

STUDIEDEFINITIE
SYNTHESE

JANUARI 2018

MAXIMILIAAN- VERGOTE

SYNTHESE DEFINITIESTUDIE MAXIMI-
LIAAN-VERGOTE

Synthese
Editie 2018

*Auteur : Brussels Planningsbureau
BPB gevestigd in de Naamsestraat 59, 1000
Brussel.*

*Studie uitgevoerd door de Directie Territoriale
Kennis onder leiding van Gert Nys, met Elsa Cos-
lado, Veronica Pezzuti, opdrachthouders, Fanny
de Smet, stagiaire; in samenwerking met het
Departement Territoriale Strategie, onder leiding
van Tom Sanders, met Jan Ackenhausen, projec-
thouder.*

*Opgesteld: januari 2018
Ontwerp: Jonathan Ranwez
Omslagfoto: perspective.brussels*

Status: publiek document

*Coördinatie: Elsa Coslado en Veronica Pezzuti
onder leiding van Gert Nys*

*Contact :
ecoslado@perspective.brussels
vpezzuti@perspective.brussels*

INLEIDING

*VERSCHILLENDE PLANNEN EN EEN STERKE AMBITIE: HET
KANAAL ALS AS VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING*

*WIJKEN OP ZOEK NAAR STEDELIJKE CONTINUÏTEIT: WELKE
NIEUWE INRICHTINGSMOGELIJKHEDEN?*

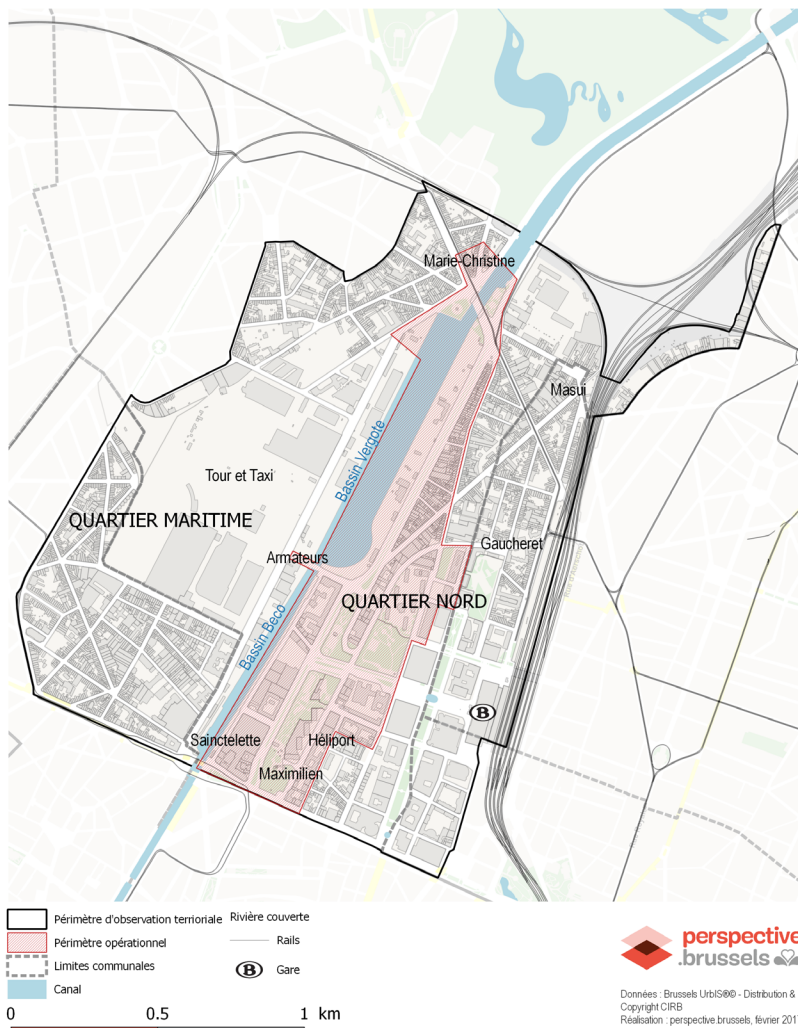
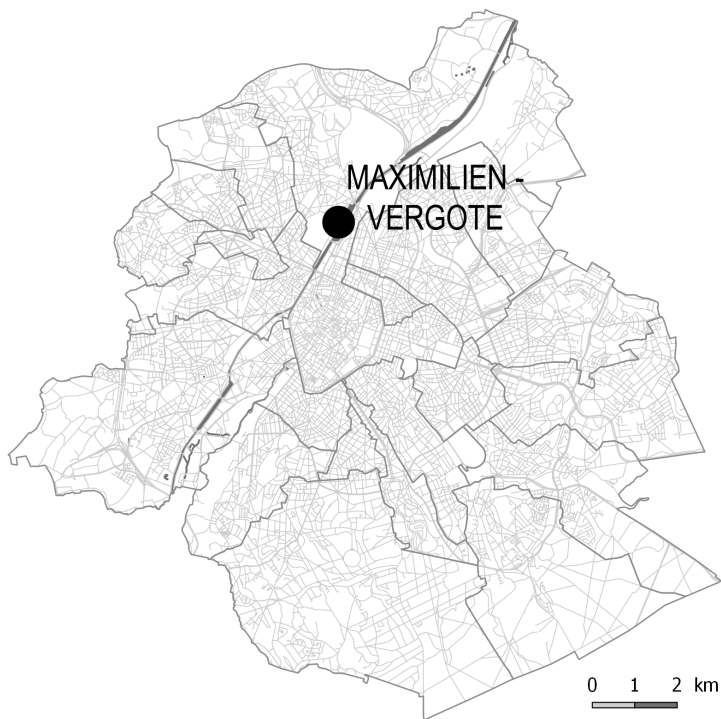
*CULTURELE VERSCHEIDENHEID EN SOCIAALECONOMISCHE
KWESTBAARHEID*

EEN NIEUWE VASTGOEDDYNAMIEK

*EEN GEVARIEERD ECONOMISCH WEEFSEL MAAR NIET ALTIJD
TEN DIENSTE VAN DE BEWONERS*

*EEN VLOTTE MOBILITEIT, ENKEL VOOR AUTO'S EN PEN-
DELAARS?*

5 GROTE SLEUTELKWESTIES



INLEIDING

< SITUERING VAN HET STUDIEGEBIED

perspective.brussels, 2017

Dit document is een samenvatting van de diagnose Maximiliaan-Vergote. Het bevat een synthese van een grondige studie van het gebied en identificeert op basis daarvan de uitdagingen waarmee zijn ontwikkeling gepaard gaat. Deze analyse wil stof tot nadenken bieden in het kader van de opmaak van een Richtplan van Aanleg (RPA), i.e. een planningsdocument met een definitie van de strategische, transversale en operationele visie. De in deze diagnose bestudeerde zone ligt rond het Béco- en het Vergotedok en strekt zich uit over een oppervlakte van 300 ha. De operationele zone die het voorwerp is van het RPA is echter niet groter dan 71 ha en ligt voornamelijk op de rechteroever van het Kanaal, op het grondgebied van de Stad Brussel.

