VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

PACHECO

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL NR

07-02

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N^{R}.

PROJET DE PLAN

ONTWERPPLAN

Quartier compris entre la limite communale au boulevard du Jardin Botanique, les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque et le boulevard Pachéco en intégrant la halte de la SNCB Bruxelles-Congrès

Wijk begrepen tussen de gemeentelijke grens aan de Kruidtuinlaan, de Konings-, de Vesalius-, de Vandermeulen-, de de Ligne-, de Bankstraat en de Pachecolaan, inclusief het NMBS station Brussel-Congres.

B Prescriptions d'urbanisme

B Stedenbouwkundige voorschriften

augustus **2012**

DOCUMENTEN DIE HET BBP Nr 07-02 « PACHECO » SAMENSTELLEN

Het bijzonder bestemmingsplan is samengesteld uit:

A. Verslagen, nota's en fotografisch inventaris
B. Stedenbouwkundige voorschriften
C. Aanbevelingen
D. Plannen :

1. blad nr 1	Lokalisatieplan
2. blad nr 2	Plan van de bestaande rechtstoestand
3. blad nr 3	Plan van de bestaande feitelijke toestand
4. blad nr 4a	Plan van de bestemmingsgebieden
5. blad nr 4b	Plan van de inplantingen, bouwprofielen en karakteristieken van de constructies.

Blad 2 geeft de bestaande rechtstoestand aan op 07.03.2012.
Blad 3 geeft de bestaande feitelijke toestand aan op 07.03.2012.

Dit plandossier is vergezeld van een milieueffectenrapport.

Voorlopig goedgekeurd door de Gemeenteraad in zitting van 21 mei 2012.

Vanwege de Raad
De Stadssecretaris De Raad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter openbaar onderzoek werd neergelegd in de kantoren van het gemeentebestuur van 24 mei 2012 tot 23 juni 2012.

Vanwege het College
De Stadssecretaris Het College

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van …….

Vanwege de Raad
De Stadssecretaris De Raad

Goedgekeurd door de Regering bij besluit van

INHOUDSTABEL

0 ALGEMEENHEDEN 4
0.1 Reglementeringen en voorschriften 4
0.2 Positionering 4
0.3 Stedenbouwkundige lasten 4
0.4 Bewaarclausules 4

1 BESTEMMING 5
1.1 Woon- en handelsgebieden 5
1.2 Administratieve gebieden 5
1.3 Gebieden van collectief belangen/of openbare diensten 5
1.4 Gebied met bijzondere voorschriften 6

2 INPLANTING, VOLUME EN ESTHETIEK VAN DE CONSTRUCTIES 7
2.1 Rooilijn en uiterste grens van de constructies 7
2.2 Bouwprofielen 8
2.3 Voorschriften voor het gelijkvloers 8
2.4 Uithangborden 8
2.5 Materialen 8
2.6 Daken 8
2.7 Gebied met constructies met een patrimoniale waarde 9
2.8 Gebied met nieuwe constructies 9
2.9 Gebied met bijzondere voorschriften 10
2.9.1 Algemeenheden 10
2.9.2 Parkings 10
2.9.3 Verticale verbindingen 10
2.9.4 Gebied van publieke doorgang op private grond 10
2.9.5 Gebied A1 12
2.9.6 Gebied A2 12
2.9.7 Gebied A3 12
2.9.8 Gebied A4 13
2.9.9 De sokkel 14
2.9.10 Verticale vegetatie 14
2.9.11 Waterbeheer 14
2.9.12 Werf 14

3 GEBIED VAN KOEREN EN TUINEN 15

4 ACHTERUITBOUWZONE 15

5 GEBIEDEN VAN OPENBARE WEGEN 15
5.1 Algemeenheden 15
5.1.1 De Pachecolaan 15
5.1.2 De Oratoriënberg 16

0 ALGEMEENHEDEN

De huidige voorschriften betreffen het bijzonder bestemmingsplan nr 07-02, genaamd "Pacheco" afgebakend door de gemeentelijke grens aan de Kruidtuinlaan, de Konings-, Vesalius-, Vandermeulen-, de Ligne-, Bankstraat en de Pachecolaan, inclusief de NMBS halte Congres.

De huidige voorschriften vullen de op de plannen grafisch aangeduide aanlegmaatregelen aan en detailleren ze ; daarenboven preciseren ze de niet op het plan voorkomende bedoelingen omdat ze niet geschikt zijn om grafisch te worden weergegeven.

De algemene voorschriften zijn overal van toepassing. Ze worden desgevallend verduidelijkt door bijzondere voorschriften die primeren boven de algemene voorschriften in specifieke toepassingsgevallen betreffende de huizenblokken, gebieden en/of sommige gebouwen.

In geval van tegenstrijdigheid tussen de Franse en Nederlandse versie van de voorschriften, is de Franse versie rechtsgeldig

Aanwijzingen /commentaren

In deze kolom komen aanwijzingen en commentaren voor, zonder verordenende waarde, met het oog de lezing van de voorschriften te vergemakkelijken.

Men moet zich eveneens beroepen op de algemene aanbevelingen vermeld in het document genaamd « B. Aanbevelingen». Sommige voorschriften zijn het voorwerp van verwijzingen naar specifieke aanbevelingen, eveneens in dit document aanwezig.

