

Bouwblokkenstudie Laken

Opstellen van aanbevelingen en ontwikkelen van stedenbouwkundige instrumenten voor het omkaderen van projecten voor de ontwikkeling van binnengebieden van bouwblokken in Laken

Inhoudsopgave

	Objectieven	5
1	Gedeelde kennis en visie	07
2	Instrumentarium	83
3	Aanbevelingen	87
4	Communicatie - vervolgstappen	97



Studiegebied van Laken

Objectieven

Om de kwaliteit van de binnengebieden van de bouwblokken in Laken en de link met hun omgeving te verbeteren, bestaat de opdracht erin om:

- Een gedeelde kennis te ontwikkelen van de bouwblokken
- Een visie voor hun transformatie uit te werken via ontwerpend onderzoek
- Stedenbouwkundige instrumenten te ontwikkelen om het bewustzijn te vergroten, ondersteuning te bieden en te helpen bij de besluitvorming

Deze kennis, de visie en de ontwikkelde instrumenten worden gecommuniceerd aan de volgende doelgroepen:

1. De instanties verantwoordelijk voor de bouwvergunningsaanvragen, voor wie het een hulpmiddel bij de besluitvorming kan zijn
2. Ontwikkelaars en/of economische actoren, alsook elke burger, waarbij alle aanbevelingen kunnen dienen ter inspiratie in het werken naar kwalitatievere bouwblokken

Daarnaast is in de studie ook het objectief gegroeid om het denken en opereren vanuit de schaal van het bouwblok breder in te zetten in de regio Brussel.

1	Gedeelde kennis en visie	
1	Urgenties	8
2	Methodologie	10
3	Analyse	12
	Mapping van Laken	
	Wandelen door Laken	
	Instrumenten en proces	
4	Potentiekaart van bouwblokken	44
5	Typologiekaart van bouwblokken	66
6	Synthese	80

1 Urgenties

Zoals iedere stad staat Brussel voor bijzondere uitdagingen. Klimaatopwarming, kwaliteitsvol wonen en werkgelegenheid zijn maar een selectie van de thema's die vragen naar een geïntegreerde aanpak voor stadsontwikkeling.

In deze studie onderzoeken we deze uitdagingen door de lens van de misschien wel meest banale schakel van de stad: het bouwblok. Maar het bouwblok bewijst een dankbaar schaalniveau te zijn om de vernoemde uitdagingen, samen met burgers, experts, ondernemingen en ontwikkelaars aan te pakken.

Zo vormt ze het ideale interventieniveau om zaken als klimaatadaptatie en -mediatie, nieuwe woontypologieën of functiemeningen te implementeren om zo een kwaliteitsvolle leefomgeving te creëren. Anderzijds vraagt de specificiteit van een blok telkens ook om maatwerk.

Dit leidt tot vernieuwing in de architectuur of beheermodellen waarin ruimte op nieuwe manieren gebruikt en gedeeld wordt.

Voorliggende nota kijkt specifiek naar de bouwblokken van Laken, in het noorden van het Brussels gewest. Dat is niet toevallig. In Laken zijn er, zoals ons onderzoek ook uitwees, dynamieken te vinden waar ook elders in de stad en het gewest uit kan geleerd worden.

Zo wordt op vlak van klimaat vastgesteld dat de waterproblematiek, die in de toekomst naar verwachting enkel groter zal worden, rondom de Molenbeek vallei naar antwoorden vraagt die ook in vergelijkbare beekvalleien relevant zijn. Delen van het gebied kampen met hitte-eilandeffecten en tekorten aan groen, terwijl deze in andere delen beperkt zijn.

Ook op vlak van woonkwaliteit zijn er grote verschillen in het gebied te vinden. Door de aanwezigheid van deze 'uitersten' biedt Laken een interessante snede van bouwblokken die ook elders in het gewest terug te vinden zijn. Ten slotte is er de ontwikkelingsdruk in het gebied. Een wederkerend vraagstuk hierbij is de transformatie van (voormalig) industrieel weefsel naar woningen, waardoor de ruimte voor werkgelegenheid stilaan verdwijnt. Ook deze dynamiek is elders terug te vinden.

In voorliggende nota worden deze en andere dynamieken in kaart gebracht en geanalyseerd en ontwerpend onderzocht. Door de definitie van drie urgenties en doestellingen en de opmaak van een veelzijdige toolbox van stedenbouwkundige instrumenten, hopen we een duurzame richting te geven aan deze context in volle transformatie.

2 Methodologie

Top-down & bottom-up

Onze onderzoeksmethode vertrekt vanuit de dubbele aard van het bouwblok, en combineert top-down met bottom-up gegevens over het gebied. Door middel van deskresearch, intakegesprekken en GIS analyses werd het gebied geanalyseerd naar haar ruimtelijke, sociaal-demografische, economische en ecologische karakteristieken. Parallel gingen we op pad door Laken en documenteerden we een reeks wandelingen. Deze subjectieve lezing van het gebied brengt de specifieke situaties in kaart waarmee we vervolgens aan het werk gaan.

In een tweede iteratie zoomen we thematisch in op de bouwblokken. De eerste vraag luidt als volgt: Welke uitdagingen zijn er op vlak van klimaat, demografie en economie te vinden in Laken en welke potenties komen daaruit voort? Deze potenties worden in kaart gebracht over het hele grondgebied van Laken.

De tweede vraag: Welke diverse ruimtelijke condities treffen we aan in de verschillende soorten blokken? Deze leidt tot de typologie-kaart, die de verschillende bouwblokken organiseert in types. Deze categorisering gebeurt op basis van bepaalde wederkerende karakteristieken en dus wederkerende uitdagingen en oplossingen.

Niet geheel onverwacht is deze categorisering sterk overeenkomend met de indeling van de blokken in het gewestelijk bestemmingsplan (GBP). Er is echter een belangrijk verschil te noteren. Het GBP maakt de onderverdeling op vlak van gebruik, van residentieel tot sterk gemengd. Onze categorisering is gebaseerd op gebruik maar tevens ook typologische kenmerken zoals organisatie en vorm. Zo omvat het 'tuinblok' alle blokken met een duidelijke perimeter van gebouwen met tuinen in de kern.

De term tuinblok impliceert echter geen (harde) regel dat deze geen ander gebruik zou kunnen toelaten dan een residentiële.

De derde iteratie van het onderzoek omvat de opmaak van een toolbox aan instrumenten en een ontwerpend onderzoek op de drie meest voorkomende type bouwblokken. De instrumenten koppelen specifieke ruimtelijke ambities met inspirerende voorbeelden alsook richtlijnen voor het beleid.

Het voorliggend onderzoek vormt een stevige basis voor de volgende stappen, waarin we de stedenbouwkundige instrumenten zullen ontwikkelen en de krachtlijnen communiceren naar het brede veld van bewoners, ontwikkelaars en professionals.

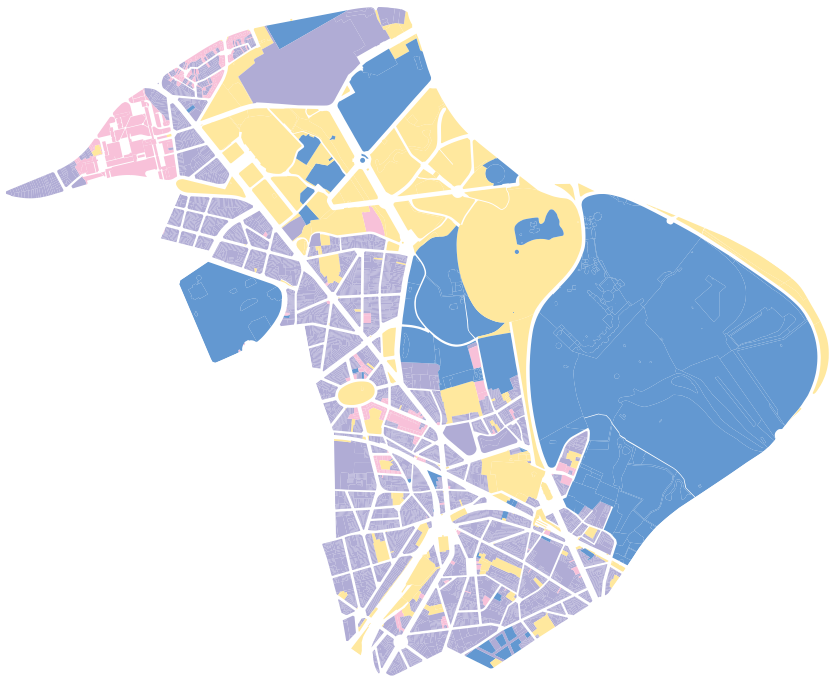
3 Analyse

De volgende pagina's tonen het samenvattend resultaat van cartografische analyse van Laken die relevant wordt geacht voor deze studie. Voor elke kaart wordt uitgelegd hoe ze is opgebouwd en wat we er uit leren. Deze kaarten vormen een onderliggend kenniskader van waaruit in de tweede fase instrumenten worden ontwikkeld.

Eigendom

Cartografie:
Deze kaart is opgesteld a.d.h.v. de dataset van het kadaster die de eigenaars van de percelen bevat. Deze dataset werd aangeleverd door de Stad Brussel. We hebben de volledig private, semipublieke, publieke percelen en de percelen die tot de sociale huisvestingsmaatschappijen behoren manueel gecategoriseerd. Er waren een aantal gevallen waarin meerdere entiteiten als eigenaar werden ingeschreven, die hebben we in de categorie 'gemengd' opgenomen.

- Conclusies:**
- Uit deze kaart blijkt dat het merendeel van de percelen binnen het stedelijk weefsel van Laken privé is.
 - In het zuiden vinden we meer publieke percelen terug in de bouwblokken dan in het noorden.



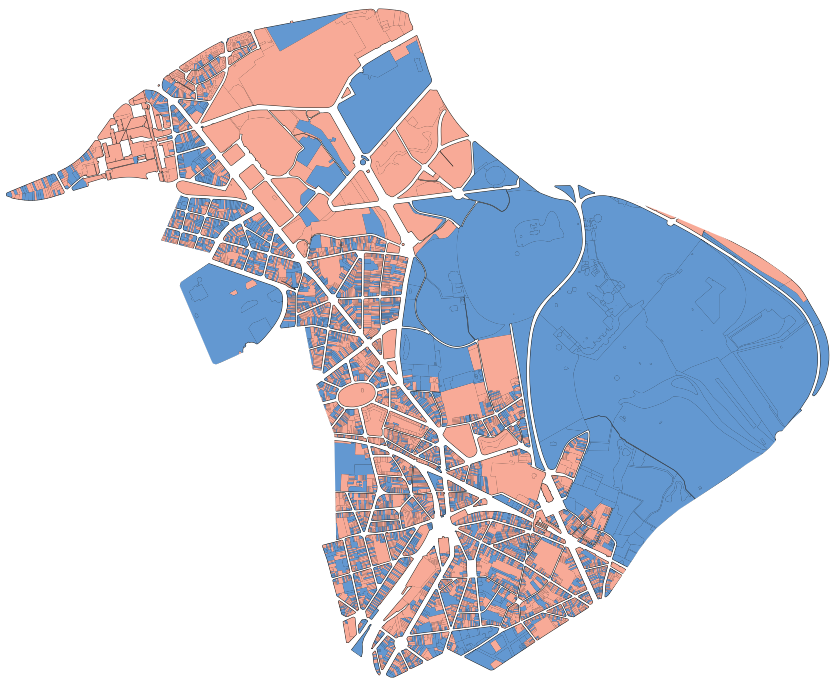
- Privé
- Gemengd
- Publiek
- Sociale woningbouw

Mapping van Laken

Eigendom - Korrel

Cartografie:
Deze kaart is opgesteld a.d.h.v. de dataset die de eigenaars van de percelen bevat. Deze dataset werd opgesteld door de Stad Brussel en komt van het Kadaster en CityGis Stad Brussel. Er is onderscheid gemaakt tussen percelen met meerdere eigenaren en percelen met één eigenaar.

- Conclusies**
- Grote kavels (meer dan 500 m2) hebben vaak meerdere eigenaars.
 - De eigendomsstructuur in Laken is relatief heterogeen.

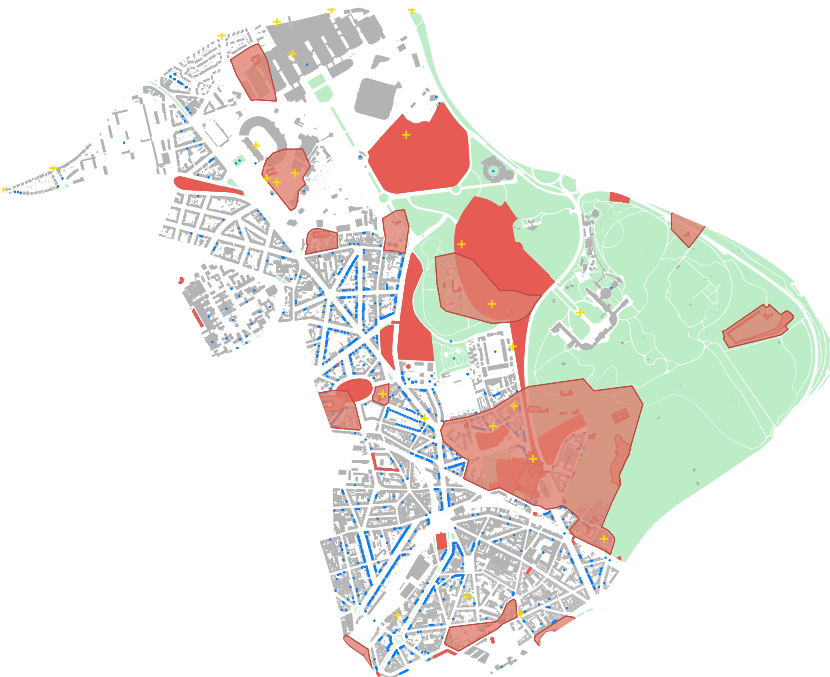


- Meerdere eigenaars
- Enkele eigenaars

Erfgoednetwerk

Cartografie:
Deze kaart is opgesteld a.d.h.v. datasets van BruGIS m.b.t. erfgoed. Het landschap- en gebouwd erfgoed zijn samen gepresenteerd voor een meer holistisch beeld.

- Conclusies**
- Het landschapserfgoed speelt een belangrijke rol in de identiteit van Laken en concentreert zich rond enkele sites gelinkt aan de Heizel en de Koninklijke Parken.
 - De geklasseerde monumenten bevinden zich vooral langs de lanen.
 - Voornamelijk de bouwblokken, waarvan de gebouwen dateren uit 1900 – 1945, hebben veel gebouwen in de inventaris erfgoed. Hoewel dit geen beschermd statuut is, toont dit wel het beperkte transformatiepotentieel van deze rijwoningen vanuit hun sterke typologie.
 - Er zijn nagenoeg geen gebouwen in de binnengebieden die beschermd zijn. Dit toont enigszins aan dat gebouwen in het binnengebied lang als minderwaardig werden beschouwd in de geschiedenis.



- Erfgoedsites
- Erfgoed uitbreidingszones
- Erfgoed beschermd
- Erfgoed iris inventaris

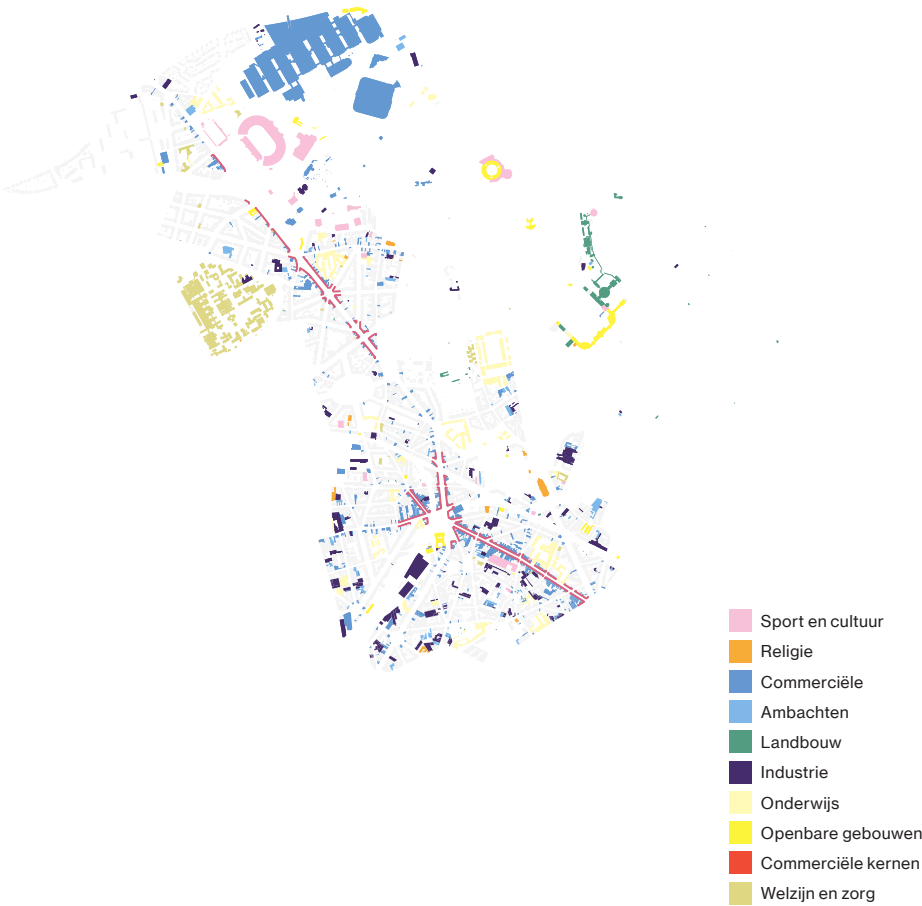
3 Analyse

Gebruik van het gebouw

Cartografie:
Deze kaart gebruikt de dataset van het Departement Omgeving van de Vlaamse Overheid. Hoewel een gebouw verschillende gebruiken kan bevatten in deze dataset wordt er slechts één gebruik weergegeven. Dit komt door het ontbreken van een dataset die een onderscheid kan maken in gebruiken per verdiep. Er wordt slechts één gebruik per gebouw (het visueel dominante) weergegeven.

Conclusies:

- Productieve functies bevinden zich voornamelijk in het zuiden van Laken, met uitzonderingen van het gebied tussen de Heizel en UVC Brugmann. Commerciële hotspots bevinden zich in de Maria-Christinastraat, Emile Bockstaellaan, Fransmanstraat en Houba de Strooperlaan.
- De publieke voorzieningen (openbare gebouwen en onderwijs), zijn geconcentreerd in het zuiden en het gebied tussen de Heizel en UVC Brugmann.

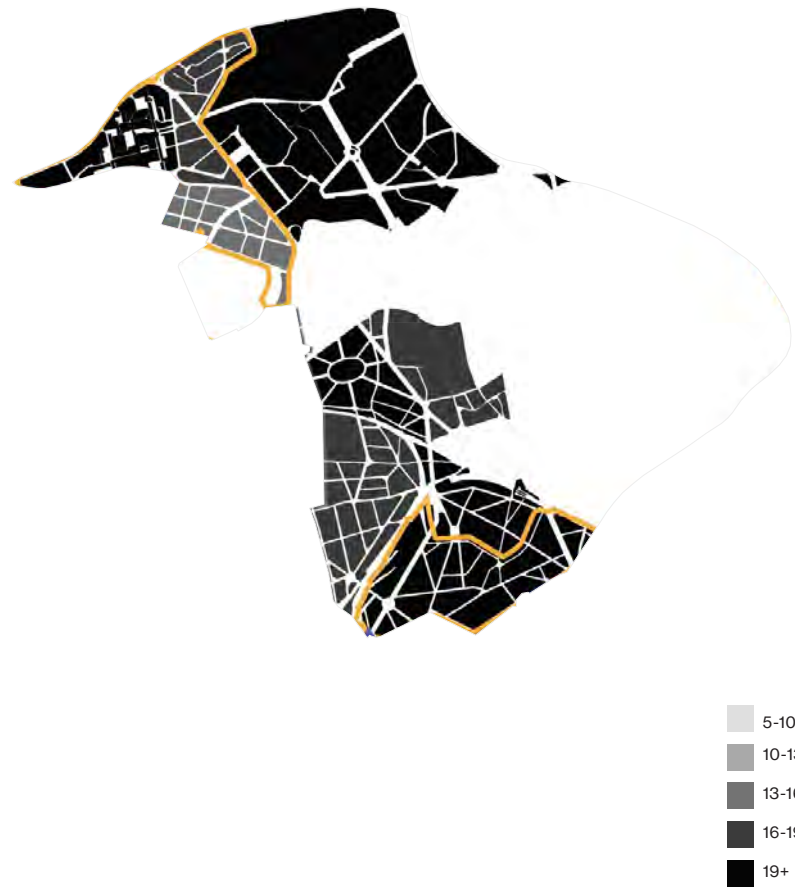


Betaalbaarheid

Cartografie:
Deze kaart neemt de mediaan van de aankoopprijs van vastgoed die vervolgens gedeeld wordt door de mediaan van het jaarlijks inkomen met als resultaat de betaalbaarheid (Wijkmonitor, 2017). De zwarte gebieden zijn de minst betaalbare wijken. De grijze gebieden zijn de meest betaalbare wijken. Deze kaart is afkomstig uit de atlas van de XXste eeuwse Brusselse verstedelijking opgesteld door Labo XXI.

Conclusies

- De wijken rond Tour & Taxis en het kanaal ondervinden het meest druk qua betaalbaarheid. Hoewel deze momenteel nog behoren tot de meest betaalbare wijken van Brussel is er een beginnende gentrificatiedruk.



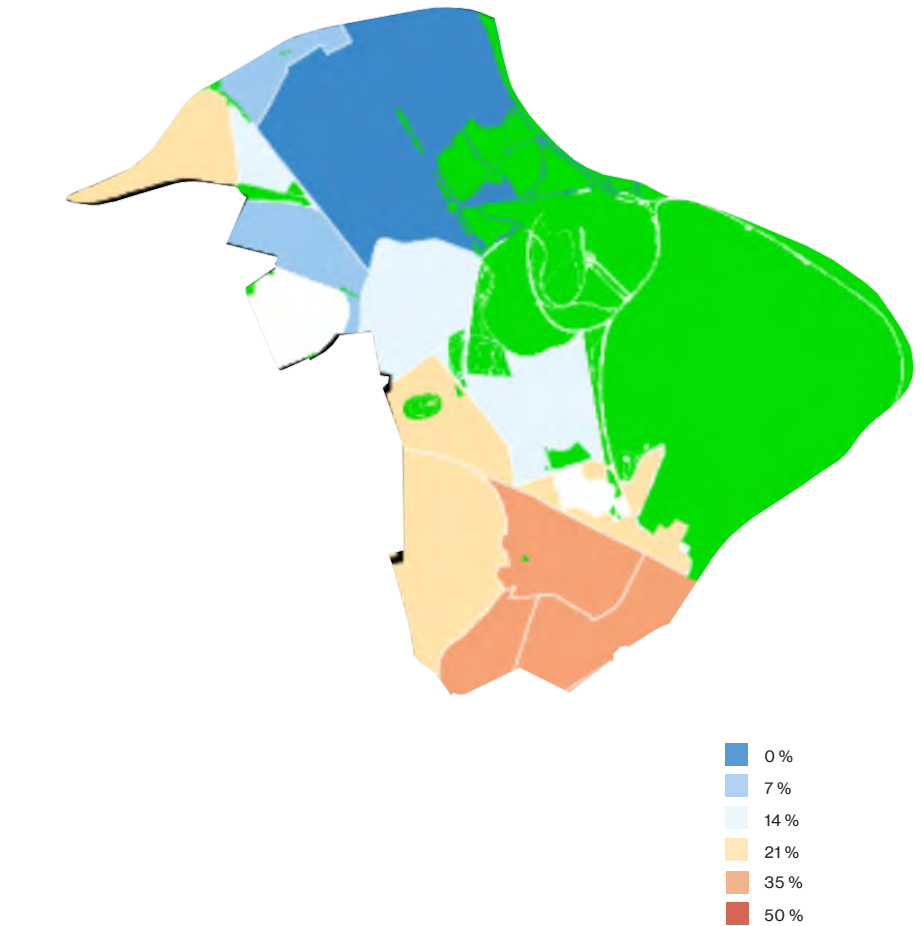
Mapping van Laken

Overbevolking van woningen

Cartografie:
Deze kaart toont de proportie van de bevolking die in overbevolkte woningen leeft. De bezettingsgraad van de sociale huisvesting wordt gebruikt als maatstaf. De bron is DGS, IGEAT (ULB) en de kaart dateert uit 2001. Er is geen meer recente kaart gevonden. In 2022 werd naar aanleiding van COVID door het gewest een studie gedaan die uitwees dat nog steeds 51% van de bevolking in Brussel leeft in een overbevolkte woning (diagnostiek Perspective Brussels, Mei 2022).

Conclusies

- Het zuiden van Laken was in 2001 het meest overbevolkt. Het zuiden van Laken, wordt samen met Anderlecht en Molenbeek rond het Kanaal nog steeds beschouwd als de meest arme delen van het Brussels Gewest met vaak overbevolking van woningen tot het gevolg.

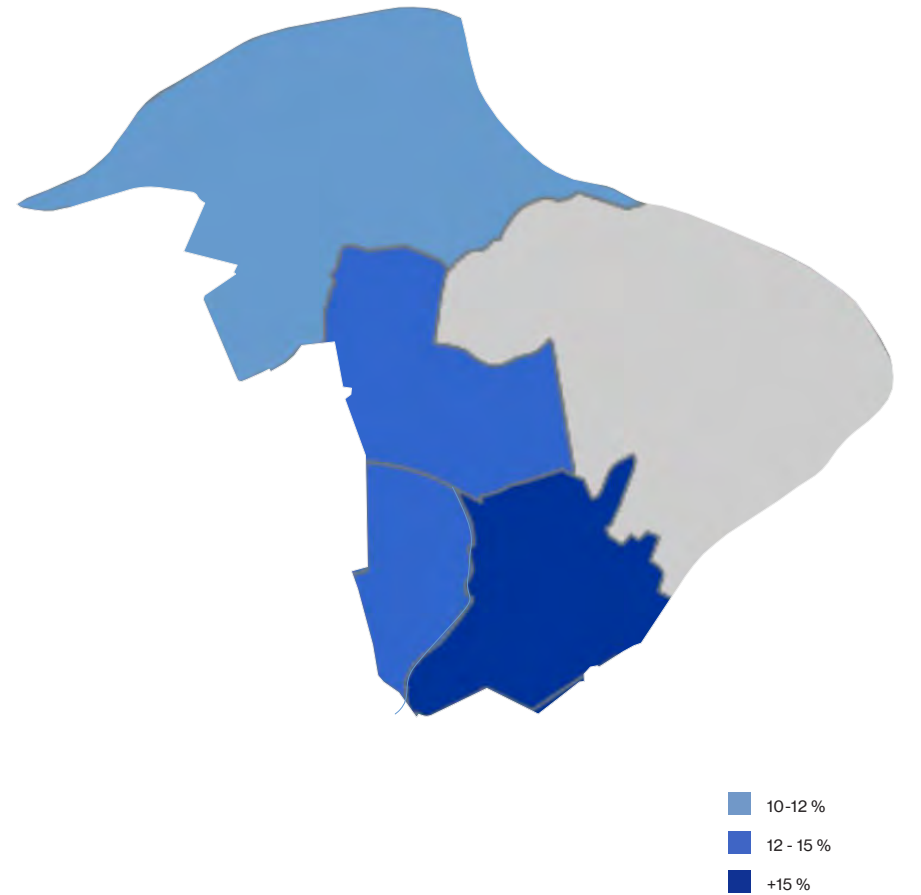


Werkloosheid

Cartografie:
Deze kaart toont het aandeel werkzoekenden in de bevolking van 18-64 jaar. De bron is het IBSA, Monitoring des Quartiers en de kaart dateert van 2019.