Deze diagnose behandelt zowel de problematieken als het potentieel van het gebied en is in de eerste plaats bestemd voor de professionals die het RPA Maximiliaan-Vergote zullen uittekenen.

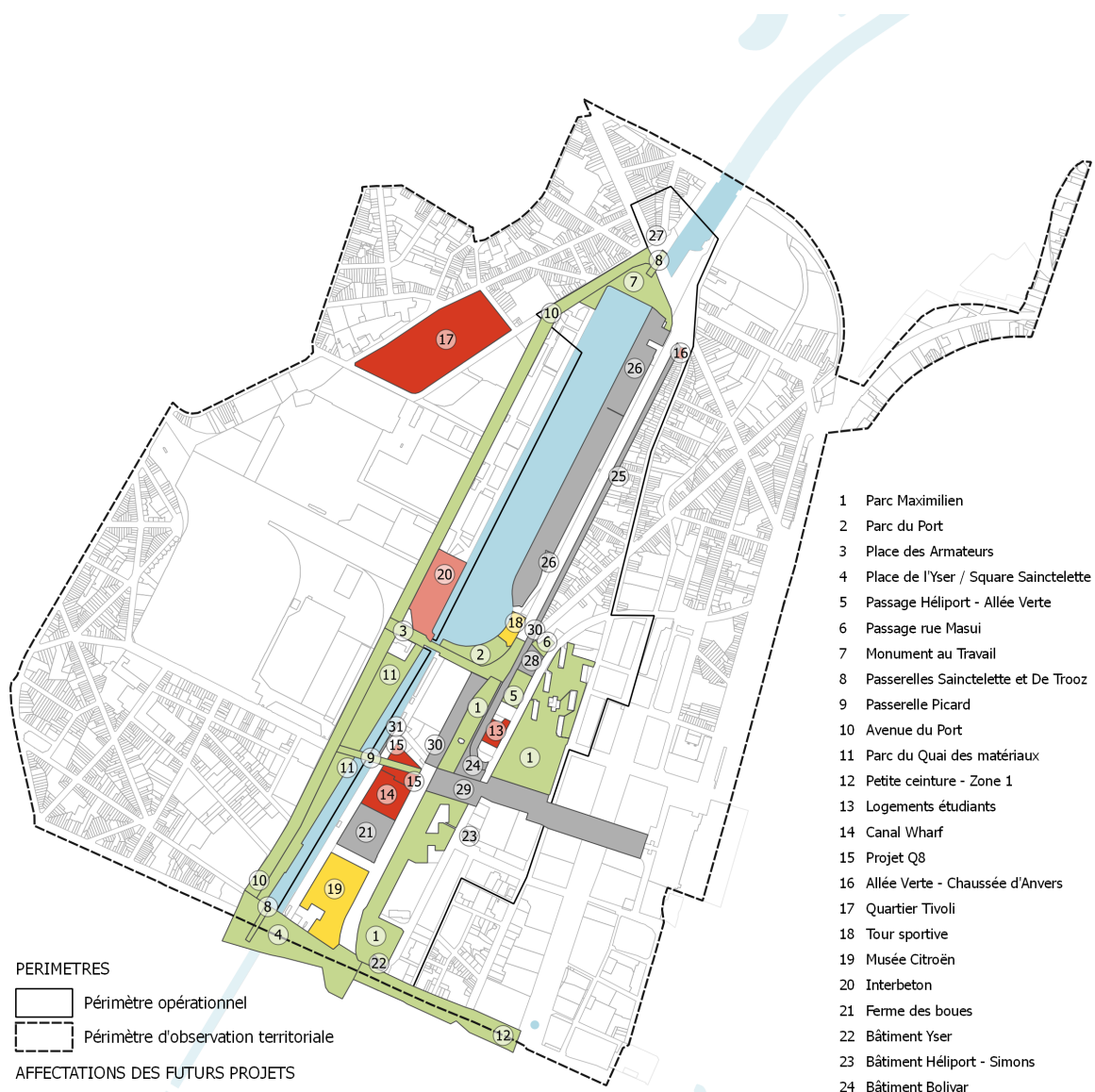
De territoriale observatieperimeter (TOP) is het voorwerp van een intense transformatiedynamiek. Dit gebied bezit een groot potentieel voor sociaaleconomische ontwikkeling. Zijn strategische ligging, halverwege tussen het centrum van Brussel en de voorhaven, maakt er een potentiële sleutelsector van in met name de domeinen logistiek en bouw.

De haven- en logistieke bestemming van het gebied moet worden verbonden met de stad en moet daarbij worden gekoppeld aan een nieuwe ambitie, i.e. de ambitie een ruimte voor ontspanning te worden die is gericht op de culturele en ludieke activiteiten die zullen worden ondergebracht in het toekomstige museum voor moderne en hedendaagse kunst, of het Citroënmuseum. Bij de kruising van deze twee functies vinden we een van de grote uitdagingen voor dit gebied: een evenwicht vinden tussen stedelijke functies, met eerbied voor de behoeften inzake levenskwaliteit van de bewoners en

< SITUERING VAN DE STUDIEPERIMETERS

perspective.brussels, 2017

PAD Maximilien-Vergote - PROJETS



- 1 Parc Maximilien
- 2 Parc du Port
- 3 Place des Armateurs
- 4 Place de l'Yser / Square Saintelette
- 5 Passage Hélicoptère - Allée Verte
- 6 Passage rue Masui
- 7 Monument au Travail
- 8 Passerelles Saintelette et De Trooz
- 9 Passerelle Picard
- 10 Avenue du Port
- 11 Parc du Quai des matériaux
- 12 Petite ceinture - Zone 1
- 13 Logements étudiants
- 14 Canal Wharf
- 15 Projet Q8
- 16 Allée Verte - Chaussée d'Anvers
- 17 Quartier Tivoli
- 18 Tour sportive
- 19 Musée Citroën
- 20 Interbeton
- 21 Ferme des boues
- 22 Bâtiment Yser
- 23 Bâtiment Hélicoptère - Simons
- 24 Bâtiment Bolivar
- 25 Allée Verte 63
- 26 Quai des Armateurs
- 27 Avenue de la Reine 237
- 28 Ecole Klavertje Vier
- 29 Boulevard Simon Bolivar
- 30 Allée Verte - Quai de Willebroeck
- 31 Waterbus

