1.

STEDENBOUW, LANDSCHAP, ERFGOED

Versie voor afronding – Januari 2025

BUUR
Part of Sweco

Inhoudstafel

1 INLEIDING 3

2 REGLEMENTAIRE ASPECTEN 4

2.1 Verenigbaarheid van functies met het regelgevingskader 4

2.2 Effecten van de intrekking van de reglementaire voorschriften van het BBP Pacheco 8

2.3 Wettelijke beperkingen op het gebied van hoogten 14

2.4 Regelgevende beperkingen met betrekking tot erfgoed 16

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN 18

3.1 Bouwbenadering 18

3.2 Dichtheid 51

3.3 Benadering van de open ruimten 59

4 CONCLUSIES 80

4.1 Belangrijkste kenmerken 80

4.2 Aanbevelingen 84

5 BIJLAGE 86

5.1 Methode voor het berekenen van de maximale door de GSV toegestane hoogtes 86

1 INLEIDING

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

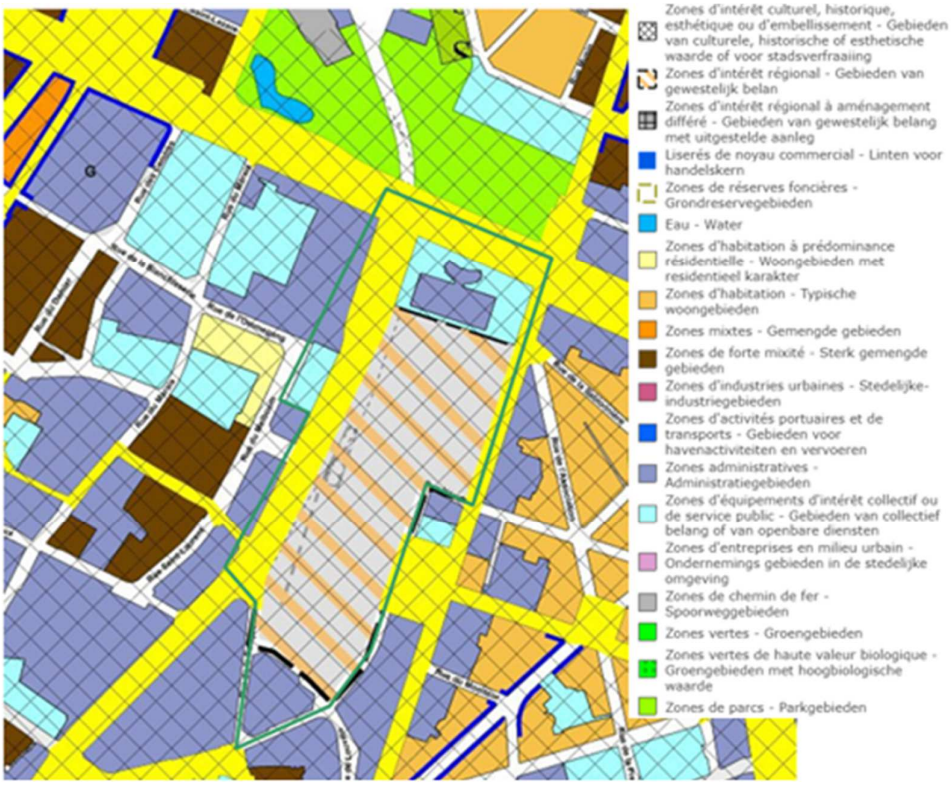
- **Regelgevingsaspecten**, d.w.z.:
    - het potentieel voor de bouw door middel van **bestemming** en naleving van wettelijke beperkingen op het vlak van programma's;
    - **dimensies**;
    - de gevolgen van de **intrekking van** de BBP-vereisten;
- Over de **Morfologische aspecten**:
    - integratie in het **landschap** en de bebouwde omgeving;
    - de verenigbaarheid tussen de beoogde **dichtheid** en de omgeving, de inplanting en de dimensies die eruit voortvloeien;
    - de leesbaarheid en samenhang van de **hiërarchie** van openbare ruimten.

2 REGLEMENTAIRE ASPECTEN

2.1 VERENIGBAARHEID VAN FUNCTIES MET HET REGELGEVINGSKADER

Dit deel richt zich op de verdeling van de functies die in de verschillende scenario's worden voorzien, om te bepalen of deze verenigbaar zijn met de door het GBP toegestane bestemmingen. Ter herinnering: de volgende bestemmingen zijn van toepassing binnen de studieperimeter:

- Gebied van gewestelijk belang (GGB nr. 11 "Administratief Centrum");
- Administratieve zone:
- Gebied met voorzieningen van collectief belang en/of openbare diensten;
- Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (overdruk, GCHEWS);
- De Pachecolaan, de Berlaimontlaan, het Congresplein, de Koningsstraat en de Kruidtuinlaan worden beschouwd als structurerende ruimten.



Uittreksel het GBP-kaart (BruGIS, 2023).

In de volgende tabel staan de letterlijke voorschriften voor elk van de bovengenoemde bestemmingszones en gebieden met overdruk.

18. Gebieden van gewestelijk belang (GGB)

De bestemmingsprogramma's van de gebieden van gewestelijk belang worden hieronder omschreven.

"De inrichting ervan wordt vastgesteld bij bijzondere bestemmingsplannen, opgesteld volgens de bepalingen van de artikelen 60 tot 65 van de organieke ordonnantie van 29 augustus 1991 houdende organisatie van de planning en de stedenbouw."

Bij ontstentenis van dergelijke plannen zijn enkel de handelingen en werken toegelaten die overeenstemmen met het voorschrift betreffende het sterk gemengd gebied en met het programma van de betrokken gebieden, nadat die handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn. […]

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 vloeroppervlak 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."

4. Sterk gemengd gebied

4.1. Deze gebieden zijn bestemd voor huisvesting, uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productie-activiteiten. De vloeroppervlakte voor al die functies samen, behalve voor huisvesting, mag per gebouw niet meer bedragen dan 1.500 m² met een maximum van 1.000 m² voor de kantoren (...);

De uitbreiding van vloeroppervlakken voor productieve activiteiten kan worden toegestaan onder de volgende voorwaarden:

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

2° de plaatselijke omstandigheden maken deze uitbreiding mogelijk zonder de gemengdheid van het gebied aan te tasten;

3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

De uitbreiding van vloeroppervlakken voor kantoren kan tot 3.500 m² per gebouw worden toegestaan onder de voorwaarden van lid 2.

De vloeroppervlakte bestemd voor kantoren mag op 3.500 m² per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

4.2. Buiten de linten voor handelskernen kunnen de benedenverdiepingen van de gebouwen bestemd worden voor handelszaken, alsmede voor groothandel. De eerste verdieping kan eveneens bestemd worden voor handelszaken en groothandel wanneer de plaatselijke omstandigheden dit mogelijk maken en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken, uitgezonderd grote speciaalzaken mag, per project en per gebouw, niet meer dan 200 m² bedragen en die bestemd voor de groothandel mag per project en per gebouw niet meer dan 500 m² bedragen;

Die oppervlakte kan, per project en per gebouw, op 1.000 m² voor de handelszaken en op 2.500 m² voor de groothandels worden gebracht onder de volgende voorwaarden:

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

2° de plaatselijke omstandigheden maken deze uitbreiding mogelijk zonder de gemengdheid van het gebied aan te tasten;

3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

De vloeroppervlakken voor handelszaken en groothandel mag op 5.000 m² per project en per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken kan tot 3.500 m² per project en per gebouw worden toegestaan, nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn.

De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken mag op meer dan 3.500 m² per project en per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

4.3. Deze gebieden mogen ook voor hotelinrichtingen worden bestemd, mits de capaciteit niet meer dan 80 kamers bedraagt. Die capaciteit kan op 150 kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast.

Capaciteitsuitbreiding van hotelinrichtingen kan worden toegestaan op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

4.4. "Er kan worden afgeweken van de voorschriften voor een sterk gemengd gebied in de huizenblokken die de volgende kenmerken vertonen:

1° de aanwezigheid voor 1 januari 2011 van één of meerdere vervallen en verlaten gebouwen of van één of meerdere braakliggende terreinen, die samen minstens 15% van de oppervlakte van het betrokken huizenblok vertegenwoordigen, of 3.500 m² van de grondoppervlakte;

2° een goede bereikbaarheid.

De verwezenlijking van een totaalproject kan worden toegelaten onder de volgende voorwaarden en nadat de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking zullen onderworpen zijn:

1° voor het project wordt één enkele aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend;

2° het project maakt de herstructurering mogelijk van de stedelijke omgeving en heeft minstens betrekking op al de vervallen en verlaten gebouwen of braakliggende gronden die verantwoorden dat het voorschrift 4.4 wordt ingeroepen; ;

3° het project voorziet in minstens 50% van de vloeroppervlakte voor huisvesting, minstens 5% vloeroppervlakte voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, maximum 40% vloeroppervlakte voor kantoren, voor activiteiten toegelaten in gebied voor stedelijke industrie en voor handelszaken, met een maximum van 15% voor kantoren andere dan die toegelaten in gebied voor stedelijke industrie;

4° het project voorziet in minstens 20% grondoppervlakte voor groene ruimte;

5° het project waarborgt de gelijktijdige verwezenlijking van de huisvesting en de andere bestemmingen."

4.5. Algemene voorwaarden voor alle bestemmingen bedoeld in de voorschriften 4.1 tot 4.4:

1° het stedenbouwkundig karakter van de bouwwerken en installaties strookt met dat van het omliggende stedelijke kader; hun wijzigingen worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;

2° de aard van de activiteiten is verenigbaar met het wonen;

7. Administratieve zone

7.1. Deze gebieden zijn bestemd voor kantoren en woningen. Ze kunnen ook worden bestemd voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, voor kantoren en productieactiviteiten.

7.2. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor productieactiviteiten voor zover ze verenigbaar zijn met de bestemmingen bedoeld in 7.1.

7.3. Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor handelszaken waarvan de vloeroppervlakte niet meer dan 1.000 m² per project en per gebouw bedraagt (...).

De vergroting van de vloeroppervlakken kan worden toegestaan nadat de akten en werken aan speciale regelen van openbaarmaking zijn onderworpen.

7.4. De stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties moeten stroken met die van het omliggende stedelijke kader; hun wijzigingen worden onderworpen aan de speciale maatregelen van openbaarmaking.

8. Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

8.1. Deze gebieden zijn bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten

8.2. Mits de toepassing van speciale regels van openbaarmaking kunnen deze zones eveneens worden bestemd voor woningen

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 omgeving van de gebouwen en installaties van voorzieningen van collectief belang dragen bij aan de totstandkoming van het groene maas.

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 van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

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.

Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een specifiek bestemmingsplan, in een stedenbouwkundige verordening of op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het onroerend erfgoed. Zo niet, dan worden zij aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht.

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 continue en regelmatige wijze worden beplant.

Letterlijke voorschriften van de bestemmingszones en in overdruk die binnen de BBP-perimeter opgenomen zijn

De overwogen bestemmingen binnen de scenario's verschillen niet sterk tussen elkaar: woningen, handelszaken, voorzieningen, al deze functies blijven, met of zonder BBP, verenigbaar met het regelgevingskader. In dit geval zijn voor de beoogde nieuwe ontwikkelingen de voorschriften van het GGB, die onder het GCHEWS vallen, van toepassing. Voor de andere zones van het BBP (behalve GGB) voorzien de scenario's geen mutatie:

- Bouwblok De Ligne/Oratoriënberg wordt bestemd voor voorzieningen (de toekomstige kantoren van de Politie Brussel-Elsene) die toegelaten zijn voor kantoorbestemming;
- De sokkel van de Financietoren, het auditorium en de Halte Congres zijn bestemd voor voorzieningen voor openbare diensten;
- De Financietoren blijft verder bestemd voor kantoren;

De kwestie van de programmamix en het evenwicht ervan bij het creëren van een harmonieuze wijk en het voldoen aan de opgelegde drempels (in het bijzonder de vereiste 35% woningen binnen het GGB) wordt gedetailleerder behandeld in *Hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik***.** Er moet echter worden opgemerkt dat deze analyse de verenigbaarheid van de verschillende scenario's met de drempel van 35% voor woningen binnen het GGB benadrukt: elk scenario levert een substantiële bijdrage aan het verhogen van het aandeel woningen. Desondanks bereikt geen van de scenario's, met uitzondering van scenario 1, deze drempel rechtstreeks met de nieuwe ontwikkelingen. Elk vereist daarom de ontwikkeling

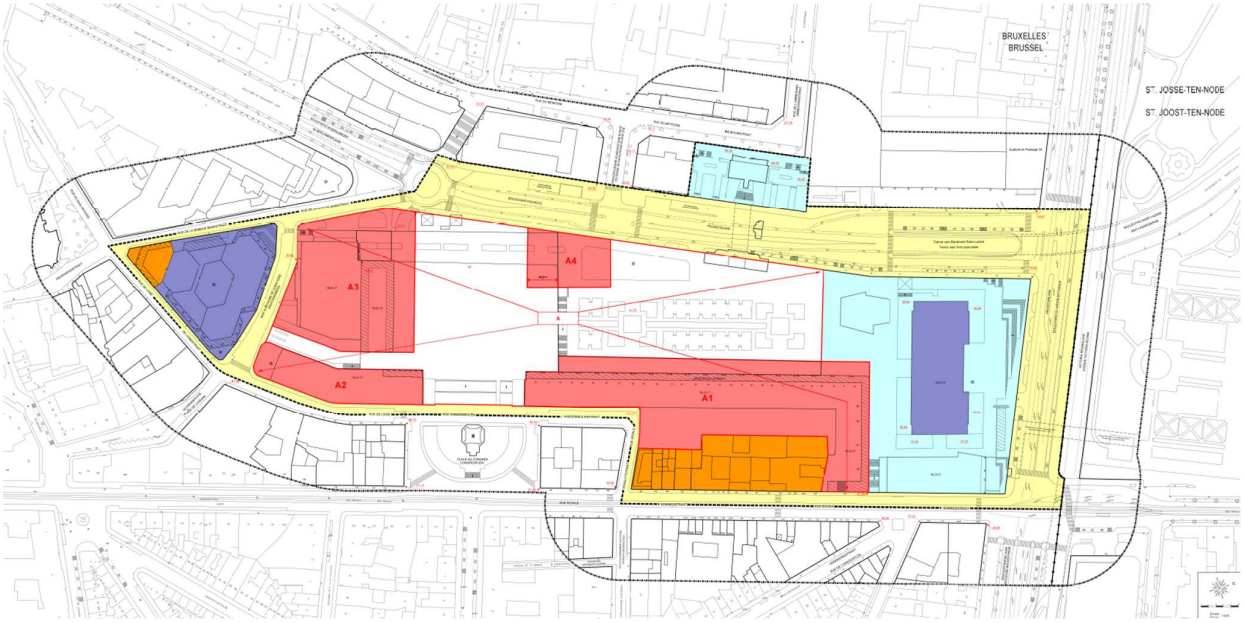
van potentiële mutaties die op de locatie mogelijk zijn. Aldus maken ze alle deze doelstelling binnen het GGB mogelijk.

