



Arrêté du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale

Besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering

pt2
(23-04-09)

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la mise en œuvre, par plan particulier d'affectation du sol, de la zone d'intérêt régional n° 6 – Tour et Taxis

Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de uitvoering, via een bijzonder bestemmingsplan, van het gebied van gewestelijk belang nr. 6 – Thurn & Taxis

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Vu le Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire, en particulier les articles 53 à 57 ;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, inzonderheid op de artikelen 53 tot 57 ;

Vu l'arrêté du 3 mai 2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional d'affectation du sol ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan ;

Vu l'arrêté du 12 septembre 2002 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le Plan régional de développement ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 september 2002 tot goedkeuring van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan ;

Vu l'arrêté du 9 janvier 2003 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale invitant la Ville de Bruxelles à établir un plan particulier d'affectation du sol en vue de réaliser le programme de la zone d'intérêt régional dénommé « Tour et Taxis » ;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 9 januari 2003 waarmee de Stad Brussel verzocht werd een bijzonder bestemmingsplan uit te werken gericht op de verwezenlijking van het programma van het Gebied van Gewestelijk Belang « Thurn & Taxis » ;

Vu l'arrêté du 23 août 2004 du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale refusant l'approbation du dossier de base du plan particulier d'affectation du sol n° 70-10 « Quartier Canal-Tour et Taxis »

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 23 augustus 2004 tot weigering van goedkeuring van het basisdossier van het bijzonder bestemmingsplan nr. 70-10 « Kanaalwijk-Thurn & Taxis »

Vu les dispositions relatives à l'affectation du sol, en particulier la prescription n° 18 relative aux zones d'intérêt régional (ZIR) ;

Gelet op de bepalingen met betrekking tot de bodembestemming, in het bijzonder voorschrift nr. 18 met betrekking tot de gebieden van gewestelijk belang (GGB) ;

Considérant que le programme des ZIR n° 6A et 6B – Tour et Taxis – est défini comme suit :

Overwegende dat het programma van het GGB nr. 6 – Thurn & Taxis – als volgt is bepaald :

« 6A. Cette zone est affectée aux logements, aux commerces, aux bureaux, aux activités productives, aux établissements hôteliers, aux activités logistiques et de transport, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux espaces verts.

« 6A. Dit gebied is bestemd voor huisvesting, handelszaken, kantoren, productieactiviteiten, hotelinrichtingen, logistieke en vervoersactiviteiten, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en voor groene ruimten.

La superficie affectée aux espaces verts publics ne peut être inférieure à 1 ha, en ce non compris les espaces verts associés à la voirie.

De oppervlakte bestemd voor openbare groene ruimten mag niet kleiner zijn dan 1 ha, de bij de wegen horende groene ruimten niet inbegrepen.



La superficie de plancher affectée aux logements ne peut être inférieure à 25% de la superficie totale de plancher, en ce non compris les superficies de plancher affectées aux équipements d'intérêt collectif.

La bande de terrain d'une soixantaine de mètres de largeur intégrée dans cette zone et jouxtant la zone d'activités portuaires et de transport doit notamment être affectée :

1° à une zone de recul verdurisée en vue de permettre un bon aménagement des lieux ;

2° à la réalisation d'une voirie publique permettant une bonne accessibilité aux zones 6A et 6B ainsi qu'à la zone d'activités portuaires et de transport précitée.

6B. Cette zone est affectée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux commerces, aux activités productives et aux bureaux. »

De vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting mag niet kleiner zijn dan 25% van de totale vloeroppervlakte, de vloeroppervlakten bestemd voor voorzieningen van collectief belang niet inbegrepen.

De strook grond van zowat zestig meter breed die in het gebied is opgenomen en grenst aan het gebied voor havenactiviteiten en vervoer moet inzonderheid worden bestemd voor :

1° een begroende achteruitbouwstrook om een goede plaatselijke ordening mogelijk te maken ;

2° de aanleg van een openbare weg die zorgt voor een goede bereikbaarheid van de gebieden 6A en 6B, alsmede van het voornoemde gebied voor havenactiviteiten en vervoer.

6B. Dit gebied is bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, productieactiviteiten en voor kantoren."

1. Limites du PPAS

Considérant que la ZIR n° 6 telle que reprise au PRAS distingue les ZIR n° 6 A et 6 B;

Considérant que le périmètre de la ZIR n°6, tel qu'il est défini dans le PRAS, est limité à 27,9 ha (ZIR 6A : 19,3ha et ZIR 6B : 8,6ha) dans le site de Tour et Taxis proprement dit ;

Considérant que la ZIR n° 6 se situe dans un périmètre plus vaste ayant fait l'objet d'un schéma directeur pour la zone levier n°5 « Tour et Taxis » approuvé par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 4 décembre 2008 ;

Considérant la localisation du site de Tour et Taxis près du canal, son lien historique avec le canal ;

Considérant qu'il y a lieu de valoriser les potentiels du site, en tenant compte de son positionnement régional, ainsi que de sa position privilégiée en bordure de première couronne et de sa position centrale dans le futur réseau d'infrastructures de transports publics et le maillage vert ;

Considérant qu'il y a lieu de prendre en compte la dynamique actuelle de reconversion urbaine de la zone du canal jusqu'au bassin Beco, et plus particulièrement son versant gauche au droit du site de Tour et Taxis, sur lequel s'installera une piscine à ciel ouvert agrémentée d'un parc aménagé en plaine de jeux d'ampleur régionale ;

1. Beperkingen van het BBP

Overwegende dat het GGB nr. 6, vermeld in het GBP, de GGB nr. ° 6 A en nr. 6B onderscheidt;

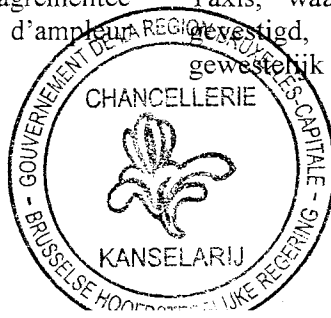
Overwegende dat de perimeter van het GGB nr. 6, zoals deze wordt omschreven in het GBP, beperkt is tot 27,9 ha (GGB 6A : 19,3 ha en GGB 6B : 8,6 ha) ha/binnen de eigenlijke site van Thurn & Taxis ;

Overwegende dat het GGB nr. 6 gelegen is binnen een grotere perimeter waarvoor een richtschema werd uitgewerkt voor hefboomgebied nr. 5 « Thurn & Taxis », goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 4 december 2008 ;

Overwegende de ligging van de site Thurn & Taxis nabij het kanaal en haar historische band met dat kanaal ;

Overwegende dat het potentieel van de site tot uiting moet worden gebracht, rekening houdend met haar positie in het Gewest en met haar bevoorrechte ligging net langs de eerste kroon en haar centrale ligging in het toekomstige infrastructuurnetwerk van het openbaar vervoer en in de groene vermazing ;

Overwegende dat rekening gehouden moet worden met de bestaande dynamiek inzake stadsreconversie van de kanaalzone tot aan het Becodok, en dan vooral van de linkeroever, loodrecht op de site Thurn & Taxis, waar een openluchtzwembad zal worden gevestigd, verfraaid met een park aangelegd als gewestelijk georiënteerd speelplein ;



Considérant qu'il y a lieu de valoriser les potentialités du site en assurant son intégration dans l'environnement urbain et d'assurer les liaisons Nord-Sud et Est-Ouest avec les quartiers environnants

2. Situation existante

Considérant les bâtiments compris dans la ZIR 6B reprenant :

Pour le bâtiment A (les magasins) :

- 18.328m² d'équipements d'intérêt collectif et d'expositions temporaires avec exclusion d'activités commerciales non liées à ces expositions,
- 20.161m² de dépôts/entrepôts;

Pour le bâtiment B (entrepôt royal) :

- 15.808m² de bureaux
- 13.300m² de commerces
- 15.808m² d'activités de production de biens immatériels
- 12.768m² de superficies communes aux différentes affectations ;

Pour le bâtiment des produits dangereux :

- 230m² de bureaux
- 230m² de dépôts/entrepôts

Emplacements de parkings :

- 195 emplacements couverts
- 172 emplacements à l'air libre

3. Objectifs d'aménagement

- Considérant que les objectifs prioritaires pour le développement de la zone sont les suivants :

a) du point de vue de la structure urbaine

- l'insérer physiquement et fonctionnellement dans le tissu urbain environnant et régional
- établir des liens avec les quartiers avoisinants et le reste de la ville
- concevoir l'aménagement du site à partir de la mise en place d'espaces publics structurants,
- respecter et valoriser les éléments de patrimoine bâti et paysager

b) du point de vue des affectations

Overwegende dat het potentieel van de site tot uiting moet worden gebracht, waarbij erop toegezien dient te worden dat zij wordt ingepast in de stedelijke omgeving en dat noord-zuid en oost-west-verbindingen worden voorzien met de omliggende wijken ;

