1.

STEDENBOUW, LANDSCHAP, ERFGOED

Definitieve versie – Juli 2025

BUUR
Part of Sweco

Inhoudsopgave

1 INLEIDING 3

1.1 Geraadpleegde bronnen 3

1.2 Evaluatiemethode 5

1.3 Ondervonden moeilijkheden / niet verkregen informatie 6

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE 7

2.1 Reglementaire context 7

2.2 Richtdocumenten 26

3 ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE 36

3.1 Veranderingen in stedelijke morfologie 36

3.2 Gebouwen 57

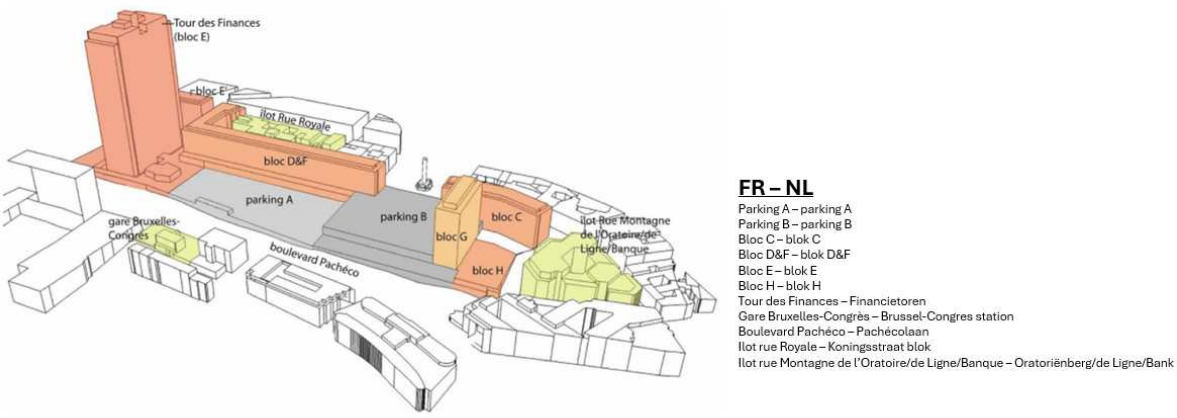
3.3 Structuur van open ruimten 85

3.4 Projecten en studies 98

3.5 Conclusie over de bestaande situatie 103

1 INLEIDING

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



RAC voor BBP Pacheco

1.1 GERAADPLEEGDE BRONNEN

1.1.1 Bibliografie

ARIES Consultants - SSA/XX (2008), Effectenstudie: Renovatie en uitbreiding gebouwen D & F - site voormalig Rijksadministratief Centrum.

Bekaert G. (1996), Architectuur in België, Racine, Brussel.

Bouw & Wonen (www.bouwenwonen.net): Betonskelet voor hoogbouw duurzamer dan staal Bral G. J. (2007), La Cité administratief, MRBC, Brussel

Cabuy Y. en Demeter S. (1997), Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.2 Brussel Pentagone. Archeologische vondsten, Brussel

Cabuy Y., Demeter S. en Ortigosa C. (1995), Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.1 Brussel Pentagone. Archeologisch potentieel, Brussel

Charlot-Valdieu C. en Outrequin P. (2009), L'urbanisme durable. Concevoir un écoquartier, Le Moniteur, Parijs.

COOPARCH (2007), L'introduction de critères " développement durable " lors de 'élaboration des plans aménagement.
Deel 1: praktische gids, BIM, Brussel.

d'Osta J. (1995), Dictionnaire historique et anecdotique des rues de Bruxelles, Le Livre, Brussel.

Declève B. et al (2009), Densités bruxelloises et formes d'habiter, Brussels Hoofdstedelijk Gewest ed.

Declève B. et al (2009), BXXL. Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, MRBC, Brussel (in het bijzonder : BXXL 2 La tour comme objet technique: I.3. Typologie van draagstructuren,

I.4 Circulatie en toegang voor mensen en goederen, II.2 Ecologische torenbouwcriteria en benaderingen
en BXXL 4 Bewoonbaarheid van de torenomgeving: wind en zon)

Demey T. (1992), Chronique d'une capitale en chantier, deel 2 : De l'expo 58 au siège de la CEE, Legrain, Brussel, p. 63- 99.

Derom P. (ed.) (2000-2002), De beeldhouwwerken van Brussel, 2 delen, Pandora - Derom, Antwerpen - Brussel Engelen C. en Marx
M. (2006), La sculpture en Belgique à partir de 1830, 7 volumes, Brussel.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France (red.) (2009), "Densité : opérations de logements et quartiers urbains", Etudes de l'IAURIF.

Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île de France (red.) (2005), "Appréhender la densité : Les indicateurs de la densité", Note rapide sur l'occupation du sol, n°383.

Mardaga (ed.) (1989-1994), Le patrimoine monumental de la Belgique, Bruxelles 1A - 1B - 1C, Liège, 3 vols. Moulinié C. en Naudin-Adam

M. (juni 2005), Notes rapides sur l'occupation du sol, n° 381-382-383, IAURIF, Parijs Moutury S. (2002), La Cité Modèle du Heysel,

formes et comportements, dissertation, ISURU, Brussel Mozas J. en Fernandez Per A. (2006), Densidad. Dichtheid, Vitoria-Gasteiz

Brussels Hoofdstedelijk Gewest (2005), Observatorium van het Bureau. Bilan 2004, nr. 18, Brussel

Stratec nv (2008), Etude d'incidences relative à l'urbanisation de la ZIR 6A Tour et Taxis, Schaarbeek Van Wijnendaele J.
(2007), Promenades dans les couvents et abbayes de Bruxelles, Racine, Brussel

Cité administratif de l'État, Brussels Hoofdstedelijk Gewest n°44, uitgegeven door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 2007.

Milieueffectrapport voor het BBP Pachéco, Ram, Stad Brussel, 2010-2012. Milieueffectrapport

voor stedenbouwkundige vergunning P396/2017, Ram, Stad Brussel, 2017.

Masterplan "De la ville haute à la ville basse", Bureau Bas Smets - Grau - Prof. Dr. Eric Corijn - Espaces Mobilités - Atelier Ruimtelijk Advies - Util - Plant En Houtgoed - Rotor - Up&Cie, 2021.

Gezichtspunten, Dossier, Erfgoed Brussel nr. 36, Urban.Brussel, 2022.

1.2 EVALUATIEMETHODE

1.2.1 Bestudeerd geografisch gebied

Het geografische gebied omvat de perimeter van het BBP zoals gedefinieerd in hoofdstuk 1.1, alsook de volgende gebieden:

- Een geografisch gebied met de belangrijkste visuele perspectieven voor effecten die verband houden met het stadslandschap en stedelijke verbindingen;
- De eerste bouwblokken rondom de site.

1.2.2 Overzicht van de gebruikte redenering

Bestaande morfologieën en functies

Er wordt een beschrijving gegeven van de belangrijkste uitzichten en invalshoeken binnen en rond het gebied, met name in relatie tot de topografie van het gebied.

De bestaande situatie zal worden geïllustreerd door een reeks doorsneden die de volumes van de gebouwen en het natuurlijke maaiveld tonen, en door 3D-modellering om een duidelijk inzicht te krijgen in de relatie tussen de verschillende gebouwen en niveaus.

Op basis van de informatie die in het rapport over de bestaande situatie is verzameld, zal het rapport de geschiedenis van de locatie op het gebied van architectuur en stedenbouw reconstrueren, omdat het geheel van deze evoluties illustreert hoe we bij de huidige situatie zijn gekomen, welke littekens er nog zijn, welke goede basisdoelen niet zijn gerealiseerd.

Het rapport geeft vervolgens een samenvatting van de typologie van de verschillende gebouwen in de omgeving.

Op basis van deze informatie wordt ook de morfologie van de omliggende wijken beschreven.

Ook de kwaliteit en leesbaarheid van voorzieningen in de openbare ruimte zullen worden geanalyseerd.

Erfgoed

De projectontwikkelaar zal een overzicht geven van de bestaande gebouwen binnen en aan de randen van het BBP. Hij zal een korte geschiedenis van de wijk geven om bepaalde elementen van het architecturale en culturele erfgoed van de site te benadrukken.

Projecten en studies

Op basis van contacten met de relevante lokale en gewestelijke autoriteiten vermeldt een overzichtskaart van de toekomstige situatie in het geografische gebied de belangrijkste projecten:

- in uitvoering;
- of waarvoor een niet-verlopen verkavelings- of stedenbouwkundig certificaat of -vergunning bestaat;
- of waarvoor een aanvraag voor een verkavelings- of stedenbouwkundig certificaat of -vergunning is ingediend;

(inclusief projecten, plannen en studies van federale, gewestelijke en lokale overheden met betrekking tot openbare ruimten en transportinfrastructuur).

Stedenbouwkundige en technische beperkingen

Dit deel bevat ook een samenvatting van de stedenbouwkundige *en technische* beperkingen *die specifiek zijn voor de site en de* geldende *bepalingen*, met name de bepalingen in het programma voor het gebied van gewestelijk belang dat is gedefinieerd door het GBP en het uitvoeringsbesluit voor de zone van 29/06/2007.

1.2.3 Effectbeoordeling

De volgende punten zullen worden geanalyseerd tijdens fase van de scenarioanalyse:

- Integratie in het landschap en de bebouwde omgeving: creëren of aantasten van perspectieven en symbolische oriëntatiepunten. Studie van de uitzichten en erfdienstbaarheden (3D-simulaties), met name vanaf de Congreskolom over benedenstad en de Basiliek van Koekelberg. Deze analyse van de perspectieven en erfdienstbaarheden van uitzichten zal worden aangevuld met een analyse van deze perspectieven in geval van een theoretische uitvoering van het BBP, om alle scenario's (uitzichten en erfgoed) met elkaar te kunnen vergelijken:
- Leesbaarheid en samenhang van de compositie;
- Regelgeving: de reglementaire bouwmogelijkheden per bestemming en de naleving van wettelijke beperkingen wat betreft het programma;
- Functies: de verenigbaarheid van de voorgestelde activiteiten met de locatie en de omgeving. Relevantie van de dichtheid van de voorgestelde bouwen, de indeling, de bouwvolumes enz. ;
- Fasering: de mogelijkheid tot autonome fasering in afwachting van de volgende fase.

1.3 ONDERVONDEN MOEILIJKHEDEN / NIET VERKREGEN INFORMATIE

De moeilijkheden die zich hebben voorgedaan, hebben vooral te maken met de mogelijkheid om cijfers te verkrijgen. Dit geldt met name voor de renovatieprojecten in de Koningsstraat, waar op basis van de informatie van Urban geen onderscheid kan worden gemaakt tussen voltooide en niet-voltooide projecten. Daarnaast is er behoefte aan plattegronden van de bestaande gebouwen, met name om te analyseren of ze geschikt zijn voor andere functies, en informatie over de structuur en de draagkracht van de plaat op het deel dat boven de Noord-Zuidverbinding.

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE JURIDISCHE SITUATIE

2.1 REGLEMENTAIRE CONTEXT

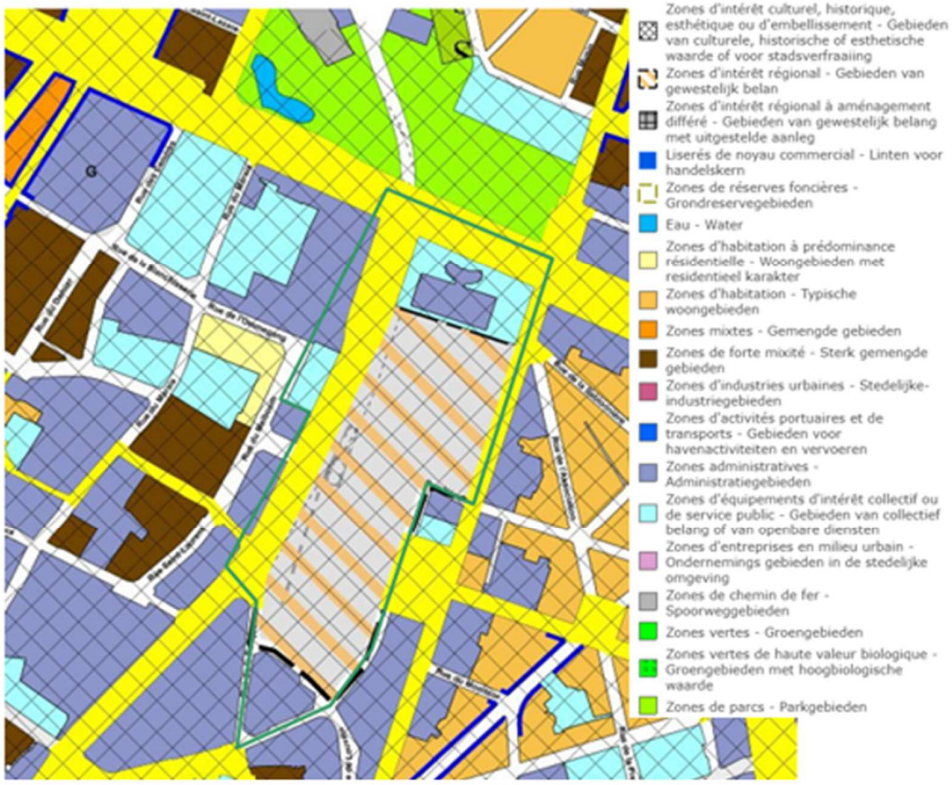
2.1.1 Gewestelijk bestemmingsplan - RB 05.03.01

Volgens de kaart met bestemmingen in het GBP is de hele perimeter van het BBP aangeduid als een gebied van regionaal belang (in dit geval gebied van gewestelijk belang nr.11 "Rijksadministratief Centrum"), een administratief gebied en een gebied van collectief belang of van openbare diensten. De perimeter is ook in overdruk geplaatst op een gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadverfraaiing (GCHEWS).

De Pachecolaan, Berlaimontlaan, Congresplein, Koningsstraat en Kruidtuinlaan worden beschouwd als structurerende ruimten.

De bestemming van de sokkel van de Financietoren roept vragen op: de kantoorruimte die rond de Engelse binnenplaatsen is gecreëerd, ligt in het gebied van collectief belang van het GBP. Hetzelfde geldt voor de uitbreiding van de Financietoren, die zich ook in het gebied van collectief belang ligt en gedeeltelijk in het gebied van gewestelijk belang.

In het verslag van 2004 van het Overzicht van het Kantorenpark wordt opgemerkt dat de uitbreiding van de Financietoren werd goedgekeurd als compensatie voor het verlies aan oppervlakte door het verwijderen van de liftschacht.



Uittreksel uit de GBP-kaart "Bestemmingen" (BruGIS, 2023)

In de volgende tabel staan de letterlijke voorschriften voor elk van de bovengenoemde bestemmingsgebieden en gebieden in overdruk.

GGB nr. 11 – Administratief Centrum
Dit gebied is bestemd voor huisvesting, buurtwinkels, kantoren, productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. De vloeroppervlakte voor huisvesting mag niet kleiner zijn dan 35 % van de totale vloeroppervlakte in het gebied. De stedelijke vormgeving van het geheel beoogt de verbetering van de toegankelijkheid van de site voor voetgangers en fietsers en de inrichting van de Pachecolaan waarbij de breedte van de rijbaan wordt beperkt. De toegang via de Sint-Lazaruslaan blijft behouden.
7. Administratiegebied
7.1. Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Ze kunnen ook worden bestemd voor hotels en voorzieningen van collectief belang of openbare diensten. 7.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten op voorwaarde dat ze verenigbaar zijn met de in punt 7.1 bedoelde bestemmingen. 7.3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken met een vloeroppervlakte van maximaal 1.000 m² per project en per gebouw. Uitbreidingen van vloeroppervlakte kunnen worden toegestaan nadat de handelingen en werken zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking. 7.4. De stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken en installaties moeten in overeenstemming zijn met die van de omringende stedelijke omgeving; wijzigingen zijn onderworpen aan speciale regelen van openbaarmaking.
8. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten
8.1. Die gebieden zijn bestemd voor de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten. 8.2. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor huisvesting. 8.3. Mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast, kunnen deze gebieden ook worden bestemd voor handelszaken die de gebruikelijke aanvulling zijn van de bestemmingen bedoeld in 8.1 en 8.2. 8.4. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stemmen overeen met het omliggend stedelijk kader; wijzigingen eraan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. De naaste omgeving van de bouwwerken en installaties van de voorzieningen van collectief belang draagt bij tot de totstandkoming van het groen netwerk. Mits behoorlijke motivering wegens economische en sociale redenen en mits opmaak van een bijzonder bestemmingsplan kunnen deze gebieden genieten van de bijzondere voorschriften toepasbaar in sterk gemengd gebied.
21. Gebieden cultureel, historisch, esthetisch of decoratief belang
Binnen deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties. Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie.

24. Structurerende ruimten
Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap. Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continuë en regelmatige wijze worden beplant.

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

2.1.2 Regeringsbesluit waarbij de Stad Brussel wordt verzocht een BBP uit te werken voor de perimeter van het toekomstige BBP Pacheco om het programma van het GGB nr. 11 uit te voeren - RB 29.06.07 [gewijzigd bij RB 14.05.09].

De interpretatie van dit besluit is niet altijd eenduidig, voornamelijk door een gebrek aan definitie van het begrip “site”. Met de kwestie van de verschillende maximale limieten roept een aantal vragen op:

- Gelden de maximaal toegestane kantoorvloeroppervlaktes alleen voor de gebouwen van het RAC, of ook voor de gebouwen aan de Koningsstraat en zelfs voor het blok Oratoriënberg/Bank/de Ligne? Het is hoogst onwaarschijnlijk dat de vloeroppervlakken van de Financietoren in de berekening moeten worden opgenomen, maar een deel van de uitbreiding van de Financietoren aan de kant van de Koningsstraat ligt duidelijk in het GGB, hoewel de vloeroppervlakken daarvan niet in aanmerking lijken te zijn genomen in het RB (of zelfs in het RS waarop dit is gebaseerd).

- Dezelfde overwegingen gelden voor de 35% woningen in verhouding tot de totale vloeroppervlakte van de site: het RB neemt de parkeeroppervlaktes op in de lijst van bestemmingen, maar het is moeilijk voorstelbaar dat deze zouden worden opgenomen in de berekening van de 35%. Aan de ene kant zou dit leiden tot een zeer hoge dichtheid op de site en aan de andere kant sluit de raadpleging van het RS dat als basis diende voor het RB deze hypothese uit. Voor het blok Oratoriënberg/Bank/de Ligne zijn de zaken echter minder duidelijk, aangezien het RS er geen rekening mee heeft gehouden.

- De interpretatie van het besluit is verder ook onduidelijk wat de Pechère-tuin betreft. De gerenommeerde landschapsarchitect ontwierp alle groene ruimten op de plaat, dat wil zeggen de geometrische tuin tegenover het voormalige restaurant Blok F, de de randpromenade boven de Pachecolaan en de aangrenzende speeltuin. In het besluit wordt echter gevraagd om de Pechère-tuin te behouden, zonder te specificeren dit betrekking heeft op de hele tuin of alleen op het geometrische deel, zoals het RS suggereert.

Naar aanleiding van een brief van de Stad in verband met deze vragen, heeft de minister-president verduidelijkt dat de drempel van 70.000 m^2 kantoorruimte alleen van toepassing is op nieuwe oppervlaktes die zullen worden ontwikkeld in de gebouwen C, D & F. Bestaande oppervlaktes in het deel van de uitbreiding van de Financietoren dat zich in het GGB bevindt, vallen er niet onder. Wat betreft de 35% woningen, dit geldt voor alle oppervlaktes in het GGB, inclusief de gebouwen aan de Koningsstraat en de uitbreiding van de Financiertoren in het GGB, maar niet voor het blok Oratoriënberg/Bank/de Ligne. Deze verduidelijkingen werden opgenomen in een wijzigingsbesluit dat op 14.05.09 door de regering werd goedgekeurd.

Na de uitspraak van de Raad van State van 9 december 2022 onderzocht de Stad Brussel de zaak en kwam met de volgende cijfers: de totale oppervlaktes in het GGB bedragen 141.000 m², waarvan 35% 49.501 m² vertegenwoordigt. Aangezien er sinds 2010 7.707 m² nieuwe woningen zijn gebouwd in het GGB (gebouw A2), moeten toekomstige projecten minstens 41.795 m² woningen omvatten.

In dit besluit van 29 juni 2007, gewijzigd door het besluit van 14 mei 2009, wordt de Stad Brussel uitgenodigd om een BBP goed te keuren voor het deel van haar grondgebied dat is aangeduid als "gebied van gewestelijk belang (GGB) nr. 11". Het BBP stelt een algemene reorganisatie van de site voor op basis van de volgende elementen:

- De parkings A en B moeten in hun huidige structuur worden gehandhaafd en alleen de toegangen kunnen worden verplaatst;
- het behoud en de renovatie van de gebouwen D en F;
- valorisering van de esplanade als openbare ruimte voor observatie van het Brussels panorama.

Wat de bestemming van de site betreft, zal het BBP streven naar een functionele mix op de site, d.w.z.:

- maximaal 70.000 m² met een administratieve functie (in de gebouwen C, D en F van het Rijksadministratief Centrum zonder

andere uitbreiding binnen de perimeter van het gebied van gewestelijk belang);

- minimaal 35% woningen binnen het gebied van gewestelijk belang;
- minimaal 5.000 m² handelsruimte, met name op de benedenverdieping van gebouwen langs de Rivolistraat en Pachecolaan;
- Minimaal 8.000 m² aan voorzieningen, waarvan minimaal 6.000 m² in het voormalige restaurant in gebouw F, tegenover de tuin van het RAC en een speeltuin bij de Pechère-tuin;
- maximaal 2.000 parkeerplaatsen;
- het behoud van de vooruitgeschoven brandweerpost.
- Openbare ruimten en groene ruimten binnen de site worden georganiseerd op basis van:
- de valorisering van de esplanade als openbare ruimte voor het observeren van het Brusselse panorama;
- het behoud van de organisationele structuur van de hangende tuin, de aanleg van een kinderspeelplaats en de restauratie van de Pechère-tuin naast het oude restaurant.

Vanuit het oogpunt van de reorganisatie van de toegang tot de site en de relatie tussen het Rijksadministratief Centrum en de omgeving, zorgt het BBP voor:

- De aanleg van transversale voetgangersverbindingen tussen de twee kanten van de Pachecolaan, waaronder ten minste één bij de Halte Congres, in het verlengde van de Blekerijstraat en de Ommegangstraat, en nog één bij de kruising Bank/Pacheco/Berlaimont;
- De aanleg van nieuwe trappen maken om gefaseerd toegang te krijgen vanaf de Pachecolaan tot het niveau van het Congresplein;
- De aanleg van nieuwe overdekte verticale circulaties, met name om toegang te bieden aan mensen met beperkte mobiliteit (station Congres en esplanade).

Wat de openbare ruimten rond de site betreft, voorziet het BBP in:

- Een reorganisatie van de bouwlijn in de Oratoriënberg, Bankstraat en de Lignestraat;
- de aanleg van een toegang tot de site voor fietsers en mensen met beperkte mobiliteit.

2.1.3 Bijzondere bestemmingsplannen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de BBP's die zich binnen een straal van 500 meter van de bestudeerde perimeter bevinden.

Naam	Nummer	Basisdossier / Plan	Goedkeurings-besluit	Wijzigingsbesluit	Opmerkingen
STAD BRUSSEL					
Putterij	30-40	PLAN	13.09.1984	Gedeeltelijke wijziging door het ontwerp van BBP Unesco 22.02.2021	
Dambord	44.27	PLAN	13.02.1969	Gedeeltelijk vervangen BBP Martelaren (60-10)	Gedeeltelijke opheffing RB 20.07.2006 Plan om in 2024 in de Gemeenteraad een volledige opheffingsprocedure te lanceren
Kruidtuin	60-09bis	PLAN	17.06.1993		Gedeeltelijke

					opheffing RB A 10.09.2009
Martelaren	60-10	PLAN	29.10.1992		Gedeeltelijke opheffing RB A 26.05.2005
Koningsstraat	60.15	PLAN	14.07.2005		
Heilig eiland	80-60	DB	28.07.1999		Vervangen door het ontwerp van BBP Unesco
SINT-JOOST-TEN-NODE					
Gemeentehuis	19	PLAN	23.09.64	Opgeheven 20.06.2013	
Queteletplein	25	PLAN	05.06.97	Uitgevoerd	
Koningsstraat	31	PLAN	02.04.80	Opgeheven	
Kruidtuin	33	PLAN	28.03.79	Opgeheven 12.01.2012	
Sint-Franciscus	38	PLAN	19.05.89		
Albert I	41	PLAN	26.09.02	Opgeheven	
IBM-toren	16	PLAN	17.10.74	Opgeheven 25.02.2021	

BBP binnen een straal van 500 meter

De BBP's die direct grenzen aan de perimeter en die niet zijn opgeheven, zijn het BBP Kruidtuin en het BBP Koningsstraat.

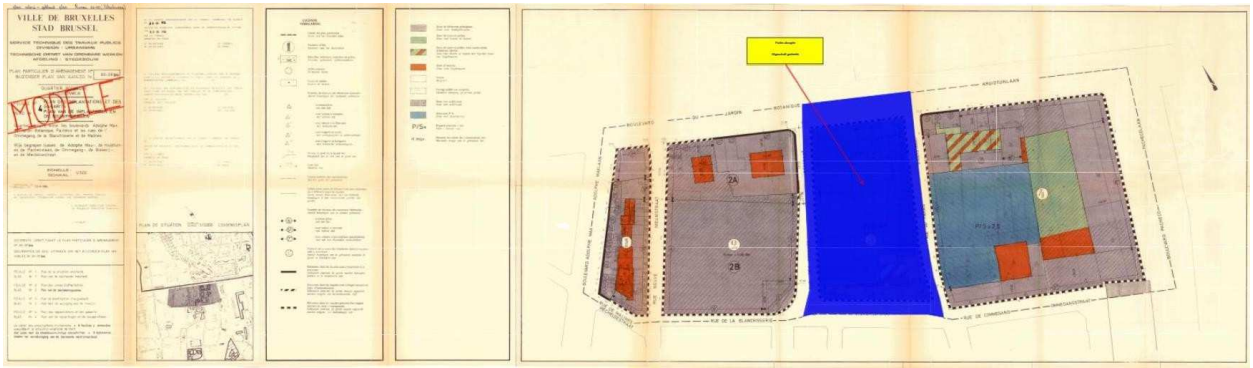
Het toepasselijke BBP voor de perimeter is natuurlijk het BBP Pacheco.

Deze drie BBP's worden hier in grote lijnen beschreven.

BBP Kruidtuin

De doelstellingen van BBP 60-09bis "Kruidtuin" kunnen als volgt worden samengevat:

- behoud van het monumentale erfgoed;
- valorisatie van de stedelijke animatie;
- integratie van een functionele mix.



BBP 60-09bis plaatsings- en modelplan (het blauwe deel werd in 2009 ingetrokken, Stad , 2009)

De wijk wordt gekenmerkt door een sterke aanwezigheid van gemeenschapsvoorzieningen en/of openbare diensten. BBP 60-09bis "Kruidtuin" wijst erop dat de ziekenhuisvoorzieningen en onderwijsactiviteiten voor veel activititeit zorgen.

die op stedelijk niveau niet blijkt uit de architectonische benadering. Het is de bedoeling om een activiteitenring te creëren, voornamelijk langs de Kruidtuinlaan, Nieuwstraat en Adolphe Maxlaan.

Gezien de omvang van de stedelijke voorzieningen en bedrijven en wat zij op gewestelijke schaal vertegenwoordigen, zou het verdwijnen ervan tot grote verstoringen van het stedelijk evenwicht leiden. Dit BBP voorziet in een prioritaire herbestemming van deze gebieden voor huisvesting in het geval van het vertrek van deze instellingen.

Naast de algemene voorschriften heeft elk blok zijn eigen specifieke voorschriften op het gebied van bestemming, indeling en grootte. Sommige van deze voorschriften definiëren ofwel maximale bouwdrempels voor elke bestemming, of dichtheidscoëfficiënten met betrekking tot de uitbreiding van bestaande gebouwen. Compenserende huisvestingsmaatregelen zijn vereist in het geval van een toename van de oppervlakte van administratieve activiteiten.

De perimeter van BBP Pacheco omvat de hele breedte van de Pachecolaan. Het overlapt dus gedeeltelijk met het BBP Kruidtuin, dat begrensd wordt door de as van de laan. Dit BBP bevat echter geen specifieke voorschriften voor de wegen (er staat alleen dat de gebruikte materialen in harmonie moeten zijn met de site).

BBP Koningsstraat

Het BBP Koningsstraat grenst ook aan de perimeter van het plan, maar de grenzen overlappen elkaar niet. Dit BBP streeft ernaar het GBP te verduidelijken in termen van bestemmingen. De prioritaire doelstellingen zijn :

- De bescherming van woningen in de hele perimeter (inclusief de westkant van de Koningsstraat) en de verbetering van de bewoonbaarheid van het gebied. Alle gebouwen met woontypologie worden toegewezen aan woningen. Het laatste criterium houdt rekening met het gebruik zelf, het interieur van de blokken en de openbare ruimte.
- Bescherming van het historische erfgoed van de wijk voor uitzonderlijke monumenten, maar ook als geheel. Bescherming is niet beperkt tot gevels, maar kan ook vereist zijn voor interieurelementen.
- De valorisering van het wegennet, met bijzondere aandacht voor de samenhang van het stadslandschap en de scenografie, de verbetering van de openbare ruimte door een hoogwaardige ontwikkeling om het verkeer te beperken en het comfortabeler te maken voor voetgangers, en de openbare ruimte groener maken.
- De binnenkant van blokken vrijmaken en vergroenen en de beplanting erin beschermen.

BBP Pacheco

Het BBP Pacheco werd goedgekeurd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 31 januari 2013. Het bestaat uit een lokalisatieplan, een plan van de rechtstoestand, een plan van de feitelijke toestand, een bestemmingsplan, een plan van de inplantingen, een plan van de bouwprofielen en karakteristieken van de gebouwen, letterlijke voorschriften, aanbevelingen, nota's en verslagen en een fotoreportage. De perimeter wordt begrensd door de Pachecolaan, de Kruidtuinlaan, de Koningsstraat, de Vesaliusstraat, de Vandermeulenstraat, de de Lignestraat, de Oratoriënberg, de Bankstraat en een klein stukje van de Berlaimontlaan. Het betreft de inrichting van het vroegere Rijksadministratief Centrum door de uitvoering van het programma GGB nr. 11 en de visie en stedenbouwkundige doelstellingen die door het Brussels Gewest werden vastgelegd in het RB 29.06.07, gewijzigd door het RB 14.05.09 (cf. punt 2.1.2.). Het is belangrijk op te merken dat de perimeter van het BBP Pacheco verder reikt dan de perimeter van GGB nr. 11 doordat de Financietoren, het de Ligne-gebouw en het station Congres in de perimeter zijn opgenomen.

Het BBP Pacheco definieert 4 deelgebieden voor constructies (te bouwen of te onderhouden gebouwen) in gebied A die overeenkomen met de perimeter van GGB nr. 11, evenals een promenadegebied op de plaat en langs de Pachecolaan, gebieden voor verticale verbindingen tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad en gebieden van openbare doorgang op privéterrein. Toen het ontwerp van BBP Pacheco werd voorgelegd voor openbaar onderzoek, brachten de vele opmerkingen van zowel gewestelijke instanties als particulieren de Stad ertoe om het BBP op de volgende punten te wijzigen:

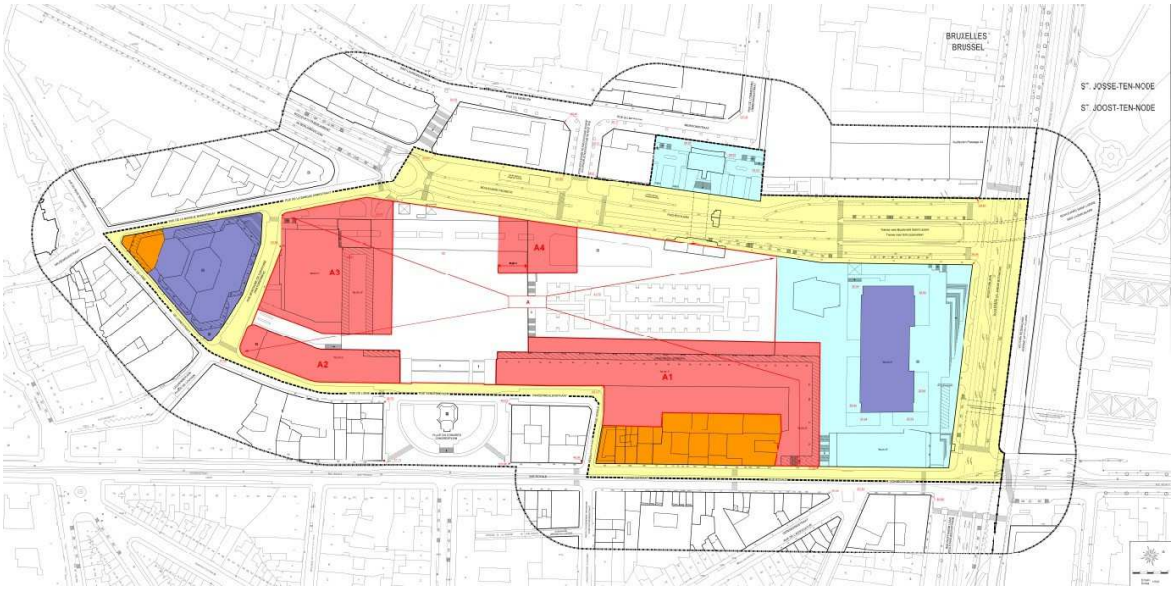
- Het toegestane bouwpotentieel in gebied A (150.000 m²) verlagen;
- De inplanting controleren, op basis van een beoordeling van de dichtheid, van gebouw A4 met betrekking tot de integratie ervan in de stedelijke perspectieven van zowel de lagere als de hogere delen van de locatie door middel van simulaties, evenals de bijdrage ervan aan de aantrekkelijkheid van de site;
- De eisen herbestuderen met betrekking tot de oppervlakte voor speelplaatsen, openbare speelplaatsen, binnenplaatsen van gebied A3 en gemeenschappelijke ontspanningsruimten op de verdiepingen van de gebieden A3 en A4, en om wenselijkheid van integratie van de

achteruitbouwstrook in gebied A3;

- De locatie van de school en haar speelplaats onderzoeken;
- De slagschaduwen in meer detail bestuderen.
- De verdeling van het aantal slaapkamers per woning verduidelijken (voorschrift 2.4.1.1) ;

Na het 2e openbaar onderzoek keurde de Gemeenteraad het BBP Pacheco definitief goed, ondanks verdere negatieve adviezen van voornamelijk de KCML en particulieren (bv. het wijkcomité Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuw).

Het besluit van de Raad van 24.09.2012 rechtvaardigt dit besluit tot inname op de esplanade als volgt: "*Overwegende dat (...) een versmalling van 6 m van gebied A3 ten opzichte van de esplanade denkbaar is; dat wat betreft gebied A4 het anderzijds de voorkeur verdient om de voorgestelde inplantingsgrens aan te houden, gezien de wens om de inname van het toekomstige gebouw op het tuingebied zoveel mogelijk te behouden; dat de mogelijke versmalling van de esplanade door deze constructie resulteert in een versmalling van het panorama over de stad, maar dat dit wordt gecompenseerd door een voorschrift dat een een openbare ruimte voor observatie van het panorama oplegt in gebied A4." Een van de klachten had ook betrekking op het feit dat het BBP niet in overeenstemming is met het besluit "omdat het niet voorziet in 35% woningen, aangezien de geplande woningen langs de Koningsstraat afhankelijk is van de goodwill van de eigenaars om kantoren om te zetten in woningen*".



Bijzonder bestemmingsplan (Stad Brussel, 2007)

Stedenbouwkundige vergunning P396/17

Op 06 augustus 2019 werd een stedenbouwkundige vergunning (ref.: P396/2017) verleend voor de ontwikkeling van het zuidelijke deel van de site, in overeenstemming met de vereisten van het bijzonder bestemmingsplan Pacheco (BBP) dat van kracht is voor de perimeter. De vergunning voorzag in 45.526 m² woningen, 4.584 m² handelsruimte en 7.506 m² voorzieningen (crèche + onderwijsvoorzieningen). Een deel van de sokkel werd geactiveerd, terwijl een deel van de natuurlijke tuin verdween ten gunste van het gebouw in gebied A4 en de bouw van de Spaanse trap die een verbinding tussen de hoger en lager gelegen stadsdelen biedt, evenals een noord-zuidverbinding.

De volumes werden als volgt verdeeld over de gebieden A4 en A3 (a/b/c) van het BBP Pacheco:



Zicht op de geannuleerde stedenbouwkundige vergunning P396/2017 (Stad Brussel, 2019)

De vergunning werd aangevochten en nietig verklaard door de Raad van State. De gronden voor de nietigverklaring van de stedenbouwkundige vergunning (gemeentelijk ref. P396/2017) zijn de onwettigheid van het bijzonder bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02, waardoor het onmogelijk is om het plan uit te voeren in overeenstemming met de huidige letterlijke en grafische voorschriften.

In zijn arrest oordeelt de Raad van State dat de argumenten in het milieueffectrapport (MER) van het BBP Pacheco om af te wijken van de bepalingen van het regeringsbesluit van 2007 dat de uitwerking vraagt van het BBP Pacheco, te zwak waren. Het besluit maakte "de valorisering van de esplanade als openbare ruimte voor het observeren van het panorama van Brussel" immers tot een van de stedenbouwkundige doelstellingen voor de site. De inplanting van de Pechère-toren op de esplanade, zoals voorgeschreven in het BBP Pacheco, werd dus ongerechtvaardigd geacht en in strijd met de voorschriften van het regeringsbesluit van 2007.

Om de ontwikkeling van de site van het Rijksadministratief Centrum mogelijk te maken, hebben de Stad Brussel (gemeenteraadsbesluit van 04/12/2023) en het Gewest daarom beslist om een procedure te starten voor de volledige opheffing - of wijziging - van het BBP Pacheco.

2.1.4 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening - RB 21.11.06

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) vormt het regelgevend kader voor stedenbouw op het volledige grondgebied van het gewest, in overeenstemming met het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO). Het bestrijkt een reeks onderwerpen zoals bouwnormen, huisvestingsnormen en wegenplanning. Het GSV is van toepassing op de hele perimeter van het BBP voor alles wat niet wordt bepaald door het BBP.

2.1.5 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Good Living)

De huidige GSV, die werd goedgekeurd op 21/11/2006 en in werking trad in januari 2007 beantwoordt niet langer aan alle uitdagingen waar het Gewest voor staat. De Brusselse regering beschouwt de herziening ervan dan ook als een prioriteit. De tekst van de GSV zoals goedgekeurd in eerste lezing is beschikbaar op de Urban-website (GSV - goedkeuring in eerste lezing - Urban): https://urban.brussels/nl/articles/rru-adoption-en-1ere-lecture.

De volgende stappen voor de goedkeuring ervan zijn (voorlopige kalender) :

- Februari 2024: Goedkeuring door de regering van het ontwerp van de GSV in tweede lezing;
- Mei 2024: Definitieve goedkeuring van het ontwerp van de GSV door de regering.

De krachtlijnen van de geplande hervorming zijn tweeledig. Enerzijds wil ze de huidige stedenbouwkundige voorschriften rationaliseren en vereenvoudigen, anderzijds wil ze tegemoetkomen aan de algemene en specifieke stedenbouwkundige doelstellingen van de regering om een antwoord te bieden op de milieu- en maatschappelijke uitdagingen van het gewest in de post-covid-context.

In dit opzicht zijn de belangrijkste doelstellingen die vooraf werden gedefinieerd als onderdeel van de gewestelijke beleidsverklaringen:

- de contextualisering van toegestane bouwdimensies in een context van stedelijke verdichting/ontdichting;
- renovatie en reconversie/converteerbaarheid van gebouwen;
- de kwaliteit van open ruimten, met name door de ontwikkeling van biodiversiteit en verbetering van de water- en bodemkwaliteit;
- de ontwikkeling van woningen, in het bijzonder de vergroting van gemeenschappelijke ruimten, als antwoord op nieuwe woonvormen;
- de uitwerking van specifieke regels voor studentenhuisvesting;
- de verbetering van het comfort voor voetgangers en fietsers;
- de invoering van proactieve parkeermaatregelen (auto's, fietsen, leveringen).

Op 10/11/2022 heeft de Regering het ontwerp van GSV in eerste lezing aangenomen. Dit ontwerp is het resultaat van veel denkwerk, gebaseerd op de hierboven uiteengezette doelstellingen inzake stedenbouw en de aanbevelingen van een commissie van experts in haar verslag van 22 oktober 2021, en het werd verrijkt op basis van de opmerkingen van de gewestelijke en gemeentelijke besturen die tijdens het hele uitwerkingsproces werden geraadpleegd. Het is de bedoeling om een toekomstgerichte regelgeving voor te stellen die de evolutie van de huidige praktijken aanmoedigt en die anticipeert op en ondersteuning biedt aan de voortdurende transformatie van het Brussels grondgebied ten voordele van een grotere veerkracht, een betere kwaliteit van leven, van gebouwen en van het milieu en de inclusiviteit van de samenleving.