0.1 REGLEMENTERINGEN EN VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), in voege op het ogenblik van de behandeling van de vergunning- of attestaanvraag zijn van toepassing en bevatten essentiële gegevens waaraan niet mag worden geraakt.

De bijzondere voorschriften van het in voege zijnde GBP blijven van toepassing binnen de perimeter van het Plan. Toch verduidelijken huidige voorschriften eventueel de maximum toegelaten oppervlakten in functie van de bijzondere structuur van de wijk en haar omliggend kader.

Voor elke definitie kan men zich wenden tot de woordenlijst van het GBP, evenals tot de definities begrepen in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV).

0.2 POSITIONERING

Het plan en de voorschriften duiden de politienummers aan behorend aan de kadastrale percelen op datum van 28.02.2012. Bij aanpassing van deze nummering of van het perceel, is enkel de nummering aangeduid op het plan rechtsgeldig voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften. De grafische voorstelling primeert over de geschreven voorschriften voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

0.3 STEDENBOUWKUNDIGE LASTEN

De aflevering van sommige stedenbouwkundige vergunningen kan onderworpen worden aan stedenbouwkundige lasten op basis van de reglementering of de in voege zijnde bepalingen bij de behandeling van de vergunningsaanvragen.

0.4 BEWAARCLAUSULE

Voor elk gebouw dat niet conform is aan de voorschriften van huidig plan betreffende het bouwprofiel, de inplanting of de bestemming, zijn enkel de bewaar-, onderhouds-, veiligheids- en technische verbeteringswerken toegelaten.

1 BESTEMMING

1.1 WOON- EN HANDELSGEBIEDEN

Betreft het naar het Zuiden georiënteerde gedeelte van het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank en de gebouwen gelegen Koningsstraat 160 tot 202.

1.1.1 Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting.

1.1.2 Het gelijkvloers, en eventueel de tussenverdieping en het half-ingegraven niveau, mogen bestemd worden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten of handelszaken.

1.1.3 Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in punt 1.1.2. :

- het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggend stedelijk kader ;
- wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking ;
- de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen ;
- een afzonderlijke toegang tot de verdiepingen wordt bewaard.

1.2 ADMINISTRATIEGEBIEDEN

Betreft de Financiëntoren en het grootste deel van het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank

Zie aanbeveling nr 3.3.e.

1.2.1 Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren. Zij kunnen ook worden bestemd voor woningen, hotelinrichtingen en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten.

1.2.2 Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor activiteiten voor de vervaardiging van immateriële goederen, voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 1.2.1.

1.2.3 Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per project en per gebouw bedraagt. De vergroting van de vloeroppervlakte kan worden toegelaten nadat de handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking.

1.2.4 De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend kader. Wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

1.3 GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG EN/OF VAN OPENBARE DIENSTEN

Betreft het station Brussel-Congres, evenals de sokkel van de Financiëntoren en zijn uitbreiding

1.3.1 Deze gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of openbare diensten, alsmede voor de woningen die er de gebruikelijke aanvulling van zijn en erbij behoren.

1.3.2 Mits speciale regelen van openbaarmaking kunnen die gebieden bestemd worden voor huisvesting en voor doorgaans kleine handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van en behoren bij die gebieden.

1.3.3 De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader ; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

1.3.4 De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties van de voorzieningen van collectief belang draagt bij tot de totstandkoming van het groen netwerk.

1.4 GEBIEDEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

1.4.1.1 Het gebied A is samengesteld uit een sokkel en meerdere bouwgebieden :

- Gebied A1

  Het bestaande D&F gebouw, inbegrepen de 2 niveau's gelegen onder de Rivolistraat, ter hoogte van de Pechèretuin

- Gebied A2

  Het bestaande gebouw C, de Lignestraat

- Gebied A3

  Het gebied van nieuwe constructies ten zuiden van de Esplanade, begrensd door blok C, Oratoriënberg, de Bankstraat en de Esplanade

- Gebied A4

  Het gebied van nieuwe constructies gelegen op de sokkel ter hoogte van de Pechèretuin, ten noorden van de Esplanade

- Sokkel

  De structuur van de vloerplaat (omvattende onder andere de parkings A en B)

Gebied A = het gehele Rijksadministratief Centrum, met uitzondering van de Financiëntoren, zijn sokkel en zijn uitbreiding Koningsstraat

De stedenbouwkundige vergunning afgeleverd in 2009 voor de gebouwen D&F laat toe :
– 58.735 m² kantoren
– 7.325 m² voorzieningen
– 120 m² handelszaken

De in 2009 afgeleverde vergunning voor het gebouw C, laat toe:
– 9.801 m²kantoren
– 7.239 m² huisvesting
– 497 m² handelszaken

1.4.1.2 Algemeenheden

Het gebied is bestemd voor huisvesting, kantoren, voorzieningen van collectief belang en/of openbare diensten en voor handel. De vloeroppervlakte van het geheel van deze bestemmingen mag niet groter zijn dan 143.500 m², verdeeld als volgt :

De 2 SV beslaan dus een totaal van 83.717 m².