PERIMETRES

Périmètre opérationnel
 Périmètre d'observation territoriale

AFFECTATIONS DES FUTURS PROJETS

- Espace public / Mobilité
- Logement / Projet mixte
- Equipement
- Activité économique
- Ambition à définir



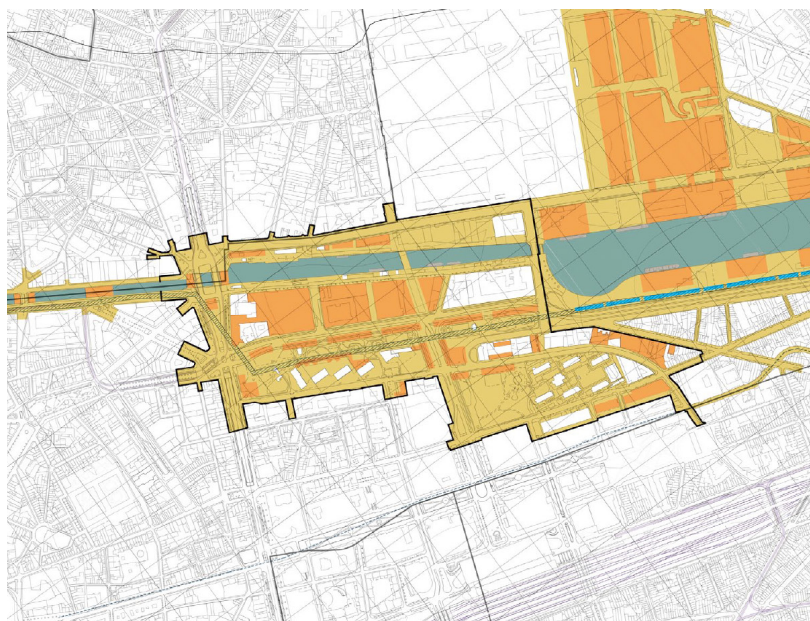
Données : Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB
 Réalisation : perspective.brussels, avril 2017

de erfenis van de economische bedrijvigheid van het kanaal, en de toekomst die de gewestregering voor dit gebied voor ogen heeft.

Bij de ontwikkeling op stedelijk gebied dient er rekening te worden gehouden met de bewoners die er vandaag leven. Zoals hierboven gezegd, gaat het om een kwetsbare bevolking op sociaaleconomisch vlak maar ook om een zeer rijke bevolking wat betreft culturele diversiteit. Sinds het economisch verval van de wijk als gevolg van het Manhattanplan vinden bewoners in moeilijkheden en golven van migranten in deze wijken netwerken die essentieel zijn in het kader van hun dagelijks leven. Tegelijk voeren de nieuwe vastgoedprojecten een meer welgestelde bevolking aan die er soms moeilijk in slaagt samen te wonen met de armste bewoners. Rekening gehouden met deze elementen lijkt het belangrijk dat het stadsproject waakt over de integratie van deze heterogene bevolking door kwaliteitsvolle ruimtes aan te bieden maar ook door een passend sociaal en cultureel beleid te ontwikkelen. Tevens is er een grote nood aan de creatie van banen, inzonderheid voor jongeren en laaggeschoolden.

Voorts lijkt het zeer belangrijk om deze perimeter op te nemen in een sterke landschapslogica die aansluit bij de aanleg van het stadscentrum en van Thurn & Taxis, met als doel de banden tussen de bewoonde wijken en de grote stedelijke figuren te versterken. Nog steeds in de optiek van versterking van de samenhang tussen de wijken is het belangrijk te anticiperen op de veranderingen die het gebied zal ondergaan, ze in een kader te plaatsen en de programma's voor voorzieningen van collectief belang nader te bepalen. Het RPA moet onder meer ook een antwoord bieden op de noden op het vlak van huisvesting, voorzieningen, banen en commerciële en economische leegstand en zal tevens het beheer van overlast en van het milieu moeten verbeteren.

Tot slot is het belangrijk, gelet op de waargenomen gegevens, de kwalitatieve oriëntering voor de openbare ruimtes nader te beschrijven evenals hun verwevenheid met de ruimtes die een ander



**< KANAALPLAN – MOGELIJKE
INTERVENTIEGEBIEDEN LANG-
SHEEN DE PILOOTSITES VAN HET
BECO- EN VERGOTEDOK**

Chemetoff, 2015

statuut bezitten (privé of half privé). Al deze veranderingen moeten worden opgenomen in een proces van verbetering van het levenskader en de omgeving van de bewoners en de gebruikers van het gebied, rekening gehouden met de mogelijkheden van economische expansie, de eerbied voor het milieu en de verbetering van het samenleven.

**VERSCHILLENDE PLANNEN EN EEN STERKE AM-
BITIE: HET KANAAL ALS AS VOOR STEDELI-
JKE ONTWIKKELING**

Het gebied is het voorwerp van tal van plannen en reglementen die tot doel hebben zijn ontwikkeling in een kader te vatten en te oriënteren. Uit deze verschillende plannen blijkt duidelijk dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitie heeft om van het Kanaal een as te maken van prioritaire stedelijke, sociale en economische ontwikkeling. Van de genomen initiatieven is het Kanaalplan ongetwijfeld het meest doorslaggevende: het stelt uitdagingen op het vlak van openbare ruimte en moedigt zowel de gemengdheid van functies als de plaats van economische activiteiten binnen het stedelijk weefsel aan. Het Kanaal, met zijn wijken, verschijnt voor het eerst als groot gewestelijk grondreservegebied en vertegenwoordigt een bekend gebied, toekomstige expressie van actie vanwege de overheid. Tegelijk wordt de strategische visie van deze perimeter ook gestuurd door het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO). Beide plannen worden aangevuld met nog eens twee stedenbouwkundige instrumenten: het Masterplan van de Haven en het Richtschema Thurn & Taxis. Hoewel deze plannen elk hun eigen specifieke kenmerken bezitten, streven ze ook meerdere gemeenschappelijke doelstellingen na, meer bepaald:

- De gemengdheid van de woon-, recreatieve, culturele en economische functies bevorderen;
- Het Kanaal handhaven en versterken als gewestelijke en grootstedelijke economische as;

< PARK L28

perspective.brussels, 2017

**< BOUWMATERIALEN OP DE
KADES VAN HET KANAAL**

perspective.brussels, 2016



< INDUSTRIEEL ERFGOED IN DE MASUIWIJK

perspective.brussels, 2017

- Erkenning van het Kanaal als groot gewestelijk grondreservergebied;
- De lijnen van het openbaar vervoer en de inrichtingen voor actieve vervoerswijzen versterken;
- De identiteit van de wijken versterken;
- De continuïteit tussen de stedelijke ruimtes bevorderen.