2. Bestaande toestand

Overwegende de gebouwen vervat in het GGB 6B met :

Voor gebouw A (de magazijnen) :

- 18.328m² uitrustingen van collectief belang en voor tijdelijke tentoonstellingen, met uitsluiting van handelsactiviteiten die met deze tentoonstellingen geen verband houden,
- 20.161m² opslagplaatsen/pakhuizen ;

Voor gebouw B (koninklijk pakhuys) :

- 15.808m² kantoren
- 13.300m² winkels
- 15.808m² productieactiviteiten voor immateriële goederen
- 12.768m² ruimten die de verschillende bestemmingen gemeenschappelijk hebben ;

Voor het gebouw van de gevaarlijke stoffen :

- 230m² kantoren
- 230m² opslagplaatsen/pakhuizen ;

Parkeerplaatsen :

- 195 overdekte plaatsen
- 172 plaatsen in open lucht

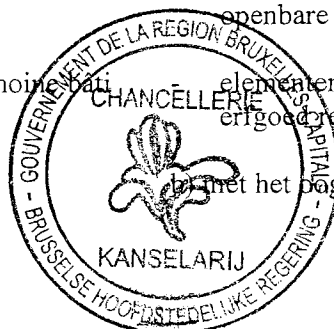
3. Ordeningsdoelstellingen

- Overwegende dat de prioritaire doelstellingen voor het gebied luiden als volgt :

a) met het oog op de stadsstructuur

- het fysiek en functioneel invoegen in het omringende gewestelijke stadsweefsel
- het gebied met de omringende wijken en met de rest van de stad verbinden
- voor de site een aanleg uitwerken die vertrekt vanuit de verwezenlijking van structurerende openbare ruimten,
- de elementen van het bebouwd en landschappelijk erfgoed respecteren en valoriseren

b) met het oog op de bestemmingen



- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - créer un nouveau quartier de ville, permettant le développement du logement - diversifier les activités et développer une mixité fonctionnelle et sociale - équiper le site d'équipements locaux et régionaux, y compris l'aménagement d'un grand espace vert public multifonctionnel, traité de manière paysagère, végétale et minérale; - sauvegarder la dimension événementielle du site en la valorisant dans les bâtiments historiques et l'espace vert public multifonctionnel | <ul style="list-style-type: none"> - een nieuwe stadswijk creëren die de ontwikkeling van huisvesting mogelijk maakt - activiteiten diversifiëren en een functionele en sociale mix tot stand brengen - de site voorzien van lokale en gewestelijke uitrustingen, met inbegrip van de aanleg van een grote groene en multifunctionele openbare ruimte die wordt behandeld als landschap, met groen en met verhardingen - de evenementiële dimensie van de site behouden door de historische gebouwen en de groene en multifunctionele openbare ruimte beter tot uiting te brengen |
|---|---|
-
- | | |
|---|---|
| <p>c) du point de vue des relations du site avec les quartiers et espaces situés à proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> - le connecter au réseau de transports en commun pour garantir son accessibilité en transports en commun - favoriser les déplacements doux au sein du site et entre les quartiers limitrophes - limiter le trafic automobile au trafic local | <p>c) met het oog op de uitwisseling van de site met nabijgelegen wijken en ruimten</p> <ul style="list-style-type: none"> - ze aansluiten op het openbaar vervoersnetwerk om de toegankelijkheid met het openbaar vervoer te waarborgen - zachte mobiliteit stimuleren op de site en in de uitwisseling met de aangrenzende wijken - het autoverkeer en het lokaal verkeer beperken |
|---|---|
-
- | | |
|---|--|
| <p>d) développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> - urbaniser et requalifier le site dans le respect des principes du développement durable | <p>d) duurzame ontwikkeling</p> <ul style="list-style-type: none"> - de site urbaniseren en herkwalificeren met naleving van de beginselen van de duurzame ontwikkeling |
|---|--|

4. Eléments de composition urbaine

a) Eléments structurants de composition urbaine interne au site

Considérant la présence sur le site d'un patrimoine bâti et naturel

Que dans la zone 6B, l'entrepôt royal et les magasins ont fait l'objet de travaux de rénovation et sont de nouveau en activité ;

Que parmi les bâtiments patrimoniaux à caractère monumental, la gare maritime demande une rénovation et une réaffectation prioritaire ;

Que la gare maritime doit être traitée comme un espace public couvert,

Que d'autres bâtiments patrimoniaux doivent être

4. Stadscompositie

a) Structurerende elementen voor de interne stadscompositie van de site

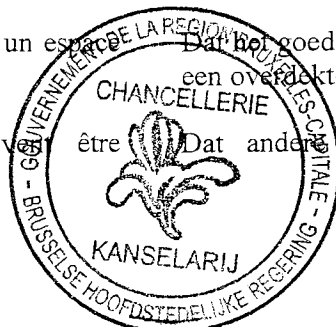
Overwegende dat op de site een bebouwd en een natuurlijk erfgoed aanwezig is ;

Dat in het gebied 6B het koninklijk pakhuis en de magazijnen onderworpen zijn aan renovatiewerken en opnieuw actief zijn ;

Dat bij de patrimoniale gebouwen van monumentale aard het goederenstation een renovatie en een prioritaire bestemming vereist ;

Dat het goederenstation behandeld dient te worden als een overdekte openbare ruimte,

Dat andere patrimoniale gebouwen behouden en



maintenus et réaffectés, tels que la gare de service et le château d'eau/centrale électrique ;

Considérant les qualités visuelles et paysagères du site depuis les quartiers aux abords, en particulier les vues vers le centre ville et le quartier nord depuis le pont du Jubilé et le square de Laekenveld

Considérant que la profondeur du site entre le pont du Jubilé et l'avenue du port et les perspectives qu'offre le dégagement constituent en soi un héritage patrimonial important ;

b) Relation entre le site et les quartiers périphériques

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les liens entre le site et les quartiers périphériques

Que l'urbanisation du site nécessite son désenclavement, son insertion dans la ville et son accessibilité publique, par la création de nouveaux liens physiques ;

c) Espaces publics

Espace vert public multifonctionnel

Considérant le fait que le site est aujourd'hui en grande partie non bâti constitue une opportunité à ne pas manquer de créer d'un grand espace vert public multifonctionnel de qualité ;

Que le plan régional de développement a identifié le site de Tour et Taxis comme l'unique possibilité/opportunité d'aménager en première couronne un espace vert public multifonctionnel à vocation régionale ;

Que l'aménagement d'un espace vert public multifonctionnel d'échelle régionale valorisera le site et comblera en même temps un manque d'espaces verts des quartiers périphériques ;

Que la traversée est-ouest du site doit bénéficier d'une largeur suffisante permettant de signifier de part et d'autre l'importance hiérarchique de cette liaison et permettant d'accueillir différentes sortes d'activité et ambiances,

Coulée verte

Que le vaste espace vert public à créer s'inscrit dans une géographie de territoire mettant en relation l'ancien tracé de la ligne 28A, aménagé en espace vert, au canal de la

Topographie

herbestemd moeten worden, zoals het dienststation en de watertoren/ elektriciteitscentrale ;

Overwegende de visuele en landschappelijke kenmerken voor de wijken aan de rand van de site en het uitzicht op het stadscentrum en de Noordwijk vanop de Jubelfeestbrug en de Lakenveldsquare ;

Overwegende dat de diepte van de site tussen de Jubelfeestbrug en de Havenlaan, alsook de perspectieven na het vrijmaken van de site op zich al een belangrijk patrimoniaal erfgoed inhouden ;

b) Relatie tussen de site en de omliggende wijken

Overwegende dat de verbindingen tussen de site en de omliggende wijken moeten verbeteren

Dat de stadsontwikkeling van de site vereist dat deze ontsloten wordt, ingepast in de stad en toegankelijk wordt voor het publiek en dit door nieuwe fysieke verbindingen te creëren ;

c) Openbare ruimten

Multifunctionele openbare groene ruimte

Overwegende dat de grotendeels onbebouwde toestand van de site vandaag een uitgelezen kans inhoudt om een grote en multifunctionele groene openbare ruimte aan te leggen van hoge kwaliteit ;

Dat het gewestelijk ontwikkelingsplan de site Thurn & Taxis heeft aangewezen als enige mogelijkheid/gelegenheid om binnen de eerste kroon een gewestelijk georiënteerde multifunctionele openbare groene ruimte aan te leggen ;

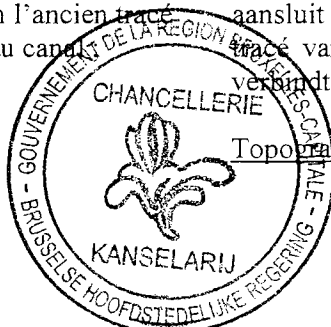
Dat de aanleg van een multifunctionele openbare groene ruimte op schaal van het Gewest de site een meerwaarde geeft en tegelijk het gebrek aan groene ruimten in de randwijken opvangt ;