- Huisvesting : minimum 50.250 m², waarvan minstens 30 % huisvesting van het sociale en/of geconventioneerde type (de geconventioneerde huisvesting gedefinieerd zijnde als woning waarvan de toegankelijkheid voor kandidaat kopers of kandidaat huurders onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden en voornamelijk in verband met de verkoop- of huurprijs, de oppervlakte en het maximale inkomen)
- Kantoren: maximum 68.600 m²
- Voorzieningen van collectief belang en openbare diensten : minimum 16.200 m² waaronder een kleuter- en/of lagere school van minstens 4.500 m², een kribbe van 1.600 m² en een brandweerpost van minstens 1.100 m².
- Handelszaken : minimum 5.000 m² - maximum 8.000 m².

35% van de totale oppervlakte van 143.500 m² komt neer op 50.225 m².

Zie aanbevelingen nr 2.1.a., 2.3.a tot 2.3.c.

DBDMH = Dienst voor brandbestrijding en dringende medische hulp

1.4.1.3 Alle handelingen en werken in het gebied moeten als doel hebben de samenhang van het geheel, samengesteld uit de gebouwen en openbare ruimten, en mogen de realisatie van het minimumprogramma niet belasten.

Wanneer de aanleg van het gebied gebeurd in meerdere fasen zal elke aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning onderzocht worden in functie van de reeds afgeleverde en nog in voege zijnde of uitgevoerde stedenbouwkundige vergunningen om de uitvoering van de minimum huisvesting en voorzieningen van collectief belang en openbare diensten te waarborgen.

Indien de kribbe bijvoorbeeld niet uitgevoerd wordt in een eerste fase, kan ze worden geëist bij de volgende fase.

1.4.1.4 De voorzieningen van collectief belang en openbare diensten zijn in het gehele gebied toegelaten, de sokkel inbegrepen.

a. In de niveau's van het gebied A1, gelegen onder de Rivolistraat, wordt verplicht 6.000 m² voorbehouden voor voorzieningen van collectief belang en openbare diensten.

b. De DBDMH post is gelegen in het gebied A1.

Het gebruik van deze 6.000 m² moet toelaten de originele configuratie van deze ruimte te herwaarderen, namelijk een ruimte zonder scheidingsmuren op het gelijkvloers met daarboven

c. De school is gelegen in het gebied A3 en kan uitgebreid worden in het gebied A2 of in de sokkel ; de kribbe is gelegen in de gebieden A2, A3, A4 of in de sokkel.

De school en de kribbe moeten beschikken over een speeltuin in open lucht (minimum 1.600 m² voor de school) ; deze speeltuin mag zich bevinden in het gebied A3, tussen de gebieden A2 en A3 of tussen de gebieden A3 en A4, onderaan de Esplanade, voor zover er een afdoend gebied van openbare doorgang wordt behouden voor de voetgangersverplaatsingen, voor personen met beperkte mobiliteit en voor fietsers die afgestegen zijn.

d. De andere voorzieningen worden bij voorkeur geplaatst in de sokkel en op het gelijkvloers van de gebouwen om de Pachecolaan, de Esplanade en het wandelgebied, evenals de verticale verbindingen, te verlevendigen.

een mezzanine.

Zie aanbevelingen nr 1.1.b. tot 1.1.c.

1.4.1.5 Huisvesting is toegestaan in alle gebieden, uitgezonderd in de sokkel en de niveau's van het gebied A1, gelegen onder de Rivolistraat. De geconventioneerde en/of sociale huisvesting ligt in het gebied A3.

1.4.1.6 Kantoren zijn toegelaten in de gebieden A1 en A2, onder voorbehoud van naleving van het voorschrift 1.4.1.34 a en b.

In het gebied A2 zijn de eventuele kantoren verplicht gelegen in de noordelijke vleugel van dit gebouw.

1.4.1.7 Handelszaken worden enkel toegelaten :

- In de eerste twee bouwlagen van de gebouwen die uitgeven op de Esplanade en het Congresplein, evenals op de bouwlagen van de gebieden A3 en A4, gelegen onder het niveau van de Esplanade;
- Op de hoeken van de gebouwen die uitgeven op de Oratoriënberg;
- In de sokkel, aan weerskanten van de verticale verbindingen lopende van de Pachecolaan naar de Pechèretuin en de Esplanade;

De maximumoppervlakte per handelseenheid is 1.000 m². Deze oppervlakte mag worden vergroot tot 3.500 m² op voorwaarde dat :

- Die vergroting naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed ;
- De plaatselijke omstandigheden die vergroting mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;
- De handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

2 INPLANTING, VOLUME EN ESTHETIEK VAN DE CONSTRUCTIES

2.1 ROOILIJN EN UITERSTE GRENS VAN DE CONSTRUCTIES

2.1.1.1 De rooilijn is de vastgelegde grens tussen het openbaar domein van de wegenis en de aangrenzende private eigendommen.

2.1.1.2 Constructies, uitspringend aan de verdiepingen zijn toegelaten, in overeenstemming met de in voege zijnde verordeningen en normen.

2.1.1.3 Het blad nr 4B duidt de gebieden aan waar de bouwlijn verplicht is, de uiterste grens van de constructies, evenals de achteruitbouwzones.