Er is ook een groot aantal huisvestingsprojecten en gemengde projecten met zowel woningen als voorzieningen.

WIJKEN OP ZOEK NAAR STEDELIJKE CONTINUÏTEIT: WELKE NIEUWE INRICHTINGSMOGELIJKHEDEN?

Het gebied biedt vele mogelijkheden op het vlak van landschapsinrichting. Het Vergotedok biedt immers een onvergelijklijk uitzicht op de Noordwijk en het Kanaal, terwijl het Bécodok vergezichten opent in de richting van het stadscentrum en Thurn & Taxis. De site beschikt over opmerkelijk erfgoed dat herinnert aan de industriële geschiedenis van België. De veranderingen als gevolg van de verhuizing van de koninklijke familie, de komst van de spoorweg, de creatie van het administratief centrum, de organisatie van de wereldtentoonstellingen van 1935 en 1958 ... hebben stuk voor stuk sterke sporen achtergelaten die ook vandaag nog zichtbaar zijn, op het niveau van zowel de morfologie van het gebied als het rijke erfgoed. We tellen immers niet minder dan acht beschermde monumenten of monumenten waarvoor de beschermingsprocedure loopt, met onder meer de Bockstaelbrug of ook de "Ferme des Boues", een werk van architect Henri Van Dievoet.

< ZICHT OP DE MANHATTANWIJK VANAF HET THURN & TAXISPARK

perspective.brussels, 2017

< HOUTATELIER VAN DE ALFRED VERWEESCHOOL IN DE MASUIWIJK

perspective.brussels, 2017

Wat betreft de morfologie onderscheidt het gebied Maximiliaan-Vergote zich met de aanwezigheid van zowel grote en diverse stedelijke figuren (Vergotedok, Bécodok, Thurn & Taxis, de Citroënsite, de verhardingen Helihaven) als meerdere wijken (Noord, Masui, Maria-Christina en Maritiemwijk). Deze figuren hebben weinig onderlinge banden en hebben ook weinig banden met de naburige wijken.

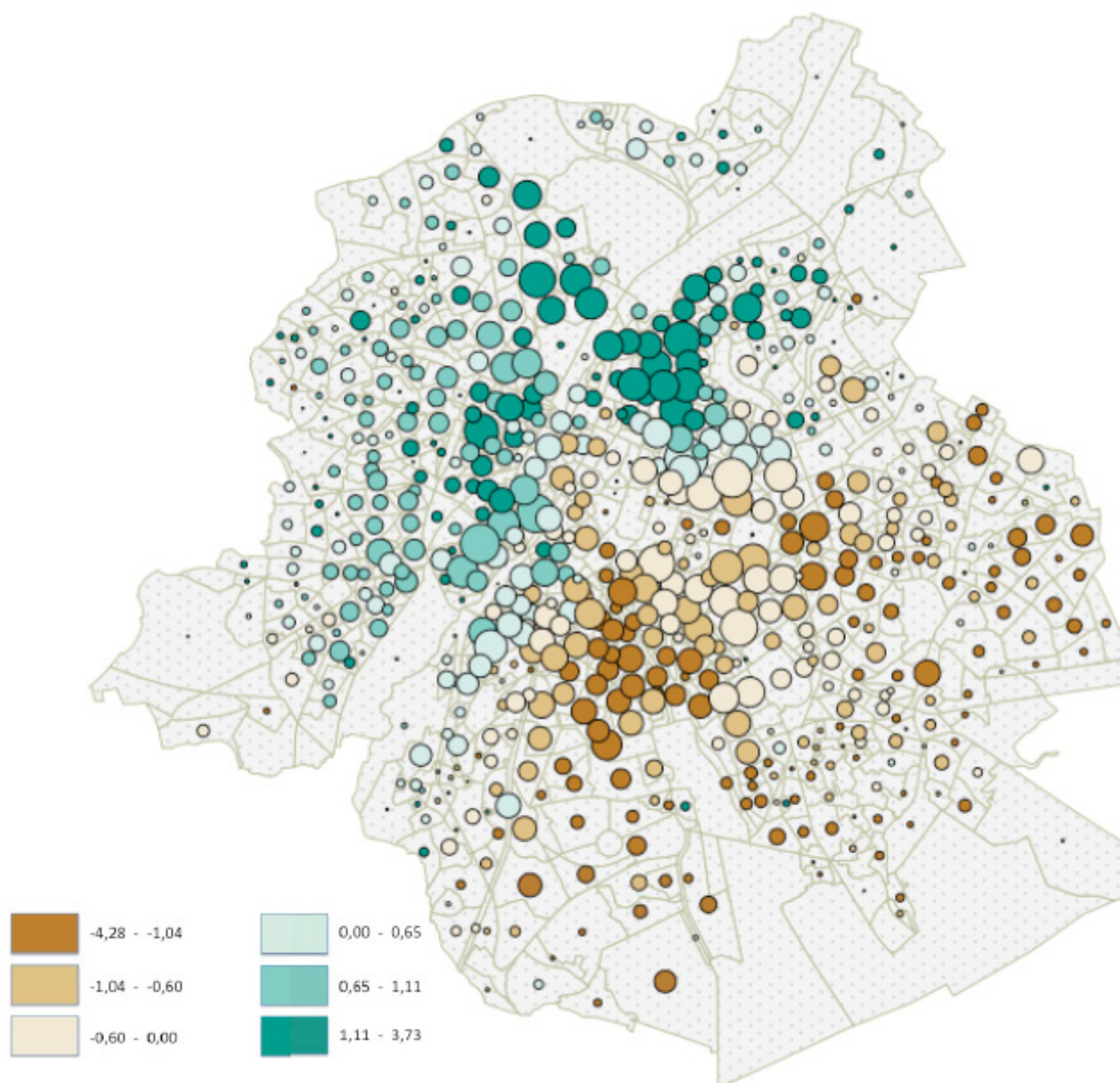


Figure 33 : Cartographie de la première composante (Source : RN – Extraction et Traitement : CBAI-UCL)

