bassins en vijvers op de site en stroomafwaarts via urban rivers met elkaar in verbinding stellen, zodat overtollig regenwater via het bovengrondse waterstelsel kan worden afgevoerd en kan gebruikt worden voor het onderhoud van de openbare parken. Indien nog nodig, stormbekkens realiseren.
- Ecologische verbindingen realiseren voor de verplaatsingen van diersoorten tussen de groene ruimten. De op de site aanwezige open ruimte (waaronder de parkings) zoveel als mogelijk ontharden, kwalitatief inrichten en openstellen voor recreatief gebruik om de druk op de fauna en flora in de parken te verlichten. De sportinfrastructuur in een nieuwe parkomgeving inbedden. Oude en grote bomen vrijwaren, o.a. op de zate van de A12.

5. Onderzoeken van twee evolutiescenario's voor het Koning Boudewijnstadion en de aangrenzende percelen.

- Het huidige stadion in overeenstemming brengen met de internationale normen of het herbestemmen, waarin met name de scholen en andere woonondersteunende buurtvoorzieningen worden opgenomen

REFERENTIES

Atrium.brussels, *Baromètre 2016. Profil des quartiers commerçants bruxellois*, 2016.

BMA, *Factsheet Parc des sports Neo*, 2017.

Bruxelles Environnement, BRAT et Ruimtecel, *Etude pour un redéploiement des aires ludiques et sportives en Région de Bruxelles-Capitale*, 2009.

Fietssnelwegen.be, 2019 (<https://fietssnelwegen.be/>).

Hub.brussels, *Analytics.brussels*, 2019 (<https://analytics.brussels/>).

IBSA, *Projections démographiques communales bruxelloises 2015-2025* (Cahiers, no. 6), 2016.

IBSA, *Monitoring des quartiers*, 2019 (<http://monitoringdesquartiers.brussels>).

Informatie Vlaanderen, *Geopunt*, 2019 (<http://www.geopunt.be/>).

Neo, 2019 (<http://www.neobrussels.com/>).

perspective.brussels, *Monitoring des projets de logements publics. Tableau de bord du Référent bruxellois du Logement*, 2019.

perspective.brussels et citydev.brussels, *Observatoire des bureaux. Vacances 2016 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Midi*, 2017.

Région de Bruxelles-Capitale, *Plan Régional de Développement Durable (PRDD). Construisons ensemble la Région bruxelloise de demain*, 2018.

Région de Bruxelles-Capitale, *PRAS Heysel. Rapport sur les incidences environnementales*, 2017.

Région de Bruxelles-Capitale, *Projet de Plan Régional de Mobilité. Plan stratégique et opérationnel*, 2019, (<http://goodmove.brussels/>).

SLRB, *Observatoire des loyers*, 2017.