2.2 BOUWPROFIELEN

De bouwprofielen zijn deze aangeduid op het blad nr 4B. Het plan geeft de maximum hoogte aan van de gebouwen en/of het maximaal aantal niveau's onder de kroonlijst.

Voor de gebouwen gelegen Koningsstraat 160 tot 202 zijn de aangeduide bouwprofielen berekend vanaf het niveau van de Koningsstraat, de gebieden gelegen achter de hoofdgebouwen en uitgevend op de dienstdoende straat inbegrepen.

Voor het gebied met bijzondere voorschriften A, worden de bouwprofielen gepreciseerd in de voorschriften onder punt 2.9.

Zie aanbeveling nr 3.3.e.

De toegelaten bouwprofielen omvatten eventuele technische lokalen.

2.3 VOORSCHRIFTEN VOOR HET GELIJKVLOERS

De gelijkvloersen die een andere bestemming hebben dan deze van de verdiepingen mogen in geen enkel geval de bezetting van de hogergelegen verdiepingen hinderen. Hun toegang vanop de openbare ruimte moet apart en makkelijk zijn.

2.4 UITHANGBORDEN

Elke plaatsing van een uithangbord in het gebied moet onderworpen zijn aan een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning. Bij een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning mag de administratie statige materialen, kleuren, een karaktertype met een sterk afstekende belettering of verf (op de gevel of het uitstalraam) opleggen.

De samenstelling van een uithangbord houdt rekening met :

- De afmetingen van het gelijkvloers en de verticale en horizontale ritmen, uitgedrukt door de structuur en bouwkundige ornamenten;
- De kleuren en materialen.

2.5 MATERIALEN

Zijn verboden:

Zie aanbevelingen nr 1.3.a en b.

- Synthetische bedekkingen, met uitzondering van bepleisteringen en verven;
- Afgerolde synthetische materialen als dakbedekking voor hellende daken;
- De schrijnwerkerij (vensters, deuren, daklijsten...) en afvoerpijpen voor regenwater in PVC;
- De bedekking van de daklijst (wat ook het materiaal is).

2.6 DAKEN

De daken zijn verplicht in harmonie met de typologie van de wijk en wijken niet af van de vorm van de daken van de bestaande gebouwen.

Bovenop het aantal niveau's vermeldt het plan de vorm van de daken : hellend (T), mansardekap (M), plat ( ).

- Hellende daken (T)

De daklijst kan geplaatst zijn op maximum 1,00 m onder het laatst toegelaten niveau van het gebouw.

De helling van het hellend dak van een mandelige constructie mag niet meer dan 45° bedragen.

- Daken met mansardekap (M)

De helling van het onderschild mag niet steiler zijn dan 70° op de horizontale en de hoogte ervan mag niet hoger zijn dan 2,00 m. De voet van onderschild mag de naakte gevel niet oversteken. Het bovenschild mag niet steiler zijn dan 45°.

- Platte daken ( )

Het visuele aspect van de platte daken is verzorgd.

Buiten de groene daken en de daken met elektrische installaties worden de platte, licht hellende daken (<2%) ontworpen als opslagdaken.

Voor opslagdaken is het nodig om voorafgaandelijk te letten op de elementen waaruit het dak bestaat, aan de hydraulische (afvoerinstallaties) en mechanische (draagelement) opwaardering.
Zie aanbevelingen nr1.1.f. en 1.2.c.

2.7 GEBIED VAN CONSTRUCTIES MET EEN PATRIMONIALE WAARDE

Bovenop de toepassing van de wettelijke voorschriften betreffende geklasseerde of op de bewaarlijst ingeschreven gebouwen, evenals voor gebouwen voorgelegd aan een bewaar- of klasseerprocedure, zijn de hieronder vermelde voorschriften van toepassing.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het geheel of voor een gedeelte van een gebouw dat deel uitmaakt van dit gebied, moet de architecturale en esthetische kwaliteiten van het gebouw verbeteren en benadrukken.

Zie aanbeveling nr 3.1.g.

Hiervoor, en om de goede ruimtelijke ordening met kennis van zaken te waarderen, mogen de bevoegde autoriteiten een diepgaande studie of de voorlegging van aanvullende stukken vragen die de constructieve, samenstellende en decoratieve elementen doen uitkomen, evenals hun historische, bouwkundige of patrimoniale waarde.

2.8 GEBIED VAN NIEUWE CONSTRUCTIES

Elke nieuwe constructie, voor het geheel of een deel van een gebouw, integreert zich in het stedelijke landschap. De inplantingen zijn in navolging van de stedelijke structuur van de plaats.

Zie aanbeveling nr 3.1.a

De bouwprofielen, materialen en bouwkundige vormen integreren met de constructies met patrimoniale waarde van het gebied. De nieuwe constructie laat zich erdoor inspireren in haar verhoudingen tussen volle en lege oppervlakten, haar hoogtes en haar volumes, terwijl de hedendaagse bouwkundige kenmerken tot uiting komen.

De gevels moeten onderling, en met hun omgeving, coherent zijn.

De nieuwe gebouwen moeten zo worden ontwikkeld dat ze aangepast kunnen worden aan nieuwe bestemmingen bij aanpassingen op lange termijn of nieuwe noden.

