VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

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

PACHECO

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

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.

C Recommandations
C Aanbevelingen

Augustus 2012

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

Het bijzondere bestemmingsplan bestaat 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, de bouwprofielen en de kenmerken van de gebouwen.

Het blad 2 geeft de bestaande rechtstoestand weer op 07.03.2012.
Het blad 3 geeft de bestaande feitelijke toestand weer op 07.03.2012.

Dit plandossier wordt vergezeld van een milieueffectenrapport

Gezien door de Gemeenteraad in zitting van 21 mei 2012.

Door de Gemeenteraad

De Stadssecretaris De Gemeenteraad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan werd neergelegd voor onderzoek door het publiek in de kantoren van de stedelijke administratie van 24 mei tot 23 juni 2012.

Door het College

De Stadssecretaris Het College

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

Door de Gemeenteraad

De Stadssecretaris De Gemeenteraad

Goedgekeurd door de Regering bij …….

INHOUDSTABEL

0 INLEIDING 4

1 ECOLOGIE 4

1.1 ENERGIE 4

1.2 MILIEU EN WATER 5

1.3 MATERIALEN EN AFVAL 5

2 SOCIAAL 6

2.1 PARTENARIATEN 6

2.2 LEVENSKWALITEIT 6

2.3 GEMENGDHEID 6

3 ECONOMIE 7

3.1 DICHTHEID EN OPENBARE RUIMTEN 7

3.2 MOBILITEIT EN TOEGANKELIJKHEID 8

3.3 AANPASSINGSVERMOGEN 9

0 INLEIDING

De hierna opgesomde aanbevelingen komen voort uit het milieueffectenrapport die samengaan met het BBP Pacheco. Zij hebben geen reglementerende waarde en hebben enkel als doel de uitvoering van het plan te begeleiden, zonder de autoriteit door hun aanwijzingen te binden.

1 ECOLOGIE

1.1 ENERGIE

a. Binnen de mogelijkheden, geboden door de voorschriften voor wat betreft de bouwprofielen van de nieuwe bouwgebieden, moet er op gelet worden dat de gebouwen dermate geplaatst worden dat de zoninval van enerzijds de woningen geoptimaliseerd wordt en anderzijds ook de delen van de openbare of private ruimten die er het meeste nood aan hebben (bijvoorbeeld de groene gebieden, de ontspanningsruimtes, de terrassen van de horeca instellingen, enz…).

b. Zorgen dat er een adequate zoninval verzekerd wordt voor de kribbe en de school waardoor een voldoende natuurlijke verlichting van de lokalen wordt gewaarborgd en oververhitting in de zomer wordt vermeden.

c. Zorgen dat de passieve standaard voor de woningen en voorzieningen, met name voor de school en de kribbe bereikt wordt.

d. Binnen de optiek van een geoptimaliseerd ontwerp van de huisvestingsgebouwen moet gelet worden op:

1. Minimaliseren van de verliezen door transmissie door de aanpalende constructies voorrang te verlenen en door een voldoende thermische massa te voorzien (scheidingsmuren, plafonds of zware vloeren) om de inertie te bevoorrechten en via een afdoende dichtheid:

   • Met constant volume, wat inhoudt dat voorrang gegeven wordt aan simpele en compacte vormen.

   • Met constante vorm, wat inhoudt dat voorrang gegeven wordt aan grote gebouwen.

2. Het natuurlijke licht bevorderen via de configuratie van de wooneenheden.

e. Binnen de optiek van een geoptimaliseerd ontwerp van de kantoorgebouwen moet gelet worden op:

1. De standaard « lage-energie » bereiken.

2. Bevoordelen van natuurlijk licht via de configuratie van de werkzones en zonder de noden te overschrijden (de afmetingen van de openingen binnen de perken houden).

3. De interne versterkingen beperken :

   - Efficiënte elektrische uitrustingen.

   - Verlichting : Efficiënte uitrustingen voorschrijven : kracht/helderheid, regeling in functie van de aanwezigheid van personen en eventueel van het niveau van natuurlijk licht, aangepast aan de individuele of gemeenschappelijke zones.

4. Bij de uitvoering van actieve afkoelsystemen van de kantoren, warmterecuperatie voorzien voor de behoeften van warm water voor sanitair gebruik binnen de perimeter van het BBP, en zelfs verder.

f. Op het vlak van zonlicht moet de volgende voorrang nageleefd worden :

1. Gebruik van de dakoppervlakte voor de installatie van thermische zonnepanelen, optimaal economisch afgemeten om te voldoen aan de behoeften aan warm water voor sanitair gebruik.