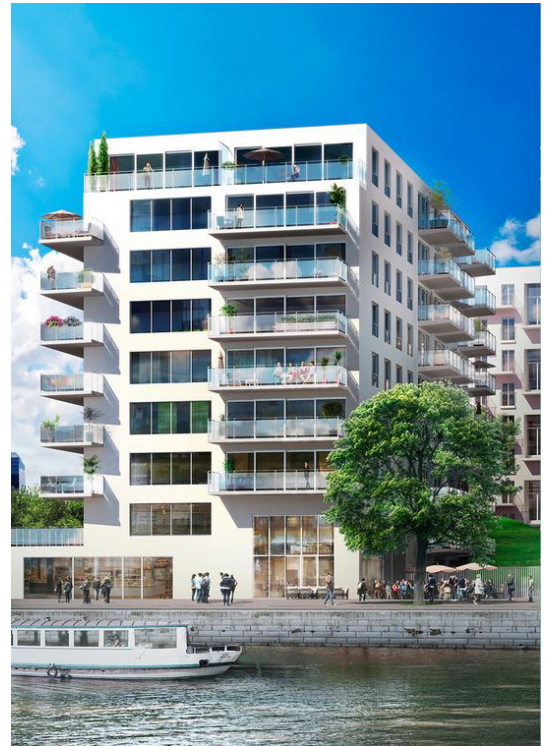
Deze laatste zijn als het ware “restruimtes”: wegen- en spoorweginfrastructuur, het Kanaal, het Zennetracé zijn stuk voor stuk obstakels voor de verbinding tussen deze figuren onderling en tussen deze figuren en de wijken. Als gevolg daarvan is er een zekere asymmetrie ontstaan (functionele asymmetrie en dichtheid van projecten). In het Vergotedok bijvoorbeeld contrasteren de voor logistieke activiteiten bestemde ruimtes met de ontspanningsfunctie van het Bécodok, net zoals het grote aantal projecten in het noorden van datzelfde dok contrasteert met de weinige projecten op de andere Kanaaloever. Aldus bestaan de voornaamste uitdagingen van het RPA erin de uitdaging van de stedelijke continuïteit aan te gaan door de verschillende figuren en wijken onderling te verbinden, een aangename toegang te bieden tot het landschap van het Kanaal en Thurn & Taxis alsook plaats te bieden voor de toekomstige pool “Citraën”.

**< CARTOGRAFIE VAN DE VOORNAAMSTE BUITENLANDSE NATIONALITEITEN: BULGARIJE, POLEN, NOORD EN SUBSAHARAANS AFRIKA, TURKIJE
CBAI, 2015**

CULTURELE VERSCHEIDENHEID EN SOCIAALECONOMISCHE KWETSBAARHEID

In de loop van de 20ste eeuw heeft de wijk meerdere grote veranderingen gekend. De grootste sociaaleconomische omwenteling is echter het rechtstreeks gevolg van de werken die werden uitgevoerd in het kader van het Manhattanplan. Aanvankelijk had dit plan tot doel om de volledige Noordwijk – die immers als voorgoed verloren werd beschouwd – met de grond gelijk te maken en zeventig woontorens op te trekken. Ondanks het verzet van de bewoners gingen de oenteigeningen van start in 1968 en in 1973 werd begonnen met de bouw van het WTC. De economische crisis van de jaren 70 zette een grote rem op het initiële project en bijgevolg werd een project van kleinere omvang uitgetekend dat overeenstemt met de huidige Noordwijk.

De exodus van de bevolking, gekoppeld aan het economisch verval, had als gevolg dat de waarde van het vastgoed daalde en leidde tot de verschijning van een groep van economische migranten die op zoek gingen naar goedkope woningen. Tegen het einde van de



jaren tachtig klaarde het economisch klimaat weer wat op en begon de stad opnieuw te investeren in de wijk, meer bepaald met de aanleg van het Maximiliaanpark en de uitwerking van het wijkcontract “Noord”.

< HELIHAVEN

perspective.brussels, 2017

Als gevolg van de lage huurprijzen is dit gebied beetje bij beetje een toegangspoort tot Brussel geworden voor vele migrantengezinnen en ook vandaag blijft het zijn rol van onthaalgebied voor nieuwkomers vervullen. Dit fenomeen treft vooral de Noordwijk: 65 % van de bevolking is geboren in het buitenland, wat wijst op een zeer recente immigratie. Brussel is een zeer kosmopolitische stad en het aandeel vreemdelingen in de totale bevolking bedraagt gemiddeld 33,12 %. De bestudeerde zone vertoont echter enkele eigenaardigheden ten opzichte van de gewestelijke gemiddelden. Er is immers een vrij beperkt aandeel van personen die afkomstig zijn uit de landen van de EU-15 evenals een oververtegenwoordiging van personen afkomstig uit Afrika, Sub-Saharaans Afrika en Turkije. Naast deze bevolkingsgroepen is er ook een groot aandeel personen die afkomstig zijn uit de nieuwe EU-lidstaten en uit de landen in het oosten.

< PROJECT CANAL WHARF

<http://www.canalwharf.be>, 20017

Binnen de perimenter is meer dan 80 % van de werkende bevolking loontrekkend, zoals dit ook het geval is in het hele Gewest. De werkloosheidsgraad is echter hoger dan het gewestelijk gemiddelde: in sommige wijken loopt hij op tot wel 30 % en het zijn meer bepaald de jongeren die worden getroffen. Bovendien is ook het gemiddelde inkomen lager dan het gewestelijk gemiddelde van € 18 941, en op sommige plaatsen daalt het tot € 14 000. Dit zijn dus zeer lage inkomens.

< INGANG VAN DE STADSBOERDERIJ MAXIMILIAAN

perspective.brussels, 2017

De economische moeilijkheden en de problemen van cohabitatie tussen de gemeenschappen, die er soms zeer verschillende gewoonten op na houden, hebben een weerslag op het terrein. Er bestaat immers een fenomeen van een zeker terugplooiën binnen de eigen gemeenschap, en dit gaat gepaard met een territorialiser-

EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER PRODUCTIF 2011-2015



0 0.5 1 km

perspective
.brussels

Source: UrbIS 2016, Observatoire des Activités Productives 2016, IGEAT-ULB



ing van de ruimte. Bijgevolg is de bevolking in deze wijken in zeer beperkte mate mobiel en worden de openbare ruimtes in open lucht nauwelijks ingenomen. Zo kunnen deze elementen aanleiding geven tot een relatief gevoel van onveiligheid.