In zijn huidige versie bevat het ontwerp voor een GSV drie hoofdthema's:

- Titel I "Open ruimten": deze titel bevat de regels voor de landschapsinrichting en de beplanting van openbare en private open ruimten, zodat ze de leefomgeving verbeteren via hun drie essentiële functies, namelijk de woonfunctie, de verplaatsingsfunctie en de milieufunctie;
- Titel II "Stedenlijkheid": deze titel bepaalt alle kenmerken met betrekking tot de bouwschil, inclusief de relatie met de open ruimte, naburige gebouwen en, meer in het algemeen, de omliggende context;
- Titel III "Bewoonbaarheid": deze titel bevat de minimumregels voor de interne organisatie van alle gebouwen om het comfort en de levenskwaliteit van de gebruikers te garanderen.

2.1.6 Gemeentelijk stedenbouwkundig reglement

Binnen de BBP-perimeter zijn verschillende gemeentelijke stedenbouwkundige reglementen van toepassing:

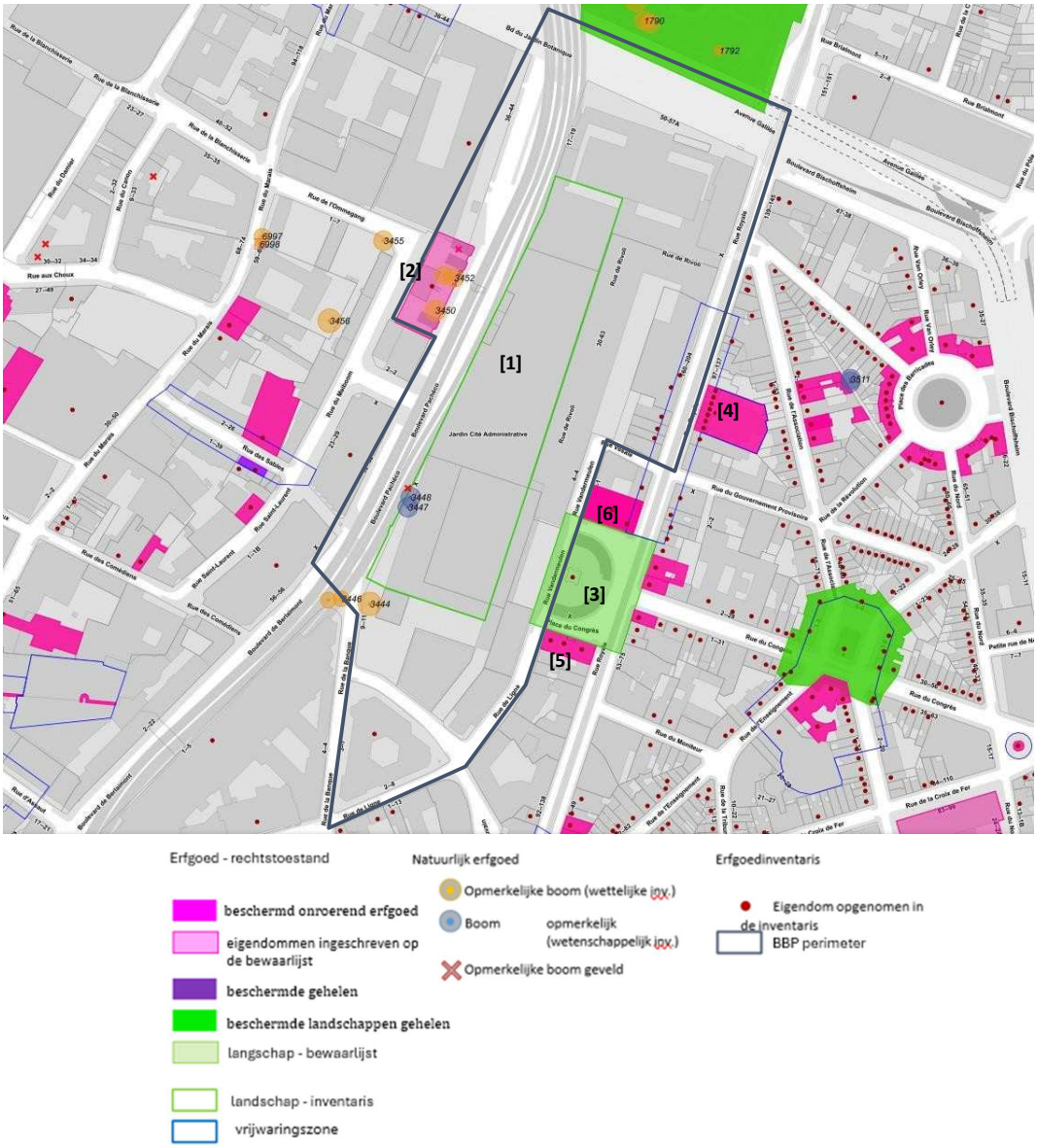
- Bouwreglement van 3 februari 1936, dat gedeeltelijk van toepassing is;
- Reglement op de trottoirs van 20 december 1963;
- Reglement betreffende de publiciteitsinrichtingen van 22 december 1994;
- Reglement betreffende de plaatsing antennes van 5 maart 1998;
- Reglement betreffende de afsluiting van winkelramen van 23 maart 2000.

Deze verschillende reglementen zullen (mogelijk impliciet) worden ingetrokken, afhankelijk van de kwesties die in de nieuwe GSV worden behandeld. Aangezien deze laatste hoger staat in de hiërarchie van normen, zullen deze bepalingen voorrang hebben op deze documenten.

2.1.7 Beschermd erfgoed

De perimeter en de omgeving bevatten verschillende erfgoedelementen met verschillende statussen. De kaart hieronder,

afkomstig van de BruGIS-site van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geeft een overzicht van de verschillende gegevens met betrekking tot het erfgoed dat aanwezig is op site van het BBP of in de omgeving ervan. In dit deel worden eerst de beschermde elementen binnen de perimeter van het BBP opgesomd en vervolgens deze buiten de perimeter. Daarna komen de elementen aan bod die in de inventaris zijn opgenomen.



Erfgoedelementen in en rond de BBP-locatie (BruGIS, 2023)

De kaart hierboven toont de erfgoedelementen met wettelijke status binnen het BBP of in de directe omgeving ervan:

- [1] Pechère-tuinen;
- [2] Halte Congres;
- [3] Congresplein;
- [4] Hotel Astoria ;
- [5] Leverhouse-gebouw;
- [6] Gebouw ten zuiden van Congresplein.

Erfgoed beschermd binnen de perimeter van het BBP

Halte Congres, Pachecolaan

- kadaster van Brussel: 3de afdeling, sectie C, perceel nr. 1583f.
- Architect: Maxime Brunfaut1 (1909-2003) ;
- Beeldhouwers: Louis Dupont2 (1896-1967) voor het zuidelijke bas-reliëf; Robert Delnest3 (1904-1980) voor het noordelijke bas-reliëf; Jozef Cantré4 (1890-1957) voor het axiale trumeau;
- Ontwerper: Fred Sage.

Ingeschreven als monument op de lijst van beschermde monumenten door RB van 13.04.95, vanwege het historische en artistieke belang. Deze officiële bescherming heeft betrekking op het gebouw van de halte Congres en de omliggende openbare tuin. Het regeringsbesluit van 13 april 1995 beschrijft dit element als volgt:

"Het Congresstation ligt op de ondergrondse Noord-Zuid spoorwegverbinding tussen de Pachecolaan en de lager gelegen Meiboomstraat. Het bovengrondse gedeelte is torenvormig en staat centraal in een publiek tuintje. Dit bouwwerk verbergt twee verluchtingskokers van de spoorwegtunnel.

Dit functionele buitengedeelte bestaat uit een betonnen structuur en wordt decoratief uitgewerkt door hardstenen gevelparementen, bakstenen claustra's en een halverheven beeldhouwwerk (met de voorstelling van de Belgische steden). De hoofdtoegang tot het station, richting Pachecolaan, bevindt zich in het midden van de gevel met een brede trappenpartij geaccentueerd door een gebogen aluminium luifel. De toegang achteraan, richting Meiboomstraat, gebeurt via twee trappen in het hoofdgebouw verwerkt. Het ondergrondse deel van het station bestaat uit een aantal zalen, een wachtzaal, loketten, drankgelegenheid en 4 perrons. Dit geheel is sober en functioneel opgevat met betegeling tegels en lambrisering, en vertoont dezelfde karakteristieken als het Centraal Station. Net als het bovengrondse deel van het station (de tuin en het "torengebouw") is het plan zeer symmetrisch opgevat en wordt deze symmetrie enkel doorbroken door de aanleg van de verbindingsgalerij met het Rijksadministratief Centrum.

Dit document beschrijft ook historische en artistieke belang van dit erfgoed op de volgende manier:

"De Congreshalte werd in 1948 ontworpen door de architect M. Brunfaut en afgewerkt in 1953. Aangelegd in functie van het Rijksadministratief Centrum, is dit station nauw in verband te brengen met het Centraal Station. Zij is inderdaad eveneens getuige van de officiële internationale stijl van de laatste dertig jaar en haar binneninrichting is gekarakteriseerd door functionalisme.

Merkwaardig voor dit bouwwerk is de wijze waarop de twee verluchtingskokers werden verborgen door o.a. claustra's. Dit bovengrondse gedeelte werd gedecoreerd met een halfverheven beeldhouwwerk met de symbolische uitbeelding van de elektrificatie van de spoorweg en van de Noord-Zuidverbinding als verbindingsknooppunt van alle steden (cfr. op de N.-wand de handdruk in het medaillon dat Brussel symboliseert). De drie reliëfs werden ontworpen door drie verschillende kunstenaars: L. Dupont de Liège (zuidzijde), R. Delnest (noordzijde) en J. Cantré (midden). Door de aangebrachte kunstwerken kan de spoorweghalte beschouwd worden als een monument op zich, die perfect tot zijn recht komt door de sobere omgevende tuinaanleg.

[1] Zoon van een architect, opgeleid aan de Académie des Beaux-Arts in Brussel, werkte samen met zijn vader en vervolgens met Victor Horta, die hij opvolgde bij het project van het Centraal Station. Hij ontwierp een groot aantal belangrijke gebouwen waaronder veel overheidsopdrachten.

[2] Luiks beeldhouwer, auteur van talrijke monumentale werken, voornamelijk in Luik (Mémorial de la Résistance, reliëf voor de PTT, fronton van het Lycée Léonie Waha, enz.) In Brussel maakte hij een werk voor de rozentuin van de Wereldtentoonstelling in 1935 en het reliëf voor de Congreshal.

[3] Opgeleid aan de Academie van Mons en bij de beeldhouwers Léon Gobert en Paul Dubois. Hij specialiseerde zich in monumentale beeldhouwkunst en maakte beelden en reliëfs voor verschillende stadhuizen in Wallonië (Charleroi, Quaregnon, Binche), voor gebouwen in de provincie Bergen en voor het Noord- en Zuidstation in Brussel.

[4] Leerling aan de Gentse academie, opgeleid door de beeldhouwers Metdepenningen en Delvin. In de expressionistische beweging. Werkt met hout en steen. Verschillende monumentale werken.





Uitzicht op het Convention Centre en de openbare tuin (BUUR PoS, 2024)



Bas-reliëfs op de Congrestop (BUUR PoS, 2024)

Congresplein (voor de strook land die grenst aan de site)

- Kadaster van Brussel: 3de afdeling, sectie C, 4de blad.
- Ingeschreven als een site op de beschermingslijst bij RB van 02.04.98, vanwege zijn wetenschappelijk, esthetisch en historisch belang.

Het plein en het monument werden ontworpen door architect Joseph Poelaert (1817-1879) en uitgevoerd tussen 1850 en 1859. In het midden van het plein staat een 47 meter hoge zuil met daarop een trap met 193 treden, bekroond door een standbeeld van Leopold I door Guillaume Geefs[5] (1805-1883). Aan de voet van de zuil staan twee bronzen leeuwen van Eugène Simonis[6] (1810-1882); op de sokkel staan vier standbeelden die staan voor: Vrijheid van eredienst door Eugène Simonis (1810-1882), Vrijheid vereniging door Charles-Auguste Fraikin[7] (1817-1893), Vrijheid van onderwijs en Vrijheid van pers door Jean Geefs[8] (1825-1860).

Talrijke ingrepen aan het monument vanwege de slechte kwaliteit van de materialen, de eerste in 1870 en de laatste in overeenstemming met de vergunning van 27.06.02.

Het Congresplein werd oorspronkelijk gebruikt om het Nationaal Congres te herdenken. Later werd, als eerbetoon aan de onbekende soldaat uit de Eerste Wereldoorlog, zijn graf onder de Congreskolom geplaatst. Voor het bouwwerk zijn twee klasseringsbesluiten uitgevaardigd. Het eerste, gedateerd 9 maart 1995, startte de procedure voor opname als site op de lijst van beschermde monumenten voor het Congresplein op grond van het wetenschappelijke en historische belang. Het regeringsbesluit van 2 april 1998 voegde het Congresplein toe aan deze lijst.

Artikel 2 van dit laatste besluit vermeldt de conserveringsvoorwaarden voor de site:

"Het gebruik, de opslag of de vervaardiging van stoffen die schadelijk zijn voor de ontwikkeling en groei van aanplantingen, voor fauna en flora of voor de waterkwaliteit zijn verboden.

Het plaatsen van reclameborden is verboden.

Het is verboden om vuur te maken onder bomen.

Normaal boomonderhoud (verwijderen van dode of gebroken takken, verzorgen van wonden) is verplicht."

Het document geeft ook een korte beschrijving en rechtvaardigt het historische en wetenschappelijke belang van een dergelijk bouwwerk:

"Dit plein, symmetrisch gerangschikt ten opzichte van het monument voor de onbekende soldaat, werd ontworpen en gebouwd door de architect Poelaert in 1849. In het midden staat een 49 meter hoge zuil met een trap van 193 treden en daarboven een standbeeld van Leopold I, ontworpen door Guillaume Geefs. Aan de voet van deze zuil staan vier opmerkelijke standbeelden die de 4 fundamentele vrijheden voorstellen: vrijheid van godsdienst, onderwijs, pers en vereniging. Op het plein staan ook twee majestueuze essen en twee prachtige esdoorns. Het gebied rond het plein aan de kant van de Koningsstraat is beplant met grote rododendronperken. [...]

Het historische belang van de is te danken aan het symbolische en herdenkingskarakter.

Het wetenschappelijk belang van de ruimte is te danken de aanwezigheid van twee majestueuze essen en twee esdoorns, evenals de aanwezigheid, aan de kant van de Koningsstraat, van grote rododendronperken.

Het esthetische belang is te danken aan de uitzonderlijke kwaliteit van de elementen die betrokken zijn bij het ontwerp van deze site, maar ook aan de landschappelijke impact van dit monument op de omgeving".

[5] Studeerde aan de Academie van Antwerpen bij J.-F. Van Geel; volgde een opleiding aan de Ecole des Beaux-Arts in Parijs bij Ramey fils, met een beurs. Keerde terug naar België in 1833. Leeropdracht aan de academies van Antwerpen en Brussel. Hij was beeldhouwer voor de koning en voerde talrijke openbare opdrachten uit.

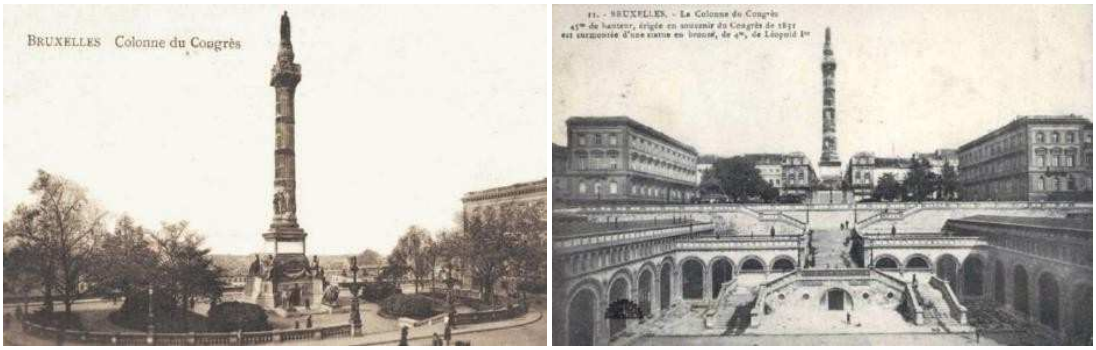
[6] Geboren in Luik, studeerde beeldhouwkunst aan de Luikse tekenschool. Hij voltooide zijn opleiding bij C. Finelli in Rome met beurs. Hij keerde terug naar Luik in 1835, stelde tentoon op het Salon van Brussel in 1836 en richtte vervolgens een atelier in Koekelberg in. Hij was leraar en directeur van de Brusselse Académie des Beaux-Arts. Talrijke officiële opdrachten (portretten van persoonlijkheden, monumenten, enz.), ...).

[7] Geboren in Herentals, opgeleid aan de Brusselse Académie des Beaux-Arts. Hij werkte in het atelier van P. Puyenbroeck. Hij stelde tentoon op het Salon van Brussel in 1839. Koning Leopold I nam hem onder zijn bescherming en hij maakte een studiereis naar Italië. Talrijke overheidsopdrachten.

[8] Als lid van de grote beeldhouwersfamilie Geefs, begon hij zijn opleiding het atelier van zijn broer Guillaume, die hij voltooide aan de Brusselse en Antwerpse academies. Hij won de Prix de Rome in 1846 en de gouden medaille aan de Ecole des Beaux-Arts in Parijs. Hij reisde naar Rome, vestigde zich en werkte in Parijs, en vervolgens in Brussel en Londen.



Zicht op het Congresplein (BUUR PoS, 2024)



Eerste inrichting van het Congresplein

Beschermd erfgoed rond de perimeter van het BBP

Hotel Astoria

- Beschermingsgebied voor het Hotel Astoria dat gedeeltelijk de nrs. 160 tot 202 van de Koningsstraat beslaat (RB van 21.09.00). Het hotel ligt buiten het studiegebied.
- Adres: Koningsstraat, nrs. 101a, 101b, 101c, 103, 103a, 103b, 103c.
- kadaster van Brussel: 3e afdeling, sectie C, percelen 616p, 616v, 616r, 616x, 616s, 616t, 616w.

Dit prestigieuze hotel ligt tussen het Koninklijk Paleis en de Kruidtuin en werd gebouwd voor de Wereldtentoonstelling van 1910 naar plannen van architect H. Van Dievoet. Het Astoria werd in 1907 gebouwd op de plaats van het "Pension de famille Mengelle", dat te krap was geworden, en was bedoeld om te wedijveren met luxehotels zoals het Métropole en het Continental. Dit imposante gebouw van zes verdiepingen is gebouwd in de Beaux-Arts stijl met Lodewijk XVI elementen en zit boordevol luxe en kostbare materialen: steen, marmer, verguldsel, glas-in-lood, stucwerk en spiegels. Naast de imposante centrale hal, de grote trap die is gekopieerd van die van het Adlon Hotel in Berlijn en het restaurant dat is ingericht met authentieke elementen uit een Wagons-Lits restauratierijtuig, beschikt het hotel over weelderige salons die illustere gasten hebben ontvangen als keizer Hiro Hito en Winston Churchill. Vandaag de dag is het een van de zeldzame grote Europese hotels van rond eeuwwisseling dat zijn charme en luxe van weleer heeft weten te behouden. *(Patrimoine.brussels)*



Gevel van het Hôtel Astoria (Patrimoine.brussels, [20159])

Leverhouse-gebouw

- kadaster van Brussel: 3de afdeling, sectie C, perceel nr. 1134y
- Het hele monument werd op 08.08.88 bij Koninklijk Besluit geclassificeerd als monument.

De gevels en het dak van het Leverhouse-gebouw zijn geclassificeerd als monument vanwege hun historische en artistieke belang, in overeenstemming met artikel 1 van het regeringsbesluit van 19 april 1977.

Volgens de documenten van Monumenten en Landschappen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het gebouw in eclectische stijl een herenhuis dat in 1850-1852 werd gebouwd door Jean-Pierre Cluysenaar en Joseph Poelaert.

Het gebouw grenst aan het zuiden van het Congresplein, als antwoord op het neoclassicistische gebouw aan de noordkant van het plein.



Zicht op het Leverhouse-gebouw (BUUR PoS, 2024)

Neoclassicistisch gebouw ten zuiden van het Congresplein

- Kadaster van Brussel: 3de afdeling, sectie C, perceel nr. 1132S2 Classificatie van gevel en het dak als monument bij Koninklijk Besluit van 19.04.77.

Het neoclassicistische gebouw ten zuiden van het Congresplein staat op de monumentenlijst vanwege zijn historische, artistieke en esthetische waarde volgens artikel 1, §22, van het regeringsbesluit van 8 augustus 1988.

De Monumenten- en Landschapsdocumenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest preciseren dat het gebouw in een

[9] Na een bezoek ter plaatse blijkt de gevel van het gebouw niet veranderd. Er worden momenteel echter werkzaamheden aan het gebouw uitgevoerd en het aanzicht van de gevel wordt gedeeltelijk belemmerd. Daarom is besloten om de foto van 2015 te behouden.

neoclassicistische, neo-Italiaanse renaissancestijl een hoekgebouw is dat in 1850-1852 werd gebouwd door Joseph Poelaert.



Zicht op het neoclassicistische gebouw ten zuiden van de Congresplein (BUUR PoS, 2024)

Sint-Michielskathedraal, voorplein Sint-Goedele

- kadaster van Brussel: 3de afdeling, sectie C, perceel nr. 1824a.
- Geklassseerd als monument bij KB van 05.03.36 vanwege de archeologische, artistieke en historische waarde.

Wildewoudstraat, nr. 16

- Traditioneel huis.
- Kadaster van Brussel: 3de afdeling, sectie C, perceel nr. 1351e.
- Geklassserd als monument bij RB van 02.04.92 voor de gevels (inclusief de poort en koetspoort), daken, dakgebinten en kelder.

Plebaantoren

- Relict van de eerste stadsmuur.
- Adres: Wildewoudstraat nrs. 15-16, Leuvenplein nrs. 4-12, Treurenberg nrs. 10 en 18-28. Kadaster van Brussel: 3e afdeling, sectie C, percelen nrs. 1352c, 1351g, 1339e, 1333g, 1325i.
- Geklassseerd als monument bij RB van 27.06.91 voor de voormalige verdedigingstoren van de eerste stadsmuur, bekend als de Plebaan, met inbegrip van het bakstenen toegangstorentje dat er in het noorden aan grenst en de gordijngevel die zich in het zuiden uitstrekt, en die de grens vormt tussen de percelen gelegen aan de Wildewoudstraat, nrs. 15 en 16 en Treurenberg, nr. 10 en de percelen gelegen aan het Leuvenplein, nrs. 4 t/m 12 en Treurenberg, nrs. 8 t/m 18.

Kruidtuin

- Adres: Koningsstraat, gemeente Sint-Joost-ten-Node.
- Geklasseerd als site bij KB van 15.04.64.

Vandaag is de Kruidtuin een stadspark dat opgaat in het wegennet van de noordelijke wijk van Brussel. Zijn oorspronkelijke functie als botanische tuin blijkt nog uit de mix van stijlen (Frans, Italiaans, Engels) en de grote verscheidenheid aan bomen en planten.

Dit terrassenpark is meer dan 6 hectare groot en werd in 1829 ingehuldigd. Het hoogste terras, aan de voet van de oranjerie, is geometrisch aangelegd in Franse stijl. Op het middelste niveau, in Italiaanse stijl, ligt een stervormige rozentuin en de iristuin, waar van april tot juni zo'n 40 soorten irissen bloeien, het symbool van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het laatste deel van de tuin loopt langs kronkelende paden geleidelijk af naar de vijver. De gazons zijn bezaaid met bomen en omringd door rustplaatsen *(Gardens.brussels).*



Gezicht op de botanische tuinen (Patrimoine.brussels)

Erfgoed op de inventaris

De hangende tuinen van Rijksadministratief Centrum, ontworpen door landschapsarchitect René Pechère, zijn opgenomen in de inventaris. goedgekeurd bij Regeringsbesluit van 06.03.95.

Talrijke gebouwen in en rond de Pacheco-site zijn ook opgenomen in de inventaris, waarvan de meeste zich onder de sokkel bevinden:

- Het gebouw dat in 1976-1980 werd gebouwd voor het Gemeentekrediet door het bureau Marcel Lambrichs in de de Lignestraat (toekomstig politiebureau voor de politiezone Brussel-Elsene);
- De Nationale Bank van België ;
- De voormalige drukkerij van de Nationale Bank (Berlaimontlaan 56);
- De voormalige Koninklijke Munt (Pachecolaan 32);
- Het voormalige Gemeentekrediet (Pachecolaan 36-44);
- De halte Congres (Pachecolaan 30).

2.1.8 Erfdienstbaarheden

Op het terrein bestaan verschillende soorten erfdienstbaarheden naast elkaar: openbare erfdienstbaarheden van recht overpad over privéterrein maar ook erfdienstbaarheden van uitzichten.

Openbare erfdienstbaarheid van overpad over privéterrein

De site is onderworpen aan openbare erfdienstbaarheden van overpad op privéterrein, waardoor de volgende elementen openbare ruimten zijn:

- Rivolistraat;
- de esplanade ;
- de Pechère-tuin;
- het gebied rond het driehoekige blok Oratoriënberg/Bank/de Ligne;
- de achteruitbouwstrook van het Dexia-gebouw langs de Pachecolaan.

Tot slot is de tuin rond de Congreshalte ook equivalent aan een openbare erfdienstbaarheid met recht van overpad: er is een uitlijning gedefinieerd rond de tuin, maar dit gebied is niet gekadastreerd. Het kan daarom niet worden beschouwd als privédomein.

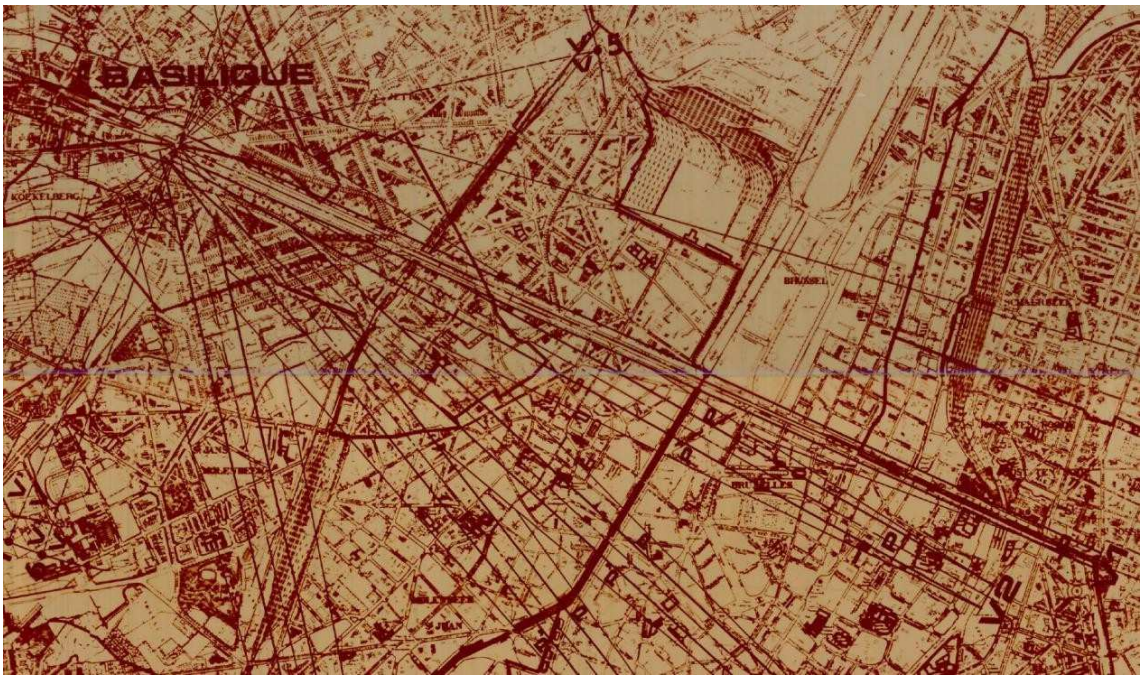
Erfdienstbaarheid van uitzicht

De kwestie van de uitzichten staat centraal in dit dossier. Analyses van de verschillende scenario's zullen hier expliciet dieper op in moeten gaan.

In dit hoofdstuk worden de juridische aspecten van deze kwestie beschreven. Een analyse van de uitzichten in de feitelijke situatie vult deze analyse aan door de kwesties in context te plaatsen met betrekking tot de huidige stedelijke context.

Op de site rust een erfdienstbaarheid voor het uitzicht vanaf de esplanade naar de Basiliek van Koekelberg.

Op 22/06/1967 stuurt het Ministerie van Openbare Werken / Administratie stedenbouw en inrichting van het grondgebied een omzendbrief naar de gemeenten met de regels die in acht moeten worden genomen bij de bescherming van het uitzicht op de Basiliek van Koekelberg vanaf Rijksadministratief Centrum (V2). Op 26/09/1967 verzend hetzelfde ministerie een aanvullende brief aan de betrokken gemeenten met het oog op de toepassing van de omzendbrief van 22/06/1967. Dit moest gebeuren door het opstellen van een bijzonder bestemmingsplan (BBP).



Uittreksel uit het plan bij de omzendbrief van het Ministerie van Openbare Ordening (1941, Stad Brussel)

Hetzelfde geldt voor andere teksten en plannen die dateren van vóór 1967 en betrekking hebben op de erfdienstbaarheden van uitzichten op de Basiliek van Koekelberg, deze circulaire is alleen bedoeld als richtlijn en is niet juridisch bindend.

Op 29/06/2007 vermeldt het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering met betrekking tot de uitvoering, door middel van een bijzonder bestemmingsplan, van gebied van gewestelijk belang nr. 11 in het GBP echter als een van de doelstellingen van het GBP het behoud van het uitzicht vanaf de esplanade naar de Basiliek van Koekelberg, waarbij de potentiële hoogte van gebouwen wordt beperkt.

In het arrest van de Raad van State van 9 december 2022 wordt erop gewezen dat het GBP voorziet in de inname van de esplanade door de bouwgebieden A3a en A4. Deze gebieden zijn bedoeld om overeenkomstig de letterlijke voorschriften 2.9.7 en 2.9.8 van het BBP gebouwen met terugligging en een maximale hoogte van BV+14+2 verdiepingen (tot maximaal 57 meter) te herbergen, berekend op basis van het niveau van de esplanade. De geplande innames op de esplanade betreffen bouwgebieden waarin grote gebouwen zijn toegestaan, aangezien deze tot 57 meter boven het niveau van de esplanade mogen uitsteken. Zelfs indien deze gebouwen het zicht op de Basiliek van Koekelberg vanaf de esplanade of het Congresplein niet volledig belemmeren, kunnen ze niet worden geacht te voldoen aan artikel 2, c, eerste streepje, van het besluit van 29 juni 2007, dat de "valorisering" voorschrijft van deze openbare ruimte om het panorama van Brussel vanaf de Congreskolom te bekijken.

De "compensatie" voorzien in de beraadslaging van de Gemeenteraad van 24 september 2012 waar het definitieve het BBP nr. 07-02 "Pacheco" werd goedgekeurd, verandert niets aan deze vaststelling en kan geen voldoende reden vormen om af te wijken van het advies van 30 mei 2012 van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen in de zin van artikel 50, § 1, tweede lid van het Wetboek van Ruimtelijke Ordening. Deze onregelmatigheid heeft gevolgen voor het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 18 april 2013 tot goedkeuring van dit BBP. De onwettigheid van dit BBP heeft dus een rechtstreekse invloed op de wettigheid van de bestreden handeling, enerzijds, omdat het bij deze handeling goedgekeurde project zich bevindt in een gebied van gewestelijk belang waarvan de ontwikkeling noodzakelijkerwijs moet worden goedgekeurd door

een dergelijk plan krachtens bijzondere bepaling nr. 18 van het GBP, en anderzijds omdat in de motivering van de bestreden handeling bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van dit project meermaals wordt verwezen naar dit BBP en het daaraan voorafgaande MER.

De verwijzing naar de comzendbrief van 1967 in het BBP-besluit verleent daaraan regelgevende kracht, ook al heeft de omzendbrief zelf geen regelgevende kracht. Als het BBP zou worden ingetrokken, zou dit betekenen dat de omzendbrief van 1967 zijn regelgevende kracht zou verliezen en niet langer een belangrijke rem zou vormen op de ontwikkeling van de site.

2.1.9 Rooilijnen

Binnen de perimeter zijn verschillende rooilijnbesluiten van toepassing. Ze kunnen als volgt worden opgesomd:

Locatie	Besluit
Oratoriënberg	CC 02.12.1985
Kruidtuinlaan	CC 22.03.1993
De Lignestraat (4-8)	CC 02.12.1985
Bankstraat	CC 02.12.1985
Pachecolaan (7-25)	CC 22.03.1993
Koningsstraat (160-202)	KB 10.05.1776
Koningsstraat (Blok E)	CC 22.03.1993

Uitlijningen op de site

Degenen die zich binnen 50 meter van de perimeter bevinden, kunnen als volgt worden opgesomd:

Locatie	Besluit
Wildewoud (16)	Onbekend
Wildewoud (10)	KB 08.03.1858
De Lignestraat (5.13)	Onbekend
Pachecolaan (44 en volgende	Wet 03.08.1962
Pachecolaan (34 en volgende	BBP "Kruidtuin" 60- 09bis 17.06.1993
Pachecolaan (24 en volgende	Wet 03.08.1962
Bankstraat (4)	CC 02.12.1985
Koningsstraat (105-137)	KB 29.06.1874
Koningsstraat (97-101)	KB 29.06.1874
Koningsstraat (85-93)	KB 29.06.1874
Koningsstraat (150-158)	KB 30.11.1852
Koningsstraat (139-145B)	KB 10.05.1776
Verenigingsstraat (1-13)	KB 29.06.1874
Bobijngang (8)	KB 29.06.1874
Vesaliusstraat	KB 30.11.1852

Uitlijningen in de 50 meter zone

2.1.10 Statuut van de wegen

De Kruidtuinlaan is een gewestweg. Het is dan ook gebruikelijk dat het Gewest de bevoegdheid heeft om over een afstand van 30 meter de delen van gemeentelijke wegen te beheren die gewestwegen kruisen. In dit geval heeft het gewestelijk beheer betrekking op een deel van de Koningsstraat en de Pachecolaan.

Het BBP Pacheco definieert ook rooilijnen in zijn plannen, met name voor gebied A3a ten opzichte van gebied A2.

2.1.11 Andere regelgevende documenten en planningsinstrumenten

Er zijn geen onteigeningsplannen, verkavelingsvergunningen of besluiten van de Burgemeester voor verlaten, onbewoonbare of ongezonde gebouwen binnen de perimeter van het plan of binnen het gebied van 50 m rond de perimeter.

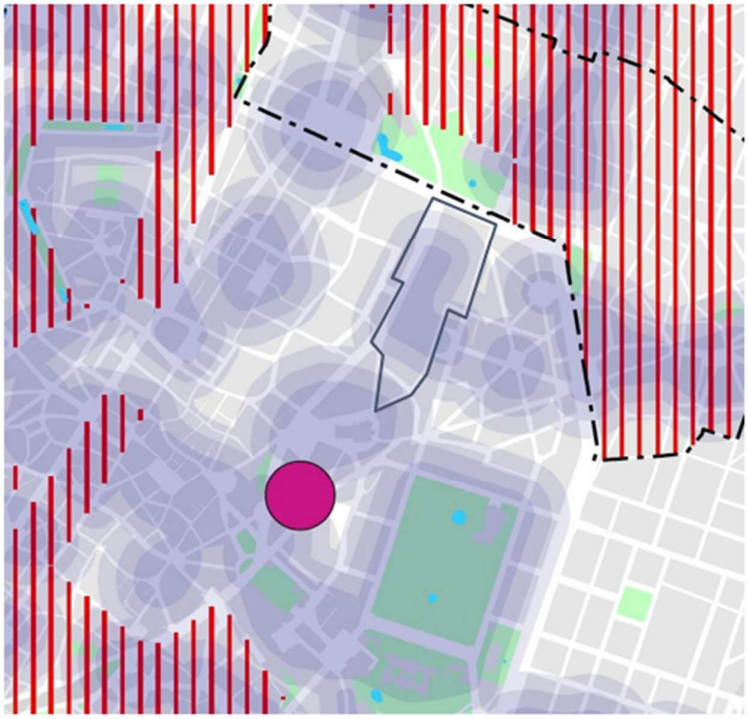
2.2 RICHTDOCUMENTEN

2.2.1 Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling - RB 12.07.18

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) is in werking getreden op 20 november 2018. Dit document beschrijft de territoriale visie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor 2040. Het heeft tot doel gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en problemen waarmee Brussel als stedelijk gebied wordt geconfronteerd, zoals de demografische groei en de toegankelijkheid tot huisvesting, de economische heropleving en de toegang tot werkgelegenheid, de functionele en sociale diversiteit, de verschillende vormen van mobiliteit en de milieuproblematiek.

Opgemerkt moet worden dat dit document een update is van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) dat in 2002 werd goedgekeurd (en dat zelf een update is van het eerste GewOP, dat in 1995 werd goedgekeurd). Het GewOP van 2002 introduceerde het concept van de hefboomgebieden die via richtschema's moesten worden geïmplementeerd. Een van deze gebieden is Hefboomgebied nr. 6 - "Kruidtuin", dat binnen zijn perimeter GGB nr. 11 - "Rijksadministratief Centrum" omvat. Het besluit tot goedkeuring van het Richtschema (2006) dat de programmering van het GGB specificeert, is de aanleiding voor de opstelling van het BBP "Pacheco".

De territoriale visie van het GPDO wordt gepresenteerd in de vorm van kaarten op gewestelijke schaal, waarvan voor de kaarten die het meest relevant zijn voor de stedelijke planning hieronder uittreksels worden gegeven. De elementen van het GPDO die van toepassing zijn op de bestudeerde perimeter en zijn omgeving zijn gemarkeerd.

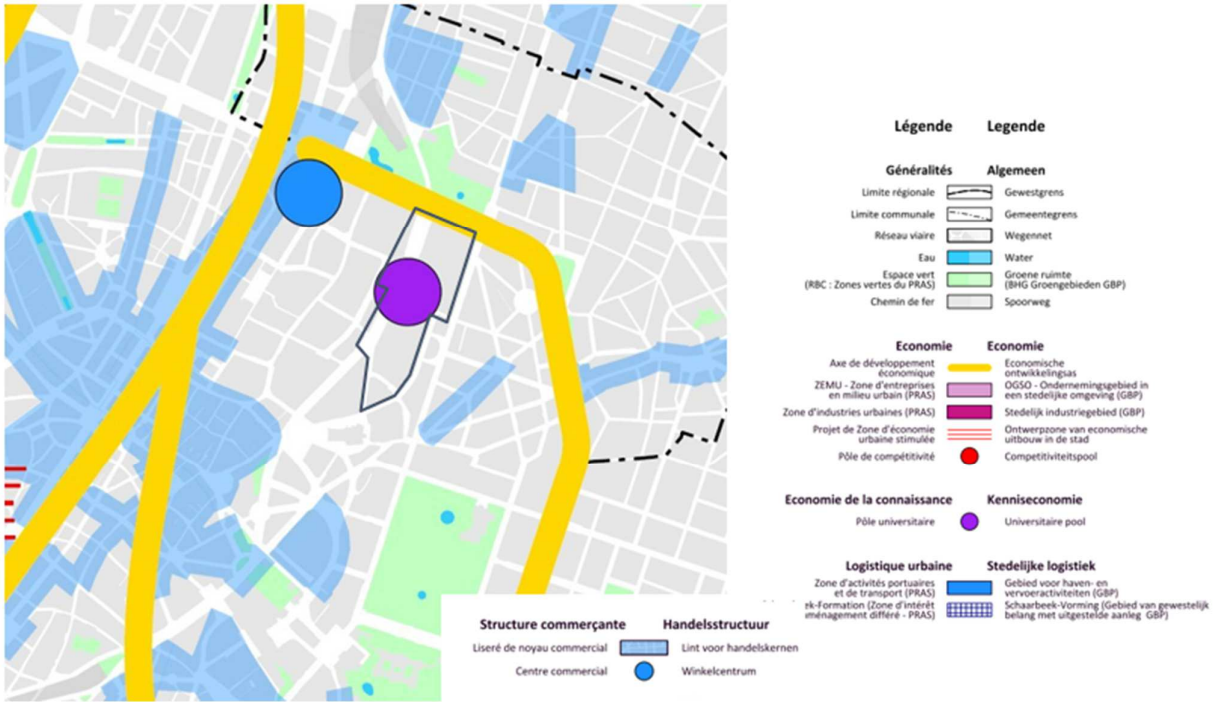


Binnen de perimeter van het BBP geïdentificeerde elementen :

- De site maakt deel uit van een bestaande lokale identiteitskern.