Conclusies

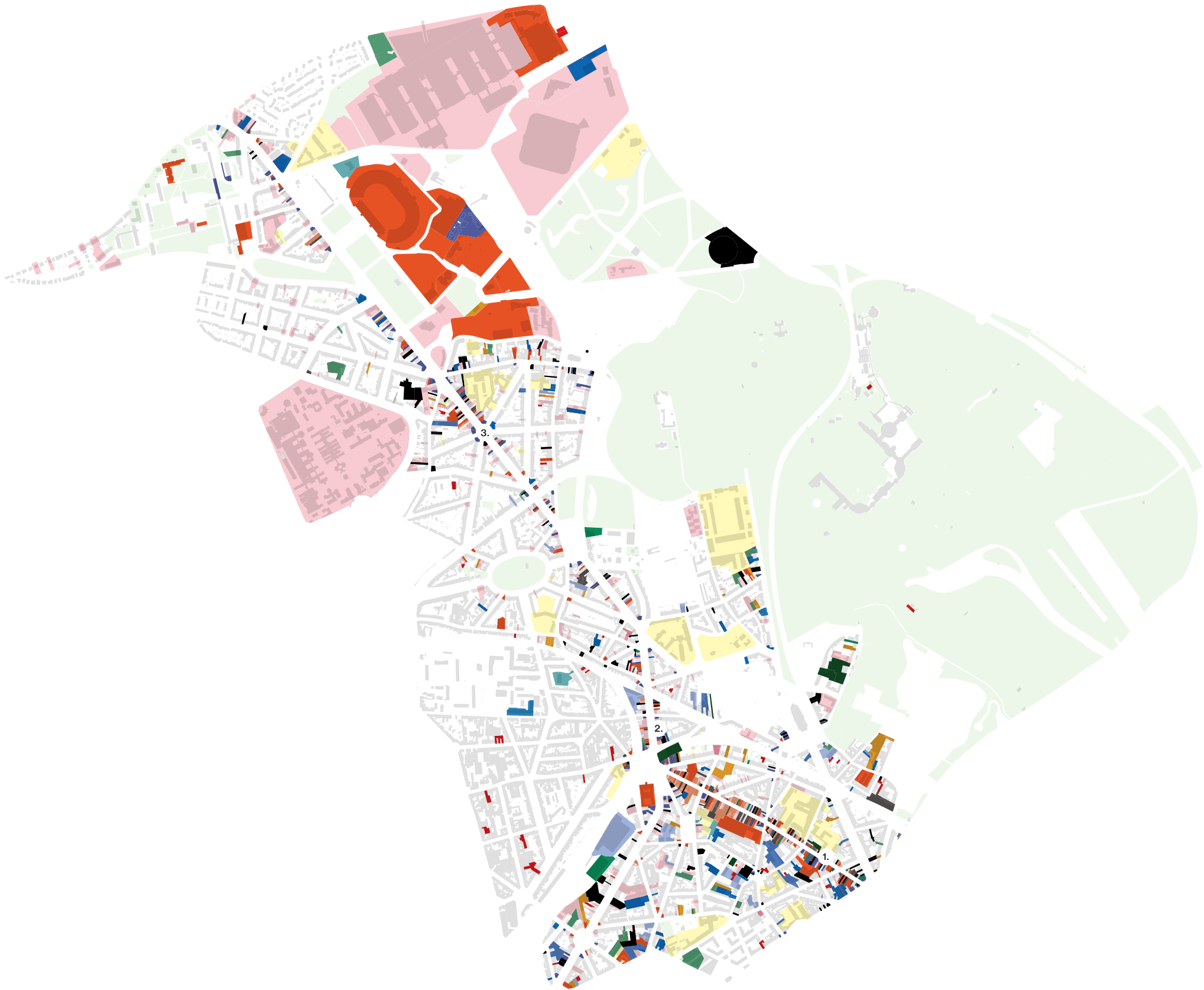
- De werkloosheid bij jongeren is het grootst in het zuiden van Laken, voornamelijk de zone rond het kanaal. Verschillende elementen kunnen deze hoge graad van werkloosheid verklaren, zoals het gebrek aan scholing, kwalificaties en taalkennis (Rea et al, 2009). Het fenomeen van deskilling, waarbij gekwalificeerde jongeren - die ook concurrentie ondervinden bij het zoeken naar werk - banen aanvaarden waarvoor zij overgekwalificeerd zijn, versterkt deze processen alleen maar (OBE, 2013).



Gedetailleerde economische activiteit

Cartografie:
Deze kaart is het resultaat van veldwerk en desktop research van Architecture Workroom Brussels voor het Departement Omgeving (Vlaamse overheid, 2018). Dit is een meer gedetailleerde kaart dan de kaart 'gebruik van het gebouw', eerder vermeld)

- Conclusies:**
- Het economische weefsel van Laken vinden we terug in de wijken met hoge functiemenging. Zo zijn er veel economische activiteiten in het zuiden, vooral rond de Maria-Christinastraat (1.), Emile Bockstaellaan (2.) en verder de Houba de Strooperlaan (3.)
 - In de Emile Bockstaellaan liggen tussen de Drootbeekstraat en de Gustave Schildknechtstraat uitzonderlijke bouwblokken voor gemengd gebruik met gebouwen met een grote voetafdruk.
 - De kaart duidt de schaarse plekken waar er nog kan gesproken worden over productie in de stad (groen).



- Gedetailleerde economische activiteiten**
- Kunst, cultuur, vrije tijd en sport
 - Bouw: Tuinieren en landschapsarchitectuur
 - Bouw: Interieur en exterieur
 - Vacant
 - Productie: Bouwmaterialen
 - Productie: Voedsel, Dranken & Catering
 - Productie: Metalen & Machines
 - Productie: Andere
 - Drukken & Uitgeven
 - Restaurants, cafés en take-away
 - Detailhandel: Bouw
 - Detailhandel: Voedsel
 - Detailhandel: Huis & Tuinieren
 - Detailhandel: Andere
 - Detailhandel: Persoonsgerelateerd
 - Diensten: Onderwijs
 - Diensten: Financieel, Verzekeringen, Juridisch advies
 - Diensten: Gezondheidszorg
 - Diensten: Andere
 - Diensten: Creatief, Media & Reclame
 - Diensten: Professioneel
 - Diensten: Publiek
 - Ondersteunende diensten: Gebouw en bouw
 - Groothandel: Voertuigen
 - Groothandel: Bouw
 - Groothandel: Voeding & Drank
 - Groothandel: Andere
 - Transport en opslag
 - Geloof

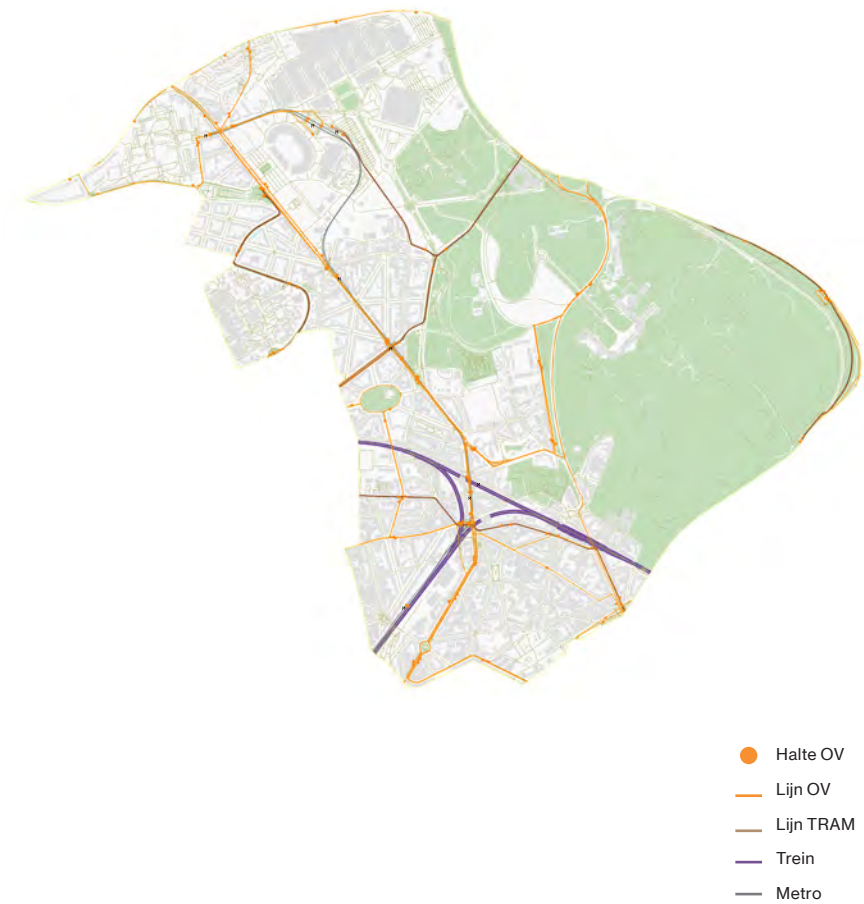
3 Analyse

Openbaar vervoer

Cartografie:
Deze kaart is gebaseerd op de datasets van de haltes en routes van de MIVB en De Lijn. De bron is BruGIS & OSM.

Conclusies

- De omgeving van Emile Bockstaelplein en Koning Boudewijn zijn belangrijke OV-knooppunten op wijk- en stadsniveau.
- Belangrijke tramassen & buslijnen doorkruisen Laken
- Laken is algemeen gesteld goed ontsloten, dit ook in het Noorden. Op basis van de bereikbaarheid van OV geldt geheel laken als een plek waar verdichting potentieel interessant is.

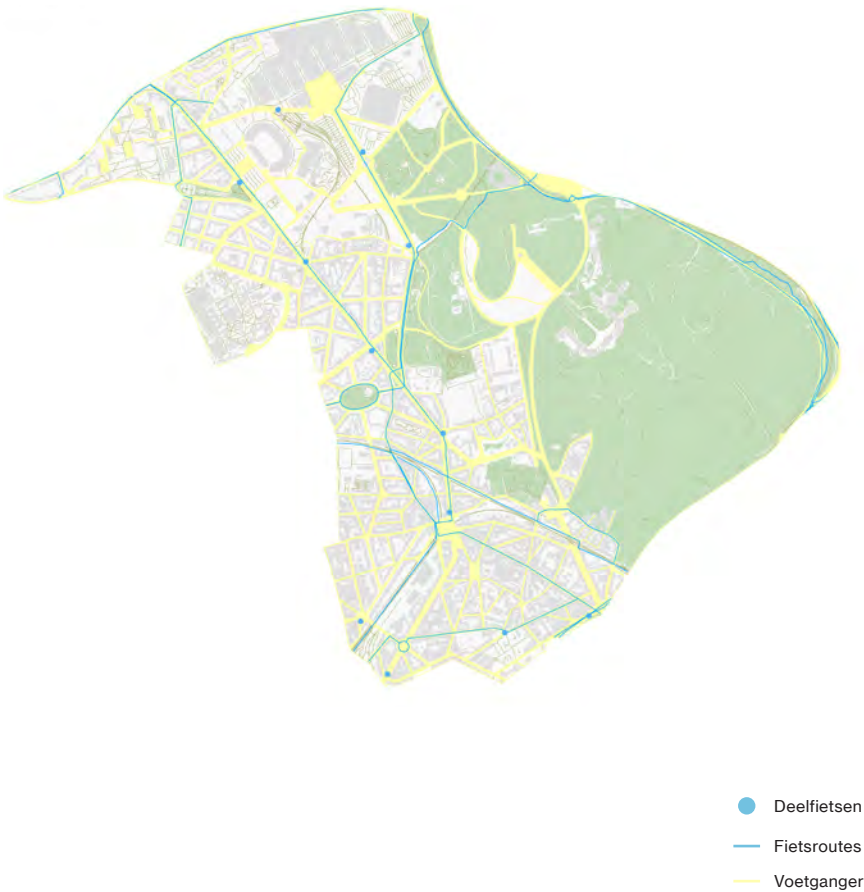


Fietsers en voetgangers

Cartografie:
Deze kaart is gebaseerd op de fiets-datasets van BruGIS. De wandelpaden zijn afkomstig van Openstreetmaps. De bron is BruGIS & OSM.

Conclusies

- Er zijn bepaalde herkenbare fietsroutes. Dit zijn de Jean Sobieskylaan, de Drootbeekstraat, de Fransmanstraat en de Paleizenstraat over de Bruggen.



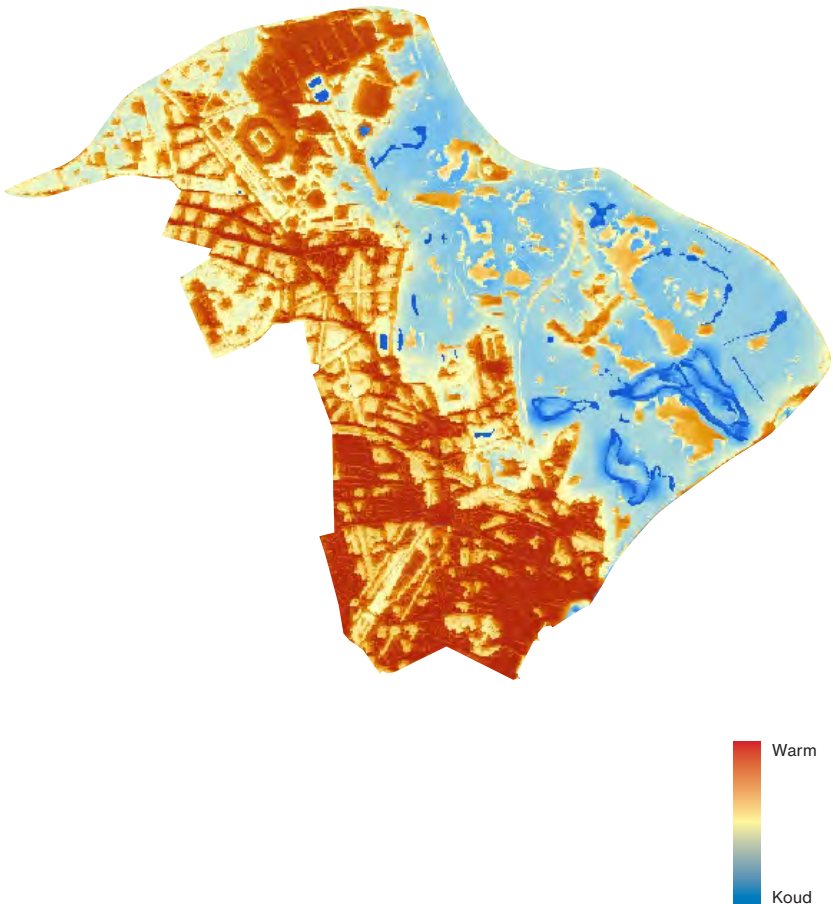
Mapping van Laken

Hitte-eilanden

Cartografie:
Deze kaart, genaamd Cartografie van de Koelte-eilanden in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is afkomstig van Leefmilieu.Brussels en werd gerealiseerd door VITO.

Conclusies

- Het stedelijke hitte-eilanden-effect is het sterkst aanwezig in de bouwblokken ten zuiden van de Kroonveldstraat, waar de bouwblokken het meest dichtbebouwd zijn en het minst begroeide en waterdoorlatende oppervlaktes hebben.
- De groenblauwe gebieden in het oosten van Laken, sommige toegankelijk andere ontoegankelijk, vormen een groot koelte-eiland.
- In het noorden van Laken zijn er veel groene bouwblokken die een positieve invloed hebben aan het hitte-eiland effect. Op deze locaties zijn het net de (overgedimensioneerde) verharde straten voor de hitte zorgen. In het zuiden hebben beiden de verharde bouwblokken alsook de straten een bijdrage aan het hitte-eiland effect. Dit toont het verschil in uitdaging.

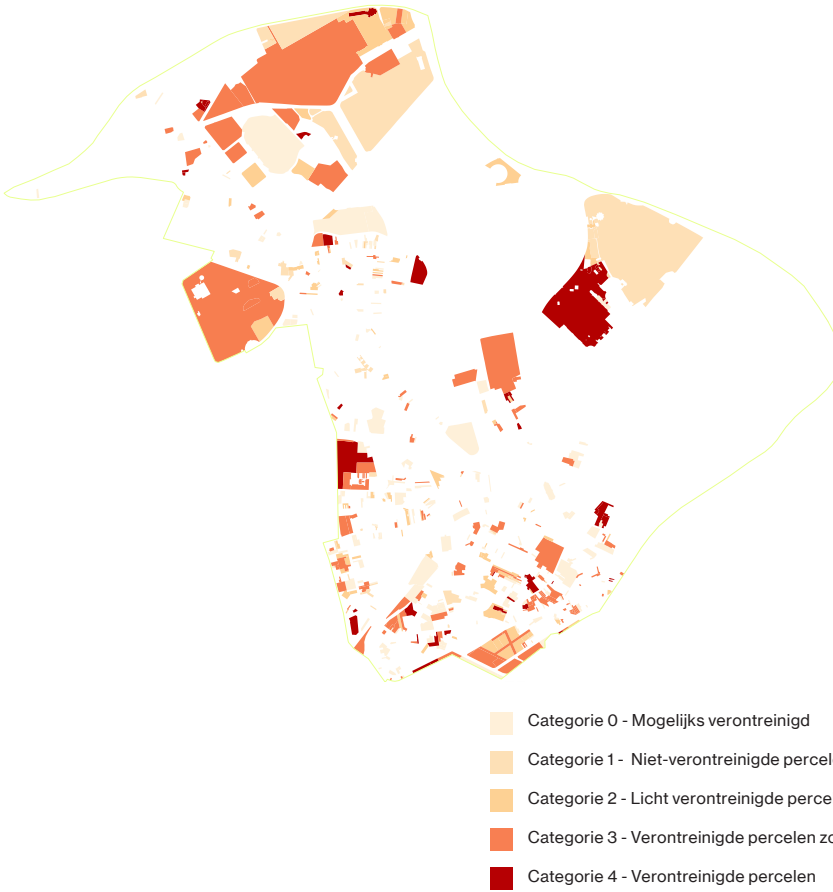


Bodemkwaliteit

Cartografie:
Deze kaart bestaat uit datasets afkomstig van BruGIS. De definitie van de legende is gebaseerd op de vijf categorieën van de inventaris van de bodemkwaliteit. De bron is Brussels Leefmilieu.

Conclusies

De meest vervuilde bodems bevinden zich vooral in het zuiden als resultaat van vroegere productieve activiteiten. Daarnaast zijn ook hedendaagse auto-gebaseerde activiteiten vervuilend voor de ondergrond Dit vormt een uitdaging voor het transformeren van deze bouwblokken.



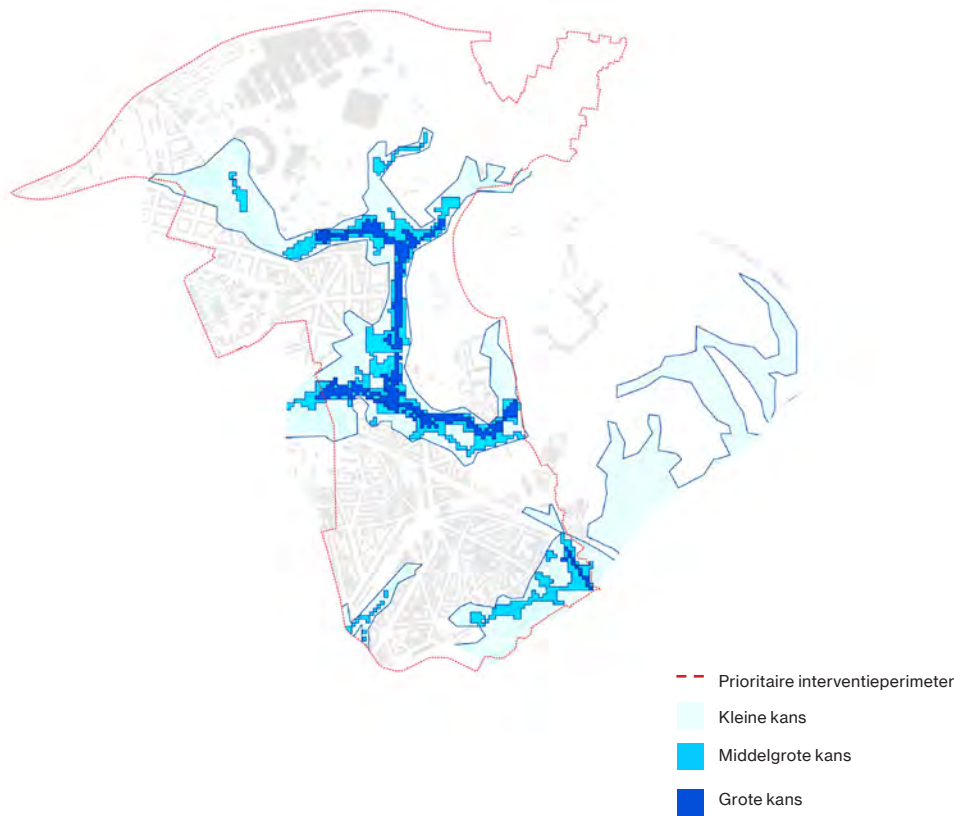
3 Analyse

Overstroming

Cartografie:
Deze kaart is opgemaakt door Leefmilieu Brussel en toont het pluviale overstromingsrisico. Daarnaast toont deze ook de prioritaire interventiezone voor overstromingen. Deze omtrek is gebaseerd op de stroomrichting van het water in het rioolstelsel. Dit is een deelstroomgebied waarvan het water naar de overstroombare gebieden van Laken stroomt en dat derhalve bijdraagt tot de verzadiging van het net.

Conclusies

- Laken ligt in de Molenbeekvallei, de Molenbeek doorkruist Laken van west naar oost en is gedeeltelijk open en gedeeltelijk overdekt.
- Het overstromingsrisico is het grootst in de buurt van het kanaal, langs de Houba de Strooperlaan, rond het Prins Leopoldplein en de westelijke rand van Koninklijke Parken.
- Hoger gelegen gebieden zijn meer geschikt voor regenwaterinfiltratie, lager gelegen gebieden zijn meer geschikt voor regenwaterbuffering en -hergebruik.

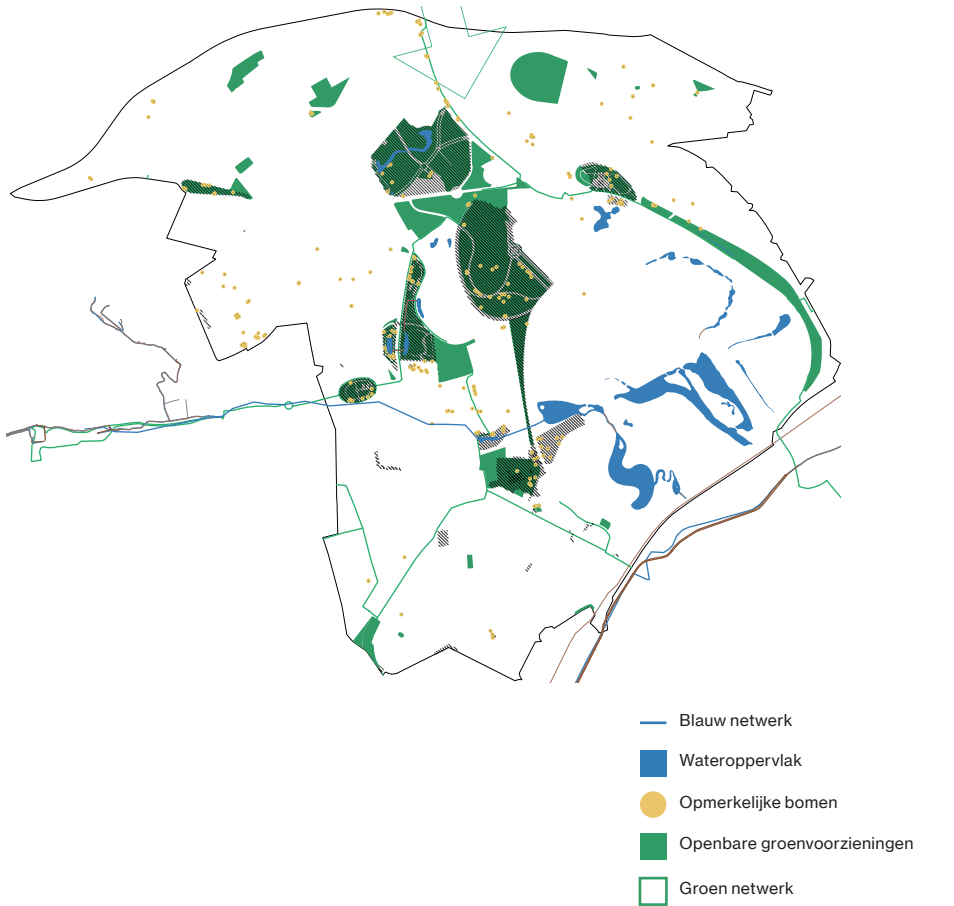


Groene en blauwe netwerken

Cartografie:
Deze kaart brengt een combinatie van datasets van BruGIS samen, waaronder de groene promenade van Brussel, waardevolle bomen, ondergrondse rivieren en wateroppervlakken. Bovendien worden de beschermde landschappen en de publieke groengebieden belicht.

Conclusies

- Er is een netwerk van publieke groengebieden in Laken, maar het is geconcentreerd. Vooral het zuiden heeft weinig toegang tot publiek groen, in de onmiddellijke nabijheid. Het recente Thurn en Taxis en L28 park brengt hier wel verbetering in.
- Op de volgende kaart 'verharde en onverharde oppervlakken' zien we hoe specifieke bouwblokken potentieel bezitten om bij te dragen aan de uitbreiding van het groenblauwe netwerk i.h.k.v. de groene verbinding langs de spoorlijnen en de heraansluiting van de waterlopen langs het Prins Leopoldplein uit het GPDO.



