1.

STEDENBOUW, LANDSCHAP, ERFGOED

Definitieve versie - Juli 2025

BUUR
Part of Sweco

Inhoudsopgave

1 INLEIDING ... 3

2 REGLEMENTAIRE ASPECTEN ... 4

2.1 Verenigbaarheid van functies met het regelgevingskader ... 4

2.2 Gevolgen van de intrekking van de wettelijke vereisten van het PPAS Pacheco ... 8

2.3 Wettelijke beperkingen op het gebied van plattegronden ... 13

2.4 Wettelijke beperkingen op erfgoed ... 15

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN ... 17

3.1 Aanpak gebouw ... 17

3.2 Dichtheid ... 47

3.3 Aanpak open ruimtes ... 55

4 CONCLUSIES ... 75

4.1 Belangrijkste kenmerken ... 75

4.2 Aanbevelingen ... 78

5 BIJLAGE ... 79

5.1 Methode voor de berekening van de door de RRU toegestane maximumhoogten ... 79

1 INLEIDING

In dit hoofdstuk worden de verschillende alternatieven geanalyseerd vanuit een stedenbouwkundig perspectief. De stedenbouwkundige analyse omvat :

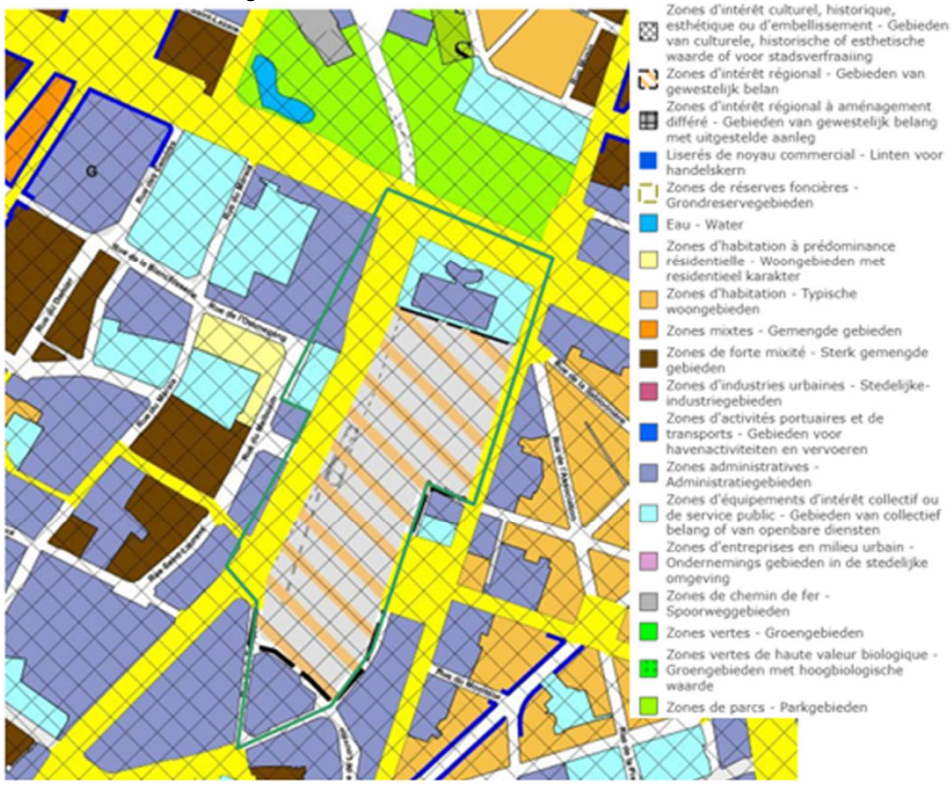
- **Regelgevingsaspecten**, d.w.z. :
    - het gebouwenpotentieel voor elk **gebruik** en de naleving van wettelijke beperkingen in termen van het programma;
    - **sjablonen**;
    - de gevolgen **intrekking van** de PPAS-vereisten ;
- **Morfologische aspecten** :
    - integratie in het **landschap** en de bebouwde omgeving;
    - de verenigbaarheid van de voorgestelde **dichtheid** met de omgeving, de locatie en de resulterende afmetingen van het gebouw;
    - de leesbaarheid en samenhang **van de hiërarchie** van openbare ruimten.

2 REGLEMENTAIRE ASPECTEN

2.1 VERENIGBAARHEID VAN FUNCTIES MET HET REGELGEVEND KADER

Dit deel richt zich op de verdeling van de functies die door de verschillende scenario's worden beoogd, om te bepalen of ze verenigbaar zijn met de door het PRAS toegestane vormen van gebruik. Ter herinnering, de volgende vormen van gebruik zijn van toepassing binnen het studiegebied:

- zone van regionaal belang (ZIR n°11 "Cité Administrative") ;
- administratieve zone ;
- zone voor apparatuur van openbaar belang en openbare dienstverlening;
- zone van cultureel, historisch, esthetisch en verfraaiend belang (overdruk, ZICHEE) ;
- boulevard Pachéco, boulevard de Berlaimont, place du Congrès, rue Royale en boulevard du Jardin Botanique worden beschouwd als structurerende gebieden.



Uittreksel uit de PRAS-kaart "Landgebruik" (BruGIS, 2023)

In de volgende tabel staan de letterlijke vereisten voor elk van de bovengenoemde gebruiks- en overlayzones.

18. Gebied van gewestelijk belang

De toewijzingsprogramma's voor gebieden regionaal belang worden hieronder gedefinieerd.

De ontwikkeling van deze gebieden wordt geregeld door specifieke die zijn opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de artikelen 60 tot 65 van het organieke besluit van 29 augustus 1991 inzake planning en stedelijke ontwikkeling.

ontstentenis van dergelijke plannen worden alleen handelingen en werkzaamheden toegestaan die voldoen aan de eisen met betrekking tot de "high mix"-zone en het programma voor de betrokken zones, nadat voor deze handelingen en werkzaamheden bijzondere bekendmakingsmaatregelen zijn genomen. [...]

ZIR nr. 11 – Rijksadministratieve centrum

Deze zone is gereserveerd voor woningen, buurtwinkels, kantoren, productieve activiteiten en faciliteiten van openbaar belang of openbare diensten.

Het vloeroppervlak dat wordt toegewezen aan woningen mag niet minder zijn dan 35% van het totale vloeroppervlak in de zone.

De stedelijke compositie van de ontwikkeling is erop gericht de toegang voor voetgangers en fietsers tot de site te verbeteren en de Boulevard Pachéco te ontwikkelen door deze minder breed te maken voor voertuigen. De toegang tot de Boulevard Saint Lazare blijft behouden.

4. Zeer gemengde zone

4.1. Deze zones zijn gereserveerd voor huisvesting, faciliteiten van openbaar belang of openbare dienstverlening, kantoren en productieve activiteiten. De totale vloeroppervlakte van alle functies behalve huisvesting mag niet meer bedragen dan 1.500 m² per gebouw, en kantoren niet meer dan 1.000 m².

Een vergroting van de vloeroppervlakte van productieve activiteiten kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1° de vergroting is naar behoren gerechtvaardigd om sociale of economische redenen ;

2° de plaatselijke omstandigheden deze verhoging toelaten zonder het gemengd karakter van het gebied aan te tasten; 3° de handelingen en werken het voorwerp hebben uitgemaakt van specifieke publiciteitsmaatregelen.

Een toename van de kantooroppervlakte tot 3.500 m² per gebouw kan worden toegestaan onder de voorwaarden van lid 2.

Het vloeroppervlak dat is toegewezen aan kantoren mag worden vergroot tot meer dan 3.500m² per gebouw, op voorwaarde dat in deze mogelijkheid is voorzien in een specifiek bestemmingsplan.

4.2. Buiten de grenzen van commerciële centra mogen de begane grondverdiepingen van gebouwen worden gebruikt voor detailhandels- of groothandelsdoeleinden. De eerste verdieping mag ook worden gebruikt voor detailhandels- en groothandelsdoeleinden als de plaatselijke omstandigheden dat toestaan en nadat de akten en werken zijn onderworpen aan speciale publiciteitsmaatregelen.

De vloeroppervlakte voor detailhandelsruimten, met uitzondering van grote gespecialiseerde detailhandelsruimten, mag niet meer bedragen dan 200 m² per project en per gebouw, en de vloeroppervlakte voor groothandelsruimten mag niet meer bedragen dan 500 m² per project en per gebouw.

Deze oppervlakte mag worden verhoogd tot 1.000 m² voor winkelruimten en 2.500 m² voor groothandelsruimten, per project en per gebouw, onder de volgende voorwaarden:

1° de verhoging naar behoren gemotiveerd is door sociale of economische redenen ;

2° de plaatselijke omstandigheden deze toename toelaten zonder het gemengde karakter van het gebied aan te tasten; 3° de handelingen en werken het voorwerp hebben uitgemaakt van specifieke publiciteitsmaatregelen.

De vloeroppervlakte voor winkels en groothandelaars mag worden verhoogd tot 5.000 m² per project en per gebouw wanneer een specifiek bestemmingsplan hierin voorziet.

Een maximale vloeroppervlakte van 3.500 m² per project en per gebouw kan worden toegestaan voor grote gespecialiseerde detailhandelszaken, nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale publiciteitsmaatregelen.

De vloeroppervlakte voor grote gespecialiseerde winkels mag worden verhoogd tot meer dan 3.500 m² per project en per gebouw wanneer een specifiek bestemmingsplan in deze mogelijkheid voorziet.

4.3. Deze zones mogen ook worden gebruikt voor hotelvestigingen, mits de capaciteit niet meer dan 80 kamers bedraagt. Deze capaciteit kan worden verhoogd tot 150 kamers na speciale publiciteitsmaatregelen.

Capaciteitsuitbreiding van hotelcomplexen kan worden toegestaan als een specifiek bestemmingsplan daarin voorziet.

4.4. Van de vereisten van de gemengde zone kan worden afgeweken in blokken met de volgende kenmerken:

1° de aanwezigheid van één of meer vervallen en in onbruik geraakte gebouwen of één of meer braakliggende percelen 1 januari 2011, die samen minstens 15% van de oppervlakte van het betrokken blok of 3.500 m² vloeroppervlakte vertegenwoordigen;

2° goede toegankelijkheid.

De uitvoering van een algemeen project kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werkzaamheden aan specifieke publiciteitsmaatregelen zijn onderworpen:

1° het project het voorwerp uitmaakt van één enkele planningsaanvraag ;

2° het project maakt de herstructurering van het stedelijk weefsel mogelijk en heeft betrekking op ten minste het geheel van de vervallen en verlaten gebouw(en) of braakliggende terreinen die een beroep op bepaling 4.4 rechtvaardigen;

3° het project voorziet in minimaal 50% van de vloeroppervlakte voor woningen, minimaal 5% van de vloeroppervlakte voorzieningen van openbaar nut of openbare dienstverlening, maximaal 40% van de vloeroppervlakte voor kantoren, activiteiten toegelaten in het stedelijk industriegebied en winkels, met een maximum van 15% voor andere kantoren dan deze toegelaten in het stedelijk industriegebied;

4° het project omvat minstens 20% groene ruimte op het terrein;

5° het project garandeert dat de woning en de andere gebruiksfuncties tegelijkertijd worden gebouwd.

4.5. Algemene voorwaarden voor alle gebruik waarnaar wordt verwezen in de voorschriften 4.1 tot en met 4.4 :

1° de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en installaties in overeenstemming zijn met die van de omringende stedelijke omgeving; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan bijzondere publiciteitsmaatregelen;

2° de aard van de activiteiten verenigbaar is met huisvesting.

7. Administratief gebied

7.1. Deze zones worden gebruikt voor kantoren en woningen. Ze kunnen ook worden gebruikt voor hotels en voorzieningen van algemeen belang of openbare diensten.

7.2. Deze gebieden mogen worden gebruikt voor productieve activiteiten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de in punt 7.1 vermelde toepassingen.

7.3. Deze zones mogen ook worden gebruikt voor winkelpanden met een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² per project en per gebouw.

Uitbreidingen van het vloeroppervlak kunnen worden toegestaan nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale publiciteitsmaatregelen.

7.4. De stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en voorzieningen moeten in overeenstemming zijn met die van de omringende stedelijke omgeving; wijzigingen zijn onderworpen aan speciale publiciteitsmaatregelen.

8. Uitrustingszones van openbaar belang of openbare dienstverlening

8.1. Deze zones zijn gereserveerd voorzieningen van openbaar belang of openbare diensten.

8.2. Afhankelijk van speciale publiciteitsmaatregelen kunnen deze gebieden ook worden gebruikt voor huisvesting.

8.3. Behoudens speciale publiciteitsmaatregelen mogen deze zones ook worden gebruikt voor commerciële doeleinden, die de gebruikelijke aanvulling vormen op de in 8.1 en 8.2 bedoelde vormen van gebruik.

8.4 De stedenbouwkundige kenmerken van gebouwen en installaties zijn in overeenstemming met die van de stedelijke omgeving. Alle wijzigingen aan deze plannen zijn onderworpen aan specifieke publiciteitsmaatregelen.

De omgeving van gebouwen en voorzieningen van openbaar belang draagt bij aan het creëren van een groen netwerk.

Op voorwaarde dat ze gerechtvaardigd zijn op economische en sociale gronden en onderworpen zijn aan een speciaal bestemmingsplan, kunnen deze zones genieten van de speciale bepalingen die gelden voor gemengde gebieden.

21. Gebieden cultureel, historisch, esthetisch of decoratief belang

In deze zones is de wijziging van de bestaande situatie wat betreft de afmetingen of het uiterlijk van gevels die zichtbaar zijn openbaar toegankelijke ruimten onderworpen aan speciale voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze gebieden te beschermen of te versterken of om de versterking ervan te bevorderen, onder andere door de architectonische kwaliteit van de op te richten gebouwen en installaties.

Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een specifiek bestemmingsplan, in stedenbouwkundige voorschriften of krachtens wetgeving met betrekking tot het behoud van onroerende goederen. Zoniet worden ze bepaald na overleg met de overlegcommissie.

24. Kerngebieden

Handelingen en werken die de bestaande situatie van deze ruimten en hun omgeving die zichtbaar is vanaf openbaar toegankelijke ruimten wijzigen, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stadslandschap.

Bovendien moeten structurerende gebieden met bomen continu en regelmatig worden beplant.

Letterlijke bepalingen van de toewijzingszones en gesuperponeerd binnen de omtrek van het PPAS

Het gebruik dat binnen de scenario's wordt voorzien verschilt niet veel van het ene scenario tot het andere: woningen, winkels, voorzieningen, al deze functies blijven verenigbaar met het regelgevingskader, met of zonder PPAS. In dit geval zijn voor de geplande nieuwe ontwikkelingen de bepalingen van de ZIR, die onder de ZICHEE vallen, van toepassing. Voor de andere PPAS-zones (buiten de ZIR) voorzien de scenario's niet in veranderingen:

- Het blok De Ligne/Montagne de l'Oratoire is toegewezen aan faciliteiten (de toekomstige kantoren van de Politie Brussel-Elsene) die gebruikt mogen worden voor kantoren;
- De basis van de Financietoren, het auditorium en het Congrescentrum zijn toegewezen aan openbare voorzieningen;
- De Financietoren wordt nog steeds gebruikt voor kantoren;

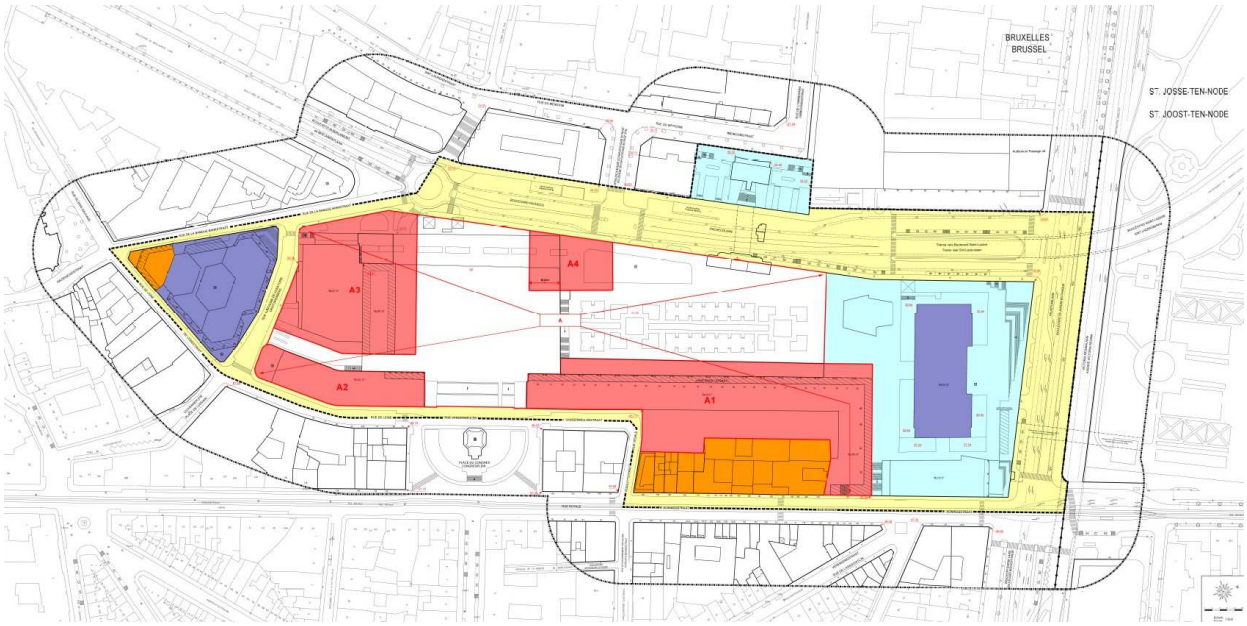
De kwestie van de programmamix en het evenwicht ervan bij het creëren van een harmonieuze buurt en het voldoen aan de vereiste drempels (in het bijzonder de 35% woningbehoefte binnen de ZIR) wordt gedetailleerder behandeld in *hoofdstuk 2 - Sociale en economische kwesties***.** Hier moet echter worden opgemerkt dat uit deze analyse blijkt dat de verschillende scenario's verenigbaar zijn met de drempel van 35% woningen binnen de ZIR: elk scenario levert een substantiële bijdrage aan de toename van het aandeel woningen. Desondanks bereikt geen van de scenario's, met uitzondering van scenario 1, deze drempel rechtstreeks met nieuwe ontwikkeling. Elk scenario vereist daarom het gebruik van mogelijke veranderingen die elders op de locatie mogelijk zijn. Ze maken allemaal deze doelstelling mogelijk binnen de ZIR.

Alle beschouwde scenario's blijven qua gebruik verenigbaar met de functies die zijn toegestaan binnen de perimeter van het ZIR, en met het PRAS in het algemeen.

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
2.1	Functie compatibiliteit	De scenario's zijn compatibel met ZIR en PRAS. de locatie kan worden ontwikkeld met een vergelijkbare programmamix, in overeenstemming met de huidige regelgeving, ongeacht het beoogde scenario.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

2.2 EFFECTEN VAN DE INTREKKING VAN DE WETTELIJKE VEREISTEN VAN HET PPAS PACHECO

In dit hoofdstuk worden de regelgevende vereisten van het PPAS besproken om de impact van het systeem te bepalen. mogelijke - intrekking op de ontwikkeling van het gebied. De analyse volgt de structuur van de PPAS-voorschriften.



Kaart van volkstuinen binnen de PPAS-perimeter

2.2.1 Algemeen

In artikel 0_Algemeen wordt gespecificeerd dat het PPAS een voortzetting van het PRAS is en wordt verwezen naar de **verklarende woordenlijst van het PRAS**. Er is dus niets speciaals om te benadrukken in dit opzicht in het geval van intrekking.

Het PPAS voorziet in de mogelijkheid om voor bepaalde bouwvergunningen **planningsheffingen** op te leggen. Dit gebeurt in overeenstemming met de geldende verordeningen: er is dus niets speciaals om in dit opzicht te benadrukken in het geval van intrekking.

De PPAS bevat een **vrijwaringsclausule**. Die van de PRAS zijn ook van toepassing bij intrekking. Er is dus niets speciaals om te benadrukken in dit opzicht in het geval van intrekking.

Er is geen grote verandering als deze bepalingen worden ingetrokken.

2.2.2 Opdrachten

Als we de kwestie van de ruimtelijke verenigbaarheid van toewijzingen benaderen vanuit het oogpunt van de eisen die door het Pacheco PPAS worden toegestaan, dan is dit laatste strenger dan het PRAS. In dit deel worden alle verschillen besproken tussen de eisen van het PPAS in deel 1 - Toewijzingen en de eisen die van toepassing zouden zijn als er geen plan was (d.w.z. PRAS + RRU). Er zij op gewezen dat het PPAS een minimum van 50.250 m² woningen in zone A voorschreef. De impact van het wegvallen van deze vereiste wordt meer in detail onderzocht in *Hoofdstuk 2 - Sociale en economische kwesties.*

1.1 Wonen en commercieel gebied

Twee woon- en commerciële zones bevinden zich binnen de perimeter: een op het puntje van de Montagne de l'Oratoire/de Ligne en andere heeft betrekking op de gebouwen in de Koningsstraat 160 tot 202.

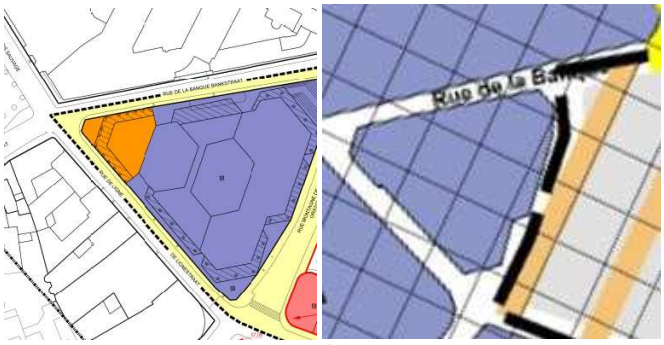
De punt van het blok Montagne de l'Oratoire/de Ligne is opgenomen als woon- en winkelzone in het PPAS. Deze zone wordt toegewezen aan het administratieve gebied van het PRAS. De toewijzing waarin het PPAS voorziet, is beperkter in die zin dat het voorziet in :

- Toewijzing van accommodatie in hele gebouw;
- Apparatuur en commercieel gebruik op de begane grond, tussenverdieping en halve kelderverdieping. Met betrekking tot de

toewijzing van de administratieve zone PRAS vertegenwoordigt dit :

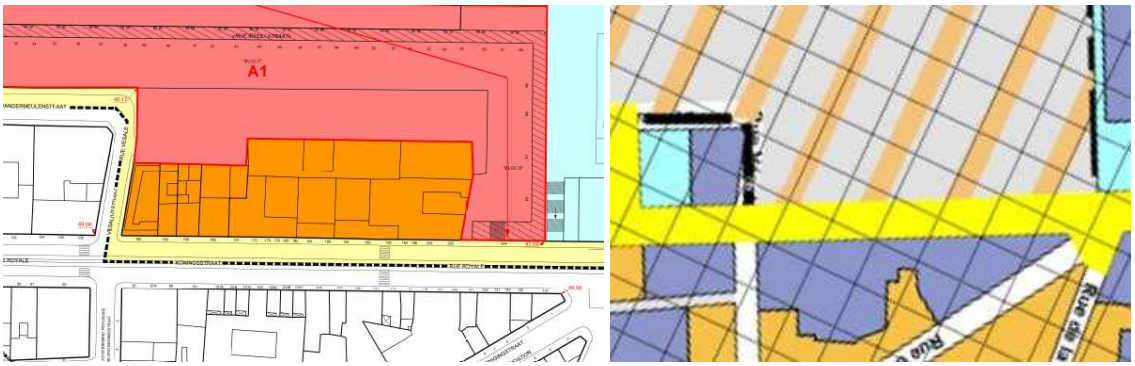
- Een vermindering van de oppervlakte die is toegestaan voor apparatuur en winkels;
- Het verbod op kantoorruimte (ondanks het feit dat dit een hoofdgebruik van PRAS is);
- Een verbod op hotels en productieve activiteiten.

Het huidige project in de vestiging van het toekomstige politiekantoor van de politiezone Brussel-Elsene op deze site en is dus uitsluitend gericht op faciliteiten. Dit gebruik is toegestaan door zowel het BPAS als het PRAS. Er is dus geen sprake van onverenigbaarheid in geval van intrekking.



Pointe d'îlot Montagne de l'Oratoire/de Ligne: toewijzing aan PPAS vs PRAS

De gebruiksmogelijkheden van de gebouwen aan de Koningsstraat zijn ook beperkt door het PPAS: alle gebruiksmogelijkheden die oorspronkelijk in het ZIR waren voorzien ("*Deze zone is bestemd voor huisvesting, buurtwinkels, kantoren, productieve activiteiten en voorzieningen van openbaar belang of openbare diensten"*) zijn beperkt tot huisvesting, winkels en voorzieningen van openbaar belang en/of openbare diensten.



Royalestraat: toewijzing aan PPAS vs PRAS

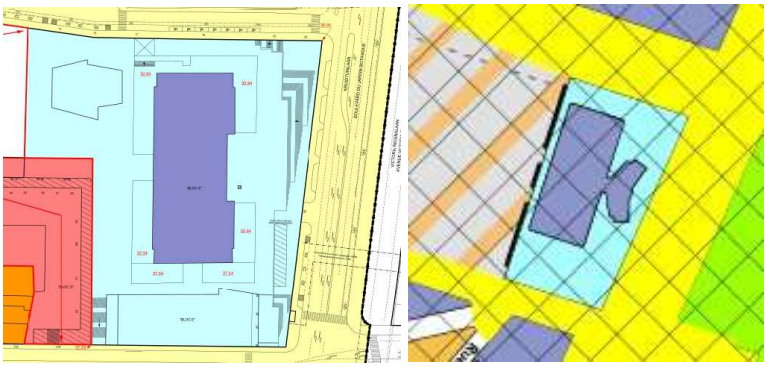
Er zij ook op gewezen dat in het OPS wordt bepaald dat de afzonderlijke toegang tot de bovenverdiepingen moet worden gewaarborgd. In het geval van intrekking zal deze bepaling worden vervangen artikel 9 van de RRU Titel 1, dat betrekking heeft op begane grondverdiepingen: "*De ontwikkeling van begane grondverdiepingen voor commerciële doeleinden of voor een ander gebruik dan wonen mag het gebruik van de bovenste verdiepingen voor woondoeleinden niet verhinderen. Als er een bestaande aparte toegang is, moet deze worden gehandhaafd. Een aparte en gemakkelijke toegang tot de bovenverdiepingen is vereist, behalve als de breedte van de gevel minder dan 6 strekkende meter bedraagt*.

1.2 Administratieve gebieden

Voor de twee administratieve zones die door het PPAS worden beheerd (de rest van het Montagne de l'Oratoire / de Ligne-blok en de Tour des Finances) gelden voorschriften die wat betreft de gebruiksmogelijkheden zijn afgestemd op die van het PRAS. Er is echter één beperking: in het geval van het PPAS is het toegestane gebruik van de productieve zone beperkt tot de productie van immateriële goederen.

We moeten ook een subtiliteit in de definitie van de omtrek van de Financietoren opmerken: het fronton aan de voorkant van de toren aan de kant van de Boulevard du Jardin Botanique werd afgekapt bij de afbakening van de administratieve zone in het PPAS. Hierdoor is

na de vernietiging van de liftschacht van de toren tijdens de renovatie. Het PPAS, dat na deze renovatie werd opgesteld, nam dus, in tegenstelling tot het PRAS, de geactualiseerde locatie van de toren over. De facto zijn de toegestane gebruikswijzen van dit fronton dus ook beperkt, van administratieve zone tot zone van openbaar belang en/of openbare dienstuitrusting. Er moet echter worden opgemerkt dat de impact van deze beperking niet doorslaggevend is: er is geen specifieke herontwikkeling van het gebouw gepland op deze locatie.



Tour des Finances: PPAS vs PRAS opdracht

1.3 Gebieden openbaar belang en/of openbare voorzieningen

Met deze vormverandering aan de voorkant van de Financietoren aan de kant van de Boulevard du Jardin Botanique wordt de zone van uitrusting blijft hetzelfde in het kader van het PPAS en het PRAS. De geplande toewijzingen zijn vergelijkbaar.

In het PPAS wordt echter gespecificeerd dat, wat de ontwikkeling betreft, "*de omgeving van gebouwen en voorzieningen van openbaar belang bijdraagt aan de totstandkoming van een groen netwerk*". Als er geen PPAS is, zijn de onbebouwde delen van de zones onderworpen aan de eisen van de hof- en tuinzones of de zones. De doelstellingen blijven dus dezelfde.

1.4 Zone met speciale vereisten A

Het PPAS bepaalt dat de zone met speciale vereisten zal worden gebruikt voor huisvesting, kantoren, faciliteiten van openbaar belang en/of openbare dienstverlening en winkels. In vergelijking met het gebruik dat is toegestaan volgens de ZIR-regelgeving, is er dus een beperking op de toelating van productieve activiteiten.

Het PPAS specificeert ook :

- De verplichting om 30% sociale en/of gesubsidieerde woningen te voorzien. Het doel van deze verplichting is te zorgen voor een sociale mix op de site. Deze verplichting wordt meer in detail behandeld in *Hoofdstuk 2 - Sociale en economische kwesties*.
- De noodzaak om een school, een crèche en een gebouw voor de SIAMU te bouwen. Deze drie faciliteiten zijn al gebouwd (voor de school en de crèche is een bouwvergunning nodig): de SIAMU, die voorheen in blok H zat, is verplaatst naar blok D&F en de school en de crèche zijn in overeenstemming met het PPAS in één gebouw aan de rue de la Montagne de l'Oratoire gebouwd.
- De verplichting om de toegestane winkeloppervlakte tussen 5.000 en 8.000 m² te houden. Er worden verdere details verstrekt over de locatie van winkelpanden. Deze zijn in overeenstemming met het doel om buurtwinkels te creëren (op de begane grond en 1e verdieping, op de hoeken gebouwen, dicht bij verticale verbindingen, enz.) Het enige punt dat hier aan de orde moet worden gesteld, betreft het verbod op winkelunits boven het niveau van de esplanade in A3 en A4 aan de boulevardzijde. Deze bepaling beperkt de mate waarin deze uitgestrekte openbare ruimte kan worden gebruikt.

De kwestie van de drempels die door de functie worden opgelegd met betrekking tot de programma's die in de verschillende scenario's worden overwogen, wordt behandeld in *hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch gebied*.

Voor de zones A2 en A3: de uitgevoerde constructies voldoen aan de vereisten van het PPAS. Aangezien de PU die deze constructies goedkeurde echter gebaseerd was op een PPAS dat onwettig was, is het interessant om te vragen of deze constructies goedgekeurd hadden kunnen worden als er geen PPAS was geweest. Uit een vergelijking met de vereisten van de ZIR blijkt dat dit mogelijk was.

Wat de toegestane opdrachten betreft, bevatte het PPAS nadere gegevens over de opdrachten die door het PRAS en meer in het bijzonder door het ZIR waren toegestaan. Deze oriëntaties blijven echter mogelijk in het geval van een intrekking van de PPAS, zonder significante gevolgen.

2.2.3 Eisen met betrekking tot de indeling, het volume en het uiterlijk van gebouwen

Het PPAS specificeert indeling, volumes en esthetiek van gebouwen:

Uitlijning en projecties: Het alignement bepaalt de grens tussen de openbare ruimte van de weg en privé-eigendommen. Overhangende gebouwen zijn toegestaan op verdiepingen in overeenstemming met de huidige regelgeving.

Begane grond en uithangborden: Begane grond met een ander gebruik dan de bovenliggende verdiepingen mag de toegang tot de bovenliggende verdiepingen niet belemmeren. Voor borden is een bouwvergunning nodig en ze moeten voldoen aan materiaal-, kleur- en karaktercriteria.

Verboden materialen: Bepaalde synthetische materialen zijn verboden, waaronder dakbedekkingen, PVC-schrijnwerk en kroonlijstbekleding.

Daken: daken moeten passen bij de typologie van de wijk en specifieke vormen respecteren (hellend, Mansard of plat).

Architectonische kwaliteit: Alle nieuwe gebouwen moeten de architectonische en esthetische kwaliteit van bestaande gebouwen verbeteren. Nieuwe gebouwen moeten opgaan in het stedelijke landschap, waarbij inspiratie wordt geput uit de erfgoedgebouwen in het gebied.

Zoals bij alle voorschriften betekent de intrekking van het plan een terugkeer naar de regels die in de RRU zijn vastgelegd.

Bovendien formuleert het PPAS voorschriften die niet zo nauwkeurig zijn en niet zo worden toegepast in de geldende verordeningen (RRU en PRAS in het bijzonder):

Parkeergarages: Het aantal parkeerplaatsen is beperkt en er moeten ook fietsplaatsen zijn. Ze moeten zich onder de gebouwen bevinden, met een maximale capaciteit van 1.750 plaatsen voor motorvoertuigen en een extra openbare parkeerplaats met 250 plaatsen.

Verticale verbindingen: er moeten trappen en liften komen om de toegang vanaf de Pacheco-laan naar de Esplanade en de Pechère-tuinen te vergemakkelijken. Toch blijft het plan vrij algemeen over de exacte locatie en vorm die deze hoog-laagverbindingen moeten aannemen, en de intrekking ervan zal vooral het verlies betekenen van de verplichting om verschillende hoog-laagverbindingen te hebben vanaf de Esplanade en de Pechère Gardens. In het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad (goedgekeurd door de Gemeenteraad op 27 mei 2024 en goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 07 november 2024) staat echter dat de stad hoog-laagverbindingen moet voorzien op de site.

Openbare toegankelijkheidszones en groene ruimten: openbare toegankelijkheidszones moeten permanent toegankelijk blijven en mogen niet worden omheind. Specifieke gebieden zoals de Geometrische Tuin, de Promenade en de Esplanade hebben gedefinieerde functies en indelingen die ontspanning, flaneren en de organisatie van culturele activiteiten aanmoedigen. In geval van intrekking kan het verlies van deze doorgangsrechten worden opgelost door voorafgaande overeenkomsten of verbintenissen met de projectontwikkelaars. In laatste instantie kan worden gekozen voor een feitelijke erfdienstbaarheid van dertig jaar. Intrekking zal dus een beperkt effect hebben op deze kwestie.

Bouw en dichtheid: de bouwdichtheid die wordt opgelegd door het ZIR-programma en de eis van minimaal 35% woningen is aanzienlijk. Gebouwen moeten voldoen aan specifieke voorwaarden met betrekking tot integratie in het landschap, hoogte en invloed op het microklimaat. Deze integratie in het landschap is echter in twijfel getrokken door de Raad van State.

Waterterugwinning: Afvloeiend water moet worden teruggewonnen en hergebruikt voor het besproeien van plantages, het voeden van fonteinen en het schoonmaken van parkeerterreinen. Het Gemeentelijk Waterplan stelt vandaag ambitieuzere oplossingen voor, maar dit plan heeft geen regelgevende waarde omdat het leidraad is. Dus zelfs als het plan wordt ingetrokken en zelfs als dit instrument bestaat en niet kan worden genegeerd, zullen de beperkingen niet dezelfde zijn.

Deze voorschriften zijn bedoeld om een harmonieuze en geïntegreerde ontwikkeling van het gebied te garanderen, rekening houdend met architecturale, esthetische en milieubeperkingen. Ze zijn specifieker en meer van toepassing op de locatie dan het RRU of PRAS, maar zijn niet doorslaggevend in het geval van een intrekking van het PPAS.

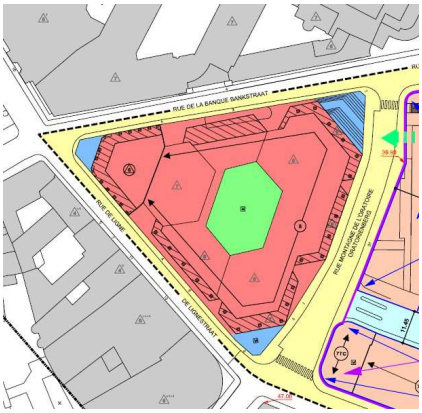
2.2.4 Eisen voor open ruimten: binnenplaatsen en tuinen, achtererven, openbare wegen

Er zijn slechts een paar binnenplaatsen en tuinen binnen de perimeter: het hart van het politieblok, het gebied rond de Halte Congrès en de Tour des Finances, en een paar binnenblokken langs de Rue Royale. Het PPAS verbiedt alle bouwwerken en opslag en opslag , zelfs op tijdelijke basis. Autoverkeer is verboden. Ontwikkelingen moeten voor minstens 50% uit beplante gebieden bestaan, met een voorkeur voor diversiteit en inheemse soorten met hoge stammen. Deze gebieden zijn zeer beperkt binnen de PPAS



Sommige binnenplaatsen en tuinen in het PPAS

Binnen de omtrek van het plan zijn er drie braakliggende **zones**. Dit zijn de drie punten van het Montagne de l'oratoire / de ligne / Banque blok. In tegenstelling tot de bepalingen van het RRU kunnen deze zones volledig gemineraliseerd zijn. Ze zijn onderworpen aan een openbaar recht van overpad. Vloerbedekking, beplanting en meubilair moeten in overeenstemming zijn met de site, bij voorkeur met natuurlijke, slipvrije materialen.