In de omgeving van de perimeter van het BBP geïdentificeerde elementen:

- Een zone voor stedelijke herwaardering zich uit westen van de Kleine Ring en ten noorden van het Kruidtuinpark.



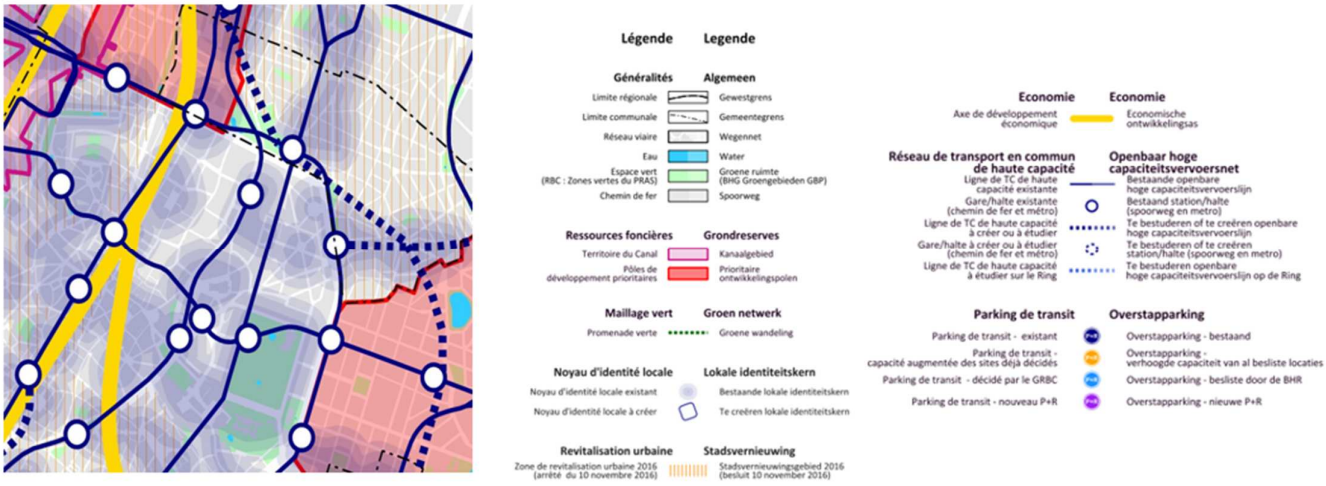
Uittreksel uit kaart 5 van de PRDD "Economische ontwikkeling" (PRDD, 2018)

Binnen de perimeter van het BBP geïdentificeerde elementen:

- Een universiteitscampus ligt binnen de BBP-perimeter.

In de buurt van de BBP-perimeter geïdentificeerde elementen:

- De Kruidtuinlaan (Kleine Ring), ten noorden van de BBP-perimeter, wordt beschouwd als een economische ontwikkelingsas.



Uittreksel uit kaart 8 van de PRDD "Projet de ville" (PRDD, 2018)

Binnen de perimeter van het BBP geïdentificeerde elementen :

- De site maakt deel uit van bestaande lokale identiteitskern;
- De site ligt langs een structurerende erfgoedas;
- De site ligt langs een groen netwerk (Pachecolaan) en in een vergroeningsgebied (maar in de directe omgeving van de Péchère-tuin en, verder weg, de Kruidtuin).

In de buurt van de BBP-perimeter geïdentificeerde elementen:

- Andere lokale identiteitskernen liggen dicht bij de perimeter van het BBP;
- Rondom de perimeter van het BBP liggen verschillende openbaarvervoerslijnen met een hoge capaciteit (metrolijnen 2 en 6, tramlijnen 92 en 93, toekomstige tramlijn 15).

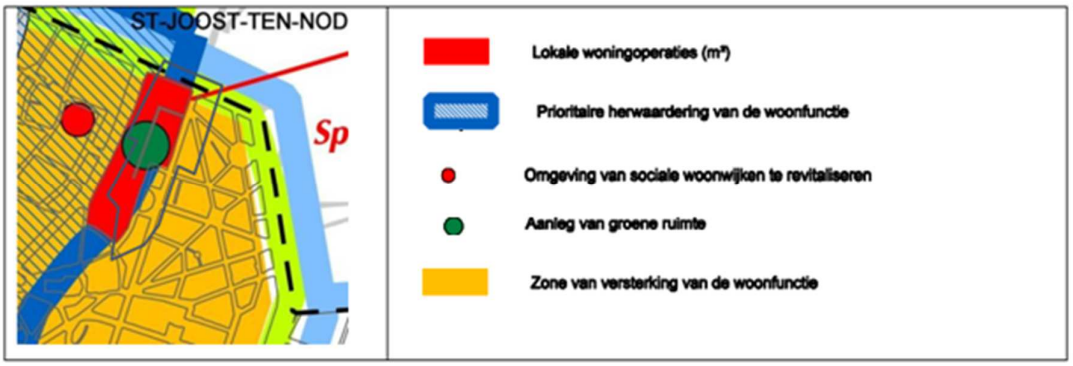
2.2.2 Gemeentelijk ontwikkelingsplan van de Stad Brussel - RB 02.12.04[10]

Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van de Stad Brussel werd goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering (Belgisch Staatsblad van 17/02/2005). De elementen van kaarten van de Atlas "Krachtlijnen" die aangeduid zijn binnen de perimeter van het BBP Pacheco worden hieronder vermeld. De perimeter van het BBP wordt hernomen in :

- Een "zone van versterking van de woonfunctie " voor het oostelijke deel van de Vijfhoek (kaarten 1 en 6);
- Een gebied voor "prioritaire vernieuwing van de woonfunctie", dat de centrale en westelijke delen van de Vijfhoek omvat (kaart 1);
- Een "lokale woningoperatie" van 25.000 m² genaamd "Rijksadministratief Centrum" (kaarten 1 en 6);
- Een zone van "over het gebied gespreide woningoperaties" die bijna de volledige Vijfhoek beslaat (kaart 6);
- Een gebied waar "een mix van functies moet worden versterkt/hersteld ", dat het oostelijke deel van de Vijfhoek beslaat (kaart 2);
- Een "politieke en administratieve pool" die de meeste blokken rond het Paleis van Justitie omvat (kaart 4);
- Een "gebied voor de herwinning van huisvesting" dat het oostelijke deel van de Vijfhoek beslaat (kaart 5);
- Een punt voor "aanleg van groene ruimte", "aan te leggen groene ruimte" en "aan te leggen of te valoriseren groene ruimte" wordt gesignaleerd binnen de perimeter van het BBP (kaarten 1, 3 en 8);
- Een "om te vormen site " wordt gesignaleerd binnen de perimeter van het BBP (kaart 2);

[10] Aangezien de analyse van dit MER plaatsvindt tijdens het goedkeuringsproces van het GPDO, wordt de analyse van het GOP hier ter informatie gegeven.

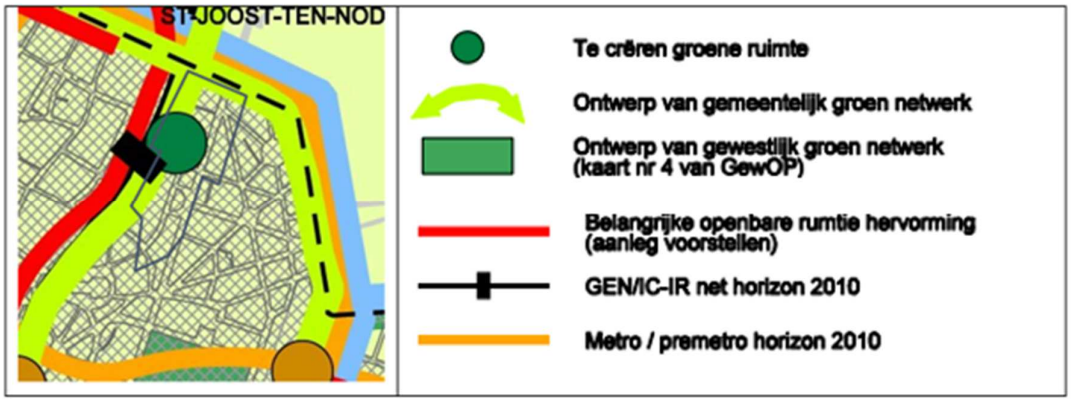
- Een te verbeteren of aan te leggen verbinding is gesignaleerd van oost naar west binnen de perimeter van het BBP (kaart 7).



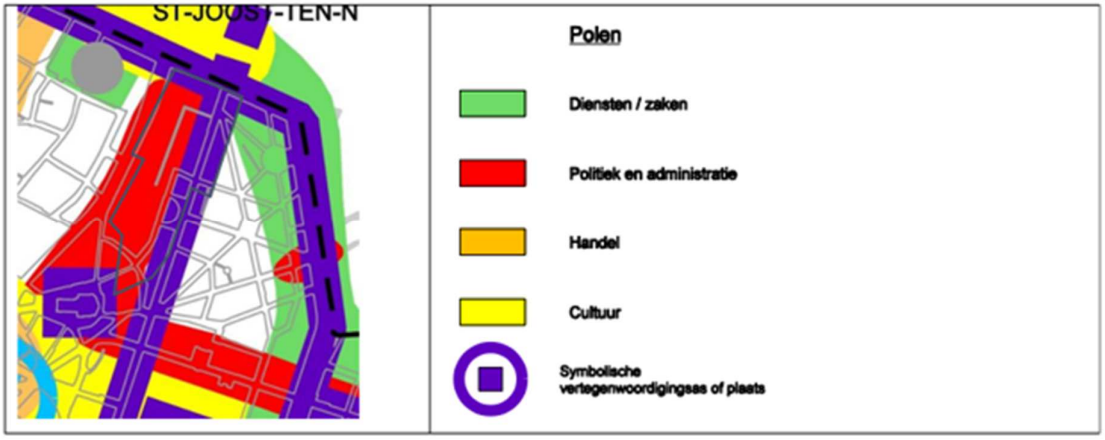
Fragment uit kaart 1 "Revitalisering van huisvesting" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



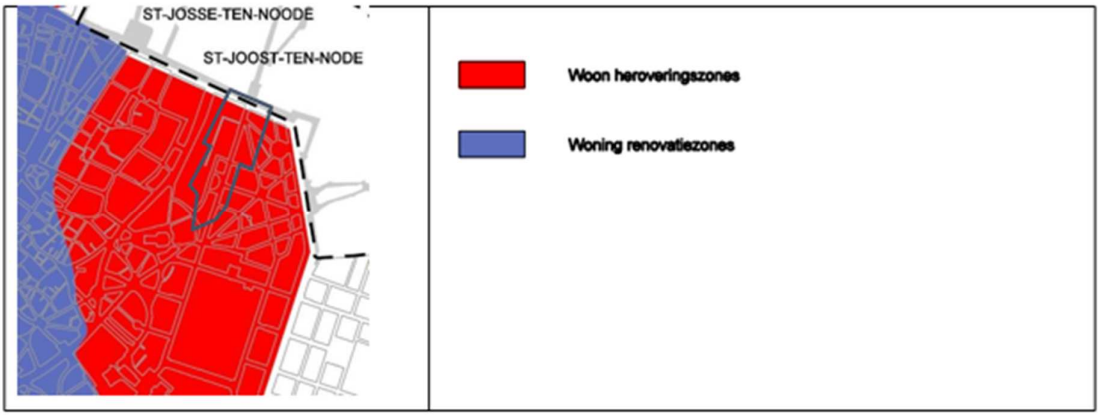
Uittreksel uit kaart 2 "Ondersteuning van geïntegreerde economische ontwikkeling" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



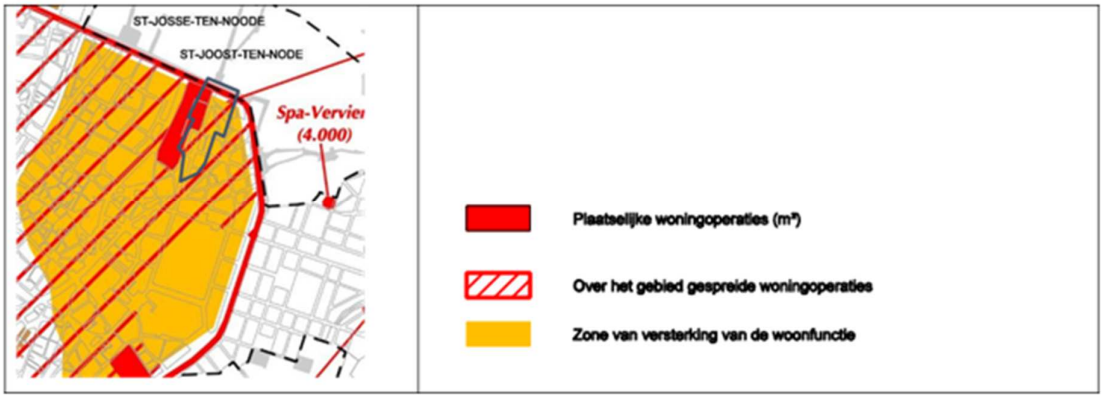
Fragment uit kaart 3 "Bevordering van een duurzaam milieu" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



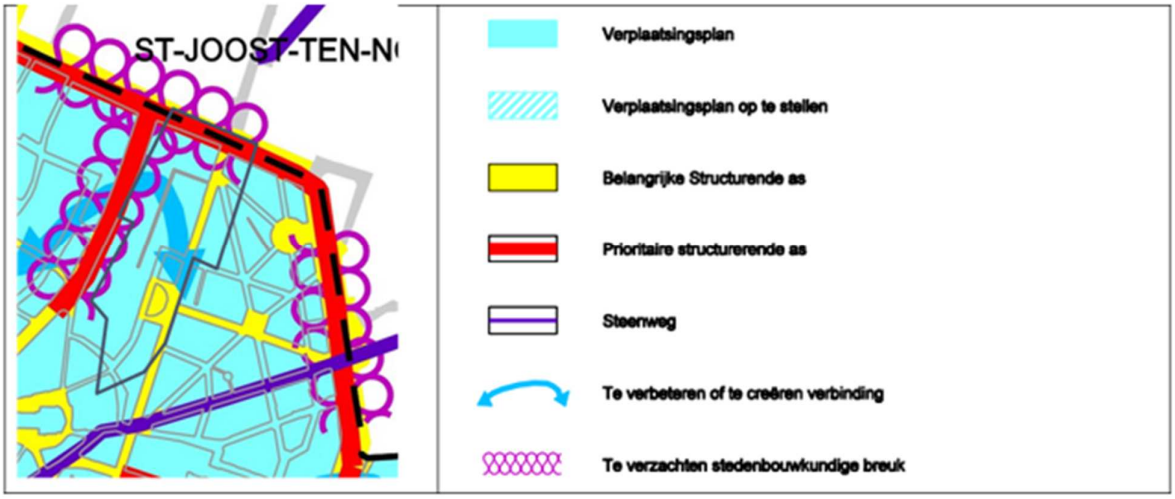
Uittreksel uit kaart 4 "Nationaal en internationaal vertegenwoordigingsbeleid" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



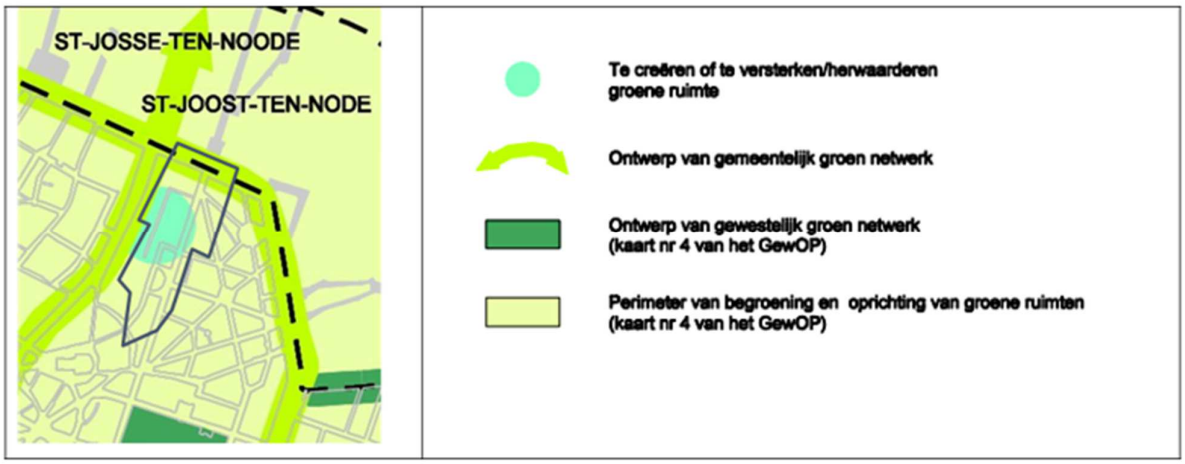
Uittreksel uit kaart 5 "Huisvestingsbeleid" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



Uittreksel uit kaart 6 "Huisvestingspotentieel" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



Fragment uit kaart 7 "Beleid openbare ruimte" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)



Uittreksel uit kaart 8 "Milieubeleid" in de Atlas Krachtlijnen van het GOP (Agora, 2004)

In het GOP wordt de wens geuit om de site van het BBP te herontwikkelen door er woningen te bouwen, maar ook door de functiemenging te vergroten en de site om te vormen, met behoud van het politieke en administratieve karakter van de wijk. De GOP-plannen drukken ook de wens uit om de stedelijke kloof die door de Pachecolaan is ontstaan, te verkleinen.

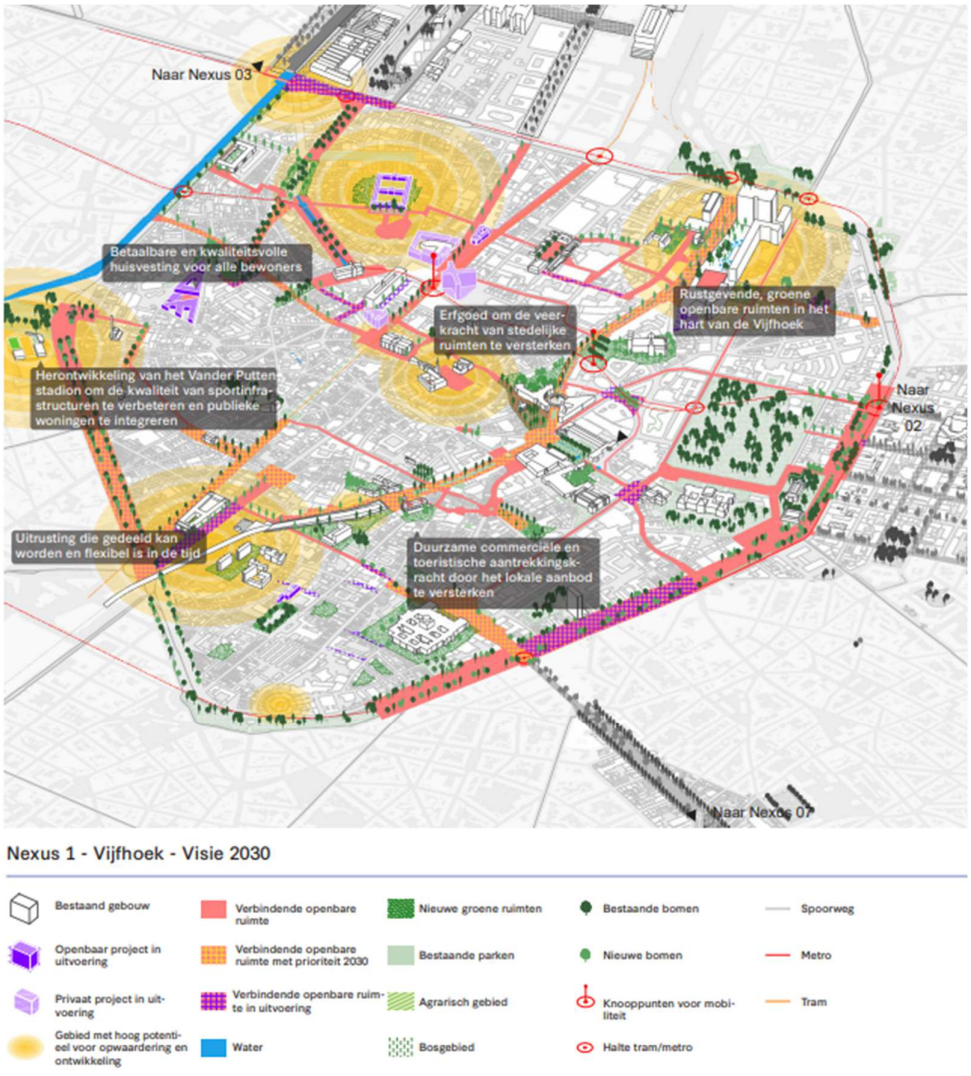
2.2.3 Gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling van de Stad Brussel - GA 07/11/24

Het gemeentelijk plan voor duurzame ontwikkeling van de Stad Brussel werd op 7 november 2024 goedgekeurd door de regering. Het legt strategische en territoriale doelstellingen vast voor de prioritaire ontwikkeling van de Stad tussen 2030 en 2050. Het gebied "Pacheco", dat het Rijksadministratief Centrum, de Pachecolaan en het Congresstation omvat, is geïdentificeerd als een gebied met een groot potentieel voor verbetering en ontwikkeling, waar veel van de uitdagingen en strategische doelstellingen van het GPDO elkaar kruisen. De Pachecolaan, die momenteel wordt gezien als een stedelijke barrière, biedt mogelijkheden om de hoeveelheid ruimte voor auto's drastisch te verminderen en om te vormen tot een groene en actieve stadsboulevard. Er moet een nieuw pad worden aangelegd van de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk naar de Martelaarswijk, dat door het Rijksadministratief Centrum loopt en zo de hoger en lager gelegen delen van de Stad met elkaar verbindt. De aanstaande herbestemming van het Rijksadministratief Centrum, Passage 44 en bepaalde inplantingen van de Nationale Bank biedt uitzicht op een nieuwe stedelijkheid en een mix van gebruiksmogelijkheden die deze verbinding zouden kunnen activeren. De mobiliteitsdoelstellingen en -projecten van het GPDO worden meer gedetailleerd beschreven in hoofdstuk 3 - Mobiliteit.

Het GPDO definieert ook de “Nexussen”. De Nexussen, die een netwerk vormen om het veerkrachtige ‘grid’ dat de Stad Brussel wenst op te zetten te concretiseren, zijn de geografische gebieden waar de strategische doelstellingen die in het GPDO zijn vastgelegd elkaar ontmoeten en intensiever op elkaar inwerken. De Pacheco-site bevindt zich in een gebied met een hoog potentieel voor de versterking en ontwikkeling van Nexus nr. 1.

De strategische doelstellingen van deze Nexus zijn:

- Zorgen voor een duurzaam evenwicht tussen de stad als plek om te wonen en de stad als plek om te bezoeken door een functionele en sociale mix te bevorderen, leegstaande en ongezonde panden te renoveren, de sociale woningvoorraad te renoveren, betaalbare woningen voor gezinnen en voorzieningen/diensten te ontwikkelen en tegelijkertijd het hotelaanbod voor bezoekers onder controle te houden.
- Zorgen voor een netwerk van rustige openbare ruimten door alle soorten parkeren om te leiden naar parkeerterreinen buiten de straat, om tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en bezoekers op het gebied groene ruimten, rust, kwaliteit en evenementen.
- Het plantenerfgoed en de erfgoedidentiteit van de wijken in de Vijfhoek verbeteren en tegelijkertijd hun veerkracht tegen de risico’s van hitte-eilanden, overstromingen en verslechtering van de luchtkwaliteit versterken door de aandacht te richten op de gebouwen, het interieur van blokken en openbare ruimten.
- De commerciële en toeristische aantrekkingskracht van de Vijfhoek waarborgen door het lokale aanbod en de commerciële identiteit van elke wijk te ontwikkelen, door de oprichting van stedelijke distributiecentra en door de implementatie van uitvoeringsplannen te ondersteunen.



Nexuskaart van het toekomstige BDCP voor de stad Brussel (Stad Brussel, 2024)

De site bevindt zich ook:

- In een groen netwerk dat van noord naar zuid (Pachecolaan) en van de hogere naar de lager gelegen delen van de Stad loopt (Congresstraat- Ommegangstraat) loopt;
- In een lokale identiteitskern die moet worden versterkt;
- In een logistieke ecozone en een zacht logistiek mobiliteitsnetwerk;
- Dicht bij een mobiliteitsknooppunt rond het Congresstation.

Deze verschillende factoren bevestigen de ambities die historisch zijn vastgelegd voor de perimeter van het BBP Pacheco.

2.2.4 Richtschema Kruidtuin - 30.11.06

Het richtschema "Kruidtuin" werd in 2006 goedgekeurd door de gewestelijke regering[11]. Het bevat 4

doelstellingen voor de ontwikkeling van het hefboomgebied:

- Verbetering van de ruimtelijke en functionele verbindingen tussen de Kruidtuin, de Kleine Ring, de Vijfhoek en de Stad;
- Bij de herontwikkeling de collectieve identiteit en de architectonische, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het RAC valoriseren;
- De verstedelijking op plaat controleren door de toegankelijkheid ervan te verbeteren en de verschillende gebruiksvormen aan te moedigen;
- Een functionele en sociale mix introduceren op de site van het Rijksadministratief Centrum.

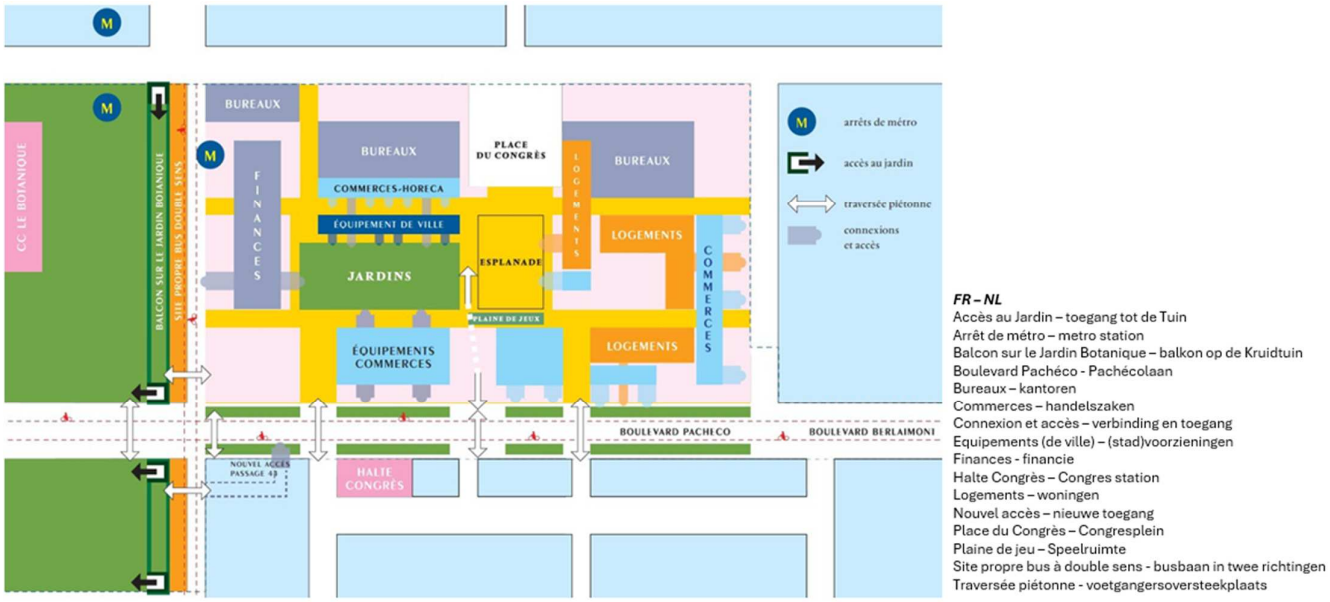
Om deze doelstellingen te bereiken, worden interventiemogelijkheden gedefinieerd. Met betrekking tot de perimeter van de aanvragen en de directe omgeving zijn dit:

- Wat betreft openbare ruimten en hun omgeving:
  - Herinrichting van de Pachecolaan en de Berlaimontlaan om de openbare ruimte beter te delen;
  - Langs de Pachecolaan prioriteit geven aan twee voetgangersverbindingen tussen de twee kanten;
- Wat betreft de open ruimte rechts van het Rijksadministratief Centrum:
  - De esplanade valoriseren als openbare ruimte voor het observeren van het Brusselse panorama;
  - De organisatiestructuur van de Hangende Tuin behouden;
  - Aanleg van nieuwe trappen om stapsgewijs toegang te krijgen van de Pachecolaan tot het niveau van het Congresplein;
  - Creatie van een overdekte verticale circulatie (die de parkeergarages A, de Pachecolaan en de esplanade met elkaar verbindt);
- Wat betreft de reorganisatie van het Rijksadministratief Centrum en de bestemmingen:
  - Sloop van gebouw G;
  - Inplanting van een nieuw "slakvormig" flatgebouw op de plaats van gebouw G en langs de Oratoriënberg, met een torengebouw tegenover Financietoren aan de voorkant van de esplanade;
  - Bestemming van de benedenverdieping van het nieuwe woongebouw voor voorzieningen of buurtwinkels.

In het richtschema worden al deze opties grafisch weergegeven in de vorm van het onderstaande diagram.

Het BBP Pacheco (2013) is opgesteld in overeenstemming met veel van de doelstellingen en intenties van het richtschema (2006).

[11] Ter herinnering, het heeft geen regelgevende waarde, zoals blijkt uit de jurisprudentie van de Raad State over GGB 1. De beschreven documenten in dit hoofdstuk zijn richtdocumenten, geen regelgeving.



Schema van de opties in het Masterplan "Kruidtuin" (Ateliers Lion Architectes Urbanistes en MSA, 2006)

2.2.5 Masterplan voor de hervalorisering van de openbare ruimte tussen het lager en hoger gelegen deel van de stad - 2021

De Stad Brussel heeft een studie uitgevoerd om de openbare ruimten tussen de beneden- en de bovenstad te hervaloriseren. Het doel van de studie is het potentieel aan te tonen van verbetering van het voetgangersverkeer tussen de beneden- en de bovenstad van de Vijfhoek. Het is ook de bedoeling om de ontwikkeling van dit deel, gemarkeerd door de Noord-Zuidverbinding, toe te lichten met het oog op een herdefiniëring van het imago via de herinrichting van de openbare ruimten.

Het project is georganiseerd rond drie grote ambities:

1. De bovenstad verbinden met de benedenstad via oost-westverbindingen;
2. De betonnen woestijn transformeren in een bewoonbaar ecosysteem;
3. Een gebied creëren om te experimenteren met nieuwe gebruiksvormen.

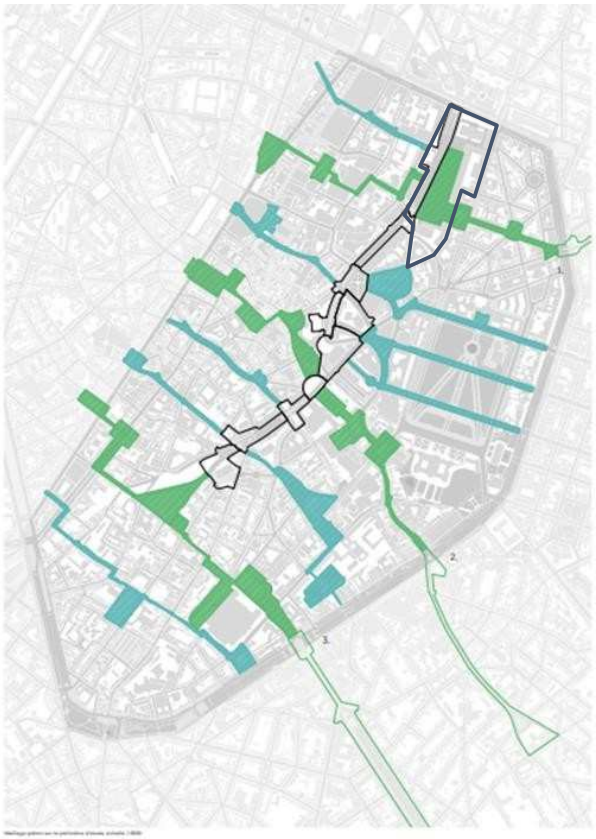
De site van Pacheco maakt deel uit van een structurerende figuur die de boven- en benedenstad met elkaar verbindt. Deze sequentie, die bekend staat als de noordelijke sequentie, wordt gekenmerkt door een lineaire as van pleinen in een rij, van het Madouplein tot het De Brouckèreplein, verbonden door een systeem van kleine straatjes die worden doorsneden door de grote dwarsas gevormd door de Pachecolaan.

Deze interpretatie van de relatie tussen de verschillende openbare ruimten is een interessante manier om naar de verbindende rol te kijken die de ruimten binnen de perimeter langs deze as spelen.

De perimeter wordt ook geïdentificeerd als het hart van ecologische corridors.

De Noord-Zuidverbinding is een natuurlijke opvangplaats voor afvloeiend water dat deze ecologische corridors kan irrigeren.

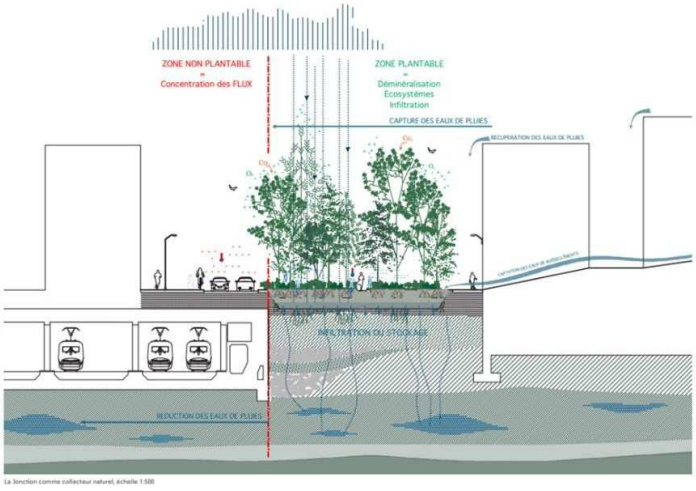
Om deze noordelijke sequentie te verbeteren, stelt de studie ten slotte voor om de esplanade te activeren en de helling zoveel mogelijk te verzachten (zie onderstaande diagrammen). **Met deze principes moet rekening worden gehouden bij herinrichtingsprojecten voor de openbare ruimte.**

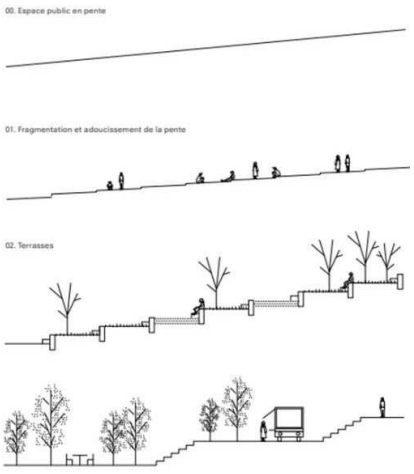


Kaart van oost-west voetgangersverbindingen (Bas-Smets, Ville de Brussel, 2021)



Kaart van ecologische corridors op voetgangersroutes (Bas-Smets, Stad Brussel, 2021)





Terugdringen van hellingen (Bas-Smets, Stad Brussel, 2021)

3 ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

3.1 VERANDERINGEN IN STEDELIJKE MORFOLOGIE

3.1.1 Stedelijke structuur

Om de problemen die gepaard gaan met de herontwikkeling van deze wijk volledig te begrijpen, is het belangrijk om de rol ervan te begrijpen in de evolutie van het stedelijk weefsel in de loop der tijd.

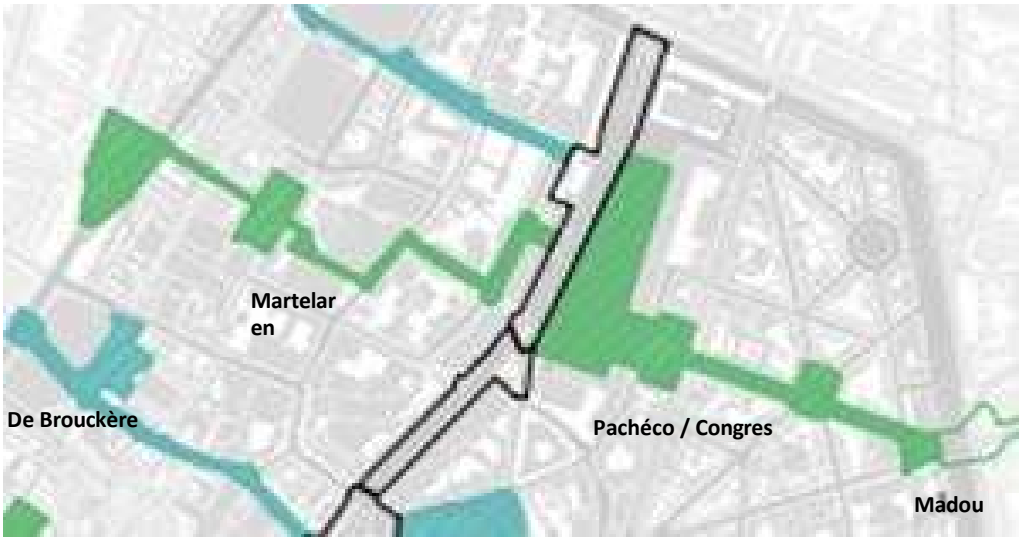
De identiteit van de wijk is gekoppeld aan de ontwikkeling van de noord-zuidassen in de Vijfhoek.

De aanleg van de Noord-Zuidverbinding is het grootste infrastructuurproject in het centrum van Brussel. Het omvat de bouw van een viaduct, een tunnel, drie nieuwe stations (Centraal Station, Kapellekerk en Congresplein) en de afbraak van een groot deel van het stadscentrum. De stedelijke structuur van dit deel van Brussel werd grondig aangetast door de aanleg van de Noord-Zuidverbinding. Het traditionele weefsel van Brussel werd langs deze route weggevaagd. Tijdens de heropbouw werden een aantal modernistische elementen ingeplant op de articulatie met de meer klassieke architectuur, zoals het gebouw van de Nationale Bank.



Het gebouw van de Nationale Bank van , symbool van de gangen met één functie in de wijk, circa 1950

Deze nieuwe gebouwen zijn herkenningspunten in de wijk geworden. Het complex van het Rijksadministratief Centrum is daarom een essentieel onderdeel van puzzel. De recente ontwikkelingen hebben het echter sterk teruggetrokken ten opzichte van de functionering van de omliggende wijken.



De as Madou - Martelaren (hier in het groen), die door Pachéco loopt en een belangrijke verbinding vormt (Bas-Smets, 2021)

De grote sloopwerken maakten de bouw op een nieuwe monumentale modernistische schaal mogelijk. De bouw van nieuwe gebouwtypologieën en stedelijke blokken op een groter perceel werd gevolgd door de inplanting van kantoorgebouwen en verschillende instellingen. Het monofunctionele karakter van deze ontwikkelingen contrasteert met de functionele diversiteit van het stadscentrum.

Het RAC-complex maakt deel uit van een grootschalige herstructurering van dit deel van het gebied boven de sleuf die werd aangelegd voor de Noord-Zuidverbinding. Het Rijksadministratief Centrum is een van de bakens in het stedelijk weefsel van Brussel. Als geheel, maar ook dankzij de aanwezigheid van elementen zoals de Financietoren, een zeer zichtbaar gebouw dat het Brusselse landschap markeert door zijn hoogte.

Binnen de perimeter van het BBP of in de directe omgeving ervan spelen bepaalde elementen een referentierol in het landschap en in de stedelijke verbeelding. Deze omvatten

- het Congresplein en de Congreskolom,
- de halte Congres.

Naast de symbolische landschappelijke waarde van deze architecturale objecten, speelt de wijk als geheel een rol in het herdefiniëren van de gebruiksvormen en de stedelijke dynamiek die ze de Stad kan bieden.



Luchtfoto van de aaneenschakeling van lanen (Keizerin- en Pachecolaan) in 1989

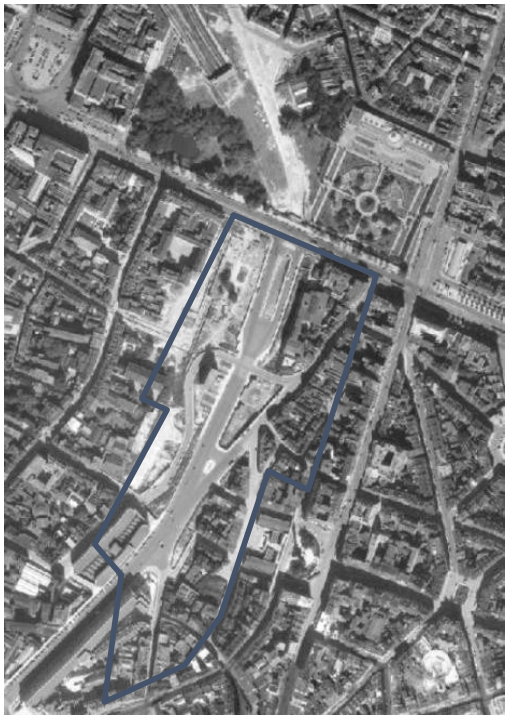


Sloopwerkzaamheden die nodig zijn om de noord-middelkruising te bouwen

De luchtfoto's hieronder illustreren deze evolutie van de algemene stedelijke context in het geografische gebied van de BBP-perimeter van 1930 tot vandaag.