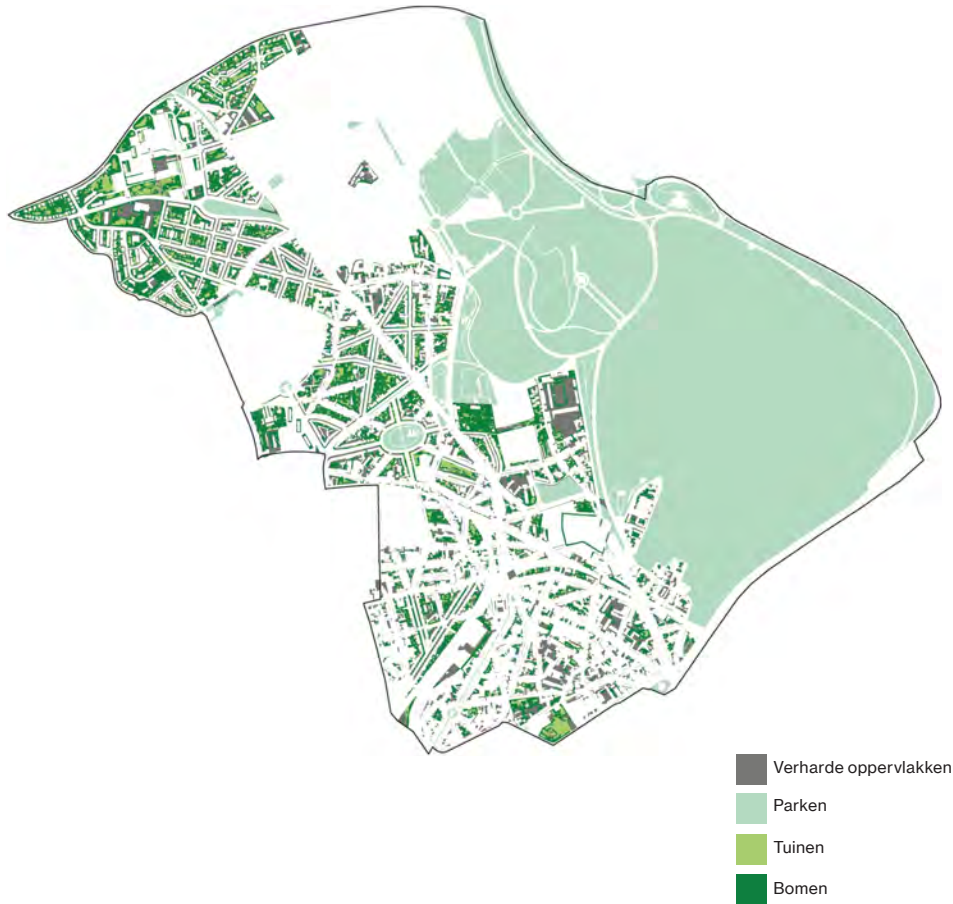
Mapping van Laken

Verharde en onverharde oppervlakken

Cartografie
Deze kaart is gebaseerd op een dataset die luchtfoto's vertaalt naar oppervlakte-definities en werd gerealiseerd door Latitude. Op deze manier is er onderscheid gemaakt tussen harde en zachte oppervlakken

Conclusies

- Een aanzienlijk aantal bouwblokken in het zuiden zijn grotendeels verhard.
- De buitenrand van de bouwblokken, namelijk de voetpaden en de voortuinen van de verkavelingswijken zijn ook grotendeels verhard.
- Sommige scholen zoals École des Magnolias en École Européenne de Bruxelles IV hebben veel meer verharde dan onverharde ruimte.

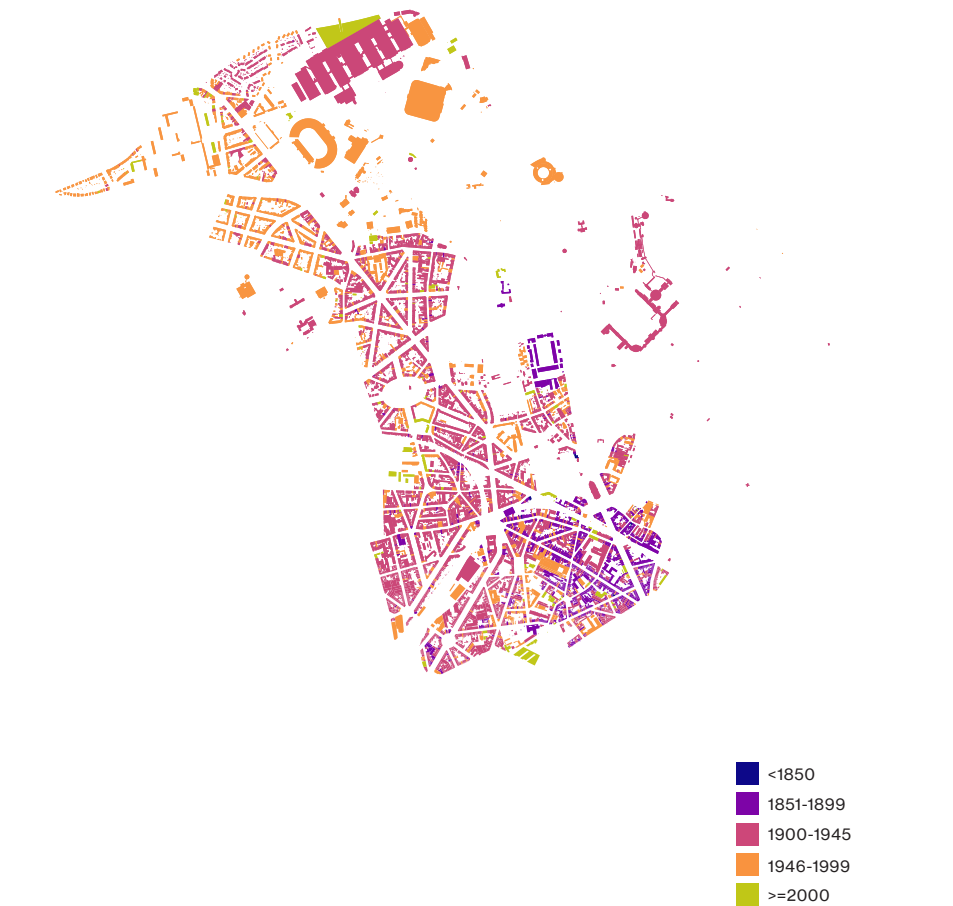


Leeftijd van de gebouwen

Cartografie:
Deze kaart is een interpretatie van de dataset die de leeftijd van de percelen bevat. We maken abstractie van het verschil tussen de leeftijd van de percelen en de gebouwen die erop staan, m.a.w. we stellen de leeftijden van de percelen en gebouwen die erop staan aan elkaar gelijk; renovaties zijn niet leesbaar op deze kaart.

Conclusies:

- Uit deze kaart kunnen we opmaken dat er in Laken een radiale groei heeft plaatsgevonden rond het epicentrum in het zuidoosten in de nabijheid van de kerk van Laken.
- De typologie van 1851-1945, de rijwoning en deze van 1946-99, de burgerwoning zijn dominant.
- Grote recente gebouwen duiden vaak op een transformatie van productieve gebouwen naar woningbouw.
- De introductie van publieke gebouwen in een bouwblok in naoorlogse context is ook merkbaar.



3 Analyse

Constellatiekaart

Deze kaart toont een eenvoudige juxtapositie van relevantie stedelijke figuren en fenomenen in Laken. De nauwkeurigheid ervan is gebaseerd op een vergelijkende controle tussen luchtfoto's en de beschikbare GIS-data. De kaart toont een grafische representatie van waarnemingen en impressies. De afgebeelde stedelijke figuren krijgen een herkenbare kleur en grafiek. Deze abstractie maakt het mogelijk om associaties of leemtes in het stedelijk weefsel te detecteren, die op hun beurt aanleiding geven tot de definitie van een aantal stedelijke potenties en aandachtspunten. Deze kaart is gebruikt als een werkinstrument als voorloper van de kaarten in het volgende hoofdstuk.

Appartementsgebouwen

Ze vallen op tussen de eengezinswoningen vanwege hun hogere dichtheid en zijn in dat opzicht 'duurzaam' of wenselijk. Dit zegt iets over de waarschijnlijkheid van transformatie in de tijd, eerder dan dat ze worden vervangen. Het zijn daarnaast indicatoren voor de dynamiek van een bouwblok; De afwezigheid van appartementsgebouwen toont tegelijk potentieel een mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen.

Magazijnen en kleinschalige industrie

Dit zijn vaak gebouwen met een grote voetafdruk. In hun oorspronkelijke gebruik, d.w.z. industrieel of commercieel, staan ze vaak op gespannen voet met hun directe omgeving door geluidsoverlast of andere vormen van pollutie. Ook de grote dakoppervlaktes zijn niet altijd kwalitatief. Toch hebben deze gebouwen bijzondere kwaliteiten door hun aanpassingsvermogen, aangezien het vaak gaat om flexibele typologieën die complementair kunnen zijn aan het woonweefsel.

Voorzieningen van publiek belang

Dit zijn de voorzieningen die een dienst verlenen in een bouwblok. Deze gebouwen brengen andere interacties met de straat en hun omgeving met zich mee. Deze gebouwen hebben vaak een andere korrel dan de residentiële, en hebben zo veel invloed op de kwaliteit van een bouwblok.

'Pocket-plekken'

Dit zijn ontsloten open ruimtes, 'setbacks' of toegangen tot gebouwen die een opening naar de straat creëren.

Smalle straten

Deze straten zijn eerder niet-kwalitatief en de occasionele openingen erlangs zorgen daarentegen voor licht, lucht en doorzichten. De detectie van dit soort plekken kan argumenten opleveren voor het maken van permeabele gevels.

Sportvelden

Deze zones behoren tot dezelfde categorie als de 'groene zones' in het GBP maar hebben een geheel andere verschijning en werking. Enerzijds is de natuurwaarde eerder beperkt, Anderzijds zijn het vaak maar matig permeabele gebieden.

Grote niet-doorlaatbare oppervlakken en parkeerhavens

Deze oppervlakken moeten worden aangepakt om het hitte-eilandeffect terug te dringen. In de meeste gevallen kennen deze oppervlakken een dominant gebruik van voertuigen, met name parkings.

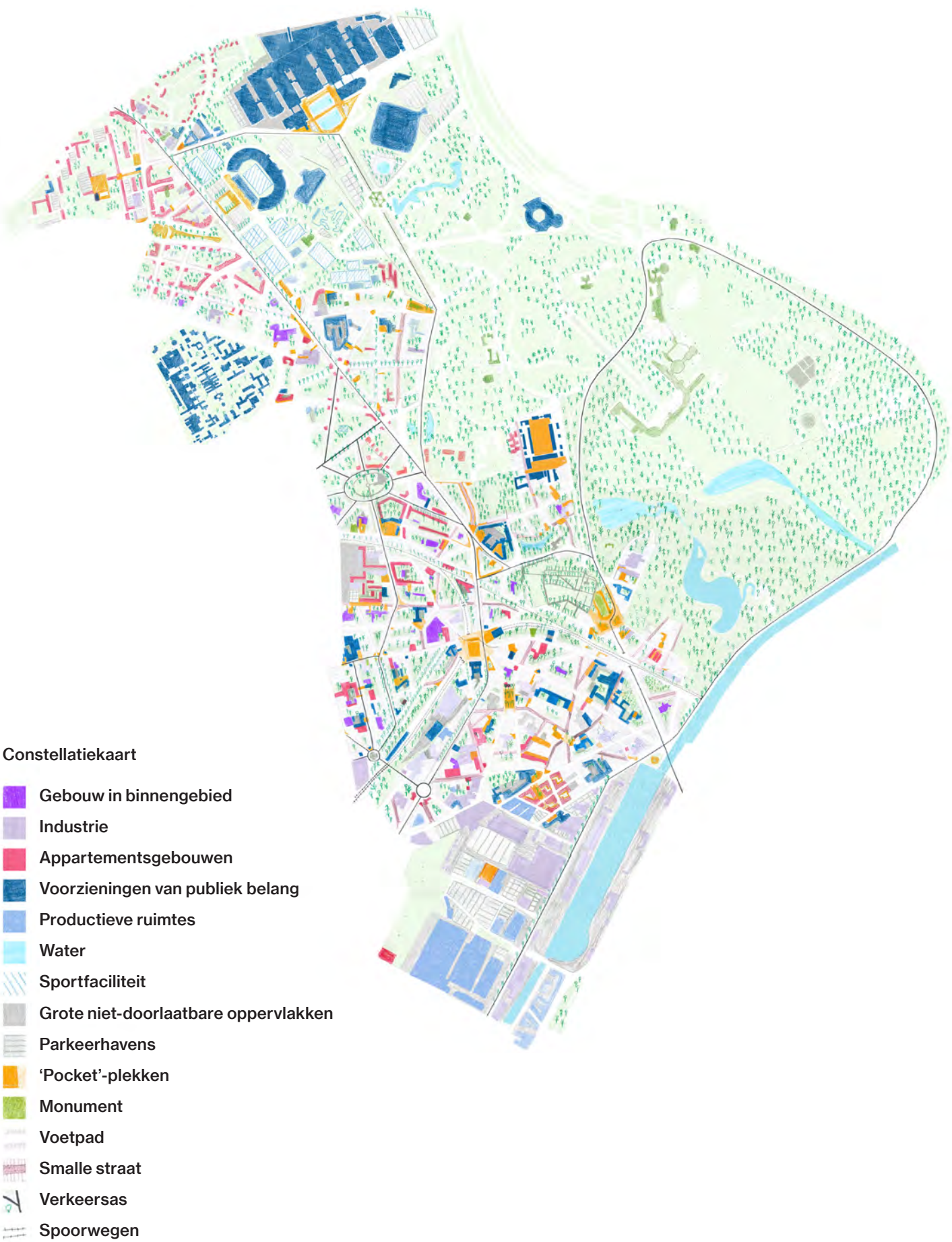
Monumenten

Dit zijn belangrijke gebouwen of voorzieningen ' binnen de stad die identiteit en karakter geven aan een bepaald gebied. Ze variëren van historische monumenten tot voorzieningen zoals begraafplaatsen.

Tuinen en parken

Natuurlijke omgevingen waar de vegetatie een hoofdrol speelt. We onderscheiden een grote diversiteit, gaande van openbaar tot privé, ontworpen tot organisch, enz.

Mapping van Laken



Mapping van Laken: conclusie

Klimaat

- In de residentiële wijken in het noorden van Laken is de onbebouwde oppervlakte van bouwblokken groter dan de bebouwde oppervlakte en bestaat deze uit privé-tuinen. Hoe kunnen we deze tuinen laten bijdragen aan een hogere milieukwaliteit, biodiversiteit?
- De wijken in het zuiden van Laken zijn sterk verhard en dens bebouwd. Hoe en tot welke graad kunnen we daar ontharden?
- Water- en energiebeheer kunnen niet uitsluitend georganiseerd worden op perceelsniveau, we moeten grensoverschrijdend werken. Bijvoorbeeld, het is mogelijk dat bewoners de ruimte niet hebben (dak, tuin,...), dat een gebouw niet kan voldoen aan de nodige randvoorwaarden (ongunstige dak-oriëntatie, geen of onvoldoende ruimte voor geothermie,...) of net dat investeringen haalbaar worden in groep. Hoe stimuleren we bewoners zich te verenigen om collectieve water- en energievoorzieningen te organiseren voor meerdere percelen? Publieke percelen kunnen hier strategisch ingezet worden en een voorttrekkersrol nemen.
- Verschillende bouwblokken moeten een verschillende rol spelen in een geïntegreerd waterbeheer. Zo hebben de hoger gelegen residentiële bouwblokken een groter potentieel voor regenwaterinfiltratie en de lagergelegen gemengde bouwblokken een groter potentieel om regenwater te onderscheppen en te hergebruiken. Is er de mogelijkheid voor een helder regelgevend of stimulerend kader dat dit onderscheid bestendigt?

Demografie

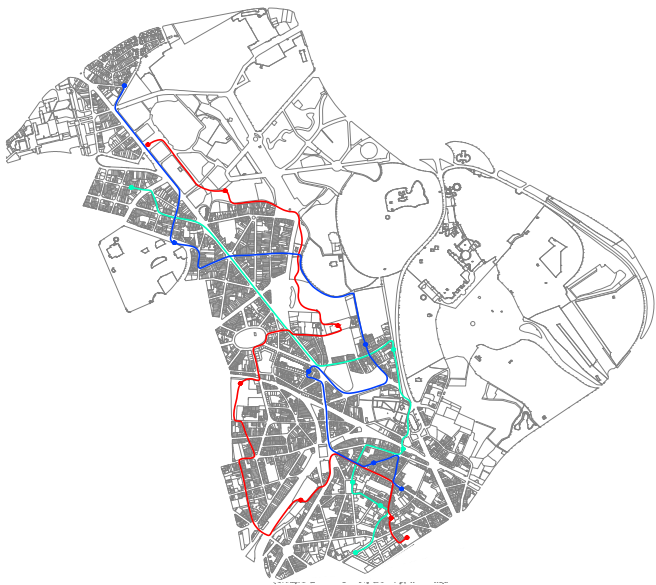
- Verschillende delen van Laken zijn overbevolkt (zuiden), andere zijn weinig betaalbaar (Rond het Brugmann Ziekenhuis) in vergelijking met het Brussels Gewest. Hoe kunnen we in beide zones genereuzere en betaalbaardere woningen introduceren en de kwaliteit garanderen?
- Bouwblokken die worden doorkruist door infrastructurele lijnen, voornamelijk spoorlijnen, lijken onderontwikkeld. Ze tonen zich als ‘achterkanten’ van hun bouwblok, terwijl het evengoed specifieke en unieke bouwtypologieën en façades kunnen zijn.
- De omtrek van het Park van Laken heeft een gefragmenteerde en onderbenutte grens. Weinig gevels profiteren ervan waardoor een ‘niemandsland’ ontstaat. De belangrijkste infrastructurele lijnen zorgen ervoor dat het park wordt gescheiden van het westelijk deel van Laken.
- De bouwblokken in het noorden van Laken (ten noorden van het ziekenhuis Brugmann) zijn monofunctioneel. Hoe kan er hier ruimte gemaakt worden voor voorzieningen of kleinschalige economie?

Economie

- De productieve activiteiten concentreren zich in het zuiden van Laken, gekenmerkt door dichtbebouwde bouwblokken met gebouwen met grote voetafdrukken (o.a. voormalige entrepots) en versnipperde, verharde binnengebieden. Hoe kan een bloei van productieve activiteiten samengaan met de vermindering van het hitte-eiland-effect alsook een goede woonkwaliteit?
- In de gemengde zones (GBP) stellen we een systematische aanwezigheid aan van ‘pocket-plekken’ ofwel ruimtes die een verbinding maken tussen het binnengebied en de straat. Ze bieden een uitzonderlijke inkijk in de binnengebieden en dragen potentieel voor transformatie.
- In de gemengde zones (GBP) suggereert een terugkerende aanwezigheid van voorzieningen van openbaar belang een sterker netwerk van voorzieningen. Deze voorzieningen zorgen voor collectief gebruik, open ruimtes en vegetatie.

3 Analyse

In een reeks ‘wandelingen’ worden concrete ervaringen op de site gedocumenteerd. Hierdoor wordt een unieke kennis over Laken opgebouwd als aanvulling op de beschikbare data en worden waardevolle momenten in het stedelijk weefsel blootgelegd, maar ook potenties en zwakheden. De wandelingen leveren een blik op de site vanuit het oogpunt van de voetganger en de bewoner. Ze genereren kennis op basis van concrete observaties. De wandeling is in essentie een sequentiële ervaring van plekken en momenten. De wandelingen kunnen dus gelezen worden als een constellatie. Aan de hand van onderstaande thema’s worden 3 wandelingen gedocumenteerd: straatomgevingen, bebouwing/massa, onbebouwde grond.



Kaart met aanduiding van de drie thematische wandelingen

A. Straatomgevingen

Deze wandeling focust op volgende vragen:

- Welke kwaliteiten zijn bepalend voor het karakter van een straat?
- Hoe toont het interieur van het bouwblok zich of hoe staat het in wisselwerking met de straat?
- In welke mate houden straten rekening met of nodigen ze uit tot het betreden van bouwblokken?

De gedetecteerde casussen worden kort beschreven volgens een aantal categorieën:

- 1. Smalle, gesloten straten**
Door informele openingen, de afwezigheid van bebouwing, teruggetrokken gevels of toegangen tot bouwblokken ontstaan waardevolle momenten van decompressie in straten die van nature smal en gesloten zijn. Deze openingen geven aanleiding tot doorwaadbare gevels en nieuwe (hoek-) typologieën.
- 2. Straten met privégroen**
Deze straten genieten van de begroeiing uit privé-tuinen en voortuinstraken. Gelegen tussen de straat en het bouwblok hebben deze

tuinen een grote invloed op het karakter van de straat en zorgen voor een zekere mate van privacy voor de bewoners.

- 3. Toegangen tot het binnengebied**
Openingen in straatgevels leggen een visuele link met het interieur van een bouwblok. Ze nodigen voetgangers uit om het bouwblokken binnenin te verkennen. Het zijn momenten van interactie die de ervaring van de buurt verrijken

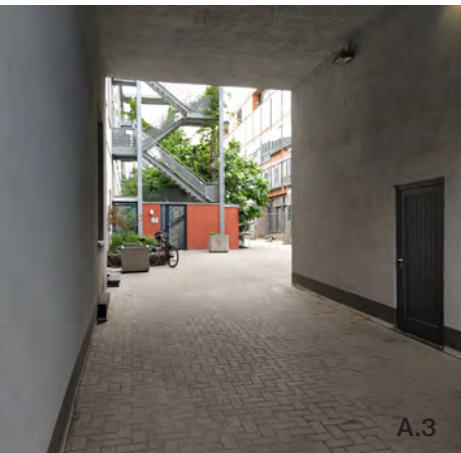
- 4. Ommuurde percelen zonder interactie**
Van omheinde tuinen tot informeel hekwerk; deze barrières vormen een scheiding tussen de gebouwen in het interieur van een bouwblok en de straat. Ze verhinderen de interactie, maar zorgen in sommige gevallen ook voor momenten van rust en sereniteit in een drukke omgeving.

- 5. ‘Zwevende’ straten met ontkoppelde gevels**
Gekenmerkt door een disconnectie van de straat en de plint, zijn de gebouwen—hoofdzakelijk woningen—toegankelijk via een niveau dat half ondergronds ligt ten opzichte van het straatniveau. Dit specifieke straatprofiel is het gevolg van de particuliere parkeervraag onderin de woningen.

- 6. Halfopen bouwblokken met publieke achtergevels**
Bij onvolledige of opengespleten bouwblokken worden de achtergevels plots zichtbaar. Dit biedt een nieuw perspectief op deze bouwblokken en hun gevels. Tuinen, informele ruimtes of openbare terrassen behoren tot deze uitzonderingen.

- 7. Gevels met contrasterende hoogte**
Deze ‘non-conforme’ gevels verlenen een rijk perspectief aan de straat en een heterogene dichtheid aan de bouwblokken. Hun gevarieerde karakter onderscheidt zich van homogene straten en draagt bij aan de identiteit en de oriëntatie van het binnengebied.

Wandelen door Laken



Openingen in straatgevels leggen een visuele link met het interieur van een bouwblok. Ze nodigen voetgangers uit om het bouwblokken binnenin te verkennen. Het zijn momenten van interactie die de ervaring van de buurt verrijken.



Transversale woningtypologieën zijn erop gericht het binnengebied ‘op te vullen’. Door hun dwarse inplanting, compromitteren ze de privacy van de aangrenzende tuinen.

B. Bebouwing/massa

Deze wandeling legt de focus op volgende vragen:

- Wat is de omvang en de schaal van de bebouwing?
- Wat zijn de karakteristieken van de perimeter van de bebouwing?
- Wat is het gebruik van de gebouwen en hoe toont zich dat in de straat en het binnengebied?
- Wat is de invloed van een gebouwtypologie op de publieke of open ruimte?
- Is de gevel doorwaadbaar?

De relevante casussen die tijdens de wandeling zijn waargenomen, worden kort beschreven als volgt:

1. Gebouwen in het binnengebied, met relatie tot de straat.
Deze gebouwen zijn teruggetrokken ten opzichte van de rooilijn waardoor een opmerkelijke interactie met de straat ontstaat. De vrijgekomen ruimte wordt vaak gebruikt voor het manoeuvreren van voertuigen of het laden en lossen van goederen. Ze genieten een voorkeurspositie voor economische activiteiten zoals doe-het-zelf-zaken, leveranciers van goederen, enzovoort.

2. Gebouwen met meerdere gevels en ingangen
Door verschillende toegangen tot hun gebouwen te bieden, creëren deze percelen een unieke omgeving. Ze bieden de mogelijkheid tot alternatieve routes voor voetgangers indien ze openbaar toegankelijk zijn.

3. Grote complexen
Deze uitzonderingen kennen een uniek regime binnen het stedelijk weefsel. Vaak zijn het grote monofunctionele complexen (ziekenhuizen, scholen, sportfaciliteiten, enz.) die zorgen voor een suburbane dynamiek, overwegend gericht op de toegankelijkheid voor voertuigen.

4. Transversale woningtypologieën doorheen het bouwblok
Deze gebouwtypologie is erop gericht het interieur van het blok ‘op te vullen’. Door hun dwarse inplanting, compromitteren deze typologieën de privacy van de aangrenzende tuinen.

5. Vrijstaande residentiële gebouwen
Aan de noordwestelijke zijde wordt het stedelijk weefsel van Laken gedomineerd door woningen met een vrije inplanting. Deze ‘kwalitatieve omgeving’ gaat echter uit van een suburbane levensstijl die autogebruik aanmoedigt en afbreuk doet aan de dynamiek van de straat. Bovendien zijn de ruimtes rondom vrijstaande gebouwen vaak ingericht als restruimtes, of beplant met “zichtgroen” waardoor de gebruikskwaliteit beperkt is.

6. Gesloten, homogene bouwblokken
Schijnbaar tegengesteld aan de woningen met een vrije inplanting, zorgen de gesloten bouwblokken van het centrale gedeelte in Laken (blokken met een grote footprint) voor een monolithische en monofunctionele beleving van het gebied. Door weinig of geen interactie met het binnengebied, heeft de straat soms te lijden onder een gebrek aan activiteiten en een dominant gebruik van auto’s.

C. Open ruimte

Deze wandeling probeert een antwoord te geven op de volgende vragen:

- Wat voor soort oppervlak of verharding kennen de open ruimtes?
- Is de toegang beperkt?
- Wat is de omgevingskwaliteit?
- Hoe beïnvloeden deze ruimtes de omliggende gebouwen?

De relevante casussen die tijdens de wandeling zijn waargenomen, worden kort beschreven als volgt:

I. Openbare tuinen
Parken vormen de hoofdmoot van de recreatiegebieden in Laken; denk bijvoorbeeld aan de cluster van parken rond het Koninklijk domein. Ze bieden een toevluchtsoord voor de intensiteit van de straat. Als alternatief hebben binnentuinen het potentieel om op een vergelijkbare manier te werken, zij het op een microschaal. Ze bieden een natuurlijk oase binnen het dichtbebouwde stadsweefsel en verbeteren zo de biodiversiteit en de omgevingskwaliteit (hitte-eilanden, enz.)

2. Sportfaciliteiten
Door hun vrije inplanting verlagen sportfaciliteiten vaak de dichtheid van het stadsweefsel. Aan de rand van de stad ontstaan zo doorzichten in een pseudo-natuurlijke omgeving. De mogelijkheden om deze stedelijke troeven te mengen met andere functies of te verdichten zijn in Laken latent aanwezig.

3. Speeltuinen en zones met beperkte toegang
Leegstaande terreinen met een zeer kortstondig gebruik in de tijd (school-regime of incidentele school-activiteiten) en schoolpleinen bieden potentieel grote oppervlakken voor tijdelijk gebruik in de stad. Daarnaast is de specificiteit van de oppervlakken vaak beperkt tot harde en ondoordringbare materialen.

4. Leegstaande percelen voor tijdelijke toe-eigening
Door de logica van de stadsontwikkeling blijven grote kavels vaak voor langere tijd onbebouwd. Deze kavels hebben de mogelijkheid om voor een korte periode op meerdere manieren te worden gebruikt.

5. Traditionele pleinen
Het zuidelijke deel van Laken wordt gekenmerkt door pleinen die het patroon van dit deel van de wijk bepalen. Hun representatieve, oriënterende kracht en gebruikscapaciteit bieden troeven die eigen zijn aan de traditionele stad. Deze troeven zijn eerder afwezig in het bovenste deel van Laken, waar het stedelijk weefsel eerder versnipperd is.

