0.

INLEIDING

Versie voor afronding - januari 2025

BU
UR
Part of Sweco

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

1.1 Invarianten / Basisgegevens 3

2 DE VERSCHILLENDE SCENARIO'S 6

2.1 Trendscenario 6

2.2 Scenario 1 9

2.3 Scenario 2 12

2.4 Scenario 3 15

3 CONCLUSIE 18

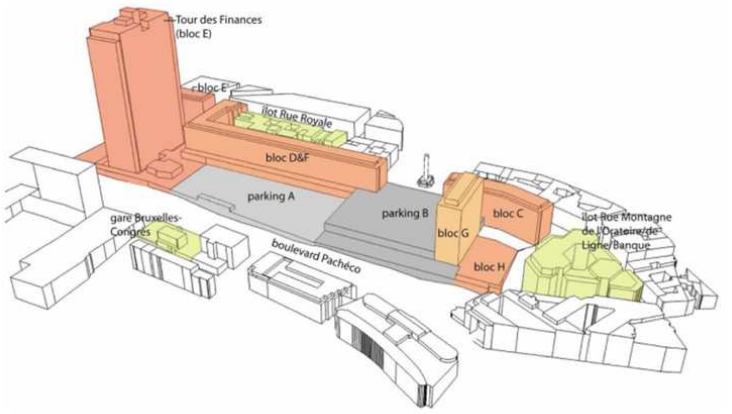
1 INLEIDING

Dit hoofdstuk presenteert de verschillende scenario's die worden overwogen, zoals gevalideerd door het begeleidingscomité voor de opheffing van het BBP Pacheco.

Ter herinnering: de analyse volgt op de uitspraak van de Raad van State dat het BBP onwettig is. Voor de vaststelling van het trendscenario is echter gekozen voor de benadering waarbij het BBP Pacheco in zijn geheel als relevant vergelijkingspunt wordt beschouwd. Dit scenario maakt het mogelijk om aspecten te belichten van het BBP die behouden moeten blijven voor een goede ontwikkeling van de site, terwijl het tegelijkertijd wordt vergeleken met de gevolgen van de scenario's voor de opheffing of wijziging van het BBP.

Er zijn drie of wijzigings- of opheffingsscenario's, naast het trendscenario. Ze zijn ontworpen om de verschillende mogelijkheden onder verschillende reglementaire stelsels (met of zonder BBP) te onderzoeken.

Ter herinnering: hieronder een overzicht van de site vóór het BBP, met de namen van de ruimtes en gebouwen.



FR – NL

Parking A – parking A
Parking B – parking B
Bloc C – blok C
Bloc D&F – blok D&F
Bloc E – blok E
Bloc H – blok H
Tour des Finances – Financietoren
Gare Bruxelles-Congrès – Brussel-Congres station
Boulevard Pachéco – Pachécolaan
Ilot rue Royale – Koningsstraat blok
Ilot rue Montagne de l'Oratoire/de Ligne/Banque – Oratoriënberg/de Ligne/Bank

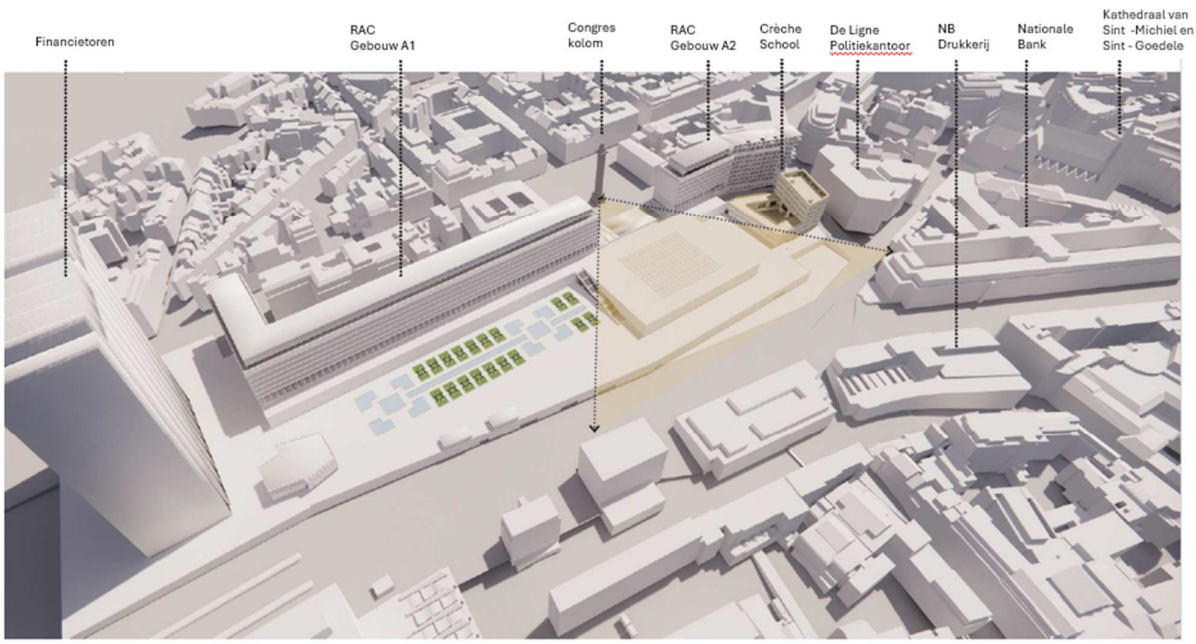
RAC voor BBP Pacheco

1.1 INVARIANTEN / BASISGEGEVENS

Een aantal elementen die als basis dienden voor de ontwikkeling van het BBP Pacheco blijven essentieel bij de ontwikkeling van de scenario's:

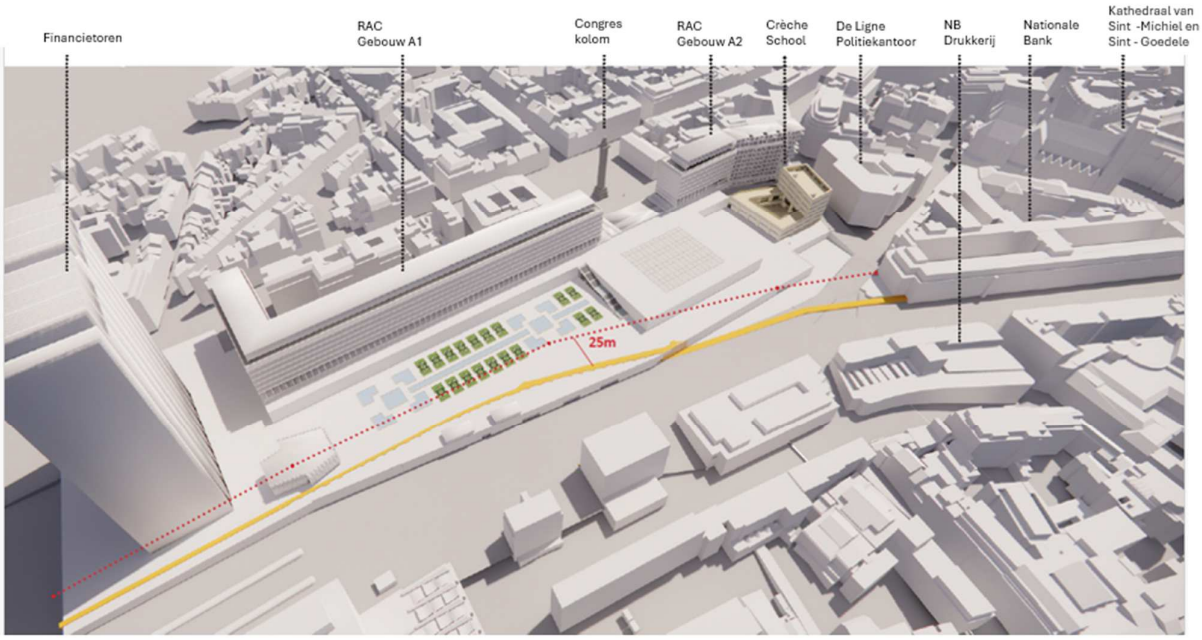
- **Het gebied van gewestelijk belang nr. 11 in het GBP** legt een functionele en sociale mix op voor de site door een verscheidenheid aan gebruik te stimuleren. Het bevat ook een oppervlaktevereiste met betrekking tot het toegestane aandeel woningen: "De vloeroppervlakte bestemd voor woningen mag niet minder bedragen dan 35% van de totale vloeroppervlakte in de zone". Bij gebrek aan een BBP bepaalt het GBP: "Bij gebrek aan dergelijke plannen worden alleen handelingen en werken toegestaan die voldoen aan het voorschrift betreffende de sterk gemengde zone en het programma voor de betrokken zones, nadat deze handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking ".
- **Valorisering van de erfdienstbaarheden voor uitzichten en perspectieven**: naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State tot nietigverklaring van stedenbouwkundige vergunning P396/2017, moeten de scenario's het

mogelijk maken om zich te positioneren ten opzichte van de historische perspectieven vanaf de Congreskolom, de valorisering van de Esplanade als openbare ruimte met zicht op het panorama over Brussel garanderen, evenals de functie van de Esplanade als balkon met uitzicht op het stadslandschap. De mogelijke interpretatie van deze principes maakt deel uit van de voorstellen die momenteel worden bestudeerd.



Interpretatie van de zichtkegel op het “erfgoed” in overeenstemming met de brief uit 1967 van het Ministerie van Openbare Werken

- **Bepaalde elementen van het BBP** kunnen worden overgenomen als essentieel voor een goede ontwikkeling van de locatie:
    - het publieke gebruik van de Pechèretuin en de Esplanade te garanderen;
    - verbetering van de op- en neerwaartse verbindingen en de toegang tot de site en de relatie tussen het Rijksadministratief Centrum en de omgeving, met name wat betreft de toegankelijkheid voor iedereen en actieve vervoersmiddelen.
- **De aanwezigheid van de** ondergrondse **Noord-Zuidverbinding**: er moet rekening worden gehouden met de grondinname daarvan voor de ontwikkeling van de sokkel van de Péchèretuinen en zone A4. Deze technische beperking beperkt de mogelijkheden voor nieuwe gebouwen langs de boulevard.
- Zoals vermeld in de diagnose, is de school momenteel niet gedekt door een stedenbouwkundige vergunning, aangezien vergunning P396/2017 is geannuleerd door de Raad van State. Ze moet dus worden geregulariseerd. De school is als invariant opgenomen in elk scenario, waarbij de verschillende beslissingen die zijn genomen door het College en de Gemeenteraad tijdens het uitwerkingsproces van het BBP het belang benadrukken van de inplanting van deze nieuwe voorziening voor de wijk.