3 setback zones, in blauw, binnen de PPAS

De zones van de openbare weg worden in geel weergegeven binnen de omtrek. Het PPAS geeft een aantal richtlijnen voor hun toekomstige ontwikkeling. Er wordt met name gespecificeerd dat deze herontwikkelingen moeten zorgen voor een goede verkeersdoorstroming voor voetgangers, mensen met beperkte mobiliteit en fietsers, door parkeerplaatsen voor tweewielers te creëren en bijzondere aandacht te besteden aan het landschapsaspect.

Een van de aanwijzingen is dat bijzondere aandacht moet worden besteed aan de **herinrichting van de Pacheco-boulevard als stadsboulevard**, rekening houdend met zijn functie als **gemeenschappelijke groene continuïteit** en in verbinding met andere boulevards. De herinrichting moet ook richtlijnen bevatten voor de invoering van nieuwe lijnen voor openbaar vervoer, in overleg met de relevante autoriteiten.

Tot slot moeten de wegen gebruiksvriendelijk en veilig zijn voor voetgangers en fietsers. Bij de ontwikkeling moet rekening worden gehouden met snelheidsremmers, doorgaand verkeer en parkeerbeheer, maar ook met de aanplant van bomen en het gebruik van materialen die in harmonie zijn met de omgeving.

Zie ook *hoofdstuk 8 - Biologische diversiteit, flora en fauna*.

De PPAS-voorschriften voor de ontwikkeling van openbare wegen zijn bedoeld om een harmonieuze en geïntegreerde ontwikkeling van openbare en open ruimten te garanderen. Ze zijn specifieker en meer toegepast op de locatie dan de vereisten van de RRU of de PRAS. Er moet echter worden opgemerkt dat deze eisen betrekking hebben op de ontwikkeling openbare ruimten: de ontwikkelde ambities kunnen dus worden overgenomen in toekomstige projecten.

ontwikkelingen die ook zullen worden ondersteund door de overheid, zoals de uitvoering van het masterplan voor de Haut-Bas en het toekomstige project Tram 15.

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
2.2	**Effect intrekking van recepten**			
	Algemeen	Er zijn geen grote veranderingen als het hoofdstuk wordt ingetrokken. "algemeenheid" in de bepalingen van het PPAS.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Opdrachten	Het PPAS zorgde voor enkele verfijningen, maar deze zijn ook mogelijk binnen het regelgevingskader zonder een PPAS.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Vereisten met betrekking tot lay-out, volume en esthetiek van gebouwen	Voorschriften verfijnen de RRU en PRAS.	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar restrictiever. De invarianten bieden een gedeeltelijk kader voor de projecten**
	Eisen voor open ruimtes	Voorschriften verfijnen de RRU en PRAS. De andere leidraden vullen elkaar aan om naar een hoger ambitieniveau te gaan (veerkracht van open ruimten).	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar anderen documenten stedenbouw elkaar compenseren, evenals overwegingen erfgoed**

2.3 WETTELIJKE BEPERKINGEN OP HET GEBIED VAN METERS

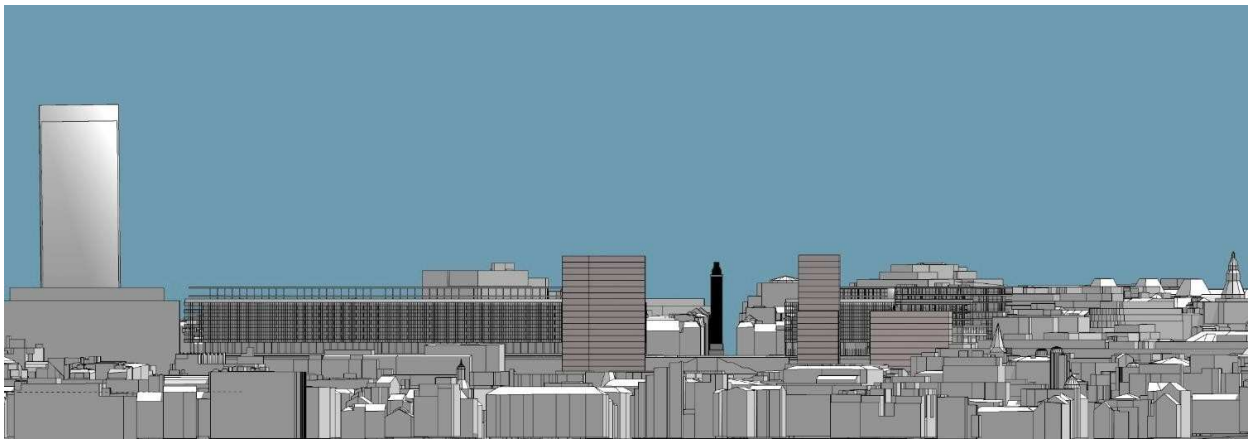
Bij gebrek aan een PPAS is de referentie voor maximaal toegestane hoogten de RRU. Het is echter niet eenvoudig om deze voorschriften te interpreteren en toe te passen op een locatie van deze omvang en bijzonderheid (met monumentale volumes die zowel geïsoleerd als aaneengesloten zijn). De maximaal toegestane hoogten per gebouw volgens Urban zijn als volgt[1] :

- Gebouw A4 en gebouw in de plint: 29,4 meter vanaf het niveau van het trottoir aan de boulevard ;
- Gebouw H: 36,57 meter vanaf bestratingsniveau ;
- Gebouw G: 36,57 meter boven Esplanade-niveau.

Ter herinnering: de maximale hoogtes die zijn toegestaan door het PPAS Pachéco zijn als volgt:

- Zone A3a (gebouw G): 57 meter van het niveau van de Esplanade, d.w.z. 66 meter van de Tuinen van Pechère en 72 meter van de boulevard Pachéco ;
- Zone A3b (gebouw H en school): 24 meter van Esplanade-niveau, d.w.z. 33 meter van de tuinen en 39 meter van de boulevard Pachéco ;
- Zone A3c (hart blok A3): mag het niveau van de esplanade niet overschrijden, d.w.z. 9 meter van de tuinen en 15 meter van de boulevard Pachéco ;
- Zone A4: 57 meter van de esplanade, 66 meter van de tuinen en 72 meter van de boulevard Pachéco.

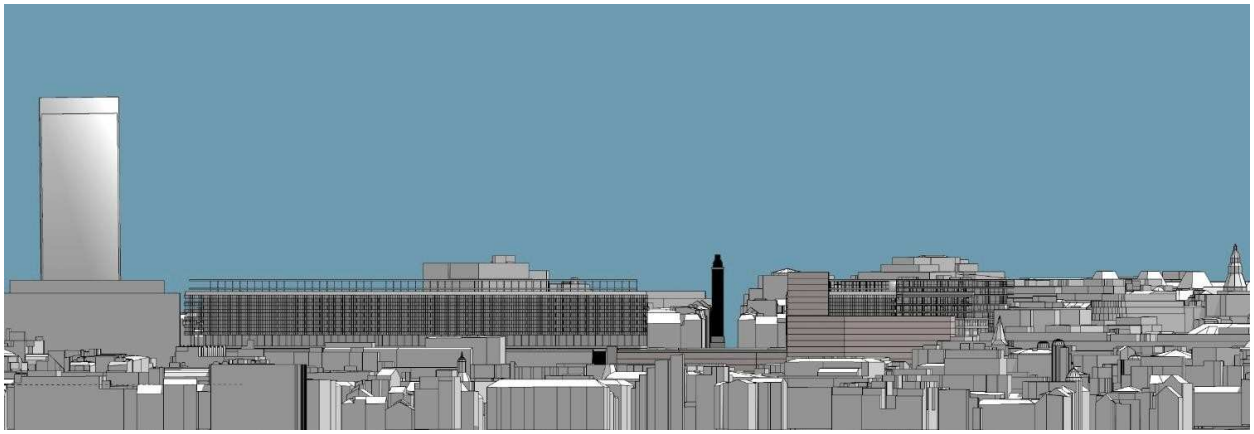
[1] Zie de volledige URBAN-analyse in de bijlage.



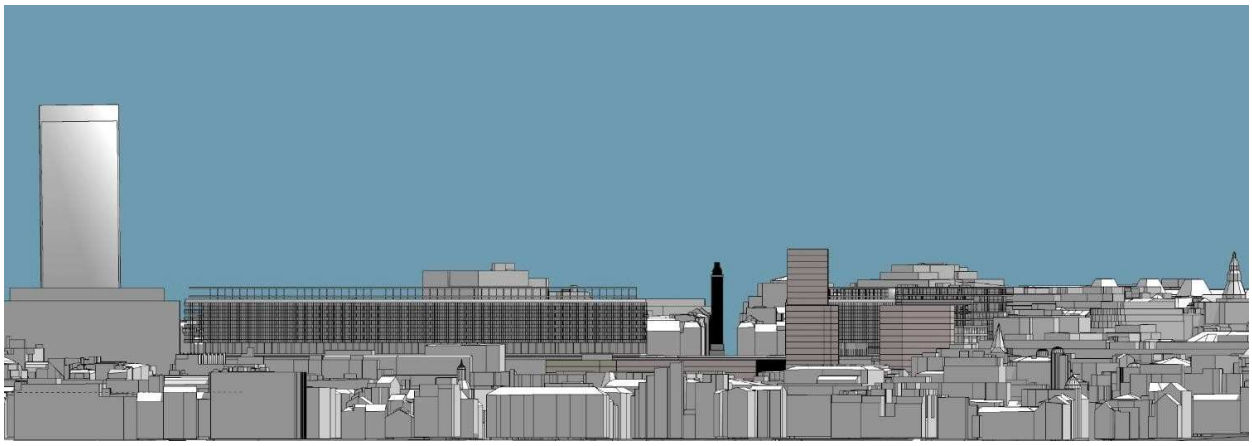
Toegestane meters volgens het Trendscenario en 1

Binnen dit regelgevend kader kunnen de voorgestelde dimensies voor elk scenario als volgt worden geïnterpreteerd:

- **Het trendscenario en scenario 1** voldoen aan de hoogtevereisten die door een PPAS worden toegestaan. Zonder een PPAS zouden deze scenario's haalbaar zijn op voorwaarde dat een afwijking van de RRU wordt aanvaard (zonder deze afwijking zouden de voorgestelde volumes met 5 niveaus moeten worden ingekort voor zone A3a (gebouw G) en met 12 niveaus voor zone A4);
- **Scenario 2**, ingediend bij de RRU, stelt een hoogtebeperking voor van 36,57 meter voor blok G en 33 meter voor gebouw H. Dit zou in alle gevallen zonder afwijking kunnen worden toegepast;
- **Scenario** 3 **stelt** een gebouw G **voor** met een hoogte van 54 meter en een gebouw H met een van 42 meter, om de oorspronkelijke morfologie van gebouw G te herstellen. Aangezien de maximale hoogte die door de RRU is toegestaan 36,57 meter is voor elk van deze gebouwen, zou voor de bouw ervan een ontheffing nodig zijn met een hoogteverschil van ~17,5 meter (d.w.z. ongeveer 6 verdiepingen) voor gebouw G en ~5,5 meter (d.w.z. ongeveer 2 verdiepingen) voor gebouw H.



Verhoudingen volgens scenario 2



Verhoudingen volgens scenario 3

Met betrekking tot scenario 3 zou een afwijking voor gebouw G kunnen worden aangevraagd voor zover de schaal van de locatie en de geschiedenis ervan een gebouw met een atypische hoogte op deze locatie rechtvaardigen (dimensie van de openbare ruimten, oorspronkelijke hoogte van het gesloopte gebouw G en herstructurering van het modernistische complex).

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van meters**	De locatie is atypisch en vereist daarom passende antwoorden.	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de RRU die algemeen toepassinghsgebied kan het complexer om te reageren specifieke localtie**

2.4 WETTELIJKE BEPERKINGEN VOOR HET BEHOUD VAN ERFGOED

De diagnose benadrukte de verschillende erfgoedelementen binnen de perimeter en hun beschermingsregime.

Als we de wettelijke beperkingen met betrekking tot de erfgoeddimensie van het PPAS Pachéco nader bekijken, is het de moeite waard om een specifiek kenmerk te benadrukken dat in het licht van de verschillende scenario's in kwestie het vermelden waard is. Het specificeert dat: *"naast de toepassing van de wettelijke eisen met betrekking tot beschermde gebouwen of gebouwen die op de monumentenlijst staan, evenals gebouwen die onderworpen zijn aan conservatie- of , de hieronder beschreven eisen van toepassing zijn.*

Alle aanvragen voor bouwvergunningen die betrekking hebben op het geheel of een deel van een gebouw in deze zone moeten de architecturale en esthetische kwaliteiten van het gebouw verbeteren en versterken.

Hiertoe, en om de geschiktheid van het pand met kennis van zaken te beoordelen, kunnen de bevoegde autoriteiten vragen om meer gedetailleerd onderzoek of de productie van aanvullende documenten die de bouwkundige, compositionele en decoratieve kenmerken en hun historische, architecturale of erfgoedrelevantie benadrukken.

Daarnaast voegt bepaling 1.4.1.3 de volgende elementen toe: *"alle handelingen en werkzaamheden in het gebied moeten erop gericht zijn de samenhang van het geheel van gebouwen en openbare ruimten te waarborgen en mogen de verwezenlijking van het minimumprogramma niet in gevaar brengen".*

Deze PPAS-voorschriften voegen een extra beschermingslaag toe voor het behoud van beschermde en onbeschermde erfgoedkwaliteiten. Ze beschouwen de hele CAE-site als één geheel. Ze zijn echter erg losjes en onderhevig aan aanzienlijke interpretatie. Tot slot moet deze notie van een geheel gezien worden in de context van de regionale wens om de site dichter te maken.

Buiten het PPAS maakt de in het PRAS voorgeschreven ZICHEE het mogelijk om "*het aanzicht van gevels die zichtbaar zijn vanuit voor het publiek toegankelijke ruimten*" te *beschermen om* "*de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters of van*

de valorisatie ervan te bevorderen, onder meer door de kwaliteit van de architectuur van de op te richten gebouwen en installaties". Deze bepaling beschermt, maar is minder specifiek dan de bepalingen van het PPAS, vooral met betrekking tot de algemene erfgoeddimensie.

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot erfgoed**	De voorschriften van het PPAS voegen een extra maar losse beschermingslaag toe voor het behoud van de beschermde en onbeschermde erfgoedkwaliteiten die samen het CAE-ensemble vormen.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

De conclusies **met betrekking tot de** regelgevingsaspecten kunnen als volgt worden samengevat:

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN	PPAS gewijzigd	ABRO
2.1	**Functiecompatibiliteit**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	**Effect intrekking recepten**		
	Algemeen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Opdrachten	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Eisen met betrekking tot de lay-out, het volume en esthetiek van gebouwen	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar beperkter. De invarianten bieden een kader voor sommige van de projecten**
	Eisen voor open ruimtes	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, erfgoedoverwegingen**
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van meters**	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de RRU, wat kan leiden tot interpretatie van de maximaal toegestane meters.**
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot activa**	Equivalent	Equivalent

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de morfologische aspecten van hoe de buurt functioneert:

- Ten eerste vanuit het oogpunt van **gebouwde volumes:** stedenbouwkundige beperkingen definiëren de invarianten die de locatie van nieuwe gebouwen bepalen. In dit hoofdstuk wordt ook gekeken naar de landschappelijke integratie van nieuwe gebouwen in deze context;
- Ten tweede vanuit het oogpunt van de verschillende **soorten dichtheid** binnen de site, in relatie tot de context;
- Tot slot, vanuit het oogpunt van de ruimtelijke samenstelling van **open ruimten**, de gebruiksmogelijkheden in relatie tot het functioneren van de buurt en de hiërarchie van ruimten.

3.1 GEBOUWEN

3.1.1 Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw

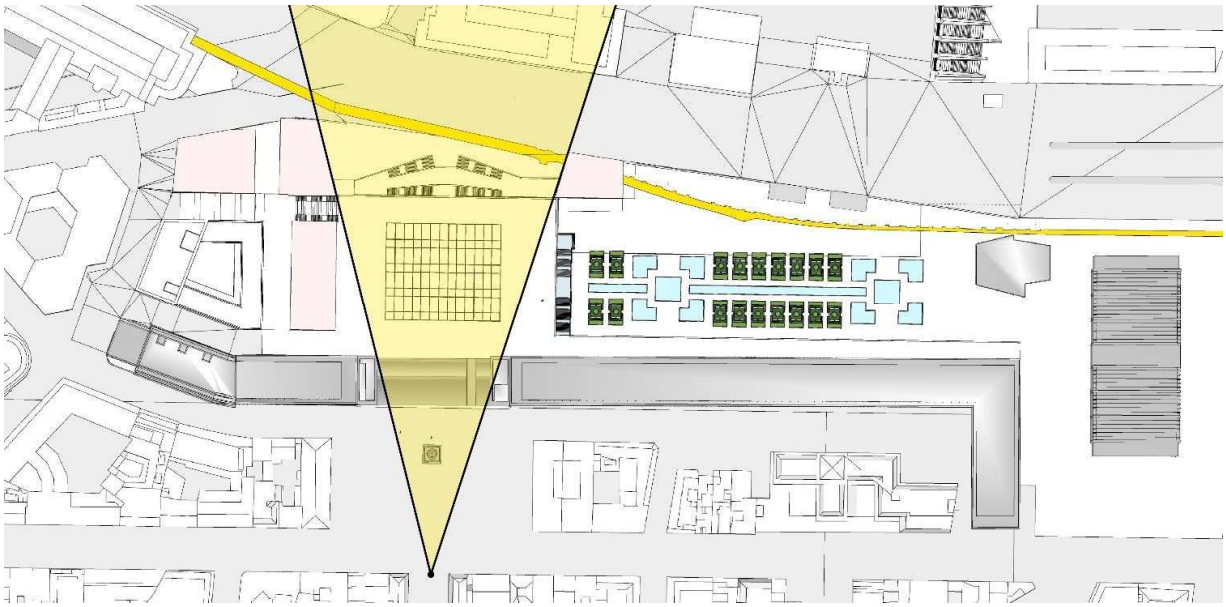
Het CAE is een site die al dicht bebouwd is, maar niet dichtbevolkt. Bijgevolg willen het Gewest en de Stad de site integreren in een meer samenhangend stedelijk geheel, met een mix van functies en meer woningen. Naast de reglementaire beperkingen die in punt 2 worden uiteengezet, gelden er bepaalde **stedenbouwkundige en technische beperkingen** die voortvloeien uit de bestaande situatie:

- De opname van de Tuinen van Pechère in de Inventaris van Monumenten en Landschappen en het voornemen om de gebouwen D, F en C te behouden, beperken de mogelijkheden voor nieuwbouw. Dit beperkt het mogelijke alternatieven voor de locatie van nieuwe gebouwen;
- De locatie ligt op een steile helling en de gebouwen hebben imposante volumes die parallel aan de helling staan. Ze vormen daarom een breuk tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad. Het probleem om de site te bereiken en te doorkruisen is nu opgelost door platforms op verschillende niveaus te creëren die met elkaar verbonden zijn door trappen. Algemene toegankelijkheid, vooral voor mensen met beperkte mobiliteit, is daarom moeilijk;
- De doorgang van de Jonction Nord-Midi onder het deel van de plaat dat langs de Boulevard Pachéco loopt, beperkt de mogelijkheden voor nieuwbouw langs de boulevard;
- De gewenste toename in dichtheid in termen van vierkante meters bebouwd gebied, bevolking en mix van functies;
- De wens om het uitzicht op de Basiliek van Koekelberg en het panorama van de stad te behouden;
- De wens om een directe visuele link te behouden tussen de Esplanade en de tuin om het ensemble in zijn oorspronkelijke vorm te behouden.
  historische en landschappelijke dimensie ;
- Beperkingen opgelegd door de structuur van de parkeergarage ;
- De aanwezigheid van de telefooncel met hoog voltage op 9-11 boulevard Pachéco;
- De aanwezigheid van de GO! Campus Pachéco met zijn specifieke behoeften.

Naast deze stedenbouwkundige en technische beperkingen zijn er ook de elementen die verwacht worden van een goede ontwikkeling van de

locaties :

- voorkom zoveel mogelijk slagschaduwen en windhinder op de openbare ruimte (zie *hoofdstuk 4 - Openbare ruimte) Microklimaat*) ;
- goede leefomstandigheden woningen creëren (zonneschijn, verscheidenheid aan woningtypes, gebruiksvriendelijkheid, enz,) voldoende apparatuur, enz;)
- rekening houden met de integratie van milieudoelstellingen.



Stedenbouwkundige en technische beperkingen, met name de aanwezigheid van de uitzichtkegel en de grenzen van de Jonction Nord-Midi.

Deze beperkingen zijn allemaal factoren die de mogelijkheden installeren van nieuwe volumes beperken, in termen plaatsingsgebieden en afmetingen. Het zijn invarianten die van toepassing zijn op alle bestudeerde scenario's.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Er zijn een aantal factoren die de mogelijkheden nieuwe beperken, in termen van locatiegebieden en afmetingen. Deze invarianten zijn.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3.1.2 Aandeel bebouwde gebieden

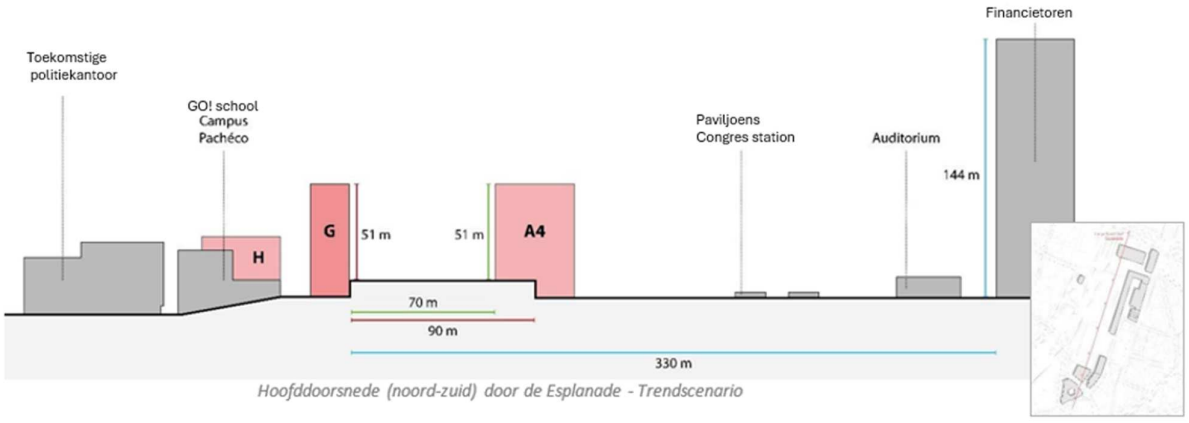
In dit deel wordt gekeken naar de mogelijke inkadering van de verhoudingen tussen bebouwde en open ruimten. Er zijn geen strikte waarden voor deze verhouding. De wetenschappelijke literatuur[2] geeft echter richtlijnen per type ruimte. Dichte buurten van het type "compacte stad", die vaak worden geprezen om hun milieuvriendelijkheid en stedelijke efficiëntie, hebben een verhouding van 1:1 tot 1:1,5 (verhouding tussen de breedte van de straat of openbare ruimte en de hoogte van het gebouw). Dit is om een goede kwaliteit van licht en ventilatie te behouden en tegelijkertijd een optimaal gebruik van de stedelijke ruimte te stimuleren. Hogere verhoudingen kunnen leiden tot een verlies aan licht en minder gemakkelijke vernieuwing van luchtstromen. Te lage verhoudingen dreigen het effect van dichtheid, dat gunstig is voor de stedelijke vitaliteit, te verdunnen. Dit geen strikte regels, maar de verschillende scenario's die we bestuderen kunnen vanuit dit oogpunt worden vergeleken.

In het trendscenario wordt de Esplanade omkaderd door de voorgevel van blok G aan de zuidkant en door de

[2] Lehmann, S. *Sustainable urbanism: towards a framework for quality and optimal density?* Fut Cit & Env 2, 8 (2016).

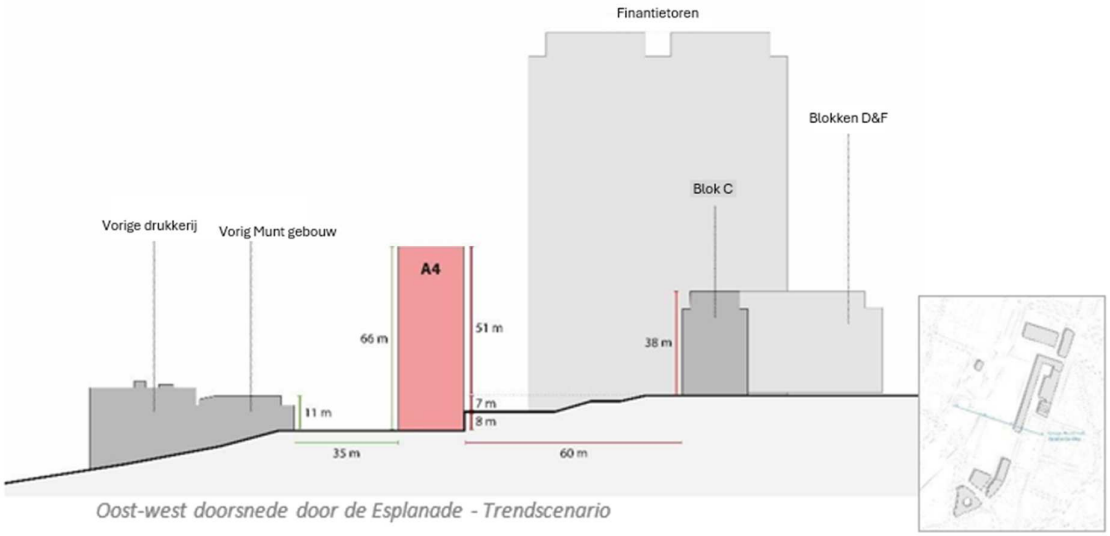
Marshall, S., Gong, Y., Green, N. (2019). *Stedelijke compactheid: Nieuwe geometrische interpretaties en indicatoren*. In: D'Acci, L. (eds) De wiskunde van stedelijke morfologie. Modellering en simulatie in wetenschap, techniek en technologie. Birkhäuser, Cham.

volume A4 in het noordwesten. Volume G bereikt een hoogte van 51 meter bij een esplanadebreedte van ongeveer 90 meter, waardoor een breedte/hoogteverhouding van 1:0,57 ontstaat. Volume A4 bereikt een hoogte van 51 meter[3] bij een esplanadebreedte van ongeveer 70 meter, waardoor een breedte/hoogteverhouding van 1:0,73 ontstaat. In beide gevallen de verhoudingen vrij laag in vergelijking met die een conventioneel stedelijk weefsel. De omvang van de open ruimten blijft daarom bijzonder groot in dit scenario. Hoewel de volumes hoog zijn, staan ze niet in geen verhouding tot de schaal van de open ruimten waarvoor ze bestemd zijn. De Tour des Finances, aan de andere kant van de perimeter, geeft een veel grotere maat van gebouwde structuren, met een breedte/hoogte-verhouding van 1:0,44.



Hoofddoorsnede (noord-zuid) door de Esplanade - Trendscenario

De Jardins Péchère worden omkaderd door volume A4, dat geïntegreerd is in het plateau van de voormalige corniche. Aan hun 3 zijden worden de Tuinen begrensd door volumes van 144 meter hoog (Tour des Finances), 45 meter hoog (cité administrative + plint) en 58 meter hoog (nieuw volume A4). De verhouding tussen de breedte en de hoogte van volume A4 en de breedte van de Tuinen is bijna 1:1 (58/60). Deze afmetingen zijn niet onevenredig met de grootte van de tuinen en de schaal van de Cité Administrative. Aan de andere kant is de verhouding breedte/hoogte tussen het A4-volume en de boulevard Pachéco 1:1,88. Dit is een vrij hoge verhouding, die de sterke aanwezigheid van dit volume ten opzichte van de boulevard weerspiegelt.

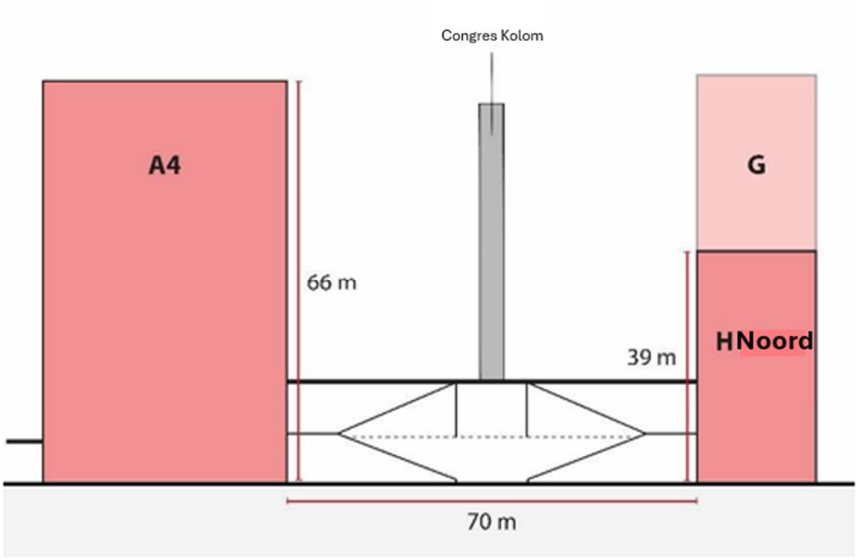


Oost-west doorsnede door de Esplanade - Trendscenario

De monumentale trap tussen Esplanade en de boulevard wordt omlijst door twee volumes, A4 en H, die 70 meter uit elkaar staan. De hoogte/diepteverhouding tussen de toren A4 (66 meter aan deze kant) en de breedte van de openbare ruimte voor de trap is bijna 1:1. De trap leidt dus naar een openbare ruimte die breed en open is, maar toch omkaderd wordt door twee hoge gebouwen. De trap leidt dus naar een openbare ruimte die breed en open is, maar nog steeds omkaderd wordt door twee hoge gebouwen. In de loodrechte richting, langs de Congresas, varieert de afstand tussen de voet van de trap en de overkant van de Boulevard Pachéco tussen 45 en 50 meter. Rekening houdend met de hoogte van de A4-toren varieert de verhouding dan tussen 1:1,5 en 1:1,3,

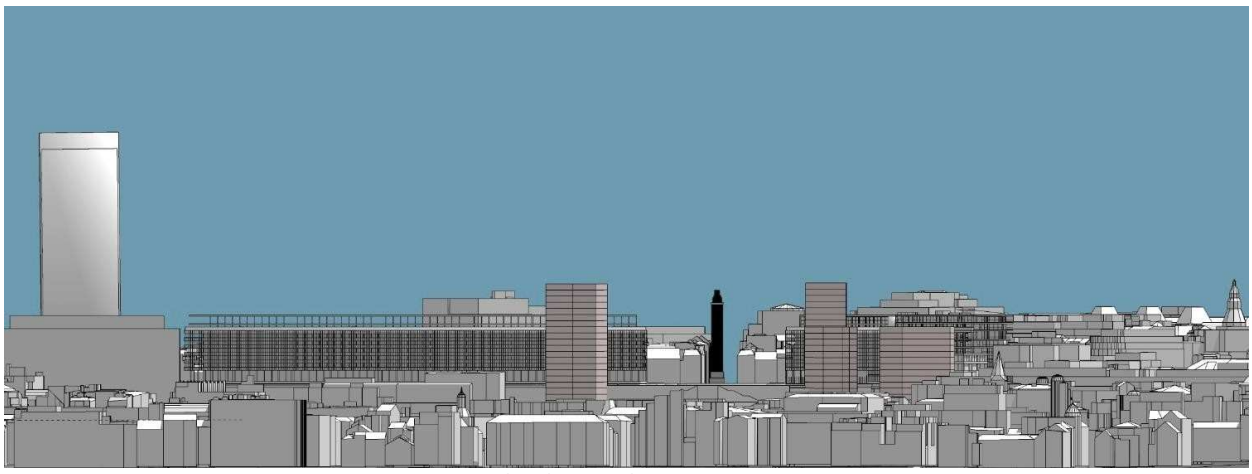
[3] Vanaf de Esplanade, op 66 meter van de boulevard Pachéco.

die binnen de hierboven vermelde verhoudingen blijft.



Principiële doorsnede (noord-zuid) gecentreerd op het trappenhuis - Basisscenario

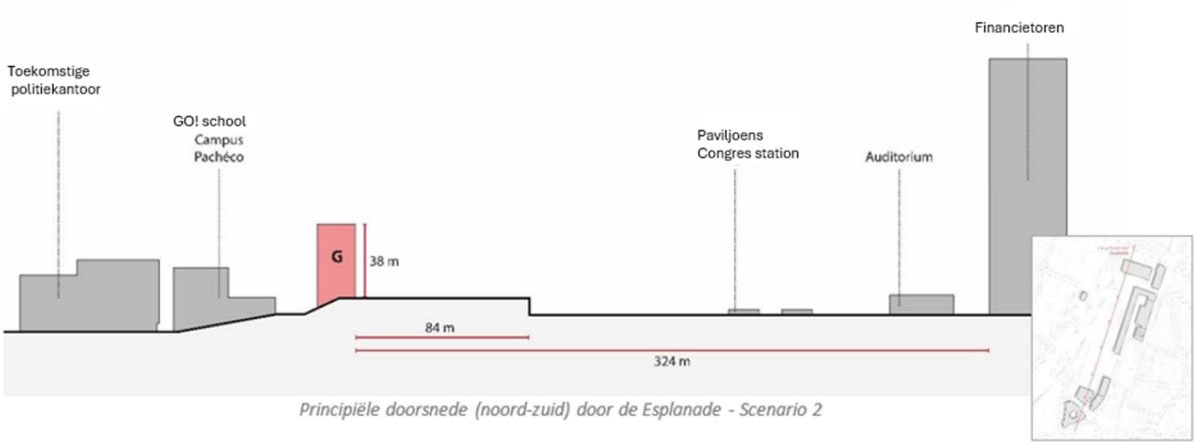
Scenario 1 stelt een samenstelling openbare ruimten voor die vergelijkbaar is met die van het trendscenario wat betreft de verhouding tussen bebouwde ruimte en open ruimte. De monumentale trap is echter breder en vormt een grote trapeziumvormige openbare ruimte met zijden van 90 en 100 meter. De afgeknotte gevels van de volumes H en A4 creëren een grotere breedte aan de voet van de trap: dit vergroot het aandeel open ruimte omkaderd door de hoge volumes aan de boulevard. Als we het hoogste volume nemen (de A4-toren van 66 meter) en de kleinste zijde van het trapezium (90 meter), is de hoogte/diepteverhouding van deze ruimte 1:0,73.



Verhoudingen volgens scenario 1

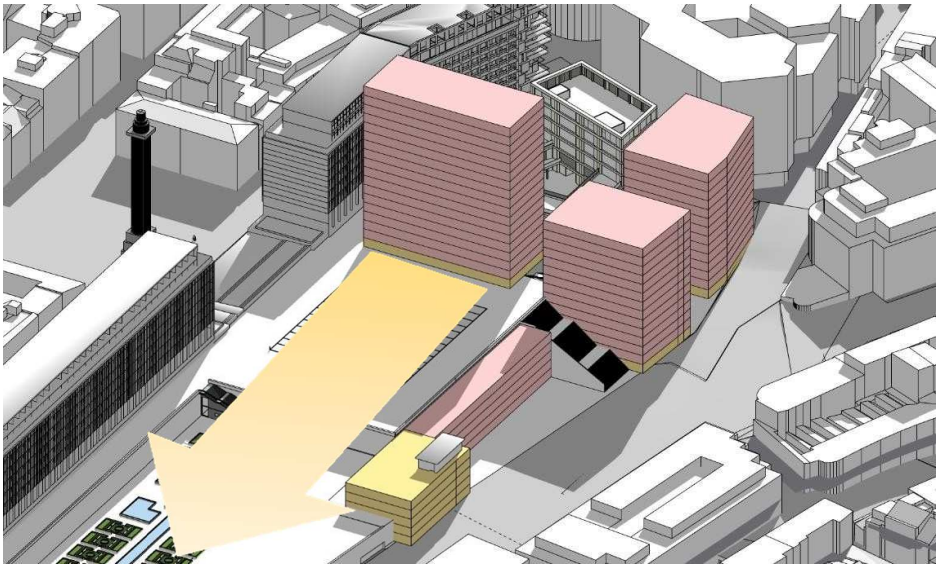
Scenario 2 wijkt het meest af van de compositie van het trendscenario. De as Congres-Pachéco verdwijnt, samen met de monumentale trap en de openbare ruimte aan de voet ervan. Qua verhoudingen staat het 36,5 meter hoge G-gebouw tegenover de 84 meter[4] lange esplanade, wat een breedte/hoogte-verhouding geeft van 1:0,5. Deze verhouding daalt tot 1:0,5. Deze verhouding daalt tot 1:0,1 met de uitbreiding naar de Jardins Pechère (324 meter). De openbare ruimten zijn dus erg groot in verhouding tot de omliggende bebouwing.