Alle bestudeerde scenario's blijven op het gebied van bestemming verenigbaar met de functies die zijn toegestaan binnen de perimeter van het GGB, en met het BBP in het algemeen.

2	REGLEMENTAIRE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
2.1	**Functie comptabiliteit**	De scenario's zijn compatibel met GBP en het gebied met gewestelijk belang. De locatie kan worden ontwikkeld met een vergelijkbare programmamix, in overeenstemming met de huidige regelgeving, ongeacht het beoogde scenario.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

2.2 EFFECTEN VAN DE INTREKKING VAN DE REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP PACHECO

Dit deel richt zich op de reglementaire voorschriften van het BBP om de impact te bepalen van zijn - mogelijke - intrekking op de ontwikkeling van het gebied. De analyse volgt de structuur van de voorschriften van het BBP.



Kaart van de bestemmingen die zijn opgenomen in de BBP-perimeter

2.2.1 Algemeen

Artikel 0_Algemeen wijst erop dat het BBP een voortzetting van het GBP is en verwijst naar de **verklarende woordenlijst van het GBP**. Er is in dit opzicht dus niets bijzonders te benadrukken in het geval van intrekking.

Het BBP voorziet in de mogelijkheid om voor bepaalde stedenbouwkundige vergunningen **stedenbouwkundige lasten** op te leggen. Dit gebeurt in overeenstemming met de geldende regelgeving, er is in dit opzicht dus niets bijzonders te benadrukken in het geval van intrekking.

Het BBP bevat een **vrijwaringsclausule.** Die van het GBP zijn ook van toepassing in het geval van intrekking. Er is in dit opzicht dus niets bijzonders te benadrukken in het geval van intrekking.

Er is geen grote verandering indien deze bepalingen zouden worden ingetrokken.

2.2.2 Bestemmingen

Als we de kwestie van de ruimtelijke verenigbaarheid van de bestemmingen bekijken vanuit het oogpunt van de voorschriften die zijn toegestaan door het BBP Pacheco, is deze laatste restrictiever dan wat het GBP bepaalt. In dit deel

worden alle verschillen besproken tussen de voorschriften die in het BBP zijn opgenomen in deel 1 - Bestemmingen en de voorschriften die van toepassing zouden zijn als er geen plan was (met name GBP + GSV). Er zij op gewezen dat het BBP een minimum van 50.250 m² woningen in zone A voorschreef. De impact van het wegvallen van deze vereiste wordt meer in detail onderzocht in *hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik.*

1.1 Gebieden voor huisvesting en handelszaken

Twee gebieden voor huisvesting en handelszaken bevinden zich binnen de perimeter: een op het puntje van het Bouwblok Oratoriënberg/de Ligne en het andere omvat de gebouwen die aan Koningsstraat 160 tot 202 gelegen zijn.

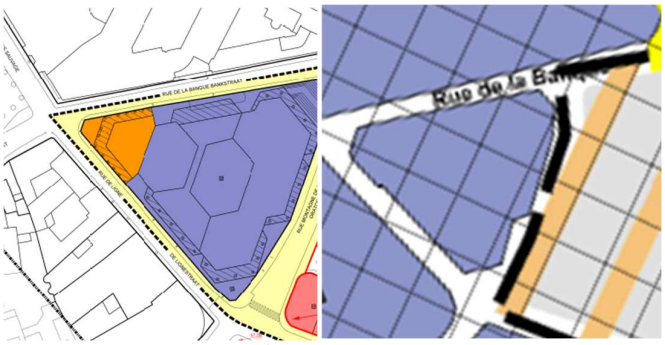
Het puntje van het Bouwblok Oratoriënberg/de Ligne is opgenomen als gebied voor huisvesting en handelszaken in het BBP. Dit gebied wordt als administratiegebied in het GBP bestemd. De in het BBP voorziene bestemming is restrictiever in die zin dat ze voorziet in:

- De woningbestemming in het hele gebouw;
- De bestemmingen voorzieningen en handelszaken op de benedenverdieping, de tussenverdieping en de halfondergrondse verdieping.

Met betrekking tot de bestemming in administratiegebied die in het GBP voorzien is, betekent dit:

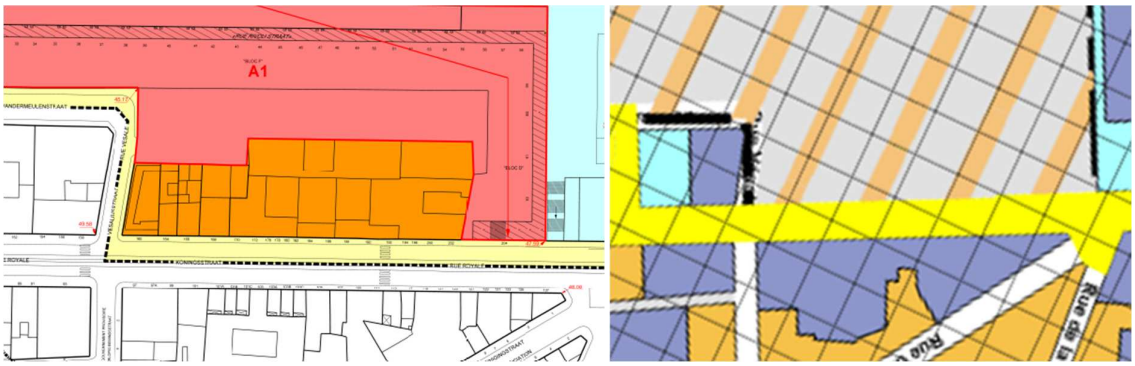
- Een vermindering van de oppervlakte die is toegestaan voor voorzieningen en handelszaken;
- Het verbod om er kantoren te vestigen (ondanks het feit dat dit een hoofdbestemming in het GBP is);
- Het verbod om er hotelinrichtingen en productieve activiteiten te vestigen.

Het lopende project voorziet in de inplanting van het toekomstige commissariaat van de politiezone Brussel-Elsene op deze site en richt zich dus enkel op de verwezenlijking van een voorziening. Deze bestemming wordt zowel door het BBP als door het GBP toegestaan. Er is dus geen sprake van onverenigbaarheid in geval van intrekking.



Bouwblok Oratoriënberg/de Ligne: bestemming in het BBP vs GBP

Ook voor de gebouwen die langs de Koningsstraat gelegen zijn, worden de mogelijke bestemmingen door de voorschriften van het BBP beperkt: alle initieel door het GGB voorziene bestemmingen (*Dit gebied is bestemd voor huisvesting, buurtwinkels, kantoren, productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten*) worden beperkt tot huisvesting, handelszaken en voorzieningen van collectief belang en/of van openbare diensten.



Koningsstraat: bestemming in het BBP vs GBP

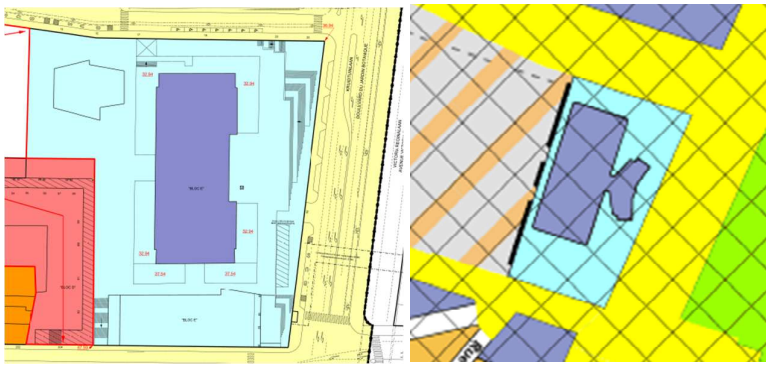
Er moet ook worden opgemerkt dat het BBP de noodzaak bepaalt om een aparte toegang tot de bovenste verdiepingen te

vrijwaren. In geval van intrekking wordt deze bepaling vervangen door artikel 9 van de GSV Titel 1, met betrekking tot de benedenverdieping: "*De inrichting van de benedenverdiepingen voor handelsdoeleinden of voor een ander gebruik dan huisvesting mag de bewoning van de bovenverdiepingen niet belemmeren. Als er een afzonderlijke ingang bestaat, moet deze behouden worden. Een afzonderlijke, gemakkelijke toegang tot de bovenste verdiepingen wordt opgelegd, behalve als de breedte van de gevel minder dan 6 strekkende meter is.* "

1.2 Administratieve gebieden

Voor de twee administratieve gebieden die door het BBP worden gehandhaafd (de rest van het bouwblok Oratoriënberg / de Ligne en de Financietoren) gelden voorschriften die op het gebied van mogelijke bestemmingen op die van het GBP afgestemd zijn. Er is echter één beperking: de toegestane bestemming in productief gebied is in het geval van het BBP beperkt tot de productie van immateriële goederen.

We moeten ook wijzen op een subtiliteit in de definitie van de perimeter van de Financietoren: het fronton aan de voorkant van de toren aan de kant van de Kruidtuinlaan werd afgesneden bij de afbakening van het administratief gebied in het BBP. Dit is ten gevolge van de afbraak van de liftschacht van de toren tijdens de renovatie. Het BBP, dat na deze renovatie werd opgesteld, omvat dan ook, in tegenstelling tot het GBP, de afdruk van de bijgewerkte toren. De toegestane bestemmingen op dit fronton worden dus de facto ook beperkt, van administratief gebied tot gebied met voorzieningen van collectief belang en/of openbare diensten. Er moet echter worden opgemerkt dat het effect van deze beperking niet doorslaggevend is: er is geen specifieke herinrichting van het gebouw op deze locatie gepland.



Financietoren: bestemming in het BBP vs GBP

1.3 Gebieden met voorzieningen van collectief belang en/of openbare diensten

Met uitzondering van deze vormverandering aan de voorkant van de Financietoren aan de kant van de Kruidtuinlaan, blijft het gebied met voorzieningen hetzelfde volgens het BBP en het GBP. De geplande bestemmingen zijn gelijkaardig.

Het BBP bepaalt echter dat op het vlak van inrichting "*De omgeving van de gebouwen en installaties van voorzieningen van collectief belang dragen bij aan de totstandkoming van het groene netwerk*". In het geval dat er geen BBP is, worden de onbebouwde delen van de gebieden onderworpen aan de voorschriften van de zones voor binnenplaatsen en achteruitbouwstroken. De nagestreefde doelstellingen blijven dus op elkaar afgestemd.

1.4 Gebied met bijzondere voorschriften A

Het BBP bepaalt dat het gebied met bijzondere voorschriften zal worden bestemd voor huisvesting, kantoren, voorzieningen van collectief belang en/of openbare diensten en handelszaken. Met betrekking tot de bestemmingen die door de voorschriften van het GGB worden toegestaan, is er dus een beperking op de toelating om er productieve activiteiten tot stand te brengen.

Het BBP bepaalt ook:

- De verplichting om te voorzien in 30% sociale en/of geconventioneerde woningen. Het doel van deze verplichting is te zorgen voor een sociale mix op de site. Deze verplichting wordt meer in detail behandeld in *Hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik*.
- De noodzaak om een school, een kinderdagverblijf en lokalen voor de DBDMH tot stand te brengen. Deze drie voorzieningen zijn al opgericht (voor de school en het kinderdagverblijf is een stedenbouwkundige vergunning nodig): de DBDMH, voorheen gevestigd in sokkel H, is verplaatst naar blok D&F, en de school en het kinderdagverblijf zijn, volgens de voorschriften van het BBP, in een enkel gebouw in de Oratoriënberg gebouwd.
- De verplichting om de toegestane oppervlakten voor handelszaken tussen 5.000 en 8.000 m² te handhaven. Er

worden meer details gegeven over de inplanting van de handelszaken. Deze passen in de optiek van buurtwinkels (inplanting op de benedenverdieping en eerste verdieping, op de hoeken van de gebouwen, dicht bij verticale verbindingszones, enz.). Het enige punt dat hier aan de orde moet worden gesteld, betreft het verbod op handelszaken boven het niveau van de esplanade in A3 en A4 aan de kant van de laan. Deze bepaling is beperkend op het vlak van mogelijke activering van deze uitgestrekte openbare ruimte.

De kwestie van de opgelegde drempels per functie met betrekking tot de programma's die in de verschillende scenario's worden gepland, wordt behandeld in *hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik*.

Voor zones A2 en A3: de gebouwde gebouwen voldoen aan de eisen van het BBP. Maar aangezien de SV die deze constructies goedkeurde, gebaseerd was op een BBP dat was aangetast door onwettigheid, is het interessant om zich de vraag te stellen of deze constructies goedgekeurd hadden kunnen worden als er geen BBP was geweest. Uit hun vergelijking met de voorschriften van het GGB blijkt van wel.

Wat de toegestane bestemmingen betreft, bevatte het BBP nadere bepalingen over de bestemmingen die door het GBP en meer bepaald door het GGB werden toegestaan. Deze oriëntaties blijven echter in het geval van een intrekking van het BBP, zonder significante effecten, mogelijk.

2.2.3 Voorschriften met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van gebouwen

In zijn voorschriften bepaalt Het BBP betreffende de inplanting, de volumes en de esthetiek van de gebouwen het volgende:

Rooilijn en uitsteeksels: De rooilijn bepaalt de grens tussen de openbare weg en privé-eigendom. Uitspringende bouwwerken zijn toegestaan op bovenverdiepingen in overeenstemming met de geldende regelgeving.

Benedenverdiepingen en Uithangborden: Benedenverdiepingen met andere gebruiksdoeleinden dan bovenverdiepingen mogen de toegang tot bovenverdiepingen niet belemmeren. Voor uithangborden is een stedenbouwkundige vergunning nodig en ze moeten voldoen aan criteria met betrekking tot materialen, kleuren en tekens.

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

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

Architectonische kwaliteiten: Alle nieuwe bouwwerken moeten de architecturale en esthetische kwaliteiten van bestaande gebouwen verbeteren. De nieuwe bouwwerken moeten opgaan in het stedelijke landschap en inspiratie putten uit de historische gebouwen in het gebied.

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

Aanvullend formuleert het BBP voorschriften die in de geldende regelgevingen niet zo nauwkeurig terug te vinden zijn (GSV en GBP in het bijzonder):

Parkings: De parkings zijn beperkt in aantal en er moeten fietsenstallingen zijn. Ze komen in de voet van de gebouwen, met een maximale capaciteit van 1.750 plaatsen voor motorvoertuigen en een extra openbare parkeerplaats met 250 plaatsen.