2.9 GEBIED A MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

Zie aanbevelingen nr1.1.a. tot 1.1.h., 1.3.a. tot 1.3.d., 2.2.a., 2.2.d., 3.1.a tot 3.1.d.

2.9.1 Algemeenheden

Teneinde de harmonieuze ontwikkeling van de site toe te laten moet er voor elke handeling en elk werk in het gebied kunnen aangetoond worden dat ze zich integreren in een samenhangend project voor het gebied A, de parkeerzones in de sokkel inbegrepen, rekening houdend met de uit te voeren samenhang tussen de architectuur van de gebouwen en de openbare ruimte.
Indien het gebied in meerdere fasen wordt aangelegd krijgt de aanleg van de openbare ruimten voorrang.
De woongebouwen moeten verschillende types appartementen hebben, in het bijzonder voor wat betreft het aantal kamers.

Het aantal woningen kan als volgt worden verdeeld:
- maximum 35 % woningen met 1 kamer en studio's ;
- maximum 45 % woningen met 2 kamers ;
- maximum 25 % woningen met 3 kamers en meer.

2.9.2 Parkings

De parkings liggen in de sokkel. Ze mogen niet meer dan 1.750 parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen hebben. Voor de woningen is het aantal parkeerplaatsen beperkt tot maximum 1 per woning.

Zie aanbevelingen nr 3.2.h. tot 3.2.n.

Bovenop de hierboven toegelaten 1.750 plaatsen wordt een openbare parkeerplaats met 250 plaatsen toegelaten (met maximum 20% door abonnement voorbehouden plaatsen). Men moet de mogelijkheid bestuderen om plaatsen voor te behouden voor gedeelde voertuigen.

De parkings moeten minstens 500 plaatsen voor fietsers bevatten, bovenop de fietsplaatsen verbonden met de woningen. De fietsplaatsen bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de toegang tot de gebouwen, op het niveau dat zich het dichtst bij het straatniveau bevindt en waar zich de fietstoegang bevindt.

Minimum 500 fietsplaatsen moeten ingericht worden voor de woonfunctie volgens de Gew.S.V.

2.9.3 Verticale verbindingen

De verticale verbindingen hebben als doel de toegang bovenaan de site te bevorderen, het is te zeggen, de Esplanade en de Pechèretuinen vanaf de Pachecolaan.

Zie aanbeveling nr 3.2.c.

Op de plaatsen, met pijlen aangeduid op plan 4b, moeten comfortabele en van de openbare ruimte zichtbare trappen worden aangelegd, evenals mechanische liften. Minstens één van de twee trappen die op de Esplanade terechtkomen, mag niet overdekt zijn. De liften moeten makkelijk toegankelijk zijn voor personen met een beperkte mobiliteit en voor fietsers.

2.9.4 Gebied van openbare doorgang op private grond

2.9.4.1 Algemeenheden

- De gebieden van openbare doorgang zijn bestemd :

  a. voor verblijfsactiviteiten en voor milieuvriendelijke verplaatsingen,

  b. voor de bediening van de verschillende constructies voor de urgentiediensten, de diensten die bijkomend zijn aan de huisvesting zoals verhuisvrachtwagens of voor de organisatie van evenementen.

  De continuïteit van doorgang tussen de Koningsstraat en de Pachecolaan moet via verticale verbindingen gewaarborgd zijn.

Zie aanbevelingen nr 2.1.d., 2.3.d., 3.1.e.

- De gebieden van openbare doorgang mogen niet worden afgesloten en moeten permanent toegankelijk blijven. Het gebied tussen de zones A2 en A3 mag afgesloten worden indien de bestemming van het gebied dit rechtvaardigt. Het gebied gelegen tussen de zones A3 en A4, onderaan de Esplanade, mag afgesloten worden indien de bestemming dit rechtvaardigt en voor zover er een afdoend gebied van openbare doorgang wordt behouden voor de verplaatsingen van voetgangers, van personen met beperkte mobiliteit en van fietsers die afgestegen zijn.
- De grondbedekkingen, planten en meubilair zijn in harmonie met de site.
- De in de site geïntegreerde kunstwerken (monumentaal beeldhouwwerk opgesteld ter hoogte van de zone A2 kant Oratoriënberg, beeldhouwwerk in de speeltuin, beeldhouwwerk opgesteld aan de voet van de Financiëntoren) moeten in het gebied van openbare doorgang worden geplaatst en benadrukt.
- Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de verlichting van de openbare ruimten. De bestaande lantaarnpalen moeten behouden worden, maar het type verlichting mag aangepast worden.

Het betreft beelden van Jean-Pierre Ghysels, Albert Aelby en Nat Neujean.

Zie aanbevelingen nr2.2.g. tot 2.2.h.

Het betreft het tuingebied gelegen tussen de Financiëntoren, de zone A1, de Esplanade en de zone A4.

Zie aanbeveling nr 3.l.f.

Het betreft het wandelpad gelegen op het niveau van de tuin, langs de Pachecolaan. Het verbindt de Financiëntoren met de zone A3.

Zie aanbevelingen nr1.2.a., 3.1.d., 3.1.e., 3.1.i.

Het betreft de open ruimte gelegen achter de Congreszuil, tussen de zones A1, A2, A3 en A4, en op een hogergelegen niveau dan deze van de tuin.