[4] In scenario's 2 en 3 ligt gebouw G op één lijn met blok C ter hoogte van de esplanade, een verschil van 6 m ten opzichte van de positie van gebouw G in het trendscenario.

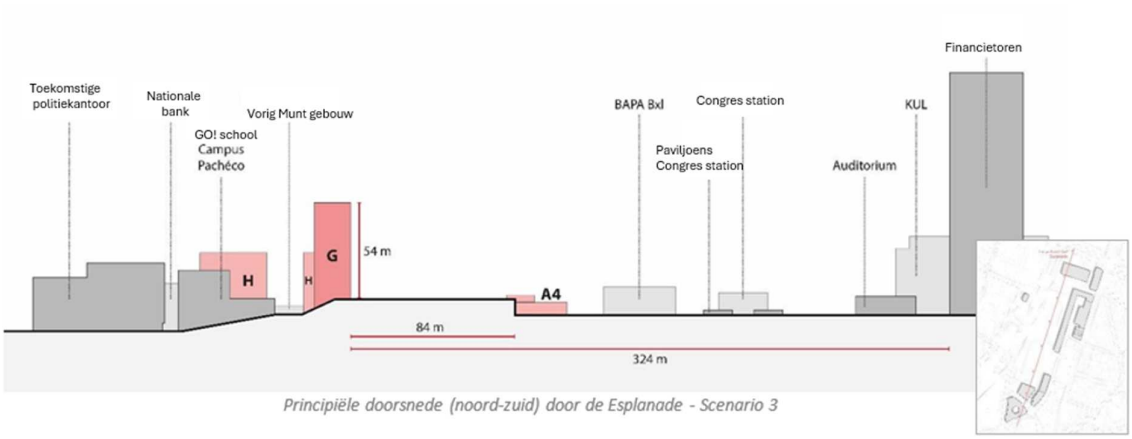


Principiële doorsnede (noord-zuid) door de Esplanade - Scenario 2

Wat betreft de verhouding bebouwd/open valt **scenario 3** tussen het trendscenario en scenario 2 in. Het blok A4, beperkt tot een hoogte van 17 meter, speelt niet langer de rol van omlijsting van **de Esplanade**. De gevel met de dominante positie aan de Esplanade is volume G, dat ook hoger is (54 meter). De verhouding tussen hoogte en diepte van de openbare ruimte aan de Esplanade is 1:0,6, wat opnieuw, net als in scenario 2, een groot gevoel van openheid geeft.



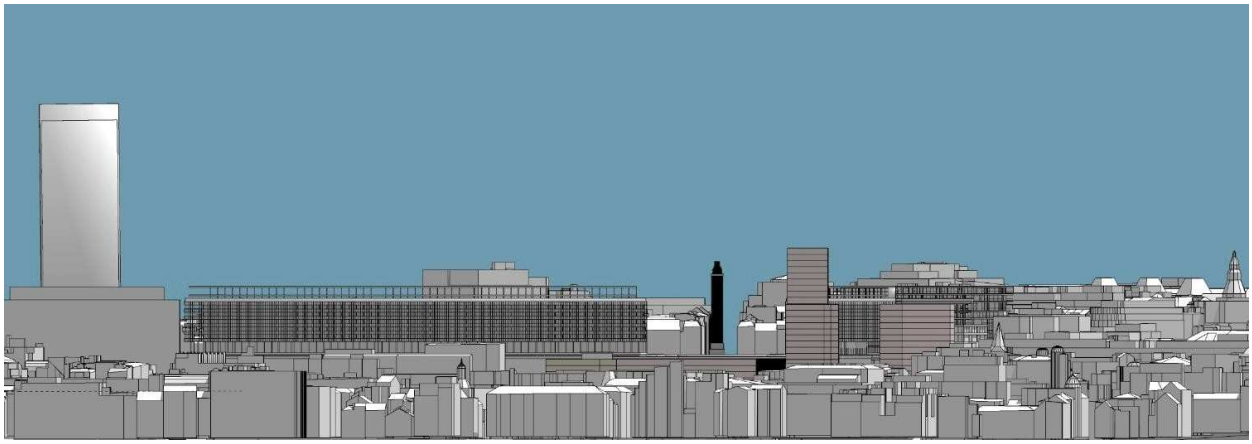
Gebouw A3(H), dat hoger ligt, is gericht op een bredere openbare ruimte.



Principiële doorsnede (noord-zuid) door de Esplanade - Scenario 3

In deze twee scenario's worden de tuinen van Pechère niet langer omkaderd door een volume dat reageert op de administratieve bar van de Cité en de Tour des Finances. Scenario 3 activeert de openbare functies die zijn geprogrammeerd in A4. Dit kan een interessant effect hebben op hoe voetgangers deze zeer grote ruimten ervaren. De begane grond van het D&F-blok zou ook een grotere rol kunnen spelen bij het activeren van de tuinen.

De voorgestelde terugsprong van het nieuwe gebouwde volume in de plint voor de Esplanade creëert een ruimte tussen het rechte trappenhuis en volume A4, die de woningen zowel van de boulevard afzet als de openbare ruimte verbreedt.



Verhoudingen volgens scenario 3

De variaties in de proporties van de gebouwen benadrukken zeer sterke impact van de aan- of afwezigheid van een hoog gebouw op A4. Gevoelens over de grootte van de Esplanade zijn duidelijk doorslaggevend in dit opzicht.

Deze omvang van de open ruimte maakt dergelijke volumes echter wel denkbaar: de schaal van het terrein is zodanig dat gevoel van ruimte over de hele Cité administratief uitgestrekt blijft, ongeacht de beoogde indelings- en hoogtescenario's. Zonder deze volumes is de verhouding zelfs zo groot dat het risico bestaat dat de gebruiksdichtheid in scenario's 2 en 3 verwatert. Zonder deze volumes is de verhouding zelfs zo groot dat de gebruiksdichtheid in scenario's 2 en 3 dreigt te verwateren.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Aandeel bebouwde gebieden	De schaal van het pand is zodanig dat gevoel van ruimte groot blijft. in alle . Omgekeerd rijst de vraag hoe gebruiksintensiteit op de locatie kan worden gehandhaafd.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		De locatie een hoog gebouw op A4 heeft een beslissende invloed op het aandeel bebouwde gebieden.	**Een gewijzigd PPAS zou de locatie een hoog gebouw in A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.**	**De intrekking geeft het project meer flexibiliteit. Het blijft echter omkaderd door een aantal invarianten en onderhevig aan de regels van de RRU**

3.1.3 Nieuwe gebouwen integreren in het landschap

De locatie, met zijn balkonachtige indeling, biedt een opmerkelijk uitzicht over de stad langs de Koninklijke route, met de Congreszuil die opvalt in het landschap en het panorama dat wordt geboden vanaf de Esplanade over de stad eronder.

De aanwezigheid van enkele gebouwen die het profiel enigszins overschrijden wordt vermeld in de atlas van Altitudes Limites[5] (hun bouw dateert van voor het schrijven van deze atlas) en spreekt van uitzichten die zich openen "in een soort kantelen". Met name het Cosmopolitan-gebouw wordt genoemd: "Op dit moment komen twee hoge gebouwen (de kliniek aan de Rue du Canal, voorafgegaan door het algemene verzekeringsgebouw aan de Boulevard Emile Jacqmain, 53) uit het panorama in het gezichtsveld van F-B en verminderen al de hoogte van het gebouw.

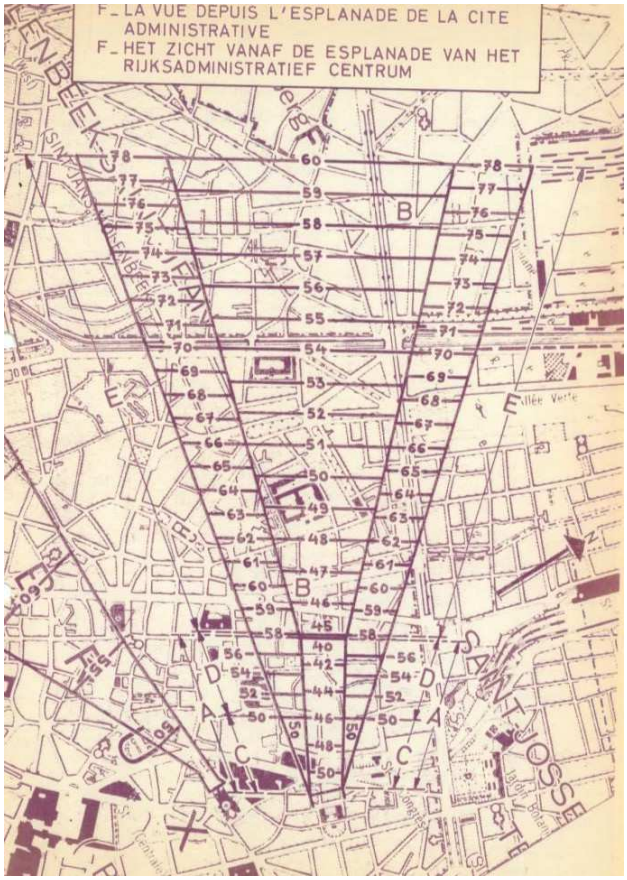
[5] *Atlas des alttitudes limites : tableau d'assemblage*, Plan d'aménagement du secteur de l'agglomération bruxelloise, Ministère des Travaux Publics, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire, 1972.

helaas, de schaal van het uitzicht". Opgemerkt moet worden dat de voormalige kliniek in Canal Street (momenteel "Cosmopolitan") verduistert gedeeltelijk de Basiliek op de achtergrond.

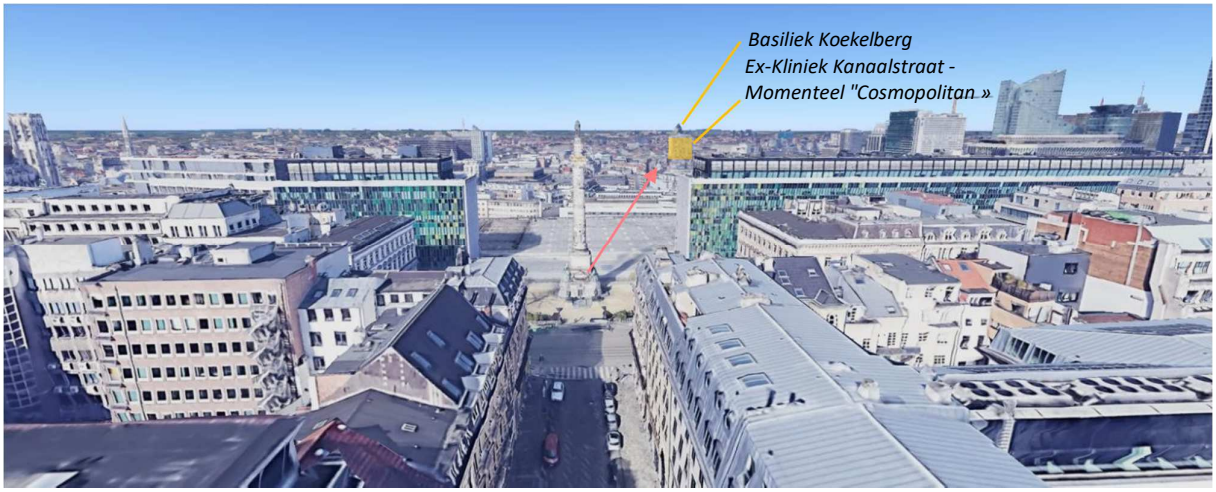
Andere grootschalige gebouwen vallen op aan de horizon, zoals het kruisvormige gebouw aan de Place de la Monnaie (Projet Oxy) en de groep hoge gebouwen in de Noordwijk. Achter de Botanische Tuinen wordt de zichtbaarheid op grote afstand ook beperkt door de torens van de wijk. Het Bapa BXL-gebouw (Boulevard Pachéco, 34), in de voorste rij, is ook een schaalbreuk ten opzichte van de naburige gebouwen aan de boulevard.



Panorama vanaf de Congreskolom



Uitzicht vanaf de esplanade van de Cité Administrative (Ministerie van Openbare Werken, 1972)



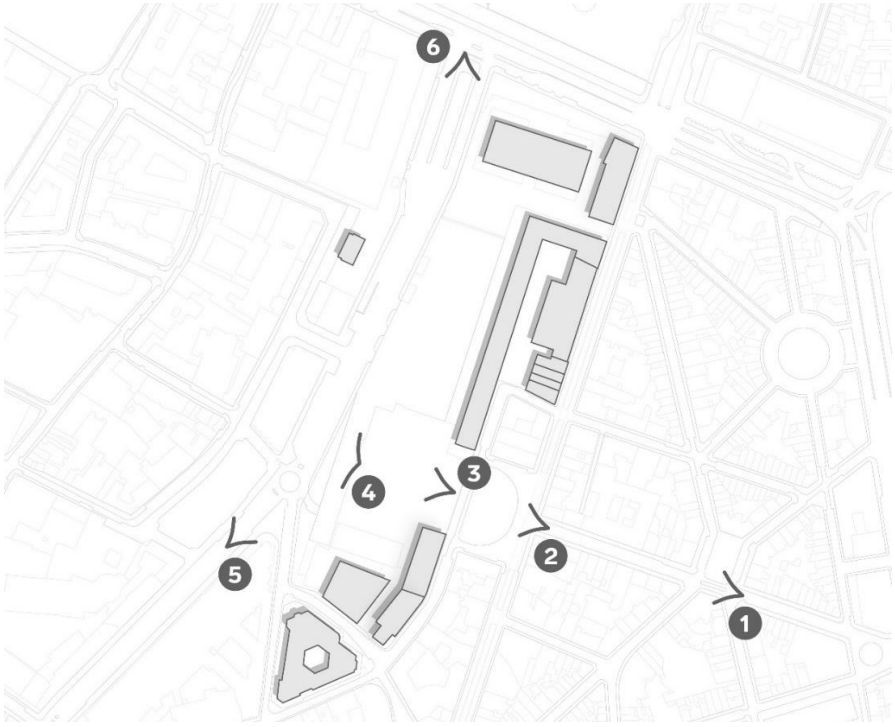
Erfgoed van de Basiliek van Koekelberg: het zicht op de Basiliek vanaf de Colonne des Congrès wordt belemmerd.

Op deze manier zijn de erfgoed- en landschapscomponenten en de dialoog tussen klassiek en modernisme belangrijke kenmerken van de locatie. Om de impact van de verschillende voorstellen te beoordelen, zullen de belangrijkste perspectieven en zichtassen die binnen en rond de perimeter worden waargenomen voor elk van de scenario's worden beschreven, waarbij de geprojecteerde volumes in hun bestaande context worden geplaatst. Om het vraagstuk van het uitzicht in al zijn aspecten aan te pakken, wordt dit vanuit verschillende invalshoeken benaderd:

- Behoud van het historische uitzicht vanaf Place du Congrès;
- De relatie met het "panorama" en de openheid naar de stad;
- Rekening houden met het uitzicht vanuit de omgeving.

De uitzichtpunten op de volgende kaart zijn voor elk van de scenario's bestudeerd:

- Erfgoedaanzicht van de Congreskolom vanaf de Place de la Liberté ;
- Erfgoedaanzicht van de Congreskolom vanaf de Koningsstraat ;
- Panoramisch uitzicht vanaf de Esplanade: in het centrum en aan de rand van de Corniche ;
- Uitzicht op de CAE vanaf de Boulevard de Berlaimont ;
- Zicht op de CAE vanaf de Boulevard du Jardin Botanique.



Schotplan

1. Erfgoed van de Congreskolom vanaf de Place de la Liberté

Het uitzicht op de Congreskolom vanaf Place de la Liberté zal niet worden beïnvloed door toekomstige ontwikkelingen: Alle geprojecteerde volumes blijven onzichtbaar, verborgen door de gebouwen aan de Rue du Congrès.



Uitzicht vanaf Place de la Liberté

2. Erfgoedaanzicht van de Congreskolom vanaf de Koningsstraat

De aanzichten van de Congreskolom worden **in de huidige situatie** gerespecteerd: het zicht op het monument is vrij en laat de kolom opvallen in het stedelijke landschap. Voor dit uitzicht verwijst de Atlas naar de noodzaak dat de schacht van de kolom afsteekt tegen de lucht, terwijl de sokkel "als achtergrond de ontvouwing van het stedelijke landschap heeft dat, in zijn eerste deel, laag, doorlopend en is". Deze elementen werden al gerespecteerd in Gebouw G, in zijn historische omgeving.





Zicht vanaf Place de la Liberté in 2010, voor de sloop van het oude G-gebouw (Google StreetView, 2010)

De simulaties hieronder tonen de nieuwe verwachte volumes voor elk scenario om de impact ervan te illustreren. van de as Rue du .

In het trendscenario respecteert de plaatsing van de nieuwe volumes de vrije ruimte van de Zuil, die nog steeds opvalt aan de horizon. Het is echter duidelijk dat de gebouwen op G en A4 in de opening verschijnen, wat invloed heeft op de "lage, doorlopende en gladde" dimensie en visueel heel dicht bij de kolom komt.



Historisch zicht op de zuil vanaf Place des Congrès - Trendscenario

Scenario 1 geeft een meer open indruk van dit perspectief dan het trendscenario: de terugtrekking van gebouw G en de inkorting van de volumes H en A4 maken hun visuele aanwezigheid lichter. Hierdoor komen de kolom en zijn sokkel duidelijker naar voren.



Historisch zicht op de zuil vanaf Place des Congrès - Scenario 1

In **scenario's 2 en 3** geeft de situering van gebouw G, uitgelijnd met gebouw C, het een sterkere visuele aanwezigheid en neemt het meer ruimte in beslag in de inkadering van het uitzicht achter de kolom die wordt begrensd door de blokken C en D&F. Deze indruk is nog groter in scenario 3 met de verhoging van volume G.



Historisch zicht op de zuil vanaf de Place des Congrès - Scenario 2



Historisch zicht op de zuil vanaf de Place des Congrès - Scenario 3

Vanuit dit is de indeling van gebouw G voorgesteld door scenario 1 het meest overtuigend, aangezien het verschil met het trendscenario beperkt is. Voor de andere volumes springt alleen de impact van A4 onder het trendscenario eruit.

3 en 4. Panoramisch uitzicht vanaf de Esplanade



Zicht vanaf de achterkant van de Esplanade in de



Zicht vanaf het einde van de Esplanade in de bestaande situatie

Het trendscenario, met een hoog volume op A4, biedt de meest beperkte versie van het panorama. Door de morfologie van het gebouw en zijn ligging is het erg aanwezig vanuit de open ruimte: de rechthoekige basis, parallel aan de boulevard, maximaliseert de lengte van de gevel in verbinding met de Esplanade. Het gaat op in het landschap op de voorgrond en blokkeert een deel van het panorama. De aanwezigheid van gevels aan weerszijden van de Esplanade helpt echter om het uitzicht in te kaderen en nodigt uit om naar de rand van de Esplanade toe te lopen.



Uitzicht vanaf de achterkant van de Esplanade - Trendscenario

Aan het einde van de Esplanade blijft het panorama open en de impact van volume A4 neemt af naarmate je dit punt nadert. Zodra je het einde van de esplanade bereikt, verschijnt volume A4 in het verlengde van de Financietoren. In die zin belemmert volume A4 het panorama. De impact van zijn aanwezigheid neemt af aan het einde van de Esplanade, het beste uitkijkpunt voor het panorama. Toch blijft het daar belangrijk.



Uitzicht vanaf het einde van de Esplanade - Trendscenario

Scenario 1 biedt een panoramisch uitzicht dat vergelijkbaar is met het trendscenario, maar met een ruimere opening, met name dankzij de afknotting van de volumes H en A4. Het verhogen van volume H accentueert het gevoel van inkadering, omdat het meer in overeenstemming is met de voorgestelde hoogtes van volume A4.

In dit voorstel wordt het meer verfijnde A4-volume minder dominant vanaf de Esplanade. Net als in het trendscenario past dit volume in het landschap op de voorgrond en blokkeert het een deel van het panorama. Door de verfijndere volumetrische proporties lijkt het vanaf dit gezichtspunt eerder op een "toren" dan op een "blok".



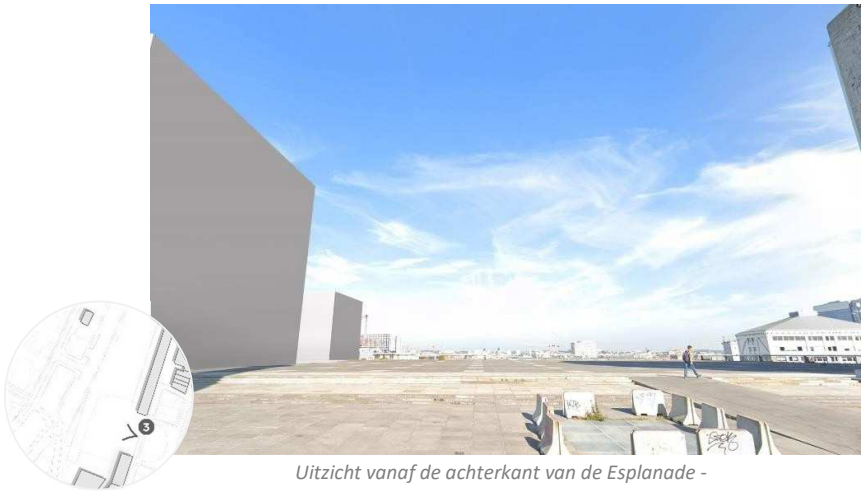
Uitzicht vanaf de Esplanade - Scenario 1

Aan het einde van de Esplanade is het panorama opener dan in het trendscenario en wordt de impact van volume A4 aanzienlijk verminderd door de inkorting ervan naarmate men dit punt nadert. Aan het einde van de Esplanade verschijnt volume A4 in het verlengde van de Financietoren. Het dunnere karakter maakt deze impact minder sterk dan in het trendscenario.

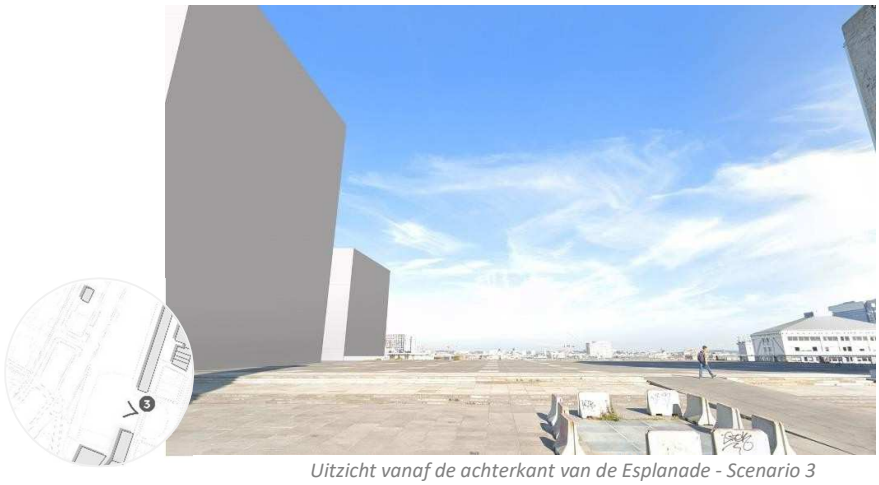


Uitzicht vanaf het einde van de Esplanade -

Scenario's 2 en 3 verbreden het panoramische uitzicht door het A4-volume te verwijderen of te verkleinen. Ze breken ook met het gevoel van symmetrie en kadrering: het oog wordt meer naar het noorden getrokken. In scenario 3 geeft de verhoging van volume A3 een nog imposantere aanwezigheid: gezien de schaal van het terrein is dit hoogteverschil echter niet bijzonder nadelig voor de voetgangerservaring. Vanuit dit oogpunt hangt de mogelijke aanvaarding van deze hoogtevariatie veel meer af van de kwaliteit van de architecturale behandeling dan van de stedenbouwkundige aspecten in dit stadium.



Uitzicht vanaf de achterkant van de Esplanade -



Uitzicht vanaf de achterkant van de Esplanade - Scenario 3

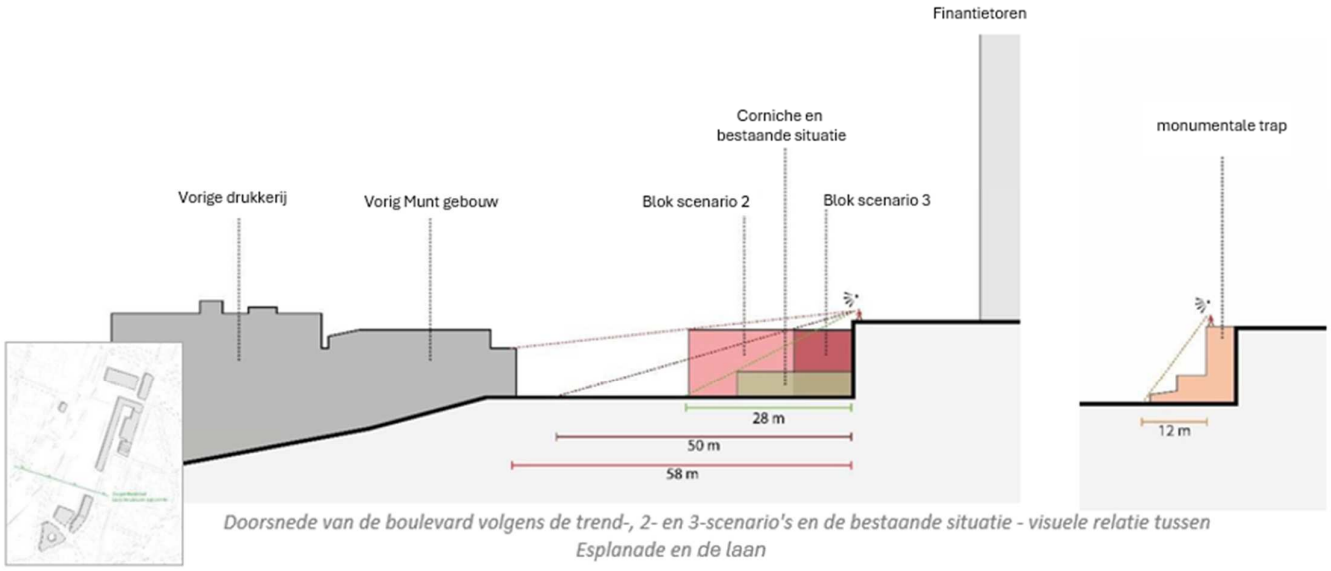
Aan het einde van de Esplanade doorsnijdt het volume dat in het verlengde van de plint is gebouwd de visuele relatie met de Boulevard. Door dit "balkon"-effect te onderbreken, houdt het voetgangers op afstand van wat er beneden gebeurt en draagt het bij aan het gevoel van twee delen van de stad die niet met elkaar communiceren. Dit aspect is veel sterker in scenario 2 dan in scenario 3. Dit zou echter opgelost kunnen worden door een sterke, duidelijke verbinding vanaf de Esplanade.



Uitzicht vanaf het einde van de Esplanade - Scenario 2



Uitzicht vanaf het einde van de Esplanade -



Doorsnede van de boulevard volgens de trend-, 2- en 3-scenario's en de bestaande situatie - visuele relatie tussen Esplanade en de laan

Deze paragraaf vergelijkt de impact van de volumes in de basis op de visuele link met de boulevard vanaf het einde van de esplanade. In de bestaande situatie heeft het historische volume van de Corniche zeer weinig impact, in tegenstelling tot de volumes die in scenario's 2 en 3 worden voorgesteld. Het onttrekt 28 meter van de boulevard aan het zicht. Scenario 2 heeft een grote impact omdat het elke visuele link met de boulevard volledig afsnijdt. Scenario 3 stelt een volume voor met minder impact, maar verbergt een deel van de boulevard dat bijna twee keer zo groot is als de Corniche (50 meter). Het trendscenario (en dus ook scenario 1, aangezien ze dezelfde ontwikkeling op dit punt voorstellen) heeft minder impact: ten eerste verschuift de monumentale trap het gezichtspunt een paar meter, en ten tweede zorgt de vorm van deze trap voor een veel verticaalere visuele verbinding.

Vanuit het oogpunt van het behoud van een panorama hebben de hoge volumes in A4 in de trend- en 1-scenario's een impact op het gevoel van openheid vanaf de Esplanade (notie van panorama). Scenario's 2 en 3 behouden de openheid, maar hebben een impact op de gewenste verbinding tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad. Om dit te compenseren moet de grootte van het volume eronder worden gekalibreerd om een visuele link tussen deze twee openbare ruimten te behouden. Architecturale uitsparingen in het volume kunnen ook helpen om deze verbinding te herstellen, een sterke en leesbare verbinding tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad.

5. Uitzicht op de CAE vanaf de Boulevard de Berlaimont

Het uitzicht vanaf de Boulevard Berlaimont benadrukt het beeld van de Cité Administrative vanaf kathedraal. Het lange perspectief van de boulevard geeft zicht op de hele wijk. In de huidige situatie versterkt het te open karakter de indruk van een onafgemaakte wijk, met een *niemandsland* gevoel...



Bestaand uitzicht vanaf de Berlaimontlaan

De voorstellen die naar voren worden gebracht in de verschillende scenario's die nu worden bestudeerd, hebben allemaal de verdienste dat ze de stad weer dichter bij de omgeving brengen.
Boulevard, waardoor de aanwezigheid van actieve functies toeneemt en er dus een sterker gevoel van een actieve buurt ontstaat.

In de voorgestelde lay-out van **scenario's 1 en 2** wordt volume A4 uitgelijnd met de Tour des Finances. De omvang valt duidelijk op en beïnvloedt het monumentale aspect van de Financieringsstraat als perspectief vanaf de Berlaimontlaan. De toren A4 in scenario 1 heeft minder impact dan de toren in het trendscenario. Hij heeft echter hetzelfde effect als de schaalverkleining van de Financietoren.

De aanwezigheid van de A3 volumes komt in elk van de scenario's anders tot uiting. In het trendscenario zijn de volumes relatief geïntegreerd in de schaal van de boulevard en vormen ze een overgang tussen de lage volumes aan de linkerkant van de boulevard en de buurt erboven. Ze blijven substantieel, maar zijn in overeenstemming met het sjabloon van de Nationale Bank. Scenario 1 stelt een dominantere positie voor deze volumes voor: het brengt de schaalbreuk tussen het bestaande weefsel en het complex gevormd door de Cité Administrative sterker tot uitdrukking. Het ensemble geeft al uitdrukking aan de
Deze volumes zijn "ongewoon" in termen van hun context.



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Trendscenario



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Scenario 1

Scenario 2 stelt een meer traditionele indeling voor, waarbij een gesloten eiland wordt gecreëerd met gebouw H over de gehele lengte van de voorgevel rechts van de Boulevard. Dit voorstel is in overeenstemming met de wens om het bebouwde front langs de Boulevard te verlengen. Het heeft als effect dat de schaal van de Cité Administrative als architectonisch ensemble wordt afgezwakt: dit ensemble wordt pas waarneembaar, wanneer het zicht zich opent naar de Esplanade. De nieuwe gevel die op deze manier ontstaat, doet zich gelden op de boulevard, maar het zou nodig zijn om de maten te verfijnen om ze beter te integreren in de context.
De aanwezigheid van de volumes die zich uitstrekken vanaf de plint aan de voet van de Esplanade heeft tot gevolg dat het zicht op de locatie vanaf de boulevard wordt beperkt. Deze afstand heeft echter het voordeel dat er een actieve gevel ontstaat die de bestaande tegenoverliggende gevels weerspiegelt.



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Scenario 2

In scenario 3 blijven de geïsoleerde volumes A3 behoudeneen schaalverandering van het stedelijk weefsel inluidt in de richting van een atypisch ensemble. aanwezigheid van volume A4 is vanuit dit interessant het een voorschot op de openbare ruimte markeert en een brandpunt in de lineaire gevel creëert. De volumes die zich uitstrekken vanaf de plint aan de voet van de Esplanade hebben, net als in scenario 2, een impact op de zichtbaarheid van het hele landgoed. Het feit dat ze smaller zijn vermindert deze perceptie in vergelijking met het vorige scenario, terwijl het visuele aspect en een actieve gevel aan de Boulevard behouden blijven.



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Scenario 3

Vanuit dit komen de 4 voorstellen op heel verschillende manieren naar voren. De uitdaging is om de de twee buurten en neemt de aanwezigheid van de Cité over zonder de omliggende volumes te overweldigen.

De installatie van een hoog volume in A4 valt vanuit dit oogpunt op. Hoewel het lager is, zorgt het perspectief ervoor dat het concurreert met het volume van de Financietoren op de achtergrond. Aan de andere kant is het losmaken van een lager volume in de lineaire gevel (scenario 3) een interessante manier om een toegangspunt tot de woonwijk te markeren.

6. Uitzicht op de CAE vanaf de Boulevard du Jardin Botanique

Het zicht op de Cité Administrative vanaf de Boulevard Botanique wordt sterk gedomineerd door de aanwezigheid van de Tour des Finances. Dit creëert poorteffect naar de boulevard met het KUL-gebouw. Vanuit dit gezichtspunt je een stap terug doen en de verschillen tussen de voorgestelde volumes en die van de omgeving waarderen.

Scenario 2 is het enige dat sjablonen voorstelt overeenkomen met de bestaande sjablonen in de buurt.

De **andere scenario's** hebben elk "niet-standaard" meters die gerechtvaardigd kunnen worden door de uitzonderlijke grootte van de openbare ruimte ervoor.

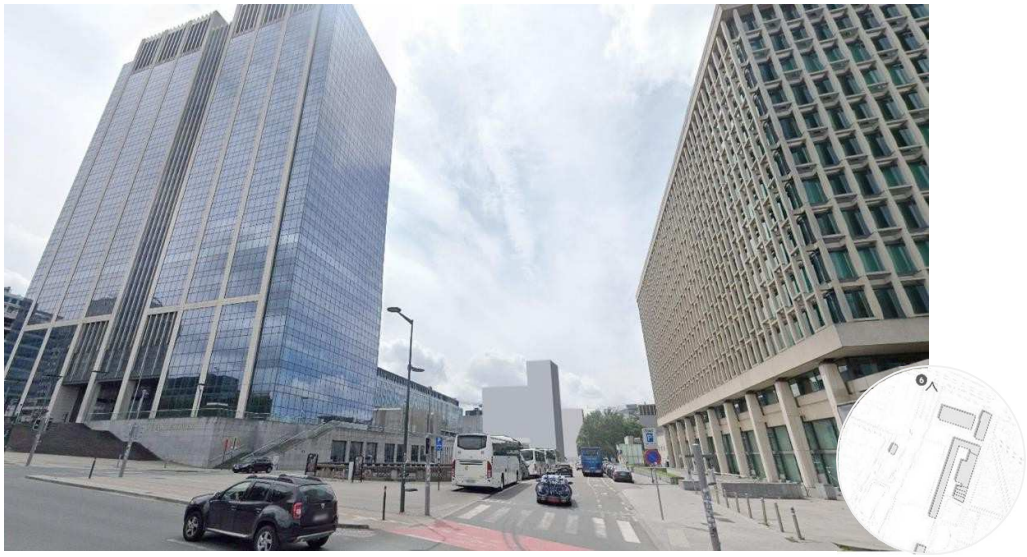
Het uitzicht van **scenario 3** suggereert ook dat een hoger volume op de esplanade denkbaar is, omdat het inspeelt op de Tour des Finances en de Cité administrative afsluit, in de geest van het oorspronkelijke modernistische ensemble.