2. Gebruik van de overige dakoppervlakte voor de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen , afgemeten om te voldoen aan de behoeften :

- Voor de maximaal mogelijke elektriciteitsbehoeften van de gemeenschappelijke ruimten van de huisvestingsgebouwen,
- Voor de maximale totale elektriciteitsbehoeften voor de kantoren.

g. Op geotermisch vlak : indien de aanleg van de ondergrond (parking) het toelaat om geotermische uitrustingen te plaatsen moeten bodemtesten worden uitgevoerd om de thermische eigenschappen van de bodem en het al dan niet bestaan van een potentieel te bepalen.

h. De haalbaarheid om warmte te recupereren van de collectoren van afvalwater bestuderen, evenals de recuperatie van de luchtwarmte uit de nabijgelegen spoorwegtunnels of van de op de site aanwezige hoogspanningscabine.

1.2 MILIEU EN WATER

a. Het behoud, en zelfs de verbetering van de biodiversiteit ondersteunen.

b. De bestaande bomen in de Oratoriënberg behouden.

c. Erop letten dat elk plat dak wordt uitgerust als groendak of als stockeerdak. Op het vlak van energie hebben de groene daken een gunstige invloed op het niveau van thermische isolatie van het gebouw en bij de vermindering van het effect van stedelijke warmte binnen het huizenblok. De stockerende daken laten toe de afvloeiing van regenwater af te remmen. Indien mogelijk, groendak en zonnepanelen combineren. Overwegende dat de hoogste daken onderworpen zijn aan grote luchtverplaatsingen en dat er enkel uitgestrekte groene daken kunnen voorzien worden, deze daken wijden aan de recuperatie van zonne-energie en andere dakterrassen intensief voorzien van groen.

d. Een of meerdere stormbekkens voorzien in de parking, voldoende om het regenwater van de hele site op te kunnen vangen alvorens het in de hoofdcollector te lozen.

e. Drinkbaar water voorbehouden aan voeding en lichaamshygiëne en de recyclage overwegen van het grijze water binnen de cyclus van de huishoudelijke consumptie als aanvulling van het regenwater (WC).

f. De irrigatie van de verticale tuinen moet optimaal worden bestudeerd en zeker bij het begin worden verzekerd vanuit het op de site opgeslagen regenwater.

g. Vanaf de conceptie van de ontwerpen dispositieven integreren die de lokale zuivering van afvalwater toelaten.

h. De site zuiveren van het benzinestation van de Pachecolaan.

1.3 MATERIALEN EN AFVAL

a. Zorgen voor de maximale recuperatie van het afbraakafval van de constructies op de site en het afval dat ter plaatse niet herbruikt kan worden, recycleren.

b. Materialen gebruiken die in eerste instantie in harmonie zijn met de site terwijl er in tweede instantie over gewaakt wordt dat er recycleerbare milieuvriendelijke kwaliteitsvolle materialen worden gebruikt ; de kwaliteit wordt volgens twee criteria bepaald, te weten de duurzaamheid en de ecologische voetafdruk :

- De duurzaamheid veronderstelt dat het materiaal thermische isolatiekwaliteiten vertoont en weerstand biedt tegen slijtage doorheen de tijd waardoor het onderhoud beperkt kan worden.
- De ecologische voetafdruk drukt de impact uit van de productie, het vervoer, de uitvoering en de recyclage van het materiaal in water- en energieverbruik, en in de productie van potentiële water-, bodem- en luchtvervuiling.

c. Voor het gemak van de bewoners, beschikken over lokalen voor vuilnisbakken in de omgeving van de liftkokers, maar eveneens op een plaats en niveau makkelijk toegankelijk voor de huisvuilophaling.

d. Zorgen voor voldoende plaatsen voor het verzamelen van gerecycleerd afval, zoals glasbollen, in functie van de nieuwe voorziene bezetters van de site. Indien mogelijk, bij de heraanleg van de openbare ruimten, ingegraven containers plaatsen.