6. Logistieke ruimte
Deze open ruimtes—vaak met een logistiek gebruik—bieden de voetganger potentieel een alternatief voor een monotoon straatbeeld, en een blik op het binnengebied. Toch blijven ze vaak monofunctioneel, luidruchtig en vervuild. Ze bieden dus meestal niet meer dan een visueel open moment.



De Lakense parken bieden een toevluchtsoord voor de intensiteit van de straat bieden. Binnengebieden hebben het potentieel om op microschaal een natuurlijke oase binnen het dense stadsweefsel te bieden en de biodiversiteit en omgevingskwaliteit verbeteren.



Door de logica van de stadsontwikkeling blijven grote kavels vaak voor langere tijd onbebouwd. Deze kavels hebben de mogelijkheid om voor een korte periode op meerdere manieren te worden gebruikt.



Logistieke oppervlaktes bieden de voetganger potentieel een alternatief voor een monotoon straatbeeld en een blik op het binnengebied. Toch blijven ze vaak monofunctioneel, luidruchtig en vervuild. Ze bieden niet meer dan een visueel moment.



Wandelen door Laken: conclusie

Waardevolle elementen in het bestaande weefsel

- Openingen of onderbrekingen in de bebouwde perimeter zijn vooral in smalle straten een meerwaarde. Ze verlichten de druk op autogerichte plekken met smalle trottoirs. Ze bieden een blik op het interieur van de bouwblokken en verrijken de ervaring van de voetganger. Duidelijke toegangen tot binnen gebieden vormen momenten van porositeit. Als bemiddelaar tussen de straat en het interieur van het bouwblok, installeren ze een gradiënt van privacy en dragen zo bij aan de definitie en het karakter van de straat.
- Een contrast in de bouwhoogte, hoewel vaak niet gewenst vanwege schaduwwerking en zichten, levert ook vaak een positieve bijdrage aan het stadslandschap en creëert meer gevarieerde omgevingen.
- De rijwoning staat overeind als tijdloze typologie. De dominante typologie van de herenwoning biedt een flexibele organisatie wanneer deze breed genoeg is. Smalle kleine rijwoningen bieden echter doorgaans minder kwaliteit en zijn minder flexibel.
- De sterke tweesplitsing tussen het binnengebied en de straat in vele bouwblokken kan ervaren worden als een waardevol element. Binnengebieden zijn zo stiltegebieden alsook gebieden met minder lichtvervuiling.
- Privégroen in het straatbeeld draagt bij aan de verrijking van de omgeving. Vaak zijn particuliere initiatieven zoals voortuinen, groene ‘setbacks’ of overhangende significante bomen een bepalende meerwaarde voor de ruimtelijke kwaliteit in straten.

Zwaktes in het bestaande weefsel

- De standaard ontwikkelingstypologie – tussen gemene muren – stimuleert een tweeledig bouwtype; de ene kant omsloten door de straat en de andere kant naar het binnengebied. Dit bevordert een zeer specifieke typologie die de neiging heeft om binnengebieden af te sluiten en te bestendigen. Hoewel een privé-interieur gewenst kan zijn - en zeker een rijke omgeving kan bieden - maakt het tweezijdige karakter van de standaard bouwtypologieën poreuze gevels en andersoortige typologieën uitzonderlijk.
- Grootschalige continue bouwblokken met monotone gevels bieden een minderwaardige stedelijke beleving. Deze gevels laten weinig tot geen interactie toe tussen de straat en de binnen-gebieden, er zijn geen zichten, verbindingen en activiteiten.
- Voortuinen die gebruikt worden als parkeerplaats of toegang tot een half-ondergronds niveau (‘non-conform’ volgens de GSV), maken de gevel van de gebouwen los van het trottoir. Deze configuratie vervreemdt het bouwblok van de straat.
- Hoekgebouwen zijn vaker van lagere kwaliteit en in slechtere staat dan woningen in de rij.
- Logistieke en productieve ruimte in de binnengebieden is veelal van lage kwaliteit. Deze is vaak auto-gebaseerd en geeft een verrommelde indruk.

Kansen in het bestaande weefsel

- Groothandels (supermarkten, ijzerwaren winkels, enz.) nemen soms een aanzienlijke oppervlakte van het binnengebied in beslag. Deze bieden een groot potentieel voor transformatie met het oog op milieu-uitdagingen of meervoudig gebruiken indien ontharding niet mogelijk is.
- Speelplaatsen van scholen zijn vaak ontoegankelijk voor het publiek. Met de juiste architecturale configuratie en beheersmaatregelen kunnen ze worden opgenomen als publieke voorziening of stedelijke ruimte voor tijdelijke toe-eigening in de buurt. Daarnaast is er ook een groot onthardingspotentieel voor speelplaatsen.
- Omheinde, in onbruik geraakte percelen zouden in de GSV een regelgevend kader kunnen krijgen–momenteel wordt enkel de omheining ervan vastgelegd–om betere ruimtelijke kwaliteiten te bieden en het tijdelijk gebruik ervan te stimuleren.

3 Analyse

Een grote hoeveelheid aan beleidsplannen doorkruisen het studiegebied van Laken, dit op gewestelijk en gemeentelijk niveau. Deze documenten zijn onderzocht en vormen een achterliggend kenniskader voor deze studie. Daarnaast is er echter ook de vaststelling dat deze studie ook gedeeltelijk voorbij gaat aan de specifieke lokaliteit van Laken en een meer generieke aanpak nastreeft over hoe we

bouwblokken kunnen verbeteren. Voor deze studie is de relevantie van gewestelijke en gemeentelijke plannen eerder gidsend voor de ambities. Per plan vatten we heel kort de relevantie samen voor de studie, voor meer gedetailleerde info is het mogelijk om de plannen raad te plegen via het gewest of de gemeente.

Strategische en beleidsplannen op een gewestelijk niveau

- 1. Gewestelijk Plan voor Duurzame ontwikkeling (GPDO)**
Relevant voor: het duiden van ontwikkelingspolen, groene netwerken en het identificeren van identiteitspolen en mobiliteitsknooppunten. Deze hebben invloed op de ontwikkelingsstrategie voor bouwblokken.

2. Duurzame wijkcontracten
Relevant voor: Duurzame wijkcontracten hebben het potentieel gericht bouwblokken te duiden waar er wijkfuncties kunnen ondergebracht worden of revitalisatie nodig is.

3. Kanaalplan
Relevant voor: de revitalisering van het zuiden van Laken.

4. Waterbeheerplan 2016-2021
Relevant voor: Relevant voor: ambities met betrekking tot het verbeteren van de grondwaterkwaliteit alsook waterveiligheid garanderen. Bouwblokken kunnen een rol spelen voor hergebruik, infiltratie of het bufferen van water. Specifiek de bouwblokken in lager gelegen gebied vergen dringend aandacht In functie van waterveiligheid.

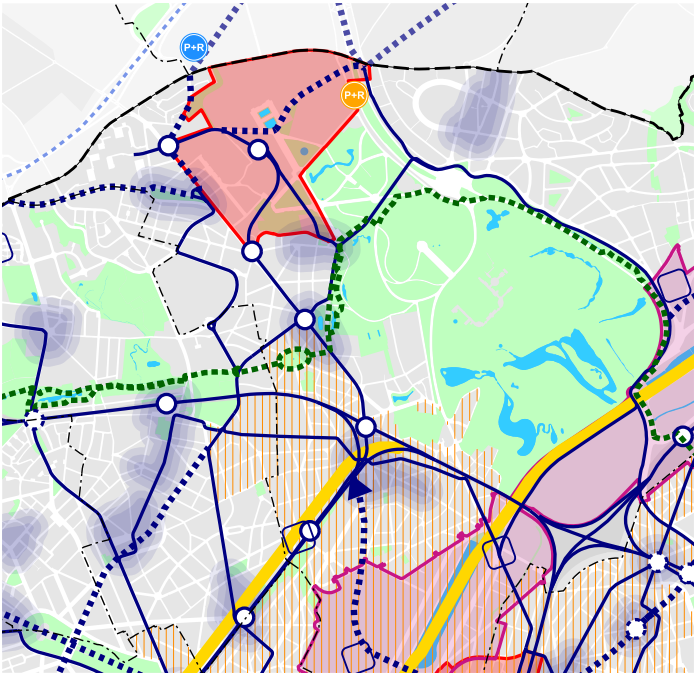
5. Natuurbeheerplan
Relevant voor: het duiden van de beperkte groenruimte in het zuiden van Laken en het potentieel dat bouwblokken hebben in het versterken van groene verbindingen.

- 6. Energie-Klimaatplan 2030 (NEKP)**
Relevant voor: ambities m.b.t.. energieprestaties van gebouwen te verbeteren. Veel bouwblokken in laken bevatten verouderd patrimonium, (collectieve) gebouwrenovaties zijn nodig en kunnen een hefboom vormen voor een kwaliteitsslag. Daarnaast is er ook potentieel om op de schaal van het bouwblok na te denken over energievoorziening.

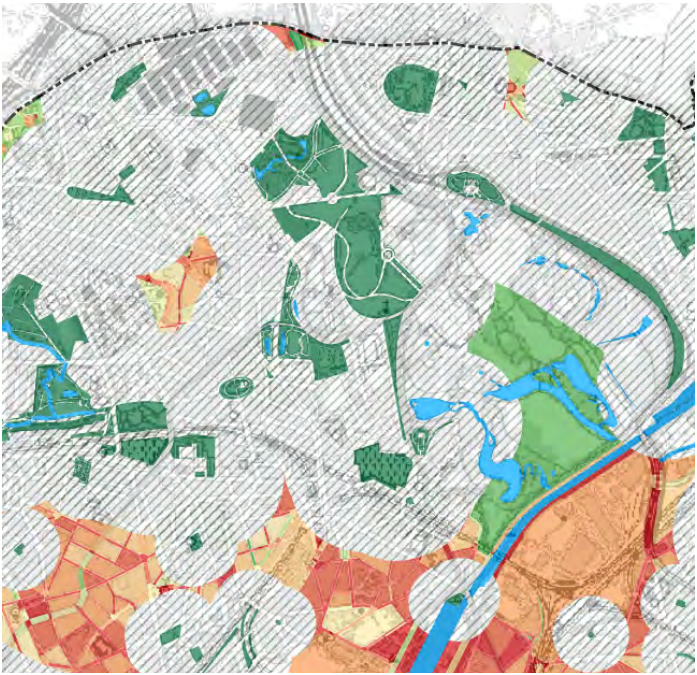
7. Quiet.Brussels
Relevant voor: Het zuiden van Laken vormt een hoogste prioriteit in het maken van een 'comfortzone' met minder geluidsoverlast. Dit is een ambitie die op bouwblok niveau op gespannen voet staat met het behoud van productieve functies.

8. Good Move
Relevant voor: Het plan van Good Move kan richting geven aan het soort ontwikkeling dat in bouwblokken mogelijk is. Langs "comfortwegen" is het bijvoorbeeld niet aangewezen om de binnenzijde van een blok open te stellen voor de straat vanuit geluidsoverlast. Binnen de 'Mazen' kan het echter wel interessant zijn om de wijk binnen te trekken in het bouwblok.

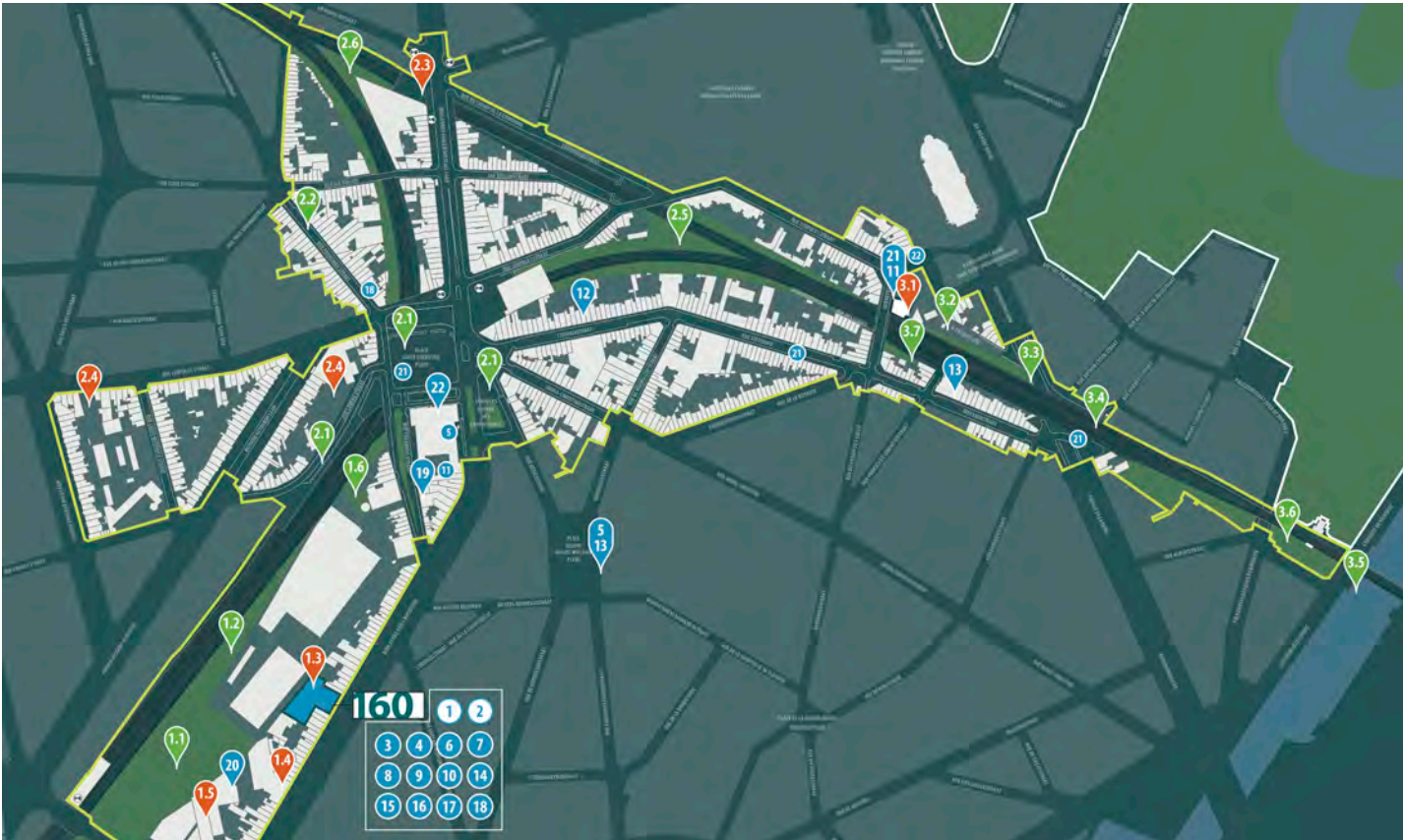
Instrumenten en proces I



(1.) Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, Kaart 8: Het stadsproject. Deze kaart toont het primaire OV (blauwe punten), belangrijkste kernen (lichtblauw) voor Laken, Groene verbindingen (groene stippel) alsook de prioritaire ontwikkelingspool rond de Heizel. (rood).



(1.) Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, Kaart O1.1 : De toegang van de Brusselaars tot de natuur verbeteren. Deze kaart toont dat het gebied rond het kanaal nood heeft aan toegankelijke Groenruimte (rood). Toegankelijke Groenruimte wordt wel ruim geïnterpreteerd, zoals ook de begraafplaats is opgenomen.



(2.) Duurzame wijkcontracten: Dit plan toont de wijkprojecten van het Duurzaamwijkcontract Bockstael. Het toont aan dat de schaal van een wijkcontract ideaal is voor ook te werken aan kwalitatieve binnengebieden.

3 Analyse

Strategische en beleidsplannen op een gemeentelijk niveau

- 1. Meerjarenakkoord 2018-2024**
Relevant voor: ambities op vlak van diverse thema's: wonen, educatie, natuur, economie etc... Een deel van deze ambities zullen in bouwblokken dienen verwezenlijkt worden. Specifiek interessant voor deze studie:
- Delen van schoolruimte
 - Inzetten en toegankelijk maken van daken
 - Doorlaatbaarheid van de binnengebieden verbeteren
 - Inzetten op betaalbare woningen en nieuwe woonvormen

- 2. Gemeentelijk Duurzaam Ontwikkelingsplan 'De stad in wording'**. In lijn met het algemene beleidsprogramma 2018-2024 zullen de doelstellingen uit het GPDO leiden tot de uitvoering van concrete acties, en dat in overeenstemming met het gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling.

Daarnaast wordt in dit ontwikkelingsplan ook gewerkt aan cartografie en doelstelling mbt. de '10-minutenstad'. De kennis en cartografie van de 10-minuten stad is interessant voor de toekomst van deze studie, deze kan helpen definiëren hoe binnengebieden kunnen ontwikkeld worden in relatie tot de noodzaken van de onmiddellijke context.

- 3. Woningenplan 2019-2024, Woningenplan OCMW 2019-2024**
Relevant voor: de Grondregie en het OCMW van de Stad Brussel zijn verantwoordelijk voor de ontwikkeling van 750 woningen. De bouwblokkenstudie kan helpen in het kwalitatief uitwerken van projecten.

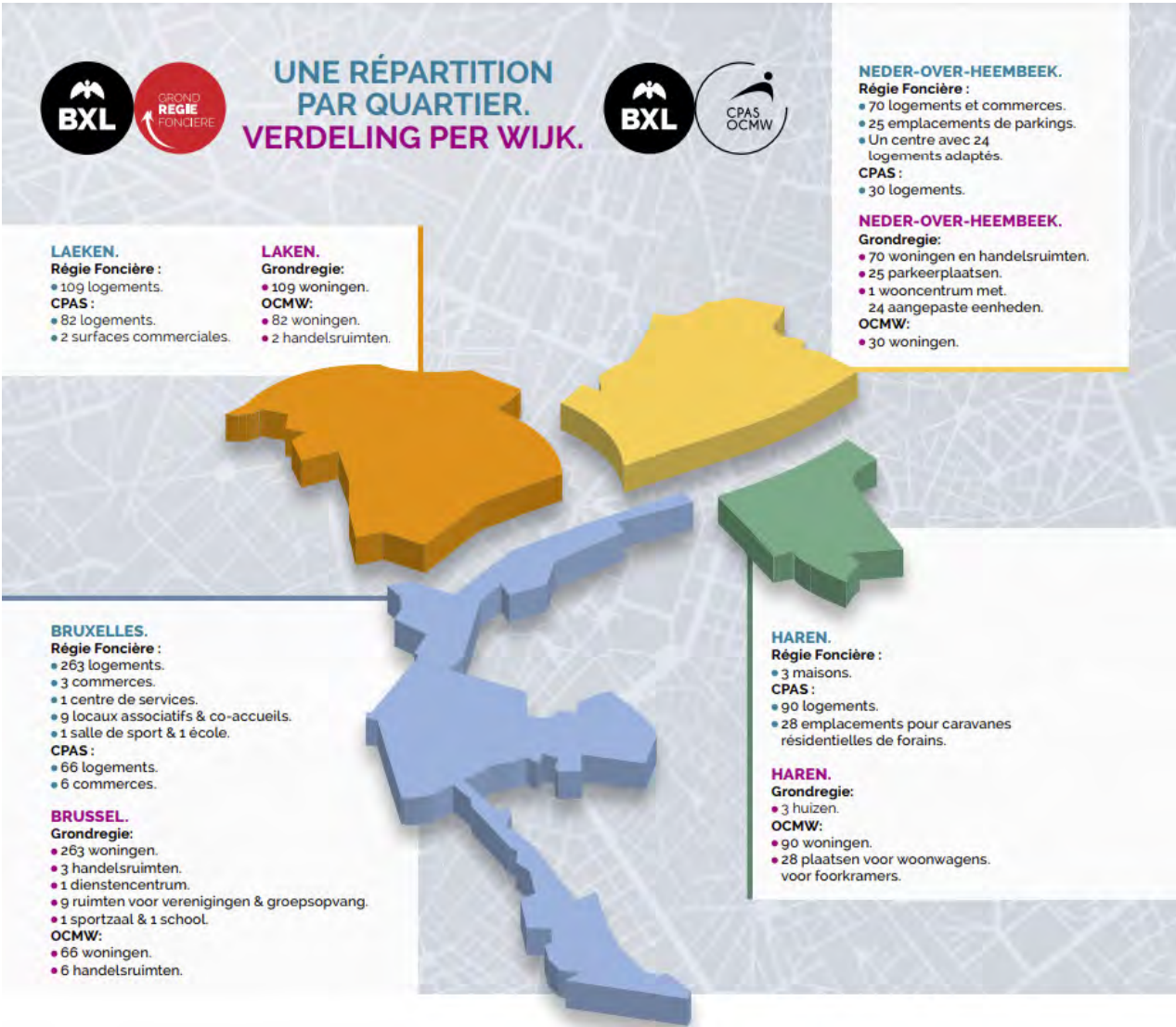
- 4. Gemeentelijk waterplan (in ontwikkeling)**
Relevant voor: Het potentieel van bouwblokken als positieve bijdrage aan een gezond waterhuishouden.

- 5. Bomenplan 2020-2030**
Relevant voor: Het potentieel van bouwblokken onderzoeken om bij te dragen aan het bomenplan. Dit door bescherming van het bestaande alsook door het genereren van incentives voor ruimte te maken voor bomen.

Instrumenten en proces I



Ontwikkeling van het nieuwe Gemeentelijk Duurzaam Ontwikkelingsplan 'De stad in wording'. bron: Stad Brussel



Spreiding van het publieke woonpatrimonium in Brussel bron: Woningenplan 2019-2024

Instrumenten en proces I: conclusie

Klimaat

- De doorlaatbaarheid van de grond bevorderen, inzetten op regenwaterrecuperatie en de waterlopen vanuit de Molenbeekvallei richting het Park van Laken opnieuw aansluiten.
- Het aantal publiek toegankelijke groenruimtes en het ecologisch netwerk versterken en uitbreiden door o.a. de continuïteit tussen de Koninklijke Parken en de dichtbebouwde wijken van Bockstael tot aan de Materialenkaai en het toekomstige Zennepark versterken. De bestaande natuur en biodiversiteit beschermen en inzetten op maximale vergroening.
- Geluidscomfortzones creëren in het zuidelijke deel van Laken, rond de metrohalte Koning Boudewijn en het noordelijke deel van Houba De Strooperlaan.
- De ontwikkeling van een smart grid en inzetten op hernieuwbare energiebronnen.
- Indirecte emissies verminderen door elektriciteit, consumptiegoederen en voeding meer lokaal (binnen het gewestelijk grondgebied) te produceren.
- Het historisch overgewicht van de auto en de nood om een eigen auto te bezitten terugdringen, waardoor straten anders ingericht kunnen worden en bijdragen aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van de stad.

Demografie

- Een ‘stad op 10 minuten’ bouwen waarbij woningen, werkplekken en voorzieningen allemaal op tien minuten wandelafstand te vinden zijn.
- Een optimale functiemenging garanderen in elke wijk. Publieke voorzieningen zoals kinderopvang, scholen, jeugd- en culturele voorzieningen lokaal versterken.
- De sociale mix verbeteren door vooral sociale woningen te bouwen in wijken waar er nog niet veel aanwezig zijn.
- Het aantal betaalbare woningen uitbreiden. Voor publieke woningen, projecten op basis van het model van Community Land Trusts realiseren en focussen op woningen voor kroostrijke gezinnen, nieuwe woonvormen en studentenwoningen.
- Het woningenplan definieert het aantal woningen in Laken (109/Grondregie, 82/OCMW), maar niet systematisch de locatie. Het woningenplan wil het huuraanbod en de functionele mix versterken door o.a. stadsuitrusting, winkelruimte, sportfaciliteiten, scholen en kinderdagverblijven te integreren. Er wordt ingezet op energiezuinige passieve woningen. Het OCMW zet in op zijn specifieke doelgroepen, o.a. transitwoningen, huisvesting van het type ‘Housing First’, huisvesting voor eenoudergezinnen en grote gezinnen, verschillende generaties,...
- Renovatie wordt aangemoedigd i.p.v. afbraak-heropbouw. Dit gebeurt a.d.h.v. premies. Deze positie kan nog versterkt worden door afbraak-heropbouw slechts in zeer uitzonderlijke situaties toe te laten.

Economie

- De lineaire economie transformeren naar een lokale circulaire en koolstofvrije economie, waarbij ingezet wordt op het delen, repareren, hergebruiken en recycleren van producten, componenten en grondstoffen.
- Laken kent twee economische ontwikkelingsassen, namelijk spoorlijn L28 en het Kanaal.
- De stad geeft plaats aan de productieve economie en ontwikkelt hiervoor nieuwe typologieën die wonen en werken combineren. De stad is ook een plaats voor bedrijvent centra en incubatoren.
- Er wordt ingezet op duurzame voeding door lokaal gezonde voeding te kweken, verwerken en verdelen. Verder wordt de bestaande stadslandbouw versterkt.

3 Analyse

Uitvoeringsinstrumenten, regelgeving en proces

Het aanvraagformulier voor stedenbouwkundige vergunningen vermeld volgende instrumenten met betrekking tot stedenbouwkundige regelgeving:

- GBP
- GSV
- RPA
- BBP
- Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordeningen
- Stedenbouwkundige Zoneverordeningen, Verkavelingsvergunningen
- PBM Voorschriften
- Andere

Binnen dit instrumentarium focussen we op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) als voornaamste regulerende documenten die voorschriften definiëren op schaal van de stad en het gebouw.

Een lezing van deze instrumenten werpt een aantal vragen op die in dit hoofdstuk verder onderzocht worden. We maken een samenvatting van de strategische lijnen en traceren de belangrijkste punten met betrekking tot de studie. Vervolgens worden secundaire regelgevende kaders en premies besproken die een invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van de bouwblokken. Deze vormen een aanmoediging voor ontwikkelaars en eigenaars om de gebouwde omgeving kwalitatiever te maken.

- GBP**
- Het GBP is een regelgevend kader dat voor elk perceel van de regio bepaalt of het bebouwbaar is en zo ja welke soorten functies toegestaan zijn d.m.v. een plan en een reeks voorschriften.
 - Het GBP is juridisch bindend en heeft bijgevolg een regelgevende waarde. De vastgestelde voorschriften en bestemmingsplannen moeten dus onder alle omstandigheden worden nageleefd d.m.v. vergunningsaanvragen
 - Het GBP wordt geactualiseerd om de klimaatdoelstellingen te integreren in de algemene doelstellingen en bepalingen, zodoende de verwezenlijking van de gewestelijke ambities en de klimaatdoelstellingen te vergemakkelijken en de juridische stabiliteit ervan te garanderen.
 - Begin 2020 wordt een werkgroep opgericht waarin verschillende betrokken administraties worden samengebracht. Het gewijzigde GBP zal in 2024 worden goedgekeurd.
 - Het belangrijkste doel van de voorschriften is het streven naar de ontwikkeling van de stad tot een goede leefomgeving met een focus op het behoud van woon- en groengebieden.