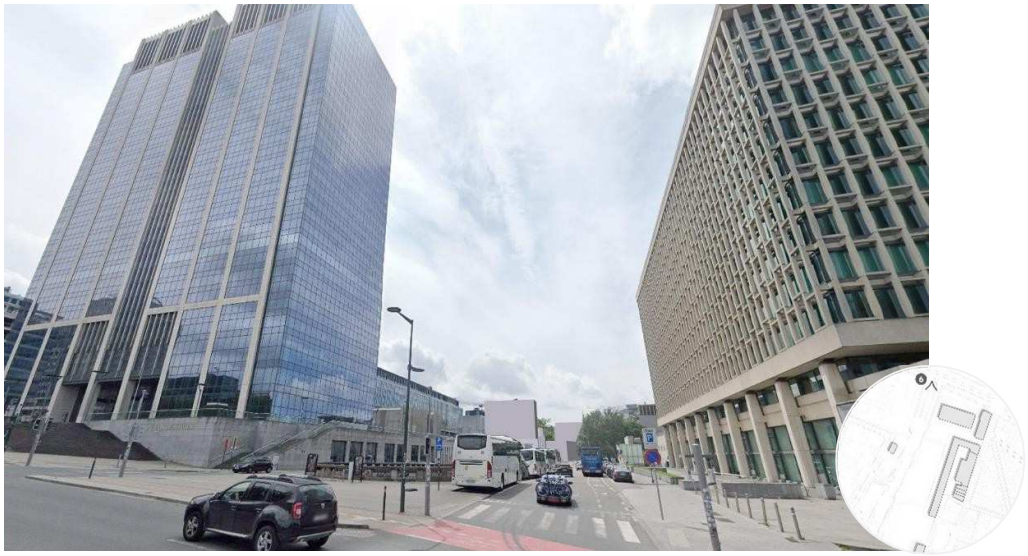
Zicht vanaf de Botanique Boulevard vanuit de bestaande



Uitzicht vanaf de Botanique Boulevard - Trendscenario



Uitzicht vanaf de Botanique Boulevard - Scenario 1



Uitzicht vanaf de Botanique Boulevard - Scenario 2

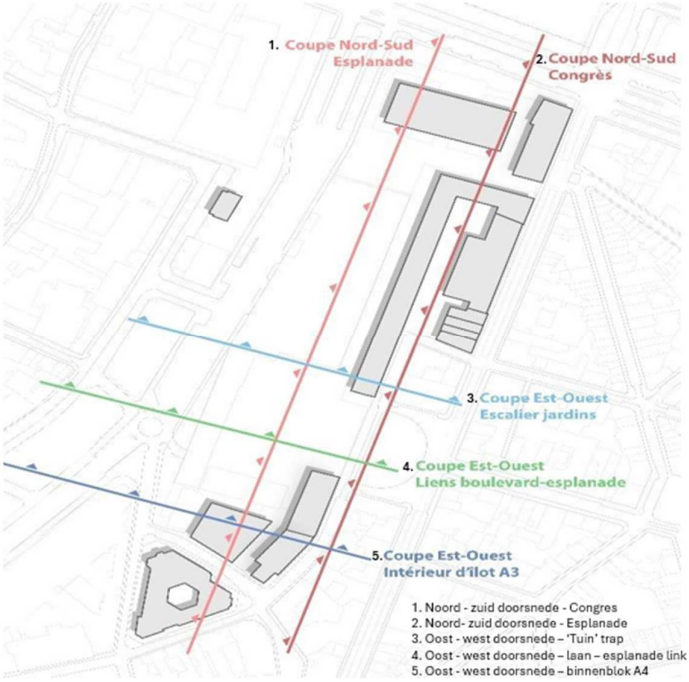


Uitzicht vanaf de Botanique Boulevard - Scenario 3

Het zicht op grotere afstand laat zien hoe de verschillende volumes in hun context kunnen geïntegreerd. De hoge A4-volumes springen in het oog. De andere hoogteverschillen hebben minder impact vanuit dit standpunt, waaronder de grotere hoogte van blok G.

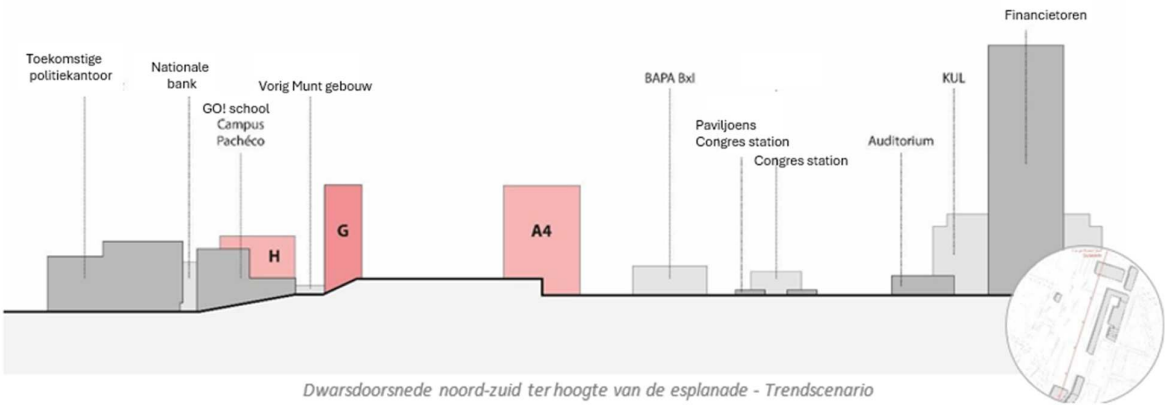
Schematische doorsneden langs de noord-zuidas

De schematische dwarsdoorsneden hieronder tonen de relatie tussen de geplande volumes en de bestaande gebouwmodellen.

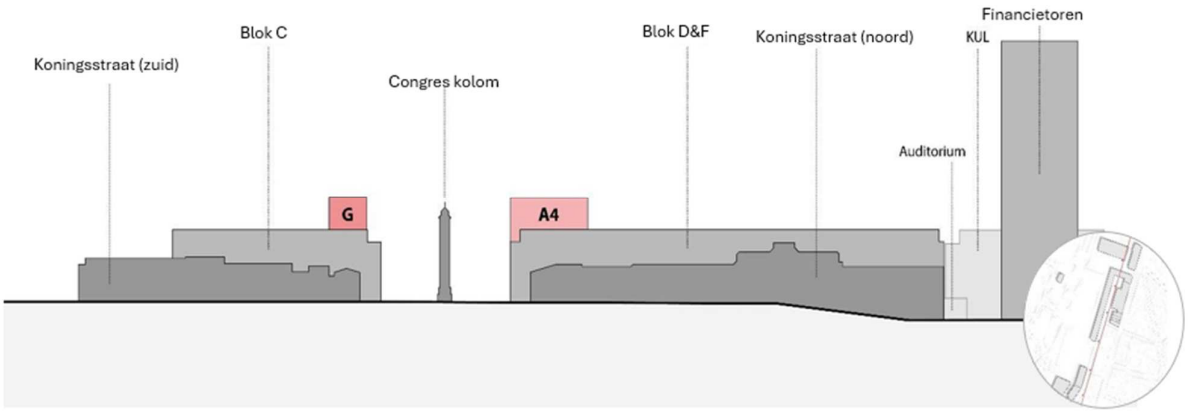


Locatie en as van schematische doorsneden

Het eerste deel loopt van noord naar zuid langs Esplanade. Het tweede deel langs de noord-zuidas bevindt zich op de Place des Congrès.



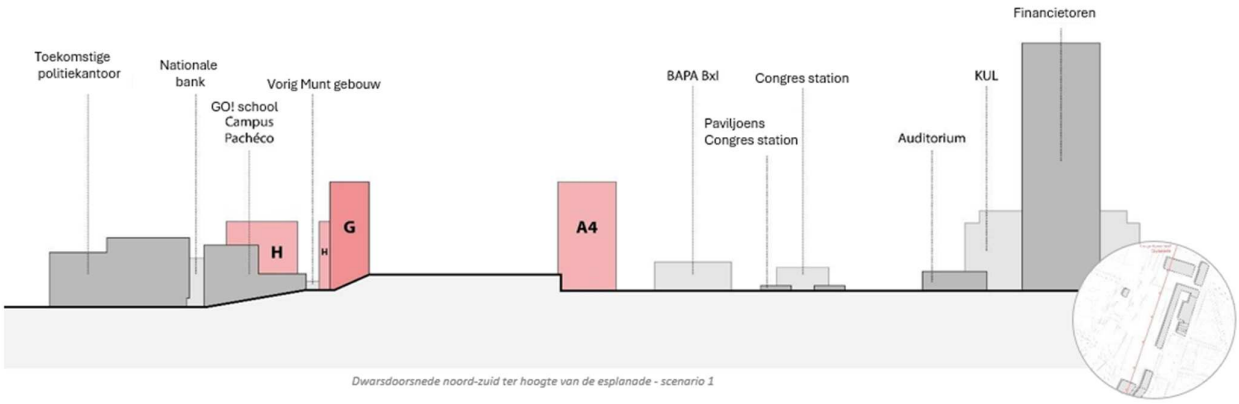
Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - Trendscenario



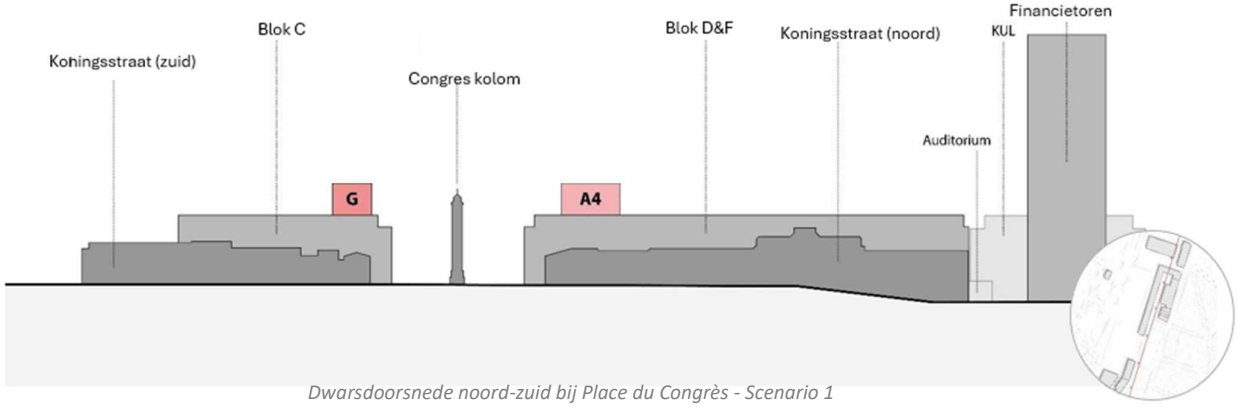
Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Place du Congrès - Trendscenario

Zoals in de vorige paragrafen al is opgemerkt, steken de gebouwen G en A4 in het **trendscenario** vanaf de Esplanade boven de horizon uit. Ze torenen ook boven de EAC-gebouwen uit vanaf de Place du Congrès. De doorsneden bevestigen dat de afmetingen van de openbare ruimten en de Financietoren in overeenstemming zijn met deze afmetingen.

Naast deze observaties geven deze doorsneden een duidelijker beeld van de volumetrische relaties binnen het schoolblok. De Het trendscenario stelt een volume H voor dat overeenkomt met de bouw van het toekomstige politiebureau, zij het iets hoger.



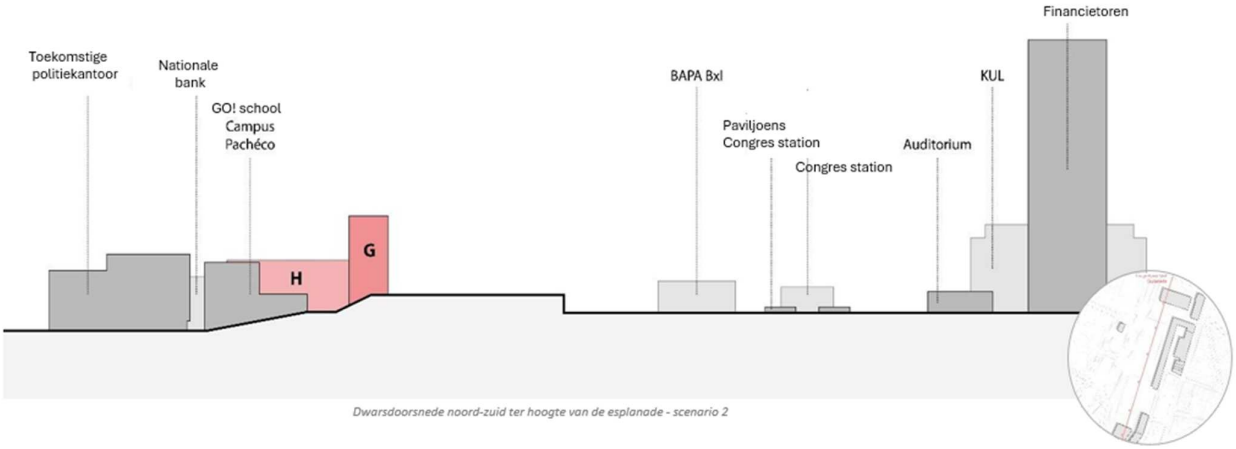
Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - scenario 1



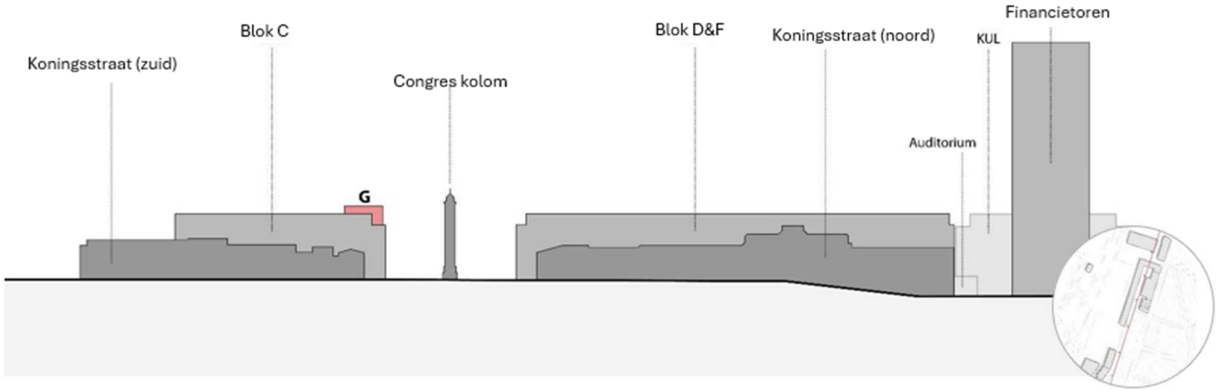
Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Place du Congrès - Scenario 1

Hetzelfde geldt voor volume A4 in **scenario 1**. Vanaf de Place du Congrès verbreedt de verschuiving van de gebouwen G en A4 ten opzichte van hun positie in het trendscenario zeker het perspectief, maar verbreekt de symmetrie van de volumes ten opzichte van de blokken C en D&F van de EAC, die elkaar liggen. Scenario 1 stelt hogere G- en H-volumes voor[6]. vallen meer op dan in het trendscenario in relatie tot de school en het toekomstige politiebureaugebouw.

[6] Ter compensatie van het verlies aan oppervlakte door de inkorting van de gebouwen H en A4 om de te respecteren.

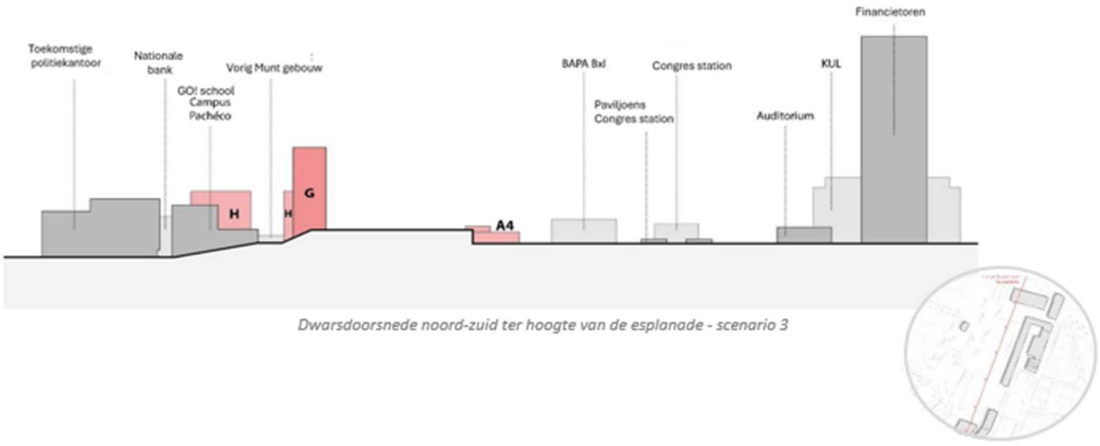


Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - scenario 2

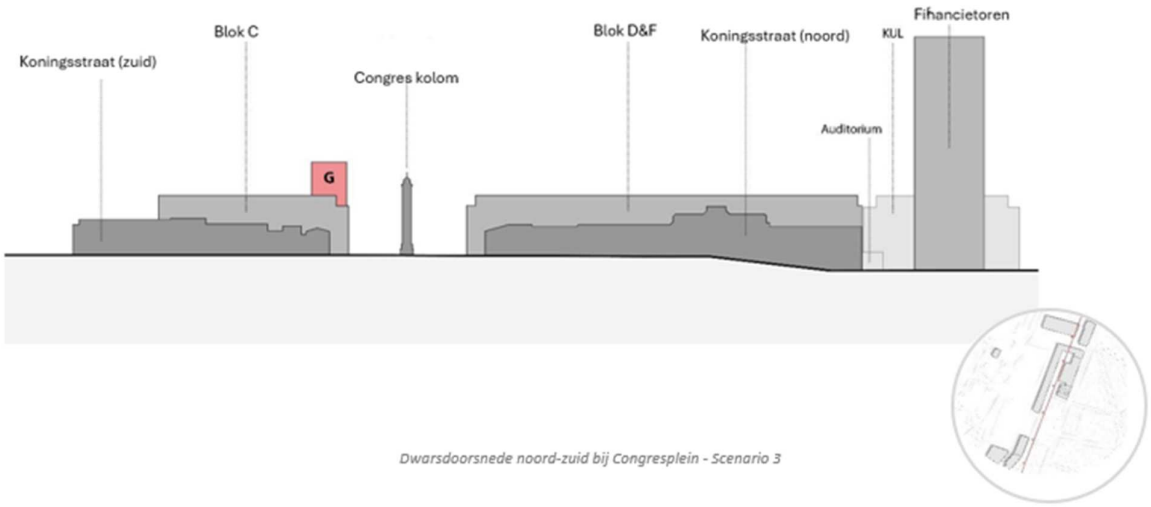


Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Place du Congrès - Scenario 2

Scenario 2 stelt lagere volumes voor, waardoor de integratie met de omliggende volumes minder problematisch is. Gebouw H komt bijna overeen met de hoogte van de school en is dus lager dan het nieuwe politiebureau. Gebouw G is nauwelijks zichtbaar achter blok C vanaf de Place du Congrès. Op de 1e sectie, op Esplanade-niveau, is echter te zien dat deze geringere hoogte niet verhindert dat gebouw G duidelijk de grens markeert van de openbare ruimten van het EAC, tussen gebouw G en de Tour des Finances.



Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - scenario 3

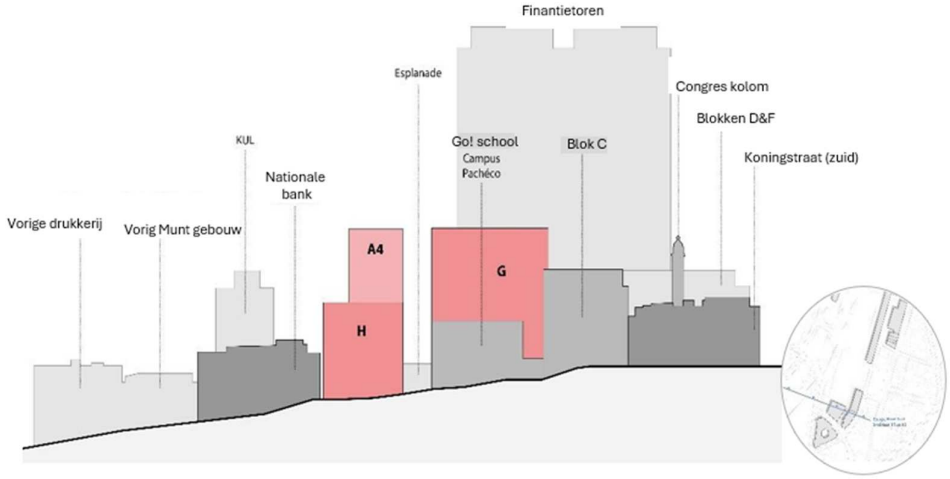


Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Congresplein - Scenario 3

Scenario 3 stelt H-volumes voor die vergelijkbaar zijn met het trendscenario, die hoger zijn dan de omringende gebouwen, maar zich niet onderscheiden van de omringende gebouwen. Gebouw G daarentegen is het hoogste van alle scenario's. Het valt zowel op vanaf de Esplanade als achter het EAC vanaf de Place du Congrès. Het valt zowel op vanaf de Esplanade als achter de EAC vanaf de Place du Congrès. Het kleine A4-volume is in hoogte vergelijkbaar met de gebouwen aan de andere kant van de Boulevard Pachéco, op de achtergrond.

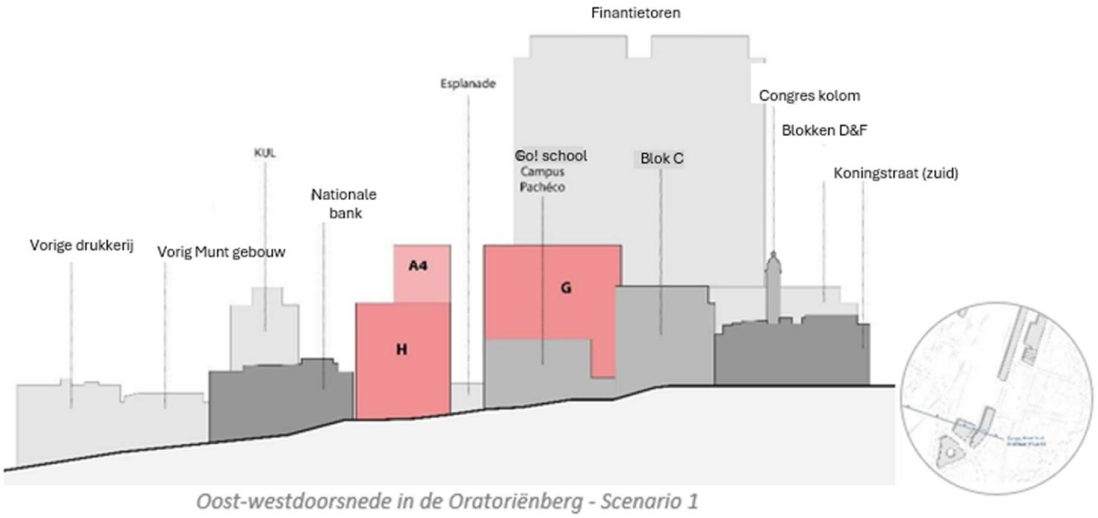
Schematische dwarsdoorsnede langs de oost-westas in de Rue Montagne de l'Oratoire

Analyse van de schematische dwarsdoorsneden in deze andere richting meer informatie op over landschappelijke integratie verwachte volumes.



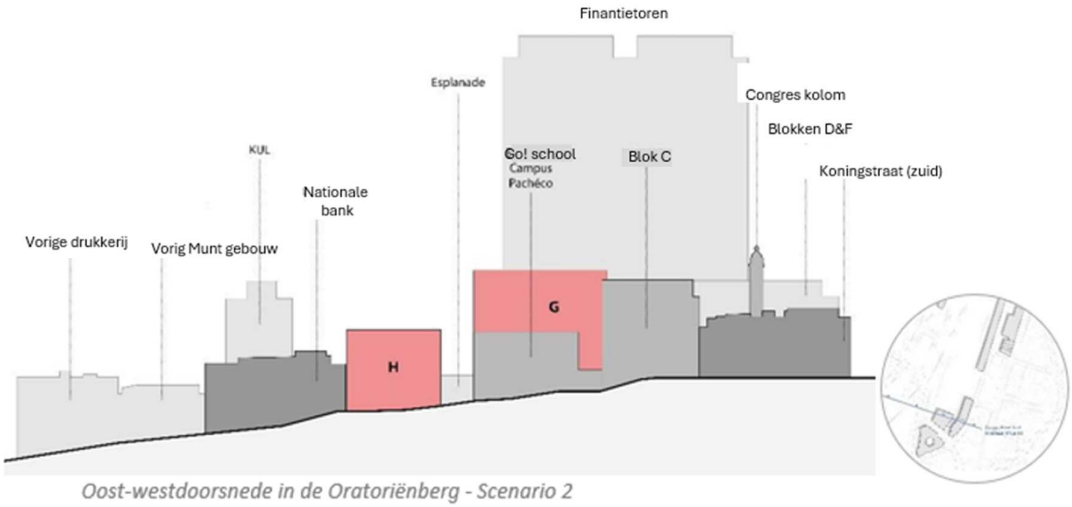
Dwarsdoorsnede oost-west in de Montagne de l'Oratoirestraat - Trendscenario

In het **trendscenario** laat dit gezichtspunt zien dat volume A4 minder geïsoleerd lijkt. Gebouw G, dat deze keer in zijn volle lengte verschijnt, neemt meer ruimte in, met een duidelijke schaalbreuk ten opzichte van de school. Het is duidelijk hoger dan alle andere gebouwen in blok A3 (gebouw H, de school en blok C). Gebouw H vormt een schaalbreuk ten opzichte van het gebouw van de Nationale Bank. Er moet echter opgemerkt worden dat de gebouwen H en C een getrapte opeenvolging vormen van het hoger gelegen deel van de stad (Place du Congrès) naar het lager gelegen deel (Boulevard Pachéco en Boulevard de Berlaimont). Op de achtergrond wordt het overwicht van de Financietoren niet ondermijnd door de nieuwe volumes...



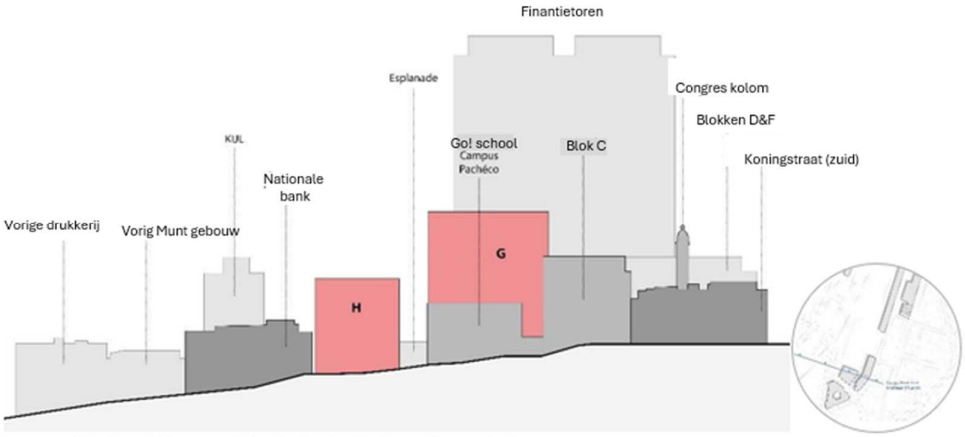
Oost-westdoorsnede in de Oratoriënberg - Scenario 1

Vanuit dit oogpunt stelt **scenario 1** zeer vergelijkbare sjablonen voor als trendscenario, met uitzondering van volume H dat is hoger. Dit versterkt nog het gevoel van een schaalbreuk met het gebouw van de Nationale Bank.



Oost-westdoorsnede in de Oratoriënberg - Scenario 2

Scenario 2, met zijn lagere volumes, biedt een schaal die gemakkelijker opgaat in het stedelijke landschap. De afwezigheid van een A4-volume maakt het gemakkelijker om het trapeffect tussen het bovenste en onderste deel van de stad te onderscheiden.



Oost-westdoorsnede in de Oratoriënberg - Scenario 3

Scenario 3 stelt, net als scenario 2, een geleidelijke verschuiving voor tussen de hogere en lagere delen van de stad. De volumes zijn hoger dan in scenario 2.

De standpunten en sjablonen benadrukken een aantal punten:

- **Hoe je het ook bekijkt, een A4-toren heeft natuurlijk een impact op het stedelijke landschap. Zijn aanwezigheid is echter niet per se ondenkbaar als het gaat om de landschappelijke integratie van de nieuwe volumes binnen het modernistische ensemble. De verfijning van het volume maakt het mogelijk om de uitzichtkegels en concept van panoramische uitzichten over de stad vanaf het einde van de esplanade te behouden. Vanuit andere gezichtspunten is de aanwezigheid van een hoog volume echter sterk: het beïnvloedt het zicht op de Tour des Finances vanaf de Boulevard Berlaimont en blijft een groot, geïsoleerd volume.**
- **volumes van blok A3 in de trend-, 1- en 3-scenario's zijn in overeenstemming met schaal van de context, maar zijn dominant in verhouding tot de schaal van het schoolblok. Scenario 2 valt op door zijn lagere meters en zijn potentieel om een meer geïntegreerde oplossing te bieden voor het combineren van de verschillende parameters waarmee moet worden gehouden. De lay-out van deze volumes speelt echter minder een rol bij het identificeren van een uitzonderlijke locatie.**
- **Het hogere volume (gebouw G) dat wordt voorgesteld in scenario 3 is aanvaardbaar gezien de omvang van openbare ruimte die hiermee wordt aangepakt. Aanvaarding van deze variatie in hoogte moet worden overwogen, vooral vanuit het A3-blok.**

Deze interpretatie, gebaseerd op stedenbouwkundige principes, zal moeten worden verfijnd in het licht van de architecturale projecten: de verfijning van de volumes en de architecturale kwaliteit zullen doorslaggevende factoren zijn om een subtiel antwoord te geven op de gestelde vragen.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	Een hoog volume op A4-hoogte zal een impact hebben op het stedelijke landschap en op het uitzicht en het panorama vanaf de Esplanade/Congreskolom. De vorm van de volumes en de finesse van de architectuur zullen doorslaggevend zijn voor een subtiel antwoord op de genoemde kwesties. De volumes in de plint verstoren de visuele relatie tussen de Esplanade en de boulevard. Variaties in de indeling en de hoogte van blok G brengen het functioneren van de site als geheel niet in gevaar. De verfijning van de volumes in A3 zorgt voor een betere integratie binnen A3-blok, waarbij het bouwpotentieel behouden blijft, de relatie met de aangrenzende openbare ruimten wordt verzorgd en het uitzicht vanaf de locatie behouden blijft. binnen het eiland.	**Een gewijzigd PPAS zou preciezere antwoorden kunnen geven op de vraag naar de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De intrekking geeft het project meer flexibiliteit. Het blijft echter onderworpen een aantal invarianten en aan de regels van de RRU**

3.1.4 Kwaliteit van huisvesting

De verhoudingen van de gebouwen resulteren in verschillende woningtypes. Dit doet de vraag rijzen naar de kwaliteit de leefruimte binnen de voorgestelde nieuwe volumes. Deze vragen worden behandeld vanuit het perspectief van de bevolkingssamenstelling die door het project wordt gegenereerd in *hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch.*

Trendscenario



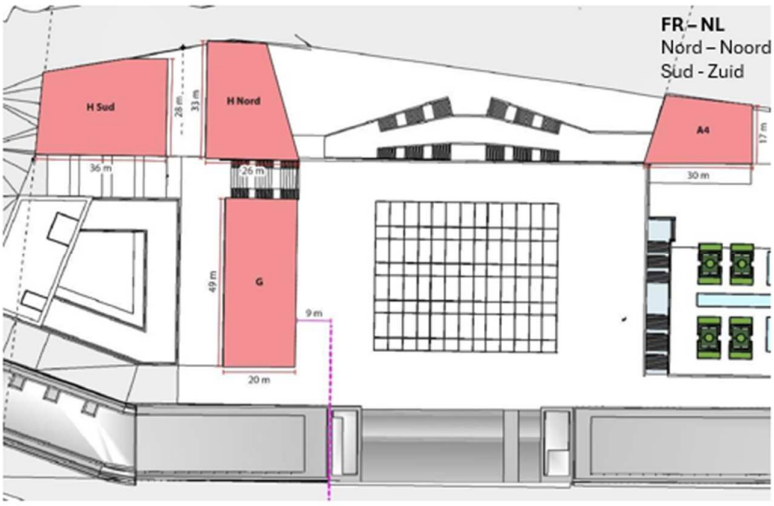
Volumematen - Trendscenario

De volumes in het trendscenario zijn 20 meter diep. Dit maakt het mogelijk om doorzonwoningen te creëren, maar we kunnen nog steeds een aandeel eengezinswoningen verwachten in dergelijke diepe gebouwen. Het vrije uitzicht naar buiten is echter nog steeds bevorderlijk voor natuurlijk zonlicht. Gebouw H zuid heeft een complexere vorm, waardoor het te verwachten aandeel eengezinswoningen verder toeneemt. Daarnaast moet worden opgemerkt dat in dit volume de woningen op de laagste verdiepingen, die naar de binnenkant van het blok zijn gericht, zich in een beperktere situatie bevinden wat betreft het openen van uitzichten. Afgezien van deze meer restrictieve situatie, maken alle gebouwconfiguraties het mogelijk om kwaliteitswoningen te ontwerpen relatief onbelemmerde buitenruimtes. De invloed op zonlicht wordt geanalyseerd *in Hoofdstuk 5 - Microklimaat*.

Op het schoolblok kun je nog steeds zien :

- het interieur blok A3 profiteert van meer uitzicht dankzij tussenruimte van 16 meter tussen de twee H-gebouwen.
- Gebouw G ligt 6 meter terug ten opzichte van de lijn van gebouw C2 (roze stippellijn), dus het sluit meer van het blok af door dichter bij de bestaande gebouwen te komen (woongebouw aan de Rue de Ligne en Ecole).
- Het potentieel voor beplanting in het binnenland van blokken wordt beschreven in *Hoofdstuk 8 - Biologische diversiteit, fauna en flora*.

Scenario 1

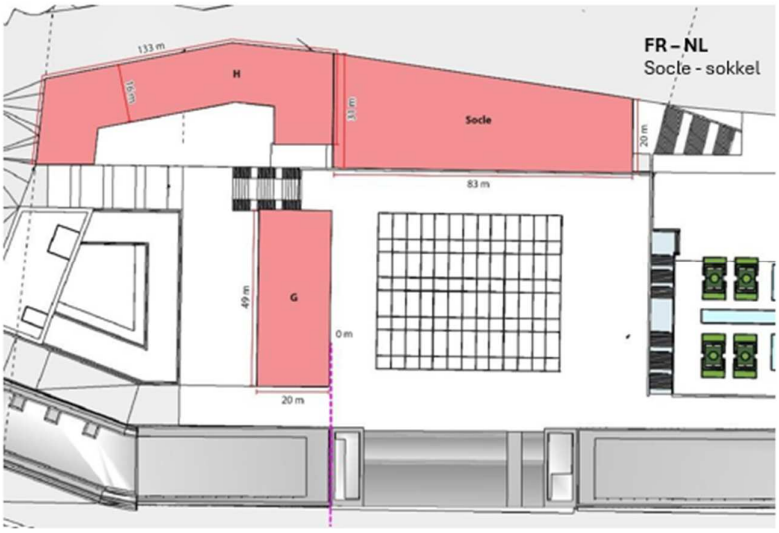


Volumematen - Scenario 1

De dieptes van de volumes in scenario 1 zijn iets groter dan in het trendscenario voor de gebouwen H, identiek voor gebouw G en minder voor gebouw A4. Gebouwen G en A4 maken daarom hoogwaardige, doorgaande of hoekwoningen mogelijk. Net als bij het trendscenario kunnen we nog steeds een aandeel eengezinswoningen verwachten. De H-gebouwen maken hoek- of eengezinswoningen in alle vier de oriëntaties mogelijk. punt over woningen die de onderste verdiepingen van deze 2 volumes komen, en georiënteerd zijn op de binnenkant van het blok, is nog steeds van toepassing. Ze liggen zeer dicht bij de school. De impact in termen van zonlicht wordt geanalyseerd *in hoofdstuk 5 - Microklimaat*.

Het interieur van blok A3 is iets smaller dan in het trendscenario: de ruimte tussen de twee volumes H is gereduceerd tot 11 meter en volume G is 9 meter teruggezet op de esplanade vanaf het alignement met gebouw C2 (roze stippellijn). Het interieur van het blok is dus meer beperkt. Er moet echter worden opgemerkt dat deze configuratie niet bijzonder uitzonderlijk is, gezien de situaties in het Pentagon. Deze configuratie weerspiegelt een dichte bebouwde omgeving in een hypercentrum.

Scenario 2



Volumematen - Scenario 2

De afmetingen van de volumes in scenario 2 zijn bevorderlijk voor doorstroomwoningen in de gebouwen H (16m diep) en G (20m diep). Deze twee volumes maken het mogelijk om doorstroomwoningen te overwegen die uitkijken op open ruimten in termen van uitzicht, zelfs als we een aandeel van monogerichte woningen kunnen verwachten in zulke diepe gebouwen. Aan de andere kant maakt het volume dat in het verlengde van de Esplanade plint is gebouwd het alleen mogelijk om op het noordwesten georiënteerde ruimtes te creëren. Het volume maximaliseert de mogelijke bebouwde oppervlakte van dit perceel. Het bereikt een diepte tot 31 meter. Deze impliceert dat het nodig zal zijn om dit volume uit te graven om bewoonbare omstandigheden te garanderen en een deel van het perceel onbebouwd te houden in overeenstemming met de principes van de RRU. Dit scenario zal daarom waarschijnlijk verschillende soorten woningen omvatten het bouwpotentieel op deze locatie optimaal te benutten. We kunnen studioflats, studentenhuisvesting, doorgangshuisvesting of andere toepassingen van dit type verwachten. Opgemerkt moet worden dat deze eenheden ook zullen profiteren vrij uitzicht dankzij de breedte van de boulevard.