Dat de oost-west doorsteek van de site voldoende breed moet zijn om langs weerszijden voldoende hiërarchische uitdrukking te verlenen aan deze verbinding en plaats te kunnen bieden aan meerdere soorten activiteiten en sferen,

Groene doorgang

Dat de geplande brede openbare groene ruimte aansluit bij een territoriumgeografie die het vroegere tracé van de lijn 28A, aangelegd als groene ruimte, verbindt met het kanaal ;

Topografie



Considérant que les talus bordant la partie ouest du site renvoient à l'histoire du lieu ; que ces derniers doivent être considérés comme un élément patrimonial à part dont la topographie doit être mise en valeur , en particulier la zone comprise entre le « square Laekenveld » (au carrefour de la rue du Laekenveld; de la rue de Rotterdam et de la rue de la Sambre) et l'arrière de la zone d'activités portuaires et de transport ;

Considérant que les talus contribuent à la continuité et la diffusion du maillage vert ;

Gare maritime

Considérant qu'il y a lieu de renforcer la structuration du site en s'appuyant sur la gare maritime qui doit accueillir une structure d'espaces publics couverts et dont le potentiel touristique doit être développé ;

Que la construction de nouveaux m² de superficie plancher au sein de la gare maritime ne peuvent pas nuire à la création de liaisons claires et rectilignes au sein de la gare;

Les abords du canal

Considérant l'implantation d'une piscine à ciel ouvert agrémentée d'un parc le long de la rive gauche du canal et la nécessité d'entretenir une liaison claire entre cette zone et le site de Tour et Taxis

d) Mobilité

Considérant qu'il importe que le développement du site et les possibilités de parkings ne génèrent pas des charges de trafic trop importante par rapport à la capacité d'absorption du réseau viaire bordant le site ;

Transports en commun

Considérant que les plans régionaux prévoient un report modal de la voiture individuelle vers les transports en commun et les modes doux;

Considérant le projet de desserte du site par une/des ligne(s) de tram à haut niveau de service, la desserte par des lignes de bus, la proximité des stations de métro Yser, Ribaucourt, Belgica et Pannenhuis, ainsi que de la gare du nord ;

Que la/les ligne/s de tram permettra/ont ainsi d'intégrer la desserte du site dans le réseau de transports urbains de le relier de manière directe et rapide aux quartiers aux abords, aux pôles de transports en commun importants

Overwegende dat de bermen die het westelijke deel van de site begrenzen, een verwijzing inhouden naar het verleden van de locatie ; dat deze derhalve aanzien moeten worden als een afzonderlijk patrimoniaal element waarvan de topografie tot uiting moet worden gebracht, in het bijzonder in de zone tussen de « Lakenveldsquare » (aan het kruispunt met de Lakenveldstraat ; de Rotterdamstraat en de Samberstraat) en de achterkant van het gebied voor haven- en vervoersactiviteiten ;

Overwegende dat de bermen bijdragen tot de continuïteit en de uitspreiding van de groene vermazing ;

Goederenstation

Overwegende dat de structurering van de site moet worden versterkt, uitgaand van het goederenstation, dat plaats moet bieden aan een structuur van als overdekte openbare ruimten en waarvan het toeristisch potentieel moet worden ontwikkeld ;

Dat de bouw van nieuwe vloeroppervlakte binnen het goederenstation het creëren van klare, rechte lijnen in het station niet mag schaden ;

De kanaaloevers

Overwegende de inplanting van een openlucht-zwembad verfraaid met een park langs de linkeroever van het kanaal en de noodzaak om een duidelijke verbinding vrij te houden tussen deze zone en de Thurn en Taxis site ;

d) Mobiliteit

Overwegende dat het belangrijk is dat de ontwikkeling van de site en de parkeermogelijkheden niet leiden tot verkeersoverlast ten opzichte van het absorptievermogen van het wegennet rondom de site ;

Openbaar vervoer

Overwegende dat de gewestelijke plannen voorzien in een modale shift van de individuele auto naar het openbaar vervoer en zachte mobiliteit ;

Overwegende het project voor de bediening van de site door één of meerdere tramlijnen met hoge dienstfrequentie, de bediening door buslijnen, de nabijheid van de metrostations IJzer, Ribaucourt, Belgica en Pannenhuis, alsook het Noordstation ;

Dat dankzij de tramlijn(en) hiermee de bediening van de site in het stedelijk vervoersnetwerk geïntegreerd kan worden, ze rechtstreeks en snel in verbinding komt te staan met de omliggende wijken, belangrijke



(les stations de métro existantes situées à proximité) et au pôle multimodal de la gare du nord ;

Que les plans régionaux et communaux prévoient aussi la nécessité de la réalisation d'un ouvrage d'art au-dessus du canal dans l'axe de la rue Picard uniquement pour les modes doux et les transports en commun ;

Que la bonne accessibilité du site doit être garantie, et que les études mobilité démontrent qu'à cette fin, au moins une ligne de tram à l'intérieur du site, avec des arrêts sur le site, est indispensable ;

Que le tracé exact qu'empruntera la nouvelle ligne de tram desservant le site de Tour et Taxis reste à définir par une étude plus détaillée ;

Considérant que le développement urbain de Tour et Taxis comme un nouveau quartier doit être accompagné d'une desserte en transports en commun hautement efficace et proportionné par rapport au niveau de développement des activités ;

Que l'assiette de l'ancienne ligne de chemin de fer 28A devrait être aménagée de manière à assurer une liaison verte à l'arrière du site en direction de Laeken et Molenbeek, à augmenter l'emprise de l'espace public vert régional, à garantir le caractère continu du maillage vert et à valoriser la présence des ponts ;

Qu'il importe donc de garder l'espace entre le pont Bockstael et la ligne 28 non bâti et y réserver un aménagement dédié aux déplacements lents, de façon à faire la liaison entre le grand espace public ouvert et la promenade verte sur la ligne 28 ;

Qu'il convient de réserver également sur le site la place pour une ligne de tram, voire d'un tram train et d'une éventuelle liaison ferroviaire desservant la zone portuaire ;

Considérant qu'en matière de mobilité la création d'une passerelle réservée aux transports commun et aux modes doux doit permettre le passage du canal dans la prolongation de la rue Picard en direction du boulevard Simon Bolivar ;

Piétons et cyclistes

Considérant que le réseau viaire ne peut favoriser le trafic de transit au sein du site et que les déplacements piétons et cyclistes doivent être encouragés ;

Considérant qu'il y a lieu de créer de nouveaux espaces réservés aux modes doux entre les quartiers

openbare-vervoerspolen (de bestaande metrostations in de omgeving) en de multimodale pool van het Noordstation ;

Dat de gewestelijke en gemeentelijke plannen tevens bepalen dat het noodzakelijk is dat over het kanaal een kunstwerk wordt aangelegd in het perspectief van de Picardstraat, dat enkel toegankelijk is voor de zachte mobiliteit en het openbaar vervoer ;

Dat de vlotte toegankelijkheid van de site gewaarborgd is en dat de mobiliteitsstudies aantonen dat hiertoe op de site de aanwezigheid van minstens één tramlijn vereist is, met haltes op de site zelf.

Dat het precieze tracé van de nieuwe tramlijn die de site Thurn en Taxis zal bedienen, nog bepaald moet worden door een gedetailleerdere studie ;

Overwegende dat de stedelijke ontwikkeling als nieuwe wijk van Thurn & Taxis vergezeld moet gaan van een zeer efficiënte bediening door het openbaar vervoer, die in verhouding staat tot het ontwikkelingsniveau van de activiteiten ;

Dat de treinbedding van de vroegere lijn 28A zodanig aangelegd zou moeten worden dat ze aan de achterzijde van site een groene verbinding vormt in de richting van Laken en Molenbeek, dat het gewicht van de gewestelijke openbare groene ruimte vergroot en het continue karakter van de groene vermazing wordt gewaarborgd en de bruggen goed tot uiting komen ;
Dat het derhalve is aangewezen dat de onbebouwde ruimte tussen de Bockstaelbrug en lijn 28 in stand wordt gehouden en dat hiervoor een aanleg wordt voorbehouden voor trage verplaatsingen, zodat een verbinding ontstaat tussen de grote openbare open ruimte en de groene wandeling op lijn 28 ;

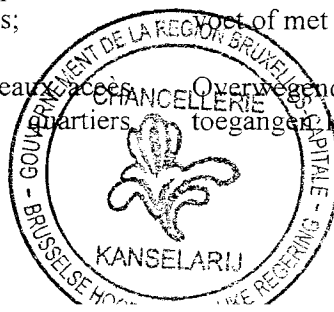
Dat op de site eveneens plaats moet worden voorbehouden voor een tramlijn, en zelfs een trein-tram, en een eventuele treinverbinding met het havengebied ;