2 SOCIAAL

2.1 PARTENARIATEN

a. Publiek/private samenwerking voorzien voor de verwezenlijking van openbare voorzieningen en voor huisvesting van het geconventioneerde en sociale type.

b. De creatie van banen die beantwoorden aan de karakteristieken van de Brusselse ambachten aanmoedigen.

c. De op de site aanwezige bedrijven en administraties aanmoedigen om hun bedienden activiteiten voor te stellen die hen toelaten zich de openbare ruimten toe te eigenen en de in de wijk bestaande voorzieningen en handelszaken te ontdekken om de levendigheid en het gebruik van de openbare ruimten te versterken.

d. Anticiperen op de vragen omtrent het beheer en het onderhoud van de groene ruimten van de site, erover wakend dat een duidelijke samenwerking wordt vastgelegd tussen de openbare overheden en de eigenaars van de site. Ervoor zorgen dat het onderhoud van de planten verzekerd wordt door de promotor gedurende de waarborgperiode; daarna kan het onderhoud ten laste worden genomen van de Stad of het Gewest.

e. De compatibiliteit verzekeren van de verschillende gebruiksvormen van de site.

2.2 LEVENSKWALITEIT

a. Bij de indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, rekening houden met de eventuele trileffecten en bijzondere aandacht besteden aan de vermindering van de geluidshinder (materialen en vormen van de nieuwe gebouwen, bekleding van de openbare ruimten, geluidsisolatie van de gebouwen, isolatie van de technische installaties, verminderen van de geluidshinder te wijten aan het openbaar vervoer).

b. Tijdens de werken moet men letten op de eerbiediging van de rust van de omwonenden die reeds leven binnen en rond de perimeter van het BBP. De vrachtwagens en werfvoertuigen op de site laten komen via de Kruidtuin- en Pachecolaan. De normale werfuren strikt naleven.

c. Het verkeer inperken dat de Bankstraat en Oratoriënberg gebruikt teneinde de hinder te beperken door het verkeer voor de nieuwe woningen.

d. Binnen de zones voor hercirculatie van de winden aan de voet van de gebouwen, de aanleg en het gebruik voorzien van aangepaste ruimten om meer bepaald de ophoping van afval en last ingevolge de concentratie van primaire polluanten te voorkomen.

e. Plaatsen van anti-geluid- en anti-trillingsuitrustingen binnen de infrastructuren gebruikt door de MIVB en de NMBS bij hun renovatie. Indien nodig, anti-trillingsdispositieven voorzien op het niveau van de zone A4.

f. De compatibiliteit onderzoeken tussen de ventilatie van de ondergrondse spoorwegverbinding (evacuatie van de gassen bij brand aan het Congresstation, op het niveau van de tuin), eventuele bron van luchtvervuiling en reukhinder, en elk ontwerp voor de aanleg of constructie ten Noorden van de Esplanade .

g. Comfort : zorgen dat de voor het publiek toegankelijke ruimte voorzien wordt van banken, stadsmeubilair en verlichting, op plaatsen die interessante uitzichten bieden, beschermd tegen turbulentie en voorzien van voldoende zon.

h. Zorgen dat de nachtverlichting verbeterd wordt door het verstandig plaatsen van lichtpunten om zodoende het onveiligheidsgevoel maximaal te verminderen. Zich laten inspireren door het Verlichtingsplan, opgemaakt door de Stad om de verlichting van openbare ruimten uit te denken.

2.3 GEMENGDHEID

a. De inplantingsmogelijkheid bestuderen van sociale huisvesting.

b. De inplanting bestuderen van een oppervlakte van minstens 1.000 m² voor huisvesting aangepast aan mindervaliden en/of minstens een infrastructuur met voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, bestemd voor het onthaal, de bijstand, de zorgen aan personen, er al dan

niet wonend, met een fysische of geestelijke handicap, waardoor ze de dagdagelijkse taken binnen de perimeter van het GGB niet meer kunnen uitvoeren zonder de voornoemde diensten, overeenkomstig de Ordonnantie van 19.07.07.

c. De mogelijkheid overwegen om huisvesting voor bejaarden te integreren.

d. Zorgen dat openbare ruimten en hun uitrustingen aangelegd worden in functie van de noden van alle gebruikers (leeftijdscategorieën, sociale lagen, enz….). De plaatsing voorzien van aangepaste uitrustingen, zoals speeltuigen of tuinmeubilair in de gemeenschappelijke en semi-private ruimten om de toeëigening ervan door de inwoners aan te moedigen. De volgende studies, uitgevoerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in aanmerking nemen :
- "Etude pour un redéploiement des aires ludo-sportives en Région de Bruxelles-Capitale" ;
- « Recommandations techniques et méthodologiques pour la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans l'espace public bruxellois ».