Verticale verbindingszones: Er moeten trappen en mechanische liften komen om de toegang vanaf de Pachecolaan naar de Esplanade en de Pechère-tuinen te vergemakkelijken. Toch blijft het Plan vrij algemeen over de exacte locatie en vorm die deze hoog-laagverbindingen (voor de verbinding van de bovenstad en benedenstad) moeten aannemen, en de intrekking ervan zal vooral het verlies betekenen van de verplichting om verschillende hoog-laagverbindingen te hebben vanaf de esplanade en de Pechère-tuinen. Maar het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad (goedgekeurd door de Gemeenteraad op 27 mei 2024 en goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 07 november 2024) houdt echter rekening met de hoog-laagverbindingen van de stad die voor de site moeten worden voorzien.

Zones voor openbare doorgang en groene ruimten: De zones voor openbare doorgang moeten permanent toegankelijk blijven en mogen niet worden omheind. Specifieke gebieden zoals de geometrische tuin, de promenade en de Esplanade hebben welomschreven functies en indelingen om ontspanning, flaneren en de organisatie van culturele activiteiten aan te moedigen. In het geval van intrekking kan het verlies van deze erfdienstbaarheden van doorgang

worden opgelost door voorafgaande overeenkomsten of verbintenissen met de projectontwikkelaars. Als laatste redmiddel is het mogelijk om te kiezen voor een feitelijke erfdienstbaarheid van dertig jaar. De intrekking zal daarom een beperkt effect hebben op deze kwestie.

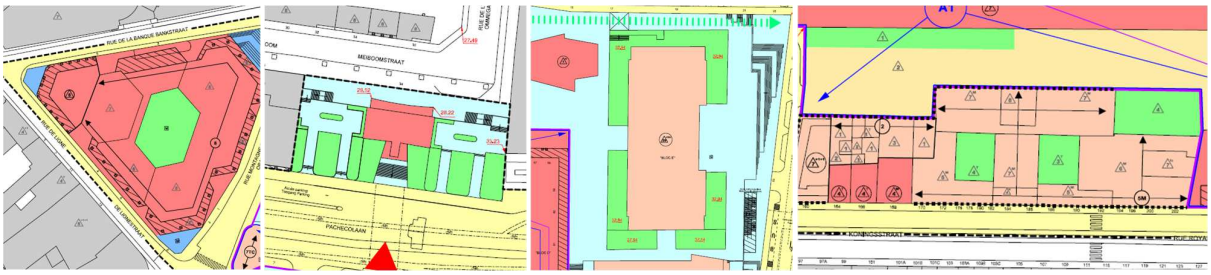
Bouwwerken en dichtheid: De bouwdichtheid die wordt opgelegd door het GGB-programma en het minimum van 35% woningen is belangrijk. De bouwwerken moeten voldoen aan specifieke voorwaarden met betrekking tot integratie in het landschap, hoogte en invloed op het microklimaat. Deze integratie in het landschap is echter in twijfel getrokken door de Raad van State.

Terugwinning van water: Afvloeiingswater moet worden opgevangen en hergebruikt voor het besproeien van beplantingen, het voeden van fonteinen en het schoonmaken van parkings. Het Gemeentelijk Waterplan stelt vandaag ambitieuzere oplossingen voor, maar dit plan heeft geen regelgevende waarde omdat het een beleidsdocument is. Dus zelfs in geval van intrekking en zelfs al bestaat dit instrument en kan het niet worden genegeerd, zullen de beperkingen niet hetzelfde zijn.

Het doel van deze voorschriften is om een harmonieuze en geïntegreerde ontwikkeling van het gebied te garanderen, rekening houdend met architecturale, esthetische en milieubeperkingen. Ze zijn specifieker en meer van toepassing op de locatie dan de bepalingen van de GSV of van het GBP, maar zijn niet doorslaggevend in het geval van een intrekking van het BBP.

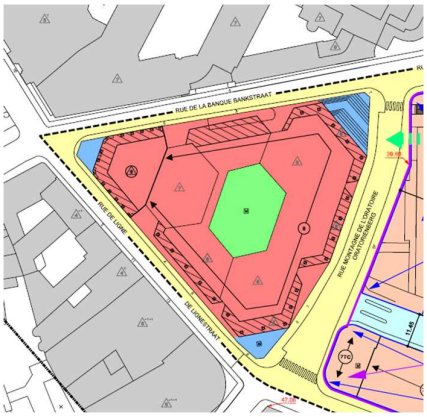
2.2.4 Voorschriften met betrekking tot open ruimten: gebieden met binnenplaatsen en tuinen, achteruitbouwstroken, zones van de openbare weg

Er zijn slechts een paar binnenplaatsen en tuinen binnen de perimeter: het hart van het bouwblok van de Politie, de omgeving van Halte Congres en van de Financietoren, en een paar binnenterreinen van blokken langs de Koningsstraat. Het BBP verbiedt alle bovengrondse bouwwerken en opslag in de open lucht, zelfs op tijdelijke basis. Gemotoriseerd verkeer is er verboden. De inrichtingen moeten minstens 50% beplante gebieden omvatten, waarbij de voorkeur wordt gegeven aan diversiteit en inheemse hoogstambomen. Deze gebieden zijn zeer beperkt binnen het BBP.



Enkele gebieden met binnenplaatsen en tuinen in het BBP

Binnen de perimeter van het plan zijn er drie **achteruitbouwstroken**. Dit zijn de drie punten van het bouwblok Oratoriënberg / de Ligne/ Bank. In tegenstelling tot de bepalingen van de GSV kunnen deze gebieden volledig verhard zijn. Ze zijn aan een erfdienstbaarheid van openbare doorgang onderworpen. Grondbedekkingen, beplantingen en meubilair moeten passen in de omgeving en bij voorkeur worden natuurlijke en slipvrije materialen gebruikt.



3 achteruitbouwstroken, in blauw, binnen het BBP

De zones van de openbare weg worden in geel weergegeven binnen de perimeter. Het BBP biedt een aantal richtlijnen voor hun toekomstige ontwikkeling. In het bijzonder wordt nader bepaald dat deze herinrichtingen moeten zorgen voor een goede verkeersdoorstroming voor voetgangers, mensen met beperkte mobiliteit en fietsers, door parkeerplaatsen voor tweewielers te creëren en bijzondere aandacht te besteden aan de landschapsarchitectuur.

Een van de aanwijzingen is dat er bijzondere aandacht moet worden besteed aan de **herinrichting van de Pachecolaan als stadslaan**, waarbij rekening wordt gehouden met de functie van deze laan als **gemeentelijke groene continuïteit** en als verbinding met andere lanen. De herinrichting moet ook richtlijnen opnemen voor de inplanting van nieuwe openbaar vervoerlijnen, in overleg met de relevante autoriteiten.

Tot slot moeten de wegen gebruiksvriendelijk en veilig zijn voor voetgangers en fietsers. De inrichtingen moeten snelheidsremmers, instrumenten die doorgaand verkeer en parkeergelegenheid voor niet-bewoners in goede banen leiden, evenals boombeplanting en het gebruik van materialen die in harmonie zijn met de omgeving omvatten.

Zie ook *Hoofdstuk 8 – Biologische diversiteit, fauna en flora*.

De voorschriften van het BBP voor de inrichting van de openbare weg zijn gericht op een harmonieuze en geïntegreerde ontwikkeling van openbare en open ruimten. Ze zijn specifieker en meer van toepassing op de locatie dan de voorschriften van de GSV of het GBP. Er moet echter worden opgemerkt dat deze voorschriften betrekking hebben op de ontwikkeling van de openbare ruimte: de ontwikkelde ambities kunnen dus worden overgenomen in toekomstige ontwikkelingsprojecten die ook door de overheid zullen worden ondersteund, zoals de uitvoering van het masterplan Bovenstad-Benedenstad en het project van de toekomstige Tram 15.

2.2 Effecten van de opheffing van de voorschriften

Algemeen	Er zijn geen belangrijke wijzigingen in geval van opheffing	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Bestemmingen	Het BBP heeft een aantal verfijning aangebracht maar deze zijn nog steeds mogelijk, ook binnen het regelgevingskader zonder BBP.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
Voorschjriften met betrekking tot de inplanting, de volumes en de esthetiek van gebouwen	De voorschriften verfijnen de GSV en het GBP	**Preciezer en toleranter**	**Minder precies maar meer beperkend. Invarianten bieden een gedeeltelijk kader voor projecten.**
Voorschriften betreffende open ruimten	De voorschriften verfijnen de GSV en GBP. De andere voorschriften zijn bedoeld als aanvulling op het werk.naar een hoger ambitieniveau (veerkracht van open ruimten).	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, evenals erfgoedoverwegingen**

2.3 WETTELIJKE BEPERKINGEN OP HET GEBIED VAN HOOGTEN

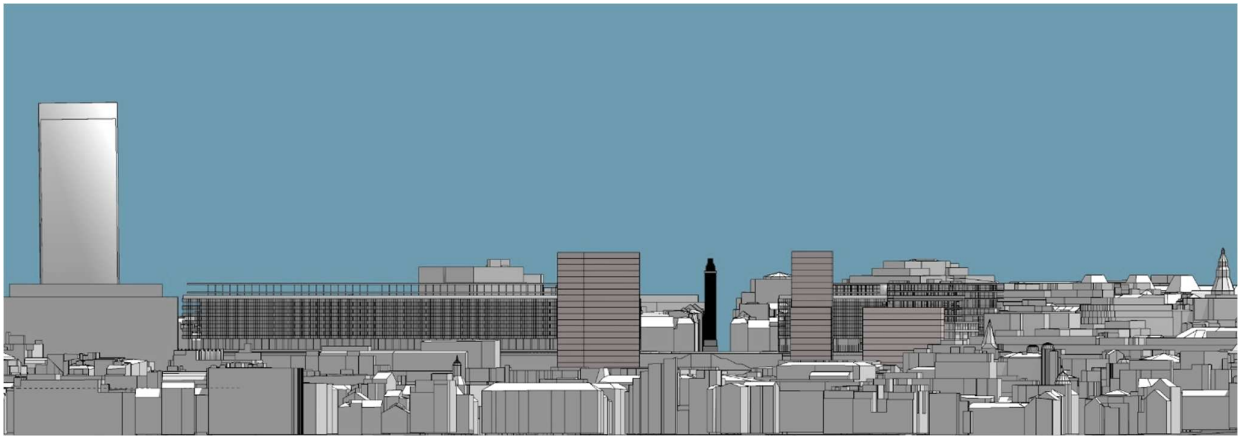
Als er geen BBP is, is de referentie-regelgeving voor maximaal toegestane hoogten de GSV. Het is echter niet eenvoudig om deze regels te interpreteren en toe te passen op een site van deze omvang en met zulke opvallende kenmerken (monumentale volumes, zowel geïsoleerd als doorlopend, enz.). De maximaal toegestane hoogtes per gebouw volgens Urban zijn als volgt[1]:

- Gebouw A4 en gebouw in de sokkel: 29,4 meter vanaf het voetpad op de laan;
- Gebouw H: 36,57 meter vanaf het voetpad;
- Gebouw G: 36,57 meter vanaf de Esplanade.

Ter herinnering, de maximale hoogtes die zijn toegestaan door het BBP Pacheco zijn als volgt:

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

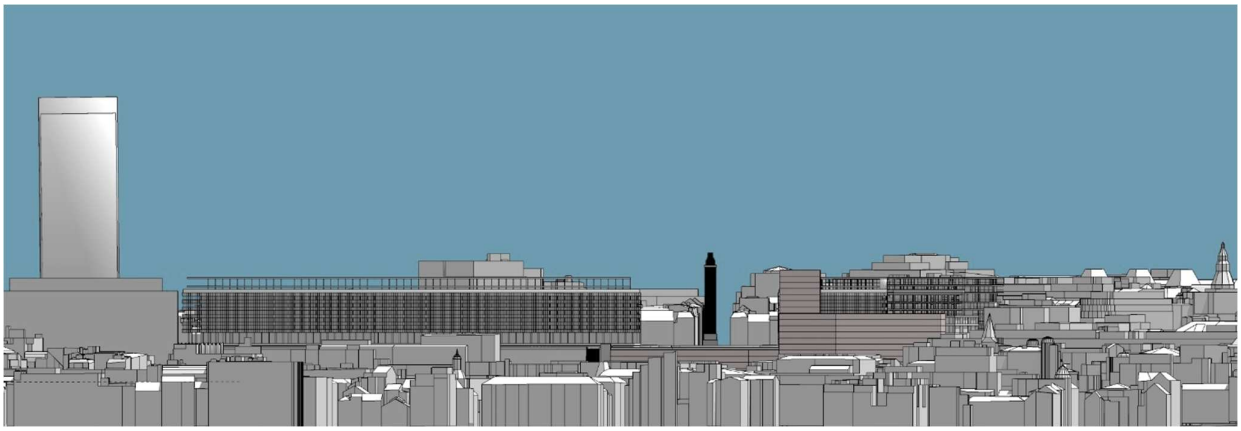
[1] Zie de volledige URBAN-analyse in de bijlage.



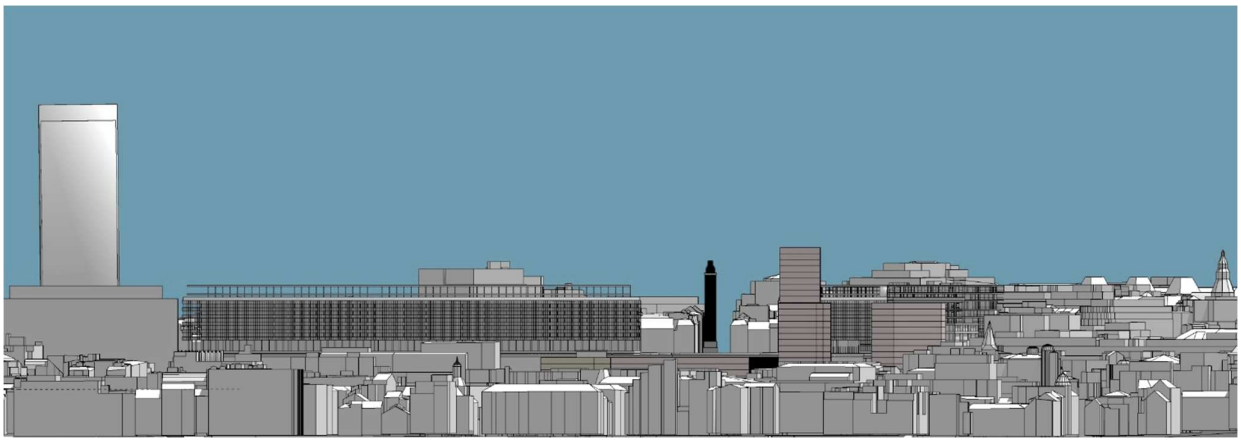
Toegestane hoogten volgens het Trendscenario en 1

Binnen dit regelgevingskader kunnen de voorgestelde hoogten voor elk scenario als volgt worden geïnterpreteerd:

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



Verhoudingen volgens scenario 2



Verhoudingen volgens scenario 3

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

2 REGLEMENTAIRE ASPECTEN			Wijziging	Ophef.
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van bouwhoogtes**	De locatie is atypisch en vereist daarom passende antwoorden.	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de GSV die algemeen toepassingsgebied kan het complexer om te reageren specifieke locatie**

2.4 REGELGEVENDE BEPERKINGEN MET BETREKKING TOT ERFGOED

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

Als we de regelgevende beperkingen op de erfgoeddimensie van het BBP Pacheco nader bekijken, is het de moeite waard om een specifiek kenmerk te benadrukken dat in het licht van de verschillende scenario's in kwestie het vermelden waard is. Er wordt nader bepaald dat: *"Naast de toepassing van de wettelijke voorschriften met betrekking tot beschermde gebouwen of gebouwen die op de bewaarlijst staan, en gebouwen die onderworpen zijn aan een bewaar- of beschermingsprocedure, zijn de hieronder geformuleerde voorschriften van toepassing.*

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

Daartoe, en om de goede inrichting van de site met kennis van zaken te kunnen beoordelen, kan de vergunnende overheid verzoeken om een grondige studie of om overlegging van aanvullende documenten waarin de bouw-, compositie- en decoratieve elementen en hun historisch, architecturaal of erfgoedbelang worden belicht. "

Voorschrift 1.4.1.3 voegt ook de volgende elementen toe: *"Alle handelingen en werkzaamheden in het gebied moeten gericht zijn op het waarborgen van de samenhang van het geheel dat bestaat uit gebouwen en openbare ruimten, en mogen de verwezenlijking van het minimumprogramma niet in gevaar brengen".*

Deze voorschriften van het BBP voegen een extra beschermingslaag toe voor het behoud van beschermde en onbeschermde erfgoedkwaliteiten. Het ziet de hele site van het RAC als één geheel. Ze zijn echter erg los en staan open voor interpretatie. Tot slot moet dit concept van een geheel worden gezien in de context van de gewestelijke wens om de site dichter te maken.