2.9.4.2 Gebied van de geometrische tuin

Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor functie van ontspanning en voor de benadrukking van het bouwkundige kader. De algemene samenstelling van de tuin, zoals hij bestond vóór zijn demontering in 2009, zijn vormen en materiaaltypes, evenals het soort plantengroei en het meubilairtype moeten worden behouden.

2.9.4.3 Wandelgebied

Deze zone is voornamelijk opgedragen als wandelfunctie. In het wandelgebied wordt het accent voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit gelegd op de continuïteit van de Noord-Zuidcirculatie op de plaat tussen de Kruidtuin (Kleine Ring) en de St. Michiels- en St. Goedelekathedraal. De huidige circulatie mag lichtjes worden omgeleid.

Deze wandeling vervolledigt het groennetwerk van de wijk. De aanleg van de wandeling geeft voorrang aan de aanplanting van inheemse hoogstammige bomen.

De bestaande hoogstammige bomen moeten in goede gezondheid worden gehouden. Bij alle handelingen en werken mag er niet aan worden geraakt en moet hun bescherming verzekerd worden, tenzij er op hun plaats een nieuw gebouw wordt rechtgetrokken.

Om het comfort voor personen met beperkte mobiliteit te verzekeren en om de aanpassing van de ruimte voor de gebruikers te vergemakkelijken, worden openbare banken geplaatst met een regelmatige tussenruimte, variërend van 50 tot 75 m.

Het wandelgebied moet de lokale toegangen tot de aanpalende gebouwen verzekeren.

2.9.4.4 Esplanade

Dit gebied van openbare ruimte heeft een polyvalent karakter.

De zichten op de stad richting basiliek van Koekelberg en op de geometrische tuin worden gevrijwaard en benadrukt.

De Esplanade onderscheidt zich van de geometrische tuin en van het wandelgebied door een hoofdzakelijk minerale aanleg. De samenstelling van de ruimte moet een belangrijke vrije ruimte voorstellen die toelaat de organisatie

van culturele en ontspanningsactiviteiten te verzekeren.

De masten, geplaatst op een rij tussen de gebieden A1 en A2, en noodgedwongen verwijderd voor de renovatie in 2009, moeten teruggeplaatst en behouden worden.

2.9.5 Gebied A1

Het algemeen aspect en het bouwprofiel van het bestaande gebouw gelegen in het gebied van constructies met een patrimoniale waarde moeten behouden blijven. De symmetrie van dit gebouw met dit van het gebied A2 moet verzekerd zijn op het niveau van de Esplanade.

2.9.6 Gebied A2

Het algemeen aspect en het bouwprofiel van het bestaande gebouw gelegen in het gebied van constructies met een patrimoniale waarde moeten behouden blijven. De symmetrie van dit gebouw met dit van het gebied A1 moet verzekerd worden op het niveau van de Esplanade. Het bouwprofiel van het gebouw gelegen in het gebied van nieuwe constructies mag dit van het gebouw gelegen in het gebied van constructies met een patrimoniale waarde niet overschrijden.

2.9.7 Gebied A3

Zie aanbevelingen nr3.3.a. tot 3.3.d.

In dit gebied is de bouwdichtheid beperkt tot een vloeroppervlakte van 43.000 m^2.

Voor de bouwprofielen moet een onderscheid gemaakt worden tussen de verschillende gebieden, aangeduid op blad nr 4B :

- zone A3a : maximum R+14+2 terugwijkende niveau's (maximum 57 m) berekend vanaf het niveau van de Esplanade ; de hoogte moet identiek zijn aan deze van het gebied A4;
- zone A3b : het gemiddelde bouwprofiel is R+6 (maximum 24 m), berekend vanaf het niveau van de Esplanade ; bij een constante vloeroppervlakte zijn variaties van 1 tot 3 niveau's meer of minder tegenover deze grens toegelaten;
- zone A3c : de hoogst toegelaten bouwhoogte overschrijdt het niveau van de Esplanade niet.

De open galerij moet, op voetgangersniveau, toelaten een breed visueel perspectief te behouden vanaf de Congreszuil.

Op het niveau van de Pachecolaan moeten de bouwlijnen van het gebied A3 en van de sokkel continu zijn en tegenover elkaar geen insprong vertonen. Insprongen zijn toegelaten op de verdiepingen.

Na te volgen voorwaarden voor de constructies van het gebied A3 :

- de constructie van het gebied A3 moet het onderwerp uitmaken van een aanvraag voor een globale vergunning, de aanleg van de Esplanade en het wandelgebied inbegrepen;
- op architecturaal vlak moet het gelijkvloers, uitgevend op de Esplanade, een geheel vormen met het eerste niveau;
- een onbedekt buitengebied van minstens 1.000 m² moet uitgevoerd worden met een begroeningsgraad van minstens 50 %. Het karakter van deze buitenruimte moet verschillen van het openbaar karakter van de Esplanade en de Oratoriënberg. Deze collectieve ruimte moet in bezit kunnen worden genomen door de nieuwe bewoners van de site. De beplanting van dit gebied moet de diversiteit bevorderen en in het

Zie aanbeveling nr 3.1.c.

bijzonder de keuze van inlandse hoogstammen ;

- de inplanting, de vorm en de oriëntatie van de nieuwe constructies moeten bestudeerd worden teneinde de microklimaateffecten op de aanliggende gebieden te minimaliseren (wind en slagschaduw), in het bijzonder op de Esplanade. De constructie mag geen gebieden van ongemak veroorzaken voor de gebruikers. De afleverende overheid kan een diepgaande studie vragen van de luchtverplaatsingen ;
- 70 % van de woningen moeten appartementen zijn, die open op de voor- EN de achtergevel of minstens open op twee gevels zijn;
- er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de visuele perspectieven op en naar het beeldhouwwerk van de Nationale Bank gelegen op de hoek van de Bankstraat en de de Berlaimontlaan.