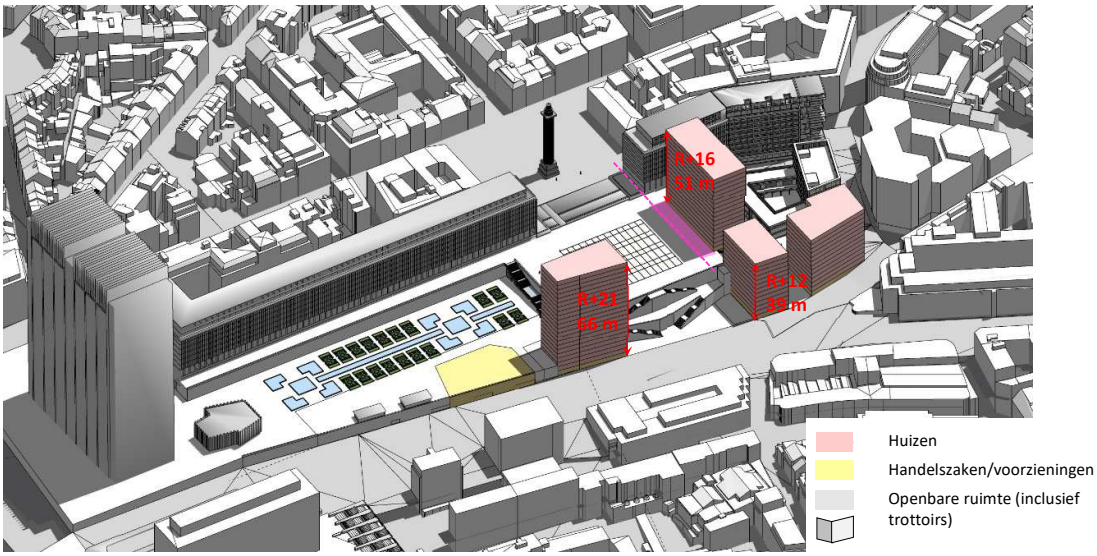


Limiet van de ondergrondse verbinding

2 DE VERSCHILLENDE SCENARIO'S

2.1 TRENDSCENARIO

Beschrijving



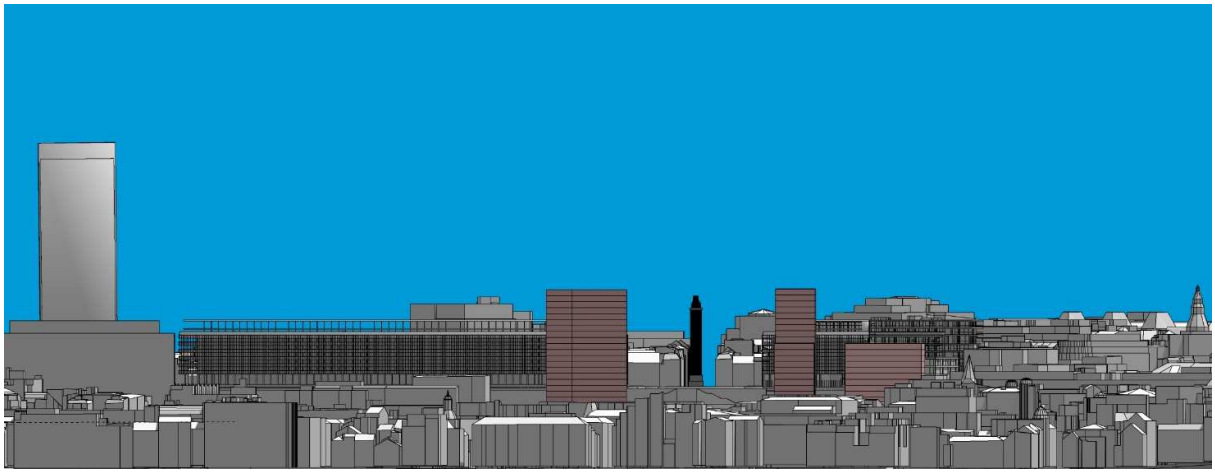
Schematische modellering van het trendscenario

Het scenario neemt de morfologieën en ontwikkelingen over zoals voorzien in de geannuleerde stedenbouwkundige vergunning. Het stelt een stedelijke ontwikkeling voor die voldoet aan de belangrijkste elementen van het BBP Pacheco. Hoewel dit scenario niet uitvoerbaar is, aangezien het de morfologieën en inrichtingen overneemt zoals voorzien in de vernietigde stedenbouwkundige vergunning – met name het behoud van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) Pacheco in zijn geheel, inclusief het gedeelte dat onwettig werd bevonden – vormt dit trendscenario een referentiekader voor de vergelijking met de andere scenario's.

De geannuleerde vergunning voldeed niet aan de eis van minimaal 35% huisvesting binnen de perimeter van het gebied van gewestelijk belang nr. 11. In feite werd geoordeeld dat de vergunning aanzienlijk bijdroeg tot de toename van het aantal woningen binnen de perimeter van het gebied van gewestelijk belang en dat deze de ontwikkeling van toekomstige woningen niet verhinderde door de conversie van andere gebouwde volumes die momenteel voor kantoren worden gebruikt. Om aan deze eis van het programma voor het gebied van gewestelijk belang te voldoen, voorziet het trendscenario in de mogelijkheid om 4.000 m² kantoorruimte om te zetten in woningen. Deze verbouwing zou kunnen plaatsvinden in de Koningsstraat en/of in de gebouwen van het Rijksadministratief Centrum, met name in de blokken C en D.