Buiten het BBP, biedt het in het GBP voorgeschreven GCHEWS de mogelijkheid om *het aanzicht van de gevels die vanaf de*

voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, te beschermen 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*". Deze voorschriften beschermen, maar zijn minder specifiek dan de voorschriften van het BBP, vooral met betrekking tot de dimensie van het erfgoedgeheel.

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

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

2	REGLEMENTAIRE ASPE	Wijziging	Ophef.
2.1	**Functie comptabiliteit**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	**Effecten van de opheffing van de voorschriften**		
	Algemeen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Bestemmingen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Voorschjriften met betrekking tot de inplanting, de volumes en de esthetiek van gebouwen	**Preciezer en toleranter**	**Minder precies maar meer beperkend. Invarianten bieden een gedeeltelijk kader voor projecten.**
	Voorschriften betreffende open ruimten	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, evenals erfgoedoverwegingen**
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van bouwhoogtes**	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de GSV die algemeen toepassingsgebied kan het complexer om te reageren specifieke locatie**
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot erfgoed**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN

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

- Ten eerste vanuit het oogpunt van de **bouwvolumes:** stedenbouwkundige beperkingen vormen invarianten die bepalend zijn voor de inplanting van nieuwe gebouwen. In dit onderdeel wordt ook gekeken naar de landschappelijke integratie van nieuwe gebouwen in deze context;
- Ten tweede vanuit het oogpunt van de verschillende **types dichtheid** binnen de site, in relatie tot de context;
- En tot slot, vanuit het oogpunt van de ruimtelijke compositie van **open ruimten**, de gebruiksmogelijkheden in relatie tot het functioneren van de wijk en de hiërarchie van de ruimten.

3.1 BOUWBENADERING

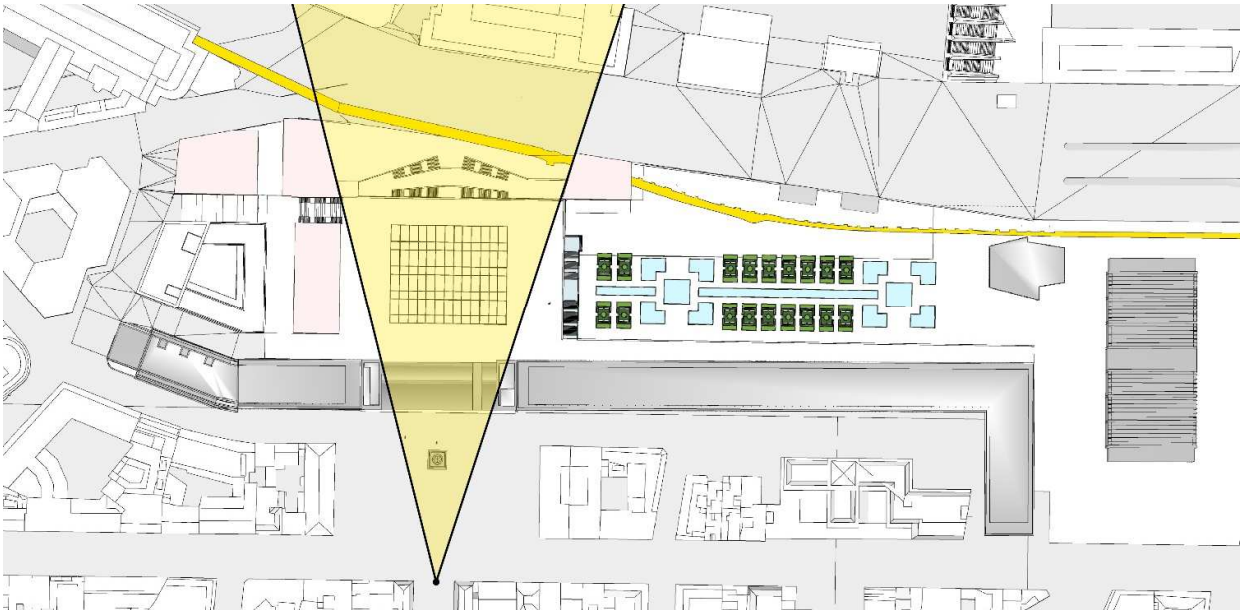
3.1.1 Stedenbouwkundige en technische beperkingen voor de bouw

De site van het RAC is reeds dichtbebouwd, maar niet dichtbevolkt. Daarom willen het Gewest en de Stad de site integreren in een meer samenhangend stedelijk geheel, met een grotere diversiteit en meer woningen. Naast de reglementaire beperkingen die in punt 2 worden genoemd, gelden er bepaalde **stedenbouwkundige en technische beperkingen** die voortvloeien uit de bestaande toestand:

- De opname van de Pechère-tuinen in de Inventaris van Monumenten en Landschappen en de intentie om de gebouwen D, F en C te behouden, beperken echter de mogelijkheden voor de inplanting van nieuwbouw. Dit beperkt het aantal mogelijke alternatieven voor de inplanting van nieuwe volumes;
- De site ligt op een steile helling en de gebouwen hebben imposante volumes die parallel hieraan zijn ingeplant. Ze vormen dus een breuk tussen de bovenstad en de benedenstad. Het probleem van de routes en het doorkruisen van de site is vandaag de dag opgelost door middel van plateaus op verschillende niveaus die met elkaar verbonden zijn via trappen. De algemene toegankelijkheid, met name voor mensen met een beperkte mobiliteit, is daarom problematisch;
- De passage van de Noord-Zuidverbinding onder het deel van de plaat dat langs de Pachecolaan loopt, beperkt de mogelijkheden voor nieuwbouw langs de laan;
- De gewenste toename in dichtheid in zowel vierkante meters bebouwing, bevolking als de mix van functies;
- De wens om het uitzicht op de Basiliek van Koekelberg en het panorama van de stad te behouden;
- De wens om een directe visuele link te behouden tussen de esplanade en de tuin om de historische en landschappelijke dimensies van het geheel te behouden;
- De beperkingen als gevolg van de structuur van de parking;
- De aanwezigheid van de hoogspanningscabine op de Pachecolaan 9-11;
- De aanwezigheid van de GO!-school Campus Pacheco met zijn specifieke behoeften.

Naast deze stedenbouwkundige en technische beperkingen zijn er een aantal andere factoren die worden verwacht bij een goede inrichting van de omgeving:

- zoveel mogelijk slagschaduwen en windhinder in de openbare ruimte vermijden (zie*Hoofdstuk 4 - Microklimaat*);
- goede leefomstandigheden voor de bewoonbaarheid van de woningen creëren (zon, verscheidenheid aan woningtypes, leefbaarheid, voldoende voorzieningen, enz.) ;
- rekening houden met de integratie van milieudoelstellingen.



Stedenbouwkundige en technische beperkingen, met name de aanwezigheid van de zichtkegel en de limieten van de Noord-Zuidverbinding

Deze beperkingen zijn allemaal factoren die de mogelijkheden voor de inplanting van nieuwe gebouwen beperken wat betreft inplantingsgebieden en bouwhoogtes. Dit zijn invarianten die van toepassing zijn op alle scenario's die worden bestudeerd.

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
3.1	**Gebouwen**			
	Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Er zijn een aantal factoren die de mogelijkheden bouwen van nieuwe volumes beperken, in termen van locatiegebieden en afmetingen. Deze zijn onveranderlijk.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

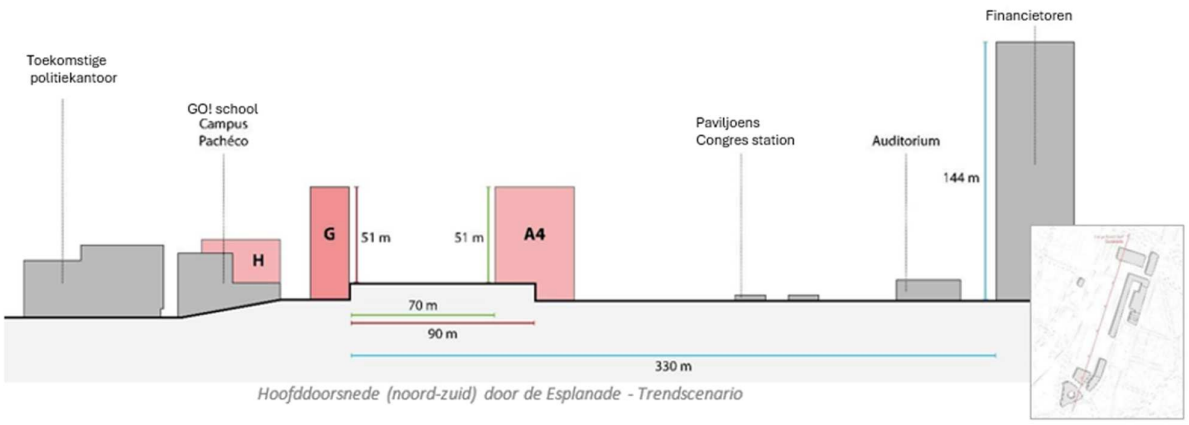
3.1.2 Aandeel van de bebouwde ruimten

In dit onderdeel wordt gekeken naar de mogelijke inkadering van de verhoudingen tussen bebouwde en open ruimten. Er is geen kader met strikte waarden voor deze verhouding. Vanuit de wetenschappelijke literatuur[2] kunnen we echter richtlijnen vaststellen op basis van de verschillende ruimtetypologieën. Dichte buurten van het type "compacte stad", waarvan de milieuvriendelijkheid en stedenbouwkundige efficiëntie vaak worden benadrukt, hebben een verhouding van 1:1 tot 1:1,5 (verhouding tussen de breedte van de straat of openbare ruimte en de hoogte van de gebouwen). Het doel is om een goede lucht- en ventilatiekwaliteit te behouden en tegelijkertijd een optimaal gebruik van de stedelijke ruimte te bevorderen. Hogere verhoudingen kunnen leiden tot een verlies van lichtinval en de luchtcirculatie bemoeilijken. Te lage verhoudingen dreigen het dichtheidseffect, dat goed is voor de stedelijke vitaliteit, af te zwakken. Dit zijn geen strikte regels, maar de verschillende bestudeerde scenario's kunnen vanuit dit oogpunt worden vergeleken.

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

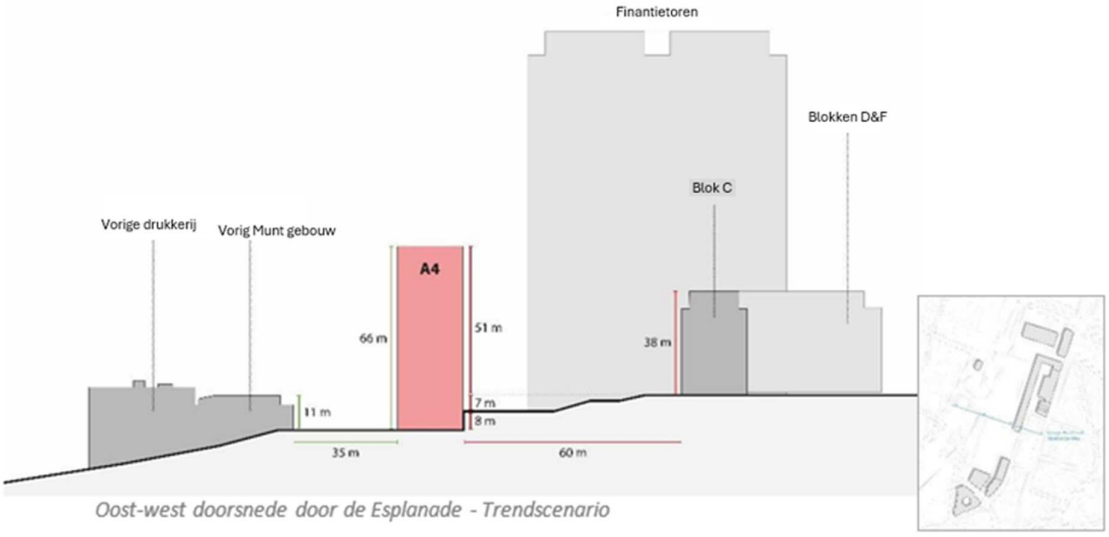
Marshall, S., Gong, Y., Green, N. (2019). *Urban Compactness: New Geometric Interpretations and Indicators*. In: D'Acci, L. (red.) The Mathematics of Urban Morphology. Modeling and Simulation in Science, Engineering and Technology. Birkhäuser, Cham.

In het trendscenario wordt de esplanade omkaderd door de gevellijn gevormd door blok G aan de zuidkant en door volume A4 aan de noordwestkant. Volume G bereikt een hoogte van 51 meter bij een esplanadebreedte van ongeveer 90 meter, waardoor een breedte/hoogte-verhouding van 1:0,57 ontstaat. Volume A4 is 51 meter hoog[3] , terwijl de breedte van de esplanade ongeveer 70 meter is, wat een breedte/hoogte-verhouding geeft van 1:0,73. In beide gevallen zijn de verhoudingen vrij laag vergeleken met de verhoudingen voor een klassiek stedelijk weefsel. De dimensie van de open ruimten blijft dus bijzonder groot in dit scenario. Ook al zijn de volumes hoog, ze zijn niet onevenredig met de schaal van de open ruimten waar ze aan grenzen. De Financietoren, aan het andere uiteinde van de perimeter, geeft een veel grotere schaalorde aan de bebouwing, met een breedte/hoogte-verhouding van 1:0,44.