Overwegende dat inzake mobiliteit de aanleg van een brug voorbehouden aan het openbaar vervoer en de zachte mobiliteit het mogelijk moet maken het kanaal over te steken in het verlengde van de Picardstraat in de richting van de Simon Bolivarlaan ;

Voetgangers en fietsers

Overwegende dat het wegnnet het transitverkeer op de site niet mag bevoordelen en dat verplaatsingen te voet of met de fiets aangemoedigd moeten worden ;

Overwegende dat het aangewezen is dat er nieuwe toegangen komen die worden voorbehouden voor de



périphériques au site de Tour et Taxis et au parc à créer,

Qu'il y a lieu d'aménager une liaison aisée et conviviale entre le site de Tour et Taxis et le site de la piscine et l'infrastructure verte d'accompagnement sur les berges du canal ;

e) Parkings

Considérant que la limite de la capacité du stationnement s'avère être un levier important d'une politique de mobilité durable ;

Considérant qu'il y a lieu de préserver un maximum d'emprises en pleine terre, qu'il convient de prévoir la plupart des emplacements de parkings en ouvrage, sous les nouveaux immeubles ;

Qu'il y a lieu de limiter le nombre d'emplacements sur le site au strict minimum ;

f) . Affectations –

Considérant qu'il importe de diversifier les usages du site en y implantant des surfaces destinées à la résidence, aux activités administratives, productives, logistiques, hôtelières et commerciales ;

Considérant que l'urbanisation du site de Tour et Taxis suppose l'implantation d'équipements et de commerces de quartier, complémentaires au logement et aux activités économiques développées sur le site ;

Qu'il y a lieu de combler certains déficits en matière d'équipements dans les quartiers avoisinants ;

Qu'il convient de prévoir également un programme de fonctions qui contribue à l'attractivité externe et au rayonnement régional du site ;

zachte mobiliteit tussen de wijken rondom de site Thur & Taxis en naar het nieuw aan te leggen park,

Dat het aangewezen is een vlotte en gebruiksvriendelijke verbinding aan te leggen tussen de site Thurn & Taxis en de site met het zwembad en begeleidende groene infrastructuur op de kanaaloevers ;

e) Parkeerplaatsen

Overwegende dat de beperking van de parkeercapaciteit een aanzienlijke hefboom blijkt te zijn van een duurzaam mobiliteitsbeleid ;

Overwegende dat het aangewezen is een maximum aan vollegrondsoppervlakte te behouden, dat het merendeel van de uit te voeren parkeerplaatsen dient te worden voorzien onder de nieuwe gebouwen ;

Dat het aangewezen is het aantal plaatsen op de site tot een strikt minimum te beperken

f) . Bestemmingen –

Overwegende dat het belangrijk is om de gebruiksmogelijkheden van de site zo verscheiden mogelijk te houden door ruimte af te bakenen voor de woonfunctie, voor administratieve activiteiten, voor productie, logistiek, hotelbedrijven en handel ;

Overwegende dat de stadsontwikkeling van Thurn & Taxis veronderstelt dat er buurtuitrustingen en -handel worden gevestigd die complementair zijn aan het wonen en aan de economische activiteiten die op de site worden ontwikkeld ;

Dat bepaalde ontbrekende uitrustingen opgevangen kunnen worden in de omliggende wijken ;

Dat tevens voorzien dient te worden in een functieprogramma dat bijdraagt tot de externe aantrekkingskracht en de gewestelijke uitstraling van de site ;

Que, afin de rencontrer les besoins sociaux, il y a donc lieu de prévoir un réseau qualitatif et accessible d'équipements de quartier, de niveau régional et supra-régional, de trouver un juste équilibre entre ces équipements de différents niveaux et tailles, de garantir leur bonne insertion dans les quartiers ainsi que la mixité des îlots, en proposant un programme mixte d'équipements à différentes échelles, destinés à répondre aux demandes suite au développement du site ainsi qu'aux demandes par rapport aux habitants des quartiers

Dat om aan deze sociale behoeften te voldoen derhalve voorzien dient te worden in een kwalitatief hoogstaand en toegankelijk netwerk van gewestelijk en supra-gewestelijk georiënteerde wijkuitrustingen, dat een billijk evenwicht gevonden dient te worden tussen deze uitrustingen van verschillende niveaus en groottes en dat deze behoorlijk in de wijken moeten worden ingepast in gemengde huizenblokken, dat een gemengd programma van uitrustingen op verscheidene schaal moet worden voorgesteld dat moet beantwoorden aan



environnants, tout en prévoyant l'accueil sur le site de grands équipements de rayonnement régional et international ;

Qu'il importe d'introduire, à côté de la mixité fonctionnelle, une mixité sociale, de privilégier une diversification de l'offre de logements au niveau de la taille et du type ;

Que le plan régional de développement, ainsi que d'autres plans et programmes de différents pouvoirs publics prévoient une diversification de l'offre de logements, dans le cadre d'une politique « un logement pour tous » ;

Que le potentiel urbanistique du site de T&T, ses atouts, sa taille, sa localisation en plein centre ville, présente une unique opportunité de contribution à cet objectif, ainsi qu'à l'objectif d'offrir un habitat de qualité en ville ;

Que la fonction de logement doit être située aux endroits qui lui sont le plus favorable par rapport à l'ensoleillement, les vues et les ambiances urbaines ;

Que la réaffectation et la densification de la gare maritime doit se faire en préservant ses qualités architecturales, en tenant compte de la spécificité de l'espace concerné, à savoir une succession de grandes halles dont la lecture de la structure doit être maintenue et valorisée ;

Considérant d'autres qualités d'usage et un positionnement fonctionnel particulier dans Bruxelles lié à la dimension événementielle de l'espace ouvert public et des activités qui se déroulent dans les Magasins ;

Que le site a une tradition et une renommée nationale et internationale d'accueil d'activités culturelles ;

Qu'il joue ainsi un rôle important dans le paysage et l'offre culturelle de Bruxelles et qu'il y a lieu, pour l'attractivité du site et de la ville, de maintenir et de renforcer cette offre diverse, à proximité du centre-ville

de vraag ingevolge de ontwikkeling van de site, alsook aan de vraag met betrekking tot de bewoners van de omliggende wijken, waarbij men erop toeziet dat grote uitrustingen met gewestelijke en internationale uitstraling op de site kunnen worden opgevangen ;

Dat het belangrijk is dat naast de functionele mix ook een sociale mix moet worden tot stand gebracht en dat meerdere groottes en types woningen er samen een plaats vinden ;

Dat het gewestelijk ontwikkelingsplan, alsmede andere plannen en programma's van meerdere overheden voorzien in een diversificatie van het woningaanbod in het kader van een beleid gericht op « een woning voor allen » ;

Dat het stedenbouwkundig potentieel van de T&T site, zijn troeven, zijn omvang en zijn ligging in het stadscentrum een unieke gelegenheid vormen om tot deze doelstelling bij te dragen, alsook tot de doelstelling om kwalitatief hoogstaande huisvesting te bieden in de stad ;

Dat de woonfunctie een plaats moet vinden op de plaatsen die hiervoor het meest geschikt zijn inzake lichtinval, uitzicht en stadssfeer ;

Dat bij de herbestemming en de verdichting van het goederenstation de architecturale kenmerken behouden moeten blijven, rekening houdend met de eigenheid van de betrokken ruimte, hetzij een opeenvolging van grote hallen, waarvan de zichtbare structuur behouden en gevaloriseerd moet worden ;

Overwegende de andere gebruikskennmerken en een specifieke functionele ligging in Brussel, verbonden aan de evenementiële dimensie van de openbare open ruimte en de activiteiten die in de Magazijnen plaatsvinden ;

Dat de site beschikt over een traditie en een nationale en internationale uitstraling voor de opvang van cultuuractiviteiten ;

Dat zij een belangrijke rol speelt in het Brussels culturaanbod en -landschap en dat voor de aantrekkelijkheid van de site en van de stad dit aanbod, nabij het stadscentrum, in stand gehouden en versterkt dient te worden ;



Article 1^{er} Le Conseil communal de la Ville de Bruxelles est invité à approuver, dans un délai de 3 ans à partir de la notification du présent arrêté, un plan particulier d'affectation du sol portant sur la partie de son territoire identifiée « zone d'intérêt régional (ZIR) n° 6 » étendue aux zones voisines délimitées par :

Au Sud-Est par l'avenue du Port, le Quai des matériaux, le pont des Armateurs et l'axe de la prolongation de la rue Van Meyel jusqu'au Quai des Matériaux ; au Nord-Est par la rue Dieudonné Lefèvre, incluant le bâtiment « Byrrh », une partie de la zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT) et une partie de la zone de chemin de fer (ZCF) contiguë à la ZIR 6A, tels que repris sur le plan en annexe.