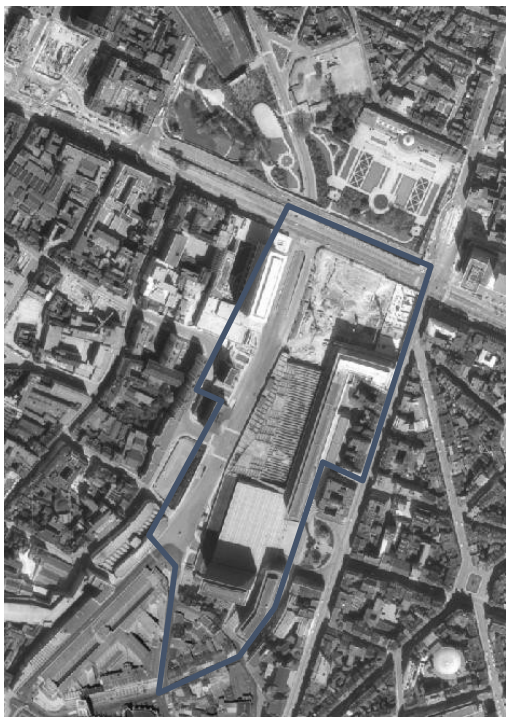
Luchtfoto 1930/35



Luchtfoto in 1950

Verandering in stof van 1930/35 tot 1953 (Bruciel, 2023)

Tussen 1930 en 1953 werd het stadsweefsel aanzienlijk gewijzigd om de aanleg van het spoorwegverbinding Noord-Zuid mogelijk te maken. De Pachcolaan in zijn huidige vorm werd ook aangelegd, net als de ingang van de tunnel bij de Kruidtuin. Een aantal gebouwen langs deze route werden afgebroken, waardoor er braakliggende terreinen overbleven die ontwikkeld moesten worden. De bouw van het Rijksadministratief Centrum begon in 1958. We kunnen ook de evolutie van de rest van het stadsweefsel waarnemen, met het verschijnen van grote woonwijken langs de hoofdwegen in de buurt van de RAC-site.



Luchtfoto in 1971

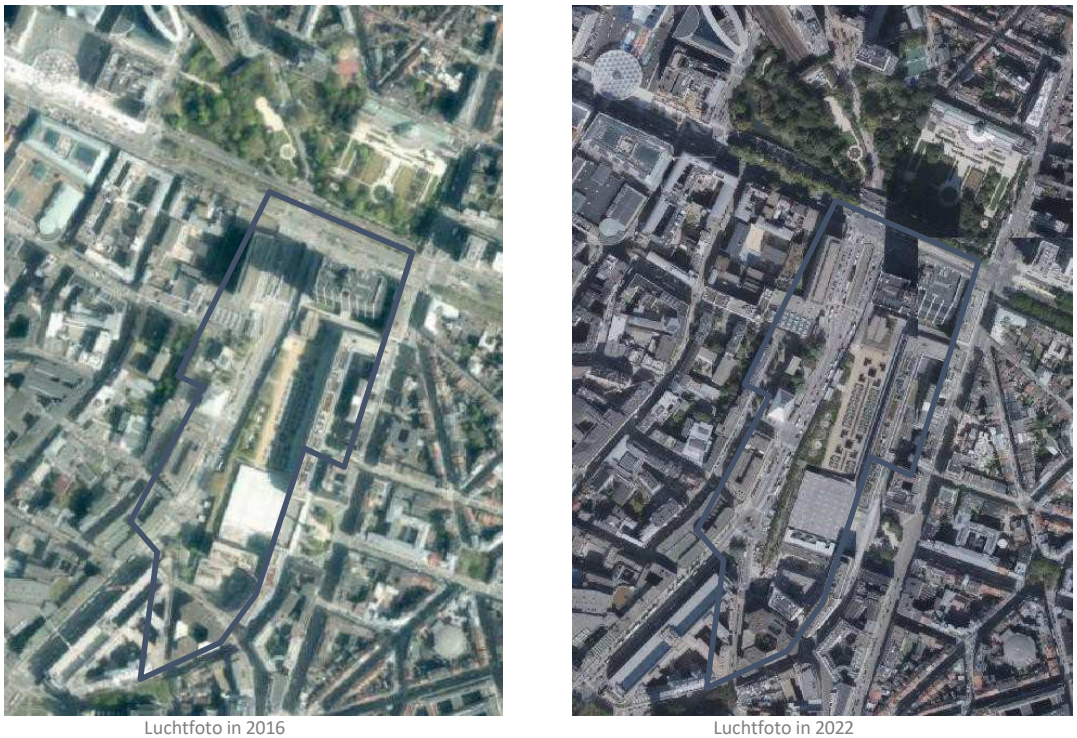


Luchtfoto in 1996

Veranderingen in stof van 1971 tot 1996 (Bruciel, 2023)

Op de luchtfoto van 1996 heeft het Rijksadministratief Centum een voetgangerszone die zich in twee delen naar links en rechts uitstrekt.

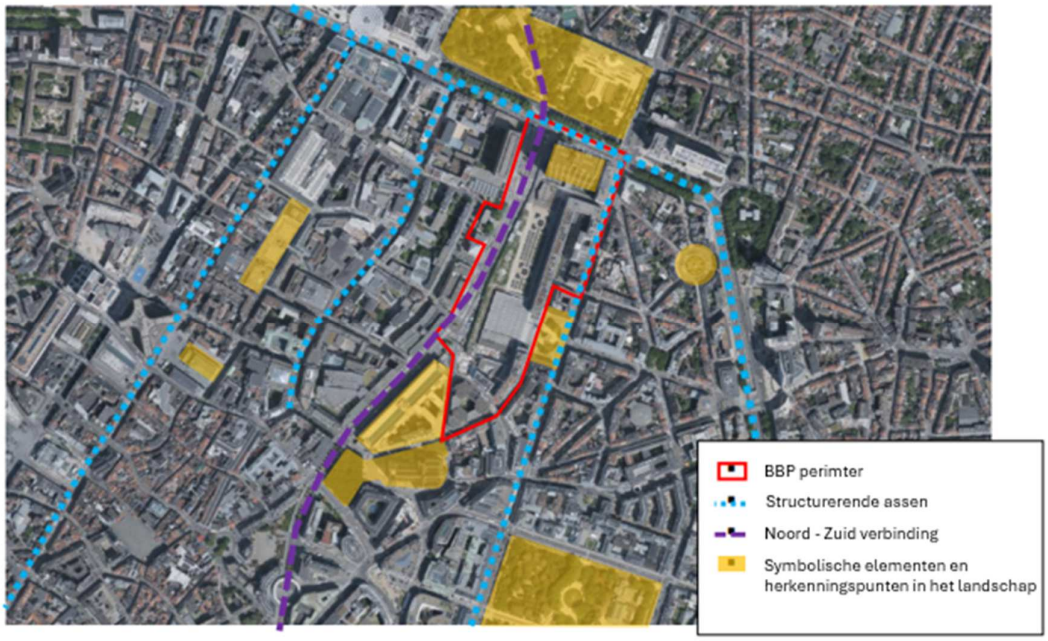
voorbij de Pachecolaan (in de blauwe cirkels hierboven) tot aan de halte Congres (in het zuiden) en langs de Kruidtuinlaan (in het noorden).



Luchtfoto in 2016 Luchtfoto in 2022

Verandering van het weefsel van 2016 tot 2022 (BruGIS, 2023)

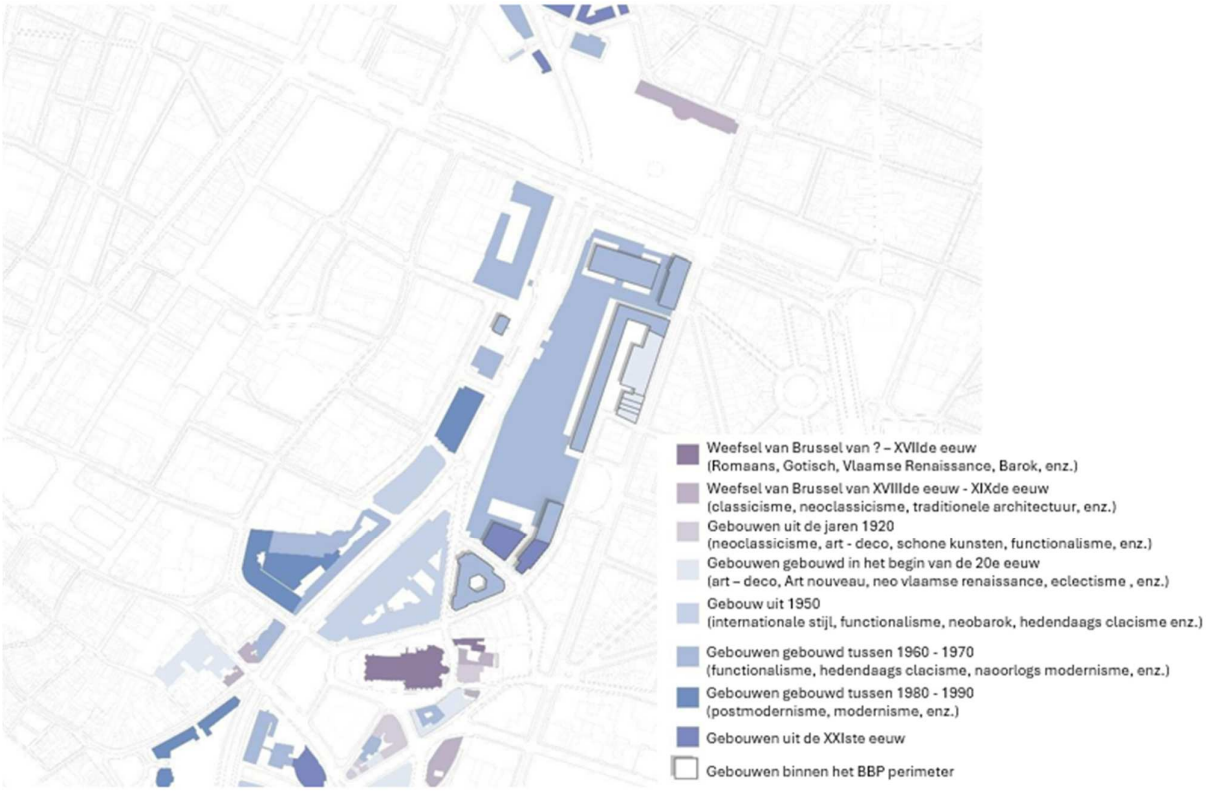
Tussen 1996 en 2006 werden de loopbruggen over de Pachecolaan ten westen van de Financietoren verwijderd. De rest van het stadsweefsel is geëvolueerd met het verdwijnen van de rijtjeshuizen ten voordele van hogere gebouwen. In 2017 werd gebouw G ten zuiden van de esplanade afgebroken. Meer recent, tussen 2020 en 2022, werd een van de gebouwen van het BELAIR-project (gebouw A3C) opgetrokken op het terrein tussen de Oratoriënberg en de voormalige locatie van gebouw G.



Structurele elementen en oriëntatiepunten rond de BBP-perimeter (ARIES op BruGIS-basis, 2023)

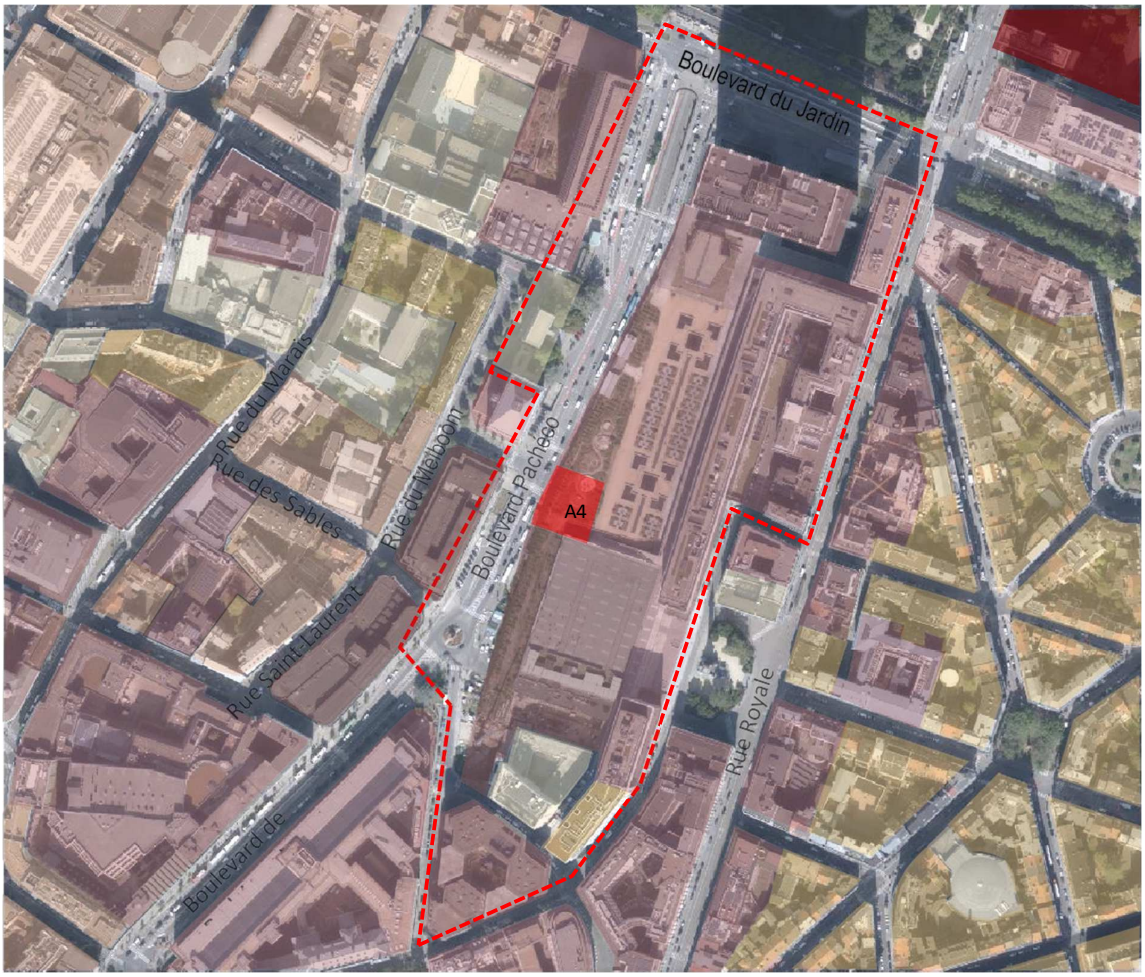


Programmering en gebruik van de verbinding-gebouwen (BUUR PoS, 2024)



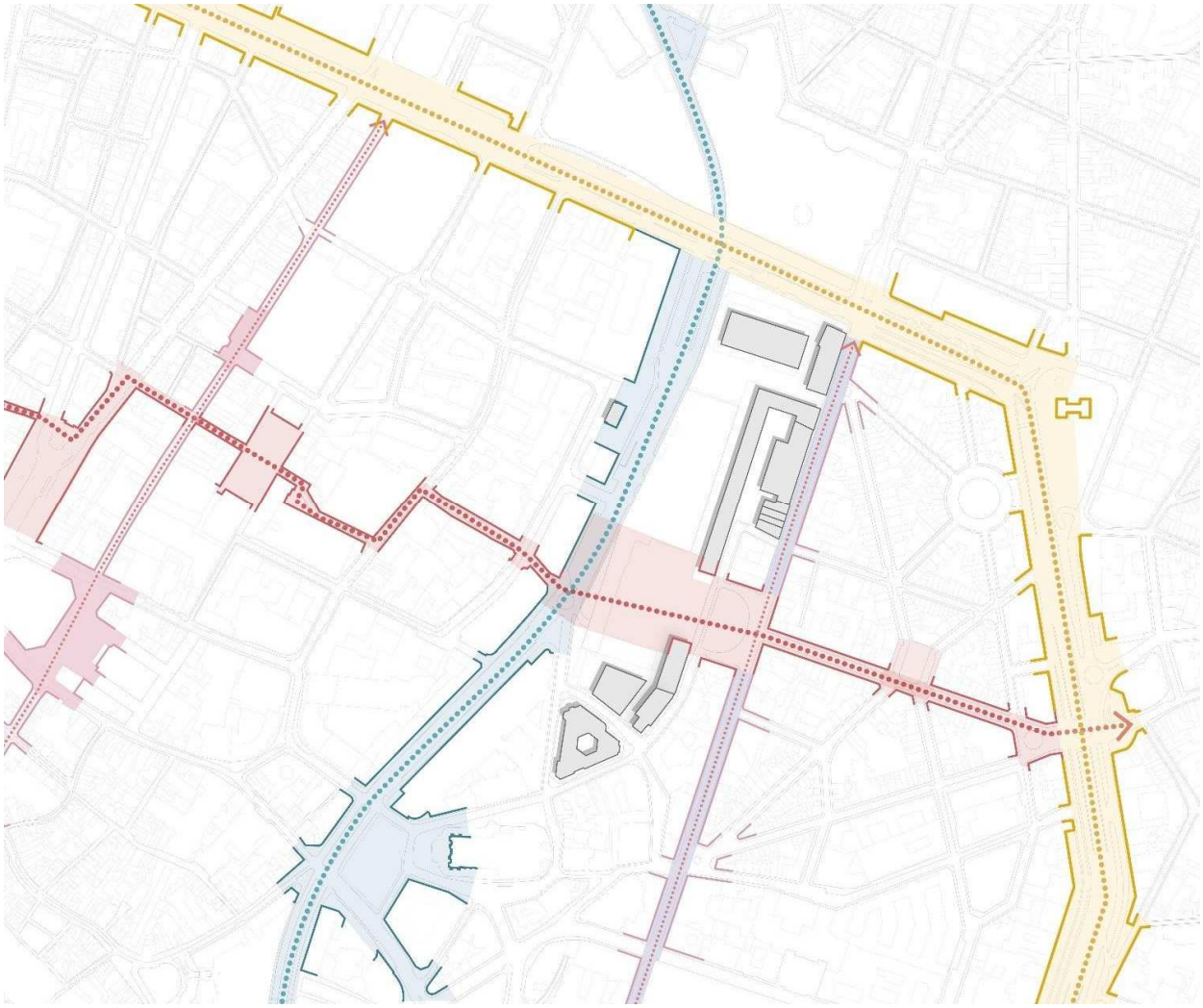
Leeftijd van het stedelijk weefsel langs de Verbinding-route (BUUR PoS, 2024)

Het diagram hieronder toont de verschillende grote gebieden in het stedelijk weefsel rond de perimeter van het BBP.



Stedelijke context (ARIES en BUUR PoS, 2024)

3.1.2 Structuur van de site



Het structureren van openbare ruimten en verbindingen rond de locatie (BUUR PoS, 2024)

Hoofdlijnen van de compositie

De site is georiënteerd langs de structurele elementen van de wijk:

- **de verbindingsas**, gemarkeerd door de Pachecolaan en de Koningsstraat: deze twee assen verbinden de Kruidtuin en de Kleine Ring in het noorden, met het Warandepark, de kathedraal en het historische hart van de stad in het zuiden;
- **de as die wordt bepaald door de Congresstraat**, tot aan de Kolom. Deze as loopt door tot het Rijksadministratief Centrum, dat op het einde van dit perspectief een uniek panorama biedt. Deze as markeert de verbinding tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad. Deze momenten van openheid zijn punctuele elementen in een landschap dat gedomineerd wordt door deze noord-zuidassen. Het Poelaertplein, de Kunstberg en het Rijksadministratief Centrum zijn hiervan de meest opvallende voorbeelden.

Op deze manier wordt de as van hoger naar lager gelegen gebieden gecompenseerd door een as die hier loodrecht op staat, langs de topografie en de as van de belangrijke stedelijke assen.

De uitzichten zijn geïnspireerd op deze twee assen, gekoppeld aan de positionering van de gebouwen en de vorm van de openbare ruimten.

- **Panorama vanaf de esplanade**, waar de fysieke as van de Congreskolom visueel wordt, met uitzicht over het lager gelegen deel van de stad. Vanaf deze plaats wordt de as ook minder recht en meer vervaagd, geïnfiltreerd in het traditionele stadsweefsel.
- **De Rivolistraat en de arcade** markeren het noord-zuidperspectief, nog steeds op hetzelfde niveau als de esplanade, en sturen

het zicht op de Financietoren. Voorbij de esplanade leidt deze as naar een uitzicht dat op dezelfde manier wordt omsloten door gebouw C en zich opent naar het drukkerijgebouw van de Nationale Bank sinds de sloop van gebouw G.

- **Het terras van de voormalige "promenade"-tuin**, nu braakliggend, volgt dezelfde richting en biedt uitzicht op de Pachecolaan en de omgeving;
- **De centrale Pechère-tuin** volgt dezelfde as. Deze dominante richting wordt weerspiegeld in de indeling van de tuinen, in het bijzonder door de aanwezigheid van een lange vijver. Het wordt aan de ene kant afgesloten door de Financietoren en aan de andere kant door de esplanade;

De modernistische stijl van de gebouwen die zijn verrezen sinds de aanleg van de Noord-Zuidverbinding treedt dus in dialoog met elementen uit een vroeger tijdperk, het stedelijk weefsel van het lager gelegen deel van de stad, de Nationale Bank, de Koninklijke Munt en het Congresplein, dat een neoclassicistische stijl heeft en een zekere strengheid dankzij de symmetrische indeling aan weerszijden van een centrale oost-westas. De gebouwen langs de noord-zuidverbinding zijn ontworpen als grote monofunctionele blokken langs een opeenvolging van brede lanen. Het RAC markeert het noordelijke uiteinde, voor de Vijfhoek.

Geschiedenis van ontwikkeling van het Rijksadministratief Centrum

De geschiedenis van het Rijksadministratief Centrum wordt gekenmerkt door vele veranderingen. De geschiedenis ervan kan als volgt worden samengevat in drie perioden:

- **Situatie vóór** 1981 :
  - Vóór 1958: de specifieke context van het begin van de 20e eeuw en de factoren die van invloed waren op de oprichting van het RAC;
  - 1958-1981: de periode van het ontwerp en bouw van het RAC;
- **Werkingsperiode van het Rijksadministratief Centrum** (1981-2004): periode waarin de locatie in gebruik was als administratief centrum van de federale overheid. Deze referentiesituatie dient als basis voor de analyse en ontwikkeling van de moderne beweging;
- **Renovatieperiode** (2004-heden): periode waarin het RAC wijzigingen onderging.

De onderstaande beschrijving volgt deze drie hoofdperioden.

Eerdere situatie (vóór 1981)

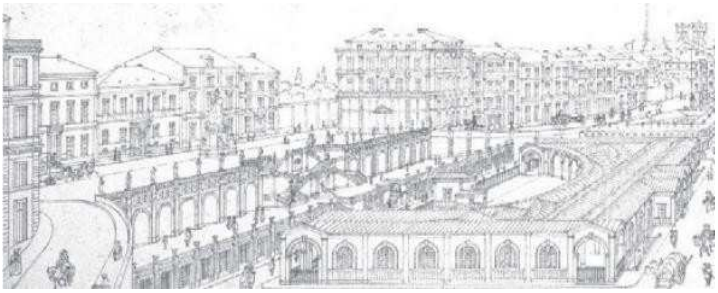
Hoewel het Congresplein binnen de perimeter van de tweede stadsmuur ligt, die in de tweede helft van de 14e eeuw werd gebouwd, werd het aangelegd in een gebied dat aan het begin van de 19e eeuw nog grotendeels onbebouwd was. Sinds het tweede decennium van de 19e eeuw wordt dit deel van de stad ontsloten door de Koningsstraat, die werd aangelegd op uitgestrekte taluds. Op de huidige plaats van het voormalige Rijksadministratief Centrum lagen terrastuinen - voor landbouw of vrijetijdsactiviteiten - waarvan de belangrijkste die van de Oratorianen waren. Het Brusselse huis van de orde der Oratorianen werd gesticht in de eerste helft van de 17e eeuw, vlakbij de collegiale kerk van Sint-Michiel en Sint-Goedele. In 1655 kochten de Oratorianen vijf huizen in de Kwartelstraat (verdwenen straat tussen de Bankstraat en de de Lignestraat) en een huis aan de Beestenmarkt (nu het Leuvenseplein) om er vanaf 1662 een klooster te bouwen. Hun terrastuinen, met uitzicht over de stad, waren beroemd.

Het oudste deel van de Koningsstraat (tussen het Koningsplein en het Leuvenseplein) werd aangelegd tussen 1776 en 1778. De straat werd 1821 verlengd in de richting van de Schaarbeekse Poort, door de voormalige tuinen van de Oratorianen, die eigendom waren geworden van het Bestuur van de Godshuizen na de afschaffing van de orde door het Franse revolutionaire regime. De tuinen verdwenen bij deze gelegenheid, terwijl de gebouwen in gebruik bleven door het Bestuur van de Godshuizen van Brussel tot 1845.

De rechte verlenging van de Koningsstraat langs een vlakke ondergrond accentueert onvermijdelijk de helling van het terrein (van 2 tot 6 m hoogteverschil op sommige plaatsen, langs een rechte steunmuur) en resulteert in het ontstaan van een aparte wijk onder de weg, bekend als het "bas-fonds".

De Stad Brussel kocht de grond onder de Koningsstraat van het Bestuur der Godshuizen. En
In 1847 organiseerde het een wedstrijd om het uitzicht op de benedenstad te waarborgen. Geen van de ingediende projecten, zelfs niet dat van de winnaar wordt weerhouden.

Het ontwerp dat Jean-Pierre Cluysenaar[12] (1811-1880) na de wedstrijd indiende, werd uiteindelijk aanvaard. Het project omvatte de aanleg van een neoromaanse overdekte markt en een monumentale trap die van een lager gelegen open ruimte naar een hoger gelegen plein leidde, bekend als het "Panoramas"-plein (nu het Congresplein). De werkzaamheden werden uitgevoerd tussen 1848 en 1857. De markt werd nooit het verhoopte succes en werd in 1886 omgebouwd tot nachtverblijf en decormagazijn voor het Munttheater.



Project voor een overdekte markt (Jean-Pierre Cluysenaar, 1847)

Er werd een wedstrijd uitgeschreven om de inrichting van het Panoramas-plein, bovenaan de trap, te ontwerpen. Joseph Poelaert won de wedstrijd en legde het Congresplein aan, met de Congreskolom en de twee symmetrische gebouwen aan weerszijden van het plein.



Overdekte markt met het trappenhuis, de Zuil en de Congresplein (auteur onbekend, 1859)

De bouw van al deze projecten begon in de tweede helft van de 19e eeuw en het Congresplein werd in 1859 ingehuldigd. Deze indeling bleef behouden tot het Rijksadministratief Centrum werd gebouwd. Op deze foto uit die periode is te zien dat de Congresstraat nog niet was aangelegd.

Het **begin van de twintigste eeuw** werd gekenmerkt door belangrijke gebeurtenissen die het ontwerp van het Rijksadministratief Centrum hebben beïnvloed, zoals de Noord-Zuidverbinding die door Brusselse wijken liep die op een nieuwe manier zouden worden verstedelijkt. De verbinding tussen het station Brussel-Zuid en Brussel-Noord creëerde destijds een sleuf in het Brusselse weefsel, wat leidde tot onteigeningen en een nieuwe organisatie van het stedelijk weefsel dat aan deze wijk grensde. In die had de modernistische beweging een sterke invloed op het ontwerp van deze nieuwe verstedelijking, waarvan het RAC deel uitmaakte.

Het Manhattanplan in Brussel, en meer bepaald de scheiding van verkeerswegen in verschillende niveaus, heeft ook een invloed gehad op het ontwerp van het RAC: "*De scheiding van verkeerswegen, die steeds meer ingang vond in de Verenigde Staten en Europa, werd bedacht als antwoord op de invasie van de auto in de steden*"[(13).] Deze visie bestond dus uit de scheiding van een autosnelwegennetwerk (georganiseerd op een lager niveau) en een voetgangersnetwerk met openbare ruimten (georganiseerd op een hoger niveau). Deze scheiding wordt weerspiegeld in het ontwerp van het RAC.

[12] Geboren in een familie van kunstenaars, studeerde hij bij de architect T.-F. Suys. Zijn rijke oeuvre getuigt van een brede eclectische inspiratie. Hij ontwierp talrijke residenties voor een welgesteld cliënteel, evenals een aantal grote projecten die zowel architectuur als stedenbouw omvatten: de Saint-Hubert galerijen, de Parkmarkt, enz.

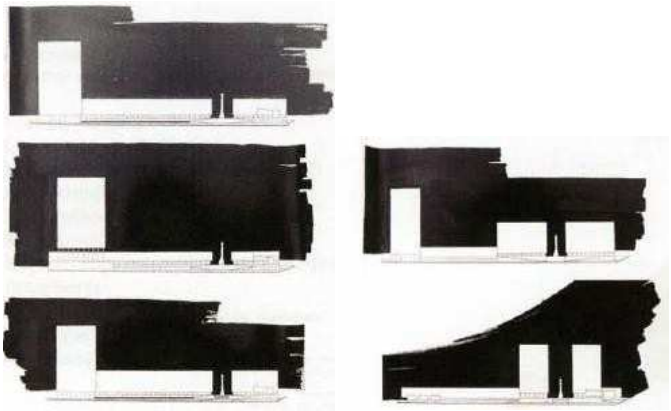
[13] *Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier*, Thierry Demey, Ed. Paul Legrain, Brussel, 1992, p.115.

De beslissing om het Rijksadministratief Centrum te bouwen was gebaseerd op het principe, voorgesteld door Louis Camus, om de administratieve diensten die verspreid waren over 57 gebouwen te centraliseren tegen een kostprijs van 60.000.000 Belgische frank. De keuze van de locatie voor het RAC werd beïnvloed door[14] :

- De mogelijkheid om een krottenwijk te "regenereren";
- Het gebaar en de symboliek van het vestigen van het Rijksadministratief Centrum in het hart van de agglomeratie, het hoofdkwartier van de nationale instellingen;
- De nabijheid van treinstations en de ligging aan de onlangs aangelegde Noord-Zuidverbinding.

Toen de locatie eenmaal was gekozen, werd er een groep architecten samengesteld en werden er verschillende vooontwerpen opgesteld, die leidden tot de ontwikkeling van het Rijksadministratief Centrum zoals het in de tweede helft van de 20e eeuw werd gebouwd. De eerste keuze viel op de monumentale ontwerpen van Léon Stynen en Jean Gilson, die de Alpha-groep vertegenwoordigden. Volgens het document "Het Rijksadministratief Centrum", gepubliceerd door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: "*De Alpha-groep is een van de belangrijkste vertegenwoordigers van grootschalige stedenbouw, gekenmerkt door de principes van het Handvest van Athene. In verschillende projecten in België en Belgisch Congo, die een aanzienlijke impact hebben gehad op de stedenbouw, laat de groep zich leiden door een reductief functionalisme. [...]* ". Hun projecten combineerden moderne gebouwen verspreid over de tuinen en terrassen die uitkijken over het stadscentrum en die zweefden op een tussenniveau tussen de panoramische esplanade van de Koningsstraat en de Pachecolaan met een rechthoekige toren, parallel aan de Pachecolaan, van 40 verdiepingen hoog. Jean Gilson stelde een combinatie voor van drie kamvormige gebouwen en een toren. Beide architecten rechtvaardigden de toren op basis van het Amerikaanse model en de voordelen die het bood.

Hieronder staan de compositietekeningen die Léon Stynen heeft voorgesteld voor het Rijksadministratief Centrum. Deze composities zijn gebaseerd op een symmetrische opstelling rond de Congreskolom en stellen in de meeste gevallen een contrapunt voor naar het noorden in de vorm van een toren.



Compositie tekeningen van Léon Stynen (uittreksels uit EI sur la rénovation des bâtiments D&F, Guy Chatel, 2007)

De tekst, overgenomen uit EI sur la rénovation des bâtiments D&F (Guy Chatel, 2007) analyseert de compositie van de gebouwen van het Rijksadministratief Centrum: "*De stedelijke scenografie die Joseph Poellaert medio 19e eeuw op het plein heeft uitgezet, is gedragen door een precieze geometrie, maar steunt wat zijn articulatie betreft op de emblemen en de symbolen van burgerlijke en militaire macht. Zoals dit het geval is met de meest recente modernistische toevoegingen aan stedelijke ensembles uit een lang verleden, is het RAC-complex een symbool van geometrische en architecturale monumentaliteit. De met tekens beladen Congreskolom werd hier jegens verstilde waardigheid gezet; een naakte achtergrond van stenen en glazen vlakken, en de open lucht."*. Hij benadrukt deze zoektocht naar symmetrie en monumentaliteit, die ten tijde van het project de kern van de compositie vormden.

Toenmalig Eerste Minister Achille Van Acker was het eens met het concept van de toren en vroeg de twee architecten hun krachten te bundelen om hem een gezamenlijk project voor te stellen. Stynen scheidde zich al snel af van groep architecten die verantwoordelijk was voor het project toen hij zich realiseerde dat het project uitgroeide tot een monofunctioneel programma staatskantoren, in tegenstelling tot wat hij zich had voorgesteld.

[14] Volgens het document *Het Rijksadministratief Centrum*, *Brussels Hoofdstedelijk Gewest nr. 44*, uitgegeven door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 2007, 27 p.

De bouw van het Rijksadministratief Centrum begon in 1958, na de afbraak van de bestaande gebouwen. Koning Boudewijn legde op 21 april 1958 de eerste steen als symbool voor de start van de werken. De werken werden in verschillende fasen gepland:

- Ten eerste de bouw van de gebouwen en de sokkel met de hangende tuinen;
- Dit werd gevolgd door de bouw van de Financietoren om het noorden van het RAC en de Kruidtuinlaan te markeren.

De voortgang van het werk werd gehinderd door budgettaire problemen, die het project de eerste jaren vertraagden. De vertragingen stapelden zich op. Beetje bij beetje zagen de esplanade, Gebouw C, Gebouw D en Gebouw F het daglicht. De Financietoren die gepland was in het project van 1959 (40 verdiepingen, 90 m lang, 25 m breed, noord-zuid gericht) werd tijdens de bouw heroverwogen en resulteerde in een project voor een vierkante toren, minder hoog (30 verdiepingen), compacter en oost-west gericht. Na 4 jaar voorbereidend werk werd de toren in 1983 geopend.



Sloop- en bouwwerkzaamheden voor het Rijksadministratief Centrum-project[15] (Auteur onbekend, 20e eeuw)

Werkingsperiode van het Rijksadministratief Centrum

Het Rijksadministratief Centrum werd dus gebouwd in een periode waarin de functionalistische, constructivistische en rationalistische **bouwstijlen** de architectuur beïnvloedden. Volgens het document "Het Rijksadministratief Centrum", gepubliceerd door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest was: "*[...] het algemene concept nog steeds sterk beïnvloed door de neoclassicistische monumentale symbolistische beweging, die zeer representatief was voor de jaren 1950.*

[Hoewel ze soms schalks architecturale elementen lenen uit het tropisch modernisme, neigen hun creaties naar een klassiek Amerikaans monumentalisme dat geassocieerd wordt met de functionalistische principes van Mies van der Rohe.

Hun realisaties[16], zowel in Congo als in België, liggen schuchter in de lijn van het Braziliaanse "tropisch modernisme" dat vooral door Oscar Niemeyer werd ontwikkeld.

Wat de architecturale behandeling betreft, werden de parkings A en B, onder het tuinniveau, bekleed met arduin met smalle openingen. De muren onder de esplanade werden gemaakt driedimensionale wit geglazuurde keramische elementen.

De vloer van de esplanade bestond uit grote modulaire platen Pools roze graniet. De bekleding van de sokkel van het RAC, de lagere delen van het G-gebouw, de Arcade, de in bas-reliëf gebeeldhouwde gevels van de C-, D- en F-gebouwen, de bestrating van de hallen en de bassins van de fonteinen in de Pechère-tuin waren allemaal van blauwe steen. De gevels van de Financietoren waren oranje. De leuningen op de esplanade, de galerijen en de hoofdtrap naar de tuinen waren van roestvrij staal.

De polyvalente zaal had een sculpturale buitenafwerking in witte steen, geaccentueerd door een lambrisering in exotisch hout. Deze ruimte was toegankelijk vanaf de Pachecolaan of vanuit de tuinen. Dit gebouw werd ontworpen om de monotonie van de kantoren te doorbreken en isolatie en monofunctionaliteit van de gebouwen te voorkomen.

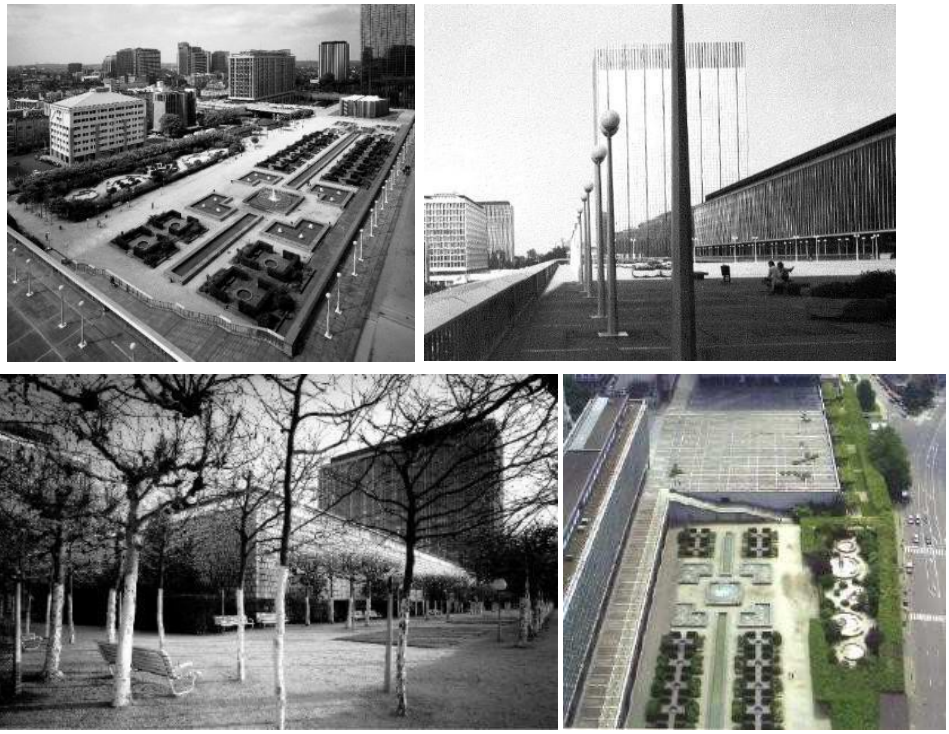
Naast de Arcaden hadden de gebouwen D en F een lang terras en een winkelgalerij met 34 winkels. Onder

[15] Foto's overgenomen uit *Het Rijksadministratief Centrum*, *Brussels Hoofdstedelijk Gewest nr. 44*, uitgegeven door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Brussel, 2007, 27 p.

[16] De tekst verwijst naar het werk van M. Lambrichs en G. Ricquier, die betrokken waren bij het architectonische ontwerp van het Rijksadministratief Centrum.

dit terras waren vergaderzalen, restaurants, keukens, cafetaria's en een kapel voor contemplatie.

In de **omgeving** lagen tuinen ("de watertuin" en "de platanentuin"), ontworpen door René Pechère, die deden denken aan de tuinen van de voormalige kloosters van de Oratorianen. Hun compositie was zeer geometrisch: de watertuin, aan de voet van gebouw F, was symmetrisch aangelegd weerszijden van een noord-zuidas die werd gemarkeerd door plassen die "het kanaal" vormden. De platanentuin, langs de rand, bestond uit bomen in dichte rijen met een dicht bladerdak in een geometrisch patroon. Sculpturen, banken, trappen en ontmoetingsplaatsen maakten ook integraal deel uit van het ontwerp van het gebied rond het RAC. Loopbruggen die de openbare ruimte aan weerszijden van de Pachecolaan met elkaar verbinden waren een integraal onderdeel van het ontwerp van het RAC. Een roltrap in de voet van parkeergarage B verbond een deur in de trap tussen esplanade en Pechère op het niveau van de Pachecolaan.



Aanzichten van het Rijksadministratief Centrum in zijn referentiesituatie (Bronnenfoto's links: Het Rijksadministratief Centrum, van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest / foto rechts in NB: Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier, door Thierry Demey / foto rechts in kleur: Bron: PleinOpenAir ansichtkaart, Cinema Nova & Stadsmijn (d), zomer 2004)

Renovatieperiode

Tussen de periode waarin de site werd gebruikt als Rijksadministratief Centrum en de huidige situatie, is de RAC-site van eigenaar veranderd en zijn er verschillende renovaties uitgevoerd die het uiterlijk van de gebouwen en openbare ruimten in het centrum hebben veranderd. Vanaf 1989 liep het RAC geleidelijk leeg als gevolg van de regionalisering van de bevoegdheden in België.