Hoofddoorsnede (noord-zuid) door de Esplanade - Trendscenario

De Péchère-tuinen worden omkaderd door het volume A4, dat geïntegreerd is in het plateau van de vroegere 'corniche'. Aan de 3 zijden worden de tuinen begrensd door volumes van 144 meter hoog (Financietoren), 45 meter hoog (Rijksadministratief Centrum + sokkel) en 58 meter hoog (nieuw volume A4). De breedte/hoogte-verhouding tussen het volume A4 en de breedte van de tuinen is bijna 1:1 (58/60). Deze afmetingen zijn niet onevenredig met de grootte van de tuinen en de schaal van het Rijksadministratief Centrum. Daarentegen is de breedte/hoogte-verhouding tussen het volume A4 en de Pachecolaan 1:1,88. Dit is een vrij hoge verhouding, die de sterke aanwezigheid van dit volume in relatie tot de laan weerspiegelt.

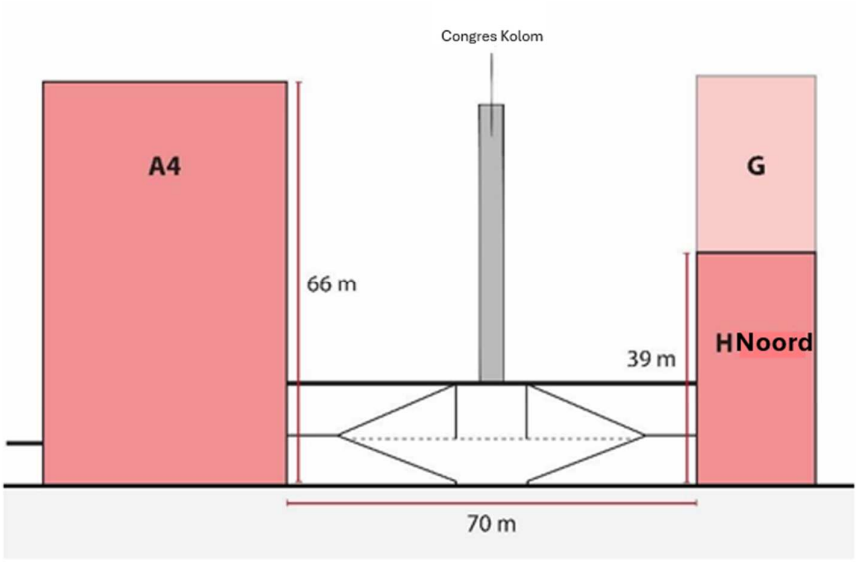


Oost-west doorsnede door de Esplanade - Trendscenario

De monumentale trap tussen de esplanade en de laan wordt omkaderd door twee volumes, A4 en H, die 70 meter uit elkaar liggen. De hoogte/diepte-verhouding tussen de A4-toren (66 meter aan deze kant) en de breedte van de openbare ruimte voor de trap is bijna 1:1. De trap leidt dus naar een brede openbare ruimte die open is maar toch wordt omkaderd door twee hoge volumes. In de dwarsrichting, langs de Congres-as, varieert de afstand tussen de voet van de trap en de

[3] Vanaf de esplanade, 66 meter vanaf de Pachecolaan.

overkant van de Pachecolaan tussen 45 en 50 meter. De verhouding op basis van de hoogte van de A4-toren varieert dan tussen 1:1,5 en 1:1,3, wat binnen de hierboven genoemde verhoudingen blijft.



Principedoorsnede (noord-zuid) gecentreerd op de trap - Trendscenario

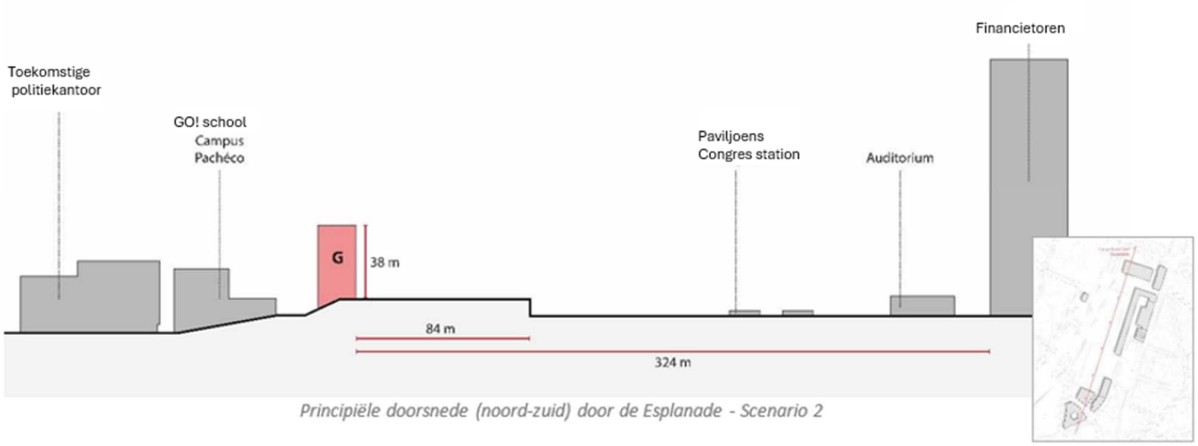
Scenario 1 stelt een compositie van openbare ruimten voor die vergelijkbaar is met die van het trendscenario wat betreft de verhouding bebouwde/open ruimte. De monumentale trap is daarentegen veel breder en vormt een grote trapeziumvormige openbare ruimte met zijden van 90 en 100 meter. De ingekorte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



Verhoudingen volgens scenario 1

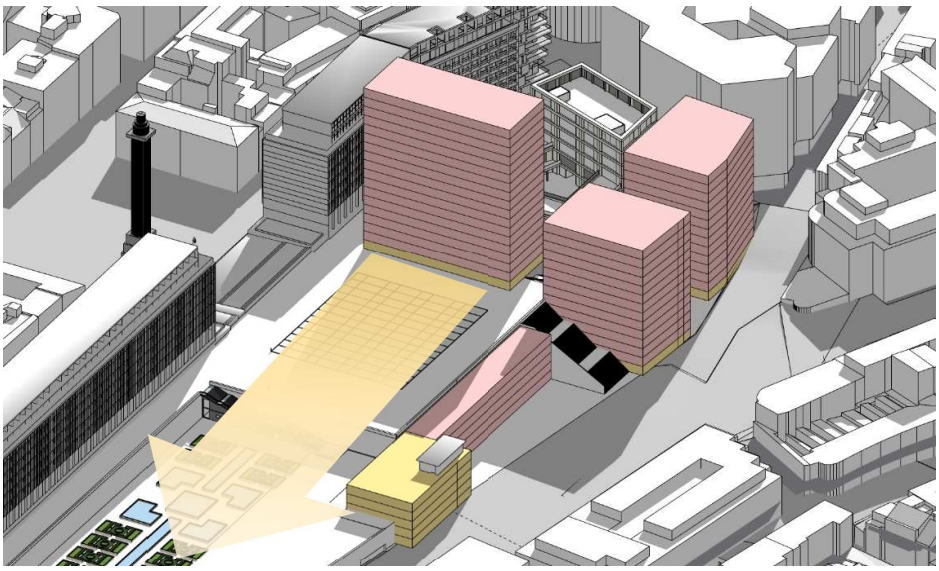
Scenario 2 wijkt het meest af van de compositie van het trendscenario. De as Congres-Pacheco verdwijnt met de monumentale trap en de openbare ruimte aan de voet ervan. Wat betreft verhoudingen staat het 36,5 meter hoge G-gebouw tegenover de esplanade van 84 meter[4], wat een breedte/hoogte-verhouding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

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

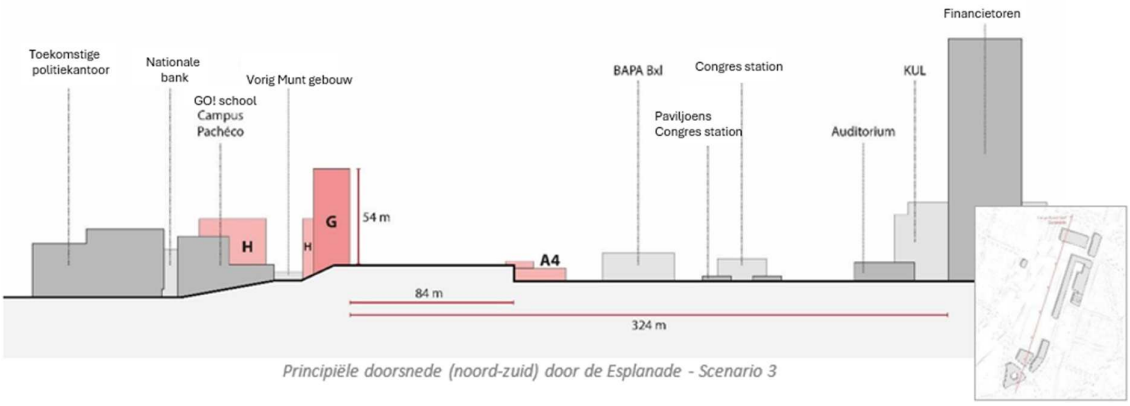


Principiële doorsnede (noord-zuid) door de Esplanade - Scenario 2

Wat betreft de verhouding bebouwde/open ruimte ligt **scenario 3** tussen het trendscenario en scenario 2 in. Het A4-blok, beperkt tot 17 meter hoog, vormt niet langer de omkadering van de **esplanade**. De gevel die de esplanade domineert is deze van volume G, dat ook hoger is (54 meter). De hoogte/diepte-verhouding van de openbare ruimte van de esplanade is 1:0,6, wat opnieuw, net als in scenario 2, een groot gevoel van openheid geeft.



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

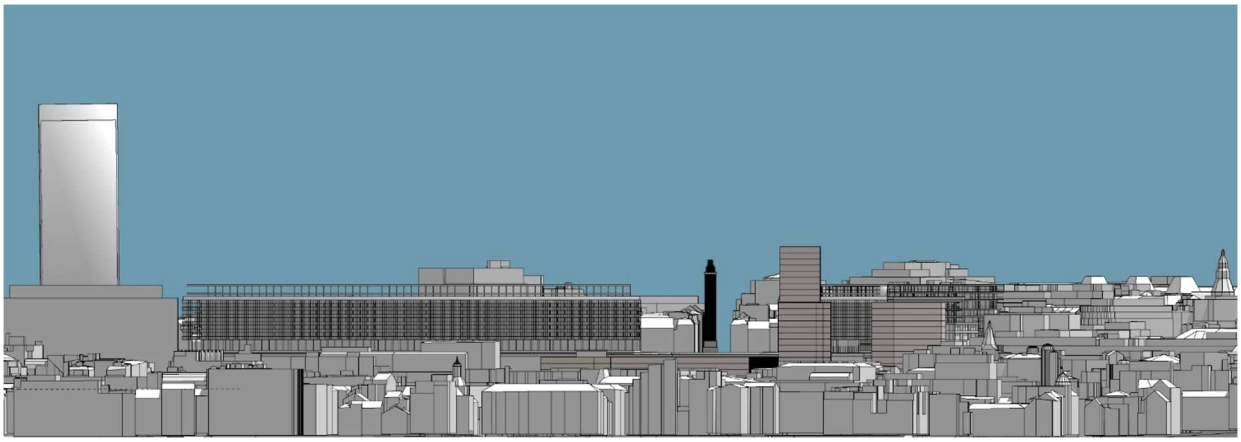


Principiële doorsnede (noord-zuid) door de Esplanade - Scenario 3

In deze twee scenario's worden de Pechère-tuinen niet langer omkaderd door een volume dat overeenkomt met het blok

van het Rijksadministratief Centrum en de Financietoren. Scenario 3 activeert door middel van openbare functies die zijn geprogrammeerd in A4. Dit kan een interessante invloed hebben op de manier waarop voetgangers deze uitgestrekte ruimten ervaren. De benedenverdieping van het blok D&F zou ook een grotere rol kunnen spelen bij het activeren van de tuinen.

De voorgestelde terugsprong van het nieuwe gebouwde volume in de sokkel voor de esplanade creëert een ruimte tussen de rechte trap en volume A4, die toelaat om zowel de woningen op afstand te plaatsen van de laan als de openbare ruimte te verbreden.



Verhoudingen volgens scenario 3

De variaties in de verhoudingen van de gebouwen benadrukken de sterke impact van de aan- of afwezigheid van een hoog gebouw op A4. Het aanvoelen van de grootte van de esplanade is hierin duidelijk een bepalende factor.

Deze uitgestrektheid van de open ruimten maakt dergelijke volumes echter wel voorstelbaar: de schaal van de locatie is zodanig dat er een uitgestrekt ruimtegevoel aanwezig blijft in het volledige Rijksadministratief Centrum, ongeacht de beoogde inplantings- en hoogtescenario's. Zonder deze volumes is de verhouding zelfs zodanig dat uit scenario's 2 en 3 het risico naar voor komt van een verdunning van de gebruiksdichtheid.

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
Aandeel bebouwde gebieden	De schaal van het pand is zodanig dat gevoel van ruimte groot blijft. Omgekeerd rijst de vraag hoe gebruiksintensiteit op de locatie kan worden gehandhaafd.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	De locatie van een hoog gebouw op blok A4 heeft een beslissende invloed op het aandeel bebouwde gebieden.	**Een gewijzigd BBP zou de locatie een hoog gebouw in blok A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.**	**De opheffing geeft meer flexibiliteit voor het project. Het wordt echter nog steeds beheerst door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**

3.1.3 Landschappelijke integratie van de nieuwe gebouwen

De site, met zijn balkonachtige compositie, biedt een opmerkelijk uitzicht over de stad langs het Koninklijk tracé, met de Congreszuil die opvalt in het landschap en het geboden panorama vanaf de esplanade op de onderliggende stad.