2.9.8 Gebied A4

Zie aanbeveling nr3.3.a.

Dit gebied is bestemd om een constructie op te bouwen waarvan de eerste niveau's een scharnierrol moeten spelen tussen de Pachecolaan, het wandelgebied, de geometrische tuin en de Esplanade. Ze moet makkelijke verbindingen integreren tussen de verschillende gebieden en de publieke doorgang op private grond van de Esplanade aanzienlijk verlengen door een ruimte gericht naar de Pachecolaan om een zicht te bieden op de Stad in de richting van de basiliek van Koekelberg.

Het gebied A4 heeft een vloeroppervlakte van 1.447 m².

In dit gebied is de bouwdichtheid begrensd tot 14.000 m^2 grondoppervlakte.

Het niveauverschil tussen het tuintje en de Esplanade is ongeveer 8,25 m.

De grondinname houdt rekening met de technische bouwverplichtingen in het gebied van de Noord-Zuidverbinding. Ze is beperkt tot 70 % van het gebied A4.

Zie aanbevelingen nr2.2.e. tot 2.2.f., 3.1.h.

De maximumhoogte van het gebouw is beperkt tot R+17+2 terugwijkende niveau's (maximum 66 m), alles gemeten vanop het tuinniveau. De hoogte moet identiek zijn aan deze van het gebied A3a.

Na te volgen voorwaarden voor de constructies van het gebied A4 :

- De constructie van het gebied A4 moet het voorwerp uitmaken van een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning, de aanleg van de Esplanade, van het wandelgebied en van de op de hoek Esplanade/wandelgebied voorziene verticale verbinding inbegrepen ;
- Op architecturaal vlak moet het gelijkvloers, uitgevend op de Esplanade, een geheel vormen met het eerste niveau;
- Bij de constructie in dit gebied is het nodig, in de perimeter van het gebied A4, een alternatieve inplanting te voorzien van het speelplein. Het nieuwe speelplein moet minstens een oppervlakte hebben van 1.245 m² waarvan 20 % beplant moet zijn. Het moet dezelfde landschaps- of gelijkwaardige kwaliteiten bezitten ;
- De constructie moet vanop de Pachecolaan, de tuin en de Esplanade makkelijk toegankelijk zijn voor de voetgangers, evenals vanuit de parkings. De constructie moet voor de voetgangers, voor personen met een beperkte mobiliteit en voor fietsers, een makkelijke en goed zichtbare openbare ingang hebben, gaande van de Pachecolaan tot de Esplanade, via de tuin;
- De constructie mag geen obstakel zijn voor de continuïteit van het Noord-Zuidvoetgangersverkeer op de plaat op de overhangende weg boven de Pachecolaan (zie wandelgebied, punt 2.9.4.3.) ;
- De inplanting, vorm en oriëntatie van de nieuwe constructies moeten bestudeerd worden om de microklimaateffecten op de aanpalende gebieden te minimaliseren (wind en slagschaduw), in het bijzonder op de

Zie aanbeveling nr 3.1.c.

tuin. De constructie mag geen gebieden van ongemak veroorzaken voor de gebruikers. De afleverende overheid mag een diepgaande studie vragen van de luchtverplaatsingen;

- 70 % van de woningen moeten appartementen zijn, die open op de voor- EN de achtergevel of minstens open op twee gevels zijn.

2.9.9 De sokkel

De sokkel omvat minstens 4.500 m² lokalen, voorbehouden voor voorzieningen en/of handelszaken. Ter hoogte van de Pachecolaan mag de sokkel niet meer dan 30% van de lengte van de gevel blinde gevels bevatten.

Zie aanbeveling nr1.2.d.

Ter hoogte van de Pachecolaan moeten de bouwlijnen van het gebied A3 en van de sokkel continu zijn en tegenover elkaar geen insprongen vertonen. Terugwijkingen van de bouwlijn zijn toegelaten op de verdiepingen.

De parkingzone in de sokkel moet zodanig geregeld worden dat de circulatie binnen en aan de ingangen vergemakkelijkt wordt.

Het is aangeraden de bestaande parkingingangen te gebruiken, zowel in de weg (de openingen onder de Pachecolaan) als in de rand van de site terwijl ze maximaal verminderd worden.

Op het raakvlak tussen het gebied van de geometrische tuin en het Esplanadegebied moet een constructie voorzien worden, zoveel mogelijk doorzichtig om het verkeer tussen de tuin, de Esplanade en de parkingingangen gelegen onder de Esplanade zichtbaar te maken.

Binnen de sokkel moeten leveringszones voorzien worden voor de handelszaken en voorzieningen, en dit via de bestaande toegangen.