Wat het interieur van blok A3 betreft, wordt de ruimte binnen het blok gemaximaliseerd dankzij de voorgestelde indeling van volume H, met uitzicht op de boulevard, en het feit dat gebouw G op de esplanade niet is teruggezet ten opzichte van de uitlijning met gebouw C2 (roze stippellijn). De kwaliteit van de woonruimte in gebouw H verbeterd. De onbebouwde ruimtes in het hart van het blok zijn groter. Deze configuratie is niettemin representatief voor een dicht blok.

Tot slot, met betrekking tot het volume in de plint voor de esplanade, is het niet wenselijk om wooneenheden op de begane grond te plaatsen, maar wel winkels of gemeenschappelijke ruimten voor gebruik door de bewoners van het volume.

Scenario 3



Volumematen - Scenario 3

De afmetingen van de gebouwen H en G zijn vergelijkbaar met scenario 1. In tegenstelling tot scenario 1 staat gebouw G echter op één lijn met gebouw C2 (roze stippellijn) en is de ruimte tussen de twee H-gebouwen 20 meter. Dit betekent dat het interieur van het A3-blok opener en overzichtelijker is.

Net als in scenario 1 bieden deze gebouwen doorzon- of hoekwoningen van hoge kwaliteit, evenals hoek- of alleenstaande woningen, met een beperktere configuratie voor de woningen op de onderste verdiepingen van gebouw H, aan de binnenkant van het blok.

Het gebouw in de basis is veel ondieper dan in scenario 2. In zijn huidige vorm kan het alleen eengezinswoningen huisvesten op het noordwesten, met vrij uitzicht over een brede boulevard. Met een diepte van 10 meter is natuurlijke verlichting voor alle woonruimtes mogelijk. Het gebouw ligt iets terug ten opzichte van de boulevard. Het is denkbaar dat de landschappelijke inpassing van de achterliggende zone de kwaliteit van de woningen verbetert (vergroening). Net als in scenario 2 zullen de verwachte woningtypes echter eerder atypisch zijn (studenten, studio's, doorgangswoningen, enz.).

Vanuit het oogpunt van de mogelijke typologie van toekomstige huisvesting moet er een onderscheid worden gemaakt tussen de twee delen van het project:

- **Voor het schoolblok stelt scenario 2 de meest gunstige configuratie voor, met gebouwen die zowel een vrije binnenruimte van het blok als doorgangs- en hoekwoningen mogelijk maken. Scenario 3 biedt een minder optimale configuratie, maar is nog steeds beter dan het trendscenario, dat zelf een minder beperkte oplossing biedt dan scenario 1.**
- **Voor de locatie aan de voet van de Esplanade aan de boulevardzijde bieden de trendscenario's en scenario 1, met een volume A4 dat door- of hoekwoningen mogelijk maakt, een configuratie die a priori veel eenvoudiger is in termen van de kwaliteit van de voorgestelde woningen dan scenario's 2 en 3. De mogelijke volumes binnen de plint resulteren in woningtypologieën die op het eerste gezicht minder kwalitatief zijn voor standaardwoningen. De mogelijke volumes die in de plint worden gebouwd, resulteren in woningtypologieën die op het eerste gezicht minder kwalitatief zijn voor standaardwoningen, maar die kunnen worden overwogen voor alternatieve woningen (studio's, kots, enz.). De mono-oriëntatie van de volumes kan ook worden aangepast tijdens de architectonische werkzaamheden.**

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Kwaliteit van huisvesting	Bepaalde locaties vallen op als locaties met meer beperkingen op het gebied van woningkwaliteit.	**De A4-zone garandeert de bouw een aanzienlijk aantal kwaliteitswoningen.**	**De PU-beoordeling moet garanderen dat de woningen geschikt zijn voor bewoning**

De conclusies met betrekking tot **de gebouwde aanpak** kunnen als volgt worden samengevat:

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN	PPAS modif	ABRO
	Gebouwen		
	Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Aandeel bebouwde gebieden *Verhouding tussen bebouwde gebieden en open ruimten*	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Verhouding tussen hoge A4-gebouwen en open ruimtes	**Een gewijzigd PPAS zou de locatie een hoog gebouw in A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.**	**De intrekking geeft het project meer flexibiliteit. Het blijft echter onderworpen een aantal invarianten en aan de regels van de RRU**
	Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	**Een gewijzigd PPAS zou preciezere antwoorden kunnen geven op de vraag naar de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De intrekking geeft het project meer flexibiliteit. Het is echter nog steeds onderworpen een aantal invarianten en aan de regels van de RRU.**
	Kwaliteit van huisvesting	**De A4-zone garandeert de bouw van een aanzienlijk aantal kwaliteitswoningen.**	**De PU-beoordeling moet garanderen dat de woningen geschikt zijn voor bewoning**

3.2 DICHTHEID

De strijd tegen stadsuitbreiding is noodzakelijk en lonend, niet alleen op het vlak van energieverbruik voor transport, maar ook op het vlak van verkeerslawaai, sociale mix en gebruik, energieverbruik voor verwarming, vermindering van het aantal afgesloten gebieden en dus bescherming van de biodiversiteit, bestrijding van luchtvervuiling, collectieve oplossingen voor afvalverwerking, . Bovendien is ruimte een steeds schaarser goed, vooral in de Brusselse regio. En er is nog steeds een grote behoefte aan woningen, vooral in de Vijfhoek. Allemaal goede redenen om een verdichting van de site te overwegen. De vraag is hoe ver we moeten gaan.

Dichtheid kan worden onderverdeeld in **verschillende soorten**: bevolking, bebouwd gebied, functionele dichtheid, plantdichtheid, enz. Het zijn allemaal kwantificeerbare variabelen. Er kunnen dus verschillende indicatoren in aanmerking worden genomen om ze te analyseren: de

vloeroppervlakte, het aantal inwoners of banen, het aantal voorzieningen en infrastructuren, enz. Uiteindelijk hangt de waargenomen dichtheid af van het evenwicht tussen deze verschillende indicatoren: bevolkingsconcentratie, activiteitsintensiteit, bebouwingsdichtheid, het aandeel openbaar groen, enz. Door elkaar aan te vullen, zorgen deze indicatoren voor een beter begrip van het begrip dichtheid[7].

Meer dan met dichtheid moet er dus rekening worden gehouden met de optimalisatie van deze verschillende parameters en van het grondgebruik om de kwaliteit en de duurzaamheid van het project te garanderen. De volgende drempels zijn richtlijnen voor overweging (referenties met cijfers[8]):

- Compact en dicht bouwen om ruimte, materialen, infrastructuur, enz. te besparen. Dichtheid en duurzaamheid zijn met elkaar verbonden door de energiebesparingen die worden gegenereerd door een optimum dat wordt bereikt volgens contextuele beperkingen: algemeen aanvaarde drempels draaien rond een minimale dichtheid van **100 woningen per hectare en 250 inwoners per hectare**. Deze drempels overschrijden de Brusselse drempels**;**
- Combineer dichtheid met openbare ruimten en groene ruimten van goede kwaliteit (openbare ruimten, gemeenschappelijke tuinen, pleinen, ontspanningsruimten en gemeenschappelijke ruimten, enz.) om **een verhouding van openbare ruimte tot bebouwde oppervlakte van 30%** te bereiken (bebouwde oppervlakte tot totale oppervlakte van openbare ruimte);
- De toegevoegde waarde bevorderen die verbonden is aan de woon- en werkomgeving, d.w.z. de intensiteit die gecreëerd wordt door de aanwezigheid van lokale diensten, de aanwezigheid van openbaar vervoer en de mogelijkheid snel in het stadscentrum te zijn... **Voor een drempel van 150 inwoners per hectare, de dichtheid van activiteiten (aantal mensen dat de site frequenteert; verscheidenheid aan winkels, bedrijfsruimten, enz.) in de orde van 40% van de vloeroppervlakte toegewezen aan niet-residentieel gebruik**.

In dit hoofdstuk wordt de verenigbaarheid geanalyseerd tussen de dichtheid die wordt veroorzaakt de drie programma's en de buurt in termen van het Trendscenario. Deze analyse wordt in verschillende stappen uitgevoerd:

- De **bevolkingsdichtheid** in Brussel en in het gebied rond de EAC in de juiste context plaatsen en de door de verschillende bestudeerde programma's voorgestelde dichtheid vergelijken;
- Zet de **dichtheid van gebouwen** in Brussel en in de modernistische steden in perspectief en vergelijk de dichtheid die door de verschillende bestudeerde programma's wordt voorgesteld;
- In het sociale en economische hoofdstuk worden programmeringskwesties breder benaderd. De kwestie van **functionele dichtheid** maakt deze benadering compleet;
- De dichtheid van **open ruimtes/bebouwde gebieden** geeft een eerste gekwantificeerde lezing van de ruimtelijke compositieaspecten. Deze zullen in de volgende paragraaf vanuit een meer kwalitatieve invalshoek worden benaderd.

3.2.1 Bevolkingsdichtheid

In 2023 zal Brussel 1,2 miljoen inwoners tellen, of meer dan **7.642** inwoners per km² (76,42 inwoners/ha). Dit cijfer omvat alle niet-bebouwbare gebieden: groene zones, begraafplaatsen, stedelijke industriezones en spoorwegzones. In Brussel is het stadscentrum dichtbebouwd maar heterogeen bewoond: het westen van de Vijfhoek is veel dichter bevolkt (tussen 6.000 en 23.000 inwoners/km²) dan het oosten (tussen 400 en 9.000 inwoners/km²).

Voor de sectoren die grenzen aan het studiegebied is de waargenomen dichtheid als volgt:

- Sector "Station - Congres": 6.792 inwoners/km², dicht bij het gemiddelde voor de stad Brussel en het gewest;
- Place de la Liberté": 13.681 inwoners/km², een veel hogere dichtheid dan het gemiddelde voor de stad Brussel en het gewest. Deze dichtheid is nog hoger in CAE-sector. Ze blijft echter lager dan de dichtheden in Sint-Joost-ten-Node en het centrum;

De huidige bevolkingsdichtheid in de administratieve sector van de Cité is 1.470 inwoners/km². Dit is
dus zeer laag in vergelijking met de dichtheden van de omliggende gebieden (uitzondering van het gebied Saint-Michel-et-Gudule) en de

[7] *Dichtheid begrijpen. 2. Les indicateurs de densité*, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Ile de France (IAURIF), Note rapide sur l'occupation du sol, n°383 Parijs, juni 2005.

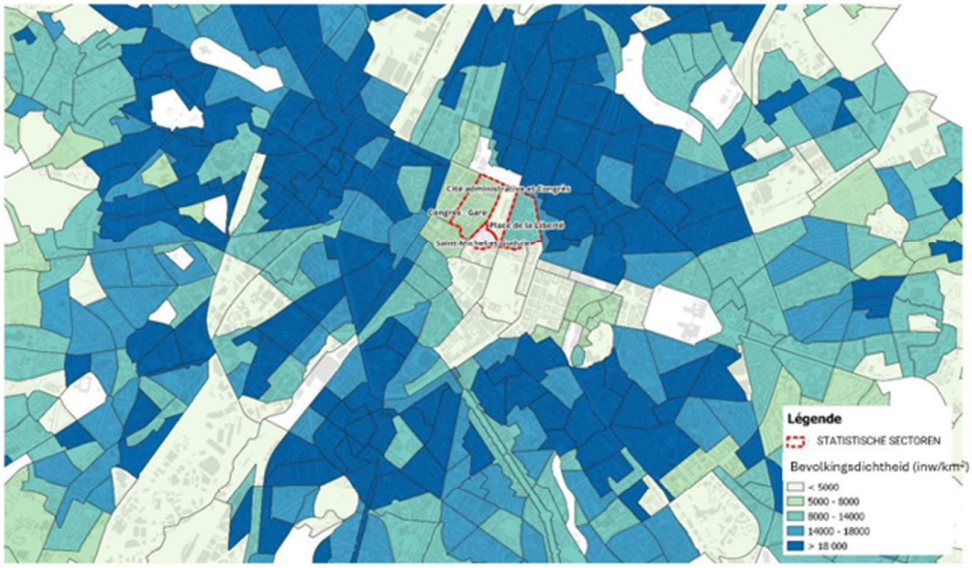
[8] *Mémento pour des Quartiers Durables*, Leefmilieu Brussel (2009) en Planification et développement durable, AATL/Cellule ZIR, versie van 05 01 2008.

dichtheden van de stad en de regio.

In het algemeen kan de lage bevolkingsdichtheid in de wijken van de site worden verklaard door de lage concentratie van woningen en de bijzonder hoge concentratie van kantoren. Net als andere grote kantoorwijken, zoals de Noordwijk en de Europese wijk, behoort de dichtheid van kantoren tot de hoogste in het Brussels Gewest.

Sector	A3MJ CAE	A30 Saint Michel en Gudule	A32 Congress tation	A33 Vrijheidsplein	**Pentagon (2019)**	**Stad Brussel (2023)**	**RBC (2023)**
Aantal van bewoners	158	19	1.428	2.633	**53.633**	**194.291**	**1.241.175**
Dichtheid (inwoners/ km²)	1.470	317	6.762	13.681	**12.240**	**5.872**	**7.642**

Bevolking per statistische sector (IBSA, 2022-2023 / Stad Brussel, 2019)



FR – NL
Congrès – Gare – Congres station
Saint-Michel-et-Gudule - Sint Michiel en Sint Goedele
Cité administrative et Congrès – administratieve centrum en Congres
Place de la Liberté - Vrijheidsplein

Bevolkingsdichtheid per statistische sector (2022)

De herontwikkeling van de wijk heeft tot doel de bevolkingsdichtheid te verhogen. Voor het trendscenario kan dit cijfer worden geschat op 4.806 inwoners/km².

De drie onderzochte scenario's bieden relatief vergelijkbare bevolkingsdichtheden:

- scenario 1 komt uit op 4.773 inwoners/km² ;
- scenario 2 komt uit op 5.310 inwoners/km² ;
- scenario 3 komt uit op 4.849 inwoners/km² ;

De drie scenario's blijven binnen dezelfde orde van grootte als die van het trendscenario, waardoor de wijk binnen dezelfde orde van grootte komt als de gemiddelde bevolkingsdichtheid van de stad Brussel, terwijl de dichtheid de helft blijft van die van het Pentagon.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Bevolkingsdichtheid	Ordes van grootte die aanvaardbaar zijn binnen de context van de buurt	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3.2.2 Gebouwde dichtheid

P/S variëren sterk van district tot district. Binnen de regio zelf varieert de P/S, afhankelijk van onze bouwmethoden, van ~0,5 tot ~5, (of zelfs 36 in sommige gevallen als we hoge gebouwen in aanmerking nemen).

De bebouwingsdichtheid op de site is al relatief hoog, met een P/S-verhouding van 4,8 voor de CAE-perimeter en 2,8 voor de PPAS-perimeter als geheel. Als we ons echter houden aan de minima die zijn opgelegd door het decreet van 2007 (70.000 m^2 kantoorruimte, 5.000 m^2 winkelruimte, 8.000 m^2 apparatuur en 35% woningen), hebben we al bouwpotentieel van ongeveer 32.500 m^2 voor het deel van de CAE in de ZIR alleen (gebaseerd op de SD-cijfers, d.w.z. ongeveer 95.000 m^2 bestaande bovengrondse ruimte). De bouw van nieuwe gebouwen om dit potentieel te bereiken is op zich niet ondenkbaar gezien de zeer open aard van het terrein, maar de moeilijkheid ligt in het combineren van de invarianten.

De herontwikkeling van het gebied is bedoeld om deze dichtheden te veranderen, aangezien er meer gebouwen gepland zijn. De volgende analyse bestaat uit twee delen: ten eerste wordt rekening gehouden met de bovengrondse oppervlakte van zowel de parkeergarages als de gebouwen, en ten tweede worden de parkeergarages buiten beschouwing gelaten. Ter herinnering: de bovengrondse oppervlakte van de parkeergarages is 44.000 m². Deze oppervlakte gespecificeerd omdat de parkeergarages een reserve aan oppervlakte vormen voor de toekomst als het , voor commercie of extra faciliteiten.

Rekening houdend met de parkeergarages kan de P/S-verhouding voor het trendscenario worden geschat op 3,7. De drie scenario's op de studie bieden relatief vergelijkbare bebouwingsdichtheden:

- scenario 1 bereikt 3.7 ;
- scenario 2 bereikt 3.6 ;
- scenario 3 bereikt 3.7 ;

De drie scenario's blijven binnen ordes van grootte van het trendscenario.

Zonder rekening te houden met parkeergarages kan de P/S-verhouding voor het trendscenario worden geschat op 3,3. De drie scenario's bieden relatief vergelijkbare bebouwingsdichtheden:

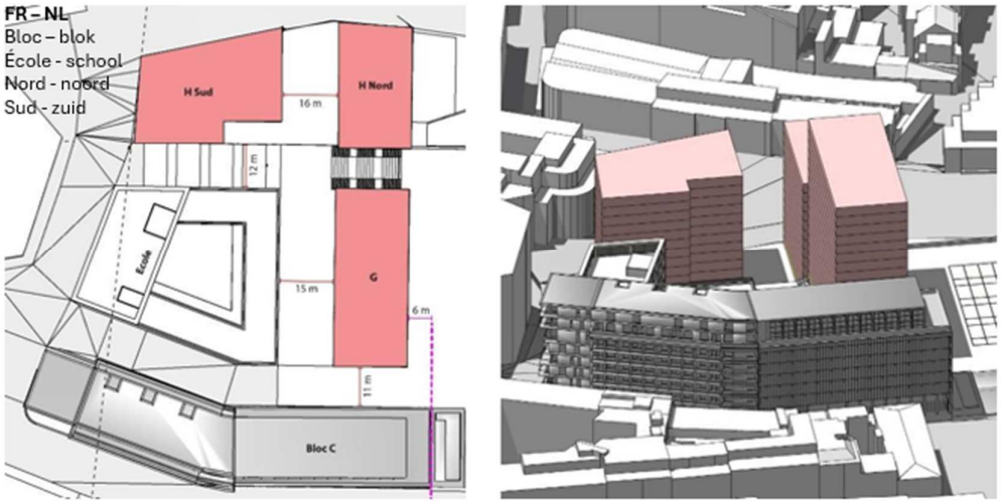
- scenario 1 bereikt 3.3 ;
- scenario 2 bereikt 3.2 ;
- scenario 3 bereikt 3.3 ;

De drie scenario's blijven in omvang vergelijkbaar met het trendscenario. De toename ten opzichte van de bestaande situatie ligt in de orde van +17%. Gezien de context en het verdichtingspotentieel zijn de verschillen in cijfers die door de verschillende scenario's worden voorgesteld niet zodanig dat ze van elkaar verschillen.

De nieuwe dichtheid blok A3 zal noodzakelijkerwijs een impact hebben op de bestaande gebouwen, in het bijzonder de school en blok C. De volgende paragrafen analyseren de indruk van dichtheid binnen het blok in vergelijking een P/S-verhouding per scenario het blok als geheel.

Het trendscenario heeft een behoorlijke impact. De indruk van dichtheid van binnenuit het blok is aanzienlijk door de hoogtes van de volumes (H-gebouwen: 39 meter hoog, G-gebouw: 51 meter). De verschuiving van gebouw G van 6 meter naar de binnenkant van het blok versterkt deze indruk. Dit is te zien in de 3D-weergave hieronder.
De opening voor blok C is vrij klein tussen de twee H-gebouwen (16 meter). De school en gebouw G liggen ook vrij dicht bij elkaar (15 meter).
De bovengrondse bebouwingsdichtheid kan worden geschat op 5,6 (bovengrondse oppervlakte van de verschillende gebouwde volumes / oppervlakte van het blok: 59.721 m² / 10.715 m²). Ter vergelijking kan de dichtheid in een vergelijkbaar naburig blok[9] echter worden geschat op 6,8 (58.112 m² / 8.527 m²).

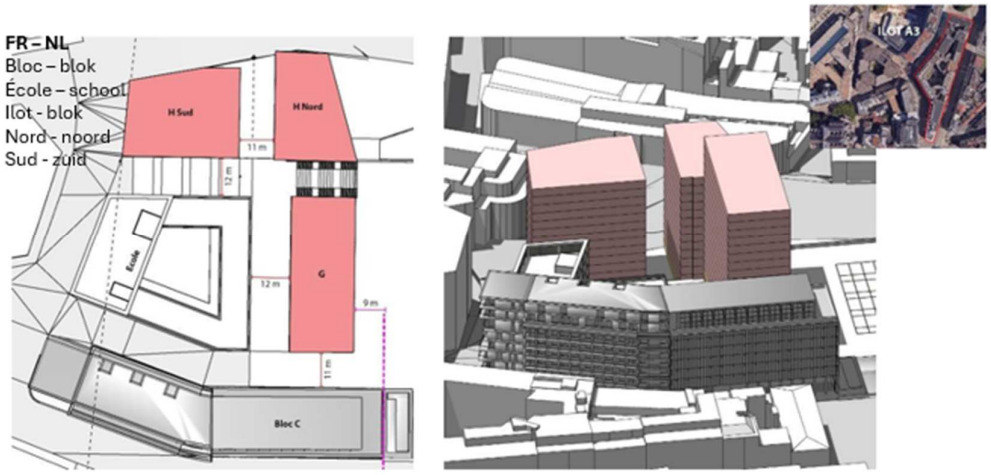
[9] Het blok tussen de Lignestraat, het Leuvenseplein en de Koningsstraat werd gekozen omdat het een gelijkaardige morfologie heeft met blokgebouwen van 8 verdiepingen en enkele open ruimtes in het interieur van het blok. De andere omliggende blokken zijn ofwel uitzonderlijk dicht (Nationale Bank) of klassieke Brusselse blokken met herenhuizen, maar zijn qua stedelijk weefsel niet vergelijkbaar met blok A3.



Trendscenario

Scenario 1 heeft de hoogste dichtheid, met gebouw G 9 m terug naar de binnenkant van het blok. Dit heeft tot gevolg dat de totale oppervlakte van het blok kleiner wordt (10.255 m² in dit scenario vergeleken met 10.715 m² in het trendscenario) en dat de volumes dichter bij elkaar komen te liggen. De hoogte van gebouw G blijft ongewijzigd, maar beide gebouwen H stijgen naar 45 meter. De school en gebouw G staan nog dichter bij elkaar (slechts 12 meter van elkaar) en de opening tussen de twee gebouwen H is kleiner (11 meter). De indruk van dichtheid is dus nog groter, met hoge, dichte volumes die de school omringen.

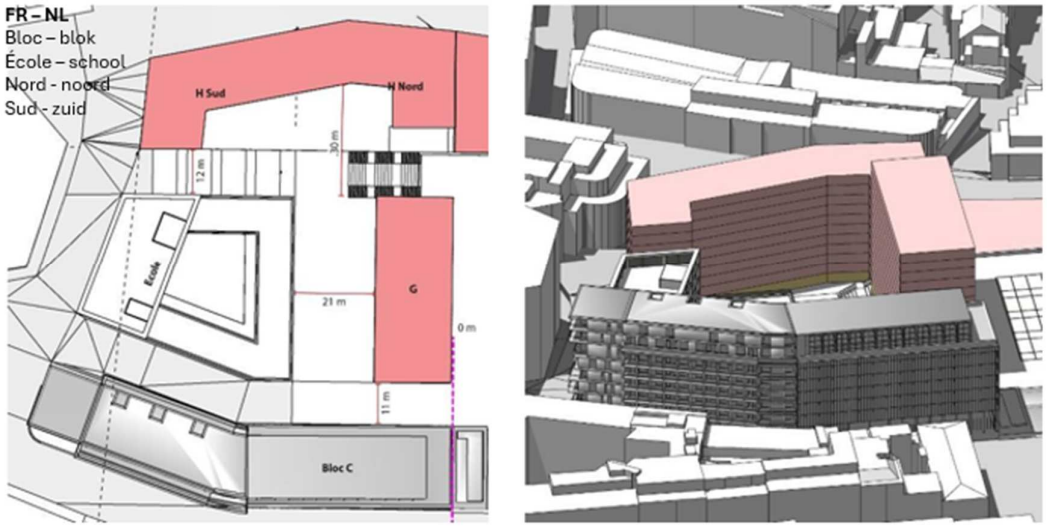
De bovengrondse bebouwingsdichtheid is 6,5 (66.476 m² / 10.255 m²), wat hoger is dan het trendscenario.



Scenario 1

Scenario 2 stelt een gesloten, doorlopend H-gebouw voor, dat het voordeel heeft dat er meer ruimte overblijft in het hart van het blok, maar dat ook het zicht op de woningen in gebouw C blokkeert. De relatief lage hoogtes van de volumes (gebouwen H: 33 meter, gebouw G: 36,5 meter) verminderen echter de indruk van dichtheid vanuit het hart van het blok. Dit wordt ook geaccentueerd door de uitlijning van gebouw G met blok C ter hoogte van de esplanade. Deze verschuiving vergroot de totale oppervlakte van het blok tot 11.326 m². De afstand tussen dit gebouw en de school is nu 21 meter. Het interieur van het blok lijkt nog steeds meer afgesloten van de buitenwereld.

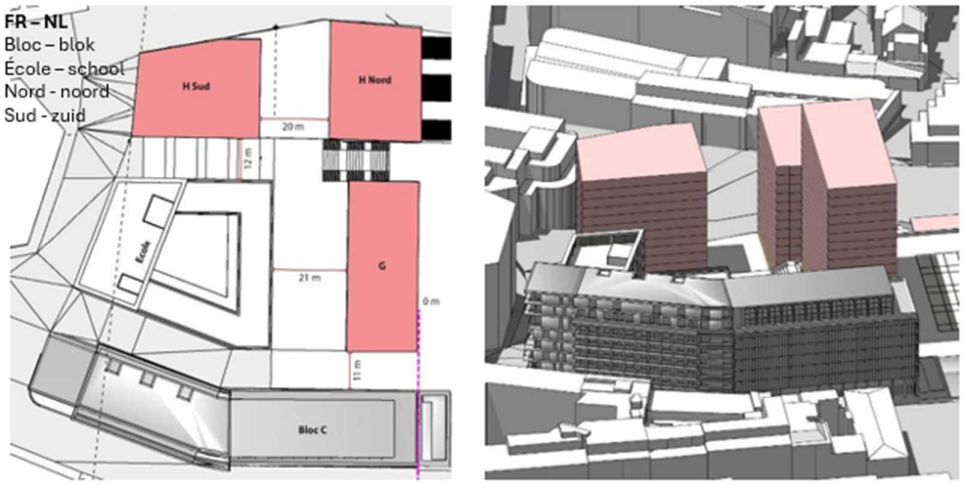
De bovengrondse bebouwingsdichtheid is met 4,9 het laagst van alle scenario's (54.974 m² / 11.326 m²).



Scenario 2

Scenario 3 stelt twee H-gebouwen voor die 20 meter uit elkaar staan. Dit opent het blok naar buiten. Net als in scenario 2 staan gebouw G en de school 21 meter uit elkaar. Deze twee elementen geven, ondanks hun hoge bouwhoogte (H-gebouw: 42 meter, G-gebouw: 54 meter), een indruk van minder overweldigende dichtheid dan in scenario 1.

De bovengrondse bebouwingsdichtheid is 6,0 (67.585 m² / 11.328 m²), wat hoger is dan het trendscenario, maar lager dan scenario 1.



Scenario 3

De verschillende voorgestelde configuraties leiden tot variaties in dichtheid blok A3. Deze variaties laten een objectieve dichtheid zien die gunstiger is voor de configuratie die in scenario 2 wordt voorgesteld. Maar omdat het meer afgesloten is naar buiten toe, kan het worden gezien als nadelig voor de bestaande gebouwen, die momenteel uitzicht op de horizon hebben vanuit de binnenkant van het blok. De scenario's die voorstellen om de A3-blokken te openen bieden een oplossing voor dit laatste punt. Een alternatief zou echter zijn om de continuïteit van de gebouwen rondom het blok te behouden en tegelijkertijd de hoogte van de verdiepingen aan te passen om het gevoel van openheid op de hogere verdiepingen te behouden. Opgemerkt moet worden de openheid van de begane grond niet noodzakelijk een toegevoegde waarde heeft voor de huidige gebruikers van de school en blok C. De ontwikkeling van de lagere verdiepingen moet in dit opzicht bestudeerd worden).

De P/S waargenomen onder de verschillende scenario's blijven vergelijkbaar met de dichtheden waargenomen in aangrenzende blokken. Alle scenario's hebben een bovengrondse dichtheid tussen 5 en 6,5. Dit is lager dan het naburige blok dat als indicatief vergelijkingspunt wordt gebruikt (bovengrondse dichtheid van 6,8).

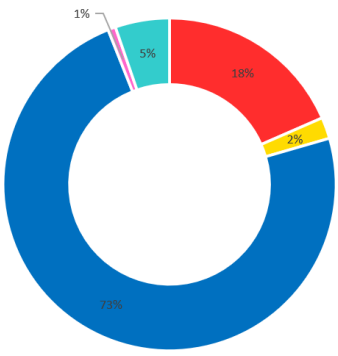
De afwezigheid van een PPAS geen significante impact op het interieur van het blok.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Gebouwde dichtheid	De bebouwingsdichtheid die kan worden toegestaan met het oog op de bijzondere context van het CAE is hoog. Er moet echter rekening worden gehouden met de leefomstandigheden binnen het schoolblok.	**Gelijkwaardig** Het PPAS bepaalt de maximale afmetingen en dus de dichtheid. Dit kader maakt dichtheid mogelijk.	**Gelijkwaardig** De RRU regelt ook de grootte van gebouwen en dus de dichtheid. Dit laatste is meer aan beperkingen onderhevig.

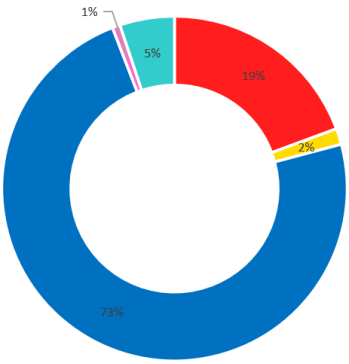
3.2.3 Dichtheid van functies

In alle scenario's worden meer functies in de site geïntegreerd. In de volgende grafieken wordt de verdeling van functies gedetailleerd weergegeven. Te zien is dat de kantoorcomponent in elk van de scenario's grotendeels dominant blijft. Er is op zich geen maximum gesteld aan het percentage woningen dat zou kunnen worden beoogd. De sleutel is om activiteiten aan te bieden die het wonen aanvullen om er een leefbare buurt van te maken.

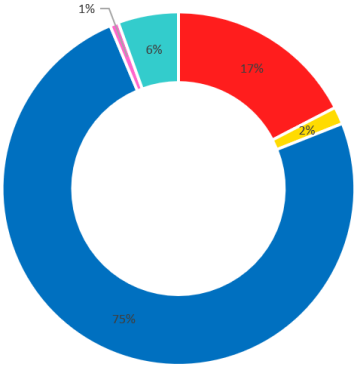
De mix van woningen, voorzieningen en aanvullende activiteiten is daarom evenwichtig. Deze activiteiten zullen waarschijnlijk voorzien in de behoeften die door de woningen worden gegenereerd en bieden extra mogelijkheden om de kantorenwijk nieuw leven in te blazen (zie hoofdstuk 2, Sociaal en economisch, voor een kwantificering van deze geïnduceerde behoeften en hoe deze zich verhouden tot de verschillende scenario's). Als het aandeel van de woningen verder zou toenemen, zou ook het aandeel van de complementaire functies moeten evolueren. In elk geval is deze diversificatie ook een meerwaarde voor de wijk in termen van functionele kleuring: er zal een ruimere keuze aan diensten worden aangeboden aan de gebruikers als geheel.



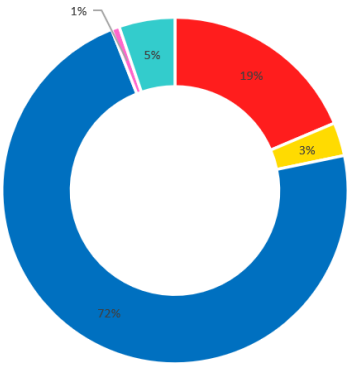
Dichtheid van functies - Trendscenario



Dichtheid van functies - Scenario 1



Dichtheid van functies - Scenario 2



Dichtheid van functies - scenario 3



Gezien de specifieke context is het niet verwonderlijk dat elk scenario ruim boven de drempel van 40% voor andere functies dan huisvesting blijft... In het geval van het CAE is een van de belangrijkste doelstellingen om de site te herkwalificeren door een grotere mix van functies te introduceren. In elk geval is het de bedoeling een scenario te bevorderen dat toelaat een maximum aan vloeroppervlakte te reserveren voor andere functies dan administratieve functies. De 4 scenario's zijn een stap in die richting. De afwezigheid van een PPAS verandert hier niets aan.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Dichtheid van functies	De herindeling van de site maakt een toename van de wooncomponent mogelijk. De drempel van 35% voor woningen kan worden gehaald, waar nodig met ondersteuning van de overdracht van functies naar de Koningsstraat.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3.2.4 Dichtheid van open ruimtes

In het geval van CAE is de verhouding bebouwde[10] versus onbebouwde gebieden zeer gunstig. Binnen het PPAS kan deze drempel geschat worden op 19% in de bestaande situatie en 23% volgens het trendscenario. Dit cijfer verandert als volgt volgens de verschillende scenario's:

- Scenario 1 bereikt 22%;
- Scenario 2 bereikt 21%;
- Scenario 3 bereikt 22%;

De oppervlaktes van parkeergarages, zelfs bovengronds, zijn uitgesloten van deze berekeningen omdat ze de basis vormen van open ruimtes.

Deze cijfers blijven ruim onder de aanbevolen maximale verhouding tussen bebouwde oppervlakte en openbare ruimte van 30%. Het is dus niet het aandeel openbare ruimten dat hier doorslaggevend is. De vraag naar de status van deze ruimten en het gebruik dat er volgens de verschillende scenario's van wordt gemaakt, is echter wel interessant om te onderzoeken.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Dichtheid van open ruimtes	De schaal van de openbare ruimten is voldoende voor de dichtheid van het gebied gewenst.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

De conclusies **met betrekking tot dichtheden** kunnen als volgt worden samengevat:

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN	PPAS modif	ABRO
	Dichtheden		
	Bevolkingsdichtheid	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Gebouwde dichtheid	**Gelijkwaardig** Het PPAS bepaalt de maximale afmetingen en dus de dichtheid. De RRU biedt een kader voor Dit kader maakt een grotere dichtheid mogelijk.	**Gelijkwaardig** ook de sjablonen en dus is deze meer beperkt. dichtheid. Cel
	Dichtheid van functies	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Dichtheid van open ruimtes	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

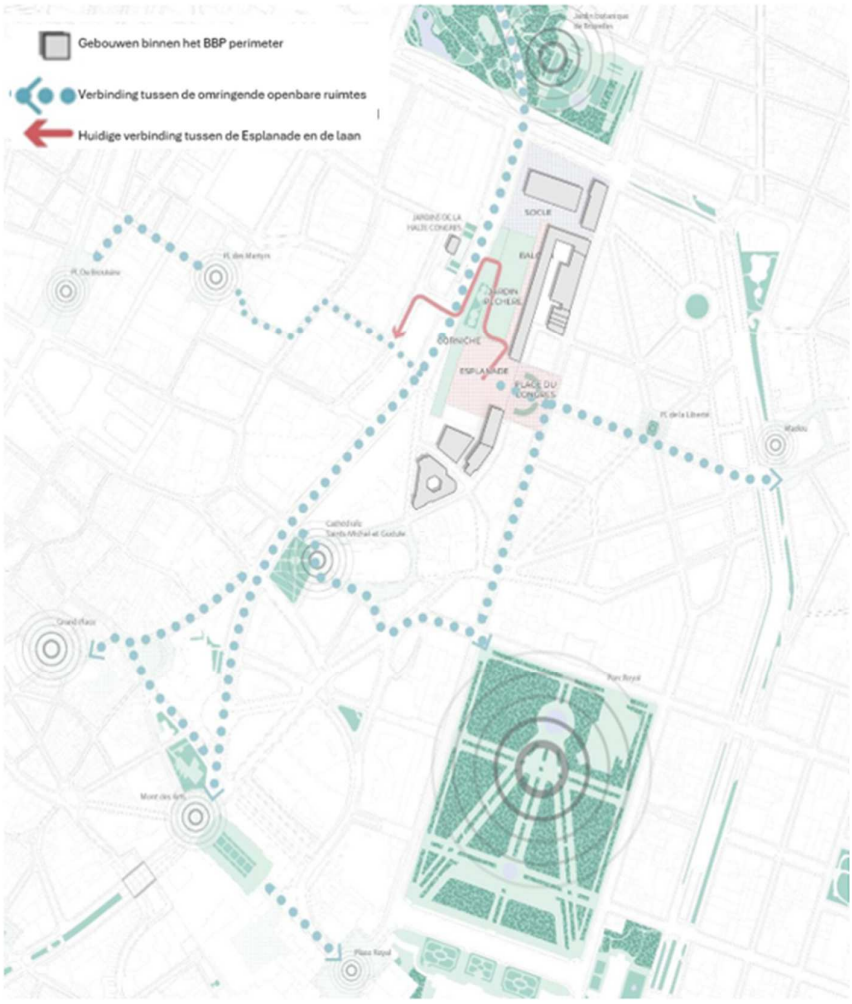
[10] Vloeroppervlak

3.3 OPEN RUIMTE BENADERING

Aspecten van ruimtelijke compositie hebben betrekking op de reactie van openbare ruimten de verschillende dichtheidsalternatieven die zijn voorgesteld. Het CAE is een unieke plek in architectonisch opzicht, maar het is ook uniek wat betreft de typologie van de openbare ruimten. Het stedelijk weefsel staat haaks op de historische en meer traditionele blokken van de wijk Notre-Dame-aux-Neiges. In dit contrast met de traditionele omgeving biedt de site potentieel voor het diversifiëren van de openbare ruimtes. De gulheid van de open ruimtes en de afstand tot de auto zijn troeven die kunnen worden verzoend met de hedendaagse aspiraties voor efficiënte open ruimtes.