In 2001 werd het RAC in twee loten verkocht aan de privésector om de schatkist van de staat aan te vullen, die de diensten niet langer in het Centrum hoefde te centraliseren. In 2004 werden de loopbruggen over de Pachecolaan in hun geheel afgebroken. In 2006 werd begonnen met de renovatie van de Financietoren: qua architectuur werden de gevels van het gebouw veranderd van grijs naar blauw glas. De Pechère-tuin ondergaat in 2009 ook werkzaamheden om de waterdichting van het dak van parkeergarage A te vernieuwen. De renovatie van het interieur van parkeergarages A en B begint in 2010 en zal duren tot 2013. In 2011 worden ook de gebouwen D en F gerenoveerd: na het verlaten van de gebouwen door de overheidsdiensten zijn er een aantal beschadigingen vastgesteld (gebroken beglazing, kraken, enz.). Bij deze renovatie worden de vliesgevels vervangen, waarbij de blauwgetinte beglazing wordt vervangen door gedeeltelijk gekleurde beglazing. Gebouw C werd in 2013 gerenoveerd: een zuidelijk deel van het gebouw werd omgebouwd tot woningen en de architecturale behandeling werd gewijzigd. Gebouw C heeft nu 2 soorten architecturale behandelingen, zoals vandaag de dag te zien is:

- Het kantoorgedeelte, dat de algemene modernistische architectuurstijl behoudt;
- Het woongedeelte heeft een meer eigentijdse architectuurstijl.

In 2013 werd ook **toestemming verleend om de esplanade te renoveren**: de bestrating op de esplanade werd gerestaureerd en weer op zijn plaats gelegd. In 2016 werd gebouw G gesloopt nadat het in de loop der jaren verlaten en degradeerde. Begin 2018 werd het tankstation langs de Pachecolaan gesloopt. Tussen 2020 en 2022 wordt het eerste gebouw van het BELAIR-project opgetrokken (gebouw A3C, dat een deel van de ruimte van blok H van het RAC in beslag neemt). De onderstaande tabel toont de verschillende fasen van renovatie die het Rijksadministratief Centrum heeft ondergaan tussen de bouw en de huidige staat ervan in termen van architecturale behandeling.

2003/2004 - Sloop van de loopbruggen



Vóór wijziging (bruxellesarchitecture.be, 2001)



Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2006 - Renovatie van de Financietoren



Vóór wijziging (Luc Nueffer, 2004)



Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2009 - Renovatie van de watertuin



Voor aanpassing (wikipedia.org, 2007)



Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2011 - Renovatie van de gevels van gebouwen D & F



Voor aanpassing (wikipedia.org, 2007)



Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2013 - Renovatie van gebouw C



Voor aanpassing (mapio.net, 2013)



Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2013 - Renovatie van de esplanadevloer







Vóór wijziging (rtbf.be, 2013)

Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2016 - Sloop van gebouw G





Vóór wijziging (pss-archi.eu, 2014)

Vandaag (BUUR PoS, 2024)

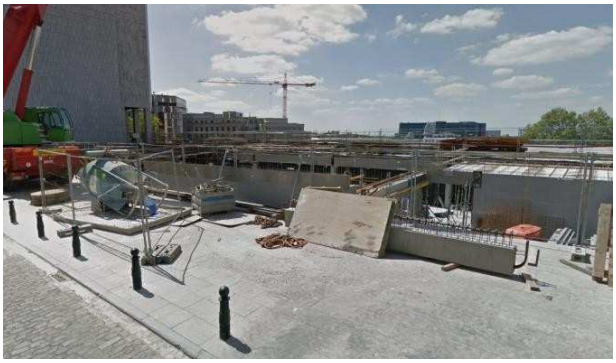
2017 - Sloop van het tankstation





Voor wijziging (RAM, 2017) Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2017 - Bouw van Elia en Sibelga HV-cabines




Voor aanpassing (Google Street View, 2017) Vandaag (BUUR PoS, 2024)

2020/2022 - Bouw van gebouw A3c van het BELAIR-project




Voor aanpassing (Google Street View, 2017) Vandaag (BUUR PoS, 2024)

Er moet worden opgemerkt dat tijdens de renovatiewerken het straatmeubilair dat integraal deel uitmaakt van het Rijksadministratief Centrum tijdelijk werd verwijderd om de werken uit te voeren, in het bijzonder op de esplanade (verlichtingspalen, vlaggenmasten aan de ingang van de esplanade vanaf het Congresplein, banken, plantenbakken, enz.).

Evolutie van de vegetatie in de Pechère-tuin vanuit landschappelijk oogpunt: hoewel de watertuin en de platanentuin zijn gerenoveerd, heeft de vegetatie nog veranderingen ondergaan tijdens deze periode van renovatie het Rijksadministratief Centrum. Aanvankelijk bestond de Pechère-tuin uit twee geometrische delen: de watertuin en de platanentuin.

Voor de watertuin werd de geometrie uitgedrukt door de bassins en nissen, die strikt symmetrisch zijn aangelegd langs een noord-zuidas gemarkeerd door bassin die het “het kanaal" vormen. De nissen werden begrensd door

dichte, hoge hagen (ongeveer 2 m), die rigoureus werden gesnoeid.

In de platanentuin werd de geometrie uitgedrukt door het onderhoud van geometrisch gesnoeide hagen. De bomen vormden een dicht bladerdak dat werd ondersteund door bomen in strakke rijen.



Pechère-tuin in referentiesituatie (Bron: PleinOpenAir ansichtkaart, Cinema Nova & City mine (d), zomer 2004)

Sinds de renovatie van de waterdichting van parking A onder de Pechère-tuin in 2009, leek het onderhoud van deze vegetatie te zijn verwaarloosd. De watertuin werd in 2009 ontmanteld. Op de luchtfoto's hieronder is te zien dat de vegetatie in 2004 een bladerdak had met een gecontroleerde, geometrische snoei ("kattekopsnoei"), die in 2009 goed behouden bleef, ook al was de vegetatie dichter. In 2012 is de vegetatie weer gegroeid en lijkt deze minder goed onderhouden en/of gesnoeid dan in de referentiesituatie. Materialen voor de renovatie van de gebouwen C, D en F werden opgeslagen in de Pechère-tuin.

In 2013 ondergaat de vegetatie grote veranderingen en breidde de voetafdruk van het terrein zich nog verder uit in de platanentuin. De kronen van de bomen die het bladerdak vormen, werden radicaal gesnoeid en het effect van het bladerdak dat werd ondersteund door de stammen van de bomen in strakke rijen, verdween uit het Rijksadministratief Centrum. Vanaf dat moment groeide de vegetatie, maar de geometrische snoei van het bladerdak werd niet meer uitgevoerd: elke boom vormde een individuele plantenmassa. In 2016 was er weer een grote vegetatiemassa die een bladerdak vormde en de vormen van de referentiesituatie in de platanentuin weerspiegelde.

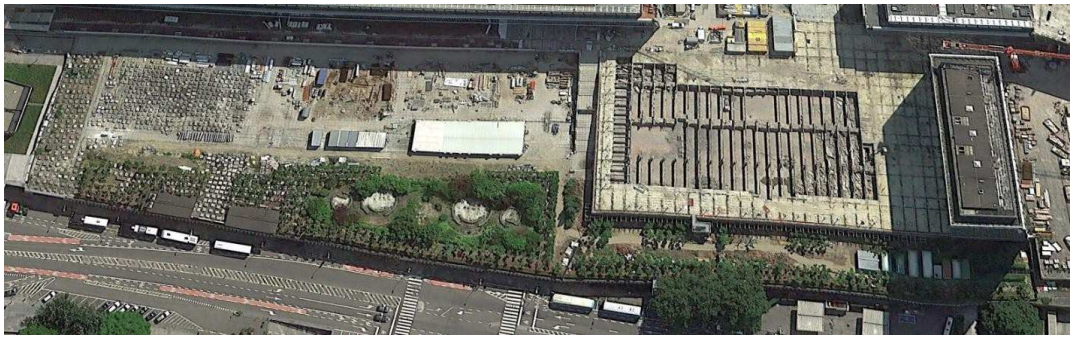
Vanaf 2016 tot op heden is het bladerdak dat de boomstammen bedekt niet onderhouden en geometrisch gesnoeid. Sommige bomen zijn blijven groeien en hebben grotere kronen dan andere, wat wijst op een onregelmatige vegetatie. Deze vegetatie lijkt slecht onderhouden en het geometrische karakter is niet bestendigd.

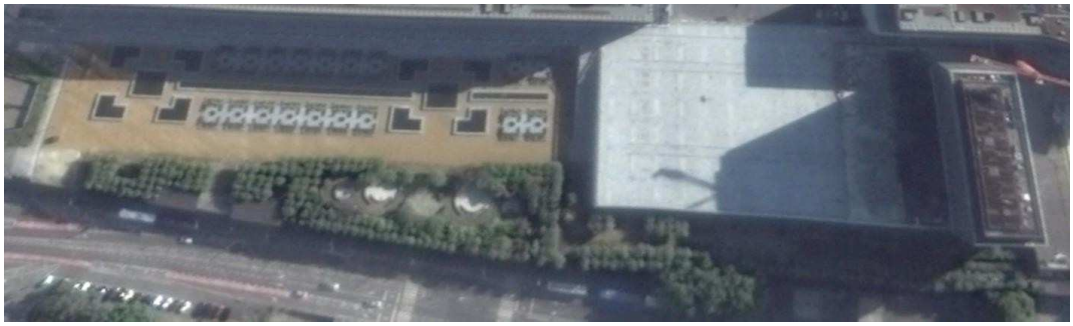


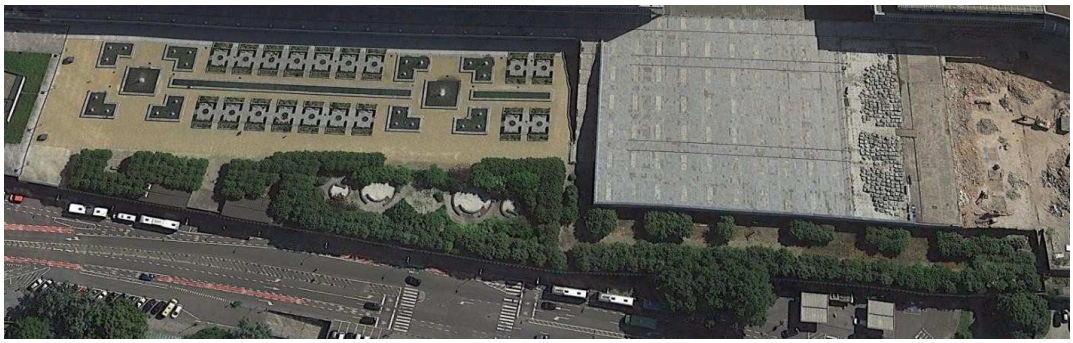
2004

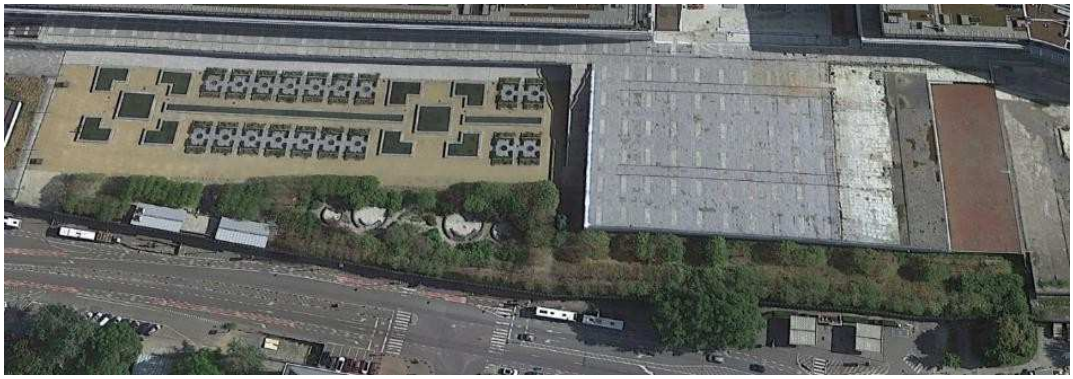

2009


2012


2013


2015


2016



2017



2021

Vegetatie in de Pechère-tuin van 2004 tot nu (Google Earth, 2004-2021)

Huidige situatie

De modernistische stijl van het Rijksadministratief Centrum, aanwezig in 1981, is gedeeltelijk verdwenen. **De renovatieperiode** heeft geleid tot de huidige situatie waarin de modernistische stijl en de algehele samenhang van het Rijksadministratief Centrum verloren zijn gegaan.

Het RAC werd ontworpen in een tijd waarin de ideeën van de moderne architectuur zich verspreidden en vorm kregen in een aantal projecten, met name onder impuls van de Wereldtentoonstelling van 1958. Vanaf het einde van de jaren 1960 kwam dit type compositie echter onder vuur te liggen. Vandaag vindt er een heropleving plaats en sommige mensen aarzelen niet om de kwaliteiten van dit type grootschalige ontwikkeling te benadrukken en tegelijkertijd te proberen de stedenbouwkundige problemen die ze veroorzaken op te lossen.

De evolutie van de stedenbouwkundige doelstellingen heeft ook geleid tot een zekere inconsistentie tussen deze sterk modernistische architectuur, die oorspronkelijk was opgezet om verkeersstromen te scheiden en een administratieve wijk te creëren, aangevuld met een geometrische tuin, en de huidige stedenbouwkundige doelstellingen om de openbare ruimte terug te geven aan voetgangers, de alomtegenwoordigheid van auto's te verminderen en een mix van functies te creëren binnen het stedelijk weefsel van Brussel.

3.2 GEBOUWEN

3.2.1 Typologie van gebouwen in het Rijksadministratief Centrum

Zoals eerder vermeld, is het RAC ontworpen volgens een algemeen plan dat een zoektocht naar harmonie weerspiegelt in termen van schaal en gebruikte materialen, met een spel van grote verticale en horizontale volumes die interageren door de plantenperken gevormd door de esplanade en de tuinen in te kaderen.

In deze paragraaf wordt gekeken naar het RAC als geheel, maar wordt de typologie van de verschillende gebouwen in detail onderzocht.

De sokkel

Het Centrum is gebouwd op een plaat die deel uitmaakt van de helling die de boven- en benedenstad scheidt. Deze plaat is gelaagd over verschillende niveaus, met :

- een brede esplanade die, hoewel een paar treden hoger dan het Congresplein , een verlengstuk is van deze laatste;
- 8,25 m lager, hangende tuinen boven de Pachecolaan.

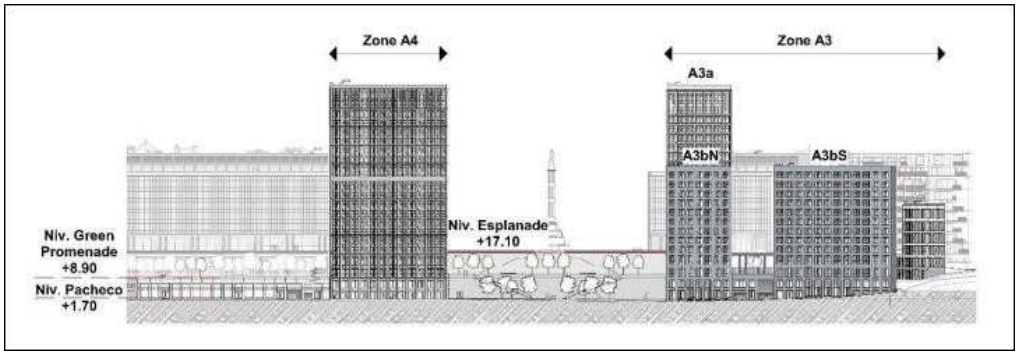


De plaat van het RAC (BUUR PoS, 2024)

De plaat ligt dus min of meer gelijk met de Koningsstraat, terwijl deze 8,85 meter uitsteekt boven de Pachecolaan.
Ze wordt omsloten door een bekleding in arduin, verlevendigd door de openingen voor de voertuigingangen en de ventilatieopeningen (parking A). De plaat is dus functioneel en uniform in zijn architectuur, benadrukt de volumes die ze ondersteunt en verbindt deze tot een geheel. De plaat herbergt voornamelijk de parkeergarages, maar ook enkele technische kelders en een reeks circulaties die de verschillende blokken met elkaar verbinden.

De sokkel van de esplanade (op tuinniveau) verbergt ook verschillende niveaus van parkeerplaatsen, achter glazen wanden gemaakt van geprefabriceerde wit geglazuurde keramische elementen die in verspringende rijen zijn geplaatst (Parking B). Aan de andere kant ontbreekt het de circulaties tussen hoger en lager gelegen delen aan duidelijkheid en gebruiksvriendelijkheid. De werkzaamheden die al enkele jaren aan de gang zijn, verergeren dit probleem. De trap ten noorden van de esplanade lijkt de meest gebruikte route naar beneden naar de Tuinen, maar er is geen toegang vanaf de esplanade naar de Pachecolaan zonder het complex vanuit het zuiden te omzeilen. Deze "platenarchitectuur", die vaak wordt bekritiseerd, is niettemin goed aangepast aan de ruimtelijke en topografische omstandigheden en beperkingen van de locatie. Bovendien blijft het discreet in vergelijking met de andere elementen van het RAC.

De stedenbouwkundige vergunning (gemeentelijke ref. P396/2017) die eind 2022 door de Raad van State werd geannuleerd, illustreerde duidelijk deze niveauverschillen tussen de Pachecolaan, de groene promenade en de esplanade.



Plan van vergunningsdossier P396/20217 met de verschillende niveaus van de plaat

Langs de corniche en langs de Pechère-tuin in het zuiden is de sokkel van het parkeerniveau tussen de Pechère-tuin en de esplanade bekleed met driedimensionale witte keramische elementen. Deze architectonische behandeling brengt diversiteit in de gevelmaterialen van het Rijksadministratief Centrum, die sterk worden gekenmerkt door arduin, beton en glas (vliesgevel). Een van de keramische gevels is zichtbaar vanaf de Pachecolaan.



Herbestrating van het maaiveld tussen de Pechère-tuin en de esplanade (BUUR PoS, 2024)

De Financietoren (E)

Blok E (of de Financietoren) verschilde duidelijk van de rest van het Centrum en had een vliesgevel van koper-oranje reflecterende glaspanelen. Aan de noordkant bevatte de blinde betonnen toren 24 liftschachten. Het verschil in esthetiek tussen deze toren en de rest van het Centrum kan met name worden verklaard door de lange voorbereidingstijd van het werk en de late opleveringsdatum.

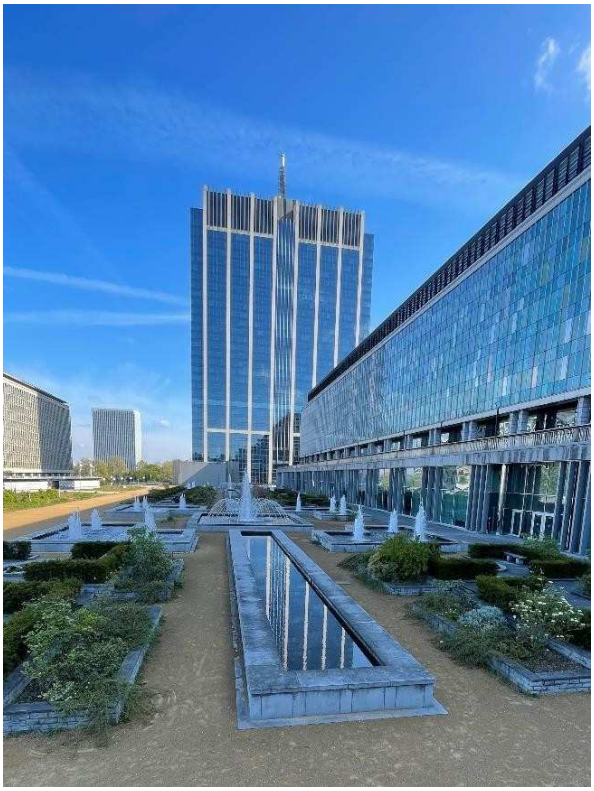
De gevels, **die in 2006 volledig werden vernieuwd**, wijken verder af van de logica die ten grondslag lag aan de creatie van het Centrum: de afwisseling van materialen en kleuren is bevrijd van de rigoureuze vertaling van interne logica om een formele oppervlaktesamenstelling te dienen. De voor- en achtergevels zijn symmetrisch en voorzien van ornamentele elementen. Deze gevels zijn zwaar beglaasd en gemarkeerd door lichtgekleurde verticale lijnen, allemaal 36 verdiepingen hoog. De toren heeft een kroon die wordt ingenomen door de technische ruimten van het gebouw, waarvan de gevel op een andere manier is behandeld. De uitbouw met de liftschachten is verwijderd en aan de voet van de toren zijn Engelse binnenplaatsen gecreëerd. Er is een nieuw kantoorgebouw gebouwd aan de Koningsstraat, op de hoek met de Kruidtuinlaan, als uitbreiding van de Financietoren, maar door andere architecten en in een iets andere stijl.

De twee aediculae met trappen die de laan verbinden met de tuinen hebben de vorm van kleine symmetrische paviljoenen, met daarboven een V-vormig dak van gewapend beton dat rust op metalen steunen, en omsloten door wit geglazuurde keramische schermen, vergelijkbaar met de muren van de parkeergarage onder de esplanade (Parking B).

De blokken C (of Vesaliuswijk) en D-F (of Arcadenwijk) bestaan uit functionalistische gebouwen met gordijngevels, waarvan de uniforme afwerking het geheel een onmiskenbare monumentale eenheid geeft. In 2016 werd gebouw G (of Esplanadewijk) gesloopt, net als blok H, waardoor de typologie van de site veranderde. De monumentale schaal van de gebouwen komt het best tot uiting aan de kant van de Pachecolaan, met de imposante Financietoren en de gebouwen C, D en F aan de kant van de Kleine Ring. Vóór 2016 stond blok G aan de andere kant van de plaat tegenover de Financietoren, oprijzend boven een parkeergevel van meer dan 480 m lang. Aan de kant van de Oratoriënberg werd blok H volledig in de helling van straat ingebouwd, waardoor het imposantere volume van blok G op afstand van de smalle rijbaan kon worden geplaatst. Het geheel beschermt en omhult de openbare ruimten binnen de site en geeft ze een oriëntatie, vooral van de hoger naar de lager gelegen delen van de stad.

Met zijn 37 verdiepingen is de Financietoren een van de meest imposante gebouwen in Brussel. Het overtreft alle naburige gebouwen, maar de proporties zijn toch gedrongen gezien de breedte. De architectuur van de gevel van de Financietoren, met zijn banden van witte steen, benadrukt de verticaliteit van het gebouw.

De grootte van de toren komt overeen met de schaal van de Kleine Ring. Als men het RAC van deze kant benadert, vormt het een echt signaal. Vandaag de dag is de samenstelling van het geheel niet zo homogeen als het oorspronkelijk was. Historisch gezien werd de toren geflankeerd door een vleugel met de liftschachten, die aan de kant van de Kruidtuin met de rug naar de stad stond.



De Financietoren in zijn huidige configuratie (BUUR PoS, 2024)

Op dezelfde manier waren de hoofdgevels van alle hoofdgebouwen van het Centrum oorspronkelijk georiënteerd naar het midden van de site. De liftvleugel werd afgebroken, een trap en hoofdingang werden gecreëerd aan de kant van de Kruidtuin, Engelse binnenplaatsen werden uitgegraven aan de voet van de toren en een uitbreiding werd gebouwd aan de kant van de Koningsstraat. Dit nieuwe gebouw is ongeveer even hoog als het D&F-gebouw en wordt er alleen van gescheiden door een smalle trap.



Voorgevels (ingangen van gebouwen aan de hoofdgevel) nu van het terrein af gericht (BUUR PvE, 2024)

Het AFSCA-gebouw (E')

Het AFSCA-gebouw ligt aan de voet van de Financietoren. Het steekt uit ten opzichte van de toren en markeert de ingang van de Koningsstraat, als antwoord op het vergelijkbare volume aan de andere kant van de Koningsstraat. Het heeft 9 verdiepingen, met een terugliggende verdieping die zichtbaar is vanaf de binnenkant van het blok. De hoofdgevel kijkt uit op de Kruidtuinlaan en wordt onderbroken door doorlopende, regelmatige banden van erkers die elke verdieping markeren. De ingang van het gebouw wordt gemarkeerd door een dubbele hoogte en kolommen in de richting van de laan. De andere gevels worden voornamelijk gekenmerkt door een onregelmatig rasterpatroon in de richting van de Koningsstraat en een regelmatig rasterpatroon aan de binnenkant van het blok.



Gevel van het AFSCA-gebouw in de richting van de Kruidtuinlaan (links), in de richting van de binnenkant van het blok (midden) en in de richting van de Koningsstraat (rechts).

(BUUR PvE, 2024)

De polyvalente zaal (I)



De gevels van het Decroly-auditorium (BUUR PoS, 2024)

Tussen de Financietoren en de Pechère staat het sculpturale volume van het Decroly-auditorium. Deze polyvalente zaal ligt aan de voet van de Financietoren. De oorspronkelijke buitenafwerking van de grote polyvalente zaal bestond uit witte stenen platen, die het sculpturale karakter van het object benadrukten, dat als een non-figuratief kunstwerk aan het einde van het tuinperspectief, aan de voet van de Financietoren, werd geplaatst. De naar de tuin gerichte zijde was bijzonder opvallend, opgebouwd uit verticale verspringen met scherpe uitsteeksels zoals aan de andere zijden, maar met daarboven een sterk vooruitspringend element in de vorm van een waterspuwer dat het einde vormt van het waterafvoerkanaal dat in de lengterichting van het dak loopt. Tegenwoordig zijn alle zijden, zowel aan de kant van de tuin als aan de kant van de toren, bekleed met horizontale metalen lamellen. De twee lange zijden zijn bekleed met licht bronskleurig plaatstaal met een subtiel reliëf in het oppervlak.

Gebouw van de federale politie - Brandweer (D en F)

De kantoren van de politie en de brandweer zijn ondergebracht in één gebouw dat een L-vormige inplanting vormt ten oosten van het Rijksadministratief Centrum. Met een bouwvolume van BV+8 en twee terugliggende verdiepingen, is de bouwstijl identiek aan die van het noordelijke deel van het gebouw ten zuiden van de opening tussen de esplanade en het Congresplein. Gerenoveerd tussen 2011 en 2014

door het bureau SAQ (Studio Arne Quinze), de gevel is sterk beglaasd met gedeeltelijk gekleurd glas. Het gebouw heeft een galerij op de benedenverdieping (aan de kant van de Pechère-tuin) waar een afwerking in natuursteen de ingang (aan de kant van de Vandermeulenstraat), die een sokkel markeert. De bovenste verdiepingen, naar achteren geplaatst en bekleed met een ander materiaal dan de rest van het gebouw, vormen de bekroning.

De blokken D en F vormen over een lengte van 205 m de achtergrond van de tuinen, met de glazen gevel van het restaurant-cafetaria aan de voet en de winkelgalerij en kantoorverdiepingen daarboven. In de gevels wordt het verticale elan benadrukt door de verticale metalen verstevigingsprofielen die om de twee traveeën van de ramen zijn geplaatst, terwijl de horizontaliteit wordt gemarkeerd door afwisselend glas en grijsgroene ondoorzichtige horizontale banden, die overeenstemmen met de borstweringen, evenals met de verhoudingen van de gebouwen zelf (vooral het Arcaden-gebouw dat bestaat uit de blokken D en F).



De gevel van gebouw F (BUUR PoS, 2024)

Gebouw F is het langste van het RAC. Het wordt in een L-vorm verlengd door blok D, dat het verbindt met de Koningsstraat. Het bestaat uit verschillende horizontale registers: het tuinniveau en de mezzanine huisvesten de cafetaria. De hogere verdiepingen liggen teruggetrokken van deze lijn met een voetgangersdoorgang, de Rivolistraat, omrand door een balustrade, gekenmerkt door een rij verlichtingspalen en geflankeerd door een arcade waarachter zich op twee verdiepingen de handelsruimten bevonden die het Centrum moesten bedienen. Boven de handelszaken worden de kantoorverdiepingen bekroond door een teruggetrokken technische verdieping.

Voormalig gebouw C: Brussel Preventie & Veiligheid (D en F)

Voorbij de esplanade, waarvan de ingang wordt gemarkeerd door een rij vlaggenmasten, staat Blok C, waarvan het raster aansluit op dat van Blok F. Gebouw C en Gebouw F van het RAC vormen een symmetrische opening die de symmetrische indeling van het Congresplein weerspiegelt. Deze compositie is in overeenstemming met de neoclassicistische indeling van het Congresplein en draagt bij aan de samenhang tussen de twee bouwstijlen. Gebouw C heeft een paar bijzondere kenmerken: het vormt een kromming die de lijn van de de Lignestraat volgt. Onlangs gerenoveerd (gebouw C1) en herbouwd (gebouw C2), vormden de twee voorheen uniforme gebouwen, met een afnemend aantal verdiepingen, de kruising tussen verschillende niveaus van de rijweg (de Oratoriënberg ligt op zijn hoogte +/- 6 m lager dan de esplanade). Vandaag bestaat deze verticale verbinding in de stedelijke skyline niet meer en zijn de twee gebouwen architecturaal erg verschillend: het C1-gebouw behoudt de architectuur van het Rijksadministratief Centrum, met zijn beglaasde blauw getinte gevels ontworpen door bureau SAQ (Studio Arne Quinze), en huisvest de kantoren van safe.brussels. Gebouw C2, daarentegen, huisvest wooneenheden en heeft een meer brutalistische, moderne architectuur door het gebruik van beton.



De gevels van de gebouwen C1 (rechts) en C2 (links) (BUUR PoS, 2024)



Architecturale stijl van de gebouwen van het Rijksadministratief Centrum in het zuidoosten (BUUR PoS, 2024)

De onlangs gerenoveerde architectuur van de gevels geeft een zekere rust en uniformiteit aan het geheel (met uitzondering van het C2-gebouw, dat nauwelijks zichtbaar is vanaf de smalle de Lignestraat en dat vanaf de Pachecolaan verborgen wordt door de nieuw gebouwde school). Deze uniformiteit weerspiegelt de oorspronkelijke monofunctionaliteit van de site, die bedoeld was om alle federale administraties te huisvesten.

3.2.2 Typologie van de gebouwen rond het Rijksadministratief Centrum

De halte Congres

Het Congresstation ligt grotendeels ondergronds en is toegankelijk via ingangen aan de Blekerijstraat en de Pachecolaan, die via trappen naar de perrons van het station leiden. Boven is er een ventilatietoren voor de Noord-Zuidverbinding, in lijn met de gemiddelde grootte van de gebouwen aan de Pachecolaan.

Het in 1952 gebouwde Congresstation doet nog steeds dienst als treinstation en als cultureel centrum, met een ruimte gewijd aan artistieke evenementen en moderne creatie. Een aantrekkelijke ingang, licht teruggetrokken vanaf de Pachecolaan, leidt via een trap rechtstreeks naar de lagere verdiepingen. Hoewel het station donker is en niet erg druk, brengen een bistro en culturele evenementen het tot leven.

Onder de Pachecolaan is er een verbinding met het RAC, die niet zichtbaar is vanaf het oppervlak. De toegang via het RAC komt uit op de laan en leidt naar het promenadegebied van de Pechère-tuin. Aan weerszijden van het station zijn tuinen met banken aangelegd en een trap aan de achterkant geeft toegang tot de Meiboomstraat.



Ventilatietoren voor de halte Congres

Het de Ligne-gebouw

Het zogenaamde "de Ligne"-gebouw, omringd door de Bankstraat, de Oratoriënberg en de de Lignestraat, beslaat dit driehoekige blok. Dit kantoorgebouw, vroeger het hoofdkantoor van Dexia Bank en het vroegere hoofdkantoor van het Gemeentekrediet van België, bestaat uit verschillende zeshoekige volumes die rond een centrale binnenplaats zijn gerangschikt. Het gebouw, dat een volume van BV+4 tot BV+8 heeft, wordt gekenmerkt door twee types architectonische behandelingen. Aan de ene kant is er het modernistische gedeelte, met bronskleurige vliesgevels. Aan de andere kant is er het neoclassicistische deel, dat een oud gebouw op de hoek van de de Lignestraat en de Bankstraat integreert in het gehele blok.

Het gebouw wordt binnenkort omgebouwd tot politiebureau voor de politiezone Brussel-Hoofdstad-Elsene.



Aanzichten van de modernistische (links) en neoclassicistische (rechts) gevels van het Ligne-gebouw (Patrimoine.brussels, 2020)

De school aan de Oratoriënberg

De voormalige plaat op blok H, ooit een brandweerkazerne, wordt nu ingenomen door het A3C-gebouw in het BELAIR-project. Dit gebouw, met een R+5 grondplan, heeft bakstenen gevels met architectonisch betonnen transoms. Het gebouw huisvest het Atheneum Brussel, een Nederlandstalige school en een Nederlandstalig kinderdagverblijf.



GO! school Campus Pachéco (BUUR PoS, 2024)

Koningsstraat

De gebouwen tussen nr. 160 en 204 Koningsstraat vallen binnen de perimeter van het BBP Pachéco. De bebouwde omgeving langs deze straat bestaat uit rijtjeshuizen uit verschillende periodes, waarvan vele in neoclassicistische stijl. De gebouwen staan op één lijn en zijn gemiddeld 2 tot 6 verdiepingen hoog. De benedenverdieping van deze gebouwen wordt ingenomen door een groot aantal winkels, terwijl de bovenste verdiepingen voornamelijk worden gebruikt voor kantoren.



Kantoorgebouwen aan de Koningsstraat, binnen de BBP (2023)

Conclusie

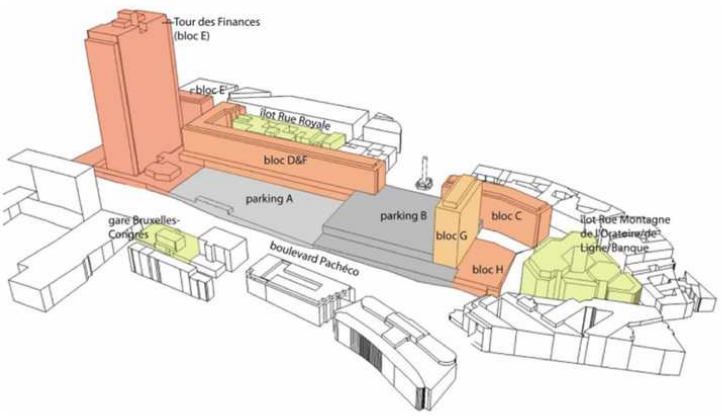
Het RAC getuigt van een zeer specifieke architecturale periode en de meeste onderdelen zijn homogeen qua stijl, maar recente en huidige projecten neigen ertoe om de kenmerken ervan te wijzigen en sommige de compositorische kwaliteiten te negeren. Dit fenomeen zal alleen maar sterker worden omdat de architecturale stijl en typologie van de huidige woningen niet in fase zijn met de modernistische stijl van de Rijksadministratief Centrum.

Toegankelijkheid en zichtbaarheid zijn steeds belangrijkere waarden in de hedendaagse samenleving en de stad heeft tekortkomingen op deze gebieden.

3.2.3 Oppervlaktes

Een van de moeilijkheden bij het analyseren van de site ligt in de vele onzekerheden over de bestaande vloeroppervlaktes. Enerzijds geven de documenten die als referentie zouden moeten dienen verschillende cijfers. Ten tweede is het soms moeilijk om een onderscheid te maken tussen bovengrondse en ondergrondse ruimten, gezien de configuratie van de site en het ontbreken van bepaalde bestaande plattegronden.

Ter herinnering: hieronder zie een overzicht van het terrein vóór het BBP, met de namen van de ruimten en gebouwen:



FR – NL

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

Volgens het milieueffectenrapport dat Aries in 2010 heeft uitgevoerd als onderdeel van de vergunningsaanvraag voor het D&F-blok, bedroeg de oppervlakte van het RAC 389.205 m² waarvan ongeveer 120.000 m² ondergronds:

Gebouw	Oppervlakten in m²	
A	34.342	
B	43.537	
C	23.491	
C'	6.015	
D&F	80.578	waarvan 62.773 bovengronds
E&I	146.868	
E'	18.898	
G	24.655	
H	10.821	
Totaal RAC	389.205	waaronder ongeveer 120.000 ondergronds

Oppervlakte van de RAC (volgens ARIES, 2010)

Er moet worden opgemerkt dat het RB een oppervlakte van 156.486 m² vermeldt voor het complex van de Financietoren, terwijl Aries, op basis van de vergunningen, uitkomt 165.766 m² door de oppervlakten van de toren en zijn uitbreidingen bij elkaar op te tellen. Na raadpleging van Urban.brussels blijken de cijfers van Aries het meest actueel. In dit MER wordt er daarom van uitgegaan dat de oppervlakte van de Financietoren en zijn uitbreiding 165.766 m² bedraagt.

De perimeter van het RAC is 60.563 m², wat een P/S-verhouding geeft van 4,8.

Voor de gebouwen aan de Koningsstraat naast het D & F-gebouw heeft het RS Kruidtuin 24.510 m² kantoorruimte, 1 580 m² handelsruimte en 5. 858 m² woonruimte. Deze cijfers zijn herberekend op basis van de vergunningen en, in het geval van de gebouwen aan de Koningsstraat 160 en 168, op basis van een schatting van de opdrachthouder. Dit geeft 17.430 m² kantoorruimte, 1.899 m² handelsruimte, 5.636 m² woonruimte en 2.551 m² hotelruimte. Het blok Oratoriënberg/de Ligne/Bank omvat 34.786 m² kantoorruimte.

De halte Congres bestaat uit een ventilatietoren voor de Noord-Zuidverbinding en grote ondergrondse ruimten voor loketten, wachtkamers, technische ruimten en toegang tot de perrons. Het gebouw heeft een grondoppervlakte van 376 m².

HUIDIGE SITUATIE

Bebouwde oppervlaktes

BBP

Gebied met gewestelijk belang

BLOKKEN	Woningen	Handelszaken	Kantoren	Hotels	Voorzieningen	TOTAAL (m²)
Koninklijke 160				2.551		2.551
Koninklijk 164	365	130				495
Koninklijk 166	611	189				800
Koninklijk 168			1.070		320	1.390
Koninklijk 170-202	4.660	1.580	16.040			22.280
Blok C	7.707	506	9.801			18.014
D&F Blok		120	58.735		7.325	66.180
Sokkel + auditorium			7.937		3.417	11.354
Creche+School					6.743	6.743
Blok G						0
Blok H						0
Gebied A4						0
TOTAAL (m²)	**13.343**	**2.525**	**93.583**	**2.551**	**17.805**	**129.807**
TOTAAL (%)	*10%*	*2%*	*72%*	*2%*	*14%*	
Financietoren			132.154			132.154
De Ligne-blok			29.342			29.342
TOTAAL (m²)	**13.343**	**2.525**	**255.079**	**2.551**	**17.805**	**291.303**
TOTAAL (%)	*5%*	*1%*	*88%*	*1%*	*6%*	

Gebouwen in de BBP-zone

De hele BBP-perimeter beslaat een gebied van 10,4 ha, wat een P/S-verhouding van 2,8 oplevert.

De grondinnamecoëfficiënt is 0,23 voor de BBP-perimeter en 0,28 voor het RAC (berekend op basis van de totale oppervlakte van de plaat met aftrek van alle openbare ruimten. De oppervlakte van bijvoorbeeld blok H wordt dus niet meegerekend als bebouwde ruimte).

3.2.4 Grote eigendommen

Het Zuid-Koreaanse bedrijf Meritz Securities is via haar dochteronderneming Valesco Group eigenaar van de Financietoren inclusief de uitbreiding ervan aan de kant van de Koningsstraat en het auditorium ten zuiden van de toren. De rest van het blok gevormd door de plaat is eigendom van het RAC 4-consortium, waarvan Triple Living en Immobel de twee aandeelhouders zijn.

Het Congresstation binnen de perimeter van het BBP is eigendom van de NMBS-Holding.

De gebouwen in de Koningsstraat zijn eigendom van verschillende eigenaars.

Het de Ligne-blok is eigendom van de Politiezone Brussel-Elsene.

3.2.5 Het stedelijke landschap

Inleiding

De uitzichten van en naar het Rijksadministratief Centrum zijn belangrijk omdat ze deel uitmaken van een van de doelstellingen van het Richtplan voor hefboomgebied 6 *Kruidtuin*:

"Bij de reconversie de collectieve identiteit en de architectonische, ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het Centrum versterken.

Gezien de verdichting van de locatie als gevolg van het GBP, is deze doelstelling voornamelijk gericht op het behoud van het uitzicht van de esplanade, als onderdeel van de opeenvolging van panoramische uitzichten vanaf de Koningsstraat en door de uitzichten te bieden op de stad. Het doel is om zijn rol als balkon met uitzicht op het stadslandschap te versterken".