De inplanting van de hoogspanningscabine (gelegen 9-11, Pachecolaan), mag de toereikende veiligheidsvoorschriften voor de bezetting van de site door verschillende gebruikers niet schaden. Indien nodig moet ze verplaatst worden naar een andere plaats in de sokkel.

Zie aanbeveling nr 1.1.h.

2.9.10 Verticale begroening

Zie aanbeveling nr 1.2.f.

De blinde, of gedeeltelijk blinde gevels, met uitzondering van deze die een artistiek bas-reliëf of een decoratieve bedekking hebben, moeten een zekere begroeningsgraad hebben van minstens 50 % van de oppervlaktes van de blinde gevels. De keuze van inheemse soorten moet worden bevoorrecht.

2.9.11 Waterbeheer

Het regenwater van het gebied A moet gerecupereerd en herbruikt worden, onder andere voor de plantenbesproeiing, de bediening van de fonteinen van de tuin en het onderhoud van de parkings van de sokkel.

Zie aanbevelingen nr1.2.c. tot 1.2.g.

Het groene wandelgebied moet zo worden aangelegd dat het regenwater wordt vastgehouden en dat het progressief wordt afgevoerd naar het rioolnet.

2.9.12 Werf

Tijdens de werfperiodes moet minstens 30 % van de zones van openbare doorgang op private grond toegankelijk blijven. De doorgang van de site van het Noorden naar het Zuiden, en van het Oosten naar het Westen, moet eveneens mogelijk blijven.

Zie aanbeveling nr 2.2.b.

3 GEBIED VAN KOEREN EN TUINEN

3.1 Dit gebied is in de eerste plaats bestemd voor de aanleg van beplante tuinen. Geen enkele bovengrondse constructie is toegelaten.

Zie aanbeveling nr 1.2.a.

De opslag- en andere bewaarplaatsen in open lucht, zelfs tijdelijke, zijn verboden.

De doorgang van gemotoriseerde voertuigen is streng verboden.

3.2 De aanleg moet beantwoorden aan volgende voorwaarden :

- Het oppervlak moet over minstens 50 % beplant zijn;
- De beplanting in dit gebied moet de diversiteit begunstigen en in het bijzonder de keuze van inlandse hoogstammen.

Zie aanbeveling nr 3.1.g.

3.3 De aanleg van het gebied van koeren en tuinen van het gebouw gelegen tussen de de Ligne-, de Bankstraat en de Oratoriënberg laat toe het bestaande monumentale beeldhouwwerk te behouden.

4 ACHTERUITBOUWZONE

Deze zone kan volledig gemineraliseerd worden. Ze is onderworpen aan een erfstdienstbaarheid van publieke doorgang op private grond. Het monumentale beeldhouwwerk op de hoek van de Oratoriënberg en de de Lignestraat moet worden behouden.

Het betreft een beeld van Pol Bury.

5 GEBIEDEN VAN OPENBARE WEG

5.1 ALGEMEENHEDEN

De grondbedekkingen, beplantingen en het meubilair zijn in harmonie met de site. De grondbedekkingen zijn bij voorkeur uitgevoerd in natuurlijke materialen en moeten antislip zijn.

Zijn inbegrepen in het gebied : de voetpaden, de gebieden voor openbare parking, de wegenis, de beplantingen en de verlichtingspalen, hun onderstructuur inbegrepen, evenals het stadsmeubilair, de kiosken, de standbeelden, de waterpartijen en elk ander stadsverfraaiingselement.

Zie aanbevelingen nr 3.2.b., 3.2.c., 3.2.h. en 3.2.o.

De (her)aanleg van de wegenis moet een goed verkeer verzekeren voor de voetgangers, personen met beperkte mobiliteit en fietsers, door de aanleg van parkeerplaatsen voor tweewielen en door bijzondere zorg te besteden aan het landschapsaspect.

Voor de wegenis zijn de hiernavolgende artikelen, al naar het geval, eveneens van toepassing.

5.1.1 De Pachecolaan

Er wordt bijzondere aandacht besteed aan de heraanleg van de Pachecolaan als stadslaan en prioritaire structurerende as, evenals aan haar functie als gemeentelijke groencontinuïteit, in verbinding met de de Berlaimont- en de Keizerinlaan.

Zie aanbeveling nr3.2.a.

Bij de heraanleg moet, in overleg met de betrokken administraties, rekening worden gehouden met de richtlijnen omtrent de inplanting van nieuwe openbaar vervoerlijnen.

Zie aanbevelingen nr1.2.b., 2.2.c.

5.1.2 De Oratoriënberg

Deze weg moet de gebruiksvriendelijkheid en veiligheid op de voorgrond stellen, in het bijzonder voor de voetgangers en fietsers.

De aanleg moet inrichtingen voorzien voor de afremming van de snelheid, het doorgaand verkeer en het parkeren van niet omwonenden, het aanplanten van bomen en het gebruik van materialen in harmonie met de omgeving.

Brussel,

De ontwerper, de CEL PLAN van het DEPARTEMENT STEDENBOUW, erkend bij Ministerieel Besluit van 03.03.2008.

Jean-Pierre DEMEURE
Ingenieur-Directeur Generaal