De huidige indeling van het terrein is echter niet bepaald bevorderlijk voor de stedelijke gezelligheid. Het vormt een breuk in het stedelijk weefsel, niet alleen vanwege zijn vorm en monofunctionele aard, maar ook vanwege zijn onafgewerkte aspect in zijn huidige staat. Het heeft een aantal opmerkelijke openbare ruimtes, maar deze zijn niet erg toegankelijk of goed ontwikkeld. Deze situatie genereert een gebrek aan sociale controle dat schadelijk is voor de toe-eigening ervan door het grote publiek. De lange tijd die nodig is om projecten in deze context te ontwikkelen, houdt natuurlijk ook een situatie van werk in uitvoering in stand, wat schadelijk is voor het imago van de site en het huidige gebruik ervan.

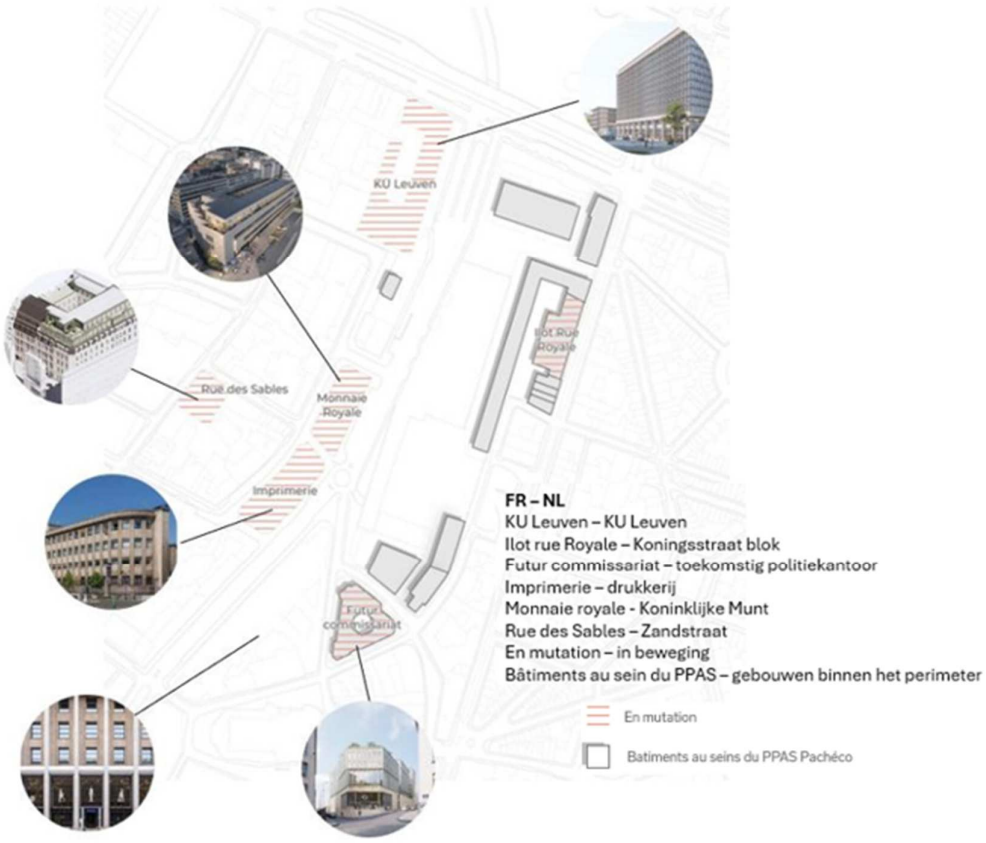
De ontwikkeling van openbare ruimten binnen de perimeter daarom een strategische kwestie voor de ontwikkeling van de wijk geheel. Dit deel onderzoekt daarom **de status van de openbare ruimten** die in elk scenario mogelijk worden gemaakt. In dit deel wordt ook gekeken naar **de organisatie van private open ruimtes**, met name in het hart van het blok dat gevormd wordt door de gebouwen G, A3 en de school.



Omliggende openbare ruimte en (on)geleding van de openbare ruimte binnen het studiegebied in de bestaande situatie (BUUR PvE, 2024)

Tegelijkertijd zijn er **een aantal transformaties** aan de gang langs de noord-middenas. Het gaat om projecten om bestaande gebouwen op te knappen, te herprogrammeren of nieuw leven in te blazen. Al deze projecten zijn bedoeld om het gebruik van de wijk te intensiveren. Sommige zijn bedoeld om de gebruiksdichtheid in de omgeving en de openbare ruimte waar ze direct op uitkijken te vergroten, door de architectuur van hun gebouwen en de programma's die ze huisvesten (universiteit, huisvesting, buurtwinkels, enz.).

Aan de andere kant is er een reeks kleinere renovatieprojecten . Het gaat om de verbouwing woningen (vooral in de Koningsstraat) of de bouw van nieuwe studentenwoningen (Zandstraat). Deze projecten helpen ook om de straten van de wijk nieuw leven in te blazen.



Veranderingen in het stedelijk weefsel buiten de perimeter (BUUR PvE, 2024)

Een aantal belangrijke kwesties met betrekking tot de huidige situatie werden in de diagnose aan de orde gesteld en vormen ook een leidraad voor ons denken:

1. Openbare ruimten zijn **inactief** (zie ook *hoofdstuk 2 - Sociale en economische sfeer*): in dit opzicht bieden de verschillende scenario's verschillende antwoorden;
2. De **paden voor actieve vervoerswijzen** (voetgangers en fietsers) zijn doodlopend (zie ook *Hoofdstuk 3 - Mobiliteit*): de leesbaarheid van de verschillende voorgestelde paden zal worden bepaald, met name voor de articulatie van openbare ruimten volgens elk van de scenario's;
3. Er is geen **bestemming** binnen de perimeter (zie ook *hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch gebied*), wat vragen oproept gezien de omvang van de site en de emblematische dimensie ervan;
4. **Er** vinden talloze **veranderingen** plaats rond de omtrek, waardoor de algehele context opnieuw wordt gedefinieerd.

Met deze verschillende aspecten van de bestaande situatie wordt rekening gehouden bij de beoordeling van de scenario's die worden bestudeerd. Om ze aan te pakken, wordt in dit hoofdstuk teruggeblikt op de structuur van de openbare ruimte. Vervolgens wordt geanalyseerd hoe de verschillende scenario's de hiërarchie van openbare ruimten beïnvloeden, en daarmee de mogelijkheid om de bovengenoemde kwesties te verbeteren.

3.3.1 Hiërarchie van openbare ruimten (lezen en analyseren)

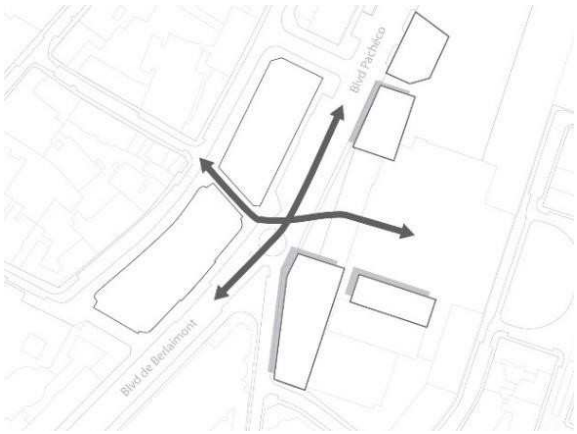
Monumentaliteit en connectiviteit

De structuur van de openbare ruimtes van de Cité Administrative is georganiseerd rond verschillende belangrijke assen. Ten eerste, en meest emblematisch, de as die loopt vanaf de **rue du Congrès**, de place du Congrès omvat, verder gaat met de Esplanade en eindigt op de boulevard Pacheco, voordat hij het middeleeuwse weefsel van de benedenstad binnendringt. Deze as verbindt de "petite ceinture" in Madou, de as van de Koningsstraat, die een sterke symboliek in zich draagt in de structuur van de stad en binnen de perimeter, en de as die gevormd wordt door de **boulevard Pacheco**. Deze laatste volgt, zoals we weten, de hele route van de Jonction Nord-Midi, door de binnenring. Op de schaal van de locatie verbindt het visueel de botanische tuinen, omzoomt het administratieve district eronder en gaat verder in de richting van de kathedraal.

De **Congresas**, ontworpen volgens de logica van een klassieke stad, wordt onderbroken door verschillende pleinen die allemaal met elkaar verbonden zijn als stopplaatsen: Madou, Place de la Liberté, Place du Congrès, de Esplanade en de Benedenstad in, Place des Martyrs. Deze logica wordt niet op dezelfde manier toegepast op **de Boulevard**, met als gevolg dat er geen echte halte is over de hele lengte van de Boulevard. Integendeel, de logica van de stad ontworpen voor de auto creëert een weefsel dat niet bevorderlijk is voor de introductie van de 10-minuten stad. De lineaire gevels langs deze as kunnen worden geactiveerd aan de voet van gebouwen, maar de structuur van de open ruimte mist een hiërarchie die sterke plekken markeert waarbinnen een grotere intensiteit van gebruik kan worden georganiseerd, en dus een vorm van gezelligheid op voetgangersschaal. Over de hele lengte van de as zou een opeenvolging versterkt kunnen worden, met brandpunten vanaf het Albertineplein, de Carrefour de l'Europe, het voorplein van de kathedraal, de verbinding van de CAE met de boulevard, en eindigend bij de kruising tussen de Pacheco- en de Botanique-boulevards, op het voorplein van het park.

In die zin krijgt de kruising tussen de Congresas en de Pacheco-as een bovenlokale dimensie: gelegen tussen de botanische tuinen en het voorplein van de kathedraal, op de kruising tussen de modernistische stad en de benedenstad, kan deze ruimte opnieuw worden ontworpen om een plek binnen de stad te vormen. Hoewel de monumentaliteit van de 19e-eeuwse stadsverbinding niet meer bestaat sinds de aanleg van de boulevard, staat de Cité Administrative resoluut op dit sterke kruispunt.

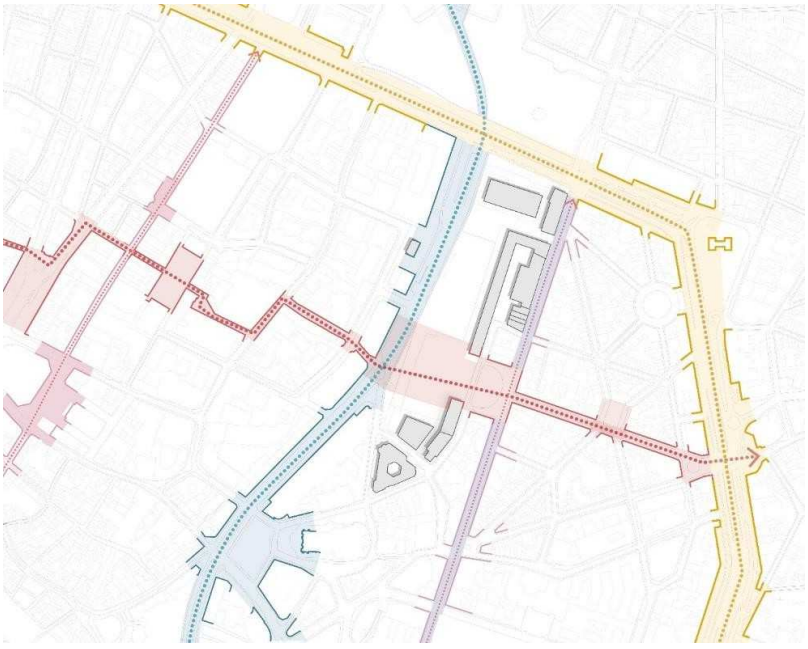
Er moet ook worden opgemerkt dat deze lezing de rol van **de Tuinen van Pechère** verduidelijkt: ze zijn niet ontworpen als een plaats van intense passage, op het kruispunt van wegen. Ze spelen eerder de rol van een ruimte aan de rand van deze grote doorgaande wegen. Het niveauverschil draagt ook bij aan deze afstand. Deze positie geeft het een roeping als stille ruimte, met een rol lokale schaal in plaats van bovenlokale schaal. In de huidige configuratie dit ook tot uiting in type functies dat zich op de begane grond van de tuinen bevindt: de gebouwen profiteren van uitzicht op deze bijzondere plek, maar er is geen intense interactie met de open ruimte aan de voet van de gebouwen, noch op het niveau van de tuin, noch op het niveau van de Corniche die er over uitkijkt: er zijn vergaderzalen en kantines, maar geen activiteiten die open zijn voor het publiek of die echt uitkomen op de tuinen. Deze mogelijkheid zou echter de levenskwaliteit van de bewoners kunnen verbeteren en leiden tot een intensiever gebruik van de tuinen. Natuurlijk blijft het kruispunt een interessante verbinding tussen de metro en de stad. Maar de status van deze verbinding blijft parallel aan de hoofdas die de Boulevard is.



Een belangrijke locatie op een kruispunt

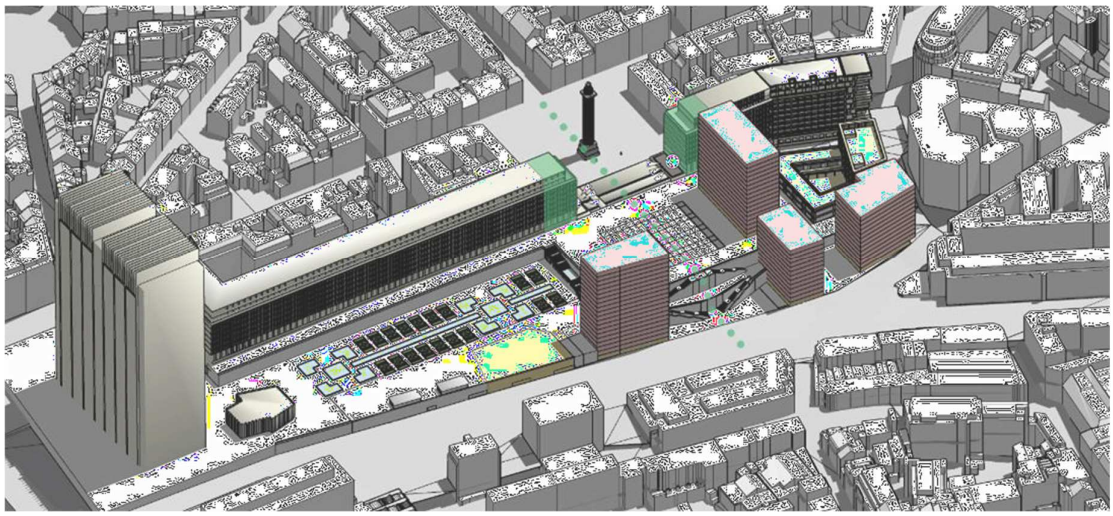
Rol van de Congresas, dwars op de Boulevard Pachéco

De as Congresstraat - Congresplein - Esplanade loopt loodrecht op de twee belangrijkste stedelijke assen, de Pachécolaan en de Koningsstraat. Op deze as wordt alleen het centrale punt, de Esplanade, beïnvloed door grote veranderingen in de demografische dichtheid op de middellange termijn: het herdefiniëren van de volumes op deze benadering houdt in dat de gebouwde volumes en programma's worden gewijzigd, met opnieuw structurele variaties afhankelijk van het scenario.



De rode as, die over de boulevard loopt, verbindt de boven- en onderkant van de stad met elkaar.

De Esplanade is de openbare ruimte die het meest te lijden heeft onder de huidige stedelijke structuur. De veranderlijkheid van de omgeving is een interessant aspect van het project, omdat hierdoor de status van deze ruimte opnieuw kan worden gedefinieerd. De barrière die wordt gevormd door het D&F-blok creëert een bebouwde façade van meer dan 50 meter hoog tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad, over een ononderbroken lengte van 230 meter. Deze zelfde barrière loopt 120 meter door met blok C ten zuiden van het plein. De kloof tussen deze twee blokken dus een strategische verbinding tussen twee delen van de stad die momenteel van elkaar gescheiden zijn. Op dit punt worden de blokken C en D&F afgesloten door twee monolithische gevels, waardoor de Esplanade een ingang krijgt met een drempeleffect. Het idee is om gebruikers aan te moedigen door de deur te gaan, om de ruimte over te nemen en niet achter te blijven. Er moet ook worden opgemerkt dat in deze volgorde het Congresplein en zijn emblematische status rond de Zuil ook gebruiksvriendelijker kunnen worden gemaakt. Het reactiveren van de randen van het plein door een intensievere bezetting van de gebouwen eromheen zou de rol en de gezelligheid ervan een meerwaarde geven.

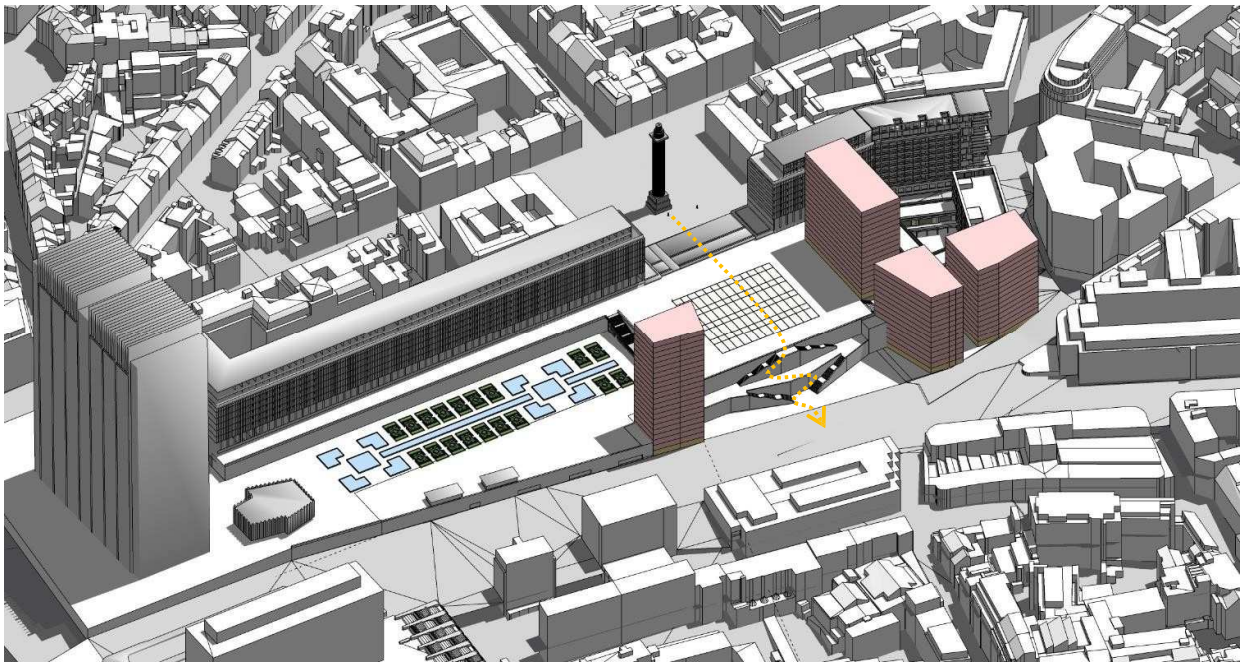


De deur openen tussen twee stadsdelen

Het **trendscenario** intensiveert het gebruik van dit sterke punt van de locatie door de randen op te bouwen. Door volume G, historisch gelegen langs Esplanade, opnieuw samen te stellen. Door ook nieuwe volumes in A3 en A4 voor te stellen. Vanuit het oogpunt van het functioneren van deze ruimte zijn deze extra gebouwde volumes evenredig met de locatie. Alleen al de omvang van de Esplanade vraagt om actieve volumes op de begane grond die kunnen helpen om de ruimte te activeren. Volume A4 omkadert de noordwestelijke hoek vrij sterk. Daardoor sluit het de site en zijn relatie met het landschap af (zie punt *3.1.2 - Landschappelijke integratie* voor de behandeling van deze kwestie vanuit het oogpunt van uitzicht en panorama). In dit voorstel bieden de functies die gepland zijn in verband met de Esplanade mogelijkheden voor de creatie van actieve benedenverdiepingen. Het trendscenario maakt een diversificatie van het gebruik mogelijk dankzij de aanwezigheid van HoReCa, de mogelijkheid om winkels te installeren en de aanwezigheid van een openbare lift. In deze optie maakt het voorstel het ook mogelijk om actieve functies te verbinden met het niveau van de Jardin Pechère. De monumentale trap die in dit scenario wordt voorgesteld, fungeert als een stedelijk herkenningspunt en is zowel een doorgangs- als een halteplaats. Door zijn positie in de Congresas kan hij volledig worden geïntegreerd als de belangrijkste hoog-laagverbinding tussen de twee delen van de stad, de Place du Congrès/Esplanade en de Boulevard Pachéco met de wijk Martyrs. Het monumentale karakter van de site, met de Place du Congrès en de blokken C en D&F tegenover elkaar, wordt weerspiegeld in het monumentale karakter van deze trap, die de stad opnieuw verbindt en alle niveaus van het CAE bedient. Dit vraagt ook om de herinrichting van de boulevard Pachéco, die past bij de monumentaliteit aan de voet van de trap.

Het PPAS stond er ook op om een verkeersroute langs tuinen en de Corniche door het schoolblok te laten lopen. Deze verbinding zorgt voor een extra verbinding, vooral voor de bewoners van het blok. Aan de andere kant, in termen van de hiërarchie van open ruimtes, verspreidt het de voetgangersstroom op een niet-intuïtieve manier, door een deel van de gebruikers tussen de volumes door te leiden, via het hart van het blok. In termen van de rust en logica van het blok roept deze keuze vragen op.

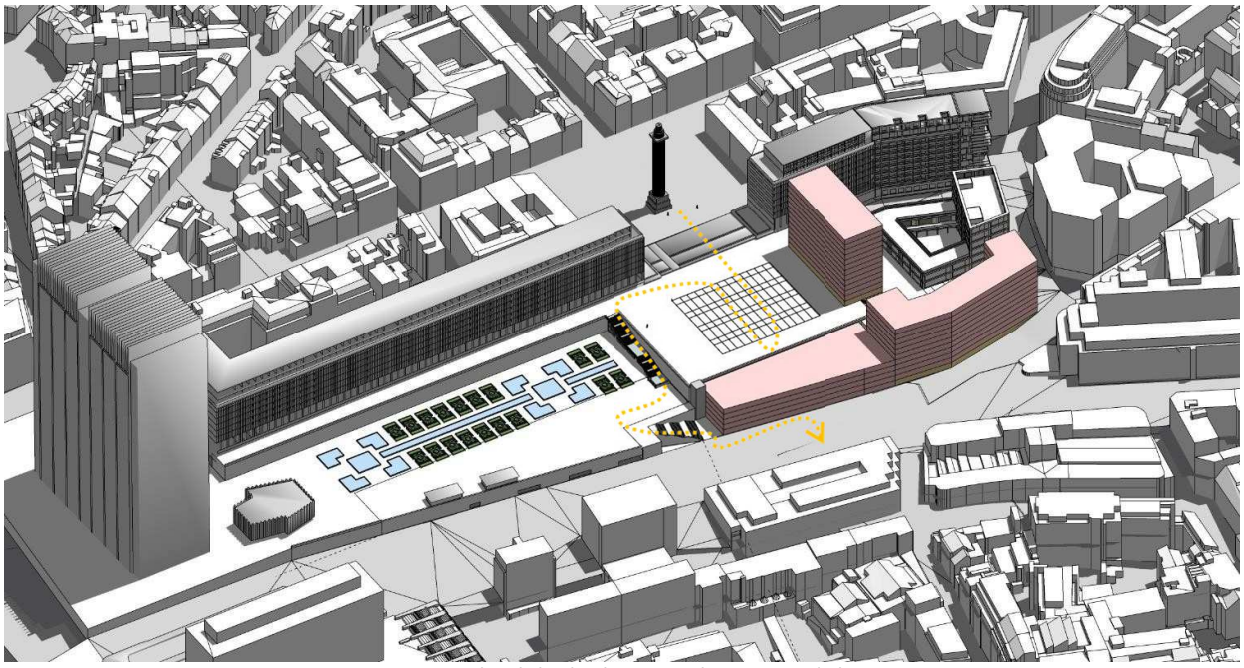
Scenario 1 is in overeenstemming met het trendscenario wat betreft het herdefiniëren van de open ruimte van de Esplanade. De verfijning van volume A4 heeft tot gevolg dat de lengte van de gevel die in verbinding staat met de Esplanade wordt verkleind, waardoor de mogelijkheden voor interactie en animatie tussen deze gebouwde en open ruimten de facto worden beperkt. De visuele opening die ontstaat door de verkorting van de gebouwen H en A4 maakt de ruimte tussen deze twee gebouwen nog geschikter voor een monumentale trap. Vanaf de boulevard openen de twee volumes zich en nodigen ze gebruikers uit om de treden van deze trap te beklimmen.



Scenario 1: monumentale verbinding tussen boven en beneden

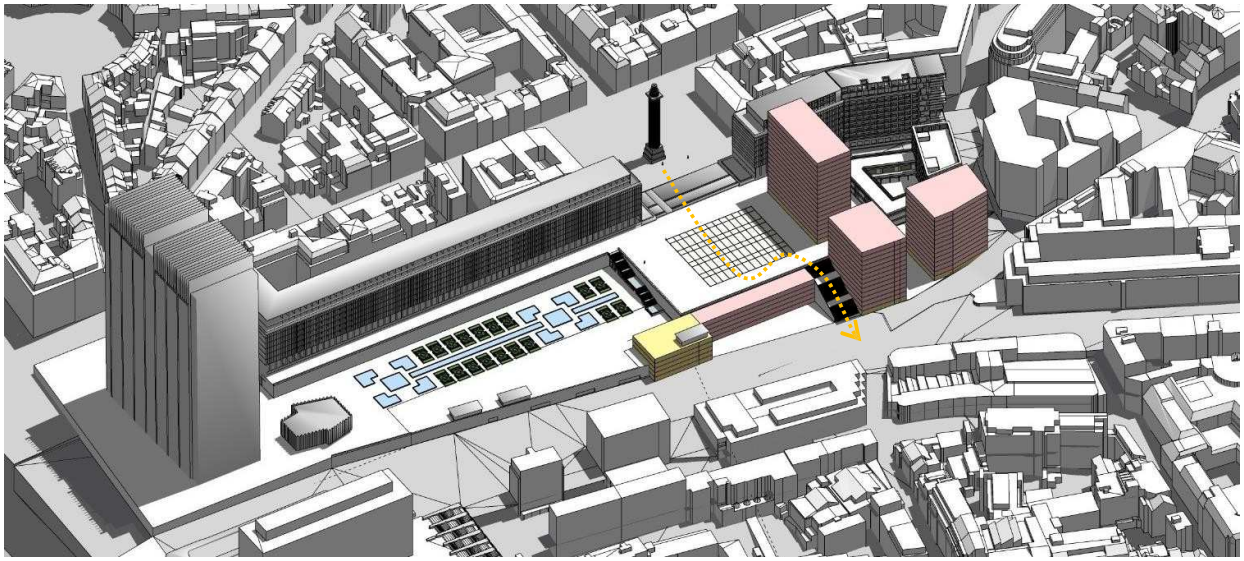
Scenario 2, waarin geen volume in A4 is opgenomen en een volume in de plint voor de Esplanade wordt voorgesteld, doorsnijdt de as Congres-benedenstad. Het resultaat is een meer bochtige route, waarbij de klim kan worden gemaakt via de noordwestelijke hoek van de Esplanade, die een omleiding vormt. In deze nieuwe route is de doorgang door de Tuinen opgenomen, wat een positief effect zal hebben op de bezoekersaantallen. Deze nieuwe route lijkt sterk op de route die door de bestaande situatie wordt opgelegd (zie *Diagnose: Hoofdstuk 3 - Mobiliteit*). Momenteel wordt deze route bemoeilijkt door de werkzaamheden aan de Cité Administrative, maar het moet gezegd worden dat deze route zijn rol niet vervult om wandelaars tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad te leiden: nadat je door het panoramische uitzicht naar het einde van de Esplanade bent getrokken, moet je deze weer in omgekeerde richting oversteken om bij de eerste trap te komen, de tuinen over te steken en uiteindelijk op de Esplanade uit te komen.

boulevard. Dit voorstel verbetert de huidige situatie, maar leidt de natuurlijke verkeersstroom om.



Scenario 2 - kronkelverbinding tussen boven- en onderkant

De oplossing die wordt voorgesteld in **scenario 3** maakt de ruimten overzichtelijker. De aanwezigheid van een activerend volume in A4 en een directe trap aan het einde van de Esplanade naar de Boulevard Pachéco maakt het mogelijk om de as Congres - bodem van de stad te behouden, maar door deze naar het zuiden te verschuiven. Om deze activeringsintentie beter te integreren, zou het nog steeds de voorkeur verdienen om volume A4 met (minstens) één extra niveau te verbinden met de Esplanade. Dit zou het volume een gezicht geven vanaf de Esplanade, vanaf de tuinen en vanaf de boulevard. Op deze manier kan het volume de 3 niveaus opnieuw verbinden. De activiteiten kunnen profiteren van de speciale positie die deze centrale locatie biedt. De indruk vanaf de Esplanade zou anders zijn: een aanlooppunt hebben, een bestemming, zonder open ruimte af te sluiten. Het behoud van een directe trap tussen de Esplanade en de Boulevard zal de verkeersstroom vergemakkelijken. De configuratie, minder monumentaal, maakt het minder zichtbaar vanaf het lagere deel van de stad dan de trap die wordt voorgesteld in de trend- en 1-scenario's, en daarom minder gunstig als stopplaats tussen hoog en laag. Het balkon van de esplanade zou echter gebruikt kunnen worden als stopplaats, op voorwaarde dat de bovenkant van de trap geactiveerd wordt op het niveau van gebouw H Noord. De positie van de trap doet ook vragen rijzen over de relatie met de flats van gebouw H, die rechtstreeks op uitkomen. In dit opzicht zou de architecturale vorm verfijnd moeten worden. De aanwezigheid van de trap beantwoordt echter de vraag over de verbinding tussen boven- en benedenverdieping.



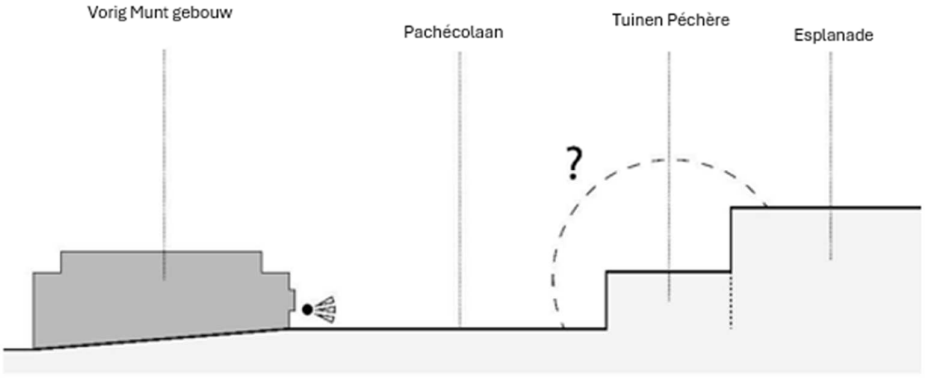
Scenario 3 - integratie een up-down verbinding op een minder monumentale maar nog steeds leesbare manier

Als we kijken naar de Congresas en de kruising met de Boulevard, zien we hoe belangrijk de centrale rol is die volume A4 kan spelen ten opzichte van de Esplanade. Vanuit het oogpunt van de geleding van de locaties draagt dit potentieel bij aan het creëren een sequentie in deze twee lineaire ruimten (in tegenstelling tot de leegte die momenteel wordt waargenomen in de compositie). Opgemerkt moet worden dat vanuit dit de vorm en de rol van volume A4 en de paden voor actieve vervoersmiddelen de situatie veel meer veranderen dan de hoogte en de indeling van de blokken G en H.

De variaties die de verschillende scenario's op deze aspecten uitproberen, hebben invloed op de manier waarop de reeks wordt waargenomen en op de leesbaarheid ervan. Met het behoud van een duidelijke, monumentale as vergemakkelijken de trend-, 1- en 3-scenario's een lezing die uitnodigt tot doorgang en verbinding tussen boven en beneden. Scenario 2 stelt door het creëren van omwegen voor om het tuinniveau sterker in de route te integreren. Dit een interessant aspect om rekening mee te houden, zolang het ten koste gaat van een van de belangrijkste uitdagingen voor deze ontwikkelingen: het ontwerpen van een vloeiend pad langs een sterke as. Dit houdt in dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van de bestaande structuur. Het samenvoegen is een logische manier om te profiteren van de kracht van de locatie en deze ruimtes te laten werken. In dit opzicht is de vorm en positie van de trap die de bovenste en onderste verdiepingen verbindt van bijzonder belang (zie hieronder).

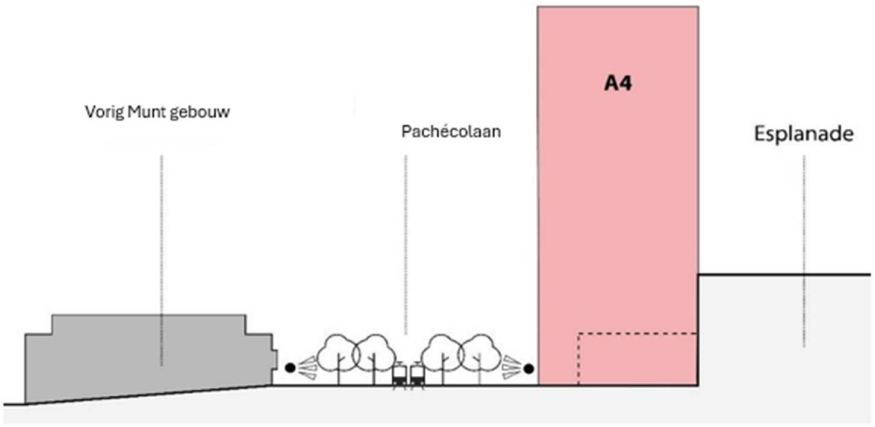
Pacheco-aslaan

De nieuwe projecten die gepland zijn langs de noordwestkant van de boulevard zullen een actieve gevel creëren, waardoor de openbare ruimte een zekere levendigheid krijgt. Op dit moment is het antwoord aan de overkant van de boulevard echter niet meer dan een grote blinde muur, die af en toe uitkomt op een stationsingang en een ingang van een parkeergarage.

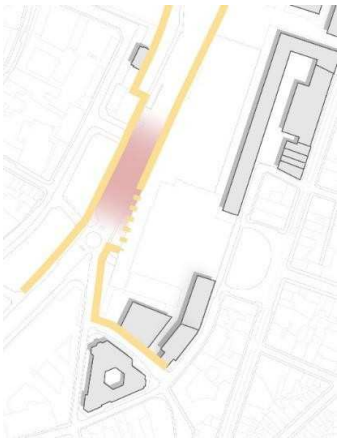


Schematische doorsnede van de Pacheco-laan bij de Munt - Huidige situatie

Het eerste punt is dat de typologie van de Boulevard, in het hart van de stad, vraagt om een terugkeer naar structurele symmetrie, zoals elke traditionele boulevard met gevels aan weerszijden. De nieuwe A3- en A4-gebouwen aan de voorkant van de boulevard zullen dus een grote impact hebben op de transformatie van de Boulevard Pachéco in een stedelijke doorgangsweg van hoge kwaliteit. Met het oog op de versterking van de residentiële dimensie langs deze as is de herinrichting van de openbare ruimte ook een aandachtspunt: er kan kwaliteit worden geboden om aangename verblijfsplekken te integreren. De rol van de auto zou ook kunnen worden heroverwogen om de ontwikkeling beter bestand te maken tegen klimaatverandering en de groene dimensie te integreren.