De ontwikkeling van de nieuwe volumes in dit scenario omvat de creatie van vier nieuwe geïsoleerde volumes. Een hoog volume wordt herbouwd op de plaats van blok G, en twee nieuwe volumes worden gebouwd op de plaats van blok H om het blok af te sluiten met behoud van een opening. Een hoog volume wordt gebouwd in de noordwestelijke hoek van de Esplanade, binnen zone A4. De benedenverdiepingen van deze volumes bevatten winkelunits en lokale voorzieningen. In de bestaande parkeersokkel wordt een grotere commerciële ruimte gebouwd.

In dit geval is de school aan de Oratoriënberg geïntegreerd in een blok dat opnieuw is samengesteld door de creatie van nieuwe volumes H van een vergelijkbare grootte en volume G . Merk op dat dit laatste 6 m terug ligt van blok C1 op het niveau van de Esplanade (stippellijn en roze rechthoek).



Profiel van het trendscenario



Planweergave van het trendscenario

Implementatie

Dit scenario wordt ontwikkeld in de context van het behoud van het huidige BBP Pacheco.

Programma

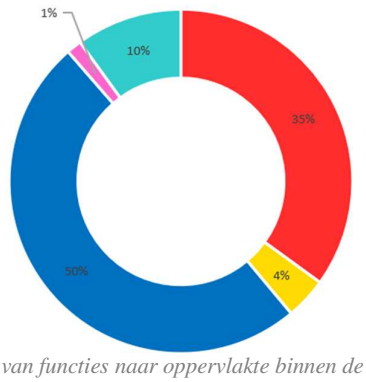
Het bouwpotentieel dat in dit scenario wordt geschetst, kan als volgt worden uitgesplitst:

SCENARIO 0

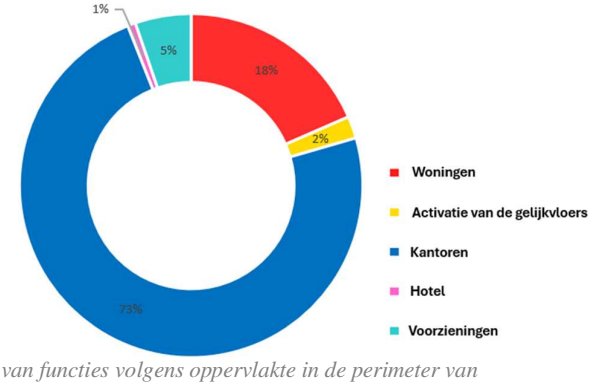
bebouwde oppervlakte

	BLOK	Woningen	Activatie van de gelijkvloers	Kantoren	Hotel	Voorzieningen	TOTAAL (m²)
BBP / GGB	Koning 160				2.551		2.551
	Koning 164	365	130				495
	Koning 166	611	189				800
	Koning 168			1.070		320	1.390
	Koning 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Blok C	7.707	506	9.801			18.014
	Blok D & F		120	58.735		7.325	66.180
	Sokkel + auditorium		2.000	7.937		3.417	13.354
	Blok H (crèche + school)					6.743	6.743
	conversie elders	*4.000*		*-4.000*			
	Blok G	15.552	229				15.781
	Blok H (Pachécolaan)	16.762	2.203			218	19.183
	Zone A4	13.425	130				13.555
	TOTAAL (m²)	**63.082**	**7.087**	**89.583**	**2.551**	**18.023**	**180.326**
	TOTAAL *(%)*	*35%*	*4%*	*50%*	*1%*	*10%*	
	Blok E (Financietoren + uitbreiding)			132.154			132.154
	De Ligne blok			29.342			29.342
	TOTAAL (m²)	**63.082**	**7.087**	**251.079**	**2.551**	**18.023**	**341.822**
	TOTAAL *(%)*	*18%*	*2%*	*73%*	*1%*	*5%*	

Opsplitsing van het programma volgens het trendscenario (in kleur de oppervlakte van de nieuwe ontwikkelingen)



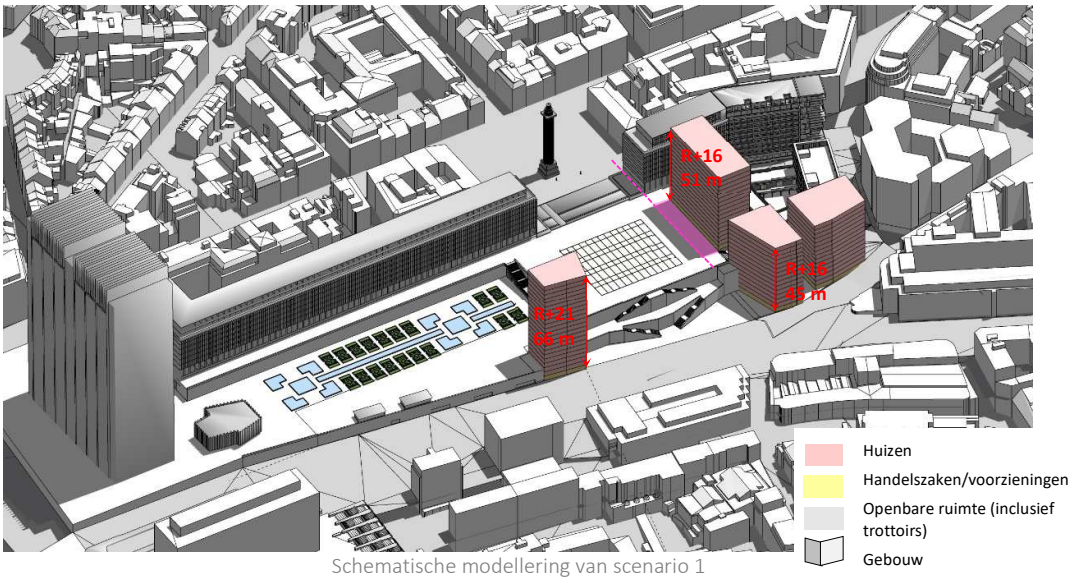
Verdeling van functies naar oppervlakte binnen de perimeter van gebied van gewestelijk belang nr. 11



Verdeling van functies volgens oppervlakte in de perimeter van BBP Pacheco

2.2 SCENARIO 1

Beschrijving



Schematische modellering van scenario 1

Scenario 1 is gebaseerd op de grote lijnen van het trendscenario, met een paar morfologische aanpassingen om uitzichten en panorama's te optimaliseren. Dit is het scenario voor het wijzigen van het BBP.