- Binnen het GBP valt het volgende op:**
- Groene gebieden en voorzieningen zijn onbeperkt toegestaan (voorschrift 0.6);
 - Administratieve, commerciële en industriële zones worden beperkt en strikt gereguleerd.
 - Gebruik wordt bestendig: d.w.z. woongebieden blijven woongebieden en gemengde zones blijven gemengde zones.
 - De maat van het bouwblok vormt de grens van een bestemming. Dit bij uitzondering van publieke gebouwen die als aparte entiteit worden weergegeven.
 - Verdere definitie gebeurt via een RPA of een BBP.
 - In Laken is er slechts één Gebied van gewestelijk belang, namelijk 'GGB 15 - Heizel'

- De vijf structurerende hoofdgebieden zijn:**
1. Bockstaal Oost
 2. Bockstaal West
 3. Brugman Ziekenhuis + Modelwijk
 4. Koning Boudewijnstadion
 5. (GGB 15) + Brussels expo

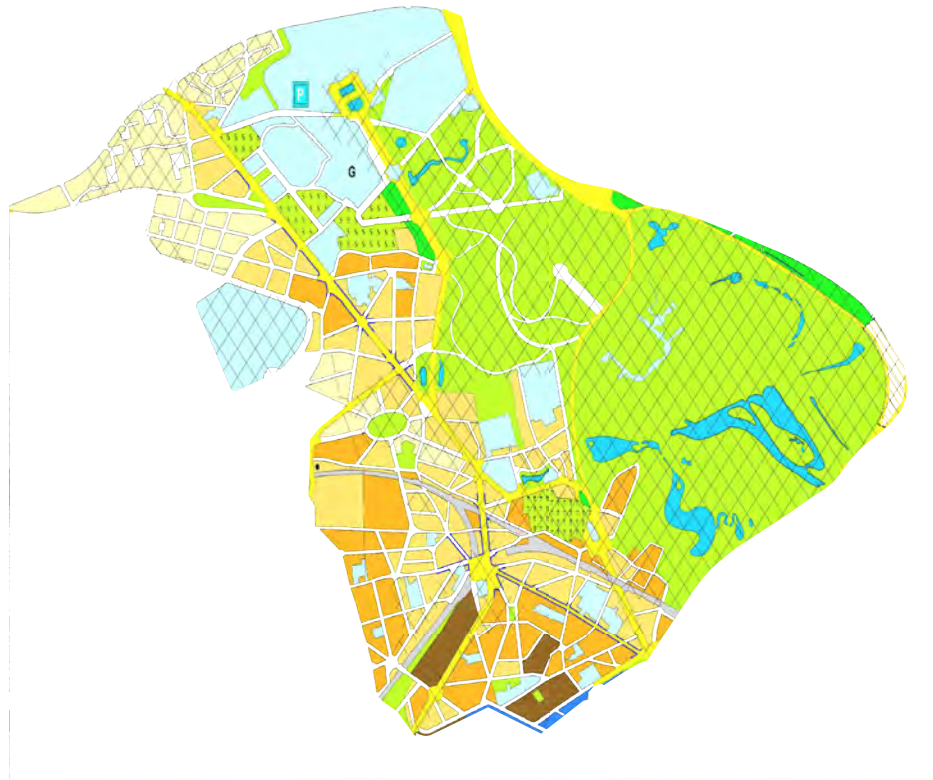
Instrumenten en proces II

In het gebied worden volgende zones onderscheiden

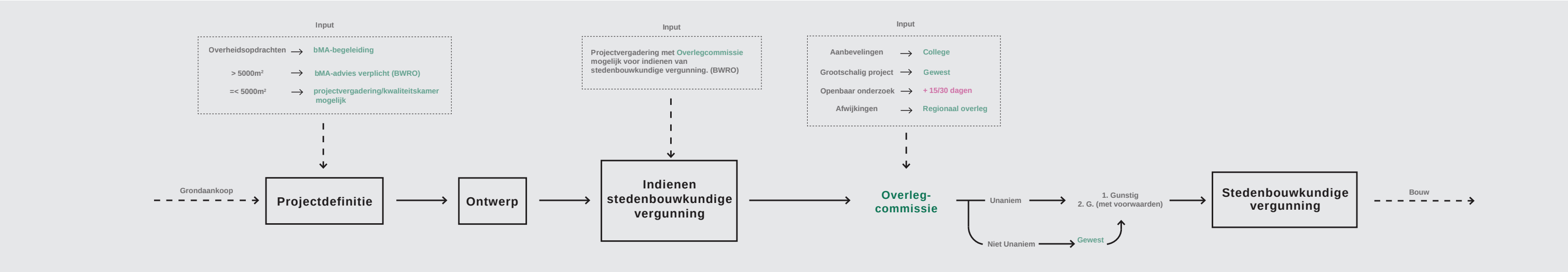
- Gemengd gebied
- Sterk gemengd gebied
- Typische woongebieden
- Woongebieden met residentieel karakter
- Gebieden van collectief belang van openbare diensten
- Groengebieden

Voor Laken valt cartografische het volgende op:

- Gemengde en sterk gemengde gebieden komen vooral voor in zuidelijk Laken
- In Noord-Laken vinden we constellaties van bouwblokken met alleen een woonfunctie.
- De aanwezigheid van publieke voorzieningen is versnipperd, met een hogere densiteit in zuid Laken
- Rond Brugmann zijn de openbare voorzieningen grootschalig maar schaars (hoofdzakelijk ziekenhuis).
- Grote groene zones domineren en omringen gebieden 3 en 4; terwijl er in gebieden 1 en 2 nauwelijks (kwalitatief) groen aanwezig is.schaars (hoofdzakelijk ziekenhuis). Grote groene zones domineren en omringen gebieden 3 en 4; terwijl er in gebieden 1 en 2 nauwelijks (kwalitatief) groen aanwezig is.



GBP in Laken - bron: GBP Brussel



In de aanloop naar de stedenbouwkundige vergunning kunnen stakeholders (overheden, bewoners,...) input leveren.

GSV

De GSV bevat stedenbouwkundige voorschriften. Bevat stedenbouwkundige voorschriften voor bebouwde en onbebouwde ruimte, zowel behorend tot het privé- als publiek domein. De huidige GSV is sinds 2006 van kracht. De vorige regering heeft echter een ontwerp-herziening van de GSV goedgekeurd. Het openbaar onderzoek vond plaats van 14 maart tot 13 april 2019. Deze regering zal de herziening van de GSV afronden. In deel twee wordt verwezen naar het Verslag van de Expertcommissie (okt 2021) voor de verandering van de GSV en hoe dit toegepast kan worden in de binnengebieden van bouwblokken.

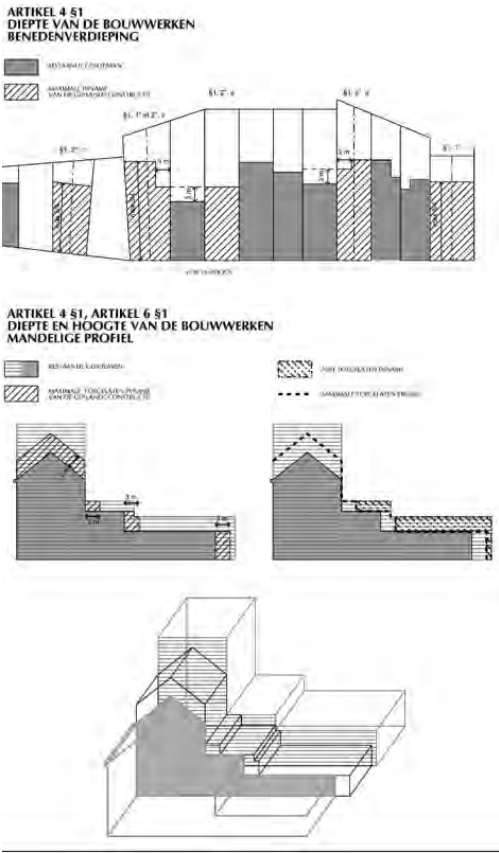
Belangrijke principes van de huidige GSV die belangrijk geacht worden voor deze studie:

- De GSV is regelgeving met een voornamelijk restrictief karakter.
- De GSV definieert 2-dimensionale beperkingen die vaak op gespannen voet staan met een complexe volumetrische realiteit. Als gevolg leiden deze beperkingen vaak tot conflicten en inconsistenties in de herontwikkeling van het stadsweefsel, met name bij de atypische gebouwen - gebouwen die zich niet tussen gedeelde muren bevinden of in het binnen-gebied.
- In de GSV lijkt de algemene regel van '¼-bezetting' en '50% doorlaatbare grond' voorzien onvoldoende om een goede aanpak van de milieu-uitdagingen te garanderen. De criteria dienen gebaseerd te zijn op het onderzoeken van de omgeving (zoals 'Hoogte voor vrijstaande bouwwerken' in artikel 8.1).
- De GSV heeft een beleid voor doorlopende gevels en bestendigt daarmee een model van gesloten bouwblokken. Artikel 9 (benedenverdiepingen) is te limiterend op vlak van de porositeit van gevels op de begane grond, en artikel 14 (omheining van het onbebouwd terrein) voorkomt a priori de inpassing van onbebouwde grond in de straat of het binnengebied.

- In de GSV wordt rekening gehouden met twee soorten gebouwen:

1. Gebouwen tussen gemene muren; Dit type wordt vooral bepaald door de rooilijn, de beperking van de (kroonlijst-) hoogte en de voetafdruk. De grenzen worden beperkt door de naburige gebouwen.
2. Vrijstaande gebouwen; Deze hebben geen beperkingen en zijn onderworpen aan het oordeel van de vergunningverlenende instanties. In de regelgeving worden twee belangrijke aspecten gedefinieerd: Het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot privacy en zichten en hoogtebeperking door een gemiddelde van de omliggende bebouwing

- Deze onderverdeling van gebouwen is moeilijk te volgen wanneer men in een binnengebied wil ontwikkelen.
- Parkeernormen zijn vastgesteld op zones. Voor meergezinswoningen echter is het zo dat de algemene regel van één wagen/woning wordt gevolgd. Dit maakt dat in dense bouwblokken soms veel parkeerplaatsen dienen voorzien te worden. Dit is niet altijd in wenselijk voor de leefkwaliteit.



Artikel 4.1 - Diepte en hoogte van het mandelige profiel. bron: GSV Brussel

Andere

Verder wordt in de studie akte genomen van volgende faciliterende en sturende instrumenten bij de renovatie, nieuwbouw, acquisitie of verbetering van gebouwen en de omgeving op een regionaal en gemeentelijk niveau:

- Facilitator Stadslandbouw (Leefmilieu Brussel)
- Facilitator Duurzame Gebouwen (Leefmilieu Brussel)
- Homegrade.Brussels
- Netwerk Wonen
- Energieanimaties
- NRClick/SolarClick
- Gemeentelijke EPB-agenten
- EPB-helpdesks
- Energiepakket
- Label Ecodynamische Ondernemingen
- Opleidingen Gebouw en Energie (Leefmilieu Brussel)
- Gids Duurzame Gebouwen

- Een aantal premies van Leefmilieu Brussel voor gelijkaardige doeleinden, nu gebundeld onder Renolution:
 - Energiepremie 2020
 - Brusselse groene lening
 - Vooruit met de wijk
 - Bodempremies
 - NRClick & SolarClick
 - Be circular
 - Energiepack
 - Energiebesparende investeringen

- Premies van andere organisaties:
 - Premie voor de renovatie van het woonmilieu
 - Gemeentelijke premies
 - Vervangpremie voor oude gastoestellen
 - Groenestroomcertificaten
 - Belastingvermindering voor lage energiewoningen, passiefwoningen en nulenergiewoningen
 - Be exemplary
 - Abatement (fiscaliteit.brussels)

- Gemeentelijke premies voor waterhuishouding:
 - Regenwaterrecuperatie
 - Groendaken
 - Doorlaatbaarheid van de bodem, ontharding
 - Infiltratievoorzieningen

- Gewestelijke steunmaatregelen voor de bevordering van werkgelegenheid
 - Zone van Economische Uitbouw in de Stad (ZEUS)

Instrumenten en proces II: conclusie

Uitvoeringsinstrumenten en regelgeving

- Het GBP is een zoneringsinstrument dat een beperkt gebruik voorschrijft. De voorschriften voorzien mogelijke aanpassingen in het gebruik, volgens een logica van productiviteit en verbetering van de open ruimte. Deze mogelijke aanpassingen worden helaas verdoezeld door de aard van de zonering die de nuances van de voorschriften vereenvoudigt en discrimineert.
- Naast het GBP en het GSV is er nood aan een complementair instrumentarium dat eigenaars en ontwikkelaars kan inspireren en mogelijkheden aanbiedt in plaats van beperkingen oplegt. Dit instrumentarium kan door zijn inspirerende karakter gericht gelokaliseerd toegepast worden, in tegenstelling tot gebiedsdekkende voorschriften.
- De afhankelijkheid van het mandelige profiel in de regelgeving van de GSV is moeilijk toe te passen in binnengebieden. Hier zijn meer bevattelijke regels nodig met betrekking tot ruimtelijke kwaliteiten zoals lichtinval en privacy.

Proces

- De architect/bouwheer kan a.d.h.v. verschillende formats (projectvergadering, kwaliteitskamer,...) initiatief nemen om advies te vragen bij de overheid, alvorens een stedenbouwkundige vergunning in te dienen.
- Te vaak worden stedenbouwkundige vergunningen ingediend zonder vooraf advies te vragen (wanneer het niet verplicht is) waardoor het project onvoldoende kwalitatief is en/of niet voldoet aan de eisen van de overlegcommissie.
- Aanbevelingen van het College van Burgemeester en Schepenen zijn bepalende elementen voor een stedenbouwkundige vergunning. Door aanbevelingen breed te communiceren worden zij een vorm van ‘algemeen’ advies, die voor iedereen eenvoudig toegankelijk moet zijn, of werken zij aanvullend en ondersteunend op het specifieke advies (projectvergadering, kwaliteitskamer,...).
- Het centraliseren en stroomlijnen van de informatie betreffende de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning kan een positieve impact hebben op projectontwikkeling. Bv. één communicatief (online) platform met ambities, aanbevelingen, regelgeving, gestroomlijnde administratieve procedure. (type en kwantiteit van documenten,...)

4 Potentiekaarten van bouwblokken

De gedefinieerde urgenties in het eerste hoofdstuk legden de thema's vast die in Laken moeten worden aangepakt. Elk van deze kernthema's bevat een reeks kwantificeerbare subthema's die we in een kaartenatlas voorstellen.

We stelden per thema een potentiekaart op van de Lakense bouwblokken. Zo lichten we een aantal parameters (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van groenruimte) alsook specifieke ruimtelijke condities (zoals bijvoorbeeld de aanwezigheid van een prominent gebouw in het binnengebied van een bouwblok) uit.

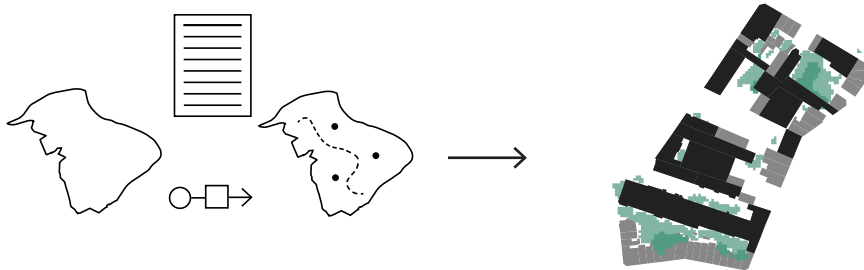
Op die manier bekomen we kaarten waarbij de urgentie en potentie per bouwblok en thema duidelijk worden. Door in te zoomen op de kaart, leggen we specifieke wederkerende opgaves op schaal van het bouwblok uit.

STAP 1
Definities van urgenties

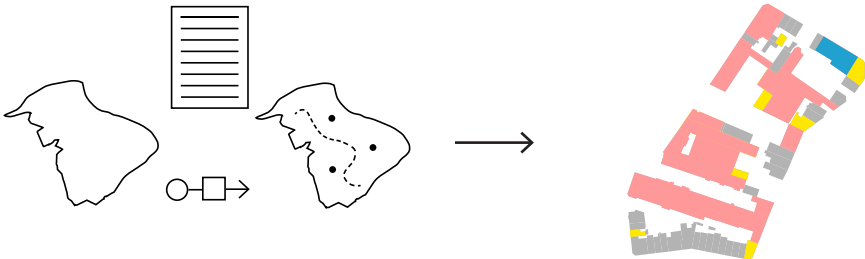
STAP 2
De urgenties, projecten, instrumenten en processen begrijpen op stedelijke schaal.

STAP 3
Potentiekaart: uitlichting van thematische urgenties en potenties op schaal van het bouwblok.

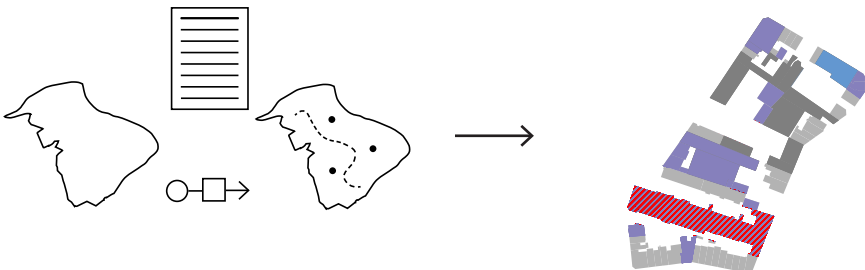
Klimaat



Demografie



Economie



4 Potentiekaarten van bouwblokken

Het transformeren van bouwblokken kan een grote bijdrage leveren aan het klimaat in de stad. Niet in het minst omdat bouwblokken het grootste deel van de oppervlakte in nemen. Het is duidelijk dat de klimaaturgentie een aanpak vraagt op (groot-)stedelijke schaal. Het transformeren van bouwblokken vormt daarbij de logica van ‘the next big thing will be a lot of small things’!

We benaderen de analyse van de klimaaturgentie van bouwblokken ‘van binnen uit’. We identificeren de hoeveelheid groenruimte als de belangrijkste parameter om te werken aan klimaatrobuuste bouwblokken. Meer groenruimte zorgt voor een vermindering van het hitte-eiland-effect, vergroot de capaciteit om water te infiltreren en laat toe de biodiversiteit te versterken. Door in te zoomen op de hoeveelheid groenruimte per bouwblok, krijgen we inzicht welke bouwblokken het meest urgent zijn, welke specifieke oorzaken dit heeft en welke diverse opgaves er liggen voor de toekomst.

Daarnaast zijn bouwblokken schakels in het waterhuishouden van de stad en is hun locatie in relatie tot de topografie alsook (ondergrondse) waternetwerken belangrijk. Zo zien we in Laken, langs de Molenbeekvallei en lagergelegen gebieden een overstromingsrisico dat bijna uitsluitend voortkomt vanuit pluviale oorsprong. Dit risico wordt versterkt door een hoge verhardingsgraad alsook een gemengd rioleringsstelsel.

De specifieke locatie van een bouwblok vergt dus specifieke ingrepen. Eenvoudig gesteld dient in hoger gelegen gebieden water vastgehouden, hergebruikt of geïnfiltreerd te worden zodat lagergelegen gebieden niet onder water komen te staan. Het dakenlandschap en de binnengebieden van bouwblokken dienen dit te vervullen, waarbij specifiek grote gebouwen en dus dakoppervlaktes aandacht vergen.

Urgentie 1: Klimaat



De klimaatkaart toont vooreerst de vegetatie in de bouwblokken. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de data van Brussels Leefmilieu die jaarlijks op basis van luchtfotografie de hoeveelheid groenruimte meet. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt tussen hoogstammig groen (bomen): belangrijk voor de schaduw-werking en biodiversiteit, en laagstammig groen (grassen en struiken), dat voornamelijk meer extensieve groenruimte duidt. In deze kaart wordt ook het percentage geduid van de hoeveelheid groenruimte per bouwblok. Dit is ook gebaseerd op de data van Leefmilieu brussel maar in sommige gevallen handmatig gecorrigeerd. Wanneer deze data in het blauw is weergegeven dan bevindt deze zich in overstromingsrisico-gebied (laag tot hoog). Dat wil zeggen dat een laag percentage groenruimte op deze locatie een urgentie voor ontharding duidt. De grote dakoppervlaktes (+200 m2) worden ook weergegeven, enerzijds als probleemstelling of urgentie, anderzijds als potentieel voor transformatie. De oppervlakte van 200 m2 werd vastgesteld vanuit de optiek dat hiermee de dominante typologie van de rijwoning wordt uitgesloten. Zodoende wordt de uitzondering op de regel getoond.

- Hoogstammig groen
- Laagstammig groen
- Verharding
- Bebouwing
- Grote dakoppervlaktes (+200m2)

25 % Percentage groenruimte (in overstromingsgebied)

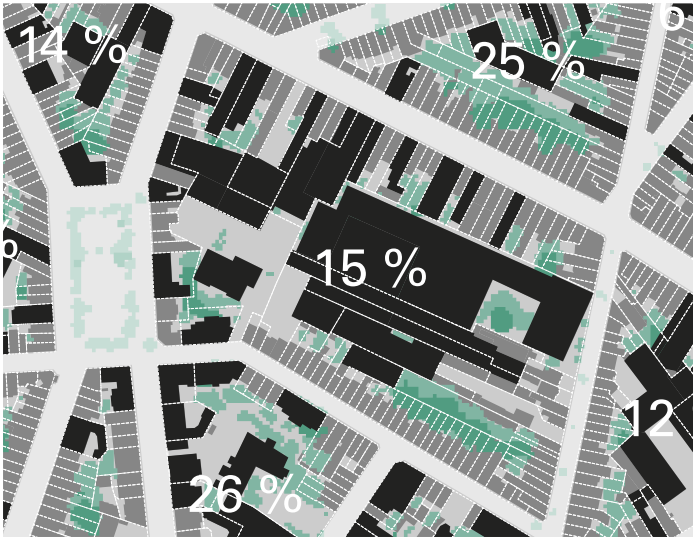


4 Potentiekaarten van bouwblokken

1. Bouwblokken met weinig groenruimte en grote dakoppervlaktes

Laken bevat voornamelijk in het zuidelijke deel sterk bebouwde bouwblokken met weinig ruimte voor groen. Het zijn vaak grote gebouwen in de binnengebieden die zorgen voor de beperkte ruimte voor groen. Deze bieden tegelijk een potentiële hefboom voor vergroening, en dit via het maken van groendaken of via een (gedeeltelijke) afbraak. In de tuinzone van rijwoningen is er ook nog een sterk potentieel voor verbetering, al is het duidelijk dat de bestaande wetgeving hiervoor al (meer) instrumenten heeft om de bebouwing van de tuinzone te beperken.

Zoom: Joseph Benoît Willemsplein, Zwembad van Laken



Urgentie 1: Klimaat



2. Bouwblokken met een hoge biodiversiteit

Het noorden van Laken wordt gekenmerkt door meer groene bouwblokken, deze hebben vaak al een relatief hoge biodiversiteit door een variëteit aan hoog-en laagstammig groen. Het bestendigen en versterken van deze biodiversiteit is de opgave in deze bouwblokken.

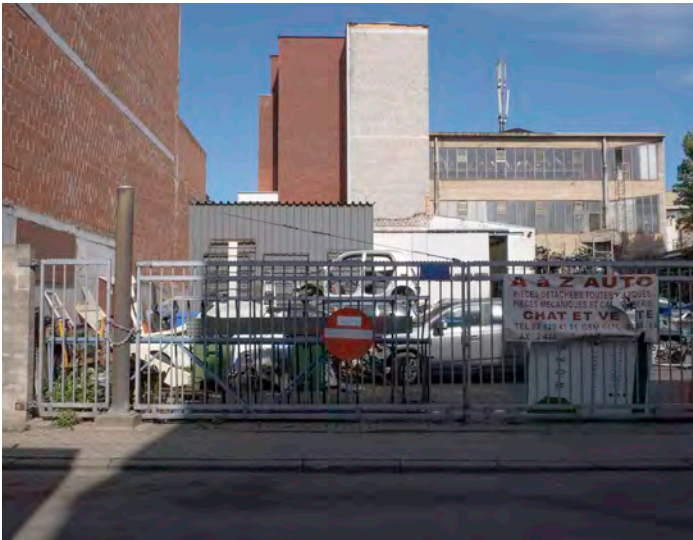
Zoom: Desmet de Naeyerlaan



3. Bouwblokken met een hoge verhardingsgraad

Bepaalde bouwblokken hebben grote verharde oppervlaktes voor commerciële activiteiten. In dit voorbeeld bijvoorbeeld voor de opslag van wagens. Het mogelijk maken van economische en publieke activiteiten in samenwerking met kwalitatieve groenruimte vormt de uitdaging in deze bouwblokken waar niet-residentiële activiteiten wenselijk zijn.

Zoom: Steenbakkerijstraat



4 Potentiekaarten van bouwblokken

Betaalbaarheid en levenskwaliteit behoorden de afgelopen jaren tot de meest dringende huisvestingskwesties in Brussel. En dat geldt ook voor Laken. Op schaal van het bouwblok vertalen deze uitdagingen zich naar de kwaliteit van het bestaande woningbestand, de hoeveelheid en kwaliteit van (toegankelijke) open ruimte en de aanwezigheid van publieke voorzieningen.

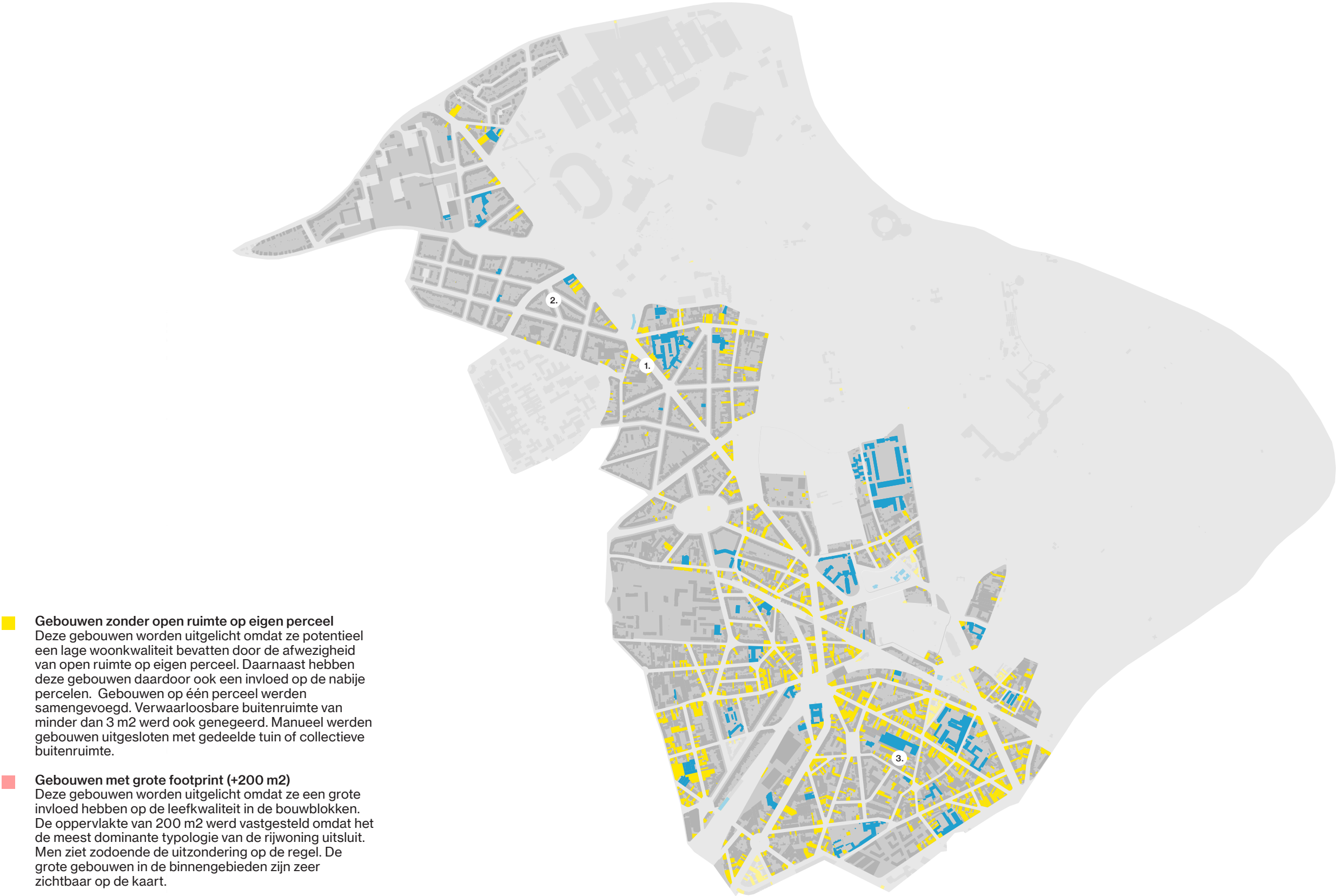
In de volgende pagina's tonen we hoe de diversiteit van bouwblokken verschillende demografische parameters vervullen. Heel dichtbebouwde bouwblokken in het zuiden van Laken tonen een nood aan open ruimte alsook aan een kwaliteitsslag op het bestaande (woon-)patrimonium. Tegelijkertijd hebben deze wijken eerder veel publieke voorzieningen en bieden ze nog relatief veel ruimte voor economische activiteit.