In zijn etymologische betekenis is het landschap het geheel van kenmerken, eigenschappen en vormen van een gebied of een regio zoals geobserveerd door een waarnemer. Het is dus een creatie, een interpretatie van ruimte. Het begrip landschap is daarom breder dan de betekenis die beperkt is tot natuur of groene ruimten. Het doel van dit concept is om de betekenis van de site voor de stad en zijn functie in het stedelijke landschap als geheel vanuit verschillende gezichtspunten te verkennen. Dit zal gebeuren aan de hand van foto's en panorama's.

Circulaties

Voor de voetgangerscirculatie werden verschillende paden ontworpen binnen de site. De metro had een uitgang bij de benedenverdieping van de toren, die rechtstreeks communiceerde met de tuin op hetzelfde niveau, waardoor de andere blokken via de tuin bereikbaar waren. Tegenwoordig kan de Financietoren echter niet meer worden overgestoken en heeft deze een hoofdingang aan de kant van de Kruidtuin gekregen. Deze keert zich dus met zijn rug naar de rest van de site. Aan de andere kant leidt een trap nu rechtstreeks van de hoek Pacheco/Kruidtuin naar de Pechère-tuinen. Dit weerspiegelt de veranderingen in eigendom die hebben plaatsgevonden. Op dezelfde manier leidde een gang die uitkwam op de Financietoren naar het restaurant van het Centrum. Deze werd aangevuld door een trap die naar de Rivolistraat leidde. Bij de renovatieprojecten werd alleen deze trap behouden, zij het in een andere vorm.

Twee volumes gebouwd op de sokkel van het Rijksadministratief Centrum en geïntegreerd lang de corniche van de Pechère-tuin geven onder de Pachecolaan toegang tot het Congresstation. Deze volumes zijn ongeveer 3 meter hoog, hebben een plat dak en hebben een architecturale behandeling die identiek is aan die van de sokkel ter hoogte van de muur tussen de Pechère-tuin en de esplanade: driedimensionale witte keramische elementen.



Volume toegang tot de Congresstop (BUUR PoS, 2024)

Net als bij het metrostation is er een ondergrondse verbinding tussen het station Brussel-Congres en een aantal andere niveaus van het RAC (auditorium en Financietoren enerzijds en Pechère-tuinen anderzijds).

Er zijn ook verschillende manieren om toegang te krijgen tot de tuinen en het geheel van de site vanaf de verschillende parkingniveaus.

De toegang tot het RAC was dus heel bijzonder: ongeacht het vervoermiddel, metro, trein of auto, de belangrijkste verbindingspunten waren ondergronds en na het verlaten van hun vervoermiddel kon men te voet verschillende routes volgen in de beschermde omgeving van de tuinen op de plaat.

Zichtbaarheid naar de binnenkant van de perimeter

De uitzichten vanaf de buitenkant zijn beperkt omdat ofwel de bouw van gebouwen aan de rand van site ofwel het hoogteverschil en de lagere positie van de waarnemer de mogelijkheden om naar binnen te kijken beperken.

- De route langs de Kleine Ring biedt een kort overzicht van het hele Centrum, voordat de Financietoren in al zijn glorie verschijnt en het zicht op de site blokkeert;
- De Financietoren is een visueel herkenningspunt vanaf verschillende locaties op grote afstand voordat het RAC fysiek wordt benaderd, bijvoorbeeld vanaf de kruising van de Keizerinlaan en de Arenbergstraat of vanaf het einde van de Ninoofsesteenweg;
- De Pachecolaan is een brede verkeersas die voornamelijk door auto's wordt gebruikt. Landschappelijk gezien wordt de laan aan de kant van het RAC begrensd door een blinde muur van 480 m lang, die alleen toegang geeft tot de parkeerplaats;
- Wie uit de hoofdingang van het station Brussel-Congres komt, ziet de hele lengte van het RAC - men zou kunnen zeggen dat dit de hoofdgevel is. Vanuit dit gezichtspunt komt de sokkel, die er vanuit andere hoeken enorm uitziet, in zijn volle omvang tevoorschijn. Het lineaire, uniforme volume dat de sokkel vormt, ondersteunt en verenigt de volumes die erboven uitsteken. Hoewel het Centrum alomtegenwoordig is in het uitzicht vanaf het station, is de route op zijn zachtst gezegd indirect en niet erg leesbaar;
- De trap aan het einde van de Zandstraat, die leidt naar de Pachecolaan, vormt het decor voor de artistieke interventie op de rotonde van de Pachecolaan op de voorgrond van het RAC;
- De Meiboomstraat biedt een bijzonder uitzicht op het RAC: de lange gevel van de gebouwen C en F die de Congreskolom omkader is zichtbaar. Het uitzicht wordt in het noorden omlijst door de Financietoren en opent zich naar het zuiden in de richting van de Nationale Bank, met een glimp van de klokkentoren van de kathedraal Sint-Goedele.
- Aan de andere kant van de laan, op de hoek van de Bankstraat, is het Centrum te zien, met als hoogste punt de Financietoren, hoog boven de sokkel langs de laan;
- Het uitzicht op het RAC vanaf de de Lignestraat biedt een perspectief dat de Congreskolom benadrukt. Gebouw C van het RAC speelt een belangrijke rol in dit perspectief;
- Het Congresplein met de Congreskolom is het centrale motief in de organisatie van het RAC. Het uitzicht vanaf dit plein opent zich naar de esplanade en biedt het begin van een panoramisch uitzicht over Brussel. In de richting van de de Lignestraat sluit het uitzicht zich;

Elementen die het landschap valoriseren en devaloriseren

Valoriserende elementen

Enkele van de meest valoriserende elementen zijn de volgende:

- de Pechère-tuinen, als openbare ruimte en het potentieel voor een effectieve beplante open ruimte die ze vertegenwoordigen binnen een dichte site. Tegelijkertijd bieden ze een promenade langs de site en begeleiden ze de overgangen van de verbinding tussen hoger- en lagergelegen delen naar de Pachecolaan door middel van ruimten die zijn afgeschermd van de overlast van voertuigen.
- het Congresstation als architectonisch element en sociaal-culturele ruimte in de omgeving;
- de Kruidtuin, die momenteel de belangrijkste openbare groene ruimte is;
- de relaties tussen de verschillende niveaus, zowel fysiek als visueel: Pachecolaan, corniche en esplanade ;
- Gebouwen C en D, waarvan de gevels een belangrijk visueel element vormen in de omlijsting van het uitzicht op de Congreskolom;
- de Arcade die een direct en eenvoudig perspectief vormt tussen de esplanade en de Financietoren, met een overdekte buitenruimte;
- de uniformiteit van de gevel van de sokkel aan de kant van de Pachecolaan in termen van leesbaarheid en omlijsting van het geheel;
- het panoramische uitzicht over de stad vanaf de esplanade, inclusief uitzicht op de kathedraal en de klokkentoren van het stadhuis.

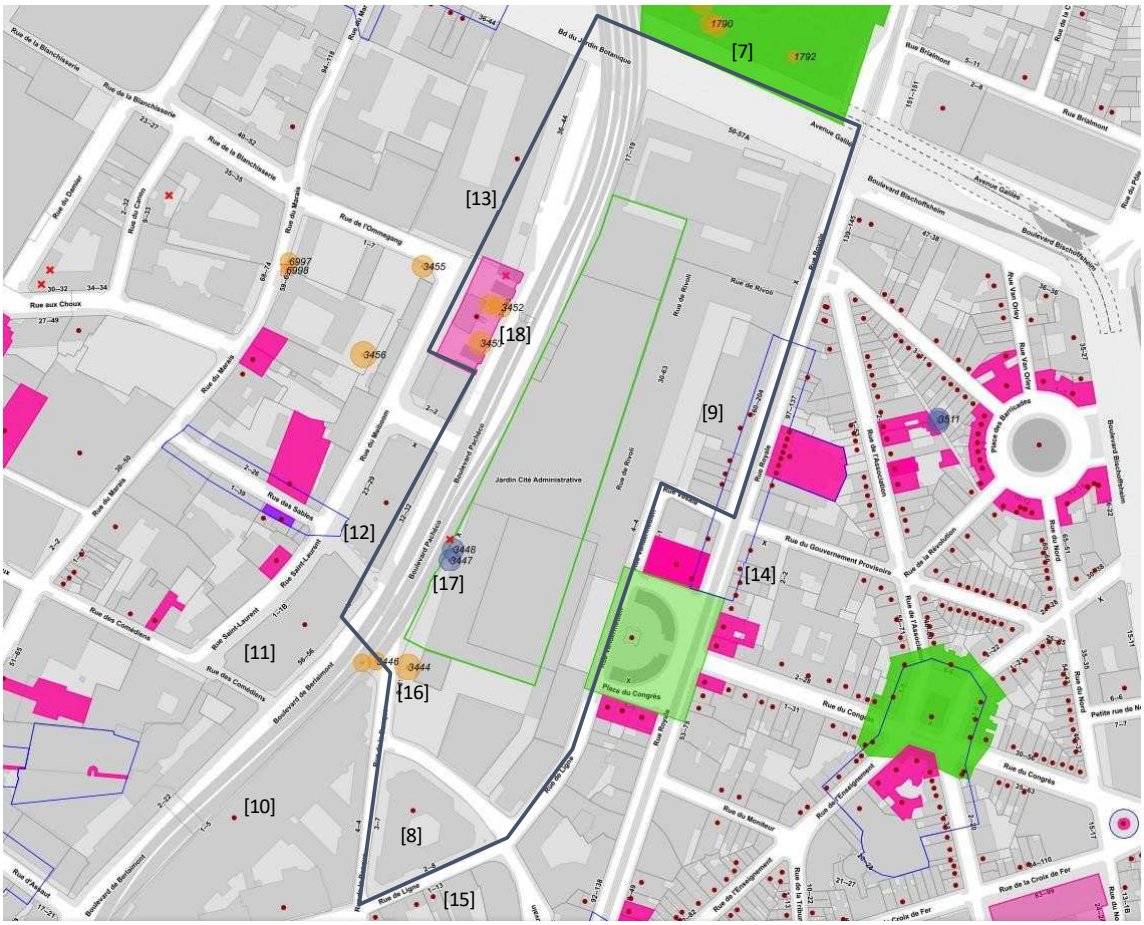
Devaloriserende elementen

Een subjectieve lijst van devaloriserende elementen omvat :

- de nieuwe gevel van de Financietoren, waardoor het RAC niet als een geheel kan worden gezien;
- de nieuwe uitbreiding van het C2-gebouw, waarvan de architectonische stijl volledig afwijkt van de rest van het Rijksadministratief Centrum;
- de Kleine Ring-tunnel, die een breuk vormt met de Botanische Tuinen en de rest van de stad;
- de ingangen van de parkeergarages en het “fiche”-gebied op de site van het voormalige tankstation langs de Pachecolaan, evenals de opritten in de Vesaliusstraat en de Oratoriënberg ;
- Langs de muur van de laan is het voetgangerspad beperkt en erg oninteressant, wat het gesloten karakter van de site versterkt.
- De ontwikkeling van de Pachecolaan is gericht op gebruik door voertuigen, in een voornamelijk minerale en onaantrekkelijke omgeving.
- Slechte leesbaarheid van de voetgangerstoegang en -circulatie rond en tot het kinderdagverblijf, met donkere, aangrenzende ruimten, omringd door hoge muren.

3.2.6 Erfgoed

Inventaris van het Architecturaal Erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest



Erfgoedelementen in en rond de BBP-locatie (BruGIS, 2023)



Naast de erfgoedelementen die al zijn genoemd vanwege hun wettelijke status, zijn er verschillende gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die zich bevinden zich binnen de perimeter van het BBP:

- [8] Gebouw aan de De Lignestraat nr. 2 (voormalig hoofdkantoor van Dexia);
- [9] Gebouwen aan de Koningsstraat nrs. 154, 164, 166, 168, 178 en 184.

Andere gebouwen die in deze inventaris zijn opgenomen, bevinden zich in de directe omgeving van het BBP, aan de rand ervan:

- [10] Nationale Bank van België;
- [11] Drukkerij van de Nationale Bank van België;

- [12] Koninklijke Munt van België ;
- [13] Voormalig Gemeentelkrediet (Pachecolaan 36-44) ;
- [14] Gebouwen langs de oostkant van de Koningsstraat ;
- [15] Gebouwen aan de de Lignestraat nrs. 1, 5 en 11.

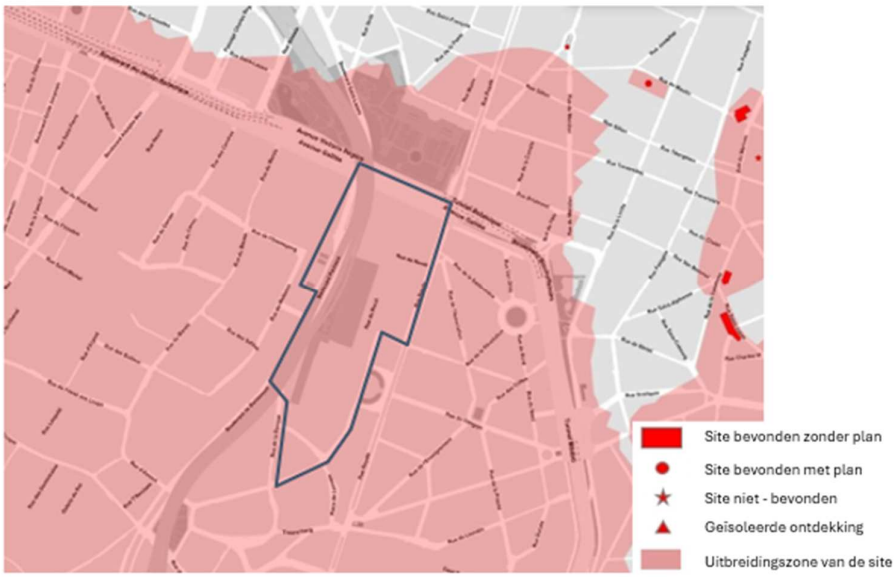
Natuurlijk erfgoed

Op het gebied van natuurlijk erfgoed staan er zes opmerkelijke bomen binnen de omtrek van het BBP:

- [16] Op de hoek van de Bankstraat en de Berlaimontlaan een gewone kastanjeboom. Na een bezoek ter plaatse hebben we vastgesteld dat hij gekapt is.
- [17] Op de Pachecolaan, tegenover de Koninklijke Munt, staan drie esdoornbladige platanen. In de erfgoedinventaris staat dat een van deze bomen gekapt is, maar na een bezoek ter plaatse hebben we vastgesteld dat ze alle drie gekapt zijn.
- [18] In de openbare tuin van de halte Congres staan vier hemelbomen, waarvan er één is gekapt.

Archeologisch erfgoed

De onderstaande figuur illustreert het archeologisch erfgoed in en rond de BBP-locatie.



Archeologisch erfgoed in en rond het BBP (BruGIS, 2023)

De site van het BBP ligt volledig binnen de uitbreidingszone van de archeologische site van de vestingwerken uit de Tweede Wereldoorlog.
De stadsmuur van Brussel dateert uit de 16e tot 18e eeuw.

De volgende informatie is voornamelijk afkomstig van een studie van de kaart van het archeologisch potentieel van de ondergrond van Brussel (Vijfhoek)[17], vergeleken met een aantal andere bronnen met betrekking tot de Brusselse straten en hun geschiedenis[18].

Archeologische ontdekkingen

Slechts één archeologische vondst buiten de context moet worden vermeld, aan de rand van het gebied[19].

[17] Y. CABUY, S. DEMETER, Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.1 Brussel Pentagone. Potentiel archéologique, Brussel, 1995, kaart.
[18] *Het monumentale erfgoed van België. Bruxelles* 1A - 1B - 1C, Mardaga, Luik, 3 delen, 1989-1994; J. d'OSTA,
Dictionnaire historique et anecdotique des rues de Bruxelles, Le Livre, Brussel, 1995.
[19] Bankstraat en Wildewoudstraat: middeleeuws en postmiddeleeuws archeologisch materiaal.
De grondwerken die nodig zijn voor bouw van de uitbreidingen van de NBB (aan de kant van de Bankstraat; kadaster: sectie C, blad 7

Archeologisch potentieel, straat per straat

Bankstraat

Archeologisch potentieel alleen voor de vroegste perioden.

Congresplein

Voor de strook land die grenst aan de site: archeologisch potentieel voor alle perioden: het Congresplein werd gebouwd op taluds in een voorheen onbebouwd gebied, de oude grond kan op zijn plaats zijn gebleven.

Kruidtuinlaan

Archeologisch potentieel voor alle perioden - met uitzondering van de tunnel van de Noord-Zuidverbinding, waar de archeologische ondergrond is vernietigd - voor deze boulevard die langs de buitenrand van de wallen van de tweede stadsmuur is aangelegd.

de Lignestraat

Archeologisch potentieel alleen voor de vroegste perioden, zoals voor de Oratoriënberg (zie hieronder), met uitzondering van het bovenste deel in de directe omgeving van het Congresplein (zie hierboven).

Oratoriënberg

Archeologisch potentieel alleen voor de vroegste perioden gezien de grote uitgevoerde werken met name in verband met de bouw van het Rijksadministratief Centrum.

Pachecolaan

Geen archeologisch potentieel onder de Pachecolaan door de aanwezigheid van de tunnel voor de Noord-Zuidverbinding. Archeologische ondergrond volledig vernietigd aan de oostelijke rand van de laan, onder het voormalige Rijksadministratief Centrum na grootschalige diepe grondwerken (parkings en funderingen van gebouwen)[20].

Koningsstraat

Archeologisch potentieel voor alle perioden: aangezien de verlengde Koningsstraat werd aangelegd op soms aanzienlijke taluds, door een voorheen onbebouwd gebied (tuinen van de Oratorianen), kan de oude bodem op zijn plaats zijn gebleven. Archeologisch potentieel onder de kelders van nrs 160 tot 172 voor de vroegste perioden: uitgraving van de kelders van de huizen vernietigde de meest recente lagen, maar de oudste konden bewaard blijven.

Vandermeulenstraat

Archeologisch potentieel voor alle perioden, aangezien de straat, net als de het Congresplein, is aangelegd op grote taluds.

Vesaliusstraat

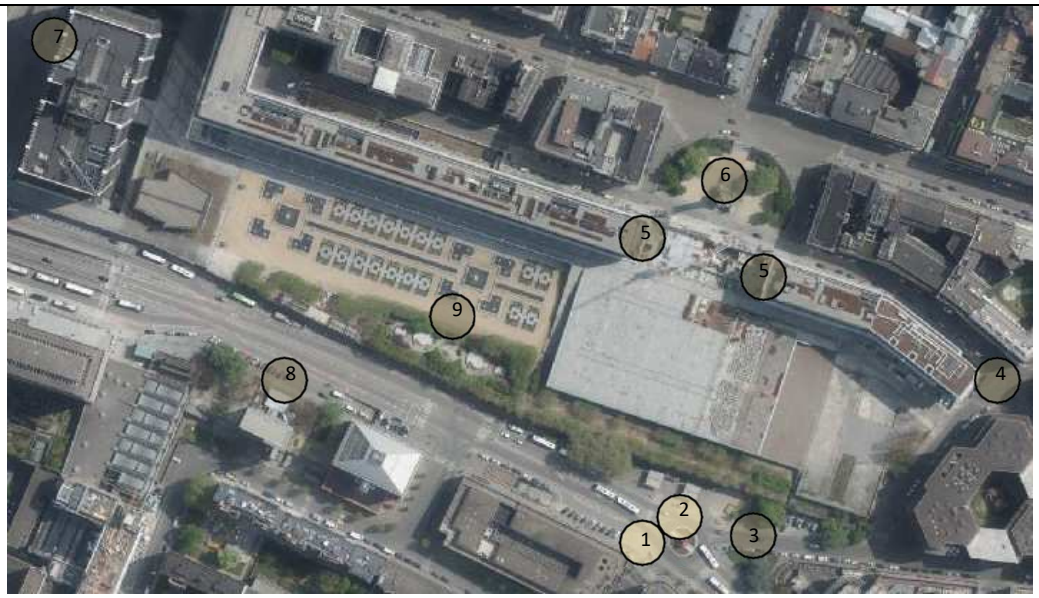
Deze heeft archeologisch potentieel voor alle perioden, dit laatste bewaard gebleven deel van de voormalige rue des Epingles, bekend sinds de 15e eeuw, is niet noemenswaardig veranderd ondanks de sloop van alle gebouwen erlangs.

Kunstwerken

Er moet worden opgemerkt dat het geografische gebied van de BBP-perimeter bezaaid is met stedelijke interventies met een artistiek of erfgoedkarakter: standbeelden, beeldhouwwerken, grafismen, enz. verlevendigen de openbare ruimte en geven een warme sfeer aan de openbare ruimten die grenzen aan deze bijzonderheden binnen het weefsel. De onderstaande tabel toont enkele voorbeelden in en rond de BBP-perimeter.

Perceel 1807c) leidde tot de toevallige vondst van keramiekscherven (waaronder een fragment van een kan) en glaswerk. Er is geen informatie over de context. Slechts één stuk wordt bewaard in het Museum van de Stad (inv. nr. 259, een kleine rode keramieken driepoot): Y. CABUY, S. DEMETER, *Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles. 10.2 Brussel Pentagone. Découvertes archéologiques*, Brussel, 1997, p. 113, noot 73.

[20] Plaatselijke funderingen tot 26 m diep onder de Financietoren.



1	2	3
		
Standbeeld Guust Flaater, André Franquin [het standbeeld werd in 2018 verwijderd vanwege vergevorderd verval].	De container, Luc Deleu	Knielend meisje, Charles Laplae
4	5	6
		
Hemelreceptoren, Pol Bury	Bas-reliëf in blauwe , Elisabeth de Wee steen	Congreskolom, Joseph Poelaert
7	8	9
		
De Wakende Ziel, Nat Neujean	*Bas-reliëf van de halte Congrs*, Louis Dupont de Liège, R. Delnest.	Boeddha-beeldhouwwerk, Michel Olyff

Kunstwerken rond de omtrek van de toepassingen (ARIES op BruGIS-achtergrond, 2023)

Er moet ook worden opgemerkt dat het beeldhouwwerk van Jean-Pierre Ghysels: "Ovoïde" (1979) dat hieronder wordt afgebeeld, is verwijderd in het kader van de aanpassing van de doorgang van gebouw C. Het RAC4-project stelde een nieuwe locatie voor dit kunstwerk voor.



Beeldhouwwerk in eivorm (Google, 2013)

De samenstelling van de gedeeltelijk gekleurde glazen gevels van de gebouwen C, D en F is ontworpen SAQ (Studio Arne Quinze). De verdeling van de verschillende tinten glas is een iconisch kenmerk van het huidige RAC-complex. Het is onveranderd gebleven sinds de bouw van deze gebouwen.



Glazen gevels van de gebouwen C (achtergrond) en F (voorgrond) (BUUR PoS, 2024)

Straatmeubilair uit het modernistische tijdperk

Hieronder doen we verslag van de huidige staat van het originele straatmeubilair uit het modernistische tijdperk. Hieronder vallen verlichtingspalen, bankjes, zandbakken en vlaggenmasten.

Verlichtingspalen

De meeste verlichtingspalen uit het modernistische tijdperk zijn verwijderd en opgeslagen. Een groot deel van de verlichtingspalen die momenteel op de site staan, hebben een hedendaagse behandeling gekregen.

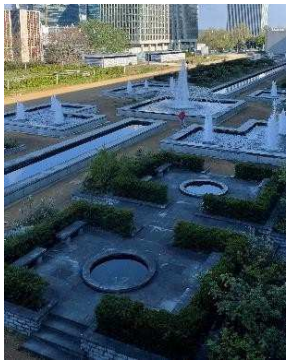
Er staan echter een paar verlichtingspalen uit het modernistische tijdperk in de Pechère-tuin, vlakbij de toegangen tot het Congresstation.




Elementen van het modernistische tijdperk (Erfgoed.brussels, 1980) Huidige situatie (BUUR PoS, 2024)

Banken

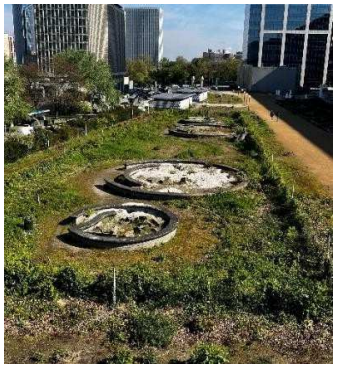
De stenen banken in de Pechère-tuin zijn in hun huidige staat behouden.

Banken uit periode (Erfgoed.brussels, 1980) Huidige situatie (BUUR PoS, 2024)

Zandbakken

De zandbakken uit het oorspronkelijke project bestaan nog steeds. Ze verkeren momenteel echter in een slechte staat van onderhoud.

Zandbakken (Urban.brussels, 1980) Huidige situatie (BUUR PoS, 2024)

Vlaggenmasten

De vlaggenmasten die oorspronkelijk tussen het Congresplein en de esplanade stonden, bestaan niet meer.



Vlaggenmasten (Bas-Smets, 2018)



Huidige situatie (BUUR PoS, 2024)

Straatmeubilair uit modernistische tijdperk (BUUR PoS, 2024)

Opmerkelijk erfgoed

Bankstraat

Deze weg, die vroeger de "Korte Nieuwstraat" heette, en daarna de "Nieuwe Sint-Goedelestraat " en in 1853 uiteindelijk de "Bankstraat", werd in 1637 door de tuinen van het landgoed van de Prins van Epinoy doorsneden (de rest werd gekocht door de de Ligne-prinsen, vandaar de naam die aan een naburige straat werd gegeven). In de eerste ommuring werd op dit punt een loopbrug gebouwd, die de weg ongeveer halverwege de huidige lengte kruiste.

Oneven kant van de Bankstraat :

- het gebouw dat in 1976-1980 voor het Gemeentekrediet werd gebouwd door het bureau Marcel Lambrichs;
- de basis van het voormalige RAC.

Buiten de perimeter van het BBP:

- De even zijde van de Bankstraat wordt begrensd door de achtergevels van de Nationale Bank van België: de achtergevel van het complex van de Nationale Bank is een vereenvoudigde reproductie van de belangrijkste compositorische lijnen van de hoofdgevel (gevel, raamkozijnen, boordstenen, enz.).

Een zeer brede garage-ingang waarboven de uitlijning scherp is teruggetrokken (dit gedeelte is later gewijzigd, waarbij de huidige toevoegingen de oorspronkelijke compositie verstoren) verlevendigt het centrale deel van deze kant van het gebouw. Links van dit verbindende element strekt de gevel zich uit over 11 traveeën in 5 verdiepingen. Aan de rechterkant heeft het 12 traveeën over 5 verdiepingen.

Architect: Marcel Van Goethem (1900-1959).



De Gemeentelijke Kredietkas (BUUR PoS, 2024)



Achtergevel van de Nationale Bank van België (BUUR PoS, 2024)

Wildewoudstraat

De Wildewoudstraat loopt rond de Sint-Michielskathedraal. Een aantal eigendommen moet worden vermeld vanwege hun erfgoedwaarde: de Sint-Michielskathedraal, geklasseerd als monument bij Koninklijk Besluit van 05.03.36;



Achterzijde van de Sint-Michielskathedraal en de kathedraal van Gudule (BUUR PoS, 2024)

Nr. 8: Links van de ambtswoning van de gouverneur, een kantoorgebouw gebouwd in 1900-1908 (fase 3 van de oorspronkelijke ontwikkeling van de site) in harmonie met de gevel van Beyaert, waarvan het de lay-out overneemt in een sterk vereenvoudigde kleine vorm (pilasters zonder kapitelen; geen gebeeldhouwd programma op enkele ornamentele versieringen na; opengewerkte bekronende borstwering zonder balusters, enz.)

Gevel in eclectische stijl met klassieke tendensen, met 5 traveeën over 4 verdiepingen (gedeeltelijk ingegraven kelder, benedenverdieping en 2 verdiepingen), in witte stenen bekleding, onderbroken door een kolossale orde van gecanneleerde pilasters, ter ondersteuning van een klassiek hoofdgestel, een kroonlijst en een eindbalustrade die het dak maskeert.

Grote raamopeningen voorzien van roosters. Architect: Louis De Rycker.

Nr. 9: Ambtswoning van de gouverneur van de Nationale Bank, gebouwd tussen 1860 en 1878 door architect Henri Beyaert (1823-1894): de ambtswoning van de gouverneur is het enige overgebleven deel van een groot complex dat in twee fasen werd gebouwd door architect Henri Beyaert (1823-1894), tussen 1860 en 1878, en vervolgens werd uitgebreid aan het begin van de 20e eeuw door Louis De Rycker. Met uitzondering van het Hôtel du Gouverneur en aangrenzende vleugel aan de linkerkant, werd dit eerste complex afgebroken toen er tussen 1947 en 1957 nieuwe gebouwen werden gebouwd door Marcel Van Goethem (1900-1959). Het gebouw heeft de vorm een groot paleis met een kelder en een eerste verdieping in eclectische Italiaanse en Franse renaissancestijl, verrijkt met Lodewijk XVI-elementen. De symmetrische gevel heeft 9 traveeën over 2 verdiepingen, waarbij de 2 eindtraveeën naar buiten steken met specifieke versieringen (kariatiden, ionische zuilen, enz.) en bekroond worden met een fronton in antieke stijl.

Deze gevel bestaat uit een stenen bekleding op een bakstenen metselwerkstructuur (steen uit Gobertange, Euville, Savonnière en Audun). De benedenverdieping wordt benadrukt door een rustiek motief; de ramen op de verdiepingen, met geprofileerde kozijnen en gebogen frontons, steken af tegen een effen achtergrond die alleen verlevendigd wordt door het ingesneden patroon van grootformaat steenwerk.

Een uitgebreid smeedijzeren en gietijzeren hek loopt langs het onderste deel van de gevel, tussen de twee uitstekende zijtraveeën.

Achter de eindbalustrade rust het platte dak op een metalen raamwerk. De schoorsteenpijpen
zijn kenmerkend voor de persoonlijke stijl van de architect.

Het interieur van het gebouw, inclusief de inrichting en het meubilair, is ontworpen door de architect en geproduceerd door
onder zijn toezicht.

Architect: Henri Beyaert (1823-1894).

Figuratieve sculpturen: Egide Mélot (1816-1885), Léopold Wiener (1823-1891), Edouard Fiers (1822-1894). Ornamentale sculpturen: Georges Houtstont (1832-1912).

Meubilair: Wallaert.

Verlichting: Compagnie des Bronzes.

Nr. 12: gebouw uit het midden van de 19e eeuw;

Nr. 13: huis met een structuur uit de 16e eeuw en een in 1847 gewijzigde gevel;

n° 14-15: huis van de deken van de Sint-Michielskathedraal, een reeks gebouwen die tussen de 16e en 19e eeuw werden opgetrokken en verbouwd. Onderaan de tuin, de Plébantoren en overblijfselen van de eerste stadsmuur, geklasseerd door het RB van 27.06.91;

Nr. 16: traditioneel huis, gedeeltelijk geklasseerd door het RB van 02.04.92.


n°14-15, Rue du Bois Sauvage


n°16, Rue du Bois Sauvage

Congresplein

Alleen de westelijke rand van de weg van het plein, in het verlengde van de de Lignestraat en de Vandermeulenstraat, is opgenomen in de BBP-perimeter:

- plein aangelegd tussen 1850 en 1859, met een centraal monument (ontworpen door Joseph Poelaert) en een plein met bomen;
- twee tweelinggebouwen (nrs. 1 en 2) met eclectische gevels sterk geïnspireerd door de Italiaanse Renaissance (ontworpen door Joseph Poelaert)

Berlaimontlaan

- nrs. 1-3-5 van de Berlaimontlaan



Gevel van de Nationale Bank van België

Dit gebouw werd opgetrokken op een brede en relatief ondiepe site, tussen het bewaarde voormalige Henri Beyaert-gebouw (ambtswoning van de gouverneur) en het tracé van de nieuwe laan als gevolg van bovengrondse ontwikkeling na de voltooiing van de ondergrondse werken van de Noord-Zuidverbinding. Het is ontworpen om de loketten van de Nationale Bank te huisvesten en vormt de nieuwe gevel van de instelling.

Een typisch voorbeeld van de klassieke modernistische stijl, waartoe ook het complex van de Koninklijke Bibliotheek Albert behoort. Het ontwerp dateert uit 1940, maar door de Tweede Wereldoorlog werd het gebouw pas tussen 1948 en 1957 voltooid.

Tegenover de rechtlijnige laan staat een perfect symmetrische monumentale gevel van 200 m lang en 20 m hoog (53 traveeën (2 + 22 + 5 + 22 + 2) verdeeld over 6 verdiepingen, waarvan de onderste twee gegroepeerd zijn en de laatste de vorm heeft van een verzonken zolder) met een gevel van lichtgekleurde steen, onderbroken door kolossale pilaren die een portiek vormen (deze postgespannen stenen elementen zijn in feite opgehangen aan de kroonlijst). Tussen de pilaren en langs de achterwanden een metalen traliewerk met een sober en origineel ontwerp, in geschilderd staal met eivormige aluminium noppen.

De axiale ingang van de grote lokettenhal steekt uit over 5 traveeën en tot de hoogte van de eerste twee verdiepingen. De originele kozijnen zijn gemaakt van aluminium schrijnwerk met een speciaal guillotine-openingssysteem. Er is een stedenbouwkundige vergunning verleend om alle kozijnen te vervangen (met uitzondering van twee traveeën aan weerszijden van de ingang).

Aan de zijkant wordt de gevel gecompleteerd door volumes die terugliggen ten opzichte van de rooilijn, in contrast met het open karakter van het centrale deel, met kleine openingen aan de kant van de laan en zonder openingen aan de achterkant, verlevendigd door rijen in bas-reliëf gebeeldhouwde medaillons.

Op de hoek van de Berlaimontlaan en de Bankstraat wordt het complex uitgebreid met een klein gebouw van één verdieping, aan één uiteinde bekroond door een hoge pilaar die een bronzen beeld ondersteunt dat het beeld aan het andere uiteinde van de gevel, Collegialestraat, weerspiegelt.

Retours van het moderne gebouw naar de twee uiteinden van het complex, met uitzicht op de Wildewoudstraat zorgen voor een overtuigende link met de bewaard gebleven gebouwen van Henri Beyaert en Louis De Rycker, met respectievelijk 6 verdiepingen en 5 traveeën aan de linkerkant en 3 traveeën aan de rechterkant van het complex.

Deze onderdelen van de gevel zijn gestileerde versies van de belangrijkste compositielijnen van de bestaande gebouwen: kolossale pilasters, kroonlijst en borstwering die overeenkomen met de eindbalustrade voor het dak.

Architect: Marcel Van Goethem (1900-1959).

Beeldhouwers: Charles Leplae (1903-1961), Georges Grard (1901-1984) en Marcel Rau (1887-1966).

Kruidtuinlaan

Het deel van de laan dat is opgenomen in de perimeter van het BBP wordt alleen begrensd door het noordelijke uiteinde van het voormalige Rijksadministratief Centrum.

- Monument "De Wakende Ziel" (1982-1984) van Nat Neujean[21], gepolijst staal, op de hoek met de Oratoriënberg. Standbeeld gemaakt om voor de Financietoren te worden geplaatst, tegenover de Kruidtuin. Hoogte 4,00 m; brons; kunstgieterij Pinella de Andreis, Milaan.

Buiten de perimeter van het BBP:

- Achter de Victoria Reginalaan ligt het park van de Kruidtuin dat bij Koninklijk Besluit van 15.04.64 als site werd geklasseerd.

De Lignestraat

Twee aparte secties:

- van de Wildewoudstraat tot de Oratoriënberg: aangelegd in 1804 doorheen het eigendom van de prinsen de Ligne, vandaar de naam;
- tussen de Oratoriënberg en het Congresplein waar deze eindigt: aangelegd na de inrichting van het Congresplein in 1848.

Aan de even kant van de straat hebben kantoorgebouwen de burger- en herenhuizen vervangen die rond 1850 werden gebouwd:

- Gebouw van het Gemeentekrediet (1976-1980) van Marcel Lambrichs (1917-1986) dat het hele driehoekige blok bezet dat wordt begrensd door de Bankstraat, de Oratoriënberg en de de Lignestraat. Gevel van de voormalige Bankstraat nr. 13

21 Nat Neujean werd geboren in Antwerpen in 1923. Hij studeerde beeldhouwkunst aan de Beaux-Arts d'Anvers, woonde tijdens de Tweede Wereldoorlog in Brussel en vervolgde zijn opleiding aan de Académie des Beaux-Arts in Parijs. Carrière als leraar, talrijke portretten van persoonlijkheden, officiële opdrachten.

(voormalig hoofdkantoor van het Gemeentekrediet) verhuisde naar de hoek van de de Lignestraat en de Bankstraat toen het blok werd herbouwd.

- Blok C van het voormalige Rijksadministratief Centrum (1958- 1984) door Jean Gilson (1912-2000), Marcel Lambrichs (1917- 1986), Georges Riquier (1902-1963) en Hugo Van Kuyck (1902-1975).

Te vermelden kunstwerken :

- Monument "Hemelreceptoren" (1983) van Pol Bury[22] (1922-2005), gepolijst staal, op de hoek met de Oratoriënberg.
- Buiten de perimeter van het BBP:
- aan de oneven kant: er zijn een paar overgebleven voorbeelden van de vroegere stedelijke ontwikkeling van de wijk, tussen recentere kantoorgebouwen:
    - Nrs. 5-9: neoclassicistisch herenhuis uit de eerste helft van de 19e eeuw (benedenverdieping volledig verbouwd);
    - Nr. 11: herenhuis in neo-Louis XIV-stijl, gebouwd in 1915-1916 door architect R. Théry[23].

Oratoriënberg

Dit is een deel van een zeer oude straat die rond 1300 werd aangelegd op het glacis van de eerste muur. De eerste beestenmarkt werd hier gehouden tot het midden van de 16e eeuw. In de 18e eeuw werd het westelijke deel de Oratoriënberg.

De straat telt nu uitsluitend kantoorgebouwen. Opmerkelijke kunstwerken:

- Monument "Hemelreceptoren" (1983) van Pol Bury (1922-2005), gepolijst staal, op de hoek met de de Lignestraat.

Pachecolaan

De oneven zijde van de Pachecolaan wordt voornamelijk begrensd door :

- het voormalige Rijksadministratief Centrum door Marcel Lambrichs (1917-1986), Georges Ricquier (1902-1963), Hugo Van Kuyck (1902-1975) en Jean Gilson[24] (1912-2000).
- het Decroly-auditorium, in 1955 ontworpen door Léon Stynen en later gebouwd door Stéphane Jasinski25 (1907-2000), dat in 2008 een radicale renovatie onderging, waarbij alle stenen bekleding van de gevels werd vervangen door plaatwerk met goudstructuur en de tuinzijde werd vereenvoudigd.
- de 1,6 hectare grote tuinen, ontworpen door René Pechère (1908-2002) die volgens de architecten van het Centrum moesten doen denken aan de oude terrastuinen van de Oratorianen op ongeveer dezelfde plek. De tuinen, die in 1956 werden ontworpen en daarna werden aangepast naarmate het project vorderde, zijn verdeeld in drie zones met zeer verschillende sferen:
    - de geometrische parterre met centrale gracht, fonteinen, bassins en groene ruimtes;
    - De ronde speeltuin, omzoomd door een haag en bomen aan de voorkant van de Pachecolaan;
    - de lineaire promenade met platanenrijen, gazons en hagen.

[22] Geboren in Haine-Saint-Pierre, studeerde hij schilderen, tekenen en decoratie aan de Académie de Mons. Als surrealistisch schilder die overging op abstractie, werd hij beeldhouwer en maakte hij vanaf de jaren 1950 werken met langzame bewegingen. Zijn onderzoek bracht hem ertoe om in de jaren 1960 de expressieve mogelijkheden van gepolijste metalen te verkennen. Sculpturen met bewegende spiegels in de jaren 1970.

[23] ASB TP 13847. Deze architect ontwierp ook Koningsstraat nr. 168 en het hoekgebouw 154-156 (zie hieronder).

[24] Beschrijving in Le patrimoine monumental de la Belgique. Brussel, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 52-53.

[25] Opgeleid aan de Académie des Beaux-Arts in Brussel, in de richting "Decoratie", daarna talrijke reizen (Finland, Denemarken, Frankrijk) die hem in staat stelden belangrijke persoonlijkheden te ontmoeten. Na zijn terugkeer in Brussel opent hij in 1934 een bureau voor interieurarchitectuur. In 1947 raakt hij bevriend met H. Van Kuyck, die vaak een beroep op hem doet voor grote projecten.

Koningsstraat

Een lange, rechte straat in verschillende secties.

Het eerste deel, tussen het Koningsplein en de Leuvensestraat, werd aangelegd tussen 1776 en 1778 volgens plannen van architect Gilles-Barnabé Guimard (1731-1805)[26], tegelijk met de Wetstraat en de Hertogstraat tijdens de ontwikkeling van het Koningsplein en het Warandepark.