Art 2. Ce PPAS se conformera au programme des ZIR n° 6A et 6B tel que libellé dans les dispositions relatives à l'affectation du sol du PRAS, ainsi qu'aux dispositions énumérées ci-après.

a) Du point de vue des **propositions d'aménagement général** du site, le PPAS s'appuiera sur les éléments suivants :

- les principes du développement durable et d'un urbanisme durable repris au schéma directeur de Tour et Taxis ;

- **La structuration générale du site doit être consacrée par l'organisation des espaces publics telle que :**

- l'aménagement de l'ensemble du site est organisé suivant un vaste espace vert public multifonctionnel, d'un seul tenant, s'étendant de l'avenue du Port à l'assiette de l'ancienne ligne 28 et conforme aux caractéristiques définies ci-après. ;

- La superficie de l'espace vert public multifonctionnel ne peut être inférieure à 91.500 m² d'un seul tenant au sein des ZIR 6A et 6B et des parties de ZAPT et de ZCF comprises dans le périmètre du PPAS. Les espaces verts tels que les zones de recul, les intérieurs d'îlot, les jardins, les toitures vertes, les voiries, ... ne peuvent être comptabilisés dans le calcul ;

- cet espace vert public multifonctionnel est traité de manière paysagère et peut accueillir des

Artikel 1 De gemeenteraad van de Stad Brussel wordt verzocht, binnen een termijn van 3 jaar te rekenen vanaf de kennisgeving van dit besluit, een bijzonder bestemmingsplan goed te keuren met betrekking tot het deel van zijn grondgebied dat geboekt staat als « gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 6 » uitgebreid tot de naburige gebieden die afgebakend worden :

Aan de zuidoostkant door de Havenlaan, de Materialenkaai, de Redersbrug en de verlengde as van de Van Meyelstraat tot aan de Materialenkaai ; aan de noordoostkant door de Dieudonné Lefèvrestraat, met inbegrip van het « Byrrh »-gebouw, een deel van het gebied voor haven- en vervoersactiviteiten (GHAV) en een deel van het spoorweggebied (SWG) langsheen het GGB 6A, zoals deze staan aangegeven op het bijgaande plan.

Art 2. Dit BBP dient overeen te stemmen met het programma van de GGB nrs. 6A en 6B, zoals ingevuld in de bepalingen aangaande de bodembestemming van het GBP, alsook met de hieronder opgesomde bepalingen.

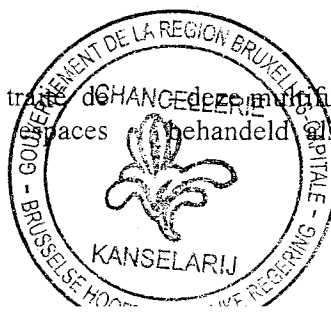
a) Met het oog op de **algemene aanlegvoorstellen** dient het BBP te steunen op de volgende elementen :

- de beginselen van de duurzame ontwikkeling en van een duurzame stedenbouw zoals vermeld in het richtschema voor Thurn & Taxis ;

- **De site moet een algemene structurering ondergaan middels de organisatie van de openbare ruimten zoals :**

- de aanleg van de gehele site wordt georganiseerd in functie van een grote groene openbare ruimte die multifunctioneel is en uit één stuk bestaat, tussen de Havenlaan en het tracé van de vroegere lijn 28, en overeenkomstig de hierna omschreven eigenschappen ;

- De oppervlakte van de multifunctionele groene openbare ruimte mag niet kleiner zijn dan 91.500 m² in één stuk binnen de GGB 6A en 6B en de delen van de GHAV en SWG die begrepen zijn in de perimeter van het BBP. De groene ruimten, zoals de achteruitbouwstroken, de binnenzijde van huizenblokken, de tuinen, de groene daken, de wegen,... mogen hiervoor niet verrekend worden.



minéralisés;

– sur son versant Sud, cet espace vert public multifonctionnel est délimité par la présence des bâtiments patrimoniaux à valoriser : les limites de l'espace vert public s'alignent sur le bâti existant, prolongé jusqu'au talus au droit du « square Laekenveld », côté de la rue Laekenveld, de manière à libérer les vues depuis ce promontoire. ;

– son versant Nord est délimité par de nouvelles constructions en bordure de parc et l'implantation du bâti sur ce versant bénéficie d'une flexibilité de manière à éventuellement rompre avec un alignement rectiligne;

- Dans la ZIR 6A, la largeur entre les deux versants bâtis atteint minimum 90 m. La hauteur du bâti respecte la règle générale de gabarit reprise dans le présent arrêté.

- Dans la ZIR 6B, une plus grande flexibilité d'implantation de l'espace ouvert public et de hauteur du bâti est autorisée, pour autant que la zone comprise entre l'axe de la façade nord de la gare maritime et l'axe prolongeant la partie nord du pont des armateurs demeure non bâtie ;

– une zone est réservée pour l'organisation d'événements ponctuels

– la partie est de l'espace vert public à proximité de l'avenue du Port doit maintenir une largeur non bâtie suffisante pour permettre une liaison visuelle et physique entre les berges du canal et le site Tour et Taxis.

– l'aménagement du site veillera à conserver des perspectives depuis le pont du Jubilé et le square Laekenveld sur le canal jusqu'au « skyline » du quartier Nord ;

verharde ruimten ;

– op de zuidhelling wordt deze multifunctionele groene openbare ruimte begrensd door de aanwezigheid van patrimoniale gebouwen die gevaloriseerd dienen te worden : de grenzen van de groene openbare ruimte worden afgestemd op de bestaande gebouwen, verlengd tot aan de berm loodrecht op de « Laekenveldsquare », aan de kant van de Laekenveldstraat, zodat het uitzicht vanaf die heuvel wordt vrijgemaakt ;

– de noordhelling wordt begrensd door nieuwe gebouwen langsheen het park en de inplanting van de gebouwen op deze helling geniet flexibiliteit zodat eventueel kan gebroken worden met een rechtlijnige rooilijn.

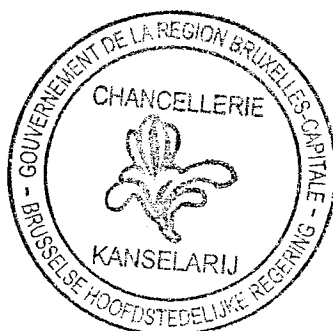
- Binnen GGB 6A bedraagt de breedte tussen de twee bebouwde hellingen minstens 90 m. De hoogte van de gebouwen leeft de algemene regel voor de bouwhoogte na die in dit besluit wordt vastgesteld.

- Binnen GGB 6 B wordt een grotere flexibiliteit gehanteerd voor de inplanting van de openbare open ruimte en voor de hoogte van de gebouwen, voor zover het gebied gelegen tussen de voorgevel van het goederenstation en de as in het verlengde van het noordelijke deel van de Redersbrug onbebouwd blijft.

– er wordt een gebied voorbehouden om occasionele evenementen te organiseren

– het oostelijke deel van de openbare groene ruimte nabij de Havenlaan dient een toereikende onbebouwde breedte te behouden om een visuele en fysieke verbinding vrij te houden tussen de kanaaloevers en de site van Thurn & Taxis.

- bij de aanleg van de site moet worden toegezien op de instandhouding van het perspectief vanop de Jubelfeestbrug en vanaf de Laekenveldsquare op het kanaal tot aan de « skyline » van de Noordwijk ;





Arrêté du Gouvernement de la Région
de Bruxelles-Capitale

Besluit van de Brusselse
Hoofdstedelijke Regering

- des accès pour les piétons sont réalisés depuis le boulevard du Jubilé, l'avenue Jean Dubrucq, le pont Pannenhuis et le square du Laekenveld;

Les liaisons nord-sud

- l'aménagement d'une liaison piétonne et cycliste permanente nord-sud traversant le site, permettant de franchir l'ensemble du site et de mettre en relation le quartier Maritime au quartier Marie-Christine, établissant une continuité entre la rue Vandenbogaarde et la rue de Molenbeek ;
- la largeur minimale de cette traversée, traitée de manière paysagère, est de 20 m entre alignements;
- la liaison est principalement piétonne et cycliste ; en vue de desservir localement les immeubles, elle peut être carrossable à certains endroits, sans être traversante pour les automobiles à l'exception des véhicules pompiers ;
- l'ensemble « château d'eau-centrale électrique » constitue un point d'articulation dans la continuité spatiale de la liaison ;

Mise en valeur de la topographie du site

- les talus sont maintenus et traités dans le cadre d'un plan de gestion et du maillage vert ;
- le traitement et l'aménagement des talus en contrebas des rue du Laekenveld et Dieudonné Lefèvre sont de nature à favoriser le contrôle social et permettre de conserver une vue sur l'arrière ;

La rénovation de la gare maritime

- la gare maritime est traitée comme un espace ouvert accessible au public et franchissable sur toute sa longueur Nord-Sud par au moins une liaison piétonne, s'inscrivant dans la continuité de la rue de Ribaucourt, la liant à l'espace vert public du site ;