In dit voorstel bevindt volume G zich op de historische grondinname van het gebouw dat is gesloopt (d.w.z. 9 meter terugliggend van de Esplanade).

Tot slot wordt het verlies aan oppervlakte binnen de volumes A3 en A4, gekoppeld aan het vrijmaken van de zichtkegel, doorgegeven aan de bestaande volumes van blok H, waarvan de hoogte is toegenomen. Dit maakt het mogelijk om de minimale woningbehoefte van 35% te halen zonder elders kantoorruimte om te zetten.



Profielaanzicht van scenario 1



Plattegrond van scenario 1

Implementatie

Dit scenario wordt ontwikkeld als onderdeel van een gewijzigd BBP.

Programma

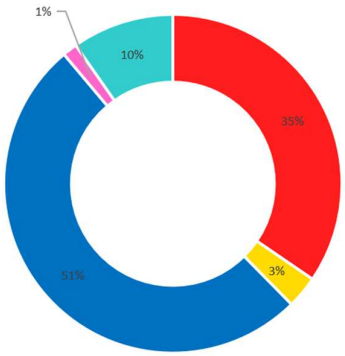
Het bouwpotentieel dat in dit scenario wordt geschetst, kan als volgt worden uitgesplitst :

SCENARIO 1

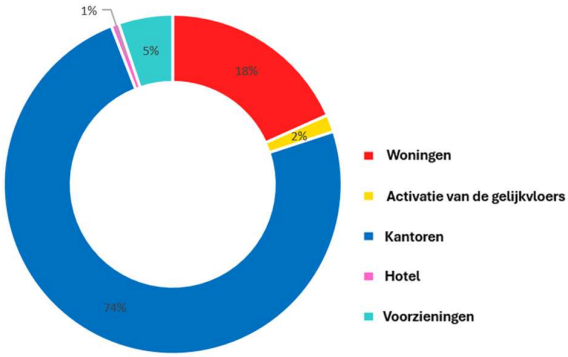
bebouwde oppervlakte

	BLOK	Woningen	Activatie van de gelijkvloers	Kantoren	Hotel	Voorzieningen	TOTAAL (m²)
BBP / GGB	Koning 160				2.551		2.551
	Koning 164	365	130				495
	Koning 166	611	189				800
	Koning 168			1.070		320	1.390
	Koning 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Blok C	7.707	506	9.801			18.014
	Blok D & F		120	58.735		7.325	66.180
	Sokkel + auditorium			7.937		3.417	11.354
	Blok H (crèche + school)					6.743	6.743
	conversie elders	*0*		*0*			
	Blok G	15.552	972				16.524
	Blok H (Pachécolaan)	23.542	1.653				25.195
	Zone A4	10.642	502				11.144
	TOTAAL (m²)	**63.079**	**5.652**	**93.583**	**2.551**	**17.805**	**182.670**
	TOTAAL *(%)*	*35%*	*3%*	*51%*	*1%*	*10%*	
BBP	Blok E (Financietoren + uitbreiding)			132.154			132.154
	De Ligne blok			29.342			29.342
	TOTAAL (m²)	**63.079**	**5.652**	**255.079**	**2.551**	**17.805**	**344.166**
	TOTAAL *(%)*	*18%*	*2%*	*74%*	*1%*	*5%*	

Opsplitsing van het programma volgens scenario 1 (in kleur de oppervlakte van de nieuwe ontwikkelingen s)



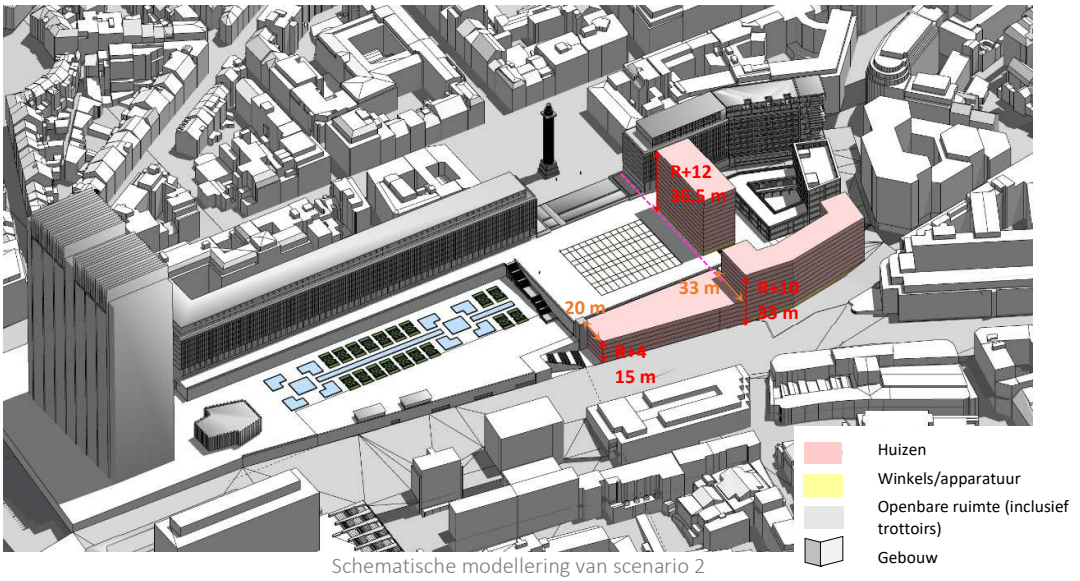
Verdeling van functies naar oppervlakte binnen de perimeter van gebied van gewestelijk belang nr. 11