De Koningsstraat werd in lijn verlengd tot aan de Schaarbeeksepoort: plannen van architect Henri-Louis-François Partoes[27] (1790-1873) en ingenieur Werry dateren van 1821; de werken begonnen in 1822. De meeste gebouwen langs dit deel van de straat werden opgetrokken tussen 1823 en de jaren 1850. Het zijn voornamelijk burger- en herenhuizen, soms gebouwd in groepen van twee met een gemeenschappelijke gevel. De oudere gebouwen zijn duidelijk in neoclassicistische stijl, met een overzichtelijke indeling, terwijl de recentere gebouwen meer geïndividualiseerd en eclectisch zijn, met decoratieve elementen die aanvankelijk geïnspireerd waren door de Italiaanse Renaissance en later door andere stijlen en periodes. Het deel van de Koningsstraat dat deel uitmaakt van de studieperimeter behoort tot dit tweede deel.

De derde sectie, begonnen in 1827, ligt in de gemeente Schaarbeek.

De perimeter van het BBP beslaat de even genummerde zijde van de Koningsstraat tussen de noordoostelijke hoek van het Congresplein en de Schaarbeeksepoort, tussen nrs. 160 en 204 :

- nr. 160: Hotel Royal Centre gebouwd in 1969-1970 naar plannen van architect A. Wenmaekers[28]. Hoekgebouw met 9 verdiepingen, waarvan de laatste twee trapsgewijs met terrassen, drie traveeën naar de Koningsstraat en 6 naar de Vesaliusstraat op een onderbouw die de helling afzwakt; gevel bekleed met stenen platen (blauwe steen op de begane grond en witte steen op de verdiepingen), horizontale raambanden, vergulde aluminium kozijnen; ingang onder een luifel over de hele breedte van de gevel.

- nr. 164 (ingeschreven op de Inventaris van het Monumentaal Erfgoed)[29]: neoclassicistisch huis uit het 2e kwart van de 19e eeuw. Gerenoveerde gevel met 3 traveeën over 4 verdiepingen. Rechthoekige traveeën met lijstwerk (in zichtbare arduin op de 1e en 2e verdieping, geschilderd op de 3e verdieping), afnemend in hoogte van de begane grond tot de zolder; balustrades op de ramen op de benedenverdieping, uitstekende dorpels in doorlopende banden; gelambriseerde borstweringen op de 2e en 3e verdieping. Een onderbouw in blauwe steen vanaf de iets verhoogde kelder tot aan de borstweringen op de 1e verdieping. De rest van de gevel is gepleisterd en geschilderd. Axiaal balkon op de 1e verdieping met smeedijzeren balustrade. Goot op als een klassiek hoofdgestel afgewerkt schrijnwerk op een vlak fries van bepleisterd metselwerk met stijgeropeningen.

De gevel werd in 1906-1907 vernieuwd door architect A. François. toen er een bijgebouw werd toegevoegd aan de achterkant; arduinen gevelbekleding op de benedenverdieping, geprofileerde randen op de verdiepingen, borstweringspanelen en smeedijzeren leuningen.

Recente vervanging van al het houten schrijnwerk door gelakte metalen kozijnen met vlak profiel: toegangsdeur, balkondeur met dubbel glas en ramen. Recent is er een grote axiale dakkapel met segmentboog in het dak gemaakt.

- Nr. 166 (ingeschreven op de Inventaris van het Monumentaal Erfgoed)[30]: neoclassicistisch huis gebouwd in 1830 voor de schilder Joseph Heris. Gevel met 3 traveeën, waarvan de linkertravee breder is en iets uitsteekt, over 4 verdiepingen, waarvan de laatste is uitgewerkt als zolderverdieping is. Bepleisterde gevel met schijnvoegen op de benedenverdieping, verdwenen door de verbouwing van 1913 en vervangen door een winkelpui met zwart gepolijst granieten gevel (door P. Bonduelle en Ch. Gilson), grote smeedijzeren glazen deur met 2 vleugels in Beaux-Arts-stijl en een etalage boven 3 lage keldergaten).

Op de 1e verdieping, boven de ingang, dubbele glazen deur met smeedijzeren borstwering uit die tijd, omlijst door twee ionische zuilen. Rechthoekige ramen van afnemende grootte op de 1e en 2e verdieping, met geprofileerde kozijnen en doorlopende blauwe hardstenen dorpels, voorzien van smeedijzeren borstweringen. De segmentboogvormige zolderramen worden omlijst door twee

[26] Franse architect die vanaf 1761 in Brussel woonde. Studeerde in Parijs (waarschijnlijk bij Blondel), werkte als leraar aan de Brusselse Academie. Succesvolle carrière als architect in de entourage van het Hof. Vanaf 1770 wijdde hij zich voornamelijk aan de bouw van de Koninklijke wijk.

[27] Opgeleid in de ingenieursdiensten van het leger van Napoleon en aan de Académie des Beaux-Arts in Brussel in de klassen van Cardon, Godecharle en Werry. Door de invloed van de theorieën van J-N_L Durant werd hij een van de voorstanders van het neoclassicisme in Brussel. Van 1814 tot 1847 was hij de architect van de Hospices.

[28] ASB TP 81496 van 1969; 81800 van 1970 en 82742 van 1971.

[29] *Het monumentale erfgoed van België. Brussel*, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 260; ASB TP 2588 van 1906-1907.

[30] *Het monumentale erfgoed van België. Brussel*, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 260-261; ASB TP 20792, jaar 1830; L'Emulation 1913, pl. 47-48.

kleine, gedrongen pilasters. Zadeldak boven dakrand en houten kroonlijst in vorm van een klassiek hoofdgestel.

Dit gebouw vormde oorspronkelijk het linkergedeelte van een groep van 2 halfvrijstaande huizen, met in totaal 7 traveeën. symmetrisch gerangschikt met een koetspoort aan elk uiteinde.

- Nr. 168 (ingeschreven op de inventaris van het Monumentaal Erfgoed)[31]: kantoorgebouw dat gebruikt werd als bank, gebouwd in 1911 door architect René Théry voor de "Trust Métallurgique Belge-Français". Brede witte stenen gevel in Beaux-Arts-stijl met duidelijke Lodewijk XV-inspiratie, met 4 traveeën over 4 verdiepingen onder een kroonlijst. De rechtertravee, die overeenkomt met de ingang is breder zonder dat dit de breedte van de openingen aantast; het verschil in breedte wordt gecompenseerd door de dikte van de bovenmantels. De verhoogde benedenverdieping wordt benadrukt door een doorlopend bossage-motief. Ingang onder een segmentboog met daarboven een cartouche. Op de eerste verdieping een groot doorlopend balkon op voluutconsoles (enkel aan de uiteinden en dubbel aan de tussenliggende muurdammen), met smeedijzeren borstwerking. Vensters van afnemende hoogte onder segmentbogen met licht uitspringende platte kozijnen en versierde sluitstenen (maskers op de begane grond, schelpen en bloemmotieven op de verdiepingen, die steeds soberder worden). Vensterdorpels met torusprofiel. Smeedijzeren borstweringen afgestemd op het grote balkon voor de ramen op de 2e en 3e verdieping. De ramen op de benedenverdieping zijn voorzien van tralies. Schrijnwerk met roedeverdeling (glazen deuren op de 1e verdieping en ramen op de andere verdiepingen). Doorlopende banden die de horizontale compositie benadrukken op elk verdieping (alleen de vensterbanken op de bovenste verdieping zijn opgenomen in deze band). Kroonlijst met consoles, mansardedak met leien en 4 dakkapellen in lijn met de traveeën.

Binnen is er een monumentaal trappenhuis en een aangrenzend loket onder een glazen dak. Deze twee elementen werden geheel of gedeeltelijk gewijzigd in 1920, 1936, 1960, 1973 en 1980, tijdens min of meer uitgebreide verbouwingen[32].

- Nrs. 170-172-174-176: gebouw ontworpen in 1989-1991 en voltooid in 1994, een laat voorbeeld van een verre postmodernistische inspiratie[33]. Vergunning verleend aan nv Herpain op basis van in 1991 door architect François Schilling ingediende plannen voor een complex van winkels, kantoren en woningen. In vergelijking met de gecorrigeerde plannen die de architect op 16.10.91 indiende en op basis waarvan de vergunning werd verleend, is er een duidelijke versobering zichtbaar, zowel in de hoofdlijnen van de compositie (oorspronkelijk 8 traveeën) als in de behandeling van de details. Gevel in natuursteenbekleding, met 7 traveeën en 6 verdiepingen onder de kroonlijst (het gebouw heeft een aantal extra terugliggende verdiepingen boven de daken). De lagere verdiepingen (handelsruimte op de benedenverdieping

en entresol) zijn afgewerkt met lichtgrijze natuursteen steenfineer en eindigen in een uitspringende horizontale lijst. Smalle en brede traveeën wisselen elkaar af met segmentbogen en lateien op de tussenverdieping. De volgende 4 verdiepingen zijn bekleed met een lichtgekleurde natuursteen. Het afwisselende patroon op de lagere verdiepingen wordt hier voortgezet door de gedifferentieerde behandeling van de borstwering (panelen in dezelfde kleur als de kozijnen of een natuurstenen bekleding die de traveeën achtereenvolgens een open en gesloten uiterlijk geeft). Zinken mansardedak met grote dakkapel, deel van een gemeenschappelijke dakbedekking voor de gebouwen nrs. 170 tot 202.

- nr. 178 (ingeschreven op de Inventaris van het Monumentaal Erfgoed)[34]: gebouw met een bepleisterde art-decogevel als gevolg van de radicale verbouwing in 1922 door architect-ingenieur A.H. Le Marchand van een neoclassicistisch gebouw met 3 traveeën en 4 verdiepingen om er de sigarettenfabriek L.P. Thévenet en bijbehorende winkel in onder te brengen. Alleen de voorgevel werd behouden en geïntegreerd in een groot complex, gebouwd vanaf 1994 door nv Herpain, met meerdere terugliggende verdiepingen boven het dak[35].

Momenteel 3 traveeën (vanaf de 2e verdieping) over 5 verdiepingen onder een kroonlijst. Uniform spinaziegroen schilderwerk, daterend van de laatste renovatiewerken in 1994, op de hele gevel met uitzondering van de natuurstenen plaatbekleding op de benedenverdieping, aan weerszijden van de etalage. Eigentijdse winkelpui over de hele breedte van de benedenverdieping, met een axiale ingang. Boogvenster van gewapend beton over de hele breedte op de 1e verdieping, met daarboven een balkon met smeedijzeren balustrade met mandenvlechtwerk op de 2e verdieping. Centrale glazen deur op de tweede verdieping, die uitkomt op een kleine smeedijzeren balustrade. Van de 2de tot de 4de verdieping, traveeën verticaal verbonden door een gemeenschappelijke omlijsting voor de boven elkaar geplaatste ramen, benadrukt door een decoratieve rand met gestileerd bladmotief. Licht uitstekende borstweringspanelen onder dorpels met afgeronde hoeken. Vlakke metalen vleugels hebben de roedeverdeling vervangen sinds de laatste renovatie, hoewel het ontwerp uit 1991 op basis waarvan het werk werd uitgevoerd, voorzag in het behoud van deze verdelingen.

Uitstekende kroonlijst gemodelleerd naar die van naburige gebouwen, daterend van de laatste renovatiewerken.
Mansardedak met zinken bedekking en drie grote dakkapellen, deel uitmakend van de uniforme groep van nr. 170 tot

[31] *Het monumentale erfgoed van België. Brussel*, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 261; ASB TP 2275, jaar 1911.

[32] ASB TP 28627 van 1920, 46431 van 1936, 72474 van 1960, 83575 van 1973 en 91303 van 1980.

[33] ASB TP 96777 en 105872, jaren 1989-1991 en 1994.

[34] *Het monumentale erfgoed van België. Brussel*, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 261-262 (kennisgeving van nrs. 180-182); ASB TP 32576 van 1922-1924.

[35] ASB TP 96777 van 1991.

188), en hoger dan vroeger (oorspronkelijk met een plat dak, hoewel het oorspronkelijke ontwerp voorzag in een pseudo-mansardedak op de bovenste verdieping, de enige wijziging in het ontwerp toen het in 1922 werd gebouwd).

• nrs. 180-182: twee voormalige laat-neoclassicistische gebouwen met bepleisterde gevels, herenigd in 1994 bij de recentste verbouwing[36]. Het gebouw links had 3 traveeën over 3 verdiepingen onder een kroonlijst en het gebouw rechts had twee traveeën over 4 verdiepingen. De 3e verdieping aan de linkerkant (nr. 180) werd toegevoegd toen het gebouw in 1909 verhoogd werd, naar plannen van architect Alexandre Desruelles[37]. Alleen de gevels werden gedeeltelijk behouden, gewijzigd en geïntegreerd in een groot complex dat vanaf 1994 gebouwd werd door nv Herpain, met verschillende terugliggende verdiepingen boven het dak die zichtbaar zijn vanaf de straat[38]. Vergeleken met de gecorrigeerde plannen die architect François Schilling op 16.10.91 indiende en op basis waarvan de vergunning werd afgegeven, is er een duidelijke versobering te zien, vooral in de behandeling van de etalages op de benedenverdieping en de grote axiale dakkapel in het dak.

Momenteel een gevel met 5 traveeën en 4 verdiepingen onder een kroonlijst. Gelijkvloerse verdieping met twee winkels aan weerszijden van een axiale ingang. De bekleding in grijze steen en de horizontale cordonlijst die de 1e verdieping accentueert zijn vergelijkbaar met de behandeling van de onderste verdiepingen van nrs. 170-176, 186-188 en 190-202. Op de bovenste verdiepingen zijn de linker- en rechtertravee momenteel verschillend, het resultaat van een verschil in behandeling dat dateert van voor de laatste verbouwing. Glazen deuren en ramen van afnemende hoogte van de 1e naar de 3e verdieping, lijstwerk en gietijzeren balustrades met een klein verschil in ornamenteel motief tussen de twee helften (ondiepe balkons op de 1e en 2e verdieping en raamdorpels op de 3e verdieping).

In het midden een glazen nis die iets terug ligt ten opzichte van de gevel, de kroonlijst onderbreekt en overgaat in een reusachtige dakkapel met 3 traveeën en 2 verdiepingen. Metalen schrijnwerk met plat profiel. Uitstekende kroonlijst gemodelleerd op die van de naburige gebouwen, daterend van de laatste renovatiewerken in 1994. Het dak, met het geëxtrapoleerde profiel van een mansardedak, is bedekt met zink en strekt zich uit over 2 verdiepingen. Het bovenste deel integreert zich in het doorlopende dak dat de gebouwen nrs. 170 tot 188 delen. De axiale dakkapel wordt geflankeerd door twee smallere laterale dakkapellen, die 2 verdiepingen overspannen en symmetrisch zijn gerangschikt, maar geen relatie hebben met de verdeling van de openingen op de bewaard gebleven gevels.

• nr. 184 (ingeschreven op de Inventaris van het Monumentaal Erfgoed)[39]: huis in eclectische stijl met een gevel in baksteen en natuursteen, 3 traveeën over 4 verdiepingen onder een kroonlijst en een gedeeltelijk ondergrondse kelderverdieping (inscriptie "A. Jeannin 1900" uitgehouwen in een steen van de onderbouw) gebouwd voor wisselagent Léon Grosjean volgens plannen van architect Albert Jeannin van oktober 1899. Het huis had oorspronkelijk kantoren op de benedenverdieping en woonruimte op de bovenverdieping.

Het onderste deel van de gevel is van witte steen, met bossage, vanaf de arduinen plint tot de borstweringen van de ramen op de 1e verdieping, met een dubbele toegangsdeur en bovenlicht onder een rondboog, twee kelderopeningen onder een geprofileerde latei met uitspringende sluitstenen en twee hoge rechthoekige ramen op de benedenverdieping. Op de 1e verdieping een rechthoekige erker die rust op twee smeedijzeren consoles. Op deze verdieping afwisseling van rijen bakstenen en banden van witte steen, met een licht vereenvoudigd bossage-effect in vergelijking met de benedenverdieping. De 2e verdieping heeft een balkon met een smeedijzeren borstwering boven de loggia, die is verlengd tot een balustrade voor de zijtraveeën. De compositie van de 3 traveeën op de 2e verdieping wordt verenigd door een wit stenen hoofdgestel dat afsteekt tegen de bakstenen achtergrond. Op de 3e verdieping zijn de ramen voorzien van kleine smeedijzeren borstweringen in de dagkanten. De vensterdammen op de twee bovenste verdiepingen hebben de vorm van kolossale pilasters. Onder de kroonlijst wordt het bovenste deel van de gevel verlevendigd door drie bogen in witte steen tegen een bakstenen achtergrond, een decoratief motief waarin de afdekkingen van de steigeropeningen zijn verwerkt.

Metalen schrijnwerk met platte profielen ter vervanging van de originele ramen en een vereenvoudigde uitstekende kroonlijst, gemodelleerd naar naburige gebouwen. Zinken dak met mansardeprofiel, doorbroken door drie grote dakkapellen, in de continuïteit van de dakbedekking van de naburige gebouwen (tussen nrs. 170 en 188), allemaal het resultaat van de verbouwing in 1994 waarbij alleen de gevel werd behouden en geïntegreerd in het grote complex van de nv Herpain, dat verschillende terugliggende verdiepingen heeft boven het dak dat zichtbaar is vanaf de straat[40].

• nos 186-188: Aanpassing tot 6 traveeën van een compositie identiek aan die van het gebouw met 7 traveeën op Koningsstraat nrs. 170-176, met als gevolg een reeks verschuivingen in het ontwerp (zie bijvoorbeeld: verschil tussen travee uiterst links en uiterst rechts). Voor de rest van de beschrijving verwijzen we naar de nota van het reeds vermelde gebouw.

[36] ASB TP 96777 van 1989-1991.

[37] ASB TP 28629, jaar 1909.

[38] ASB TP 96777 van 1991.

[39] *Het monumentale erfgoed van België. Brussel*, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 262 (vermelding voor nr. 188); ASB TP 3700, jaren 1899-1900.

[40] ASB TP 96777 van 1991.

Het complex waartoe deze gevel behoort, heeft meerdere terugliggende verdiepingen boven het dak dat zichtbaar is vanaf de straat.

In vergelijking met de gecorrigeerde plannen die de architect op 16.10.91 indiende en op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd verleend, zijn de hoofdlijnen van de compositie (oorspronkelijk 7 traveeën) en de behandeling van de details duidelijk versoberd.

- nrs. 190-202: gebouw vergelijkbaar met nrs. 170-176 en 186-188 maar breder, hoger en verschillend door een reeks compositorische variaties. Gevel met 5 tot 8 traveeën over 7 verdiepingen onder een kroonlijst (het gebouw heeft verschillende terugliggende verdiepingen boven de daken). De twee onderste verdiepingen (handelsruimtes op de benedenverdieping en entresol) zijn op een uniforme manier behandeld: een enkele travee - onder een rechte latei voor de twee buitenste traveeën en onder een korfboog voor de 3 middelste traveeën - en bekleding in grijze natuurstenen platen vergelijkbaar met die van de onderbouw van nrs. 170-176 en 186-188. Een uitspringende horizontale band scheidt deze onderbouw van de 5 bovenste verdiepingen, die 8 traveeën tellen. De eerste van deze verdiepingen heeft dezelfde bekleding als de onderbouw, terwijl de volgende drie verdiepingen bedekt zijn een lichtere natuursteen. De bovenste verdieping onderscheidt zich van de andere door een andere behandeling (lichte uitsprong, gevel in een ander materiaal, formaat van de vensters en kleur van het schrijnwerk).

Net zoals de verdiepingen van elkaar verschillen door variaties in de behandeling, onderscheiden de traveeën zich van elkaar door een reeks oppervlakkige verschillen in opbouw, materialen en kleur. Uitstekende kroonlijst met twee driehoekige en sterk excentrische consoles. Zinken mansardedak met grote dakkapellen, vergelijkbaar met die op naburige gebouwen.

In vergelijking met de gecorrigeerde plannen die de architect op 16.10.91 indiende en op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning werd verleend, zijn de hoofdlijnen van de compositie (oorspronkelijk 9 traveeën) en de behandeling van de details duidelijk versoberd.

- nr. 204: vleugel van het Arcadengebouw van het Rijksadministratief Centrum, met uitzicht op de Koningsstraat.
- Op de hoek van de Kruidtuinlaan: kantoorgebouw dat onlangs werd opgetrokken als onderdeel van de renovatiewerken van de voormalige Financietoren.

Buiten de perimeter van het BBP:

- Aan de oneven kant, zijn ingeschreven op de Inventaris van het Monumentaal Erfgoed[41]:
  - Nr. 85: appartementsgebouw in functionalistische stijl, 3 traveeën op 6 verdiepingen, gebouwd in 1935 (architect H. Profiter)[42];
  - Nr. 87: laat neoclassicistisch herenhuis, 4 traveeën op vier verdiepingen, later verhoogd. Waarschijnlijk gebouwd in 1840 en gewijzigd in 1906 door de architect E. Pelseneer[43];
  - nrs. 89-91: laat neoclassicistisch herenhuis, 4 traveeën op 4 verdiepingen (later verhoogd) waarschijnlijk gebouwd in 1842 en verbouwd in 1929 door architect J. Baeyens in een sobere art-decostijl[44];
  - nr. 93 (hoek Voorlopige Bewindstraat): een kantoorgebouw van 7 verdiepingen "Union et Prévoyance", en 5 traveeën aan de Koningsstraat, in geometrische art-decostijl, gebouwd in 1934 naar ontwerp van de architect
  - J. Purnelle[45];
  - nrs. 101a t/m 103c: Hotel Astoria geklasseerd bij RB van 21.09.00[46];
  - nrs. 105-107: twee huizen achter een uniforme gevel van 5 traveeën op 3 verdiepingen, neoclassicistische stijl, gebouwd rond 1825; benedenverdieping gewijzigd voor handelszaken.
  - nr. 117: een huis met 2 traveeën en 4 verdiepingen in de eclectische Art Nouveau-stijl, het resultaat van een uitgebreide verbouwing van een bestaand gebouw door architect J. van Hall in 1908[47]. Smeedijzeren balkons

[41] Het monumentale erfgoed van België. Brussel, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 256-260.
[42] ASB TP 46428.
[43] ASB TP 20778; ASB TP 2643.
[44] ASB TP 20775; ASB TP 35848.
[45] ASB TP 46970.
[46] ASB, TP 3899; ASB PP 1935.
[47] ASB TP 2743.

en sgraffito op de 3e verdieping in Jugendstil-stijl.

- nr. 135: neoclassicistisch huis met 3 traveeën en 3 verdiepingen, verbouwd tot handelszaak in 1933 benedenverdieping en tussenverdieping[48];
- nrs. 137-139 (hoek Verenigingsstraat): opbrengsteigendom in eclectische stijl met neorenaissancetrends, 4 verdiepingen over 4 + 1 + 4 traveeën die een hoek vormen tussen de twee straten[49];

- Aan de even kant, tussen het Congresplein en de Vesaliusstraat, is opgenomen in de Inventaris van het Monumentaal Erfgoed[50]:
  - nrs. 154-156 (hoek Vesaliusstraat): kantoorgebouw in Beaux-Arts-stijl, 8 traveeën op 4 verdiepingen, gebouwd in 1912 (architect R. Théry)[51];

Vandermeulenstraat

Aangelegd na 1848 als onderdeel van de verstedelijking van het gebied rond het nieuwe Congresplein, op hetzelfde moment als het tweede gedeelte van de de Lignestraat en in het verlengde daarvan.

Interessant erfgoed:

- even kant: Rijksadministratief Centrum van Jean Gilson (1912-2000), Marcel Lambrichs (1917-1986), Georges Riquier (1902-1963) en Hugo Van Kuyck (1958-1984).
- op de blinde gevel van de Arcadenvleugel van het Centrum (blok F) in het verlengde van de noordkant van het Congresplein: bas-reliëfs in blauwe steen door Elisabeth De Wee (1930-1986).
- Buiten de perimeter van het BBP:
- oneven kant: zijgevel van een geklasseerd gebouw (met straatgevel aan Congresplein nr. 2).

Vesaliusstraat

Gedeelte van een zeer oude straat (die al in de 15e eeuw bestond) die omhoog liep van de Broekwijk door de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk naar het huidige Barricadenplein.

Ze werd achtereenvolgens "Eycstraete", "Spellekensstraet", "rue des Epingles" en vervolgens, vanaf 1853, Vesaliusstraat genoemd. Het bovenste deel van de straat werd in 1876 rechtgetrokken bij de aanleg van de nieuwe Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk en heet sindsdien de Voorlopig Bewindstraat. Het onderste deel verdween tegelijk met het grootste deel van de Broekwijk tijdens de werken aan de Noord-Zuid-spoorverbinding.

Pacheco- en Berlaimontlaan

Buiten de perimeter van het BBP :

- Aan de even kant zijn ingeschreven op de Inventaris van het Erfgoed:
  - Berlaimontlaan 56: voormalige drukkerij;
  - Pachecolaan 32: voormalig Muntgebouw;
  - Pachecolaan 44: Pacheco Building.

Deze gebouwen onder de esplanade zijn de eerste die men ziet als men uitkijkt over het panorama.

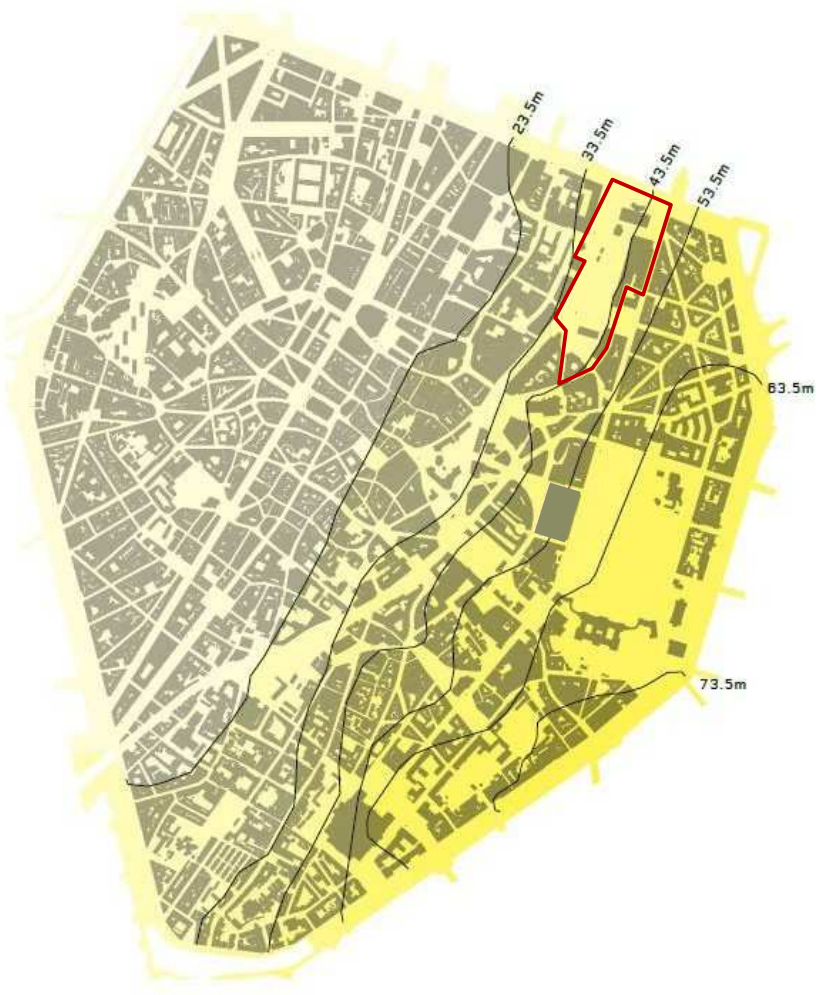
[48] ASB TP 41808.
[49] ASB TP 26289.
[50] Het monumentale erfgoed van België. Brussel, vol. 1C, Luik, Mardaga, p. 260.
[51] ASB TP 5924 en 21096.

3.3 STRUCTUUR VAN OPEN RUIMTES

3.3.1 Topografie

De perimeter van het BBP bevindt zich op het raakvlak tussen de boven- en de benedenstad van Brussel. Bepaalde elementen van de perimeter en zijn omgeving zijn verbonden met het hoger gelegen deel van Brussel (de esplanade, de Arcade, enz.) en andere zijn verbonden met het lager gelegen deel van Brussel (voornamelijk de parkings).

Deze locatie op het raakvlak tussen de twee maakt de locatie tot een scharnierpunt in de articulatie van openbare ruimten.



Reliëfkaart van Brussel (Sum Project)

3.3.2 Uitzichten

Geschiedenis

Het Congresplein, vroeger bekend als het "Panoramaplein", is al lang het onderwerp van reflectie om het panorama te beschermen dat wordt geboden door zijn strategische ligging. De eerste sporen van de politieke wil van de Stad Brussel om het panorama te beschermen en te verbeteren gaan terug tot 1847, toen de stad de percelen onder de Koningsstraat aankocht en de Basfondswijk creëerde.

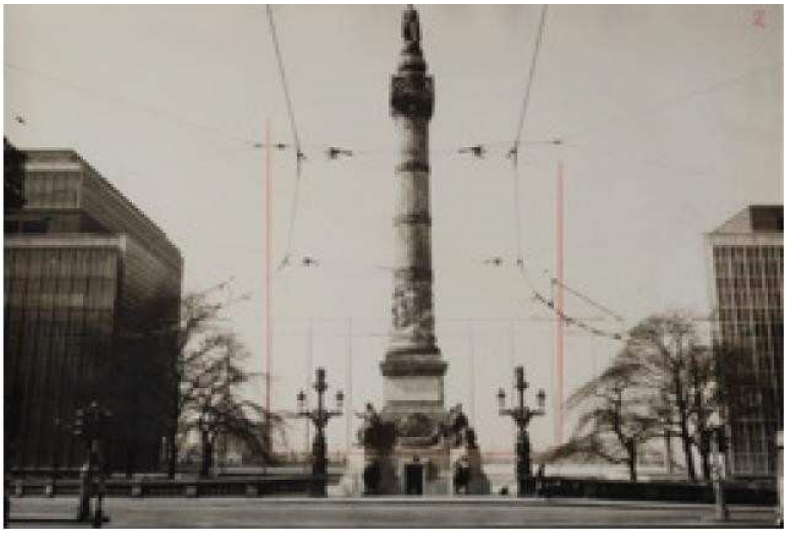
De eerste definitie van een zichtveld dateert uit 1914, bij resolutie van het College. Het zichtveld moet het effect waarborgen van “een echte vallei, gevormd door de Zandstraat en de Tillystraat, die er het essentiële deel van vormt”. De tekst voegt eraan toe dat deze vallei aanzienlijk is omdat ze op 200 meter van het Congresplein een bekken van 10 meter diep vormt. De bepalingen inzake het zichtveld werden in 1941 en 1948 herzien tijdens de werkzaamheden van een speciale commissie die werd opgericht door

de stad en de staat om de aan te leggen omgeving langs de route van de tunnel voor de Noord-Zuidverbinding te ontwikkelen.

Uitdagingen voor het bewaren van het panorama

Ten eerste is er de historische uitdaging die verband houdt met het politieke en herdenkingsproject van de Congreskolom, waarvan de horizon achter het silhouet volledig vrij moet blijven. Er mag dus geen enkel gebouw te zien voorbij de sokkel.

De volgende foto illustreert de maximale hoogte van de daken van de lager gelegen stad, die is vastgesteld op 58 m, om de vrije ruimte van de kolom te behouden, wat ook op de doorsnedetekening staat. Alleen prominente architectuurelementen op de achtergrond, zoals de woontoren van Raoul Brunswyck en Odon Whatelet tegenover het kasteel Karreveld in Sint-Jans-Molenbeek, worden getolereerd omdat ze geacht worden voldoende ver weg te staan.



Definitie (rode potloodlijn) van de visuele zone die behouden moet blijven voor de integriteit van het silhouet van de Congreskolom in de Brusselse skyline (© urban.brussels, documentatie van de Atlas van toelaatbare hoogten).



Bepaling van het te behouden kader vanuit het perspectief van de Congresstraat (© urban.brussels, foto AL-178).

Het tweede punt is het panorama gezien vanaf de esplanade van het Rijksadministratief Centrum, waardoor het uitzicht vanaf het Congresplein 60 m naar voren is gehaald. Hier is het de bedoeling om het bekken van de Zennevallei zichtbaar te maken, dat met name gemarkeerd moet worden door de basiliek van Koekelberg op de tegenoverliggende heuvelrug. Dit zicht op het bekken moet des te meer worden beschermd omdat "de schuine zichten, die zich openen van de Nationale Bank in het zuiden (links) tot de Kruidtuin in het noorden (rechts), slechts een landschap van grote moderne gebouwen van dichtbij bieden, zonder enige mogelijkheid om zich een algemeen zicht voor te stellen van de stad en haar sfeer".

De kwaliteit van een panorama wordt beïnvloed het beheer van de verschillende visuele vlakken. Volgens Jacques Würth zijn er drie verschillende gebieden: vlak A voor de hoogte van de gevels op de voorgrond, vlak B voor de achtergrond en een derde vlak om te voorkomen dat hoge gebouwen net voorbij de voorgrond een gekanteld effect creëren dat het zicht op de achtergrond zou beperken.

Het is belangrijk om rekening te houden met de verschillende uitzichten die de Congreskolom biedt, met name over de vallei van de Zenne, een punt waarmee in het verleden rekening is gehouden. In 1960 benadrukte de Alpha Group, verantwoordelijk voor het Rijksadministratief Centrum, het belang van het behoud van deze uitzichten bij de planning van de gebouwen en de esplanade. Er werden specifieke uitkijkpunten geïdentificeerd om een panoramisch uitzicht over de stad mogelijk te maken, waaronder het Stadhuis en de torens van de kathedraal, waardoor speciale aandacht nodig was voor de hoogte van de gebouwen langs de laan van de Noord-Zuidverbinding.

Conclusies

De uitdagingen in verband met het zicht op de Congreskolom worden momenteel gerespecteerd: het architectonische ensemble is symmetrisch. en zorgt ervoor dat de kolom opvalt in het stedelijke landschap.

Wat het panorama betreft, belemmeren de gebouwen langs de Pachecolaan en het feit dat er momenteel geen gebouwen staan op de site van het BBP, het uitzicht vanaf de esplanade niet. De opvallende gebouwen aan de horizon zijn het kruisvormige gebouw aan het Muntplein en het woongebouw van de Hooikaai, dat het zicht op de basiliek

op de achtergrond gedeeltelijk ontneemt. Daarom is het, ongeacht het project, belangrijk om in gedachten te houden dat dit perspectief al gedeeltelijk wordt belemmerd.



Gebouw van de Hooikaai dat het zicht op de basiliek belemmert (BUUR PoS, 2024)

Bij elke toekomstige ontwikkeling moet bijzondere aandacht worden besteed aan deze kwesties.

3.3.3 Openbare ruimten

In zijn tijd was het RAC een avant-gardistisch project dat categorisch brak met het traditionele stedelijke weefsel, gekenmerkt door gesloten blokken en een fijne korrel. Terwijl in het verleden ruimten die tot het publieke domein behoorden konden worden ingedeeld volgens stedelijke archetypes (boulevard, straat, plein, park, etc.), laat het RAC-project tegelijk deze archetypes los of transformeert ze op zijn minst. Traditioneel is de openbare ruimte hoofdzakelijk gewijd aan wegen. Het RAC toont een bijzondere kijk op de verschillende verplaatsingsmodi, met name door het zachte verkeer (voetgangers) volledig te scheiden van het autoverkeer.

Daarom volgt de structuur van de volgende paragraaf deze breuk in visie op het publieke domein en mobiliteit:

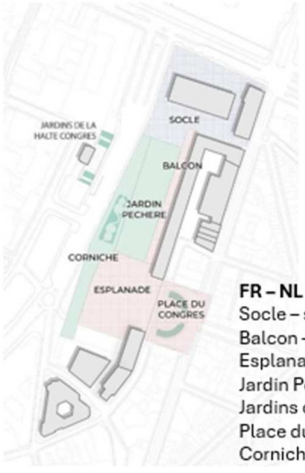
- Het eerste deel kijkt naar de openbare ruimten van het RAC, die het resultaat zijn van deze avant-gardistische visie,
- het tweede deel gaat over "traditionele" openbare ruimten.

1- Openbare ruimten in het RAC

Binnen de Rijksadministratief Centrum bestaat de "onbebouwde" omgeving voornamelijk uit twee niveaus van platen boven de parkeergarages, die zijn ingericht als openbare ruimten. De ingangen van de parkeergarages bevinden zich aan de Pachecolaan (benedenstad) of aan de Oratoriënberg, en het landschap op de plaat ligt op gelijke hoogte met de openbare ruimte aan de oostkant (bovenstad). Deze landschappelijke plaat bestaat voornamelijk uit voetgangerszones die toegankelijk zijn voor het publiek.

Het Rijksadministratief Centrum bestaat uit met elkaar verbonden platen op verschillende niveaus en verbonden met de omliggende openbare ruimte via trappen of hellingen.

Ondanks zijn ligging tussen de boven- en benedenstad heeft het RAC weinig verticale verbindingen langs de Pachecolaan. Verbindingen met de benedenstad zijn er via de Kleine Ring, met de verdeelkokers van het RAC die naar het Congresstation leiden (via de ondergrond van de Pachecolaan). De toegangen langs de Pachecolaan leiden naar de parkeergarages die zijn geïntegreerd in de sokkels.



FR – NL
Socle – sokkel
Balcon – balkon
Esplanade – esplanade
Jardin Péchère – Péchère Tuin
Jardins de la halte Congrès – Tuinen van de Congres station
Place du Congrès – Congres plein
Corniche - corniche

Openbare ruimten binnen de locatie (BUUR Pos, 2024)

De esplanade

De esplanade is een uitgestrekt gebied ten westen van het Congresplein dat een panoramisch uitzicht biedt over de benedenstad van Brussel. De toegang tot de esplanade vanaf het Congresplein wordt omkaderd door de gebouwen F en C van het Rijksadministratief Centrum, die symmetrisch zijn gelegen in dit perspectief.



Zicht vanaf de esplanade op het westen (BUUR Pos, 2024)



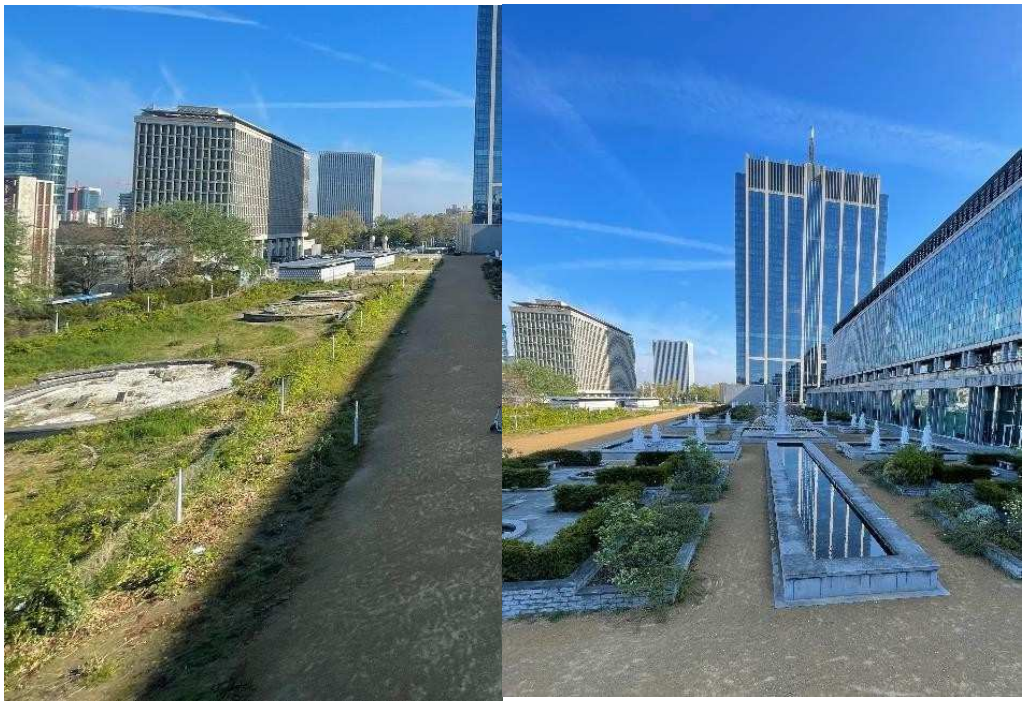
Zicht vanaf de esplanade op het oosten, met de Congreskolom (BUUR PoS, 2024)

De inrichting is minimalistisch en bestaat voornamelijk uit granieten platen.

Het noorden en westen van de esplanade worden begrensd door een borstwering. Het oosten is open in de richting van het Congresplein, waardoor verre uitzichten ontstaan richting de benedenstad. De zuidelijke grens is minder gestructureerd omdat gebouw G onlangs werd afgebroken, waardoor een onbebouwd, omheind gebied overblijft dat momenteel niet wordt gebruikt. De esplanade is momenteel niet voorzien van straatmeubilair: ter herinnering: de bankjes, plantenbakken en verlichtingspalen zijn tijdelijk verwijderd vanwege de renovatiewerkzaamheden aan de straatbedekking van de esplanade.