- er worden toegangen voor voetgangers uitgevoerd vanaf de Jubelfeestlaan, de Jean Dubrucqlaan, de Pannenhuisbrug en de Laekenveldsquare ;

De Noord-Zuid verbindingen

- De aanleg van een permanente noord-zuidverbinding voor voetgangers en fietsers op de site, die het mogelijk maakt deze helemaal over te steken en een band tot stand te brengen tussen de Maritieme Wijk en de Maria-Christinawijk zodat continuïteit ontstaat tussen de Vandenbogaardestraat en de Molenbeekstraat ;
- de minimumbreedte van deze oversteek, die als landschap moet worden behandeld, bedraagt 20 m tussen de rooilijnen ;
- de verbinding is in hoofdzaak voor voetgangers en fietsers ; voor de lokale bediening van de gebouwen kan ze op bepaalde plaatsen berijdbaar worden gemaakt, zonder daarom de oversteek mogelijk te maken voor auto's, met uitzondering van brandweervoertuigen ;
- het geheel « watertoren-elektrische centrale » vormt een scharnierpunt in de ruimtelijke continuïteit van de verbinding ;

Benutting van de topografie van de site

- de bermen blijven bestaan en worden behandeld in het kader van een beheersplan en van de groene vermazing ;
- de behandeling en de aanleg van de bermen onderaan de Laekenveldstraat en de Dieudonné Lefèvrestraat zijn van die aard dat ze de sociale controle bevorderen en dat een uitkijk op de achterkant behouden blijft ;

De renovatie van het goederenstation

- het goederenstation wordt behandeld als overdekte ruimte die toegankelijk is voor het publiek en over de hele noord-zuidlengte doorgestoken kan worden door ten minste één voetgangersverbinding, waarmee zij aansluit op de continuïteit van de Ribaucourtstraat en



- l'espace intérieur de la gare maritime est par ailleurs structuré dans le sens Est-Ouest par une série de liaisons piétonnes qui mettent en relation la gare aux Magasins, à l'entrepôt royal et aux constructions rendues possibles par le plan du côté Ouest de la gare;

- les rénovation et réaffectation de la gare maritime garantissent la mise en valeur de sa structure, de sorte à ce que celle-ci, de même que la toiture, reste perceptibles de l'intérieur;
- la densification de la gare se fait en maintenant et en valorisant les possibilités d'éclairage naturel des espaces intérieurs;

Règle générale de composition du bâti en ZIR 6A

En plan, l'implantation des nouvelles constructions est régie par les espaces publics structurants tels que précisés ci-dessus.

En élévation, les gabarits des nouvelles constructions sont régis par le patrimoine bâti présent sur le site.

- 1) la hauteur des nouvelles constructions à l'Ouest de la gare maritime, entre la gare et le talus de Laekenveld ne peut être supérieure à la hauteur du faîte de la toiture des grandes halles de la gare maritime (24m);

Un dépassement de gabarits est autorisé à trois conditions :

a) qu'ils soient calculés dans un mécanisme de compensation ;

b) que les bâtiments plus élevés soient situés de préférence dans la partie le long du talus longeant la rue Laekenveld, une alternance étant cependant permise entre les alignements Ouest et Est, en veillant à préserver les ensoleillements, en particulier en évitant les ombrages sur les immeubles accueillant la fonction résidentielle;

c) qu'ils ne pénalisent pas la vue sur la gare maritime ;

- 2) La hauteur maximale des nouvelles constructions, au Nord de l'espace vert public, entre celui-ci et la zone d'activités portuaires et de transport est limitée de la façon suivante :

a) La hauteur maximale des constructions le long de l'espace vert public doit être limitée à la hauteur du faîte de la toiture des grandes halles de la gare maritime (24m);

deze verbindt met de groene openbare ruimte van de site ;

- de binnenruimte van het goederenstation wordt bovendien in de oost-westrichting gestructureerd door een aantal voetgangersverbindingen die het station doen aansluiten bij de Magazijnen, het Koninklijk Pakhuis, en de gebouwen die het plan mogelijk maakt aan de westzijde van het station ;

- de renovatie en herbestemming van het goederenstation is een waarborg om zijn structuur tot zijn recht te laten komen zodat deze, net als het dak, van binnenuit zichtbaar blijft ;

- de verdichting van het station gebeurt met behoud van en aandacht voor de natuurlijke verlichtingsmogelijkheden van de binnenruimten ;

Algemene compositieregel voor de gebouwen in GGB 6A

Op het plan wordt de inplanting van nieuwe gebouwen geregeld door de structurerende openbare ruimten zoals hierboven vermeld.

In de hoogteverhouding wordt de bouwhoogte van nieuwe gebouwen geregeld door het bebouwd erfgoed dat op de site aanwezig is.

- 1) de hoogte van nieuwe gebouwen aan de westkant van het goederenstation, tussen het station en de berm van Laekenveld, mag niet hoger zijn dan de nokhoogte van het dak van de grote hallen van het goederenstation (24 m) ;

Een overschrijding van de bouwhoogte wordt toegestaan op drie voorwaarden :

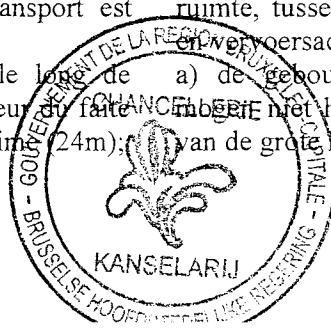
a) dat zij berekend wordt in een compensatiemechanisme ;

b) dat de hoogste gebouwen bij voorkeur gelegen zijn in het gedeelte langs de berm aan de kant van de Laekenveldstraat. Het is evenwel toegestaan te alterneren tussen de oostelijke en westelijke rooilijnen. Daarbij dient erop toegezien te worden dat de lichtinval gevrijwaard wordt, door meer bepaald te voorkomen dat schaduw valt op de gebouwen die voorzien in de woonfunctie;

c) dat zij het uitzicht op het goederenstation niet hinderen ;

- 2) de maximumhoogte van de nieuwe gebouwen aan de noordkant van de openbare groene ruimte, tussen deze ruimte en het gebied voor havenoversactiviteiten, wordt begrensd als volgt :

a) de gebouwen langs de groene openbare ruimte mag niet hoger zijn dan de nokhoogte van het dak van de grote hallen van het goederenstation (24 m) ;



b) Les bâtiments situés le long de la nouvelle voirie au Nord peuvent avoir une hauteur supérieure ne dépassant pas la ligne partant du centre de l'espace vert public – sur base d'une largeur théorique de 120m – et s'appuyant sur la corniche des immeubles implantés le long de l'espace vert public; et pour autant qu'il y ait une distribution homogène des m² par îlot;

c) Les immeubles hauts peuvent être disposés en alternance (entre les alignements Nord et Sud) en veillant à préserver les ensoleillements, en particulier en évitant les ombrages sur les immeubles accueillant la fonction résidentielle ;

- les nouvelles constructions sont implantées en îlots, de manière à favoriser la perméabilité spatiale et visuelle et à maintenir la lecture du site dans ses différentes profondeurs ;

- Des bâtiments à gabarit plus élevé que celui défini par la règle générale de composition du bâti énoncée ci-dessus seront groupés du côté de l'avenue du Port;

La localisation des logements tous types confondus est privilégiée par rapport à l'ensoleillement et à la vue sur le parc ;

3) les équipements sportifs de proximité (plaines de sports, de jeux) sont implantés de préférence dans la profondeur du parc, à proximité des quartiers déjà habités ;

4) Au sein de la gare maritime, les constructions ne peuvent dépasser 2/3 de la surface au sol et s'élever sur maximum 2 niveaux hors sol, hormis aux quatre angles de la gare où ils peuvent atteindre 3 niveaux hors sol.

b) Du point de vue de l'affectation du site, le PPAS veillera à créer une mixité fonctionnelle sur le site, à savoir sur les deux zones d'intérêt régional 6A et 6B:

1). les immeubles existants et rénovés, affectés aux bureaux, commerces et équipements, totalisent au moment de l'approbation du présent arrêté 96.633 m² (voir situation existante) ;

2). les nouveaux développements au sein des ZIR 6A et 6B, y compris dans la gare maritime, sont affectés à :

– un minimum de 40% de logements, un minimum de 10% d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le solde étant affecté aux activités administratives

b) De gebouwen gelegen langs de nieuwe weg aan de noordkant mogen hoger zijn, maar mogen niet uitreiken boven de lijn die vertrekt vanaf het centrum van de groene openbare ruimte – uitgaande van een theoretische breedte van 120 m – en waarbij de daklijst van de gebouwen die ingeplant zijn langs de groene openbare ruimte, dient als uitgangspunt; en op voorwaarde dat de oppervlakte in m² gelijkmatig verdeeld is per huizenblok ;

c) De hoge gebouwen mogen alternerend opgesteld worden (tussen de noordelijke en zuidelijke rooilijn) met vrijwaring van de lichtinval, waarbij inzonderheid wordt voorkomen dat schaduw valt op gebouwen die voorzien in de woonfunctie ;