Het noorden van Laken, gebouwd in de tweede helft van de 20ste eeuw, biedt voornamelijk hoge woonkwaliteit met veel open ruimte maar dan weer geen publieke functies. Het balanceren van woonkwaliteit, open ruimte en het realiseren van voorzieningen wordt best op schaal van de wijk en stad geanalyseerd. Het binnengebied kan binnen die wijkvisie soms een belangrijke rol spelen voor de kwaliteit van de directe leefomgeving en kan in bepaalde gevallen ook geactiveerd worden met publieke voorzieningen.

Grote gebouwen in binnengebieden bieden hefboomen om bouwblokken te transformeren. Dit kan zijn in de vorm van voorzieningen voor het bouwblok of de wijk. Daarnaast dient er in bepaalde gevallen nagedacht worden over de afbraak van deze grote gebouwen in de binnengebieden zodoende de perimeter kwalitatiever te maken.

Urgentie 2: Demografie





- Gebouwen zonder open ruimte op eigen perceel**
Deze gebouwen worden uitgelicht omdat ze potentieel een lage woonkwaliteit bevatten door de afwezigheid van open ruimte op eigen perceel. Daarnaast hebben deze gebouwen daardoor ook een invloed op de nabije percelen. Gebouwen op één perceel werden samengevoegd. Verwaarloosbare buitenruimte van minder dan 3 m2 werd ook genegeerd. Manueel werden gebouwen uitgesloten met gedeelde tuin of collectieve buitenruimte.
- Gebouwen met grote footprint (+200 m2)**
Deze gebouwen worden uitgelicht omdat ze een grote invloed hebben op de leefkwaliteit in de bouwblokken. De oppervlakte van 200 m2 werd vastgesteld omdat het de meest dominante typologie van de rijwoning uitsluit. Men ziet zodoende de uitzondering op de regel. De grote gebouwen in de binnengebieden zijn zeer zichtbaar op de kaart.
- Publieke gebouwen**
De spreiding van de publieke voorzieningen wordt getoond. Door hun grotere korrel hebben deze vaak een invloed op de binnengebieden.

Bron CABU - URBIS (2020) - Databank Gebruik van gebouwen,

4 Potentiekaarten van bouwblokken

1. Bouwblokken met weinig tot geen publieke voorzieningen

In het noorden van Laken bevinden zich veel bouwblokken met een residentieel karakter. Publieke functies ontbreken in deze bouwblokken. Brede straatprofielen en grote binnengebieden bieden echter, in bepaalde gevallen, ruimte voor het inbedden van publieke functies op schaal van de wijk. Het potentieel van het ontwikkelen van publieke functies, al dan niet in het binnengebied, dient met voorzichtigheid benaderd worden, om de effectieve noodzaak in de buurt te vervullen, en deze schaal niet te overschrijden.

Zoom: Jean-Baptiste Depairelaan



2. Bouwblokken met veel woningen zonder open ruimte

In het centrum en zuiden van Laken bevinden zich dichtbebouwde bouwblokken waarbij een groot aantal gebouwen, voornamelijk woningen, geen open ruimte hebben op eigen perceel. Specifiek hoekpanden hebben vaak weinig tot geen buitenruimte.

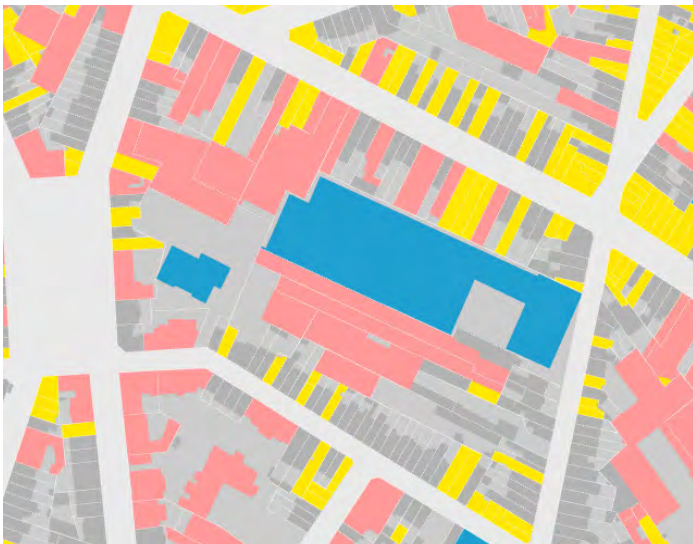
Zoom: Ernest Salustra



3. Bouwblokken met karakteristieke publieke gebouwen

Verspreid over Laken bevinden zich uitzonderlijk bouwblokken met prominente publieke gebouwen die het karakter van het binnengebied bepalen. Deze kunnen een hefboom vormen voor transformatie. Daarnaast zijn de condities van de woningen rondom door de grootte van de publieke gebouwen vaak minder kwalitatief door het gebrek aan (toegankelijke) open ruimte.

Zoom: Joseph Benoît Willemsplein, Zwembad van Laken



Urgentie 2: Demografie



4 Potentiekaarten van bouwblokken

We analyseerden de bestaande economische gebouwen in Laken om aan te tonen waar en welke soort economische activiteiten zich voornamelijk bevinden in de bouwblokken. Eerst en vooral is een duidelijk contrast te merken tussen noord en zuid Laken. In zuid Laken, nabij het kanaal, bevinden zich veel bouwblokken met een heel heterogeen karakter, met nog overblijfselen van een industrieel verleden. Noord-Laken bevat bouwblokken met geen tot weinig economische activiteit.

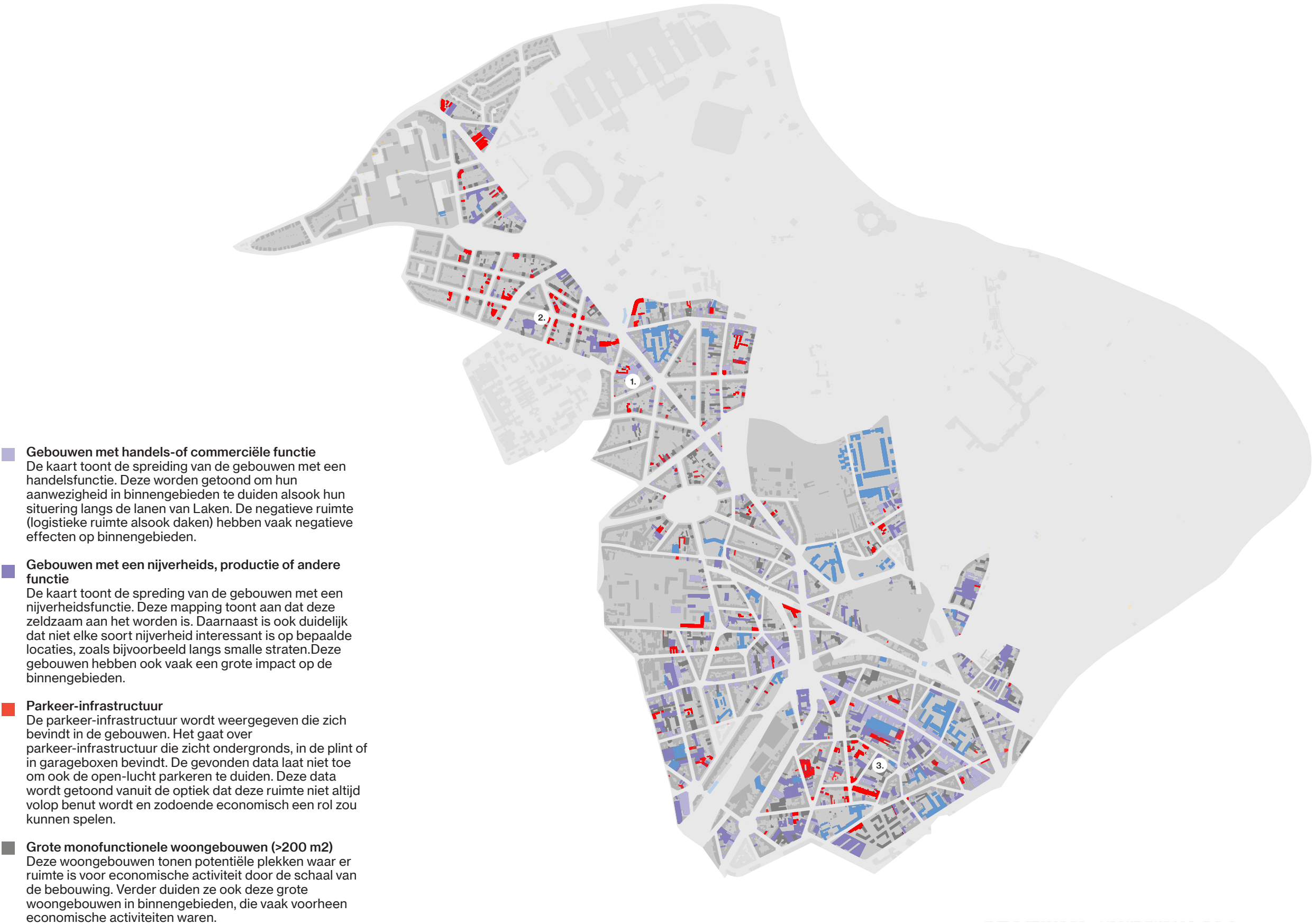
In zuid Laken gaat er aandacht naar het in kaart brengen van de laatste productieve functies in de bouwblokken (nijverheid, ambacht, industrie). De laatste jaren is veel maakindustrie verdwenen, inclusief bijhorende specifieke gebouwtypologieën, ten voordele van woningbouw en handel. Vandaag wordt het belang van de aanwezigheid van (lokale) maakindustrie in het stedelijk weefsel echter algemeen erkend. Het is dus zaak om de overblijvende sites te beschermen en economische functies te behouden in dit deel van Laken.

In noord Laken daarentegen zijn er monofunctionele bouwblokken, die hoewel kwalitatief zijn qua wooncondities, geen publieke voorzieningen of economische functies bevatten. Op bouwblokniveau hoeft dit geen urgentie te vormen, maar wanneer er een veelheid aan bouwblokken samen monofunctioneel zijn, is er een urgentie om ook daar te gaan kijken hoe kwalitatief economische activiteiten kunnen ingebed worden.

Bij de analyse van de economische infrastructuur, wordt ook de aanwezigheid van parkeerinfrastructuur in bouwblokken duidelijk. Deze vormen vaak een ruimte-innemende activiteit met weinig maatschappelijke en economische meerwaarde voor de bewoners van een bouwblok.

Urgentie 3: Economie





- Gebouwen met handels-of commerciële functie**
De kaart toont de spreiding van de gebouwen met een handelsfunctie. Deze worden getoond om hun aanwezigheid in binnengebieden te duiden alsook hun situering langs de lanen van Laken. De negatieve ruimte (logistieke ruimte alsook daken) hebben vaak negatieve effecten op binnengebieden.
- Gebouwen met een nijverheids, productie of andere functie**
De kaart toont de spreiding van de gebouwen met een nijverheidsfunctie. Deze mapping toont aan dat deze zeldzaam aan het worden is. Daarnaast is ook duidelijk dat niet elke soort nijverheid interessant is op bepaalde locaties, zoals bijvoorbeeld langs smalle straten. Deze gebouwen hebben ook vaak een grote impact op de binnengebieden.
- Parkeer-infrastructuur**
De parkeer-infrastructuur wordt weergegeven die zich bevindt in de gebouwen. Het gaat over parkeer-infrastructuur die zicht ondergronds, in de plint of in garageboxen bevindt. De gevonden data laat niet toe om ook de open-lucht parkeren te duiden. Deze data wordt getoond vanuit de optiek dat deze ruimte niet altijd volop benut wordt en zodoende economisch een rol zou kunnen spelen.
- Grote monofunctionele woongebouwen (>200 m2)**
Deze woongebouwen tonen potentiële plekken waar er ruimte is voor economische activiteit door de schaal van de bebouwing. Verder duiden ze ook deze grote woongebouwen in binnengebieden, die vaak voorheen economische activiteiten waren.
- Publieke gebouwen**

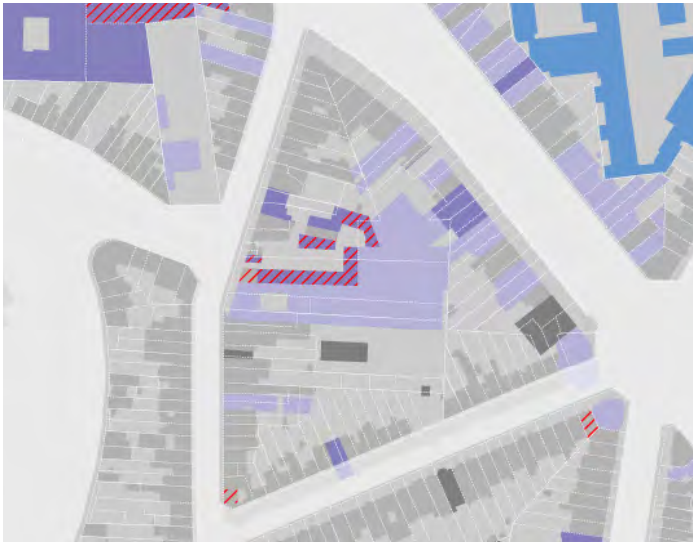
Bron CABU - URBIS (2020) - Databank Gebruik van gebouwen,

4 Potentiekaarten van bouwblokken

1. Parkeerinfrastructuur in bouwblokken

Verspreid over het gebied van Laken bevindt zich auto-infrastructuur in bouwblokken. In nieuwe gebouwen veelal ondergronds, maar in de bestaande stedelijke weefsels vaak in de plint en op het maaiveld (garageboxen). Garageboxen vormen een inefficiënte wijze van ruimte gebruik, garages in de plint genereren niet-geactiveerde publieke ruimtes. Dit biedt tevens een urgentie als een potentieel voor toekomstige ontwikkeling.

Zoom: Théophile De Baisieuxstraat



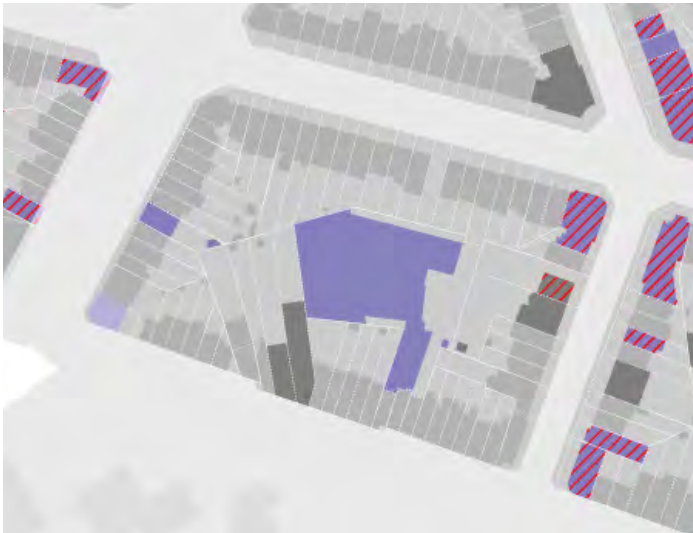
Urgentie 3: Economie



2. Economische functies in het binnengebied van een bouwblok

In de binnengebieden van Laken zijn nog een beperkt aantal productieve functies of handelsactiviteiten aanwezig. In bepaalde bouwblokken definiëren deze het karakter van het binnengebied en hebben deze een impact op de kwaliteit van de perimeter er rond.

Zoom: Rommelaerelaan



3. Heterogene bouwblokken met diverse functies

In Laken bevinden zich in het zuiden heel heterogene bouwblokken, dit zowel in vorm als op vlak van functie van de gebouwen. Desalniettemin staat deze heterogeniteit onder druk, waarbij slechts nog heel beperkt echte productieve functies overblijven in een voormalige productieve wijk. Deze worden vaak getransformeerd tot meergezinswoningen.

Zoom: Steenbakkerijstraat



Uit de voorgaande analyse van urgenties en potenties, vatten we volgende gebiedsdekkende doelstellingen samen voor een duurzame ontwikkeling van de Lakense bouwblokken.

Doelstellingen

1: Klimaat-doelstelling

Het verminderen van het risico op wateroverlast en het hitte-eilandeffect, door klimaatrobuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte is voor vegetatie, biodiversiteit en water.

2: Demografische doelstelling

Inzetten op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en kwalitatieve buitenruimte.

3: Economische doelstelling

Het behouden van maakindustrie en een grotere diversiteit aan programma realiseren in functioneel homogene gebieden. Dit zonder aan levenskwaliteit in te boeten. Dit vertaalt zich in stedelijke woon-werk blokken.

5 Typologiekarta van bouwblokken

De bouwblokkenstructuur van Laken kan worden geïdentificeerd aan de hand van de 3 meer idiosyncratische delen; Het benedenbekken van de Molenbeek – getypeerd door kleigrond – is een sterk verstedelijkt gebied. De noordelijke zijde van de Molenbeek – met een doorlaatbare zandgrond – kent een minder dens stedelijk weefsel met veel onbebouwde percelen. De Koninklijke domeinen en het park van Laken in het oostelijke deel tenslotte, worden gekenmerkt door grote stukken open ruimte. Binnen deze 3 gebieden onderscheiden zich vijf types bouwblokken, met een relatief lage densiteit in het noordelijke deel en een hogere compactheid in het zuidelijke deel.

De bouwblokketypologieën variëren van het “open blok” – vaak monofunctioneel en gevormd door gebouwen met een vrije inplanting – tot het “collageblok” – gekenmerkt door een hoge compactheid en heterogeniteit. Naast deze twee uitersten detecteren we drie typologieën die zich onderscheiden door een specifiek gebruik of een karakteristieke morfologie. Het “tuinblok” wordt grotendeels ingenomen door particuliere woontuinen terwijl het “interieurblok” naast tuinen ook één of meerdere programma’s met een grote voetafdruk herbergt. Tenslotte kent Laken een groot aantal “infrastructuurblokken”, waarbij een infrastructurele lijn het originele bouwblok in twee snijdt. Deze taxonomie deelt de bouwblokken van Laken op in vijf groepen met gemeenschappelijke potenties en uitdagingen.

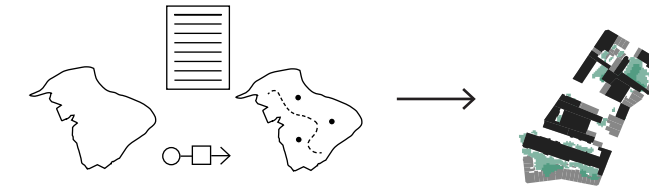
STAP 1
Definities
van
urgenties

STAP 2
De urgenties begrijpen op stedelijke
schaal.

STAP 3
Potentiekaart : Uitlichting van
thematische urgenties en
potenties:

STAP 4
Typologiekarta:
Karakteristieke bouwblokken
met gemeenschappelijke
potenties en urgenties

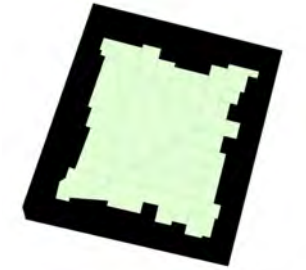
Klimaat



Demografie



Economie



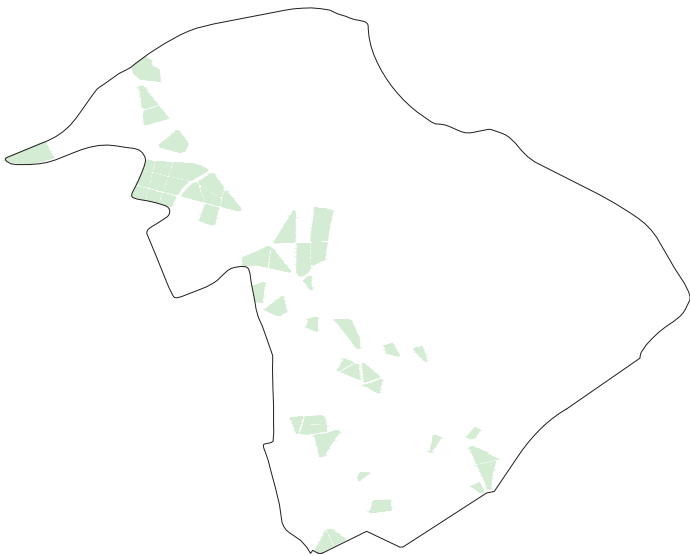
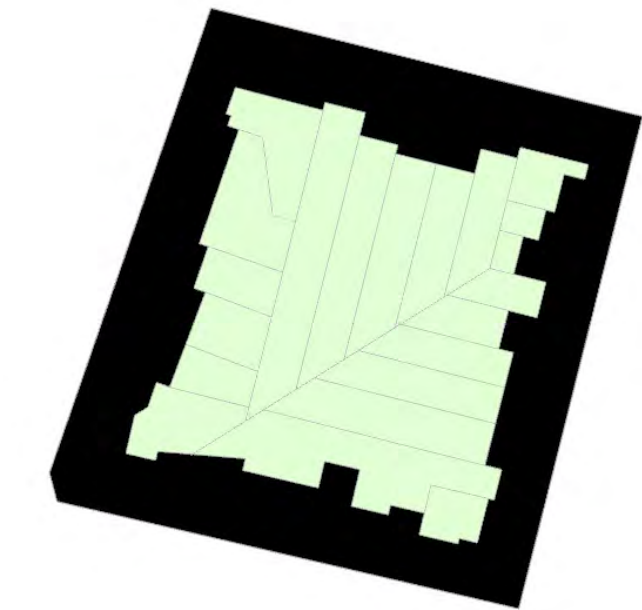
5 Typologiekkaart van bouwblokken



Jean Brusselmans, 1935, Lente
toont de verstedelijking van het platteland, resulterende in
bouwblokken met nog rurale structuren.

Het tuinblok bestaat uit rijwoningen met een lage densiteit, waarachter individuele tuinen de binnenkant van het bouwblok opvullen. In het noorden van Laken is deze typologie dominant, waarbij de hoeken vaak aan densiteit winnen door de aanwezigheid van kleinschalige appartementsgebouwen. Uit de historische evolutie van de tuinblokken blijkt dat de percelering vaak ontstond vanuit de structuur van voormalige landbouwgronden.

Het resultaat is dat sommige percelen grote tuinen herbergen terwijl andere percelen een weinig kwalitatieve of helemaal geen buitenruimte hebben. Daarnaast zijn tuinblokken veeleer monofunctioneel. De gesloten perimeter zorgt voor een heel privaat binnengebied. In het tuinblok is er potentieel voor meer gedeelde ruimte of publieke functies alsook het verbeteren van de biodiversiteit op schaal van het bouwblok.



Totaal betrokken bouwblokken: 60
Totale oppervlakte: 44 ha
Percentage tuinblokken: 29%

Karakteristiek

Tuinblok



1930-1935



1953



1961



1971



1987



2021

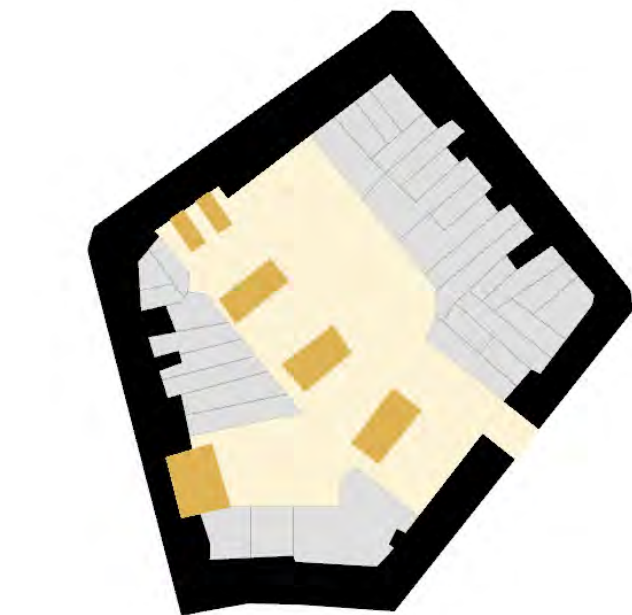
5 Typologiekkaart van bouwblokken



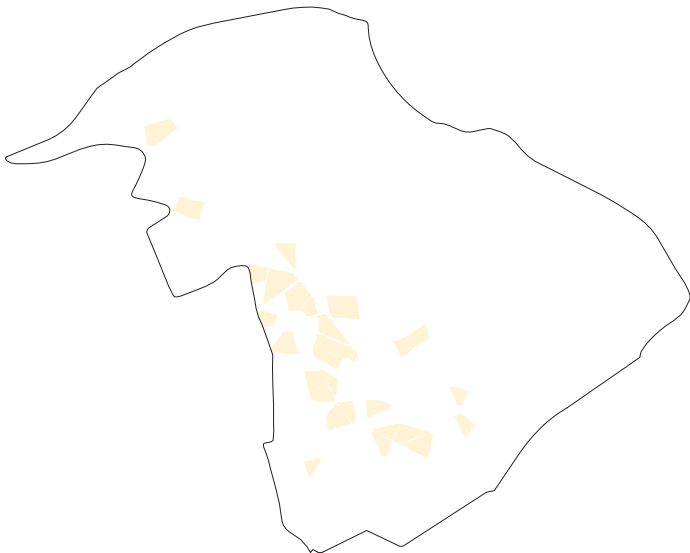
Egmontpark, Brussel

Het interieurblok bestaat net zoals het tuinblok voornamelijk uit rijwoningen met een lage densiteit. Daarachter bevinden zich echter niet uitsluitend particuliere tuinen maar ook andere functies zoals woningen in tweede lijn, faciliteiten, entrepots, parkings, enzovoort.

Het ontstaan van deze bouwblokkentypologie is gelijkaardig aan het tuinblok, met het verschil dat er een groot perceel het binnengebied domineert. Gebouwen van een grotere korrel – ontstaan dankzij deze conditie – zijn vandaag nog zichtbaar of gedeeltelijk te traceren. Deze gebouwen hebben vandaag een veelheid aan functies, maar zijn zelden collectief of publiek van aard. Het inzetten van deze specifieke typologieën voor buurtfuncties of toegankelijke economische activiteiten kan het interieurblok een rol geven op wijkschaal. Daarnaast is in het interieurblok soms nood aan afbraak of transformatie, zodat er meer open ruimte genereerd wordt.