Schematische doorsnede van de Pacheco-laan bij de Munt, in 'klassieke boulevard'-configuratie



Een face-to-face relatie herstellen tussen gevels weerszijden van de Boulevard



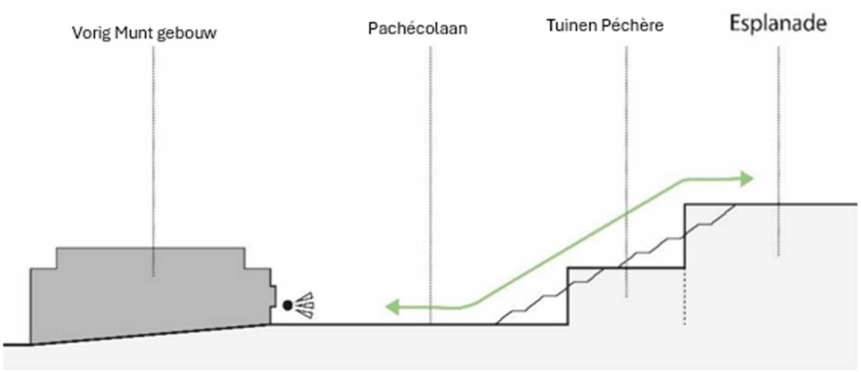
Paseo San Juan (Barcelona): typologie van een boulevard met een dimensie van recreatief en beplant

De hypothese van een boulevard die gereactiveerd wordt door gevels aan weerszijden roept ook vragen op over de symmetrie van het programma en het karakter van de functies die er gevestigd zijn. We zien namelijk een variatie in de mogelijke uitstralingen, afhankelijk van het type functie:

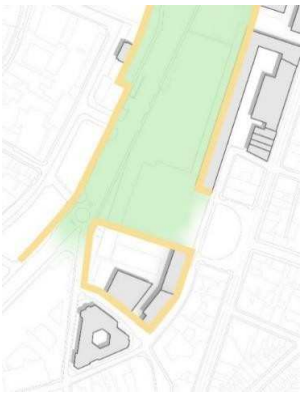
- **de individuele schaal van de woning** brengt al een grotere gebruiksintensiteit met zich mee, door het komen en gaan dat het genereert, door het bewoonde karakter van het gebouw dat bijdraagt aan het creëren van een groter gevoel van veiligheid dankzij de sociale controle die het teweegbrengt, maar ook door het creëren van een gezicht dat uitkijkt op de openbare ruimte. De aanwezigheid van dit "gezichtverandert de relatie tussen privé en openbaar, vooral 's avonds wanneer de intensiteit van het gebruik van andere functies afneemt;
- **De omvang van de actieve functies op de begane grond** (winkels, kleine voorzieningen en diensten) zorgt voor extra intensivering en biedt niet alleen diensten die mensen kunnen aantrekken, maar vormt ook een actieve dimensie overdag;
- **De schaal van recreatieve voorzieningen of functies** (sportfaciliteiten, horeca) met een bovenlokale invloed is een interessante aanvulling op deze wijkschalen. Omdat ze natuurlijk publiek van buiten de wijk aantrekken, maar ook omdat ze helpen de wijk op de mentale kaart van gebruikers te zetten. Ondanks haar omvang en emblematische karakter is de Administratieve Cité weinig aanwezig in het collectieve bewustzijn, omdat ze geen deel uitmaakt van de dagelijkse routine van de Brusselaars.

Als we de open ruimte van de **boulevard** ruimer bekijken, kunnen we een opeenvolging van open ruimtes op een plateau zien als onderdeel van één grote aaneengesloten ruimte. In deze benadering worden de huidige gevels gezien als grenzen aan een centrale openbare ruimte. De boulevard wordt een van de stukjes in deze legpuzzel van trapsgewijs oplopende ruimtes. Om deze lezing te concretiseren, anders dan in een morfologische lezing, moet rekening worden gehouden met de elementen die deze verbinding daadwerkelijk mogelijk maken: leesbaarheid van bestaande verbindingen, versterking door nieuwe structuren die werken op dit samenspel van niveaus. Deze interpretatie blijft theoretisch en niet stevig geworteld in de manier waarop de site momenteel functioneert. Er wordt niet veel aandacht aan besteed in de scenario's die worden bestudeerd, om de eenvoudige reden dat de veranderende ruimten binnen de perimeter weinig invloed hebben op de ruimten van de locatie op deze schaal. Deze dimensie zou kunnen worden aangepakt door toekomstige herontwikkeling van de boulevard, door de boulevard en de Jardins met elkaar te verbinden en door de tuinvloeren en kroonlijsten langs het D&F-blok te activeren.

Aan het einde aan de kant van de botanische tuin "duikt" de Pachéco-boulevard onder de binnenring om aan te sluiten op de Saint-Lazare-boulevard. De opeenvolging van openbare ruimtes speelt ook in de niveauverschillen binnen de perimeter: het niveau van de boulevard, de ondergrondse passage die aansluit op de Jardin Botanique, de opeenvolging van trappen die aansluiten op de voet van de Tour des Finances en de Petite Ceinture.



Schematische doorsnede van de boulevard ter hoogte van de Munt - Boulevard opgenomen in een opeenvolging trapsgewijze open ruimtes



Gevels die uitkijken op een centrale openbare ruimte die de boulevard en waarbinnen de openbare ruimten een continuüm vormen



Stedelijke trappen in de Bibliothèque Nationale (Parijs) verbinding tussen de boulevard en de openbare esplanade

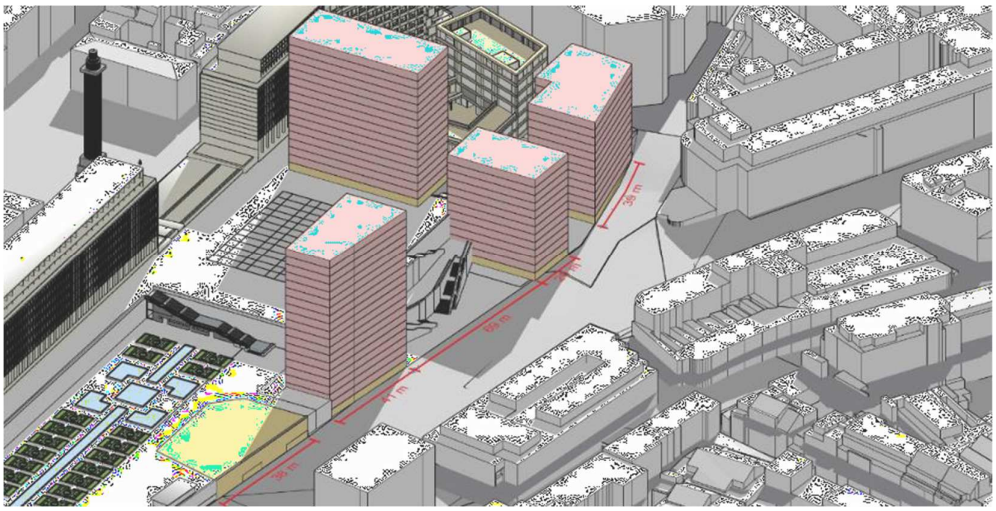




Bibliothèque Nationale (Parijs) - belang van de verbinding tussen niveaus door de behandeling van openbare ruimtes

Het is interessant om te analyseren in hoeverre elk van de scenario's bijdraagt aan het nieuwe potentieel dat de boulevard biedt.

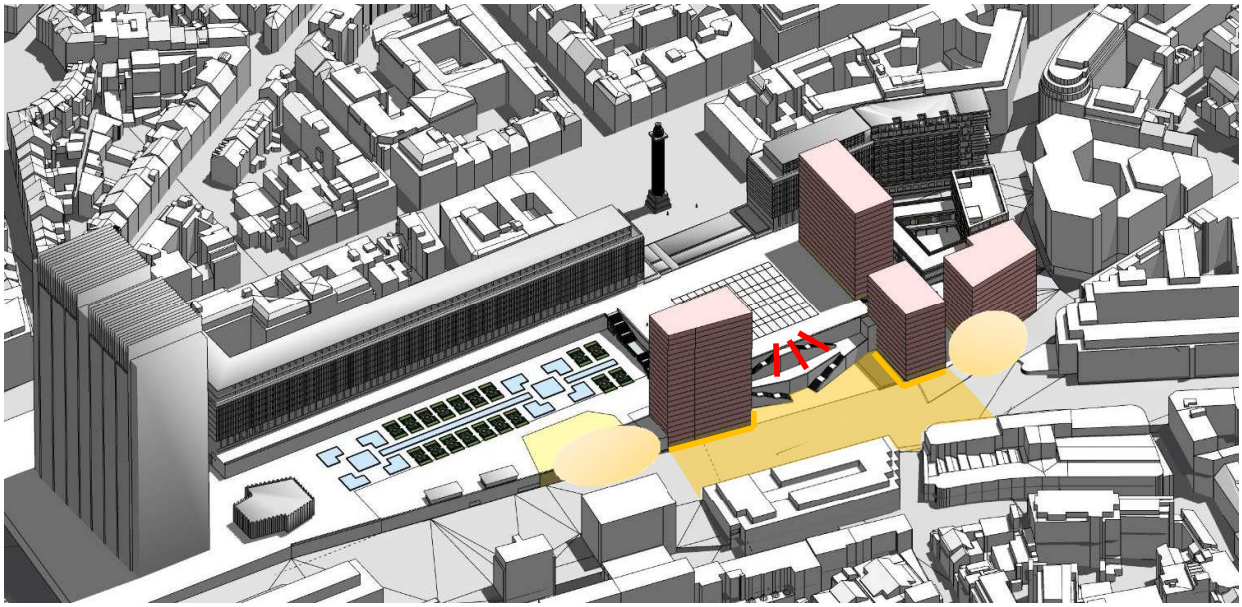
Het **trendscenario** recreëert een continue lijn van gevels langs de boulevard, met 41 meter aaneengesloten gevels aan A4, 69 meter aaneengesloten gevels grenzend aan de openbare ruimte (bij het hoog-laag aansluitpunt), verlengd met 20 en 39 meter aaneengesloten gevels met gebouw H. In het scenario zijn actieve oppervlakken opgenomen in de bestaande , waardoor deze lengte van actieve gevels met 32 meter wordt verlengd, tot ingang van het Congresstation. Volumetrisch gezien blijft de sjabloon geïntegreerd in de bestaande plint, op het niveau van de plint van Jardins Péchère.



Aanmaken van actieve lineaire routes volgens het Trend-scenario

Lineaire actieve gevels aan de oostkant van de boulevard: dit scenario maakt het mogelijk ongeveer 260 m te creëren (van de rue Montagne de l'Oratoire tot ingang van het Congresstation, niet inbegrepen). Met andere woorden, ongeveer 55% van de totale lengte van de boulevard (van de rue Montagne de l'Oratoire tot de boulevard du Jardin Botanique) kan worden beschouwd gereactiveerd als een "klassieke" boulevard, maar alleen op dit zuidelijke deel.

Deze intensivering van de voorgevel geeft een grotere gebruiksintensiteit aan de verbinding tussen de Congres-as en de Boulevard-as. Dit is bevorderlijk voor het creëren van een openbare ruimte die ritme geeft aan de Boulevard en haar imago als grote auto-infrastructuur doorbreekt. Een nieuwe stedelijke vorm krijgt vorm in samenhang met de nieuwe stedelijke trap, omkaderd door de gebouwen H en A4 en de gerenoveerde gebouwen "Pacheco" en "Imprimerie".



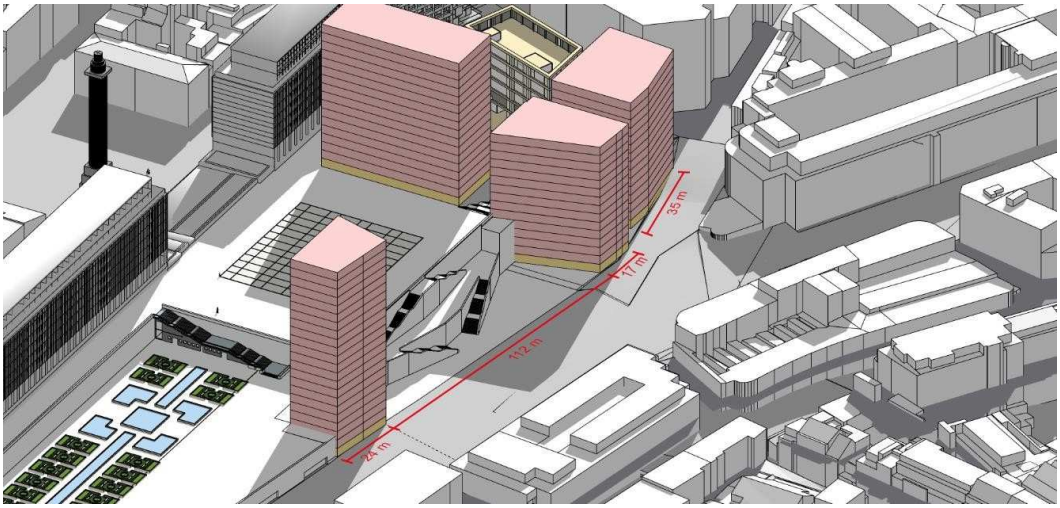
Het ontstaan van een nieuwe openbare ruimte op de Boulevard Pachéco

Het is de bedoeling dat de nieuw gebouwde ruimtes op de onderste verdiepingen worden ingenomen door programma's die toegankelijk zijn voor het publiek. De typologie van deze ruimtes beperkt de mogelijke programma's echter tot buurtwinkels of kleinschalige voorzieningen. De grootste oppervlakten bevinden zich aan de twee uiteinden van deze actieve strook, op de hoek van Banque en Montagne de l'Oratoire in het zuiden en in de omgebouwde parkeergarage in het noorden. Deze twee locaties bieden interessante mogelijkheden om meer uitstralende functies voor de wijk op te nemen. Het bovenstaande diagram laat echter zien dat deze twee locaties helaas aan de rand van de belangrijkste doorgaande wegen en uitgestrekte open ruimten van de wijk liggen. Ze kunnen daarom niet profiteren van de hoogwaardige openbare ruimten die hen omringen.

Vanwege het ondergrondse spoorwegknooppunt voorziet het scenario niet in een mogelijke ontwikkeling in het noordelijke deel van het gebied. Boulevard: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet vergeleken met meer traditionele functies.

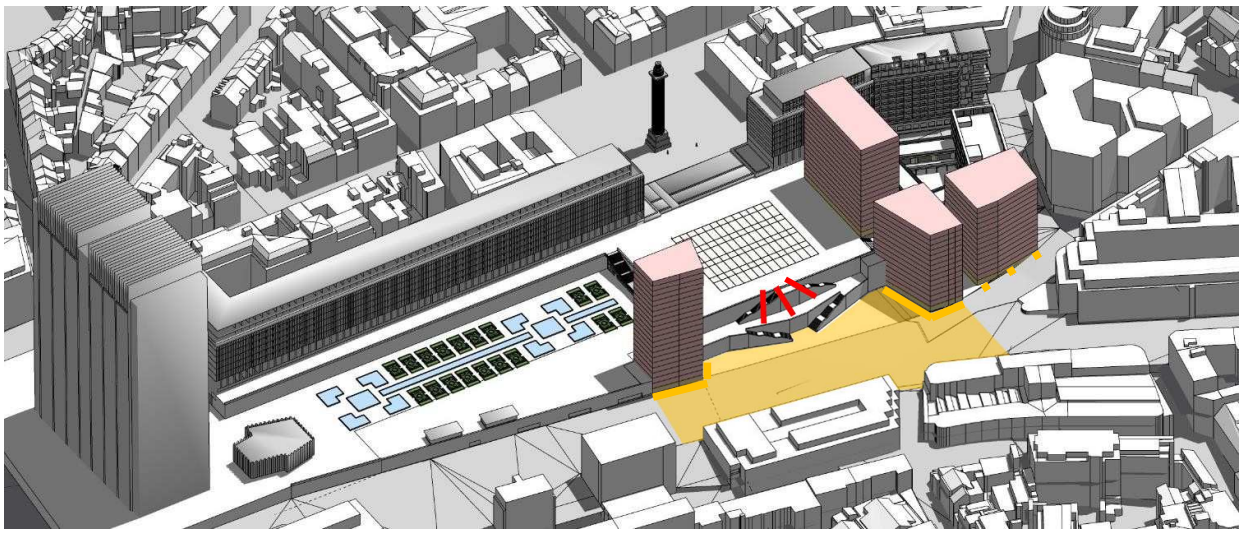
actief binnen de perimeter.

Scenario 1 stelt minder gevels voor met een directe link naar de boulevard dan het trendscenario. Blok A3, dat korter is voor de boulevard, ligt meer langs de Bankstraat. Het aandeel actieve lineaire ruimte is lager dan in het trendscenario. De monumentale trap naar de Esplanade is 112 meter lang aan de boulevard (tegenover 69 meter in het trendscenario).



Creatie van actieve lineaire ruimten volgens scenario 1

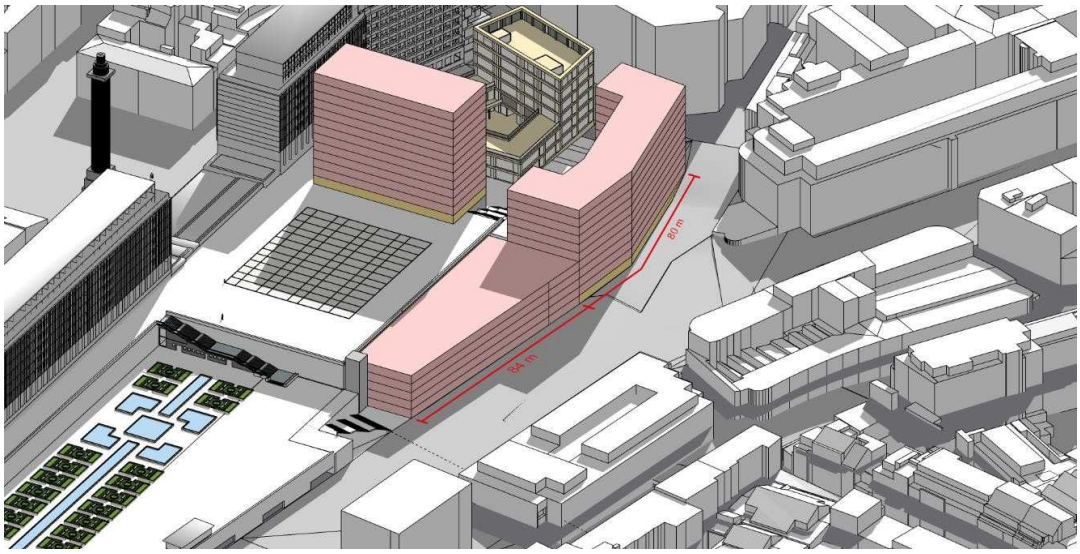
De openbare ruimte die gevormd wordt op de boulevard bij de kruising met de stadstrap is daardoor langer. De vorm van de nieuwe, bredere openbare ruimte eronder biedt extra mogelijkheden voor het organiseren van de verschillende functies (activiteiten, woonruimtes, doorgangen, beplanting, enz.) en voor het organiseren van een openbare trap. Gebruikers die van de Place du Congrès komen, zien dat de benedenstad zich voor hen opent zodra ze het einde van de Esplanade bereiken. Gebruikers die in de richting van de Place du Congrès gaan, worden natuurlijk uitgenodigd om er naartoe te klimmen tussen deze twee open volumes.
Nogmaals, dit scenario voorziet niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de boulevard: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet vergeleken met actievere functies binnen de perimeter.



Een nieuwe openbare ruimte creëren op de boulevard

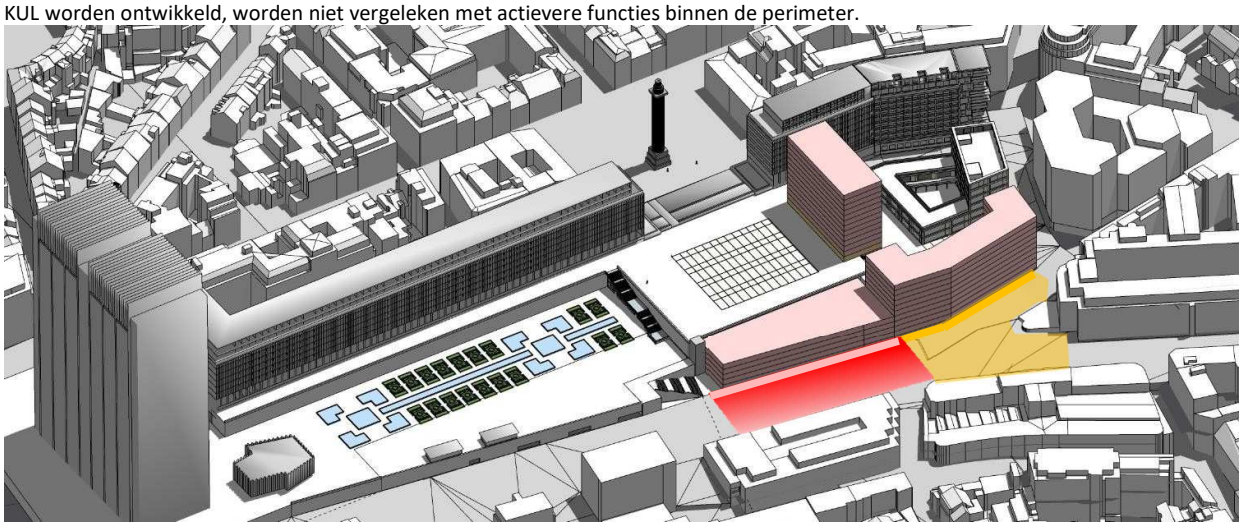
Scenario 2 heeft een kortere voorgevel aan de boulevard: 84m tegenover de boulevard en 80m tegenover de Bankstraat. De actieve begane grondvloeren bevinden zich in gebouw H, maar niet in het nieuwe volume dat gebouwd is als uitbreiding van de plint voor de Esplanade. Deze activering is dus meer gericht op de Bankstraat, die smaller en minder druk bezocht is (en nog meer met de komst van het toekomstige politiekantoor van Elsene), dan op de Pachécolaan. Toch verschijnt er een "omkaderde" openbare ruimte tussen gebouw H en de Imprimerie. Deze activering aan deze kant van de boulevard wordt snel doorbroken door het volume in de plint voor

de esplanade waar de gevel uitsluitend wordt gebruikt voor woningen, zelfs op de begane grond[11].



Creatie van actieve lineaire routes volgens scenario 2

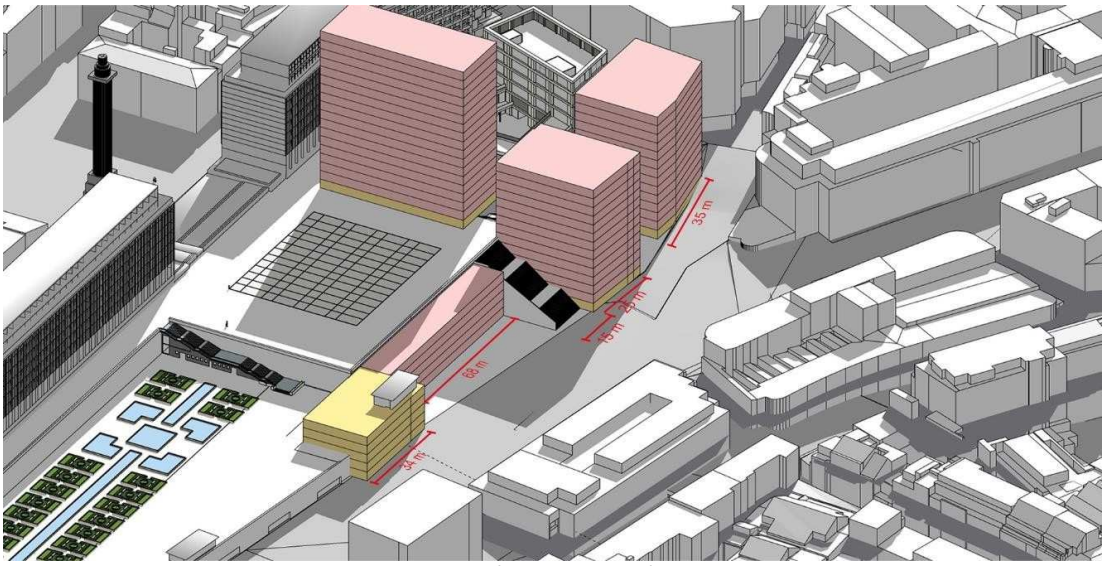
De verbinding tussen boven- en benedenverdieping wordt in het noorden van dit volume gemaakt door een trap en een lift in A4. Deze trap leidt naar een vertrouwelijke ruimte. De lift en het trappenhuis leiden naar een kleine afgesloten ruimte die verbonden is met het trottoir, zonder echte opening naar de stedelijke vorm van de boulevard. Deze situatie komt het dichtst bij de bestaande situatie "insider" verbindingen die niet-geactiveerde ruimtes doorkruisen. Deze verbinding beantwoordt aan een functionele behoefte, maar is niet in overeenstemming met de monumentaliteit van de locatie.
In dit geval zou een mogelijke verbetering zijn om de trap te bewerken met een volume - een paviljoen in A4, dat zou fungeren als een "signaalgebouw" aan de boulevard. Dit paviljoen zou dan als spil kunnen fungeren tussen de boulevard, de tuinen en de Esplanade.
Het scenario voorziet niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de boulevard: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet vergeleken met actievere functies binnen de perimeter.



Organisatie van openbare ruimten op de boulevard

Scenario 3 recreëert een lineaire discontinue gevel van ~130 meter langs de boulevard. De gevel van volume A4 is uitgelijnd met de gevels van gebouw H. De gevel van het volume dat de plint verlengt ligt terug ten opzichte van deze lijn. Er wordt een rechte trap voorgesteld tussen dit volume en gebouw H.

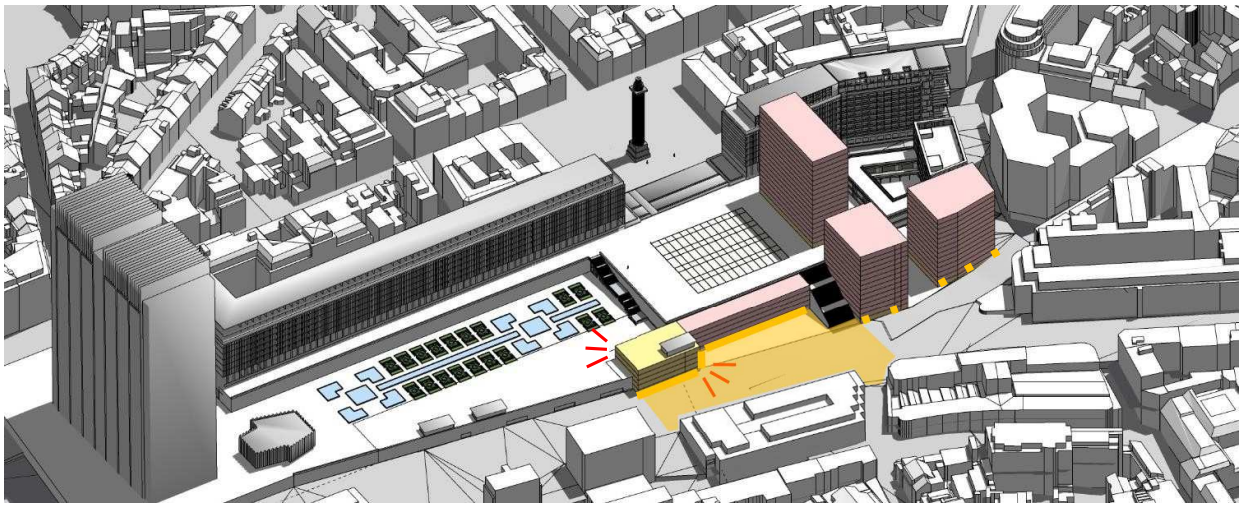
[11] Er is geen sprake van het creëren van wooneenheden op de begane grond van dit volume, maar eerder van technische en gemeenschappelijke ruimtes voor gebruik door de bewoners van het volume. In ieder geval zullen deze ruimtes openbare ruimte niet activeren.



Creatie van actieve lineaire routes volgens scenario 3

Dit scenario omkadert een openbare ruimte die fungeert als een uitbreiding van de boulevard, tussen gebouw A4 en het trappenhuis. De verweving van deze meer monumentale bedoelingen bestaat dus naast de meer intieme schaal van de woning: er is een discrepantie tussen de schaal die aan de ruimte moet worden gegeven en de individuele schaal van de woning. De ruimte is daarom opener dan scenario 2, maar blijft suboptimaal in termen activering in vergelijking met de trend- en 1-scenario's, die actieve openbare ruimten voorstellen die geïntegreerd zijn in de continuïteit van de op- en neergaande verbindingen. Het activeren van de begane grond voor andere functies dan wonen zou kunnen helpen om deze kloof te overbruggen.
De positie van de trap is interessant omdat deze een zeer duidelijke verbinding vormt, in continuïteit met de paden. De architecturale vorm van het object, in lijn met de bestaande gebouwde volumes, zou echter verfijnd kunnen worden om de aangrenzende woonfuncties niet te benadelen.
In tegenstelling tot de andere scenario's is Gebouw A4 echter een zelfstandig actief volume dat een centrale rol speelt in de opeenvolging van verschillende niveaus van openbare ruimte. Het biedt de mogelijkheid om een grootschalig programma te implementeren. Met een oppervlakte van meer dan 3.500 m² biedt dit volume een interessant potentieel voor het huisvesten van een uitstralende functie[12], in overeenstemming met de locatie. De aanwezigheid ervan markeert de route, maar geeft nog meer een rol aan openbare ruimtes eromheen op de boulevard en op de kroonlijst van de tuinen. Dit activeringspotentieel kan worden uitgebreid naar de Esplanade. Als het paviljoen een extra niveau zou krijgen, zou het direct toegankelijk zijn vanaf de Esplanade, wat de connectiviteit zou verbeteren. Deze uitbreiding zou echter mogelijk in tegenspraak zijn met de notie van panorama die eerder in dit hoofdstuk is geanalyseerd.
Het scenario voorziet niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de boulevard: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet vergeleken met actievere functies binnen de perimeter.

12 De economische haalbaarheid van deze operatie blijft echter een vraagteken. Zie *hoofdstuk 2 - Sociale en economische kwesties* op dit punt.



Een nieuwe openbare ruimte creëren op de boulevard

De hoog-laagverbinding

De bovenstaande analyses laten zien dat de vorm van de hoog-laagverbinding tussen Esplanade en Boulevard vele vormen kan aannemen vormen. Het is eerder de leesbaarheid van deze verbinding die belangrijk is dan het monumentale karakter ervan.
zijn verschillende soorten gebouwen mogelijk. Ze vereisen een architecturale reactie en configuratie
openbare ruimte als onderdeel van het project.

- De monumentale trap, zoals de Bibliothèque Nationale de France in Parijs, waar de hele openbare ruimte de op-en-neer-verbinding wordt. In het voorbeeld rechts bevat de openbare ruimte zelfs meer specifieke programmering (in dit geval sport- en vrijetijdsfaciliteiten).



Nationale Bibliotheek, Perrault



Stedelijke ruimte Gigantium - Jaja Architect

- De trap is geïntegreerd in een paviljoen met functies die toegankelijk zijn voor het publiek: catering, sporthal, etc. Het paviljoen wordt zo een brandpunt op de boulevard en geeft het verbindingspunt aan.



Paviljoen van Villette -Tschumi



Paviljoen van Warschau -Ponadto Grupa Projektowa

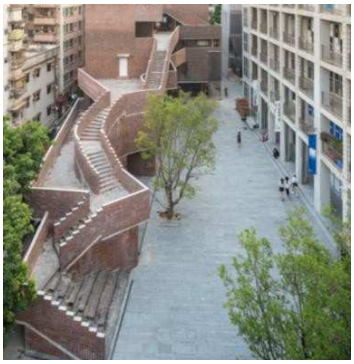


Wijkcentrum Nantou - Atelier FCJZ

- De trap als onderdeel van de gevel van de bestaande parkeerkelder, die actieve functies kan bevatten zoals winkels, plaatselijke filialen, kinderdagverblijven, enz.



Centre Pompidou - Piano & Rogers



Gemeenschapscentrum - FCJZ Werkplaats



Shenghzen Museum, Urbanus

- De trap valt op tussen de rest van het gebouw, maar de vorm geeft het een gevoel van identiteit.



Natuurhumaine



Cuningar Loop - Jmarchitects

- De trap is veel nauwer verbonden met de woonfunctie en jongleert met de verschillende niveaus. privacy.



Frohn & rojas *Lorcan O'Herlihy Architecten*

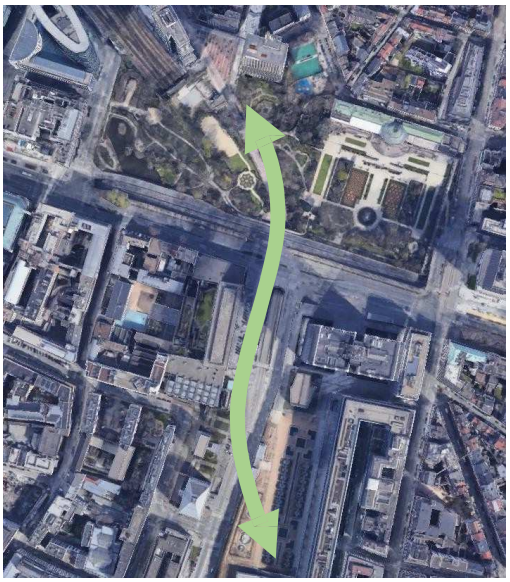
Deze vele voorbeelden illustreren hoe de hoog-laag kruising tussen Esplanade en Boulevard veel verschillende vormen en functies kan aannemen. Er is niet één antwoord, maar het moet deel uitmaken van een geïntegreerde aanpak voor de herontwikkeling van de locatie. Het is belangrijk om te benadrukken dat, hoewel een van de doelstellingen van het PPAS Pachéco was om de up-down verbinding van de stad te verbeteren, het onderworpen was aan algemene grafische en letterlijke voorschriften. Als gevolg daarvan was de monumentale trap in de geannuleerde bouwvergunning meer de vrucht van het project dan het resultaat van de implementatie van het PPAS.

De nieuwe woongevels langs de Boulevard versterken de potentiële activering ervan. De nieuwe configuratie van het terrein op de kruising van de Congresas en de Boulevard kan worden gebruikt om een nieuwe openbare ruimte te creëren, een nieuwe mijlpaal in de opeenvolging van deze assen. Dit potentieel wordt versterkt door het feit dat de hoog-laag kruisingen op een vloeiende en leesbare manier worden geïntegreerd.

De aanwezigheid een A4-gebouw helpt om deze potentiële nieuwe ruimte in te kaderen en draagt bij aan de activering ervan.

De nieuwe woonvolumes in de lengterichting die in scenario's 2 en 3 worden voorgesteld, helpen om het boulevardniveau te activeren. Aan de andere kant creëren ze afstand tot het niveau van de Esplanade, wat afbreuk kan doen aan de monumentaliteit van de locatie.

Tot slot onderzoekt geen van de scenario's een mogelijke nieuwe configuratie voor het meest noordelijke deel van de boulevard. De actieve dimensie ervan zou echter worden versterkt als de verbindingen tussen de bovenste en onderste niveaus directer en duidelijker zouden worden. Op dit punt vormt de herverbinding tussen de Jardins Pechère en de Jardin Botanique een interessante meerwaarde waarmee rekening moet worden gehouden bij de toekomstige herinrichting van de boulevard.



Te ontwikkelen verbinding tussen de Pechère en de Botanische Tuinen

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Hiërarchie van openbare ruimtes	De kruising van de Congres- en de Boulevard-as kan goed worden gebruikt. om een nieuwe openbare ruimte te creëren, een nieuwe mijlpaal in de ontwikkeling van de volgorde van deze assen. De aanwezigheid gebouw A4 helpt om de verschillende gebouwen met elkaar te verbinden. niveaus van openbare ruimtes en helpt ze te activeren.	Preciezer en toleranter Een wijzigings-PPS zou garanderen deze reeks specifiek.	Dialoog tussen ontwikkelaars en overheidsinstanties over documentbasis stedenbouw oriëntatie kan de afwezigheid compenseren van PPAS om te zorgen voor een goede lay-out en activering van plaatsen.

3.3.2 Publieke ruimtes die geschikt zijn voor het doel

De inactieve aard van de openbare ruimten in de huidige situatie komt voort uit een monofunctioneel (kantoor) buurtprogramma, dat onaantrekkelijk is en waarschijnlijk geen activiteit genereert buiten kantooruren. Restaurants, cafés en buurtwinkels volgen de als ze gekoppeld zijn aan een hoofdkantooractiviteit. Ze leveren daarom slechts een kleine bijdrage aan de algehele dynamiek van de wijk. Er moet echter worden opgemerkt dat veranderingen in de omliggende wijk al zorgen voor een opleving van activiteit en diversiteit. Dit is ook gunstig voor de CAE.