- de nieuwe gebouwen worden ingeplant in huizenblokken zodat de ruimtelijke en visuele permeabiliteit wordt bevorderd en het uitzicht van de site met haar verschillende diepten behouden blijft ;

– De gebouwen met een grotere bouwhoogte dan die welke vastgelegd is in de hierboven vermelde algemene compositieregel voor de gebouwen worden gegroepeerd langs de kant van de Havenlaan;

Voor de ligging van de woningen, ongeacht het type, moet bij voorrang rekening gehouden worden met de lichtinval en het uitzicht op het park ;

3) de plaatselijke sportuitrustingen (sport- en speelpleintjes) worden bij voorkeur ingeplant in de diepte van het park, nabij de reeds bewoonde wijken ;

4) In het goederenstation mogen de gebouwen niet meer dan 2/3 van de grondoppervlakte in beslag nemen en maximaal twee bovengrondse verdiepingen tellen, behalve op de vier hoeken van het station, waar zij tot drie bovengrondse verdiepingen mogen reiken.

b) Met het oog op de bestemming van de site dient het BBP erop toe te zien dat een functionele mix ontstaat op de site, tzt. binnen de twee gebieden van gewestelijk belang 6A en 6B:

1. de bestaande en gerenoveerde gebouwen met een bestemming als kantoren, winkels en uitrustingen, hebben een totale oppervlakte van 96.633 m² op het moment waarop dit besluit wordt goedgekeurd (cfr. bestaande toestand) ;

2. de nieuwe ontwikkelingen binnen de GGB ZIR 6A en 6B, met inbegrip van het goederenstation, worden bestemd als volgt :

– een minimum van 40% woningen, een minimum van 10% uitrustingen van collectief belang of van openbare dienst en het saldo wordt bestemd



ou productives, aux commerces, établissements hôteliers, activités logistiques et de transport avec un maximum de 40% pour les activités administratives ou productives ;

– un maximum de 370.000 m² de surfaces brutes hors sol pour les ZIR n° 6 A et 6 B, qui s'ajoutent aux 96.633 m² existants;

– La ZIR 6A accueille maximum 330.000 nouveaux m² dont 40.000 à 50.000m² maximum au sein de la gare maritime;

– La ZIR 6B accueille maximum 40.000 m² nouveaux;

– Les équipements d'intérêt collectif ou de service public ne sont pas limités en terme de surfaces mais devront notamment intégrer les fonctions suivantes :

- crèches/garderies, une/des école(s) primaire(s), une école du cirque, des équipements sportif couvert(s) et non couverts, un/des équipements à vocation socio-éducative et socio-culturelle de quartier ;

- minimum 30% de la surface affectée au logement est destinée au logement moyen dispersé sur le site ;

- la mixité fonctionnelle est assurée par îlot;

Un maximum de 10.000 m² nouveaux peut être transféré par le PPAS d'une ZIR à l'autre;

Pour ce qui concerne la gare maritime :

les affectations garantiront une mixité fonctionnelle (équipements, loisirs, spectacles, centre d'expositions/séminaires/conférences, centre éducatif, commerces, marché ouvert permanent, horeca, bureaux, ...), en complément au bâtiment A des sheds ;

les emplacements de stationnement :

– un maximum de 3.500 emplacements de parking (public et privé) au total sur le site,

- les parkings liés aux logements sont créés en sous-sol des immeubles;

- de manière générale, le stationnement se trouve sous les nouveaux immeubles ;

- des emplacements de parking peuvent se trouver partiellement sous l'espace public vert de la ZIR 6B (en vis-à-vis de l'entrepôt royal) ;

pour administrative ou productieactiviteiten, hotelbedrijven, logistiek en vervoer, met ten hoogste 40% voor de administratieve of productieactiviteiten ;

– en maximum van 370.000 m² bruto bovengrondse oppervlakte voor de GGB nrs. 6 A en 6 B, bovenop de bestaande 96.633 m² ;

– GGB 6A biedt plaats aan ten hoogste 330.000 m² nieuwe oppervlakte, waarvan ten hoogste 40.000 à 50.000m², in het goederenstation.

– GGB 6B omvat ten hoogste 40.000 m² aan nieuwe oppervlakte

– De uitrustingen van collectief belang of van openbare dienst worden niet beperkt in oppervlakte maar moeten wel voorzien in de volgende functies :

- kinderkribben/-opvang, één of meerdere basisscholen, een circusschool, overdekte en niet-overdekte sportuitrustingen, één of meerdere sociaal-educatief of sociaal-cultureel georiënteerde buurtuitrustingen ;

- minstens 30% van de oppervlakte bestemd voor huisvesting wordt besteed aan middelgrote woningen die over de site worden verspreid ;

- er wordt voorzien in een functionele mix per huizenblok ;

Op grond van het BBP is het mogelijk een nieuwe oppervlakte van maximaal 10.000 m² over te hevelen van het ene GGB naar het andere;

Met betrekking tot het goederenstation :

- de bestemmingen moeten een functionele mix waarborgen (uitrustingen, vrije tijd, evenementen, centrum voor tentoonstellingen/seminars/conferenties, educatief centrum, winkels, permanente openluchtmarkt, horeca, kantoren,...) in aanvulling bij gebouwen A van de sheds ;

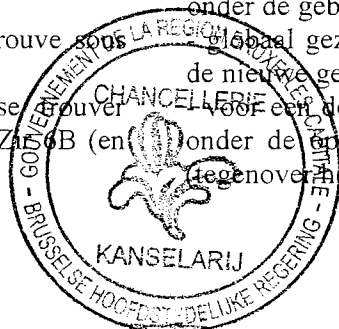
de parkeerplaatsen :

– in totaal ten hoogste 3.500 (openbare en privé-) parkeerplaatsen op de site,

- parkeerplaatsen verbonden aan woningen worden onder de gebouwen aangelegd;

- globaal gezien bevindt zich de parkeerruimte onder de nieuwe gebouwen ;

- voor een deel mogen zich parkeerplaatsen bevinden onder de openbare groene van het GGB 6B ruimte tegenover het Koninklijk Pakhuis) ;



- pour ce qui concerne les immeubles existants, des emplacements de stationnement peuvent être localisés uniquement en dessous de la gare maritime ;
- un parking public doit être prévu sur le site. Le nombre exact d'emplacement devra être établi en fonction de la répartition des affectations commerciales et événementielles

Les parkings devront pouvoir être convertis ou supprimés en fonction de l'évolution de la desserte du site en transports en commun.

c) Du point de vue du **patrimoine bâti à préserver** :

Outre l'entrepôt royal et les Magasins, qui ont fait l'objet d'une rénovation et une réaffectation, les bâtiments et ouvrages suivants sont conservés et rénovés :

- la gare maritime
- l'ancienne station électrique/château d'eau
- l'hôtel des postes
- le magasin aux produits dangereux
- les édicules d'entrée et les grilles

d) Du point de vue **des déplacements, du stationnement, des accès au site et des espaces publics aux abords**, le PPAS veillera à prévoir :

* l'aménagement d'une piscine à ciel ouvert sur la rive gauche du bassin Beco, ainsi qu'un parc le long du bassin, faisant un lien paysager avec les aménagements de l'espace vert public sur le site de Tour et Taxis et ceux déjà réalisés sur la rive gauche du bassin par le Port de Bruxelles;

* l'organisation de la mobilité sur le site, qui est principalement piétonne et cycliste ;

Seules les voiries suivantes sont accessibles pour les automobiles :

- en cul-de-sac, la partie de la traversée Nord-Sud du site, allant de l'avenue Picard jusqu'à la limite de la zone bâtissable entre la gare maritime et le talus de Laekenveld, ainsi que les rues locales en communication avec cette voirie, desservant les îlots d'immeubles situés à l'ouest de la gare maritime ;

- une voirie en « L » située au nord de la ZIR n°6, qui assurera la distribution locale des immeubles situés du côté nord de l'espace ouvert public central, ainsi que les rues locales en communication avec cette voirie et aménagées de façon perpendiculaire à la branche est-ouest de la voirie en L desservant les côtés est et ouest

- pour wat de bestaande gebouwen betreft, mogen zich enkel parkeerplaatsen bevinden onder het goederenstation ;

- er dient een openbare parking voorzien te worden op de site. Het nauwkeurige aantal plaatsen moet worden vastgesteld in functie van de spreiding van bestemmingen voor handel en evenementen.