De aanwezigheid van een paar gebouwen die het profiel enigszins overschrijden wordt vermeld in de Atlas van toelaatbare hoogten[5] (ze werden gebouwd voordat deze atlas werd opgesteld), waarin uitzichten worden beschreven die zich "in een

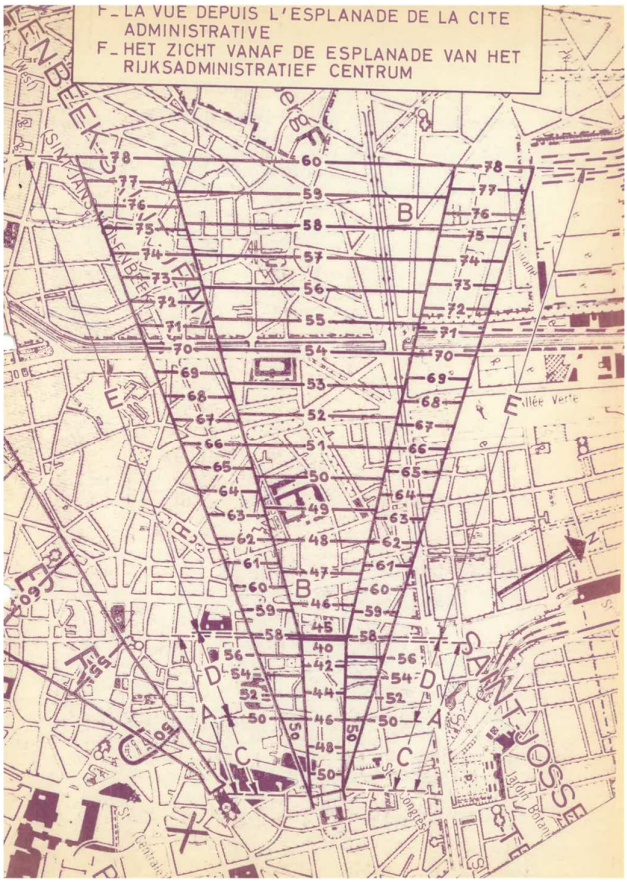
[5] *Atlas van toelaatbare hoogten: assemblagetabel*, Inrichtingsplan van de sector van de Brusselse agglomeratie, Ministerie van

soort kantelen" openen. Met name het Cosmopolitan-gebouw wordt vermeld: "Op dit moment komen twee hoge gebouwen (de kliniek aan de Kanaalstraat, voorafgegaan door het gebouw van de Assurances Générales aan de Emile Jacqmainlaan 53) tevoorschijn uit het panorama in gezichtsveld F-B en deze verkleinen spijtig genoeg nu al de schaal van de zichtopening". Merk op dat de voormalige kliniek in de Kanaalstraat (nu “Cosmopolitan”) de basiliek op de achtergrond gedeeltelijk aan het oog onttrekt.

Andere grootschalige gebouwen vallen op aan de horizon, zoals het kruisvormige gebouw aan het Muntplein (Oxy-project) en de groep hoge gebouwen in de Noordwijk. Achter de Kruidtuin wordt het langeafstandszicht ook beperkt door de torens van de wijk. Het Bapa BXL-gebouw (Pachecolaan 34) aan de voorkant wijkt qua schaal ook af van de naburige gebouwen aan de laan.

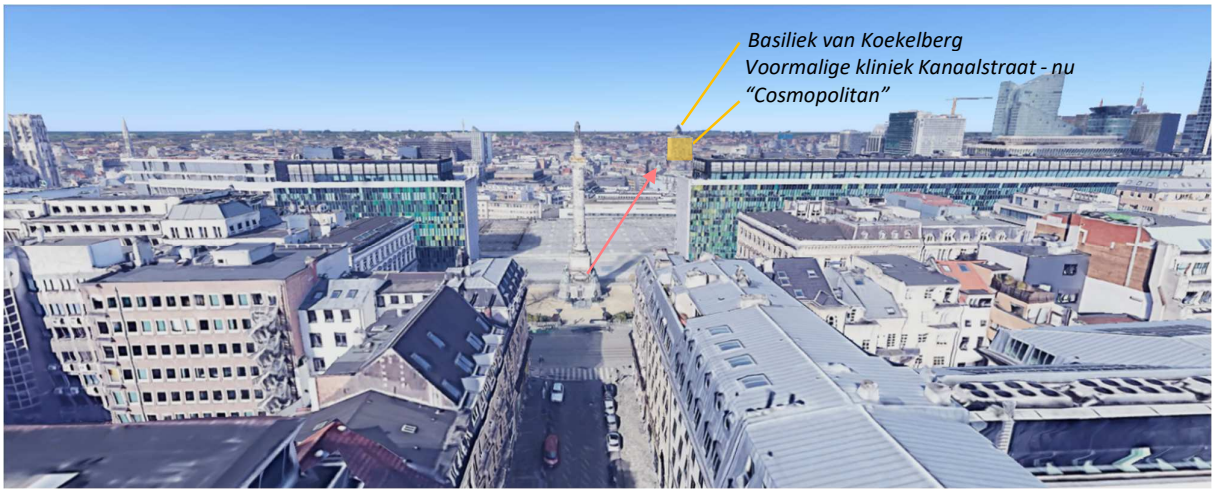


Panorama vanaf de Congreskolom



Openbare Werken, Administratie Stedenbouw en Inrichting van het Grondgebied, 1972.

Uitzicht vanaf de esplanade van het Rijksadministratief Centrum (Ministerie van Openbare Werken, 1972)



Erfgoedzicht op de Basiliek van Koekelberg: het zicht op de Basiliek vanaf de Congreskolom wordt belemmerd

De erfgoed- en landschapscomponenten en de dialoog tussen classicisme en modernisme zijn belangrijke kenmerken van deze locatie. Om de impact van de verschillende voorstellen objectief te kunnen beoordelen, zullen de belangrijkste perspectieven en leesbaarheidsassen binnen en rond de perimeter voor elk van de scenario's worden beschreven, waarbij de geprojecteerde volumes in hun bestaande context worden geplaatst. Om een antwoord te bieden op alles aspecten van de kwestie van de uitzichten, wordt deze vanuit verschillende invalshoeken benaderd:

- Behoud van het historische uitzicht, vanaf het Congresplein;
- De relatie met het "panorama" en de opening naar de stad;
- Het in aanmerking nemen van de uitzichten vanuit de omgevingscontext.

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

- Erfgoedzicht op de Congreskolom vanaf het Vrijheidsplein;
- Erfgoedzicht op de Congreskolom vanaf de Koningsstraat;
- Panoramisch uitzicht vanaf de esplanade: in het centrum en aan de rand van de Corniche;
- Uitzicht op het RAC vanaf de Berlaimontlaan;
- Uitzicht op het RAC vanaf de Kruidtuinlaan.



Plan van de uitzichtpunten

1. Erfgoedzicht op de Congreskolom vanaf het Vrijheidsplein

Het zicht op de Congreskolom vanaf het Vrijheidsplein zal niet worden beïnvloed door toekomstige ontwikkelingen: alle geplande volumes zullen onzichtbaar blijven, verborgen door de gebouwen aan de Congresstraat.



Uitzicht vanaf het Vrijheidsplein

2. Erfgoedzicht op de Congreskolom vanaf de Koningsstraat

De uitdagingen wat betreft de uitzichten op de Congreskolom worden **in de huidige situatie** gerespecteerd: het zicht op het monument is onbelemmerd en laat de kolom opvallen in het stedelijke landschap. Voor dit zicht wijst de Atlas op de vereiste dat de schacht van de kolom afsteekt tegen de lucht, terwijl “het zich ontvouwende stedelijke landschap, waarvan het eerste gedeelte, laag, doorlopend en zonder verstoringen” de achtergrond vormt van de sokkel. Deze elementen werden al gerespecteerd met de historische inplanting van gebouw G.



Bestaand uitzicht op het Vrijheidsplein



Uitzicht vanaf het Vrijheidsplein in 2010, voor de sloop van het voormalige gebouw G (Google StreetView, 2010)

In de onderstaande simulaties zijn de nieuwe volumes geplaatst die in elk scenario worden verwacht om hun impact op de as van de Congresstraat te tonen.

In het trendscenario respecteert de inplanting van de nieuwe gebouwen het vrije zicht op de Kolom, die nog steeds aan de horizon te zien is. Het is echter duidelijk dat de gebouwen op G en A4 in de opening verschijnen en een impact hebben op de "lage, doorlopende en onverstoorde" dimensie en visueel zeer dicht bij de kolom staan.



Historisch uitzicht op de kolom vanaf het Congresplein - Trendscenario

Scenario 1 biedt een perspectief dan zich meer opent dan in het trendscenario: door de terugliggende positie van gebouw G en het inkorten van de volumes H en A4 wordt de visuele aanwezigheid van deze laatste volumes verlicht. Hierdoor worden de kolom en de sokkel duidelijker zichtbaar.



Historisch uitzicht op de kolom vanaf het Congresplein - Scenario 1

In **scenario's 2 en 3** zorgt de inplanting van gebouw G, op één lijn met gebouw C, voor een sterkere visuele aanwezigheid en neemt het meer ruimte in beslag in het zichtkader achter de kolom die wordt begrensd door de blokken C en D&F. Deze indruk is nog groter in scenario 3 met de verhoging van volume G.



Historisch uitzicht op de kolom vanaf het Congresplein - Scenario 2



Historisch uitzicht op de kolom vanaf het Congresplein -Scenario 3

Vanuit dit oogpunt is de inplanting van gebouw G zoals voorgesteld in scenario 1 het meest overtuigend en is het verschil met het trendscenario beperkt. Voor de andere volumes is alleen de impact van A4 volgens het trendscenario zeer significant.

3 en 4. Panoramisch uitzicht vanaf de esplanade



Uitzicht vanaf de achterkant van de esplanade in de bestaande toestand



Uitzicht vanaf het uiteinde van de esplanade in de bestaande toestand

Het **trendscenario**, met de inplanting van een hoog volume in A4, biedt de meest beperkte versie van het panorama. De morfologie van het gebouw en zijn inplanting maken het zeer zichtbaar vanaf de open ruimte: de rechthoekige basis, parallel aan de laan, maximaliseert de lengte van de gevel in verbinding met de esplanade. Het gaat op in het landschap op de voorgrond en blokkeert een deel van het panorama. De gevels aan weerszijden van de esplanade helpen echter om het uitzicht in te kaderen en moedigen bezoekers aan om zich naar de rand van de esplanade te begeven.



Uitzicht vanaf de achterkant van de Esplanade - Trendscenario

Aan het uiteinde van de esplanade blijft het panorama open en de impact van het volume A4 neemt af naarmate men dit punt nadert. Zodra men het uiteinde van de esplanade bereikt, verschijnt volume A4 in lijn met de Financietoren. In die zin belemmert het volume A4 het panorama. De impact van zijn aanwezigheid neemt af aan het uiteinde van de esplanade,

het beste uitkijkpunt voor dit panorama. Toch blijft het een belangrijke aanwezigheid.



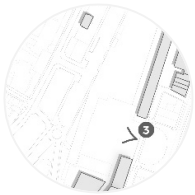


Uitzicht vanaf het uiteinde van de esplanade - Trendscenario

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

In dit voorstel wordt het meer verfijnde volume A4 minder dominant vanaf de esplanade. Net als in het trendscenario integreert dit volume zich in het landschap op de voorgrond en blokkeert het een deel van het panorama. Door de meer verfijnde volumetrische verhoudingen lijkt het vanuit dit oogpunt meer op een "toren" dan op een "blok".





Uitzicht vanaf de achterkant van de esplanade - Scenario 1

Aan het uiteinde van de esplanade is het panorama opener dan in het trendscenario en de impact van het volume A4 wordt aanzienlijk verminderd door de inkorting ervan naarmate men dit punt nadert. Aan het uiteinde van de esplanade verschijnt volume A4 in lijn met de Financietoren. Door het meer verfijnde karakter ervan is deze impact minder groot dan in het trendscenario.

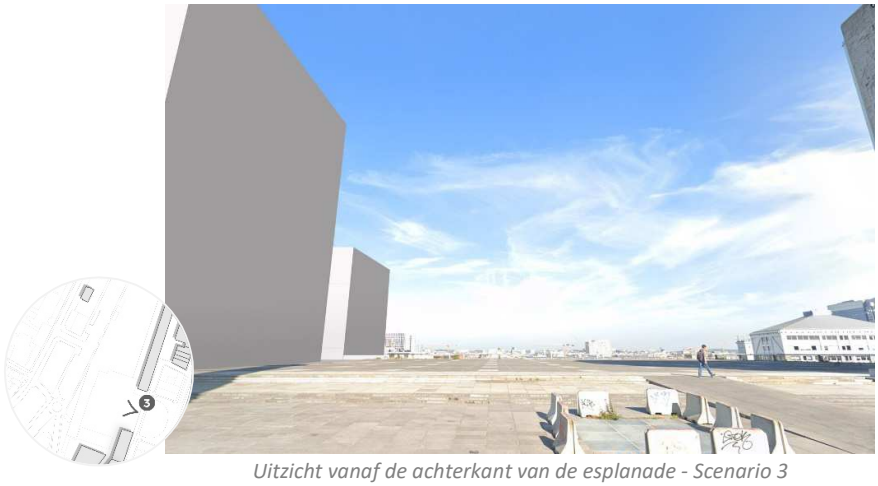


Uitzicht vanaf het uiteinde van de esplanade - Scenario 1

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



Uitzicht vanaf de achterkant van de esplanade - Scenario 2



Uitzicht vanaf de achterkant van de esplanade - Scenario 3

Aan het uiteinde van de esplanade doorsnijdt het volume, dat in het verlengde van de sokkel is ingeplant, de visuele relatie met de laan. Door dit "balkon"-effect te onderbreken, houdt het voetgangers op afstand van wat er zich op een lager niveau afspeelt en draagt het bij aan het gevoel van een stad in twee delen die niet met elkaar communiceren. Dit aspect is veel sterker in scenario 2 dan in scenario 3. Dit kan echter worden opgelost door een sterke, leesbare verbinding vanaf

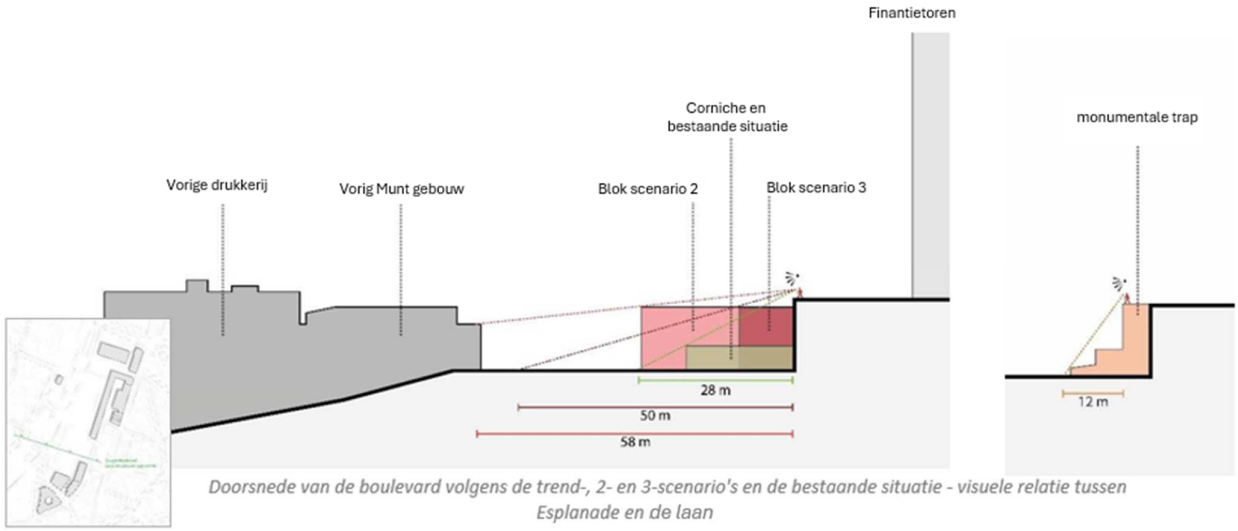
de esplanade.