EEN NIEUWE VASTGOEDDYNAMIEK

De vastgoedsituatie is vrij typisch voor de arme sikkels, met een groot aantal kleine en middelgrote woningen en zeer weinig grote woningen (meer dan 6 kamers). Ook de gemiddelde huurprijzen, van € 532 tot € 617, zijn lager dan het gewestelijk gemiddelde. In weerwil van deze kenmerken is de vastgoedmarkt er zeer dynamisch en zien vele zowel private als openbare projecten er regelmatig het licht. Die projecten richten zich grotendeels tot vrij begoede tot begoede personen. Bijgevolg is het risico dat de vastgoedprijzen stijgen er zeer reëel en dit zou gevolgen hebben voor de minstbedeelden. Een van de uitdagingen van het RPA bestaat er nu net in te voorzien in de stedelijke integratie van de armste bewoners. In dit verband vestigen we de aandacht op het feit dat de overheden die in dit gebied actief zijn 10 woningprojecten ontwikkelen die meer bepaald op het vlak van de vermenging van functies experimenteel zijn. Dit belet niet dat het aanbod voor de meest kwetsbare bewoners verder moet worden ontwikkeld, ook al telt dit gebied al meerdere complexen met sociale woningen. Om die reden zouden overheidsinvesteringen in sociale woningen, zowel voor de koop- als de huurmarkt, een alternatief kunnen vertegenwoordigen om het fenomeen van gentrificatie wat te matigen.

De algemene staat van de gebouwen, met inbegrip van woningen, beoordeeld op basis van de waarneming van de voorgevels, schommelt van middelmatig tot matig. Deze vaststellingen lijken te worden bevestigd door het grote aantal woningen dat niet mag worden verhuurd krachtens een beslissing van de Gewestelijke Huisvestingsinspectie. In de wijk Ribaucourt worden heel wat gebouwen momenteel gerenoveerd.

< EVOLUTIE VAN HET PRODUCTIEF VASTGOEDBESTAND IN BRUSSEL 2011-2015

Observatoires des activités productives, 2012 ; Strale, 2016

< BOUWWERF VAN HET BOUWMATERIALENDORP

perspective.brussels, 2017

< SPORT- EN CULTUURCENTRUM NOORDPOOL

perspective.brussels, 2017



EEN GEVARIEERD ECONOMISCH WEEFSEL MAAR NIET ALTIJD TEN DIENSTE VAN DE BEWONERS

< VOORBEELD VAN FUNCTIEVERMENGING, MARITIEMWIJK (MOLENBEEK)

perspective.brussels, 2017

Er bestaan meerdere types handelszaken naast elkaar binnen de bestudeerde perimeter. Zo vind je er handelszaken van bovenlokaal niveau, van hoge standing evenals buurtwinkels. Handelszaken voor onderhoud, reparatie en verkoop van auto's zijn er zeer goed vertegenwoordigd. Als gevolg van de hinder die dergelijke zaken veroorzaken verloopt de cohabitatie met de bewoners, de handelszaken en hun klanten echter nogal moeizaam. In de wijk Masurel zijn handelszaken in verband met de bouw en de uitrusting van woningen goed vertegenwoordigd. In dezelfde wijk vind je ook enkele gemeenschapscafés die vooral een mannelijk publiek aantrekken. In de wijk Manhattan liggen er meerdere zaken in verband met voeding of horeca die zich voornamelijk richten tot personen die in de omgeving in de administratie werken.

< KLAVERTJE 4-SCHOOL

pta, contrat école, 2017

We stellen vast dat de productieactiviteiten zich handhaven in deze zone, ook al vertonen ze algemeen de neiging naar de rand te verhuizen. Wel bestaat het risico dat sommige van deze activiteiten zullen verdwijnen daar ze gelegen zijn in gemengd gebied of woongebied (waar de productiefunctie gewoonlijk wordt vervangen door de woonfunctie). Het behoud van deze activiteiten en hun cohabitatie met de andere aanwezige functies zijn dan ook van het grootste belang. Het economisch weefsel van het gebied wordt ook gekenmerkt door een aantal leegstaande gebouwen die kansen bieden om nieuwe productieactiviteiten te ontwikkelen in de wijken en aldus tegemoet te komen aan de door de overheid gewenste verwevenheid van functies.

< DE NOORDWIJK, EEN CONCENTRATIE VAN TEWERKSTELLING

perspective.brussels, 2017

Sociaal-culturele voorzieningen zijn in beperkte mate aanwezig in dit gebied. De enkele organisaties die je hier vindt, hebben voornamelijk doelstellingen op het vlak van "samenleven", burgerzin, bestrijding van radicalisme en de strijd tegen vroegtijdig schoolverlaten. Gelet op het sociaaleconomisch profiel van de bewoners lijkt het



Données : Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB ; Bruxelles Mobilité
Réalisation : perspective.brussels, mars 2017

aanbod tegemoet te komen aan de vraag. De spelers op het terrein die we hebben ontmoet betreuren echter dat ze te weinig personeel en met name animatoren hebben. Voorts stellen we vast dat deze voorzieningen bijzonder discreet zijn: ze zijn nauwelijks zichtbaar van op straat en bijgevolg wordt er weinig ruchtbaarheid gegeven aan de evenementen die ze organiseren. Ondanks de behoorlijke aanwezigheid van overdekte sportinstallaties, met meer bepaald het sport- en cultureel centrum Noordpool, valt het ontbreken van een zwembad te betreuren. Dit tekort is echter kenmerkend voor het noorden van het centrale gebied van het Gewest. Tevens ontbreken een spelothek en een bibliotheek. Om die te vinden moet je al tot twee kilometer buiten de zone en naar de overkant van het kanaal gaan.

< OPENBAAR VERVOERSNETWERK

perspective.brussels, 2017

In het gebied Maximiliaan is er een groter aanbod aan voorzieningen die in de praktijk echter weinig worden gebruikt door de bewoners van de wijk. Volgens de actoren op het terrein is dat het gevolg van een gebrek aan personeel en van het feit dat de evenementen die er werden georganiseerd niet zouden beantwoorden aan de middelen en de gewoontes van de bewoners in de betrokken wijken. Op het vlak van schoolvoorzieningen is er een groot tekort aan plaatsen in het basisonderwijs. In weerwil van de vele projecten om bijkomende plaatsen te creëren zal het aanbod blijkbaar ontoereikend blijven tot het jaar 2025. De Federatie Wallonië-Brussel liet aan de Schoolfacilitator weten dat ze werd geconfronteerd met een personeelstekort in het koninklijk atheneum Alfred Verwee.