Verdeling van functies volgens oppervlakte in de perimeter van het BBP Pacheco

2.3 SCENARIO 2

Beschrijving



Schematische modellering van scenario 2

Scenario 2 voorziet de eliminatie van het bebouwbare volume op A4: deze hypothese is een variatie op de vraag naar het openen van uitzichten en het historische panorama. De analyse zal focussen op de mate waarin de afwezigheid van een volume beter beantwoordt aan deze notie en bijdraagt tot de creatie van een kwalitatieve open ruimte. In plaats van dit A4-volume komt er een nieuwe vorm van verbinding tussen hogere en lagere niveaus, dankzij de installatie van een trap die de Pechèretuinen met de boulevard verbindt en de integratie van een lift die de drie verdiepingen van de site met elkaar verbindt (Esplanade, tuinen, boulevard).

Dit scenario analyseert het toegestane bouwpotentieel bij afwezigheid van een BBP, waarbij de sokkel van de Esplanade wordt uitgebreid (het dak van dit volume is niet toegankelijk). Het is een scenario dat voldoet aan de bepalingen van de GSV, met volledige opheffing van het BBP.

Blok G is een uitbreiding van blok C1. De lay-out van de volumes in blok H is lichtjes anders: ze zijn aaneengesloten om een gesloten eiland te vormen. Alle volumes voldoen aan de gemiddelde hoogte van de GSV berekend door Urban.brussels (d.w.z. een maximum van 36,57 meter, zie *Hoofdstuk 1 - Stedenbouw, Landschap en Erfgoed* voor een analyse van de GSV-hoogtes), wat het totale bouwpotentieel verder beperkt. Gebouw H is 16 meter breed om doorgaande woningen mogelijk te maken.

Dit scenario probeert dus het volume in vierkante meters te vinden dat nodig is om te voldoen aan de drempel van 35% voor woningen die wordt opgelegd voor het gebied van gewestelijk belang. Deze mogelijkheden voor verbouwing van bestaande gebouwen bevinden zich langs de Koningsstraat. De behoefte aan conversie is het grootst in dit scenario, met een tekort van ~8.000 m².



Profielaanzicht van scenario 2



Planningsaanzicht van scenario 2

Implementatie

Dit scenario is gebaseerd op de toepassing van de voorschriften van het GBP (gebied van gewestelijk belang + sterk gemengd gebied) en de vereisten van de GSV.

Programma

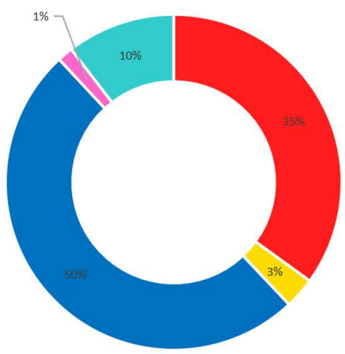
Het bouwpotentieel dat in dit scenario wordt geschetst, kan als volgt worden uitgesplitst:

SCENARIO 2

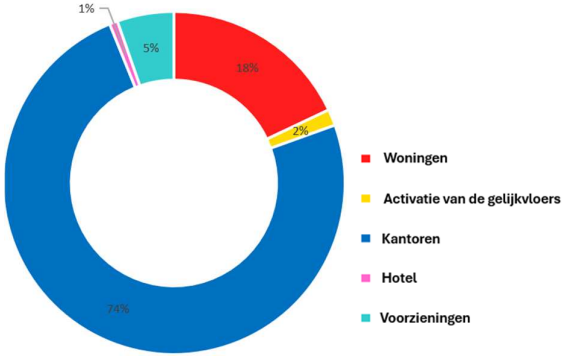
bebouwde oppervlakte

	BLOK	Woningen	Activatie van de gelijkvloers	Kantoren	Hotel	Voorzieningen	TOTAAL (m²)
BBP / GGB	Koning 160				2.551		2.551
	Koning 164	365	130				495
	Koning 166	611	189				800
	Koning 168			1.070		320	1.390
	Koning 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Blok C	7.707	506	9.801			18.014
	Blok D & F		120	58.735		7.325	66.180
	Sokkel + auditorium	10.795		7.937		3.417	22.149
	Blok H (crèche + school)					6.743	6.743
	conversie elders	*8.000*		*-8.000*			
	Blok G	11.664	972				12.636
	Blok H (Pachécolaan)	15.983	1.598				17.581
	Zone A4						0
	TOTAAL (m²)	**59.785**	**5.095**	**85.583**	**2.551**	**17.805**	**170.819**
	TOTAAL *(%)*	*35%*	*3%*	*50%*	*1%*	*10%*	
	Blok E (Financietoren + uitbreiding)			132.154			132.154
	De Ligne blok			29.342			29.342
	TOTAAL (m²)	**59.785**	**5.095**	**247.079**	**2.551**	**17.805**	**332.315**
	TOTAAL *(%)*	*18%*	*2%*	*74%*	*1%*	*5%*	