Uitzicht vanaf het uiteinde van de esplanade - Scenario 2



Uitzicht vanaf het uiteinde van de esplanade - Scenario 3



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

Deze doorsnede vergelijkt de impact van de volumes in de sokkel op de visuele link met de laan vanaf het uiteinde van de esplanade. In de bestaande toestand heeft het historische volume van de Corniche een zeer kleine impact, in tegenstelling tot de volumes die in scenario's 2 en 3 worden voorgesteld. Het verbergt 28 meter van de laan vanaf het gezichtspunt. Scenario 2a heeft een grote impact omdat het elke visuele link met de laan volledig verbreekt. Scenario 3 stelt een volume voor met minder impact, maar verbergt bijna twee keer zoveel oppervlakte van de laan als de Corniche (50 meter). Het trendscenario (en dus ook scenario 1, aangezien ze dezelfde ontwikkeling op dit punt voorstellen) heeft een minder grote impact: ten eerste verschuift de monumentale trap het gezichtspunt met een paar meter, en ten tweede creëert de vorm van de trap een veel verticalere visuele verbinding.

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

5. Uitzicht op het RAC vanaf de Berlaimontlaan

Het uitzicht vanaf de Berlaimontlaan benadrukt het beeld van het Rijksadministratief Centrum vanaf de kathedraal. Het lange perspectief van de laan biedt uitzicht op de hele wijk. In de huidige situatie versterkt het te open karakter de indruk van een onvoltooide wijk, met een *'no man's land'-karakter*...



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan in de bestaande toestand

De voorstellen in de verschillende scenario's hebben allemaal de verdienste dat ze het RAC opnieuw verbinden met de laan, de aanwezigheid van actieve functies vergroten en zo een sterker gevoel van een actieve wijk creëren.

In de voorgestelde inplantingen van de **trend- en 1-scenario's** wordt volume A4 uitgelijnd met de Financietoren. Het onderscheidt zich duidelijk door zijn grootte en heeft gevolgen voor de monumentale uitstraling van de Financietoren als perspectiefpunt op de Berlaimontlaan. De A4-toren in scenario 1 heeft minder impact dan de toren in het trendscenario. Deze heeft echter hetzelfde verkleinend effect op de omvang van de Financietoren.

De aanwezigheid van de A3-volumes drukt zich anders uit voor elk van de scenario's. In het trendscenario zijn de volumes relatief geïntegreerd in de schaal van de laan, waardoor er een overgang ontstaat tussen de lage volumes aan de linkerkant van de laan en de wijk erboven. Ze zijn nog steeds aanzienlijk, maar ze passen bij de bouwhoogte van de Nationale Bank. Scenario 1 stelt een dominantere positie voor deze volumes voor: het brengt de schaalbreuk tussen het bestaande weefsel en het complex gevormd door het Rijksadministratief Centrum sterker tot uitdrukking. Het geheel drukt reeds het "niet-standaard" karakter uit van deze volumes in relatie tot hun context.



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Trendscenario



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Scenario 1

Scenario 2 stelt een meer traditionele inplanting voor, waarbij een gesloten eiland wordt gecreëerd met gebouw H over de hele lengte van de gevel rechts van de laan. Dit voorstel is in overeenstemming met de wens om de bebouwde voorkant langs de laan uit te breiden. Dit heeft tot gevolg dat de schaal van het Rijksadministratief Centrum als architecturaal geheel wordt verkleind: dit geheel wordt pas verderop waarneembaar, wanneer het uitzicht zich opent op de esplanade. De nieuwe bebouwde voorkant die zo ontstaat, doet zich gelden op de laan, de afmetingen moeten worden verfijnd om een betere integratie in de context te garanderen.
De aanwezigheid van de volumes in het verlengde van de sokkel aan de voet van de esplanade heeft tot gevolg dat het zicht op het hoger gelegen gedeelte van de site vanaf de laan wordt beperkt. Deze afstand heeft echter het voordeel dat er een actieve gevel ontstaat die de bestaande tegenoverliggende gevels weerspiegelt.



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Scenario 2

Scenario 3 behoudt vrijstaande A3-volumes, die een schaalverandering van het stedelijk weefsel aankondigen in de richting van een atypisch geheel. De aanwezigheid van volume A4 is vanuit dit oogpunt interessant omdat het een uitsprong vormt richting de openbare ruimte, waardoor een aanknopingspunt in de gevellijn ontstaat. De volumes die in het verlengde van de sokkel zijn ingeplant, aan de voet van de esplanade, hebben een impact op de zichtbaarheid over het volledige RAC, zoals in scenario 2. Hun smallere ontwerp vermindert deze perceptie in vergelijking met het vorige scenario, terwijl ze toch uitzicht en een actieve gevel op de laan behouden.



Uitzicht vanaf de Berlaimontlaan - Scenario 3

Vanuit dit oogpunt geven de 4 voorstellen heel verschillende resultaten. De uitdaging is om de twee wijken opnieuw met elkaar te verbinden en de aanwezigheid van het RAC te erkennen zonder de omringende volumes te overheersen.

De inplanting van een hoog volume op A4 is vanuit dit oogpunt opvallend. Hoewel het lager ligt, concurreert het door het perspectief met het volume van de Financietoren op de achtergrond. Aan de andere kant is het losmaken van een volume lager in de gevellijn (scenario 3) een interessante manier om een toegangspunt tot het RAC te markeren.

6. Uitzicht op het RAC vanaf de Kruidtuinlaan

Het uitzicht op het Rijksadministratief Centrum vanaf de Kruidtuinlaan wordt gedomineerd door de aanwezigheid van de Financietoren. Dit creëert samen met het KUL-gebouw een poorteffect naar de laan. Dit gezichtspunt maakt het mogelijk om afstand te nemen en de verschillen waar te nemen tussen de voorgestelde volumes en die van de omliggende wijk.

Scenario 2 is het enige dat bouwhoogtes voorstelt die overeenkomen met de bestaande bouwhoogtes in de wijk.

De **andere scenario's** stellen allemaal "niet-standaard" bouwhoogtes voor die gerechtvaardigd kunnen worden door de uitzonderlijke grootte van de openbare ruimte die ervoor ligt.

Het uitzicht van **scenario 3** suggereert ook dat een hoger volume op de esplanade denkbaar is wat betreft het antwoord op de Financietoren en de afsluiting van het Rijksadministratief Centrum, in de geest van het oorspronkelijke modernistische geheel.



Uitzicht vanaf de Kruidtuinlaan in de bestaande toestand



Uitzicht vanaf de Kruidtuinlaan - Trendscenario



Uitzicht vanaf de Kruidtuinlaan - Scenario 1



Uitzicht vanaf de Kruidtuinlaan - Scenario 2

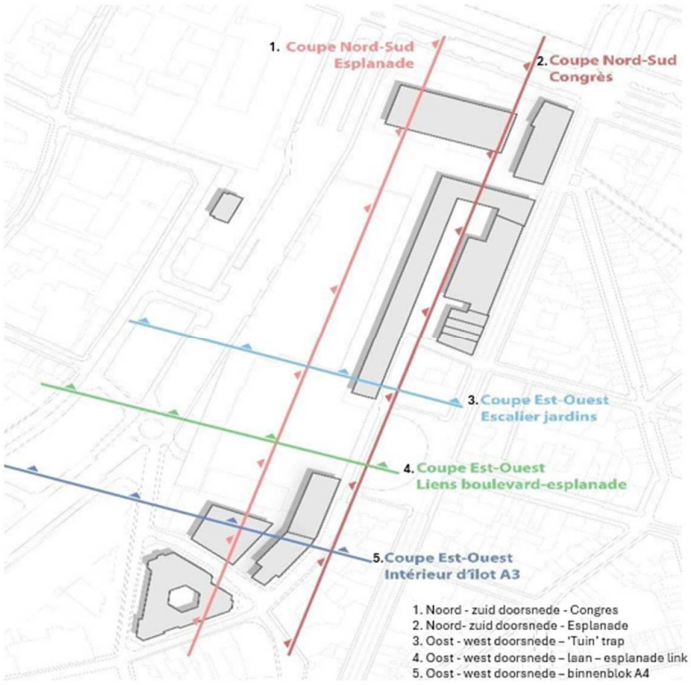


Uitzicht vanaf de Kruidtuinlaan - Scenario 3

Het uitzicht op grotere afstand laat zien hoe de verschillende volumes in hun context kunnen worden geïntegreerd. De hoge A4-volumes domineren. De andere variaties, waaronder het hogere blok G, hebben minder impact vanaf dit gezichtspunt.

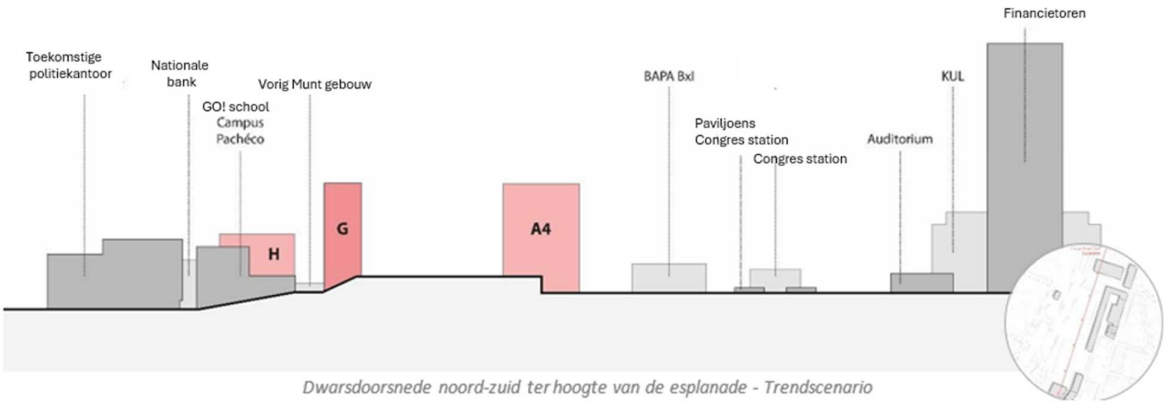
Schematische doorsneden langs de noord-zuidas

De schematische doorsneden hieronder tonen de relatie tussen de geplande volumes en de bestaande bouwhoogtes.

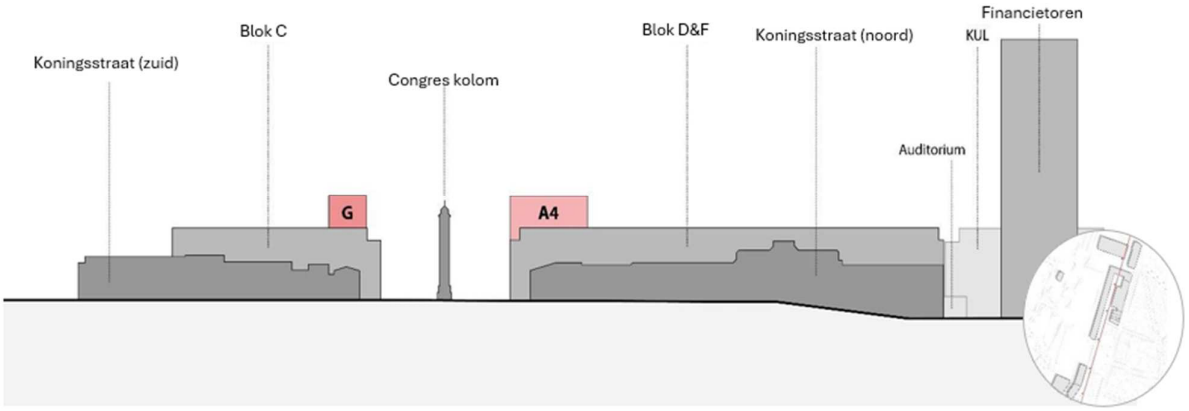


Locatie en as van de schematische doorsneden

De eerste doorsnede langs de noord-zuidas is opgesteld ter hoogte van de esplanade. De tweede doorsnede langs de noord-zuidas is opgesteld ter hoogte van het Congresplein.

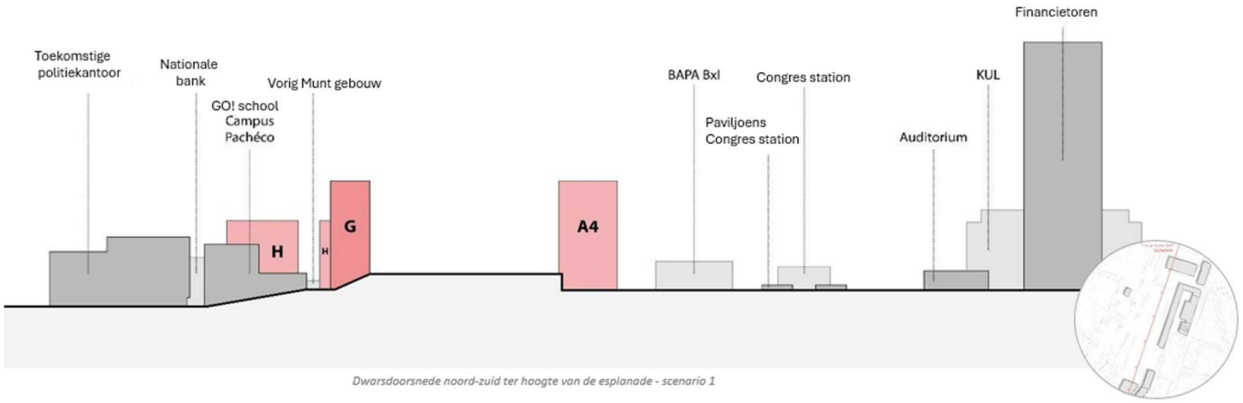


Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - Trendscenario

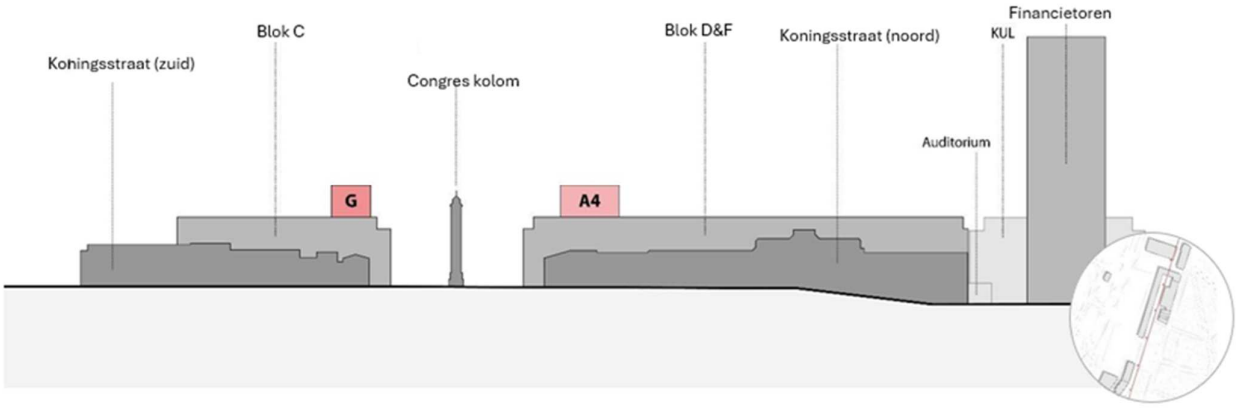


Zoals in de vorige paragrafen al is opgemerkt, markeren de gebouwen G en A4 de horizon vanaf de esplanade in het **trendscenario**. Ze steken ook boven de RAC-gebouwen uit vanaf het Congresplein. De doorsneden bevestigen dat de afmetingen van de openbare ruimten en de Financietoren overeenkomen met deze bouwhoogtes.