Tot slot zijn er in dit gebied vele voorzieningen van sociale economie voor hulp bij tewerkstelling. Deze voorzieningen bieden onder meer diensten aan van sociaalprofessionele inschakeling, OCMW's en centra voor beroepsopleiding. Ondanks het rijke aanbod is de vaststelling van de actoren die we hebben ontmoet nogal bitter. Blijkbaar weten werkzoekenden niet altijd tot wie ze zich moeten richten. Volgens hen en ook volgens de werkgevers zijn de verschillende opdrachten van de instellingen niet altijd duidelijk. Ook de institutio-



nele versnippering en het gebrek aan middelen bij de professionals bemoeilijken de dialoog en de samenwerking tussen de verschillende structuren.

MOBILITEIT ENKEL GEMAKKELIJK VOOR AUTO'S EN WERKNEMERS?

< VRACHTWAGENS OP DE HAVENLAAN

perspective.brussels, 2017

De algemene vaststelling op het vlak van mobiliteit is zeer matig. Het gebied, in het noorden bijzonder toegankelijk via de ring, gaat erg gebukt onder de hinder die het verkeer veroorzaakt. Parallel met het verkeer vormt ook het parkeren een probleem. Op te merken valt echter dat 395 nieuwe projecten voor parkeerplaatsen gepland zijn binnen het bestudeerde gebied en dat er voor 275 van deze projecten al een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd.

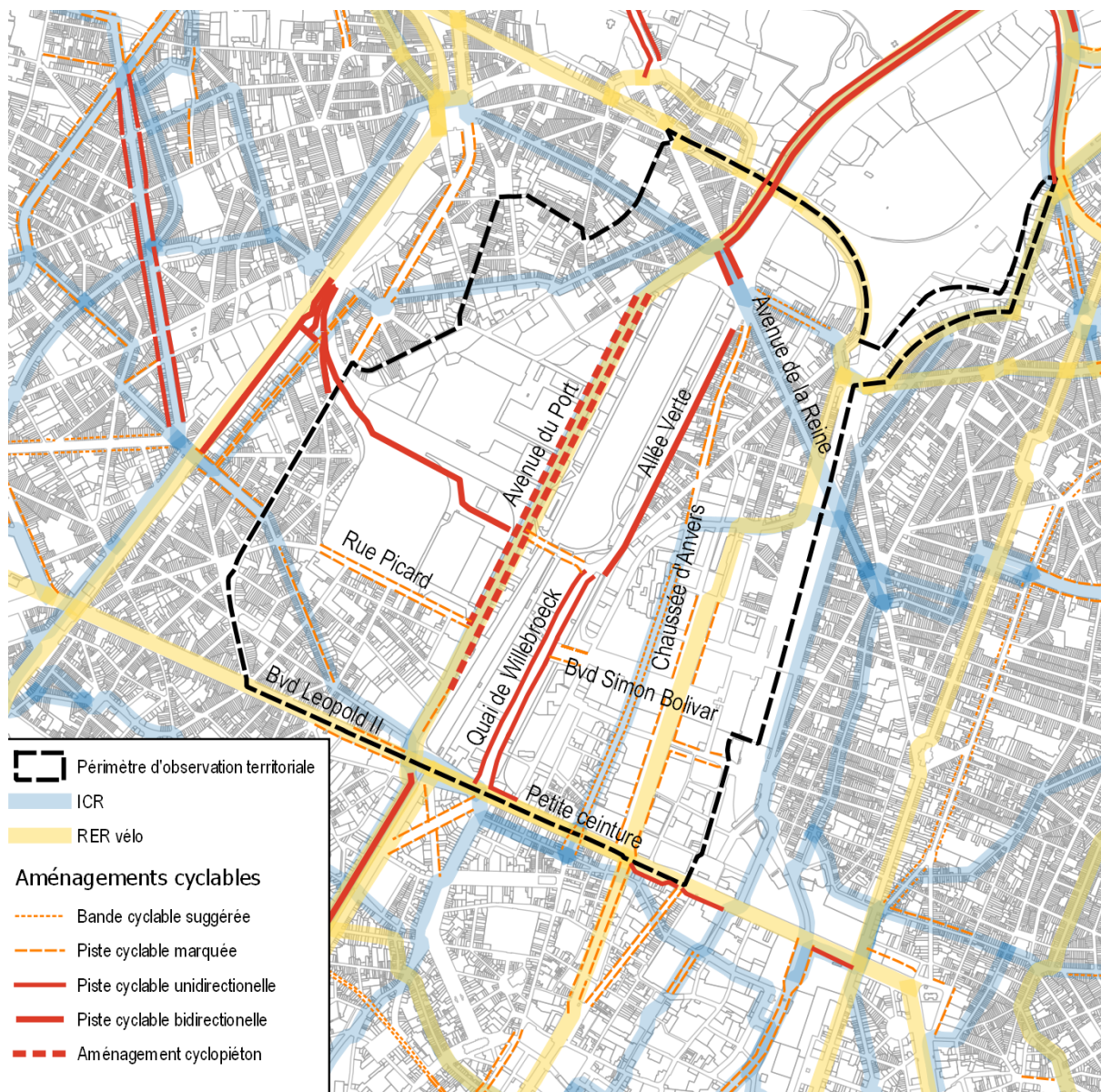
< ZENNEPARK – AFGEWERKTE SECTOR

perspective.brussels, 2017

Naast de druk van het autoverkeer is het gebied ook blootgesteld aan zware druk als gevolg van het goederenverkeer. De economische activiteiten in verband met de nabij gelegen haven veroorzaken immers een grote stroom van vrachtwagens. In de wijk Masui is het verkeer van vrachtwagens minder groot, maar circuleert er wel een groot aantal bestelwagens. Deze vrachtwagens en bestelwagens geven aanleiding tot een reëel parkeerprobleem langs de openbare weg. Wel merken we op dat het vervoer over het water toelaat het aantal vrachtwagens dat dit gebied moet doorkruisen sterk te beperken. Zonder dergelijk vervoer over het water zou Brussel elk jaar meer dan 700 000 extra vrachtwagens te verwerken krijgen. Op het vlak van openbaar vervoer wordt het gebied omgeven door enkele metro-, tram- en treinlijnen en wordt het bovendien doorkruist door enkele buslijnen. Het Noordstation, het op één na grootste station van het Gewest, ligt in de onmiddellijke nabijheid van het gebied. Het station Thurn & Taxis (Pannenhuis) werd in 2015 opnieuw in gebruik genomen. Hoewel dit momenteel slechts een secundair station is, bezit het een groot potentieel dankzij zijn ligging in de directe omgeving van het gebied Thurn & Taxis dat een zone voor evenementen en met kantoren is geworden waar de verdichting nog zal