Karakteristiek



Totaal betrokken bouwblokken: 29
Totale oppervlakte: 35 ha
Percentage interieurblokken: 14%

Interieurblok



1930-1935



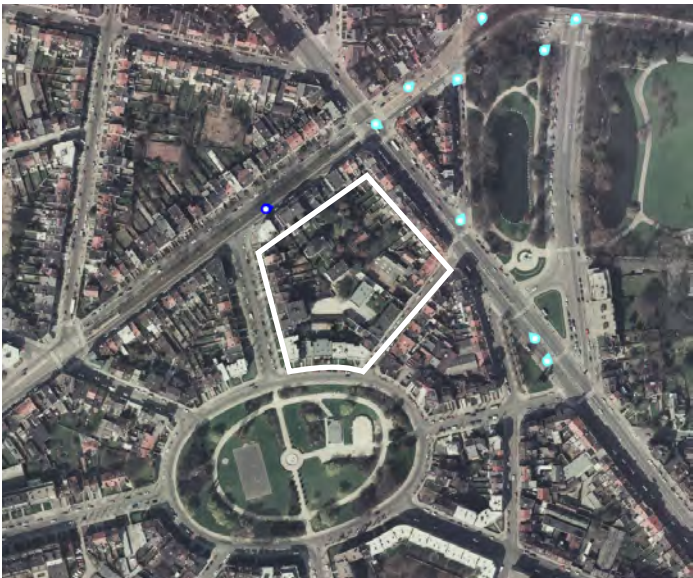
1944



1953



1971



1996



2021

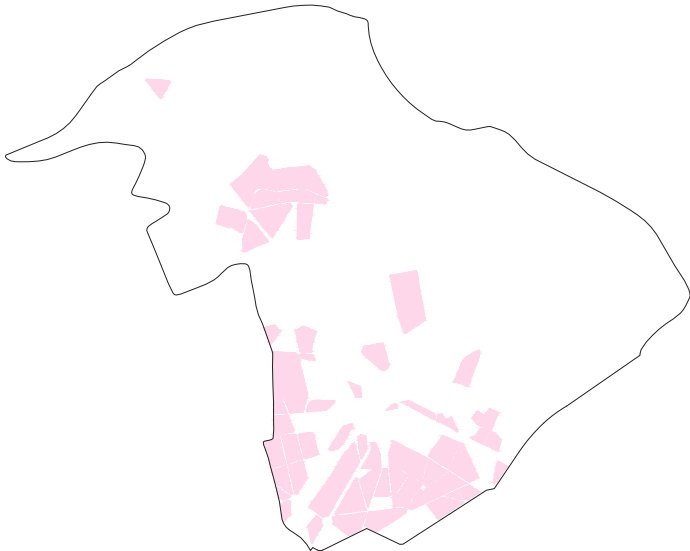
5 Typologiekkaart van bouwblokken



SESC Sao Paolo, Brazilië

Het collageblok wordt getypeerd door een verscheidenheid aan perceelgroottes en functies. Het zijn heterogene bouwblokken waar wonen en werken hand in hand gaan en waar men bijgevolg dient na te denken over hoe kwalitatieve woon-werk omgevingen gecreëerd kunnen worden. Dit type bouwblok is representatief voor het zuidelijk deel van Laken.

Uit de historische evolutie blijkt dat de heterogene perceelstructuur een duidelijk verband houdt met de industriële erfenis en de productieve gebouwen die vandaag nog (deels) zichtbaar zijn. Sindsdien bestaat de tendens om de rand van het bouwblok te 'vervolledigen' met woongebouwen waardoor de pakhuizen vandaag vaak opgesloten zitten in de binnengebieden. Daarnaast is er een tendens om de industriële gebouwen om te vormen naar woongebouwen. De collageblokken zijn veeleer mineraal, en dus is er een uitdaging om ook hier te werken aan ontharding.



Totaal betrokken bouwblokken: 46
Totale oppervlakte: 100 ha
Percentage collageblokken: 46%

Karakteristiek

Collageblok



1930-1935



1944



1953



1961



1996



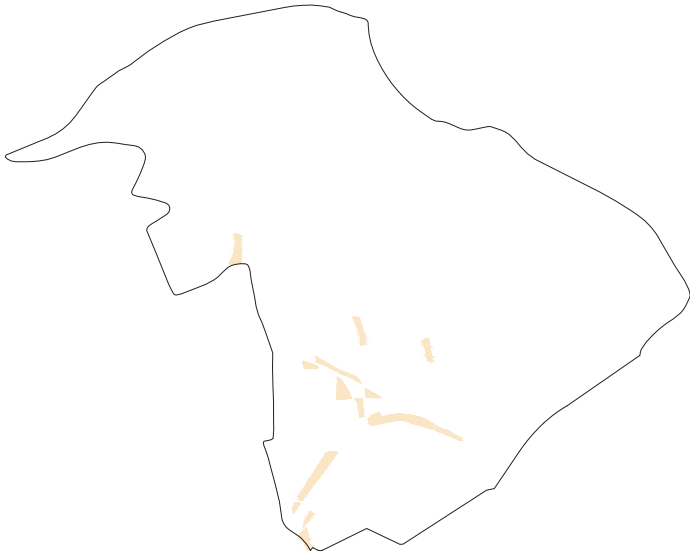
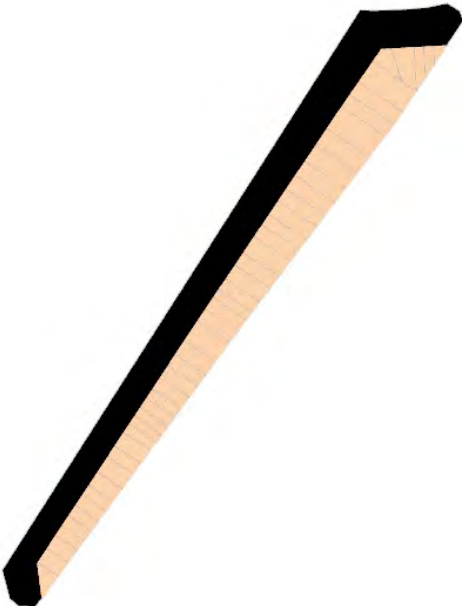
2021

5 Typologiekkaart van bouwblokken



Historische foto Koninginnelaan, Laken

Het infrastructuurblok grenst aan of wordt doorsneden door een infrastructurele lijn. Vooral rond spoorwegen ontstaan langgerekte bouwblokken met achterkanten en tuinen die uitgeven op de sporen. Deze duidelijke voor- en achterkant kan echter worden omgekeerd wanneer de infrastructuur wordt gewijzigd. Zo kan je de typologie van het Zennepark in Schaarbeek perfect inbeelden langs lijn L28 in Laken. Gezien er geen echt ‘binnengebied’ bestaat, worden het infrastructuurblok in deze studie niet verder belicht.



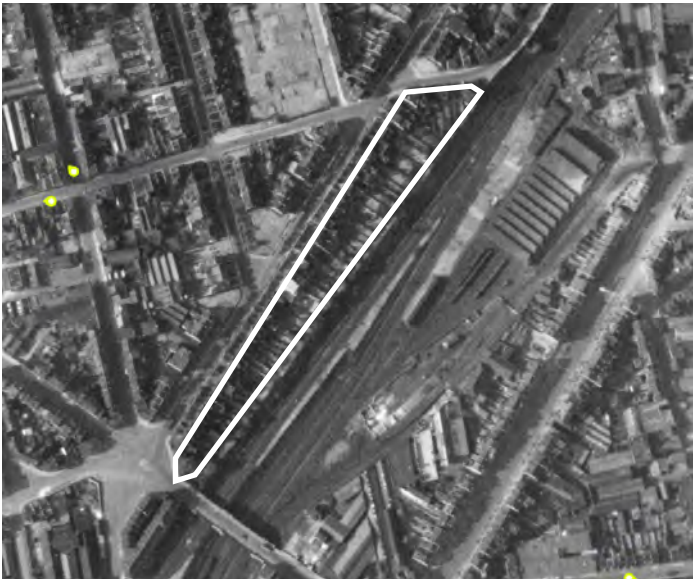
Totaal betrokken bouwblokken: 11
Totale oppervlakte: 10 ha
Percentage infrastructuurblokken: 7%

Karakteristiek

Infrastructuurblok



1930-1935



1944



1953



1971



1996



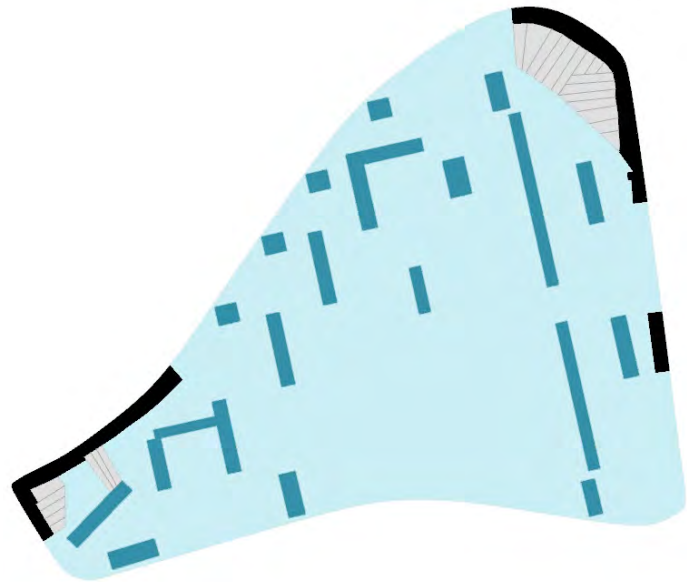
2021

5 Typologiekkaart van bouwblokken

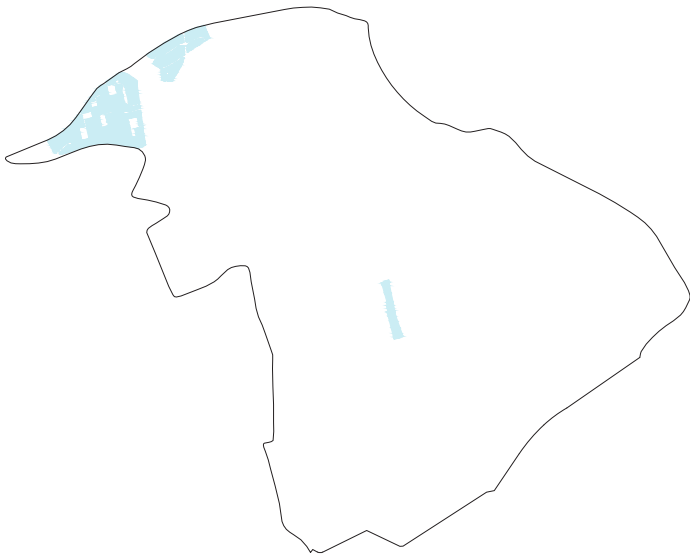


Plan Voisin Parijs, Frankrijk

Het open blok wordt getypeerd door vrijstaande gebouwen – al dan niet met hoge densiteit – waardoor openingen ontstaan van de straat naar het binnengebied. In Laken is de Cité Modèle naar ontwerp van Renaat Braem een verzameling van zulke bouwblokken. Vanwege het specifieke karakter wordt het open blok in deze studie niet verder belicht.



Karakteristiek



Totaal betrokken bouwblokken: 6
Totale oppervlakte: 23 ha
Percentage open blokken: 4%

Open blok



1953



1961



1971



1996

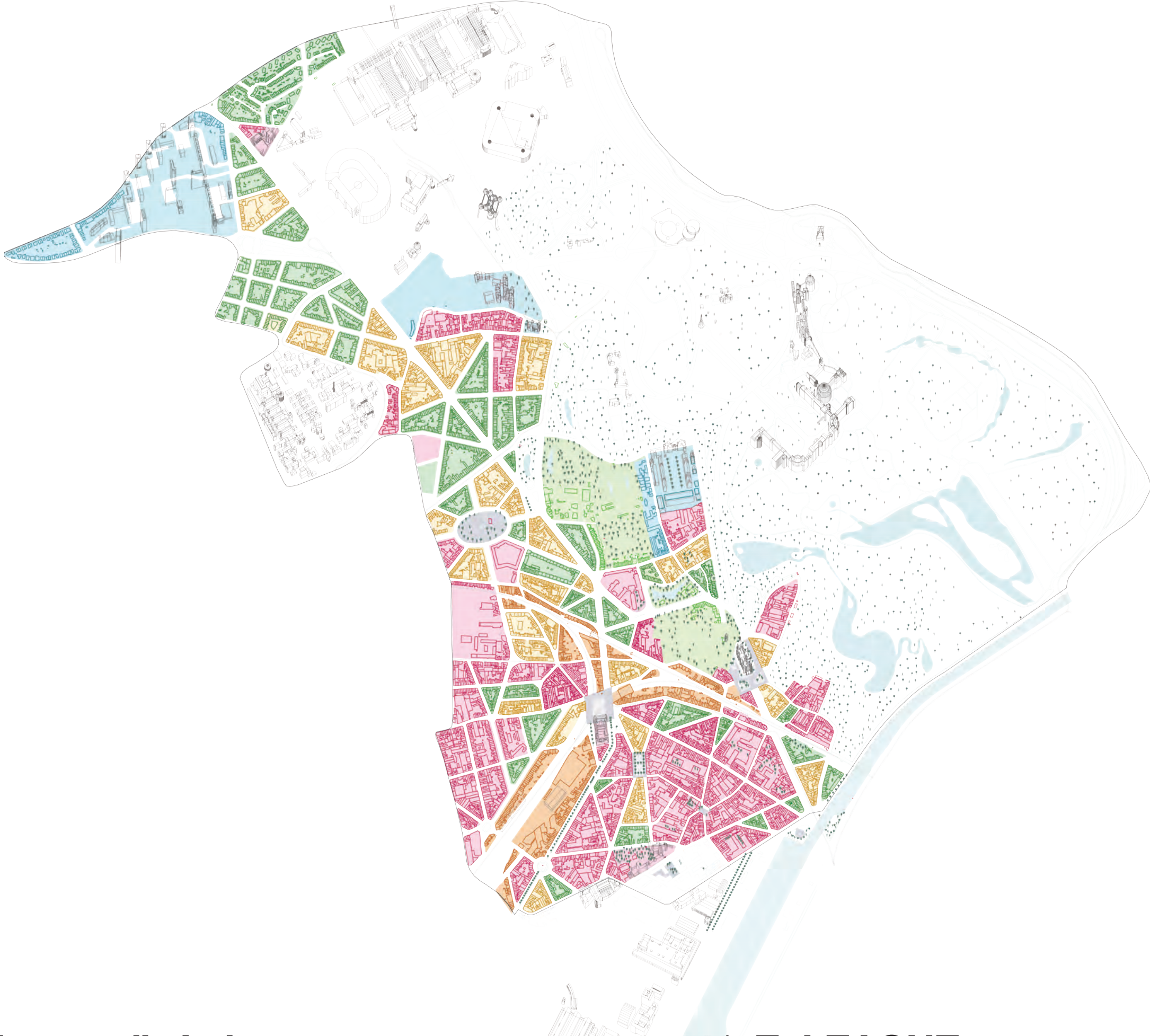


2012



2021

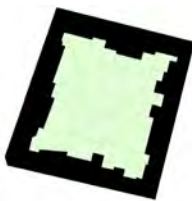
5 Typologiekaart van bouwblokken



- Open blok
- Tuinblok
- Interieurblok
- Infrastructuurblok
- Collageblok

6 Conclusie

Een kruising van de uitdagingen op gebiedsniveau en de karakteristieke types van blokken, leidt tot eerste aanknopingspunten voor een nieuw instrumentarium. Onderstaand worden deze opgelijst. In het volgende hoofdstuk worden deze vertaald in concrete instrumenten om de bouwblokken en hun binnengebied duurzaam te transformeren.



Tuinblok



Interieurblok



Collageblok

1. Klimaat

Het verminderen van het risico op wateroverlast en het hitte-eilandeffect, door klimaatrobuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte is voor vegetatie, biodiversiteit en water.

- Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.
- Heropwaarden en ontharden van (voor)tuinen.

- De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding in het binnengebied om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen.
- Grote horizontale oppervlakten, bij voorkeur op maaiveld, inzetten voor vergroening en ruimte voor water.
- Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.

- De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen.
- Puntsgewijze ontharding voor bomen en vegetatie.
- Grote horizontale oppervlakten zoals daken inzetten voor vergroening en ruimte voor water.
- Openingen in straatgevels gebruiken voor verlichting en vergroening van het straatbeeld.

2. Demografie

Inzetten op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en kwalitatieve buitenruimte.

- Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte beschermen in het binnengebied.
- Het delen, toegankelijk maken en collectief beheren van tuinen.
- Collectieve en betaalbare woontypologieën toevoegen met ruimte voor ontmoeten en zorg.

- Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte creëren in het binnengebied.
- Publieke functies in het binnengebied combineren met wonen in de perimeter.
- Tweede orde woonuitbreidingen in het binnengebied vermijden.
- Een gedeeld en doorwaadbaar binnengebied realiseren.

- Kwalitatieve gedeelde buitenruimte genereren voor woonprogramma's met tekort aan buitenruimte.
- Gemengde woon-werk gebouwen.
- Ruimtelijk dialoog tussen gebouwen van verschillende typologie en schaal.

3. Economie

Het behouden van maakindustrie en een grotere diversiteit aan programma realiseren in functioneel homogene gebieden. Dit zonder aan levenskwaliteit en ruimte voor ondernemen in te boeten. Dit vertaalt zich in stedelijke woon-werk blokken.

- Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten in de plinten en garageboxen.

- Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten een plek geven in het binnengebied binnen de bestaande bebouwing.

- Productieve functie behouden.
- Naar diverse economische activiteiten in een circulair model evolueren.
- Intersectorale coalities voor gemengde programmatie realiseren.

2 Instrumentarium

**Instrumentarium collageblok
Instrumentarium interieurblok
Instrumentarium tuinblok**

De toolbox van instrumenten is bedoeld om inspiratie te leveren bij projectevaluaties tijdens de ontwerpfase voor projecten in Lakense bouwblokken. Deze toolbox bestaat uit drie boekjes, ingedeeld volgens het type blok. In wat volgt, vindt u een stapsgewijze beschrijving van hoe deze kunnen gebruikt worden. U vindt er zowel ambities als concrete ruimtelijke en procesmatige voorbeelden in terug.

Stap 1: Identificeer de typologie van het bouwblok

De bouwbloktypologieën variëren van het “open blok” – vaak monofunctioneel en gevormd door gebouwen met een vrije inplanting – tot het “collageblok” – gekenmerkt door een hoge compactheid en heterogeniteit. Naast deze twee uitersten detecteren we drie typologieën die zich onderscheiden door een specifiek gebruik of een karakteristieke morfologie. Het “tuinblok” wordt grotendeels ingenomen door particuliere woontuinen terwijl het “interieurblok” naast tuinen ook één of meerdere programma’s met een grote voetafdruk herbergt. Ten derde zijn er “infrastructuurblokken”, waarbij een infrastructurele lijn het originele bouwblok in twee snijdt.

Aangezien het open blok en het infrastructuurblok relatief weinig voorkomen in het weefsel, focust deze studie op het tuin-, collage- en interieurblok. De instrumenten die worden voorgesteld voor deze drie kunnen wel inspiratie leveren voor projecten in het open en infrastructuurblok.

Stap 2: Bepaal het maximale potentieel volgens de klimatologische, demografische en economische urgenties

De potenties van de bouwblokken komen voort uit de analyse van de lokale en stedelijke ruimtelijke context en de daaropvolgende identificatie van de drie belangrijkste urgenties: klimaat, demografie, economie. Deze drie urgenties structureren de instrumenten die werden ontwikkeld in de studie voor de transformatie en verbetering van de Lakense bouwblokken.

Wat de klimaatuitdagingen betreft, werd er aandacht geschonken aan het verminderen van

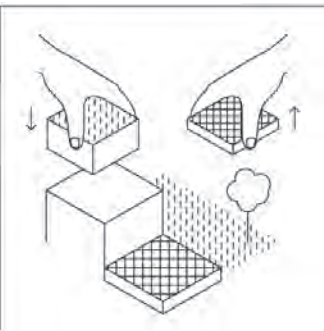
wateroverlast en hitte-eilandeffect. De ontwikkelde instrumenten hebben als objectief om klimaatrobuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte voor vegetatie en water. Wat de demografische uitdagingen betreft, wordt er ingezet op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en buitenruimte. Op economisch vlak wordt gezocht hoe functioneel homogene gebieden een grotere diversiteit aan programma kunnen ontvangen, zonder aan levenskwaliteit en ruimte voor ondernemen in te boeten. Dit vertaalt zich in duurzame stedelijke woon-werk blokken.

Stap 3: Identificeer instrumenten voor ontwerp

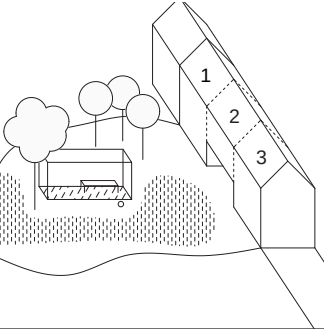
De instrumenten voorgesteld in dit document zijn ontwerpstrategieën en formuleren ruimtelijke en procesmatige oplossingen binnen de drie bovenstaande urgenties. Elk instrument wordt uitgebreid beschreven aan de hand van:

- Objectief: Waarover gaat het instrument en wat is het belangrijkste doel? Deze objectieven verschillen in schaal en scope, maar zijn telkens in sterke mate gekoppeld aan de gedefinieerde urgenties.
- Schaal: Over welk schaalniveau heeft het instrument een impact? Welke onderdelen van het bouwblok zijn betrokken? Sommige instrumenten gaan over het gebouw, anderen over het gebouw en de buitenruimte. Er zijn instrumenten die realiseerbaar zijn op één perceel en anderen op een cluster van percelen of het hele bouwblok. Ten slotte zijn er de instrumenten die op buurt-schaal werken.
- Actoren: Wie is best geplaatst om het instrument te activeren? We onderscheiden hier de professionele bouwcollectieven, ontwikkelaars, mede-eigendommen, individuele eigenaars en bewoners. Voor bepaalde instrumenten, beschrijven we in dit deel ook wat de huidige valkuilen voor de actoren zijn en hoe kunnen we ze overwinnen. En wie dient hiervoor acties te ondernemen?

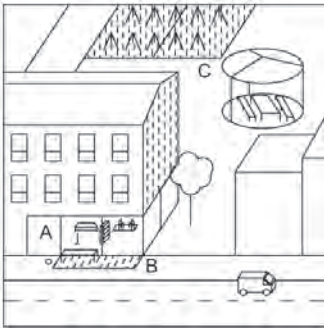
De toolbox van instrumenten. Voor elk type bouwblok wordt een verzameling van tools gebruikt. Deze worden per type bouwblok genuanceerd in de manier waarop deze worden ingezet.



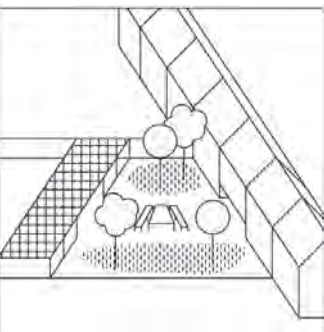
Ontharding van minerale oppervlakken



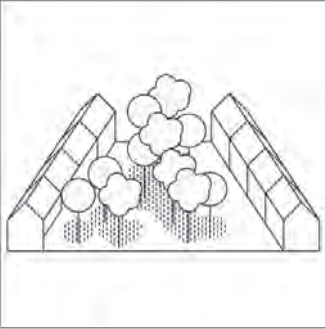
Open ruimte in het bouwblok als micro-biotoop



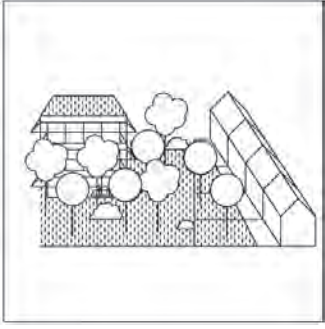
Inzetten op kwaliteitsvol collectief wonen



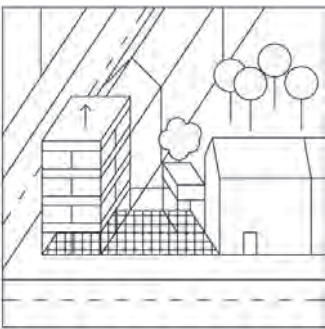
Ruimte voor ontmoeten



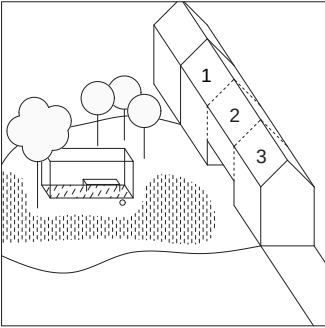
Realiseren van een robuust bladerdek in en rond het bouwblok



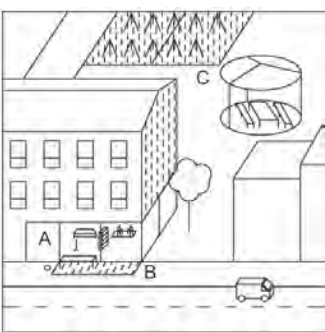
Open ruimte in het bouwblok als micro-biotoop



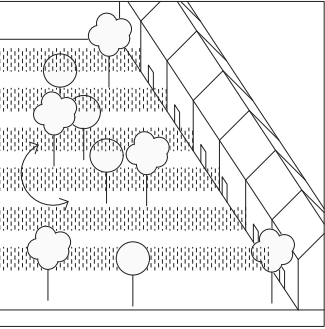
Levendige hoeken maken



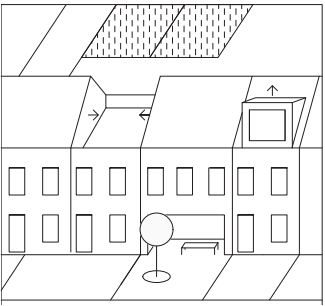
Een gedeelde 'common ground' in het binnengebied



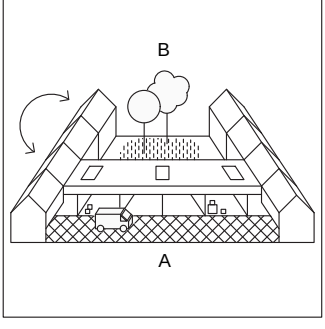
Wonen boven een productieve plint



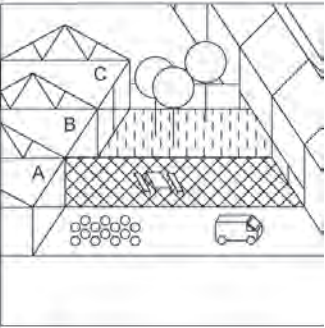
Zachte perceelsgrenzen



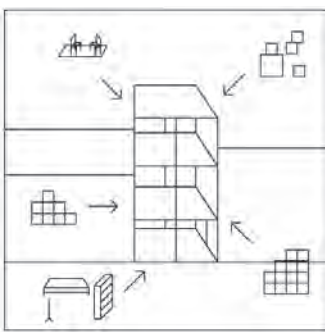
Kwaliteitsvol wonen in de rij



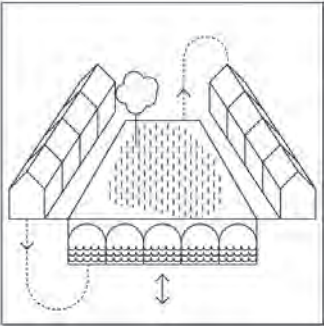
Projecten met complementaire schaal en programma realiseren



Productief programma clusteren



Ondernemers samen brengen via een open oproep



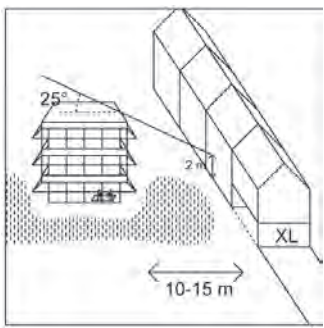
Collectieve water(land)schappen



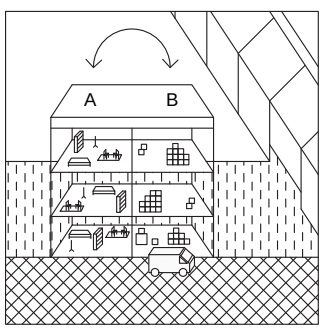
Ruimte delen en samen beheren



Ophogen van bestaande woningen, vrij maken van de tuin



Bouwen in de binnenkant van een bouwblok: het 'interieurgebouw'



Flexibele en 'future-proof' structuren

3 Aanbevelingen voor de Lakense binnengebieden

goedgekeurd door het College van
Burgemeester en schepenen van 22/06/2023

Inleiding

Op 22/06/2023 heeft het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brussel specifieke doelstellingen en aanbevelingen aangenomen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen voor de inrichting van Lakense binnengebieden.