Pechère-tuinen

Deze tuinen, aangelegd op de dakplaat van de onderbouw, werden reeds verbeeld door de architecten toen ze het totaalconcept aan het uittekenen waren. Ze zijn een verwijzing naar de voormalige tuinen van de Oratorianen moeten het Centrum een grote groene ruimte bieden. René Pechère, die verantwoordelijk was voor dit deel van het project, had de tijd om verschillende versies te ontwerpen, van de eerste schetsen in 1956 tot de uiteindelijke versie aan het einde van de werkzaamheden.



Deel van de Pechère-tuin naast gebouw F (BUUR PoS, 2024)

De Pechère-tuin bestaat uit drie verschillende delen:

- De **watertuin**: deze bestaat uit een reeks fonteinen, waterbassins, plantennissen en de dolomietpaden ertussen, die een symmetrische indeling vormen aan weerszijden van de as die gevormd wordt door "het kanaal"[52] . Dit deel van de Pechère-tuin ligt in het midden van het RAC, aan de voet van gebouw F;

- De zogenaamd **'organische' platanentuin**, nu ontmanteld: deze bestond uit een geheel van bomen, struiken en een speeltuin langs de corniche in de richting van de Pachecolaan. Dit deel van de tuin bestond uit boomstammen in strakke rijen, hagen en struiken, waardoor een dichtere vegetatie ontstond en een contrast met het watergebied. Oorspronkelijk bevatte dit gebied witgeschilderde banken, werden de boomstammen gekalkt tot een hoogte van 1,50 m en werd de vegetatie geometrisch gesnoeid. Al deze installaties en beplantingen zijn verwijderd, voornamelijk om veiligheidsredenen. De gebieden, die erg geïsoleerd waren van de rest van het stadsweefsel, waren het toneel van allerlei soorten handeltjes, wat het gevoel van onveiligheid en onbehagen in het gebied, dat niet meer werd gefrequenteerd, versterkte;

- **De belangrijkste as voor de circulatie** loopt tussen deze twee delen van de Pechère-tuin en markeert een as van de belangrijkste circulatieroute van noord naar zuid, om van de watertuin naar de platanentuin te gaan.

De arduinen elementen rondom de vijvers en de vegetatie, bieden zitplaatsen voor de bezoekers. Er moet worden opgemerkt dat er geen openbare verlichting is in dit gebied, behalve ten westen van het dolomietpad ter hoogte van de verdeelkokers naar het Congresstation.

Langs de zuidelijke rand van de tuin loopt een trap. Het verbindt het Pechère-niveau met het esplanade-niveau. De architecturale behandeling van deze trap is ongebruikelijk: de onderste wand is gemaakt van driedimensionale witte keramische elementen. De trap is terugliggend ingeplant tenover de rand van de treden richting de Pechèretuin, waardoor het lijkt alsof de trap, in donkergrijs beton, in de leegte zweeft.

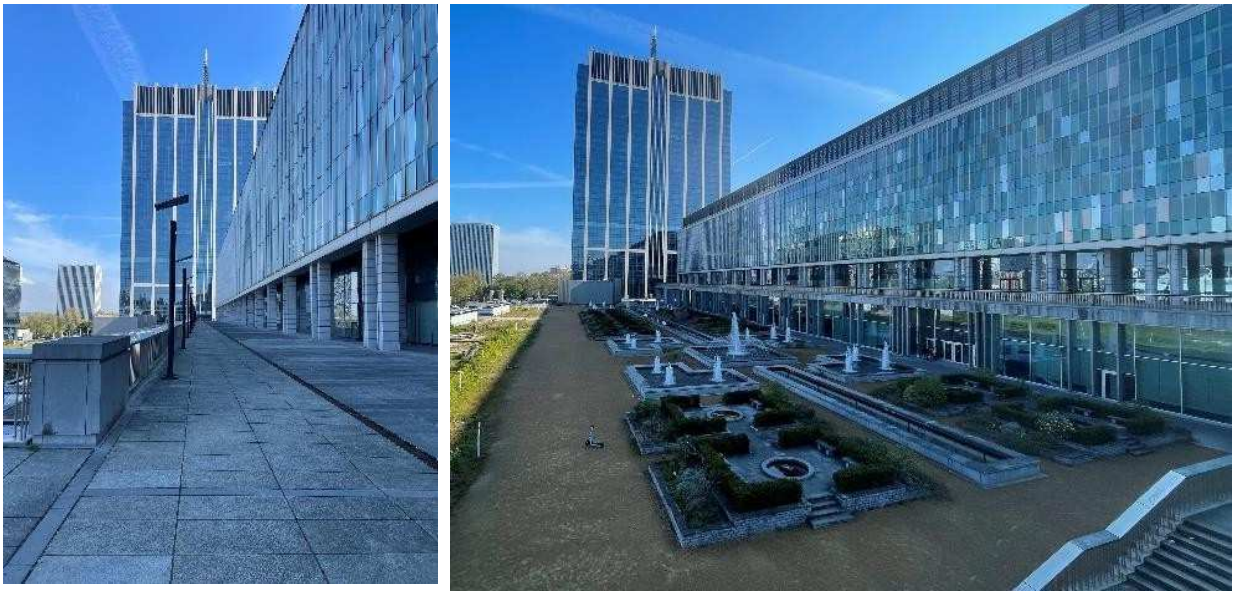
[52] De naam voor de centrale noord-zuidvijvers. Ze vertegenwoordigen het kanaal waarlangs René Pechère verschillende nissen met water of vegetatie ontwikkelde.



de materialiteit van de trap en het zwevende effect (BUUR PoS, 2024)

Rivolistraat en de Arcade

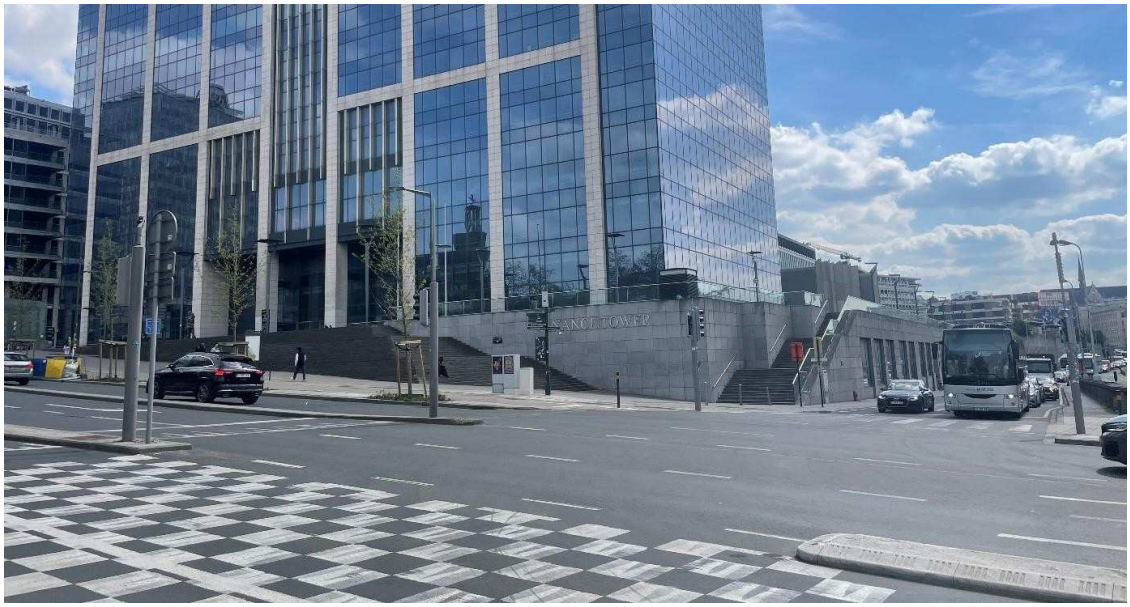
De gemineraliseerde ruimte van de esplanade strekt zich uit als een wandelpad over de hele lengte van gebouw F. Het wordt geflankeerd door een zuilengalerij aan de voorkant van het gebouw. Ter hoogte van de Pechère-tuin worden de benedenverdiepingen ingenomen door kantoren. Het geheel biedt weinig animatie en is niet geactiveerd.



Zicht op het bovenste (links) en onderste (rechts) deel van de Arcade (BUUR PoS, 2024)

Het gebied rond de Financietoren

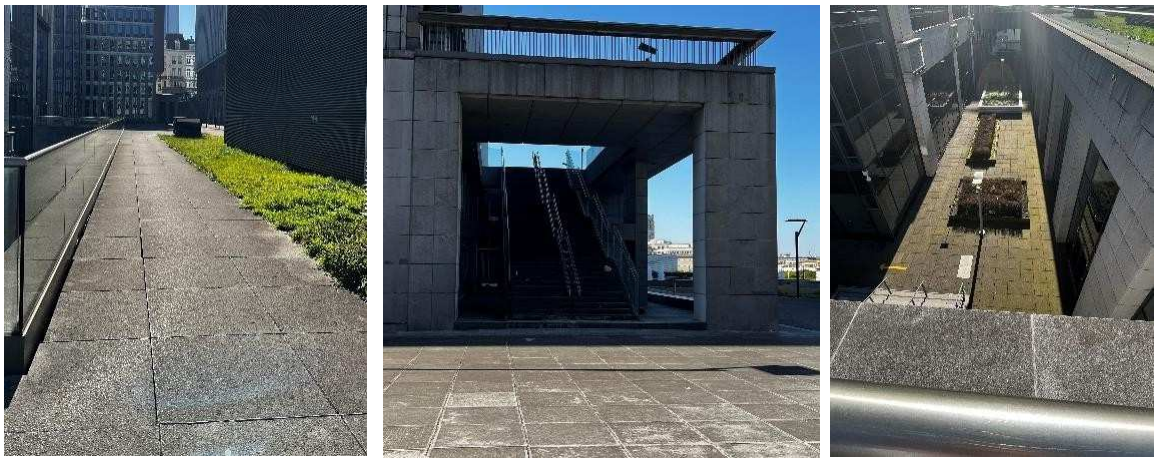
De Financietoren, het referentiepunt van het RAC, is verankerd in de enorme sokkel die de basis vormt van het Centrum. Via de Kruidtuinlaan is deze sokkel toegankelijk door middel van twee monumentale hoektrappen. De ene dient voornamelijk als toegang tot de Financietoren, terwijl de andere, kleinere trap toegang biedt tot de rest van de site, in het bijzonder de Pechère-tuinen achter de toren.



Verbindingen van de sokkel van het Rijksadministratief Centrum met de openbare ruimte langs de Kruidtuinlaan (BUUR PoS, 2024)

Met de huidige oriëntatie van de monumentale trap naar de laan, bevinden de hoofdingang en de 'belangrijke' gevel van de toren zich aan de aan de kant van de Kruidtuinlaan, direct verbonden met de metro-ingang. De gevel aan de tuinkant presenteert zich als een achtergevel. Aanvankelijk leek de situatie omgekeerd, aangezien de imposante blinde gevel van de liftschachtkoker, die nu is gesloopt, kon worden vergeleken met de ruggengraat van de toren. De drukte van het voetgangersverkeer is het meest merkbaar langs de lanen. Het verloopt helemaal niet meer langs de kant van de tuinen naar de binnenkant van de site. Dit zorgt ervoor dat dit zeer rustige ruimten zijn, met zeer weinig dagelijkse gebruikersstromen.

Vanuit landschappelijk oogpunt bestaan deze ruimten voornamelijk uit gemineraliseerde zones, met uitzondering van een gebied met vaste planten rond de polyvalente zaal. De toegang tot het hogergelegen niveau van de Rivolistraat die naar de esplanade leidt, verloopt via dit gebied. De Financietoren wordt omringd door een Engelse binnenplaats die niet toegankelijk is voor het publiek en die gedeeltelijk beplant is.



Zicht op de omgeving van de Financietoren (links), toegang tot de Rivolistraat (midden) en de Engelse binnenplaats aan de voet van de Financietoren (rechts) vanuit de omgeving van de Financietoren (BUUR PoS, 2024)

Dienstweg aan de achterkant van gebouw D-F

De achterkant van gebouw D-F is bereikbaar via een dienstweg, gelegen in het verlengde van de Vandermeulenstraat, ter hoogte van de hoek met de Vesaliusstraat. Deze weg loopt tussen de achtergevel van gebouw D-F aan de ene kant en de gebouwen aan de Koningsstraat aan de andere kant.

Het deel van de straat dat grenst aan de achtergevel van gebouw D-F is aangelegd in de vorm van een Engelse binnenplaats, die zorgt voor

lichtinval voor de kelderverdiepingen van het gebouw. Het centrale deel van de straat, dat naar de garages van de brandweerkazerne leidt, is geasfalteerd. Aan de achterkant van de gebouwen langs de loopt de weg af om toegang te geven tot de kelders van de garages van het gebouw op nrs. 170-202.

De straat is niet erg levendig en de straatbedekking niet erg aantrekkelijk, wat deze ingesloten weg nog meer benadeeld.



Zicht op de dienstweg aan de achterzijde van gebouw D-F (BUUR PvE, 2024)

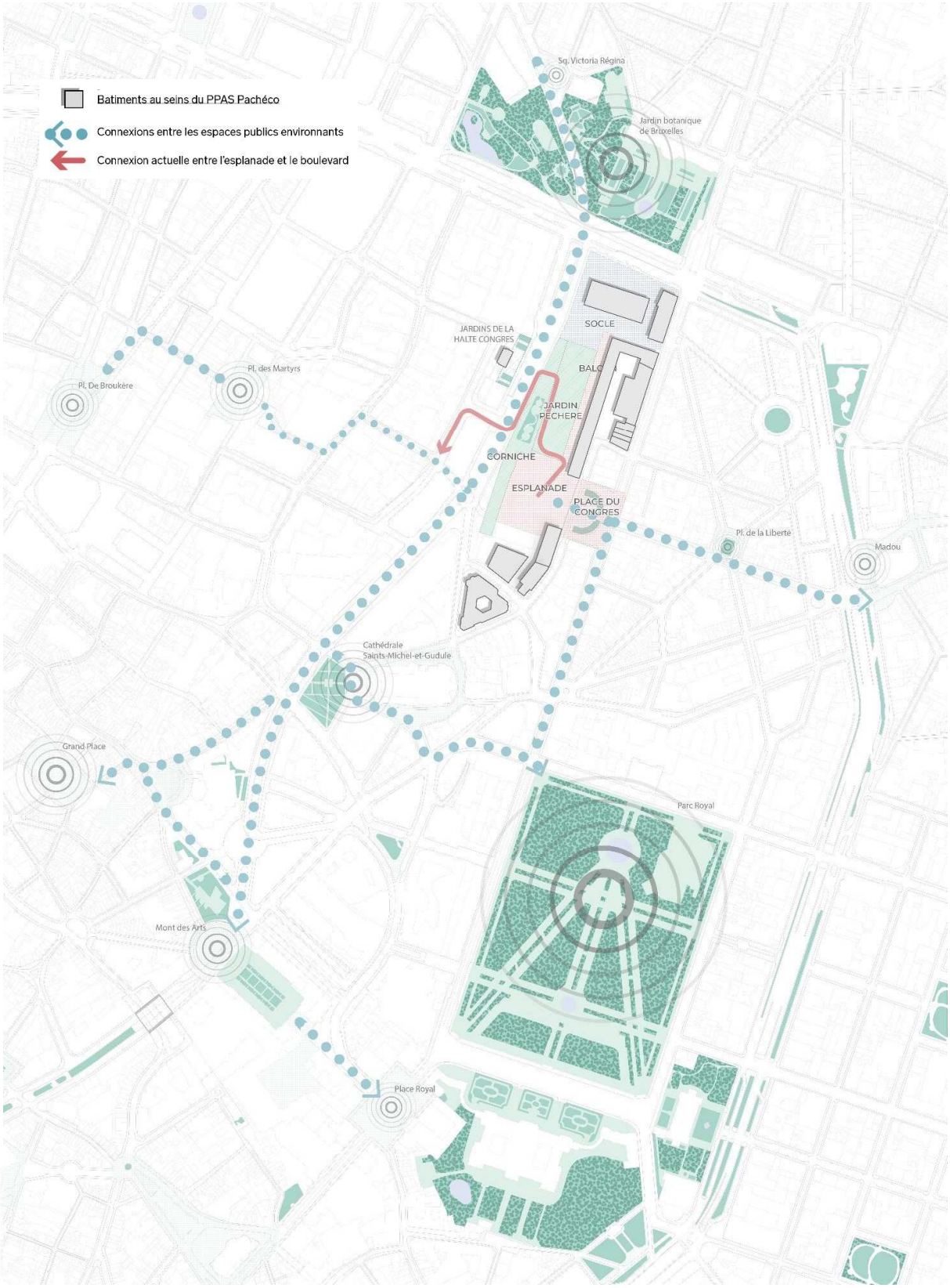
Gebied tussen gebouw C en de Bankstraat (voormalige gebouwen G en H)

Op de hoek van de Oratoriënberg en de Bankstraat ligt een braakliggend terrein aan de voet van gebouw A3C van het BELAIR-project (waar een school en een crèche gevestigd zijn). Dit gebied wordt momenteel ontwikkeld en is omgeven door metalen hekken.



Zicht op de onbebouwde ruimte op de hoek van de Oratoriënberg en de Bankstraat (BUUR PoS, 2024)

2- Omringend publiek domein



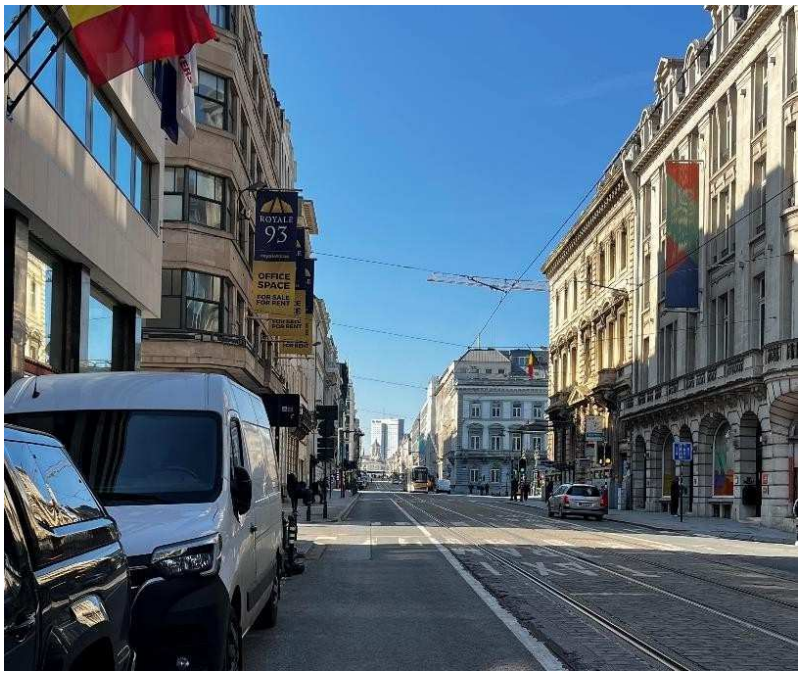
Omringend publiek domein (BUUR PoS, 2024)

Koningsstraat

De Koningsstraat was een van de eerste monumentale verkeersaders die aan het einde van de jaren 1820 in de Brusselse voorsteden werden aangelegd. Zoals het een prestigieuze as betaamt, komt ze uit op een prachtig uitzicht, met aan de ene kant de Koninklijke Sint-Mariakerk en aan de andere kant de katholieke Sint-Jacob-op-de-Koudenbergkerk.

Deze prestigieuze as aan de top van de stad verbindt het Justitiepaleis, het Koninklijk Paleis en de Koninklijke Sint-Mariakerk. Deze zeer sterke symboliek markeert de representatieve dimensie van de macht in het hogergelegen deel van de stad. Deze elegante straat was ooit omzoomd met herenhuizen, waarvan de pracht en praal nu is vervaagd. Er staan ook talloze kantoorgebouwen en hoofdkantoren van prestigieuze instellingen. De benedenverdieping van deze gebouwen wordt vaak ingenomen door handelszaken. De dynamiek van de straat wordt echter vooral gedomineerd door de tertiaire sector.

De huidige inrichting wordt gekenmerkt door zijn uitsluitend minerale dimensie. De openbare ruimte wordt voornamelijk gedomineerd door het verkeer (auto's) en het tramnetwerk in het centrum. Er moet worden opgemerkt dat met het nieuwe verkeersplan, dat de rijrichtingen beperkt, het verkeer op deze as sterk is afgenomen. Dit voorspelt veel goeds voor een gevarieerder gebruik van de open ruimte in de toekomst.



Zicht op de Koningsstraat straatruimte (BUUR PoS, 2024)

Congresplein

Het Congresplein biedt een adempauze langs de koninklijke route. Het neemt een belangrijke plaats in de stad in en creëert een opening van boven naar beneden, met zijn verbinding met de esplanade van het Rijksadministratief Centrum. Hierdoor ligt het terug ten opzichte van de wegas die gevormd wordt door de Koningsstraat: de ligging en de paar treden dragen bij aan deze positionering op een lager niveau. Deze monumentale trappen leiden naar de voet van de zuil en versterken de grandeur van het geheel. In de centrale ruimte staat de Congreskolom, aan de voet waarvan de vlam ter ere van de Onbekende Soldaat brandt. Rondom het monument liggen een aantal groene ruimten die contrasteren met de omringende stedelijke omgeving.

Het plein wordt omringd door een reeks klassieke gebouwen en komt uit op de esplanade. Vanaf deze positie is het uitzicht over Brussel vrij. De aanwezigheid van de esplanade is een uitnodiging om je onder te dompelen in dit panorama.

Het vormt een verbinding tussen verschillende wijken en is een ontmoetingsplaats bij openbare evenementen en herdenkingsplechtigheden. Het Congresplein is niet alleen een kruispunt voor verkeer, maar ook een plaats van herinnering en bezinning. Het blijft een krachtig symbool van de Belgische geschiedenis en een bewijs van het belang van democratie en nationale onafhankelijkheid. Dit symbolische plein herdenkt het Nationaal Congres dat de Belgische Grondwet (1831) afkondigde in de nasleep van de revolutie van 1830, met de oprichting van het monument van de Congreskolom in 1850.



Congresplein (BUUR Pos, 2024)

Er zijn plannen om de Congresplein te renoveren, maar er zijn geen specifieke plannen opgesteld. Het uitzicht zal uiteraard behouden blijven.

Vesaliusstraat en Vandermeulenstraat

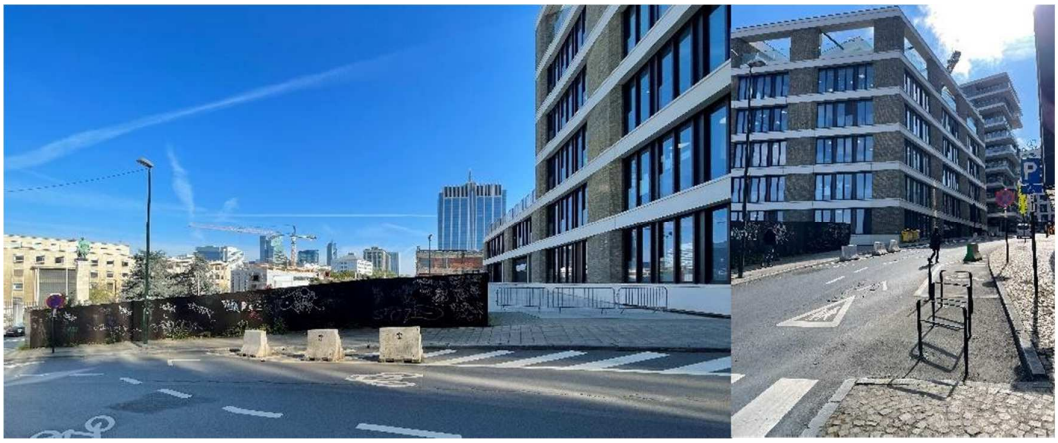
Een paar kleine straatjes die naar beneden lopen vanaf de Koningsstraat en langs gebouw F. Er staan voornamelijk achtergevels die geen ingangen hebben vanaf deze straten. De Vesaliusstraat wordt gebruikt leveringen en parkeren. De Vandermeulenstraat is een zeer plaatselijke doorgangsweg. Ze sluit aan op de Vesaliusstraat en wordt gebruikt door dienstvoertuigen van de DBDMH. Er is ook een voetgangerstoegang tot gebouw F langs deze route. De breedte van de straat is klein in verhouding tot de hoogte van de gebouwen die erlangs staan, waardoor gebruikers het gevoel hebben dat ze worden weggedrukt door de gebouwen.



Zicht op de straatruimte in de Vandermeulenstraat (BUUR PoS, 2024)

Oratoriënberg

Deze straat heeft ook een lokaal karakter. Ze verbindt de boven- en benedenstad. De straat is geplaveid en wordt begrensd door gebouwen die momenteel gerenoveerd worden of braakliggende terreinen. De ruimte bestaat uit verschillende materialen (de trottoirs zijn in slechte staat) en is geen openbare ruimte van hoge kwaliteit.



Zicht op de straatruimte in de Oratoriënberg (BUUR Pos, 2024)

Voorplein van de Kathedraal van Sint-Michiel en Sint-Goedele

Een geometrisch georganiseerde openbare ruimte die toegankelijk is voor voetgangers. Het open karakter maakt het mogelijk om de kathedraal vanaf een zekere afstand te bekijken. Beplant met bomen en voorzien van verschillende banken, biedt deze plek een adem- en contemplatieruimte langs de as van de lanen.

Pachecolaan

De Pachecolaan, een belangrijke doorgangsweg in het stedelijk weefsel van Brussel, is een brede weg en een belangrijke verkeersader. De straatruimte, omzoomd door smalle trottoirs, blinde gevels binnen de BBP-perimeter en functies die zijn losgekoppeld van de openbare ruimte, is niet erg levendig of gebruiksvriendelijk.



Zicht op de straatruimte van de Pachecolaan (BUUR Pos, 2024)

Er moet worden opgemerkt dat de vegetatie in de Pechère-tuin, in de beplante vakken langs de Pachecolaan en rond de halte Congres, deze straat – die voornamelijk door auto's wordt ingenomen – een beetje groener en aangenamer maakt.

Op de laan, tegenover de halte Congres en het voormalige gebouw van de Koninklijke Munt van België, bevind zich twee kokers naar de ondergrondse parkeergarages van het Rijksadministratief Centrum. Deze kokers zijn momenteel afgesloten en de toegang wordt geblokkeerd door betonnen afsluitingen. Deze ruimten zijn niet erg aantrekkelijk en niet onderhouden, met wilde vegetatie op een deel van de hellingen.



Zicht op de hoppers op de Pachecolaan (BUUR Pos, 2024)

De herinrichting van de Pachecolaan maakt deel uit van de plannen om de openbare ruimte in het centrum van de stad te verbeteren. De Stad wil actieve mobiliteit bevorderen en door middel van de inrichting de gevolgen van stedelijke hitte-eilanden helpen verminderen (vermindering van gemineraliseerde gebieden, aanleg van ondergrondse regenwaterreservoirs, enz.). De aanstaande aanleg van een tramlijn op dit traject zal ook de herinrichting van deze as noodzakelijk maken.

Kruidtuinlaan en Victoria Reginalaan

Langs het RAC wordt een deel van de binnenring gescheiden door een middenberm met bomen, die moeilijk over te steken is voor voetgangers. De Kruidtuinlaan is een belangrijke doorgangsweg in het Brusselse wegennet, met verschillende rijstroken. De aantrekkelijkheid van de laan wordt versterkt door de aanwezigheid van brede voetpaden aan beide zijden en door de begroeiing langs de noordkant van de rijbanen. Deze elementen, gecombineerd met de commerciële activiteiten, parken en andere functies die de openbare ruimte verlevendigen, dragen bij aan de stedelijke dynamiek van dit gebied. Binnen het door het BBP afgebakende gebied wordt de laan gedomineerd door de Financietoren. Deze wordt van de straat gescheiden door een breed trottoir en een trap, die de toren een monumentale uitstraling biedt en er de hoofdingang van markeert. Er is ook toegang tot het metrostation op het trottoir tegenover de Financietoren.

Kruidtuin

De Kruidtuin is een groene omgeving die zich onderscheidt door de kwaliteit en de verscheidenheid van de landschapsarchitectuur. Het park biedt een veelheid aan ruimten met een gevarieerde sfeer, ideaal om mensen te ontmoeten en te ontspannen. De rijkdom van de flora draagt bij aan de pracht van de site, waarbij het nauwgezette onderhoud van de tuinen de botanische diversiteit benadrukt. Historische en artistieke structuren zoals standbeelden en fonteinen omzomen het bezoekerspad en creëren een omgeving die zowel esthetisch als sereen is. Subtiel aangelegde paden en goed onderhouden gazons nodigen uit tot wandelen, terwijl schaduwrijke plekken en bankjes een oase van rust bieden voor wie even wil ontsnappen de drukte van de stad. Voor gezinnen zijn er speciaal ontworpen kinderspeelplaatsen waar de allerkleinsten zich in alle veiligheid kunnen vermaken.

Naast de opmerkelijke aanleg biedt de Kruidtuin een dynamisch activiteitenprogramma dat het tot een cultureel centrum in het hart van de stad maakt. Bezoekers kunnen informatieve panelen ontdekken waarmee ze meer te weten kunnen komen over plantkunde, wat een educatieve dimensie toevoegt aan hun wandeling. In het park vinden regelmatig culturele en gemeenschapsevenementen plaats, zoals openluchtconcerten, tijdelijke tentoonstellingen en educatieve workshops, waardoor de site hele jaar door tot leven komt. Deze activiteiten maken van de Kruidtuin een plaats waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en ideeën kunnen uitwisselen, waardoor de rol van het park als ontmoetingsplaats en ontdekkingsplek voor de inwoners en bezoekers van de stad wordt versterkt.

Conclusie

Concluderend is het duidelijk dat de openbare ruimten binnen het RAC zich onderscheiden door hun unieke karakter in Brussel

en een duidelijk contrast vormen met de omliggende traditionele openbare ruimten. Over het algemeen is er een gebrek aan kwaliteitsvoorzieningen voor voetgangers en onvoldoende verbinding tussen deze verschillende openbare ruimten.

3.4 PROJECTEN EN STUDIES

Langs de noord-zuidas zijn talrijke transformaties aan de gang. Dit transformatieproces komt niet overeen met een visie op stedelijke vernieuwing met duidelijke criteria voor dichtheid en gemengde functies. Als gevolg hiervan ontstaan er lukraak transformatieprojecten, zonder dat er specifiek complementaire relaties worden gegenereerd of de aangrenzende openbare ruimten worden opgewaardeerd. Deze veranderingen zijn echter een kans die moet worden aangegrepen om een nieuw model voor een levendige wijk te definiëren.

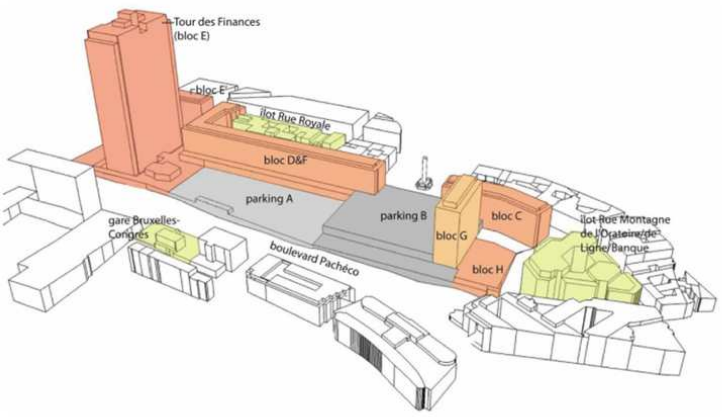
3.4.1 Grote projecten met stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen die niet zijn verlopen binnen de site van het BBP Pacheco

Stedenbouwkundige vergunning van 9 april 2004:

Vergunning 08J/2004 werd afgegeven op 09 april 2004 voor de renovatie van de Financietoren.

Stedenbouwkundige vergunning van 27 augustus 2009 (gewijzigd in 2013):

Vergunning 23P/2006 werd verleend aan het bedrijf RAC-1 om de gebouwen D en F van het Rijksadministratief Centrum (gebied A1 van het BBP Pacheco) te verbouwen om er de kantoren van de federale politie in onder te brengen. De blokken D&F en C werden met twee verdiepingen verhoogd.



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

RAC voor BBP Pacheco

Stedenbouwkundige vergunning van 3 september 2009:

Op 3 september 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend aan RAC-3 voor de renovatie van gebouw C in het Rijksadministratief Centrum (in gebied A2 van het BBP Pacheco). De vergunning voorzag in de bouw van 76 wooneenheden (7 239 m²), 497 m² handelsruimte en een parkeergarage (74). Op 11 september 2014 werd een wijzigingsvergunning P1/2014 afgegeven met als

voorwerp: "wooneenheden van 76 naar 77 (van 7 239 m² naar 7 707 m²), handelszaken van 497 m² naar 506 m², schrappen een parkeerplaats in de kelder voor de wooneenheden (saldo 73) en de cinematografische gevel wijzigen".

Stedenbouwkundige vergunning van 6 augustus 2019:

Op 6 augustus 2019 heeft de gedelegeerde ambtenaar van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan de naamloze vennootschap RAC 4 om "drie appartementsgebouwen (431 appartementen) en een gebouw met een crèche (72 kinderen) en een kleuter- en lagere school (456 kinderen) te bouwen, acht handelsruimten te ontwikkelen, de sokkel en de bestaande parkings A en B te herinrichten (van 1 808 naar 1 779 overdekte parkeerplaatsen), 1 332 overdekte parkeerplaatsen voor fietsen creëren, de omgeving van de site te ontwikkelen en 397 hoge bomen te vellen" op een eigendom gelegen tussen de Pachecolaan, de Bankstraat, de Oratoriënberg en de de Lignestraat in 1000 Brussel (gemeentelijke referentie P396/2017). Bij arrest nr. 255.235 van de Raad van State werd deze stedenbouwkundige vergunning op 6 augustus 2019 vernietigd. De vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning was gebaseerd op een gebrek aan motivering in het besluit van de Gemeenteraad van 24 september 2012 waarbij het Bijzonder Bestemmingsplan "Pacheco" nr. 07_02 werd goedgekeurd, aangezien dit plan afweek van bepaalde artikelen van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 29 juni 2007, namelijk "het behoud van de opening naar het Congresplein en van een symmetrische stedelijke compositie die deze opening omkadert" en "vanuit het oogpunt van de openbare ruimten en de groene ruimten binnen de site, (...) de ontwikkeling van de esplanade, (...), (...) en (...) het behoud van de stedelijke compositie die deze opening omkadert".) de ontwikkeling van de esplanade als openbare ruimte om het panorama van Brussel te observeren".



Uittreksel uit de toelichting bij vergunning P396/2017

Hoewel de vergunning is geannuleerd, is het gebouw aan de Bankstraat, waarin een school en een crèche zijn gevestigd, al gebouwd en in gebruik.

3.4.2 Grote projecten met stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunningen buiten de site van het BBP Pacheco

Straat	Nummer	Bestemming	Oppervlakte	SV/MV	Datum van SV/MV
Koningsstraat	160	Hotel (72 kmr)			
Koningsstraat	164	kelder: opslag		R717/2015	05-07-16

		commerciële benedenverdieping			
		4 appartement			
Koningsstraat	166	benedenverdieping horeca			
		5 huizen		16R/11	08-03-12
Koningsstraat	168	benedenverdieping voorzieningen	319,44	R438/2023	03-10-23
		Kantoor (4 verdiepingen)	1.070,61		
Koningsstraat	170-202	Handel	2.860	R609/2018	29-08-19
		Huisvesting	3.564,49		
		Kantoor	17.667		
Koningsstraat	206	Kantoor	18.328	J8/2004	09-07-04
Gebied A1 (geb. D&F)		Kantoor	58.735	P71/2013	09-01-14
		Voorziening	7,325	020P/2009	03-09-09
		Handel	120		
Gebied A2		Woningen	7.707	P1/2014	19-09-14
		Handel	506	20P/2009	03-09-09
		Kantoor	9.801		
Financiën		Kantoor (Kruidtuingebouw)	113.826	J8/2004	09-07-04
		Kantoor (Koninklijk gebouw)	18.328		
De Ligne		kelder:	23.675	13D/76	18-11-76
		kantoor (9 verdiepingen)	29.342	B17/2009	SV verlengd
Berlaimont laan	56	Handel	2.500		
		Kantoor & Diensten	13.065	04/IPEEXT/1831388	18-03-22
		Woningen	2.415		
Pachecolaan	32	Kantoor	9.400		
		Woningen	1.050	P512/2021	30-03-22
		Handel & horeca	1.150		
Pachecolaan	44	Hotel	2.155	P853/2018	30-01-19
		Logistiek	8.000		
		Kantoor	25.678		
		Andere	1.300		
Zandstraat[53]	12	Woningen	9.864	M1024/2023	27-06-2023

Vergunningen en toewijzingen voor grote projecten binnen de BBP-perimeter (Bron: Stad Brussel)

[53] De vergunningsaanvraag voor dit project is momenteel in behandeling (project gewijzigd op 26-03-2024).

Lopende projecten



Chancelier - Codic / Archi 2000
Project met een vergunning (12.000m² van kantoren, +/-657m² met terrasse en 741m² met winkelruimte)



Drukkerij - 3D Real Estate et Burco Europe
Real Estatez project
Architect: Robbrecht en Daem architecten



Oppervlakte van 11.60m² met 9.400m² van kantoren, 1.050m² van coliving, 1.150m² van handelzaken en een rooftop van250m²



Houtmarkt

Bas Smet Office

Toekomstige projecten



B-architects, OSAR architects
Project van een politiekantoor voor de zone Brussel/Elsene



BMA call for projects
Herbouw, renovatie en restauratie van het gebouw BNB1 van de nationale bank van België

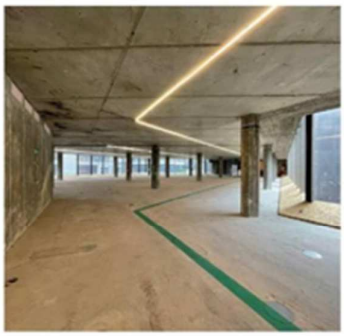


Pacheco - KU Leuven
Project met een vergunning voor de herbestemming van het gebouw (hoek Kruidtuinlaan en Pachécolaan)



Belfius Insurance - KU Leuven
Project met woningen, woningen voor studenten en kantoren. de architectuur en erfgoedwaarde van het gebouw behouden blijven

Tijdelijke bezettingen



Reset - ASBL Arty Farty Brussels

Een creatieve ruimte waar 's avonds evenementen, tentoonstellingen, discussies en conferenties plaatsvinden



Imprimerie - Pali Pali

De Drukkerij met een programma van tentoonstellingen, discussies en bezoeken aan de belangrijkste galerieën en institutionele kunstlocaties



Congrès - Architecture Workroom

Transformatie 2020-2030 is een onafhankelijke leeromgeving, een incubator en een openbaar programma



FR – NL
KU Leuven – KU Leuven
Ilot rue Royale – Koningsstraat blok
Futur commissariat – toekomstig politiekantoor
Imprimerie – drukkerij
Monnaie royale - Koninklijke Munt
Rue des Sables – Zandstraat
En mutation – in beweging
Bâtiments au sein du PPAS – gebouwen binnen het perimeter

Lopende veranderingen in het stedelijk weefsel (BUUR PvE, 2024).

3.5 CONCLUSIE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

Het RAC is uniek in termen van stedelijke morfologie, typologie openbare ruimten. De architecturale stijl en het stedelijk weefsel staan haaks op de meer traditionele, historische blokken van de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk. De locatie contrasteert met de traditionele omgeving, maar biedt toch potentieel hiervoor, met name op het gebied van openbare ruimte en de mogelijkheid voor een mix van functies.

De huidige inrichting van de site is niet bepaald bevorderlijk voor de stedelijke gebruiksvriendelijkheid. Het vormt een breuk in het stedelijk weefsel door zijn vorm, zijn monofunctionele karakter en zijn onafgewerkte aspect in de huidige staat. Het heeft een aantal opmerkelijke openbare ruimten, maar deze zijn niet erg toegankelijk of goed ontwikkeld. Deze situatie genereert een gebrek aan sociale controle, wat nadelig is voor de toe-eigening ervan door het grote publiek.

Toch is de site bezaaid met tal van erfgoedelementen en biedt de balkoncompositie opmerkelijke uitzichten over de stad langs de Koninklijke route, waarbij vooral de Congreskolom opvalt in het landschap, en met het panoramische uitzicht over de stad vanaf de esplanade. De erfgoed- en landschapscomponenten en de dialoog tussen klassiek en modernisme zijn opvallende kenmerken van deze locatie.

Een reconversie van de locatie is wenselijk. Hierdoor kan het gebied worden ontwikkeld, kunnen de kwaliteiten ervan worden verbeterd en kunnen de kansen die het biedt worden benut. Het BBP-gebied biedt unieke mogelijkheden om verschillende delen van de stad opnieuw met elkaar te verbinden en tegelijkertijd een open en dynamische ruimte te creëren binnen de Vijfhoek.