3 ECONOMIE

3.1 DICHTHEID EN OPENBARE RUIMTEN

a. Voor de nieuwe in de zone A (site van het RAC) voorziene bouwwerken, waken over de aanmaak van een kwaliteitsarchitectuur, met eigen kenmerken, welke nieuwe stedenbouwkundige herkenningspunten kunnen weergeven en waarbij de open ruimten en het bebouwde kader, die de samenstelling van het geheel vormen van het RAC worden benadrukt. In dit kader gebruik maken van een architectuurwedstrijd en de Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest raadplegen.

b. De hinder, verbonden aan de verdichting van de geografische zone, beheren via semi-private ruimten, beschermd en intiem, geschikt voor de ontwikkeling van een privé-leven in de woongebieden, tussenliggende gebieden tussen private en openbare ruimten, aangelegd als gastvrije doorgangsruimten – waar de sociale en visuele interacties mogelijk worden gemaakt (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen, enz….)

c. Een studie verrichten betreffende de luchtverplaatsingen bij de conceptie van nieuwe bouwzones om het comfort te optimaliseren voor het gebruik en het verblijf binnen de gebieden voor openbare doorgang, de koer van de zone A3, alsook de terrassen. Studies van het MER van het BBP hebben aangetoond, voor sommige varianten van de ruimtelijke configuratie, dat het nodig is de openingen naar de binnenkant van de huizenblokken in de bouwzones aan de kant van de Bankstraat te vermijden, omdat er zich dominante winden kunnen doorjagen en deze wervelwinden kunnen doen ontstaan bij de uitgang naar de Esplanade van de doorgang tussen de blokken C en A3 en dat, voor de zone A4 het gebouw moet worden gebouwd op pilotis om de windcondities te verbeteren en de zone voor openbare doorgang te vergroten. Nakijken of de conclusies, vastgelegd door de voorschriften van het BBP, nog van toepassing zijn op de nieuwe ruimtelijke configuraties. Voor de zone A4 bijzondere aandacht besteden aan de luchtverplaatsingen op het niveau van het contactgebied met de Esplanade.

d. Er bijzonder op toezien dat de zichten op de stad en de tuin vanaf de Esplanade benadrukt worden, terwijl de perspectieven dermate moeten bestudeerd worden dat de zichten vanaf de Congreszuil niet worden teniet gedaan.

e. Bij de aanleg van de gebieden van openbare doorgang zorgen dat de basisstructuur van het RAC gerespecteerd wordt, terwijl de toegangen goed zichtbaar moeten zijn en de trajecten goed leesbaar om het oversteken van de site maximaal aan te sporen.

f. De eerbiediging verzekeren van de oorspronkelijke concepten die geleid hebben tot de verwezenlijking van de Pechèretuin.

g. Voor het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank zorgen voor het behoud van de erfgoedkwaliteiten van het gebouw, meer bepaald de samenstelling van het geheel op basis van een hexagonale module, de patio en de sculptuur dat het huisvest en in waarde opwaardeert. In het zuidelijke deel van het huizenblok zorgen dat ook het auditorium wordt behouden en dit open stellen voor publieke activiteiten.

h. Zorgen dat een nauwkeurige opmeting wordt uitgevoerd van de exacte Noord-Zuidverbinding om elke overbelasting van de spoorwegtunnel te voorkomen, met name in zone A4.

i. De beboomde wandelweg dermate uitdenken dat hij zich op een harmonieuze manier integreert in het architecturale kader en dat hij bijdraagt tot de structurering van de openbare ruimte, meer bepaald als tegenhanger van de geometrische tuin. Een goede zichtbaarheid en toegankelijkheid verzekeren, met inbegrip van het geval van doorgang onder de gebouwen, en in dat geval de beplanting aanpassen teneinde de groene continuïteit te bewaren.