Parkings moeten omgevormd of afgeschaft kunnen worden in functie van de evolutie van wijze waarop de site wordt bediend door het openbaar vervoer.

c) Met het oog op het **te behouden bebouwd erfgoed** :

Behoudens het Koninklijk Pakhuis en de Magazijnen, die een renovatie en een herbestemming hebben ondergaan, worden de volgende gebouwen en bouwwerken behouden en gerenoveerd :

- het goederenstation
- de vroegere elektriciteitscentrale / watertoren
- het 'hôtel des postes'
- het Magazijn voor gevaarlijke producten
- de toegangskiosken en de hekken

d) Met het oog op de **verplaatsingen, het parkeren, de toegang tot de site en de openbare ruimten in de onmiddellijke omgeving**, dient het BBP te voorzien in :

* de aanleg van een opnluchtwembad op de linkeroever van het Becobekken, alsook een park langsheen het bekken, dat de landschappelijke verbinding maakt met de aanleg van de openbare groene ruimte op de site Thurn & Taxis en van de aanleg die de Haven van Brussel op de linkeroever van het bekken reeds heeft verwezenlijkt ;

* de organisatie van de mobiliteit op de site, die in hoofdzaak bestemd is voor voetgangers en fietsers ;

Enkel de volgende wegen zijn toegankelijk voor auto's :

- als doodlopende straat het deel van de noord-zuidverbinding van de site tussen de Picardstraat en de grens van het bebouwbaar gebied gelegen tussen het goederenstation en de berm van Laekenveld, alsook de plaatselijke straten die op deze wegenis uitgeven en de gebouwenblokken aandoen gelegen aan de westkant van het goederenstation ;

- een « L »-vormige wegenis aan de noordkant van de GCB n° 6, die voorziet in het plaatselijk verkeer naar de gebouwen gelegen aan de noordkant van de centrale openbare open ruimte, alsook de plaatselijke straten die op deze wegenis uitgeven loodrecht op de oost-westtak van de L-vormige wegenis die de oost-



des immeubles situés du côté nord de l'espace ouvert public central ;

- cette voirie de desserte locale entre les nouvelles constructions au nord du parc central et la zone d'activités portuaires et de transport au nord de la ZIR n° 6 est aménagée avec une largeur minimale de 20 m ;

La voirie entre le vaste espace ouvert public central et les immeubles au nord de celui-ci n'est pas accessible aux voitures ;

* les accès suivants au site

- un accès majeur situé le long de l'avenue du Port ;
- un accès principal dans l'axe de la prolongation des rues Vandenbogaarde et de Molenbeek, aux aboutissements de la liaison Nord-Sud traversant le site ;

- un deuxième accès côté rue Picard, à la gare maritime, au droit de la rue de Ribaucourt ;

- ces accès sont de plein-pied par rapport aux espaces publics aux abords ;

- des accès secondaires mettant en connexion le site avec les quartiers voisins : de part et d'autre du pont Bockstaël, de part et d'autre du pont Clesse, à l'endroit du square Laekenveld, à l'endroit du carrefour rue de l'Escaut/rue Picard, à l'endroit de l'actuel site Ziegler, à l'endroit de la station de métro Pannenhuis, à Bockstaël ;

* une servitude de passage pour l'accès situé sur le site privé Ziegler ;

* les principes d'accès aux parkings

* le réaménagement de la rue Picard, prévoyant un site propre pour les transports en commun

* la desserte du site en transport en commun performant doit être assurée

l'arrière du site sera desservi par au moins une ligne de tram en site propre permettant d'assurer la desserte des nouveaux développements

* la construction d'un nouvel ouvrage d'art pour piétons, cyclistes et transports en commun au dessus du canal dans la prolongation de l'axe du boulevard Bolivar et de la rue Picard ;

e) Le PPAS veillera également à **intégrer les éléments suivants** :

- l'imposition de garanties d'une réalisation conjointe des logements et des surfaces liées aux autres activités ;

- l'imposition de garanties d'une réalisation conjointe de l'aménagement du grand espace ouvert public et de la rénovation de la gare maritime par rapport aux constructions d'immeubles neufs ;

en westkant aandoet van de gebouwen gelegen aan de noordkant van de centrale openbare open ruimte ;

- deze plaatselijke wegverbinding tussen de nieuwe gebouwen aan de noordkant van het centrale park en het gebied voor haven- en vervoersactiviteiten aan de noordkant van het GGB nr. 6 krijgt een aanleg van minstens 20 m breed ;

De wegenis tussen de brede centrale openbare open ruimte en de gebouwen aan de noordkant hiervan is niet toegankelijk voor auto's ;

* de volgende toegangen tot de site

- een grote toegang aan de Havenlaan ;

- een hoofdtoegang in het verlengde van de as Vandenbogaardestraat- Molenbeekstraat, op het eindpunt van de noord-zuidverbinding die de site doorkruist ;

- een tweede toegang aan de kant van de Picardstraat, aan het goederenstation, loodrecht op de Ribaucourtstraat ;

- deze toegangen liggen gelijk met de openbare ruimten in de onmiddellijke omgeving ;

- secundaire toegangen die de site verbinden met de naburige wijken : aan beide zijden van de Bockstaëlbrug, aan beide zijden van de Clessebrug, ter hoogte van de Laekenveldsquare, ter hoogte van het kruispunt Scheldestraat/Picardstraat, ter hoogte van de Zieglersite, ter hoogte van het metrostation Pannenhuis, aan Bockstaël ;

* Een erfdienstbaarheid van doorgang voor de toegang tot de privé-site Ziegler ;

* de toegangsprincipes tot de parkings

*de heraanleg van de Picardstraat, waarbij een eigen baan wordt voorzien voor het openbaar vervoer

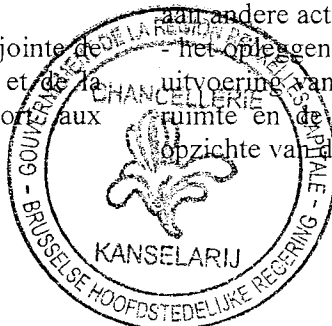
* er moet gezorgd worden voor een performante bediening van de site door het openbaar vervoer ; de achterzijde van de site wordt bediend door tenminste één tramlijn in eigen baan, waarmee het mogelijk wordt te voorzien in de bediening van nieuwe ontwikkelingen

* de bouw van een nieuw kunstwerk voor voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer over het kanaal in het verlengde van de as gevormd door de Bolivarlaan en de Picardstraat ;

e) Het BBP dient eveneens toe te zien op de **toevoeging van de volgende elementen** :

- het opleggen van waarborgen voor een gezamenlijke uitvoering van woningen en oppervlakte verbonden aan andere activiteiten ;

- het opleggen van waarborgen voor een gezamenlijke uitvoering van de aanleg van de grote openbare open ruimte en de renovatie van het goederenstation ten opzichte van de nieuwbouwwoningen ;



- l'adoption de critères répondant à des exigences de haute qualité environnementale tant pour l'aménagement général et les infrastructures que pour les constructions, dans les domaines de l'énergie, l'eau, le micro-climat, le bruit et les nuisances, les déchets et rejets de matériaux ;

- la promotion/le développement/la mise à disposition sur le site d'alternatives aux emplacements de stationnement, notamment des systèmes de voitures partagées en ouvrage, ainsi qu'en voirie, à un endroit central sur le site, fréquemment utilisé ;

Art 3. Le présent arrêté abroge et remplace l'arrêté du 9 janvier 2003 .

Bruxelles, le 23 avril 2009

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Charles Picqué

Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine, du Logement, de la Propreté publique.

- het vastleggen van criteria die beantwoorden aan de hoge kwaliteitsvereisten inzake het leefmilieu, zowel voor de algemene aanleg en de infrastructuur als voor de bouwwerken op het vlak van energie, water, microklimaat, geluid en overlast, afval en werfafval ;

- de promotie/ontwikkeling/terbeschikkingstelling van alternatieven voor parkeerplaatsen op de site, inzonderheid car-sharingsystemen, in bouwwerken zowel als op de wegenis, op een centrale, veelgebruikte plaats op de site ;

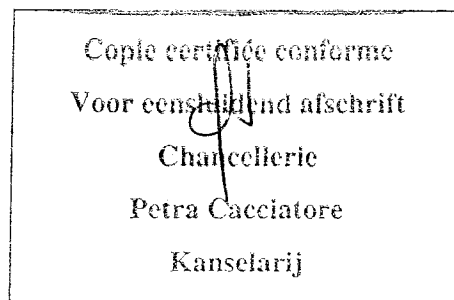
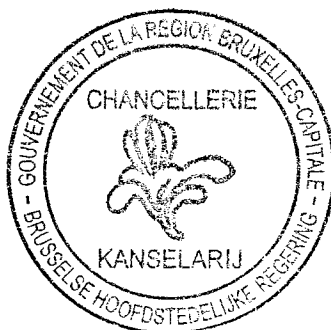
Art 3. Dit besluit herroept en vervangt het besluit van 9 januari 2003.

Brussel, 23 april 2009

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering ;

Charles Picqué

Minister-President van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, bevoegd voor Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing, Huisvesting, Openbare Netheid.



05 MAI 2009