Opsplitsing van het programma volgens scenario 2 (nieuwbouwgebieden in kleur)



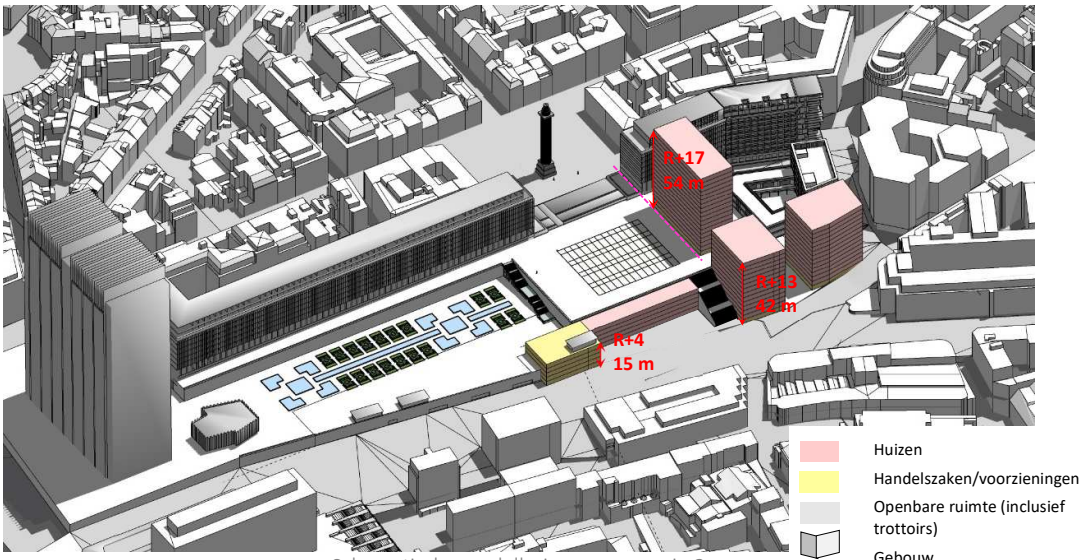
Verdeling van functies naar oppervlakte binnen de perimeter van het gebied van gewestelijk belang nr. 11



Verdeling van functies volgens oppervlakte in de perimeter van het BBP Pacheco

2.4 SCENARIO 3

Beschrijving



Schematische modellering van scenario 3

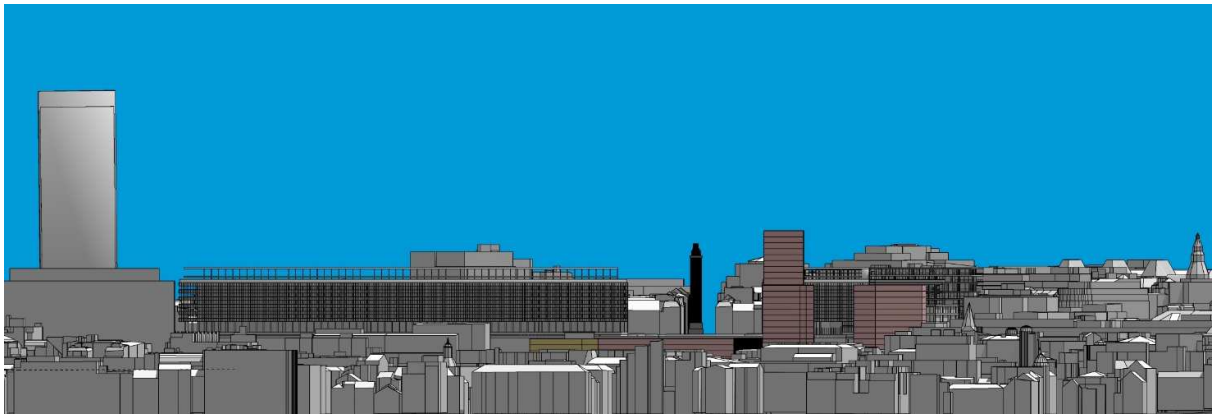
Scenario 3 is ingegeven door historische overwegingen en de wens om de samenhang van het modernistische ensemble te behouden. Gebouw G heeft dezelfde afmetingen als het oude RAC-gebouw, namelijk 54 m. De orde van grootte van de bereikte oppervlakken blijft relatief gelijk aan de vorige scenario's. Dit scenario houdt in dat meer kantoorruimte wordt omgezet in woonruimte en biedt aanzienlijke ruimte voor het programmeren van handelszaken, voorzieningen en diensten. Voor volumes G en H worden alleen de benedenverdiepingen geactiveerd door buurtwinkels of voorzieningen. In A4 bevindt het geplande volume zich op de overgang tussen de bovenste en onderste verdiepingen van de site, met een publiek toegankelijke lift die de verschillende verdiepingen van het RAC met elkaar verbindt. De horeca-, commerciële en voorzieningenfuncties zouden zowel de plaat als het geheel van de verbindingen tussen hogere en lagere niveaus activeren. Dit volume wordt door een woonblok doorgetrokken in de sokkel voor de Esplanade. Het scenario voorziet in de creatie van een geïntegreerde verbinding van hogere en lagere niveaus tussen de nieuwe volumes die worden gebouwd (dit is eerder een stedenbouwkundig principe dan een uitgewerkt morfologisch voorstel voor de trap).