< ONTWERP VOOR HET BECOPARK

GS-ESF, 2016



0 0.5 1 km

Données : Brussels UrbIS©© - Distribution & Copyright CIRB ; Bruxelles Mobilité
Réalisation : perspective.brussels, mars 2017

toenemen en waar ook het aantal woningprojecten sterk zal groeien. Ondanks de goede bediening door het openbaar vervoer ontbreekt het de zone Maximiliaan-Vergote aan lijnen binnen het stedelijk weefsel. De vervoerslijnen stoppen aan de grenzen van de TOP en bieden geen toegang tot de grote stedelijke figuren en de wijken. Wat betreft de actieve verplaatsingswijzen zijn de inrichtingen voor fietsers en voetgangers van goede kwaliteit langs de hoofdassen aan weerskanten van het kanaal en naar de site Thurn & Taxis. Binnen de perimeter zijn dergelijke inrichtingen echter van wisselvallige kwaliteit.

Op het vlak van groene ruimtes stellen we de aanwezigheid vast van verdeelde parken waar elke vorm van continuïteit ontbreekt. Wel worden die parken druk bezocht. De verwezenlijking van het groene netwerk zal toelaten de verschillende groene ruimtes en parken met elkaar te verbinden waardoor dit gebied meer kwaliteitsvolle ruimtes zal krijgen en dit zal dan weer opwegen tegen het schreeuwend gebrek aan tuinen binnen de huizenblokken. In de omgeving van de spoorlijnen zijn er binnen dit gebied vele open spoorbermen en half open braakliggende terreinen.

< FIETSNETWERK

perspective.brussels, 2017

5 GROTE SLEUTELKWESTIES

De voornaamste sleutelkwesties en aanbevelingen worden hieronder toegelicht. Zij bieden een oriënterend kader voor de studie-bureaus die zullen worden aangeduid voor het opstellen van het RPA “Maximiliaan-Vergote”:

1. Het stads- en havenlandschap

Het streven is om de transformaties van de perimeter te kaderen in een sterke landschappelijke benadering, die aansluit op de grote lineaire groenvoorzieningen van het stadscentrum en van Thurn & Taxis, met de bedoeling om de fysieke en stedenbouwkundige samenhang te versterken tussen de woonwijken en de grote stedelijke elementen zoals het Becodok en het Vergotedok.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

definitie van een landschapskader;

- de porositeit, toegankelijkheid en zichtbaarheid van de openbare ruimte, de wijkvoorzieningen en de grote stedelijke elementen;
- het statuut en de programmatie van de openbare ruimte;
- de omgang met grensgebieden tussen openbare ruimten met een verschillend statuut
- het profiel van de verschillende soorten openbare ruimte.

2. De rol van wijkvoorzieningen in de evolutie van het gebied en haar bevolking

Het streven is om de transformaties van het gebied en de opeenvolging van projecten op lange termijn te anticiperen en te omkaderen aan de hand van een coherent aanbod van openbare voorzieningen die een antwoord kunnen bieden op de plaatselijke behoeften op korte, middellange en lange termijn. Deze vormen een van de slaagkansen van de globale transformatie van de rechteroever van het Becodok en het Vergotedok, rekening houdend met de socio-econ-

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- de behoeften en toegankelijkheid van lokale openbare voorzieningen;
- de spanningen onder de bevolking en het concept van "samen-leven";
- de fasering en de voorwaarden tot het welslagen van projecten;
- het overgangsbeheer gezien de evoluties op korte, middellange en lange termijn.

3. De intensiteit en de verweving van programma's

Het streven is om de programma's, hun intensiteit en hun stedelijke integratie te verduidelijken, in de zin van de functionele verweving zoals beoogd door het Kanaalplan. Het RVA moet onder meer duidelijkheid scheppen over de bebouwbare gebieden en hun programma's, evenals hun dichtheden en typologieën, die voldoen aan de behoeften inzake huisvesting, openbare voorzieningen, werkgelegenheid, commerciële en economische ruimte en aan de doelstellingen van het GGB1. De voorgestelde benadering moet de voorwaarden scheppen voor het naast elkaar bestaan van de programma's en vooral het economisch lokaal potentieel activeren, de verdichting van het havengebied bevorderen met gemengde programma's en de fysieke toegankelijkheid van het water van het Vergotiedok garanderen.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- het stedelijk landschap en havenlandschap (perspectieven, plaats en oppervlakte, constructies, enz.);
- de commerciële en economische activiteiten;
- onderwijs en professionele inschakeling;
- noodopvang van kwetsbare bevolkingsgroepen;
- verticale en horizontale verweving van programma's;
- statuut en toegankelijkheid van private en semi-private ruimten (erfdienstbaarheden, binnentuinen).

4. De kwaliteit en de programmatie van de openbare ruimte

Het streven is om de kwalitatieve richtlijnen voor de openbare ruimte en hun afstemming op de omringende ruimten met verschillende (private en semi-private) statuten te verduidelijken op het vlak van programmatie en fysieke inrichting.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- statuut van de gelijkvloerse verdiepingen en sokkels (functies, variaties van functionele vermenging aan de randen) en de omliggende openbare ruimten;
- ruimtelijke aanpak van de grensgebieden (scheidingswanden, hekken, enz.);
- toe-eigening (en haar temporaliteit) van de openbare en semiopenbare ruimte door verschillende gebruikers (bewoners, passanten, daklozen);
- het concept 'lokaal knooppunt' in samenhang met de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte;
- ruimtelijke aanpak van technische constructies (trappen, leuningen, enz.);
- ruimtebeslag en statuut van verschillende types van het openbaar domein.

5. Het milieu- en overlastbeheer

Het streven is om het leefmilieu en de leefomgeving van de bewoners en gebruikers van het grondgebied te verbeteren.

Volgende thema's moeten op zijn minst behandeld worden:

- duurzaam regenwaterbeheer;
- geluidshinder (zwaar wegverkeer, haven, enz.);
- stof (zwaar wegverkeer, haven, enz.);
- rekening houden met de ondoordringbaarheid van de grond;
- netheid en de problematiek van sluikstorten;
- parkeren.