De onderstaande aanbevelingen en objectieven zijn van toepassing op vergunningsaanvragen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op een binnengebied van een bouwblok binnen de perimeter die in kleur is weergegeven op de kaart hiernaast. De aanbevelingen laten toe om een antwoord te bieden op de visie van de Stad Brussel op de ontwikkeling van Laken, zoals uiteengezet in de bovenvermelde doelstellingen.

De aanbevelingen zijn regels die gevolgd moeten worden bij het ontwerp van het project, waardoor de gestelde doelen bereikt kunnen worden. Bij de beoordeling van een project zal de vergunningverlenende overheid meer belang hechten aan de afstemming van het project op de doelstellingen dan aan de letterlijke naleving van de aanbevelingen.

Regelgevingskader:

De aanbevelingen maken het mogelijk om de bedoelingen van de Stad voor de binnengebieden van de Lakense bouwblokken te specificeren en vervangen geenszins de stedenbouwkundige voorschriften zoals de GSV, het BBP en het GBP.

Deze aanbevelingen vormen, bovendien, een aanvulling op de:

- Aanbevelingen voor coliving
- Aanbevelingen voor de verdeling van eengezinswoningen

Leeswijzer :

De aanbevelingen kunnen variëren afhankelijk van het type bouwblok en de schaal van het project. De eerste stap is daarom het raadplegen van de kaart met bouwblocktypologieën.

Het is ook belangrijk om de verharde, vergroende en bebouwde oppervlakken van het perceel in kwestie te kennen. Voor de berekening van de oppervlakken wordt rekening gehouden met alle oppervlakken die achter de rooilijn van het bouwblok in kwestie gelegen zijn (inclusief de voortuin indien van toepassing).

Typologieën

De aanbevelingen zijn van toepassing voor de volgende bouwblocktypologieën: collageblok, interieurblok, infrastructuurblok, tuinblok.

Vanwege zijn specifieke karakter (geen binnengebied) wordt het open blok niet in aanmerking genomen in deze aanbevelingen.

Verklarende woordenlijst:

Binnengebied van bouwblok: Ruimte voorbij de bouwdiepte die wordt bepaald door een bijzonder bestemmingsplan of, bij gebrek daaraan, door gewestelijke of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Open vergroende ruimte: Elk oppervlak dat geen enkel bovengronds bouwwerk of bouwwerk in volle grond bevat
Bij het berekenen van de vergroeningsdrempels kunnen intensieve groendaken, evenals oppervlakken boven ondergrondse bouwwerken voorzien van een dikte van minimaal 1 m volle grond, in aanmerking worden genomen met een correctiefactor van 0,5.

Open verharde ruimte: elk oppervlak dat geen enkel bovengronds bouwwerk bevat en niet in volle grond

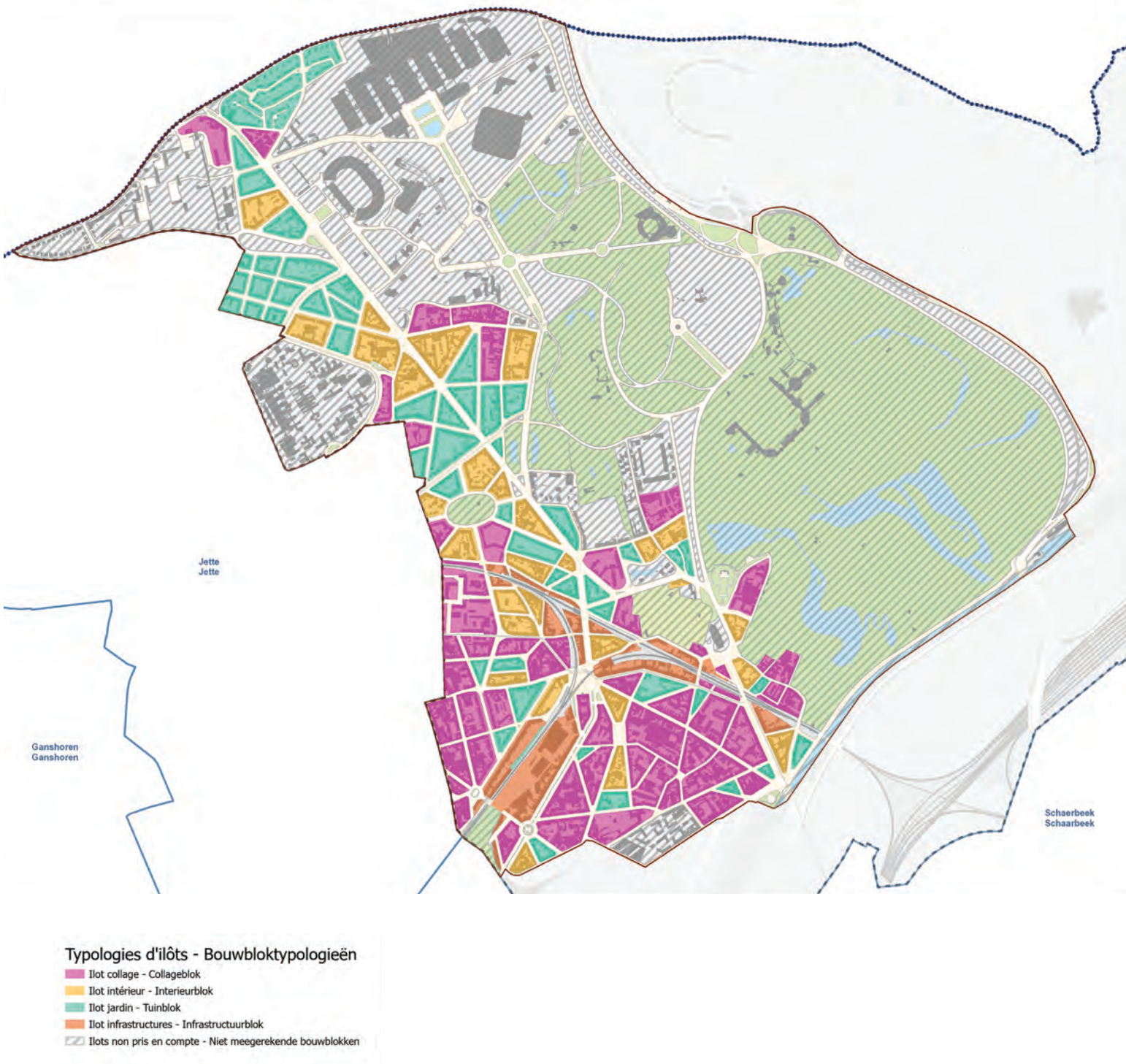
Bebouwd gebied: elk oppervlak dat bovengrondse bouwwerken bevat.

Bladerdak: Horizontaal geprojecteerde oppervlakte van de boomkroon.

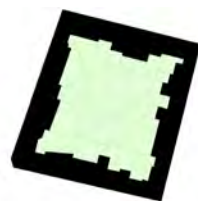
Grondgebonden woningen: woning waarvan minstens één verdieping rechtstreeks toegankelijk is vanaf de begane grond. Grondgebonden woningen beschikken over het algemeen over een terras en/of een tuin.

Perimeter:

De doelstellingen en aanbevelingen zijn van toepassing voor de projecten die geheel of gedeeltelijk in binnengebieden van bouwblokken binnen de perimeter van Laken liggen (met uitzondering van de gearceerde gebieden), hierna weergegeven..



Doelstellingen



Tuinblok



Interieurblok



Collageblok

1. Klimaat

Het verminderen van het risico op wateroverlast en het hitte-eilandeffect, door klimaatrobuuste bouwblokken te maken met voldoende ruimte is voor vegetatie, biodiversiteit en water.

- Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.
- Heropwaarden en ontharden van (voor)tuinen.

- De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding in het binnengebied om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen.
- Grote horizontale oppervlakten, bij voorkeur op maaiveld, inzetten voor vergroening en ruimte voor water.
- Valoriseren van de tuinzone door in te zetten op biodiversiteit en waar mogelijk een gedeeld tuinlandschap te realiseren.

- De transformatie of afbraak van de grote gebouwen en verharding om zo meer lucht en licht in het blok te krijgen.
- Puntsgewijze ontharding voor bomen en vegetatie.
- Grote horizontale oppervlakten zoals daken inzetten voor vergroening en ruimte voor water.
- Openingen in straatgevels gebruiken voor verlichting en vergroening van het straatbeeld.

2. Demografie

Inzetten op de levenskwaliteit door de verbetering van woningbestand en bijhorende voorzieningen. De focus ligt op innovatieve, genereuze en betaalbare woonomgevingen, incl. voorzieningen en kwalitatieve buitenruimte.

- Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte beschermen in het binnengebied.
- Het delen, toegankelijk maken en collectief beheren van tuinen.
- Collectieve en betaalbare woontypologieën toevoegen met ruimte voor ontmoeten en zorg.

- Waar mogelijk verdichten in de rand en open ruimte creëren in het binnengebied.
- Publieke functies in het binnengebied combineren met wonen in de perimeter.
- Tweede orde woonuitbreidingen in het binnengebied vermijden.
- Een gedeeld en doorwaadbaar binnengebied realiseren.

- Kwalitatieve gedeelde buitenruimte genereren voor woonprogramma's met tekort aan buitenruimte.
- Gemengde woon-werk gebouwen.
- Ruimtelijk dialoog tussen gebouwen van verschillende typologie en schaal.

3. Economie

Het behouden van maakindustrie en een grotere diversiteit aan programma realiseren in functioneel homogene gebieden. Dit zonder aan levenskwaliteit en ruimte voor ondernemen in te boeten. Dit vertaalt zich in stedelijke woon-werk blokken.

- Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten in de plinten en garageboxen.

- Waar mogelijk, diverse, kleinschalige economische activiteiten een plek geven in het binnengebied binnen de bestaande bebouwing.

- Productieve functie behouden.
- Naar diverse economische activiteiten in een circulair model evolueren.
- Intersectorale coalities voor gemengde programmatie realiseren.

Aanbevelingen

DOORLAATBAARHEID, BIODIVERSITEIT EN BODEMKWALITEIT:

- In onbebouwde gebieden moet ernaar worden gestreefd de doorlaatbaarheid van de bodem te maximaliseren, zodat water op natuurlijke wijze kan infiltreren. Op bebouwde percelen zijn projecten die leiden tot een toename van de waterondoorlaatbaarheid van de binnengebieden van bouwblokken niet toegestaan.
- De volgende drempelwaarden moeten worden bereikt voor bebouwde, open vergroende of verharde oppervlakken op perceelniveau. Als deze drempels niet op perceelniveau kunnen worden bereikt, dient te worden samengewerkt met naburige percelen in het blok. Het doel is om eerder één gulle aaneensluitende vergroende open ruimte te scheppen in plaats van verschillende kleine, verspreide groene ruimtes.
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor collageblokken:
 - Vergroende open ruimte: minimaal 30% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 60% van het blok
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor infrastructuurblokken:
 - Vergroende open ruimte: minimaal 30% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 60% van het blok
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor interieurblokken:
 - Vergroende open ruimte: minimaal 30% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 60% van het blok
 - De volgende drempels worden aanbevolen voor tuinblokken:
 - Vergroende open ruimte (volle grond): minimaal 40% van het blok
 - Verharde open ruimte: maximaal 10% van het blok
 - Bebouwde ruimte: maximaal 50% van het blok

Voor kleine percelen dienen deze cijfers als streefwaarden. Voor grote percelen (>200 m²) vormen zij het te bereiken minimum.

De nieuwe projecten dienen als hefbomen om deze streefwaarden op niveau van het blok te bereiken.

- Voor projecten met een reikwijdte van meer dan 500 m² moet een bodemonderzoek worden uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem duidelijk te beoordelen. Als de bodem "levend" is en het gaat om een "kwaliteitsbodem", moet er onthard worden zodat deze kwaliteitsbodem ecosysteemdiensten kan leveren.
- Ondergrondse privéparkeerplaatsen zijn verboden in het binnengebied van het bouwblok. Enkel bestaande openbare parkings kunnen worden behouden om een of meer gedeelde buurtparkings te creëren.
- Er moet minstens 1 m dikte aan grond boven de ondergrondse constructies voorzien worden. Het substraat moet een significante vegetatieontwikkeling mogelijk maken, ofwel door het plaatsen van "putten" waar wortels zich kunnen ontwikkelen, ofwel door een gelokaliseerde verhoogde zone te realiseren.
- Bij het opstellen van de plannen moet de ondergrond worden getekend en

bestudeerd: (nutsvoorzieningen, reservoirs, leidingen, enz.) om de aanplant van duurzame hoogstammige bomen te vergemakkelijken.

Aanbevolen wordt om een hoogstammige boom van de derde orde te planten vanaf 50 m² tuinoppervlakte, en het is verplicht voor 200 m². Er moet rekening worden gehouden met de ruimte die een boom nodig heeft. Een duurzame boom, die 120 jaar oud kan worden, heeft een kroonprojectie van minstens 100 m². Voor een duurzame boom moet ongeveer 80 m³ grond voorzien worden (bijv. 80 m² x 1 m diep voor sommige boomsoorten en 40 m³ X 2 voor andere). Als niet aan deze parameters kan worden voldaan, kunnen bepaalde struiken of halfstammige bomen een oplossing bieden om een bladerdak van minstens 30% te verkrijgen.

Om te voldoen aan het Burgerlijk Wetboek moeten de hoogstammige bomen op ten minste 2m van de mandelige grens worden geplant.

- Platte tdaken (< 15% helling) met een oppervlakte van meer dan 20 m² worden intensief beplant en aangelegd op een of meer van de volgende manieren:
 - ze worden aangelegd als groendak, met uitzondering van het recht op eventuele technische installaties en toegangszones tot technische lokalen en voorzieningen;
 - ze worden aangelegd als landschapsterras voor recreatieve en/of vrijetijdsdoeleinden;
 - ze worden uitgerust met systemen voor de productie van hernieuwbare energie;
 - ze herbergen voorzieningen voor de productie van land- en/of tuinbouwproducten;

Platte daken met een oppervlakte gelijk aan of kleiner dan 20 m², die niet het voorwerp uitmaken van een aanleg zoals hierboven vermeld, hebben een bedekking gemaakt van een materiaal met een hoog albedo.

BEBOUWING, DICHTHEID

- In het geval van sloop/wederopbouw worden de oppervlakte en het volume van het gesloopte gebouw niet in aanmerking genomen en dit geeft in geen geval het recht om dezelfde oppervlakken of volumes te bouwen. Er moet van worden uitgegaan dat een binnengebied van een bouwblok zonder bouwwerken een ideale situatie is en dat de bestaande situatie op zijn minst moet worden verbeterd.
- Bebouwingsdichtheid:
 - Collageblok: hier dient de bebouwingsdichtheid in het binnengebied van het bouwblok verminderd te worden.
 - Interieurblok: de bestaande bebouwingsdichtheid kan worden gehandhaafd, maar er wordt naar gestreefd om ze in het binnengebied van het bouwblok te verminderen.
 - Infrastructuurblok: de bestaande bebouwingsdichtheid kan worden

gehandhaafd, maar er wordt naar gestreefd om ze in het binnengebied van het bouwblok te verminderen.

- Tuinblok: de bestaande bebouwingsdichtheid kan worden gehandhaafd in het binnengebied van het bouwblok.

Plaatselijke verdichtingen kunnen worden toegestaan aan de rand van de blokken om de kwaliteit van het binnengebied van het bouwblok te verbeteren. De verhoging van een woning moet een maatschappelijke meerwaarde opleveren en moet voldoen aan de bestaande wetgeving.

- Voor een sloop-wederopbouwproject moet een motiveringsnota bij de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden. Om een sloop-wederopbouwproject uit te voeren, dient minstens een van de volgende voorwaarden vervuld te worden:
 - Bestaande woonkwaliteit: de bestaande ruimten laten niet toe de Brusselse bewoonbaarheidsnormen na te leven en renovatie zou weinig of geen effect hebben op het verbeteren van deze omstandigheden;
 - Bestaande structuur en stabiliteit van het gebouw: de structuren en delen van de gevel zijn in zo'n slechte staat dat renovatie niet wenselijk is;
 - Bestaande bebouwingsdichtheid: de bestaande bebouwingsdichtheid is niet in overeenstemming met de locatie;
 - Bestaande programmering: de bestaande typologie is niet verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften;
 - Koolstofvoetafdruk: de koolstofvoetafdruk van de sloop/wederopbouw is lager in vergelijking met die van een renovatie door (bijvoorbeeld) maximaal hergebruik van bestaande materialen (de vergelijking moet worden gemaakt met behulp van rekentools zoals Totem).
- Wanneer een renovatie wordt afgewezen en er uiteindelijk een sloop-/wederopbouwproject wordt ontwikkeld, moet de aanpasbaarheid van het nieuwe gebouw worden aangetoond:
 - Het niveau van de 1e verdieping situeert zich minstens 4 m boven het straatniveau. De hoogte van de benedenverdieping moet hoger zijn dan die van de verdiepingen om de ontwikkeling van verschillende functies mogelijk te maken.
 - Voor de bovenverdiepingen moet de hoogte tussen het afgewerkte vloerniveau en de structurele elementen van het plafond minstens 280 cm bedragen. Deze hoogte moet volledig vrij zijn van structurele elementen, tenzij deze kunnen worden doorboord om de doorgang van technieken mogelijk te maken wanneer de functie van het gebouw later wordt veranderd.
- Als de drempels voor de vergroende en gematerialiseerde open ruimten en bebouwde oppervlakken worden nageleefd, kan een gebouw worden overwogen in het binnenterrein van het bouwblok, rekening houdend met het bestaande wettelijke kader en de volgende parameters:
 - Drempels voor de afstanden tussen gebouwen: De afstand tot een bestaand gebouw (geen tuinmuur of blinde gevel) is minimaal 10 m voor een bestaand

bouwwerk en 20 m voor een nieuw bouwwerk. De afstand tussen twee tegenover elkaar liggende ramen is minstens 20 m om privacy te garanderen.

- Drempels voor de hoogte van bouwwerken: De hoogte die mag worden gebouwd, moet niet alleen voldoen aan de geldende wetgeving, maar moet ook worden bepaald op basis van de "recht op licht"-berekening voor woningen: de grootte van het binnengebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van een hoek van 25° gemeten vanaf 2 m boven het maaiveld van naburige gebouwen.
- In het geval van nieuwe gebouwen die in de binnengebieden worden gebouwd, wordt de bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen met name beoordeeld door het BAF+ binnen het perceel te berekenen. De waarde van het nieuwe BAF+ moet hoger zijn dan de bestaande waarde.

BESTEMMINGEN

- De behouden gebouwen in het binnengebied van het bouwblok mogen hun productieve bestemming behouden op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met naburige activiteiten.
- Gebouwen die vroeger werden bestemd voor parkeren of autohandel mogen worden omgevormd tot productieve activiteiten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met naburige activiteiten.
- De behouden gebouwen in het binnengebied van het bouwblok kunnen worden omgevormd tot voorzieningen.
- Als de hierboven aangegeven vergroeningsdrempels op perceelniveau worden bereikt:
 - De gebouwen in het binnengebied van het bouwblok kunnen worden omgebouwd tot woningen;
 - Nieuwe gebouwen kunnen worden gebouwd in het binnengebied van het bouwblok om als voorziening bestemd te worden;
 - Nieuwe gebouwen kunnen worden gebouwd in het binnengebied van het bouwblok om als woning bestemd te worden, maar dit enkel als ze bestemd zijn voor sociale huisvesting, gelijkgestelde sociale huisvesting, geconventioneerde of publieke woningen;
 - Nieuwe gebouwen moeten voldoen aan de hierboven beschreven regels voor plafondhoogtes, omkeerbaarheid en minimumafstanden.
- Als de dichtheid van de statistische sector waarin het project zich bevindt groter is dan 18.000 inwoners/km², kunnen de gebouwen in het binnengebied van het bouwblok niet voor huisvesting bestemd worden.

ACTIVERING EN GEBRUIK

- De toegang tot het binnengebied van het bouwblok is groot genoeg om het binnenterrein vanaf de straat te kunnen zien en vice versa. Het verdient de

voorkeur om de toegang zo te ontwerpen dat deze duidelijk is voor bezoekers.

- Prioriteit geven aan collectieve ruimten op de gelijkvloerse verdieping die grenzen aan openbare ruimten om een collectieve of geactiveerde basis te scheppen. Dit kan de vorm van een wijkprogramma of programma van collectieve voorzieningen voor de bewoners aannemen.
- Commerciële activiteiten worden niet aangemoedigd in het binnenterrein van een bouwblok.
- Garagedeuren aan gevels van minder dan 8 meter breed die uitkomen op een openbare ruimte zijn verboden. De ruimte voor technische ruimtes aan de gevel moet beperkt worden.
- Blinde benedenverdiepingen, d.w.z. waar de oppervlakte van de gevel die uitkijkt op een openbare ruimte minder dan 20% openingen bevat, of andere openingen zoals toegangsdeuren, met uitzondering van omheiningsmuren, zijn verboden.
- Drempels en openingen zijn dik genoeg voor informeel gebruik: zitplaatsen, beplanting.
- Aanbevolen wordt om geen privétuinen aan te leggen in binnenterreinen van bouwblokken in de interieurblokken en collageblokken. Deze blokken hebben collectieve en open ruimten nodig om de klimaatdoelstellingen te halen en openbare ruimten van hoge kwaliteit te bieden. Een collectieve tuin verdient de voorkeur boven privétuinen in het geval van groepen percelen of als de reikwijdte van het project groter is dan 500 m².

4 Communicatie en Vervolgstappen

4 Communicatie

Doorheen het traject ging het studieteam in dialoog met publieke en private stakeholders die relevante kennis hebben uit het veld. Hun feedback werd telkens geïntegreerd in de uitwerking van de doelstellingen en instrumenten.

Tijdens fase 3 – communicatie, werden de verschillende administraties van Stad Brussel uitgenodigd voor thematische sessies waarin ook zij kennisnamen en feedback gaven op de studie. Op het laatste moment werd een inspiratielezing met architect Els Van Meerbeek over de Standaardsite in Gent en Eric Honegger van Denkstatt over Gundeldinger Feld in Basel georganiseerd. Deze lezingen werden opgenomen en zullen publiek toegankelijk worden gemaakt via de website van Stad Brussel.

Ten slotte werden de instrumenten ook vertaald in een project-specifiek ‘kaartspel’. Op elke kaart wordt het instrument samengevat en haar toepassing op het type bouwblok verduidelijkt. Dit kaartspel is een ideaal laagdrempelig communicatiemiddel naar het brede publiek.

1. Eric Honegger van het bureau Denkstatt, gaf een lezing over Gundeldinger Feld, Basel. Het is een project dat er in slaagt om in een bouwblok met industrieel verleden productieve activiteiten te bewaren.

2. Els Van Meerbeek van het bureau carton123 architecten, gaf een lezing over de Standaertsite in Gent. Dit project gaat over het transformeren van een binnenbouwblok zodat er wijkfuncties kunnen in opgenomen worden alsook toegankelijke groene buitenruimte.



Webinar 27 april 2022, Kantoren Perspective Brussel



1. Gundeldingerfeld, Basel



2. Standaertsite Ledeborg

4 Vervolgstappen: Lakense bouwblokken piloteren

De aanpak en instrumenten beschreven in dit document hebben als doelstelling om de Lakense bouwblokken te verbeteren en volgende ambities te realiseren:

- Ruimte maken voor water en groen
- Ruimte maken voor innovatieve, genereuze en betaalbare woningen
- Ruimte maken voor stedelijke woon-werk omgevingen

Deze ambities vertalen zich op verschillende manieren, afhankelijk van de ruimtelijk en sociale context. Het kwalitatief en kwantitatief onderzoek op het collage- interieur- en tuinblok heeft inzicht gegeven in de concrete doelstellingen die wenselijk en haalbaar zijn in deze drie types. De instrumenten en aanbevelingen geven aan hoe naar die doelstelling toe kan worden gewerkt.

Om tot verdere uitwerking te komen van de ruimtelijke en procesmatige instrumenten, en uiteindelijk tot de realisatie van de ambities in concrete projecten, stellen we voor om drie duidelijke pilootcases uit te kiezen in Laken waar de vermelde instrumenten kunnen worden uitgetest. Dit kan de vorm aannemen van drie ‘bouwblok-contracten’ waar samen met publieke en private actoren aan wordt gewerkt. Het voornaamste doel is om voorbeelden te realiseren voor andere blokken in transformatie. Voor elk type bouwblok (collage, interieur en tuin), kan de aanpak en doelstelling gepiloteerd en verfijnd worden.

Rekening houdend met deze aanbeveling, stellen we voor om een extra doelstelling toe te voegen aan de communicatiefase van deze studie. Naast het communiceren van de ambities, analyses en instrumenten aan het breder en professioneel publiek, kan ze ook worden ingezet om drie bouwblokken te selecteren waar de aanpak verder wordt op uitgewerkt.

In de selectie dient rekening te worden gehouden met de potentie die het bouwblok heeft om urgenties op te lossen (analyse), het type bouwblok, maar ook de ontwikkelingsdynamiek die al aanwezig is in het blok. Ook kan worden gekozen a.d.h.v. de specifieke instrumenten die de overheid wil uittesten (bv. onthardingspercentages, aankoopbeleid, productieve plint, etc.)

Auteurs:

51N4E

(Dieter Leyssen, Oscar Broeckhoven, Arya Arabshahi, Emma Bourguignon)

LEAGUE

(Guillem Pons, Stijn Baets, Salomé De Vasconcelos)

Opdrachtgever:

Stad Brussel

Begeleiding:

Stad Brussel

(Sophie de Crombrugghe, Milena Vleminckx, Shazna Syed Azor Ali,

Magali Desreumaux, Fabian De Boey)

BMA

(Ann De Cannière)

Urban

(Gilles Vandebrouck)

Externe experts:

Latitude

Leidsman

Surreal