De vermindering van het aantal vierkante meters dat kan worden gebouwd, draagt bij tot de verlaging van het absolute aantal eenheden dat nodig is om te voldoen aan de 35% huisvestingsvereiste die wordt opgelegd voor het gebied van gewestelijk belang. Dit houdt in dat ~6.000 m² wordt geconverteerd langs de Koningsstraat. In dit opzicht valt dit scenario tussen het trendscenario (conversie van ~4.000 m²) en scenario 2 (~8.000 m²).

In termen van lay-out en volume voorziet het scenario de positionering van blok G in de uitbreiding van blok C1 op ter hoogte van de Esplanade. Het volume stijgt tot een hoogte van BV+17 verdiepingen, d.w.z. 54 m. Gebouw H stijgt tot 42 m. Dit scenario wijkt dus af van het GSV en zou voor een eventuele realisatie een afwijking vereisen. Het is echter pas bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning dat het aan de vergunningverlenende overheid toekomt om al dan niet toestemming te geven voor die afwijking. Dit vormt dus een onbekende factor in deze analysefase.

Dit scenario laat in de eerste plaats toe een situatie te analyseren die zich potentieel zou kunnen voordoen in het kader van een aanvraagprocedure voor een stedenbouwkundige vergunning. Het biedt de mogelijkheid om alle mogelijke gevallen te bestuderen, inclusief een hypothese van afwijking op het GSV, met als doel de besluitvormers een zo volledig mogelijke analyse te bezorgen – zonder echter uitspraken te doen over onbekende elementen, zoals het al dan niet toestaan van de afwijking (dit blijft een risico dat door het scenario wordt blootgelegd, zonder daar een sluitend antwoord op te kunnen bieden).

De studie van dit scenario houdt op geen enkele wijze een engagement in vanwege de overheden over het al dan niet aanvaardbare karakter van dergelijke afwijkingen.



Profielaanzicht van scenario 3



Planweergave van scenario 3

Implementatie

Scenario 3 is gebaseerd op de toepassing van de voorschrijft van het GBP (gebied van gewestelijk belang + sterk gemengd gebied) en de GSV.

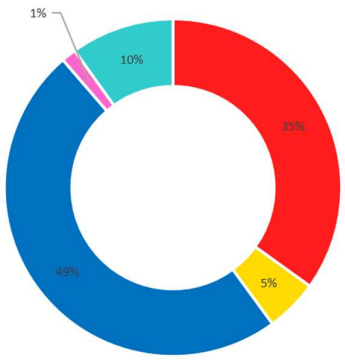
Programma

Het bouwpotentieel dat in dit scenario wordt geschetst, kan als volgt worden uitgesplitst:

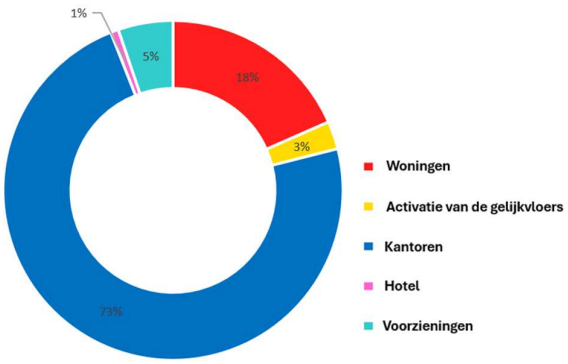
SCENARIO 3
bebouwde oppervlakte

	BLOK	Woningen	Activatie van de gelijkvloers	Kantoren	Hotel	Voorzieningen	TOTAAL (m²)
BBP / GGB	Koning 160				2.551		2.551
	Koning 164	365	130				495
	Koning 166	611	189				800
	Koning 168			1.070		320	1.390
	Koning 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
	Blok C	7.707	506	9.801			18.014
	Blok D & F		120	58.735		7.325	66.180
	Sokkel + auditorium	3.415		7.937		3.417	14.769
	Blok H (crèche + school)					6.743	6.743
	conversie elders	*6.000*		*-6.000*			
	Blok G	16.524	972				17.496
	Blok H (Pachécolaan)	23.504	1.808				25.312
	Zone A4		3.755				3.755
	TOTAAL (m²)	**62.786**	**9.060**	**87.583**	**2.551**	**17.805**	**179.785**
	TOTAAL *(%)*	*35%*	*5%*	*49%*	*1%*	*10%*	
	Blok E (Financietoren + uitbreiding)			132.154			132.154
	De Ligne blok			29.342			29.342
	TOTAAL (m²)	**62.786**	**9.060**	**249.079**	**2.551**	**17.805**	**341.281**
	TOTAAL *(%)*	*18%*	*3%*	*73%*	*1%*	*5%*	

Opsplitsing van het programma volgens scenario 3 (in kleur de oppervlakte van de nieuwe ontwikkelingen)



Verdeling van functies naar oppervlakte binnen de perimeter van gebied van gewestelijk belang nr. 11



Verdeling van functies volgens oppervlakte in de de perimeter van het BBP Pacheco

3 CONCLUSIE

Naast de bestudering van deze programma's aan de hand van het analyserooster in het effectrapport, zijn de drie belangrijkste punten die bij de selectie van de verschillende scenario's in aanmerking zijn genomen, de volgende:

- De relatie met bestaande gebouwen en de omgeving in termen van gebouwmorfologie, volgens de verschillende mogelijke reglementaire stelsels;
- Het einde van de monofunctionele wijk gedomineerd door kantoren, met de integratie van meer gemengde functies, ook binnen bestaande volumes;
- De kwaliteit van openbare ruimtes, de noodzaak om deze te activeren en opnieuw met elkaar te verbinden.