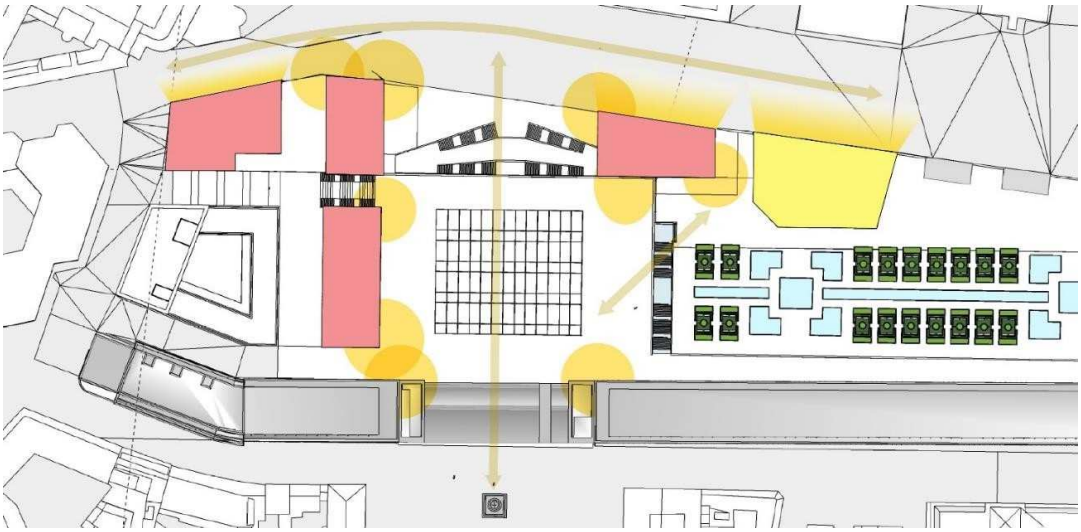
De monumentale afmetingen van de openbare ruimten binnen het CAE en hun bijzondere karakter (een modernistisch erfgoed in het hart van een veel fijnmaziger Brussels centrum) doen vragen rijzen over het juiste evenwicht tussen het beoogde programma, de grootte van de bediende ruimte, de schaal van het gebouw en de dichtheid van de gebruikers. Gezien de omvang en identiteit van de bestaande gebouwen moeten de openbare ruimten die in de verschillende scenario's worden voorgesteld ook worden aangepast aan de omvang van de gebouwen die eraan grenzen en aan het programma dat ze moeten huisvesten. De functies die nodig zijn om dergelijke ruimten te activeren, kunnen niet worden beperkt tot kleine eenheden met een lokale invloed. Het antwoord van de verschillende scenario's kan daarom worden geanalyseerd vanuit het oogpunt van hun vermogen om echte bestemmingsruimten die beantwoorden aan de grootstedelijke roeping van de locatie, terwijl ze worden gecombineerd met lokale ruimten die beantwoorden aan de verwachte nieuwe buurtdimensie.

Wat de Esplanade in het bijzonder betreft, is de grootste uitdaging de 6.000 m² ervan te activeren. Om dit te bereiken zijn de integratie in voetgangersroutes en de programmering van de omgeving cruciaal. In die zin is de aantrekkingskracht van de Esplanade als specifieke plek in de stad een activiteit op zich: met andere woorden, de stad en de inrichting van de openbare ruimte zijn attractoren met een zeer groot bereik (vooral voor toeristen). Daarom is het belangrijk om te behouden wat de Esplanade zo aantrekkelijk maakt: de kwaliteit van de openbare ruimte en de panoramische dimensie die de Esplanade biedt.

In de volgende paragrafen wordt geanalyseerd hoe de verschillende scenario's de openbare ruimtes en hun mogelijke activering voorstellen.

De organisatie die wordt voorgesteld door **het trendscenario** benadrukt een aantal specifieke locaties voor het integreren van actieve functies, gekoppeld aan de openbare ruimten die eraan grenzen. De hoeken van blok G, de niveaus van volume A4 in relatie tot de verschillende niveaus openbare ruimte die eraan grenzen, de ruimten die grenzen aan de aankomst van het trappenhuis, etc. Gebouw A4 is gepositioneerd om ruimten te bieden voor programma's van openbaar belang die kunnen profiteren van de en zo bijdragen aan aantrekkelijkheid van de Esplanade. Dit volume kan ook worden gebruikt om de tuinen van Pechère gedeeltelijk te activeren. We moeten ook wijzen op de strategische positie van functies die in de D&F-blokken zouden kunnen worden gevestigd, aan de rand van de Esplanade of de Tuinen. **Deze potentiële gebieden vormen een pad dat wordt onderbroken door speciale locaties voor integratie van functies met een verbinding naar de openbare ruimte.**

Scenario 1 volgt dezelfde logica. De verbindingsruimte aan de voet van de boulevard krijgt meer ruimte door de gebouwen A3 en A4 terug te plaatsen. De slankere configuratie van gebouw A4 betekent ook dat er minder interactie is tussen de lagere verdiepingen die uitkijken op de Esplanade en de aangrenzende openbare ruimten: het potentieel voor activering is kleiner in vergelijking met de voorgestelde lay-out in het trendscenario.



Voorkeurslocatie voor functies met potentieel het activeren van de openbare ruimte, Trend-scenario



Voorkeurslocatie voor functies die de openbare ruimte kunnen activeren, scenario 1

De configuratie die in **scenario 2** wordt voorgesteld, vermindert het potentieel voor activering op de Esplanade: de voeten van blok G kunnen worden versterkt, maar ze zijn niet meer zo geïntegreerd in een promenade. In dit geval zou er compensatie kunnen worden geboden binnen de bestaande D&F-gebouwen, in hun verbindingen met de Esplanade en langs de Tuinen. De veranderlijkheid van deze ruimtes blijft momenteel echter onzeker.

In dit geval wordt de aantrekkingskracht van de Esplanade dus vooral bepaald door het karakter van de plek die een panoramisch uitzicht over Brussel biedt. Deze functie is echter minder sterk door het nieuwe volume langs de plint, dat de rand van de Esplanade van de boulevard verwijdert.

Om dit te compenseren moeten de volumes lager blijven dan het niveau van de Esplanade om het balkoneffect te behouden.

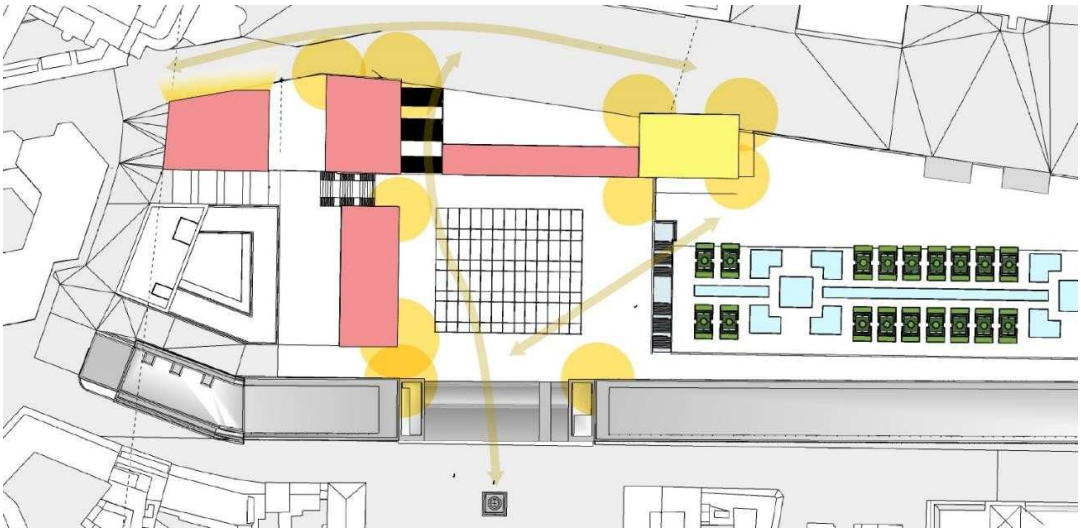


Voorkeurslocatie voor functies die de openbare ruimte kunnen activeren, scenario 2

Ter vergelijking: **scenario 3** maakt beter gebruik van de Esplanade en de Tuinen, dankzij verschillende factoren:

- De aanwezigheid een trap in de continuïteit van de natuurlijke paden op de Esplanade (zelfs als deze uit het lood staat ten opzichte van de natuurlijke paden op de Esplanade).
  van de Congres-as) ;
- De aanwezigheid van een paviljoen in A4, dat de noordwestelijke hoek van de Esplanade activeert en de mogelijkheid biedt om een harmonieuze verbinding te creëren tussen de Esplanade, de Tuinen en de Boulevard;
- De volumes onder de plint zijn dunner en hebben daarom minder impact op de visuele link tussen hoog en laag. Het punt dat werd benadrukt voor scenario 2 is echter nog steeds van toepassing: dit volume moet lager blijven dan de hoogte van de plint om het balkoneffect niet te verbreken.

Ook in dit zou het activeren van de benedenverdiepingen binnen de D&F-gebouwen, in samenhang met de Esplanade en de Tuinen, een duidelijke meerwaarde betekenen voor het revitaliseren van deze ruimten. Zoals geanalyseerd *in hoofdstuk 2 - Sociale en economische aspecten*, gaat het er niet om een lange, ononderbroken actieve ruimte te creëren die alleen uit cafés bestaat, maar eerder om openingen en ingangen te creëren om voetgangers te genereren en zo de vestiging mogelijk te maken van kleine activiteiten die voordeel kunnen halen uit deze omgeving.



Voorkeurslocatie voor functies die de openbare ruimte kunnen activeren, scenario 3

De configuratie van de verschillende volumes en het gebruik van de ruimtes in relatie tot de openbare ruimte hebben een direct effect op

hoe het district zou kunnen functioneren. Afhankelijk van de verschillende scenario's zal het zwaartepunt van de activiteiten verschuiven. Dit moet worden afgezet tegen de wens om de kruisingen en op- en neergaande verbindingen van de locatie te reactiveren.

Een lezing van de hiërarchie van openbare ruimten onthult de overlapping van twee reeksen openbare ruimten met verschillende statussen:

- **De definitie van efficiënte paden, in overeenstemming met de monumentale schaal van de locatie, langs de Congresas. Actieve functies zijn op natuurlijke wijze geconcentreerd langs deze as, die de route van de top naar de kruising met de boulevard onderbreekt. Op dit punt, met de herconfiguratie van de verbinding met de boulevard, genereert deze as een (te ontwikkelen) plek, een mijlpaal in de opeenvolging van openbare ruimten op de boulevard en op de Congres-as. Deze opeenvolging wordt versterkt door de aanwezigheid van actieve functies die uitkijken op de Esplanade op A4. Het is ook te danken aan de beslissing om de Esplanade en de Boulevard weer met elkaar te verbinden aan het einde van het panorama;**
- **Een meer recreatieve route is mogelijk via de Pechère Tuinen. Deze route kan intiemer blijven, rustiger en gericht op een buurtschaal, waar wandelaars welkom zijn. Ondanks het monumentale karakter van de omliggende gebouwen blijft dit gebied aan de rand van de intensievere toeristische activiteit.**

Als we met name scenario 2 lezen, zien we dat er een immense centrale openbare ruimte wordt gecreëerd die bestaat uit de verschillende niveaus van de Esplanade en de Jardins. De versnippering van actieve functies los van een duidelijk pad minimaliseert het potentieel voor activering van de grootschalige openbare ruimten van de Cité.

Tot slot voorzien alle scenario's in een groter gebruik van de begane grond binnen de bestaande volumes, waardoor de Esplanade en het Place du Congrès worden gereactiveerd als openbare ruimten voor bestemmingen in plaats van als doorgangsruimten. Dit vereist echter activiteiten die ook bestemmingsfuncties zijn, passend bij de locatie. In dit opzicht bieden veel ruimtes extra potentieel voor het integreren van functies van openbaar belang, zoals de begane grond met uitzicht op de Péchère Gardens, de parkeergarage onder de plaat, de gebouwen die grenzen aan het Place du Congrès, enz.

Veel van de uitdagingen voor de toekomstige wijk liggen in de configuratie van openbare ruimten. De verwachte kwaliteit kan worden bereikt met ontwikkelingsscenario's zonder PPAS. De belangrijkste punten voor reflectie zijn de reactivering van emblematische ruimten en de definitie van duidelijke routes.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		PPAS modif	ABRO
	Publieke ruimtes die geschikt zijn voor het doel	De configuratie van de verschillende volumes en het doel van de ruimtes openbare ruimtes hebben een direct effect op de manier waarop ze functioneren. mogelijk in de buurt. Dit moet worden afgezet tegen de wens om de kruisingen en links omhoog en omlaag van de site opnieuw activeren. Alle scenario's bieden uitzicht op meer waardecreatie van de begane grond in bestaande gebouwen, waardoor de reactivering van de Esplanade en de Place du Congrès als openbare ruimtes voor de bestemming en niet alleen op doorreis.	**Preciezer en toleranter Een wijziging van het PPAS zou een beter gebruik van deze gebieden bij de planning mogelijk maken.**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een PPAS gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het PPAS naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**

De conclusies met betrekking tot **de aanpak van open ruimten** kunnen als volgt worden samengevat:

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN	PPAS modif	ABRO
	Open ruimtes		
	Hiërarchie van openbare ruimtes	**Preciezer en toleranter Een wijziging van het PPAS zou het mogelijk maken om deze specifieke volgorde te garanderen.**	**Een dialoog tussen ontwikkelaars en overheidsinstanties op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren kan het ontbreken van een PPAS compenseren om een goede planning en activering van de plaatsen.**
	Publieke ruimtes die geschikt zijn voor het doel	**Preciezer en toleranter Met een gewijzigd PPAS zouden deze gebieden beter kunnen worden ontwikkeld.**	**Een dialoog tussen ontwikkelaars en overheidsinstanties op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren kan de afwezigheid van een PPAS compenseren om een goede planning en activering van de sites .**

4 CONCLUSIES

4.1 BELANGRIJKSTE KENMERKEN

Alle vragen die in dit hoofdstuk aan bod komen, moeten ons in staat stellen om vast te stellen hoe de aan- of afwezigheid van een PPAS specifieke voorwaarden biedt die behouden moeten blijven. De verschillende aspecten van deze reflectie kunnen als volgt worden samengevat.

Vanuit regelgevend oogpunt, met of zonder PPAS :

- Qua gebruik kan de locatie worden ontwikkeld met een vergelijkbaar programma, in overeenstemming met de huidige regelgeving.
- De mogelijke afmetingen en indelingen voor nieuwe gebouwen verschillen. De resulterende buurtprojecten zijn daarom verschillend, hoewel ze beperkt worden door een bepaald aantal invarianten;
- het PPAS biedt extra bescherming met betrekking tot het concept van het architectonisch ensemble. Gezien de losse formulering van het begrip "ensemble" in het PPAS is dit echter geen doorslaggevende factor in de beslissing.

Vanuit het oogpunt van de morfologie van de nieuwe gebouwde volumes komen een aantal belangrijke kenmerken naar voren uit een analyse van de verschillende ontwikkelingstypen**.**
scripts :

- respect voor de zichtbare kegels kan worden bereikt, zelfs met inplanting van een volume op A4 en op voorwaarde dat de inplanting van de volumes H en A4 tegenover elkaar wordt verfijnd, afhankelijk van de haalbaarheid (zie *hoofdstuk 2 - Sociale en economische aspecten*). Naast de stedenbouwkundige eisen die in dit verband worden gesteld, zal de architecturale kwaliteit van deze nieuwe volumes bepalend zijn voor hun integratie in de context;
- het begrip Esplanade-panorama kan niet alleen worden opgevat in termen van een totale openstelling van de Esplanade (zonder volume A4). De verschillende scenario's laten zien dat er rekening moet gehouden met andere factoren:
    - Het uitzicht vanaf de rand van de Corniche kan onbelemmerd blijven, zelfs met de aanwezigheid van een A4-volume. Het Het is echter belangrijk dat je op het balkon 180° naar buiten kunt kijken;
    - Dit gevoel openheid overheerst vanaf de Esplanade, zelfs met de aanwezigheid een laag volume in A4 (+1 of +2 niveau(s) vanaf het niveau van de Esplanade zoals in scenario 3). In feite maakt de relatie tussen de schaal van de Esplanade en het grote landschap dat zich op dit punt opent het mogelijk om een klein volume op te nemen, zonder het gevoel van openheid te ondermijnen;
    - Het balkoneffect vanaf de rand van de Corniche draagt bij aan schaal van de locatie. Het geeft gevoel op de juiste plek te zijn aangekomen om het landschap te aanschouwen, het geeft het gevoel de stad te overzien en het legt een sterke link tussen Hoog en Laag. Het is daarom belangrijk dat alle volumes langs de plint voldoende laag zijn en dat er een visuele link blijft bestaan tussen Hoog en Laag (de openbare ruimte van de boulevard moet zichtbaar blijven vanaf het balkon);
- aanwezigheid van een **laag** volume in A4 is verenigbaar met het behoud van het begrip panorama;
- Voor het bovenste volume van blok G hebben de variaties in hoogte (een paar niveaus meer of minder) niet veel invloed op de logica van het geheel. De variatie in de verschuiving ten opzichte van blok C op de esplanade heeft een eerder beperkte impact. Het is enkel in scenario 1, waar gebouw G verschoven is naar de binnenkant blok A3, gecombineerd met dichte H-gebouwen, dat de impact aanwezig is, met een groter insluitingseffect.
- Respect voor standpunten en gevoel van openheid voor het schoolblok kunnen worden bereikt met behoud van een

A3 bouwpotentieel. Om dit te bereiken is het volume op de hoek van de Rue de la Banque en Montagne de l'Oratoire in een hogere dichtheid zou kunnen concentreren;

Uit de analyse van de dichtheidsproblematiek blijkt dat de voorgestelde dichtheden vanuit functioneel oogpunt acceptabel zijn: deze monumentale locatie wordt juist benadeeld door het gebrek aan gebruiksintensiteit. Vanuit dit oogpunt zijn de ontwikkeling van nieuwe functies en de komst van nieuwe gebruikers in ieder geval synoniem met kansen. Omgekeerd blijft het risico van een te lage bewoningsdichtheid of gebruiksintensiteit aanwezig: de grootte van de ruimtes vraagt om een bepaalde vorm van dichtheid om de site te versterken (zie *in* dit verband ook *hoofdstuk 12 - Mens zijn*).

Er ontstaan verschillende mogelijkheden wat betreft de **kwaliteit van de openbare ruimten** en de relatie tussen de gebouwen die deze omlijsten:

- De route die mogelijk wordt gemaakt door de configuratie van de site heeft een volwaardige recreatieve en toeristische functie, met een bovenlokale impact. Er moet rekening worden gehouden met de schaal van de site en deze moet een leidraad zijn voor de organisatie van de stromen op de site;
- De organisatie paden door terrein helpt de status van de ruimtes te bepalen. Om de route concreter te maken, moet er een verbinding komen tussen boven en beneden. Om dit te bereiken, wordt bij voorkeur een knooppunt gecreëerd aan het einde van de Esplanade. Deze kan op veel verschillende manieren worden vormgegeven (compact, breed, geïntegreerd in de architectuur van een gebouw, overhangend in de openbare ruimte van de boulevard, etc.). Een monumentale trap hoeft niet per se heel groot te zijn, maar moet wel direct herkenbaar zijn en bijdragen aan de identiteit van de locatie;
- De aanleg van een pad parallel aan de boulevard die de Esplanade verbindt met de Montagne de l'Oratoirestraat door het binnenste deel van het schoolblok te doorkruisen, is niet nodig voor het functioneren van de openbare ruimte en zou zelfs een negatieve invloed kunnen hebben op het binnenste deel van het woonblok;
- Het creëren van een hoogwaardige openbare ruimte op de kruising met de boulevard is een sleutelfactor in het werken aan harmonieuze verbindingen tussen de verschillende weefsels: de intensivering van het gebruik langs de boulevard creëert niet alleen extra mogelijkheden om de boulevard te activeren, maar ook om de stedelijke structuur te "sequentiëren".

Deze conclusies en de gevolgen ervan in het geval van gewijzigd of ingetrokken PPAS kunnen als volgt worden samengevat.

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN	PPAS gewijzigd	ABRO
2.1	**Functie compatibiliteit**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	**Effect intrekking recepten**		
	Algemeen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Opdrachten	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Eisen met betrekking tot de lay-out, het volume en esthetiek van gebouwen	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar beperkter. De invarianten bieden een kader voor sommige van de projecten**
	Eisen voor open ruimtes	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, erfgoedoverwegingen**
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van meters**	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de RRU die algemeen toepassinghsgebied kan het complexer om te reageren specifieke localtie**
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot activa**	Equivalent	Equivalent

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN	PPAS modif	ABRO
Gebouwen		
Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Aandeel bebouwde gebieden *Verhouding tussen bebouwde gebieden en open ruimten*	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Verhouding tussen hoge A4-gebouwen en open ruimtes	**Een gewijzigd PPAS zou de locatie een hoog gebouw in A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.**	**De intrekking geeft het project meer flexibiliteit. Het blijft echter onderworpen een aantal invarianten en aan de regels van de RRU**
Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	**Een gewijzigd PPAS zou preciezere antwoorden kunnen geven op de vraag naar de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De intrekking geeft het project meer flexibiliteit. Het blijft echter onderworpen een aantal invarianten en aan de regels van de RRU**
Kwaliteit van huisvesting	**De A4-zone garandeert de bouw van een aanzienlijk aantal kwaliteitswoningen.**	**De PU-beoordeling moet garanderen dat de woningen geschikt zijn voor bewoning**
3.2 Dichtheden		
Bevolkingsdichtheid	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Gebouwde dichtheid	**Gelijkwaardig** Het PPAS bepaalt het kader en daarmee de dichtheid. RRU biedt ook een kader voor grotere dichtheid.	**Gelijkwaardig** De dichtheid is beperkter.
Dichtheid van functies	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Dichtheid van open ruimtes	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
3.3 Open ruimtes		
Hiërarchie van openbare ruimten	**Preciezer en toleranter** **Een gewijzigd PPAS zou het mogelijk maken om deze specifieke volgorde te garanderen.**	**Een dialoog tussen ontwikkelaars en overheidsinstanties op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren kan het ontbreken van een PPAS compenseren om een goede planning en activering van de plaatsen.**
Publieke ruimtes die geschikt zijn voor het doel	**Preciezer en toleranter** **Met een gewijzigd PPAS zouden deze gebieden beter kunnen worden ontwikkeld.**	**Een dialoog tussen ontwikkelaars en overheidsinstanties op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren kan de afwezigheid van een PPAS compenseren om een goede planning en activering van de sites .**

4.2 AANBEVELINGEN

De volgende aanbevelingen uit de PPAS Pachéco blijven relevant en worden hieronder uiteengezet:

- Voor de nieuwe gebouwen die gepland zijn in zone A (de CAE-site) moet worden gestreefd naar kwaliteitsarchitectuur met eigen kenmerken die nieuwe stedelijke oriëntatiepunten kan opleveren en tegelijkertijd de open ruimten en de bebouwde omgeving die bijdragen tot de algemene samenstelling van de CAE kan versterken. In deze context verdienen architectuurwedstrijden de voorkeur en moet de hoofdarchitect van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest worden geraadpleegd. De kwesties van uitzicht, setbacks en hoogte kunnen beter worden beoordeeld vanuit het oogpunt van het architecturale project. Ze kunnen later worden verfijnd;
- Beheers de overlast die gepaard gaat met de verdichting van het geografisch gebied door semi-private, beschermde en intiemere ruimtes te creëren die bevorderlijk zijn voor de ontwikkeling een privéleven in woonwijken, tussenzones tussen het private en het publieke domein die zijn ontwikkeld als gezellige overgangsruimtes - waar sociale en visuele interacties mogelijk worden gemaakt (braakzone, tuin, waterpartij, overdekte galerijen, enz;
- Zorg voor een diversiteit aan woningtypes, met bijzondere nadruk op doorzonwoningen en twee of meer gevels;
- Het uitzicht op de stad vanaf de Esplanade en de Congreskolom verbeteren en tegelijkertijd deze verbetering in overeenstemming brengen met de activering van de locatie;
- Zorg er bij het ontwikkelen van openbare toegangsgebieden voor dat toegangen duidelijk zichtbaar en routes duidelijk leesbaar zijn, zodat mensen worden aangemoedigd om zoveel mogelijk gebruik te maken van de locatie;
- Om ervoor te zorgen dat de oorspronkelijke concepten die ten grondslag lagen aan de creatie van de Pechère-tuin worden gerespecteerd, terwijl de tuin tegelijkertijd actiever wordt gemaakt;
- Ontwikkel het Congresplein en de Ligne- en Vandermeulenstraat zodanig dat het voetgangers- en fietsverkeer tussen de Esplanade, de Koningsstraat en de wijk Notre-Dame-aux-Neiges in het algemeen vlot kan verlopen.

Deze aanbevelingen van de PPAS Pachéco kunnen worden aangevuld met de volgende aanbevelingen:

- **De metropolitane dimensie van** de site versterken door functies en stromen te organiseren:
    - Houd rekening met de route die de Congresas neemt om de actieve functies van de site met elkaar te verbinden;
    - Duidelijke verbindingen creëren tussen de Boulevard en de Esplanade. De verbinding van boven naar beneden hoeft niet per se "monumentaalvan schaal te zijn, maar moet wel duidelijk zijn en zich doen gelden in de mentale voorstelling van de ruimtes;
    - Creëer een nieuw oriëntatiepunt op de kruising van Congresas en de Pachécolaan en maak er een volwaardige plek van;
    - De mogelijkheid overwegen een laag paviljoen te installeren op A4 (slechts +1 of +2 niveau vanaf de Esplanade), onder voorbehoud van de technische beperkingen in verband met het knooppunt: zijn rol zou moeten zijn om deel te nemen aan het hoog-laag knooppunt, om de aanwezigheid van deze verbinding op de boulevard te markeren, om een programma aan te bieden dat toegankelijk is voor het publiek (sport, horeca, beide...), om deel te nemen aan de activering van de Esplanade;
    - Werk aan de volumes in A3 om de openheid van bestaande gebouwen binnen het blok te behouden, concentreer dichtheid op de hoek van de Rue de la Banque en de Montagne de l'Oratoire en creëer een stadsfront dat niet blind is, maar actief op de begane grond. Geef voorrang aan de vestiging van functies die bij het wonen horen en op de Boulevard gericht zijn (winkels, kleine voorzieningen, enz.).
- Zorgen voor **een hoogwaardige ontwikkeling van open ruimten** die een breed scala aan gewenste toepassingen ondersteunt. In het bijzonder:
    - Combineer recreatief en evenementgerelateerd gebruik, toerisme en contemplatie, wandelingen en vakanties. Werk aan de opwaardering van de site en de bewegwijzering;
    - Het dagelijks gebruik van de buurt combineren: stiltegebieden, speelplaatsen en sportfaciliteiten voor de verschillende bevolkingsgroepen opnemen en zorgen voor aangepast straatmeubilair. Ruimtes verbeteren die bevorderlijk zijn voor de integratie lokale functies (winkels en diensten).
- Rond **de onmiddellijke omtrek van** het terrein :
    - Zorgen voor een kwaliteitsvolle behandeling van de Place du Congrès en de omgeving, aan de rand van de site.

5 BIJLAGE

5.1 METHODE VOOR HET BEREKENEN VAN DE MAXIMALE DOOR DE RRU TOEGESTANE HOOGTEN

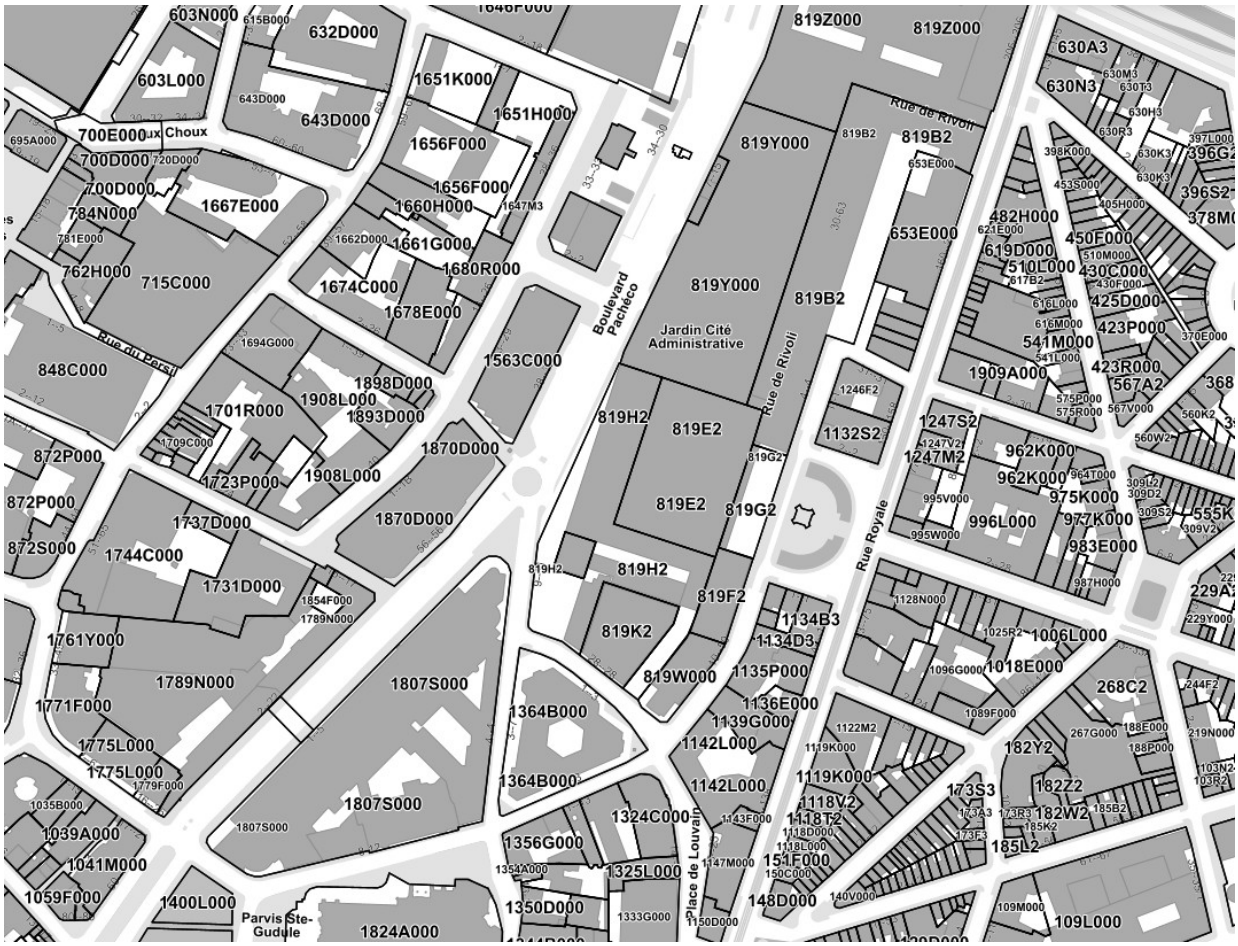
5.1.1 Stedelijke context

Het project bevindt zich in een blok gebouwen, waarvan de meeste rijtjeshuizen zijn.

1. Het project bevindt zich in een blok dat omringd wordt door de volgende wegen:
   - Boulevard Pachéco,
   - Boulevard du Jardin Botanique,
   - Rue Royale,
   - Rue Vésale,
   - Vandermeulenstraat,
   - Rue de Ligne,
   - Rue Montagne de l'Oratoire,
   - Bankstraat.

2. De administratieve site van de cité bestaat uit de volgende percelen:
   - 819 Y 000 : Parkeerplaats A - Tuinen Pechère
   - 819 E 2 : Parkeerplaats B - Esplanade en vleermuis C1
   - 819 H2: Corniche+ oud gebouw G
   - 819 K 2 : School
   - 1394 G 000: klein gebied voor oud gebouw G
   - 819 W 000 : C2 gebouw
   - 819 F 2: Gebouw C1
   - 819 G 2 : Gebouw C
   - 819 B 2 : Gebouwen D en F
   - 819 Z 000 : Gebouwen E
   - 920 S 000 : Toegang tot congresstation

3. De volgende kavels in de Koningsstraat maken blok compleet:
   - 653 D 000: Royale 170-202,
   - 656 E 000 : Royale 168,
   - 657 L 000: Koninklijk 166,
   - 659 A 000: Koninklijk 164,
   - 664 C 000: Royale 160.



5.1.2 Hoogtes berekenen volgens de RRU

Halfvrijstaande gebouwen in het verlengde van de basis langs de Boulevard Pachéco, de Rue de la Banque en de Rue Montagne de l'Oratoire

Toepassing: Trendscenario's 1 en 3: gebouw "Pechère" of "A4(in scenario 3 omvat dit ook het gebouw in de verlengde plint voor de Esplanade).

> Halfvrijstaand gebouw met ten minste één muur op of tegen een partijgrens (plint).

> Toepassing van de artikelen 3 tot en met 6 van titel I van het RRU.

De aangrenzende gebouwen zijn de Tour des Finances en de plint ervan, en het woongebouw C2. Wat betreft de Tour des Finances kan worden gesteld dat dit referentiegebouw ofwel bijzonder laag is als we naar het aangrenzende profiel (plint) kijken, ofwel bijzonder hoog is als we de Tour des Finances kijken. Het moet daarom worden uitgesloten van de berekening en de gemiddelde hoogte van de andere gebouwen in de straat of, bij gebrek daaraan, in het blok moet worden berekend.

Gemiddeld aantal gebouwen in de straat :

	Perceel	Naam	Hoogte dak
1	1807 S 000	NBB	29,35 m
2	1870 D 000	Afdrukken	18,75 m
3	1563 C 000	Koninklijke Munt	16,00 m
4	1577 F 000	Pachéco 34	32,02 m
5	1583 F 000	Congresstation	24,81 m
6	1647 N 3	Pachéco 44	54,77 m
7	1364 B 000	De Ligne - politiebureau	29,00 m
		TOTAAL	204,70 m
		Gemiddeld	**29,24 m**

Voor deze gebouwen is de maximaal toegestane hoogte volgens de RRU 29,24 meter het trottoirniveau. De hoogtes van de bestaande

gebouwen in het blok worden hieronder getoond, met hun gemiddelde hoogtes:

	Perceel	Naam	Hoogte dak
1	819 B 2	Gebouwen D en F	36,00 m
2	819 F 2	Vleermuis C 1	36,00 m
3	819 W 000	Vleermuis C 2	36,00 m
4	819 G 2	Elia	1,20 m
5	653 D 000	Koningsstraat 170-202	34,00 m
6	656 E 000	Koningsstraat 168	20,94 m
7	657 L 000	Koningsstraat 166	20,23 m
8	659 A 000	Koningsstraat 164	19,52 m
9	664 C 000	Koningsstraat 160	26,55 m
		TOTAAL	230,44 m
		Gemiddeld	**25,60 m**

Het gemiddelde voor het blok wordt verlaagd door de aanwezigheid van perceel 819 G 2, dat bijzonder laag is. Zonder dit perceel is het gemiddelde 28,5 m, vergelijkbaar met dat van de straat.

Geïsoleerde gebouwen langs de boulevard Pachéco, rue de la Banque en rue Montagne de l'Oratoire

Toepassing: Gebouwen in zone A3b in alle scenario's (gebouw H en school) en in scenario 2, het doorlopende gebouw voor de esplanade.

> Een gebouw waarvan van de voorgevels op of tegen een rooilijn is gebouwd.

> Toepassing van de artikelen 7 en 8 van titel I van de RRU.

In dit geval worden bijzonder hoge of lage gebouwen niet uitgesloten van de berekening van de maximale hoogte. Er moet worden opgemerkt dat de gebouwen rond de Place du Congrès niet in de berekening zijn meegenomen, omdat ze buiten het terrein rond het perceel in kwestie liggen. Ze liggen ook bijzonder ver van de voorgestelde gebouwen en bevinden zich in een andere stedelijke context.

	Perceel	Naam	Hoogte dak
1	920 S 000	Toegang tot Congress Station	12,50 m
2	819 Z 000	Bat E - Financieringstoren en Afsca	149,00 m
3	819 B 2	Gebouwen D en F	36,00 m
4	819 F 2	Vleermuis C 1	36,00 m
5	819 W 000	Vleermuis C 2	36,00 m
6	819 G 2	Elia	1,20 m
7	1807 S 000	NBB	29,35 m
8	1870 D 000	Afdrukken	18,75 m
9	1563 C 000	Koninklijke Munt	16,00 m
10	1577 F 000	Pachéco 34	32,02 m
11	1583 F 000	Congresstation	24,81 m
12	1647 N 3	Pachéco 44	54,77 m
13	1364 B 000	De Ligne - politiebureau	29
		TOTAAL	475,40 m
		Gemiddeld	**36,57 m**

Voor deze gebouwen is de maximaal toegestane hoogte volgens de RRU 36,57 meter vanaf het trottoirniveau.

Esplanade-gebouw

Toepassing: Gebouw G in alle scenario's.

> Een gebouw waarvan van de voorgevels op of tegen een rooilijn is gebouwd.

> Toepassing van de artikelen 7 en 8 van titel I van de RRU.

De berekening is dezelfde als voor geïsoleerde gebouwen langs de boulevard Pachéco, rue de la Banque en rue Montagne de l'Oratoire.

Voor dit gebouw is de maximale hoogte die volgens de RRU is toegestaan dus 36,57 meter vanaf het trottoir.