3.2 MOBILITEIT EN TOEGANKELIJKHEID

a. Creëren van een nieuwe lijn van openbaar vervoer langsheen de Pachecolaan, tussen het Centraal Station en het Noordstation. Indien mogelijk, de berijdbare wegbreedte van deze weg verminderen tegenover de situatie in 2009. Het GEN aanbod voor het Congresstation verbeteren.

b. Zorgen dat het Congresplein en de de Ligne- en Vandermeulenstraat zo worden aangelegd dat de vlotte doorstroming van het voetgangers- en fietsverkeer op een algemene manier verzekerd wordt tussen de Esplanade, de Koningsstraat en de Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk.

c. Beveiligde en comfortabele verbindingen voorzien vanaf de site naar de haltes van het openbaar vervoer, meer bepaald op de kruispunten tussen het gemotoriseerde verkeer (wegen en inritten) en de zones voor actieve verplaatsingen (voetgangers en fietsers), zoals voetpaden en fietspaden ; zorgen dat de buitengelegen instapkaaien beschermd zijn tegen de regen, comfortabel en met een vrij uitzicht en dat ondergrondse instapkaaien dicht bij de ingangen liggen ; zorgen dat de ondergrondse doorgang tussen het Congresstation en het RAC behouden blijft en hem aantrekkelijk maken.

d. De ambitieuze verplaatsingsplannen van ondernemingen uitvoeren voor de bestaande kantoren op de site.

e. Schoolverplaatsingsplannen voorzien voor de op de site in te planten scholen en kribbes.

f. Minerale zones voorzien, toegankelijk voor voertuigen van hulpdiensten/onderhoud/verhuizingen vanaf de buitenkant van het RAC en vóór de gebouwen.

g. Langdurig parkeren voor private voertuigen afraden op de openbare weg. Parkeerplaatsen op de weg voorbehouden voor gedeelde voertuigen, taxi's en fietsen, van ver zichtbaar en makkelijk toegankelijk. In het gebied van publieke doorgang op private grond parkeerplaatsen inrichten voor fietsers, noodzakelijk voor de niet-ingezetenen.

h. Voetgangerstoegangen voorzien in de openbare parking van de zones A1 en A2 (blokken D&F en C) om de parking makkelijk toegankelijk te maken voor de inwoners en bezoekers van de Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk, en meer bepaald voor de activiteiten van het Koninklijk Circus.

i. Gesloten fietslokalen voorzien in de ondergrond in de nabijheid van de verschillende gebouwen voor kantoren en huisvesting.

j. Ook parkeerplaatsen voorzien voor de gemotoriseerde tweewielers gelet op de huidige toename van dit transportmiddel.

k. Een toegang voorzien in de parking voor kiss & ride voor de school en de kribbe, of, indien dit niet mogelijk is, een zone voorzien van kiss & ride op de wegenis, eventueel gecombineerd met een leveringszone.

l. Mogelijkheden bestuderen voor de aanpassing van de parking om enkele parkeerplaatsen te voorzien voor autocars.

m. Elektrische aansluitingspalen voorzien in de parkings.

n. Een goed beheer voorzien, de parkings van de site organiseren en goed aanduiden om hun plaatsen ten volle te kunnen benutten (parking gedurende de dag voor de kantoorbedienden, parking 's avonds voor de bezoekers van de wijk, spektakels, langdurig parkeren voor de bewoners, …) en wachtrijen vermijden aan de inritten van de parkings. De esthetiek verzorgen om een veiligheidsgevoel te creëren.

o. Dynamische signalisatie en afficheringen van de openbare nabijgelegen parkings en hun bezettingsgraad (Parking 44,….).

3.3 AANPASSINGSVERMOGEN

a. Voor wat betreft de zones A3 en A4 moet bij een constructie in meerdere fasen, de eerste fase hoofdzakelijk worden uitgevoerd in de zone A3, en de tweede in de zone A4

b. Variaties van de mogelijke bouwprofielen benutten binnen blok A3b om een diversiteit van de typologie van de woningen te voorzien.

c. Het gedeelde gebruik aanmoedigen van de koeren en tuinen : het gebruik van de ontspanningskoer zien als openbaar speelplein buiten de schooluren en de mogelijkheden om de ontspanningsruimte tussen de school en de kribbe te delen, rekening houdend met eventuele geluidshinder.

d. In de Oratoriënberg de handelszaken en voorzieningen, die niet veel zoninval nodig hebben, bevoordelen.

e. Indien mogelijk, de bestemming van de gelijkvloersen van de kantoorgebouwen voor open functies voor het publiek aanmoedigen (handelszaken of voorzieningen) om het onfunctionele imago van de zone te breken, inbegrepen de Financiëntoren, zijn uitbreiding en het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank.

Brussel,

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

Jean-Pierre DEMEURE
Ingenieur-Directeur Generaal