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



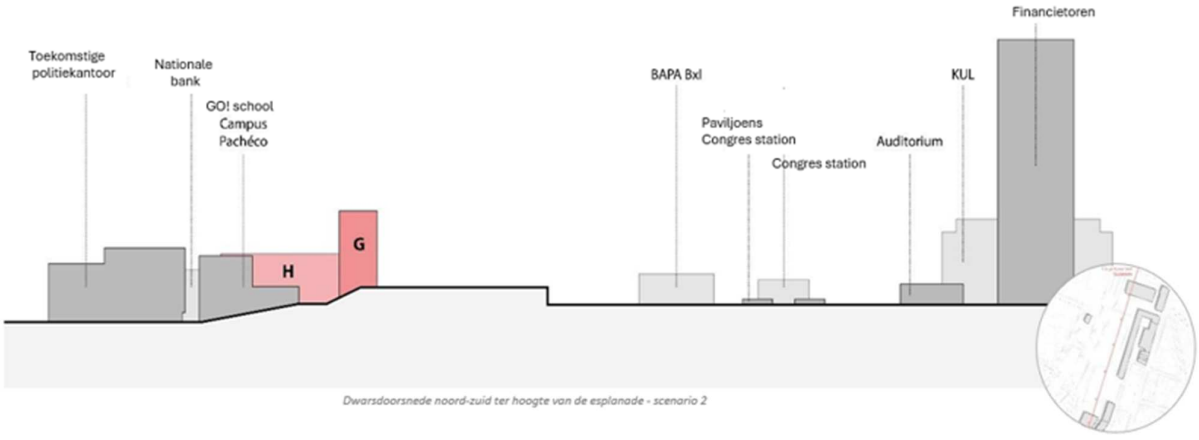
Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - scenario 1



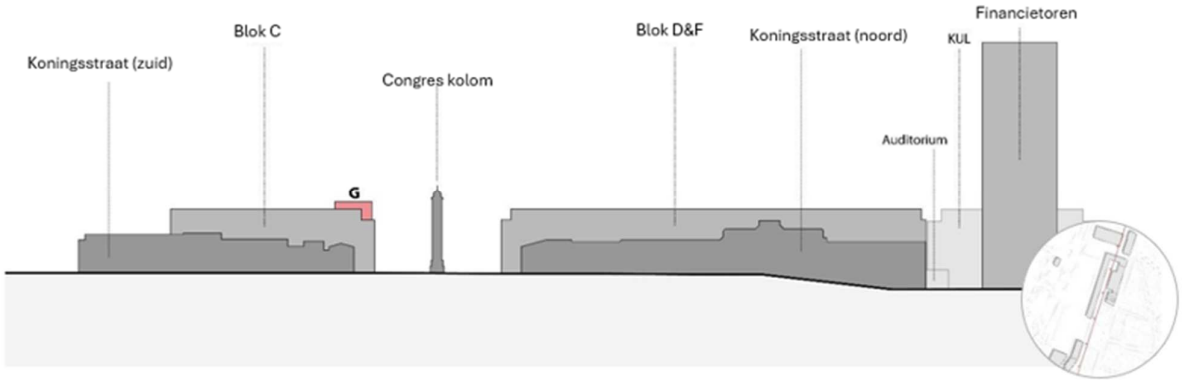
Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Congresplein - Scenario 1

Dezelfde constatering voor volume A4 in **scenario 1.** Vanaf het Congresplein verbreedt de verschuiving van de gebouwen G en A4 ten opzichte van hun positie in het trendscenario wel het perspectief, maar het verbreekt ook de symmetrie van de volumes ten opzichte van de blokken C en D&F van het RAC, die tegenover elkaar liggen. Scenario 1 stelt hogere volumes voor G en H voor[6]. Deze laatste onderscheiden zich meer van de school en het toekomstige gebouw met het politiebureau dan in het trendscenario.

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

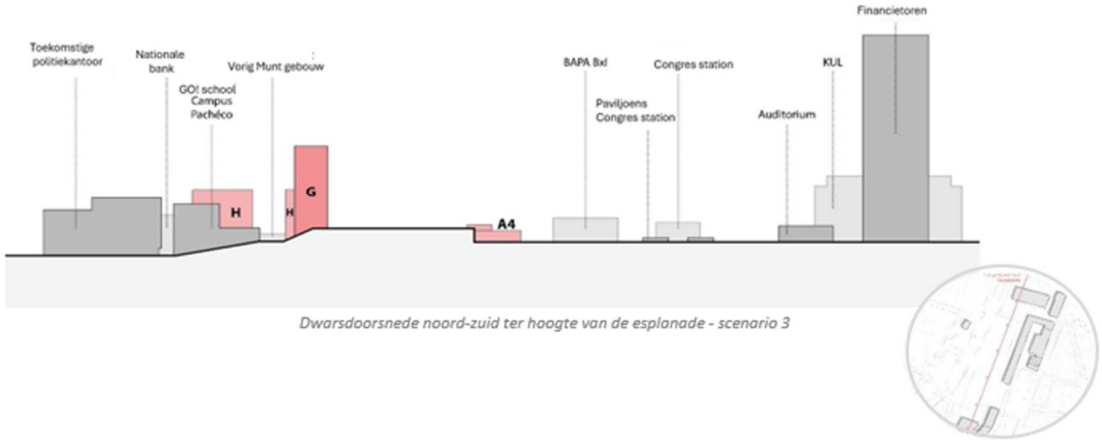


Dwarsdoorsnede noord-zuid ter hoogte van de esplanade - scenario 2

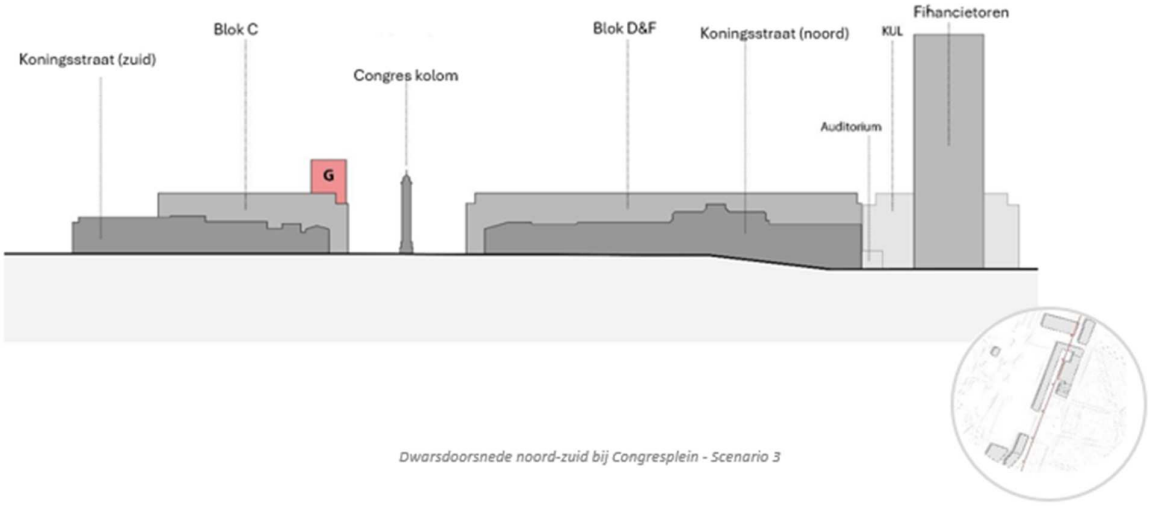


Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Congresplein - Scenario 2

Scenario 2 stelt lagere volumes voor, die daarom minder vragen oproepen over de integratie met de omliggende volumes. Gebouw H is bijna even hoog als de school en dus lager dan het nieuwe politiebureau. Gebouw G is nauwelijks zichtbaar achter blok C vanaf het Congresplein. Op de 1e doorsnede, ter hoogte van de esplanade, is te zien dat deze vermindering in hoogte niet verhindert dat gebouw G duidelijk de grens markeert van de openbare ruimten van het RAC, tussen gebouw G en de Financietoren.



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

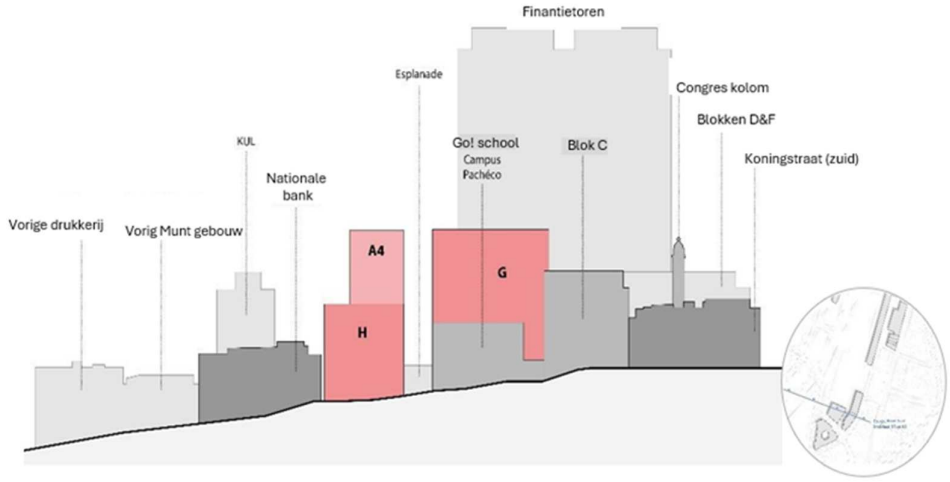


Dwarsdoorsnede noord-zuid bij Congresplein - Scenario 3

Scenario 3 stelt H-volumes voor die vergelijkbaar zijn met het trendscenario en die hoger zijn dan de omliggende gebouwen, maar die niet afsteken tegen de bebouwde context. Gebouw G is daarentegen het hoogste van alle scenario's. Het valt zowel op vanaf de esplanade als achter het RAC vanaf het Congresplein. Het kleine A4-volume is in hoogte vergelijkbaar met de gebouwen aan de overkant van de Pachecolaan, op de achtergrond.

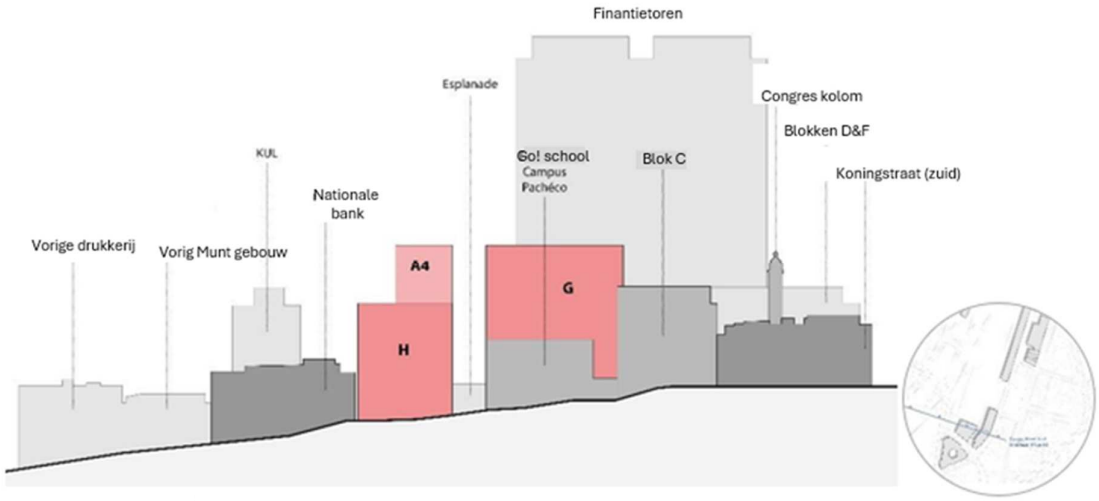
Schematische doorsnede langs de oost-westas ter hoogte van de Oratoriënberg

Analyse van de schematische doorsneden in deze andere richting levert meer informatie op over de integratie van de voorgestelde volumes in het landschap.



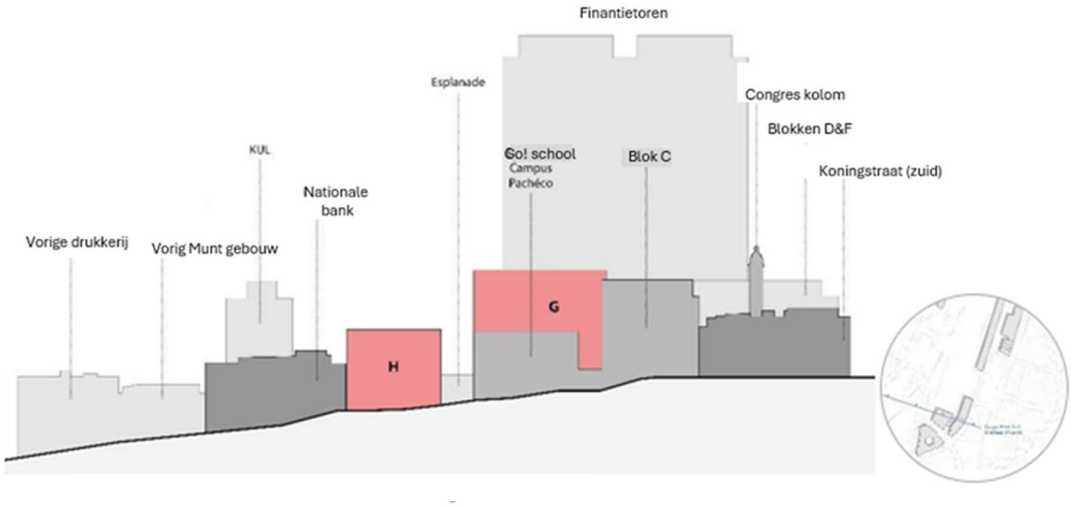
Doorsnede oost-west ter hoogte van de Oratoriënberg - Trendscenario

In het **trendscenario** laat dit gezichtspunt zien dat het A4-volume minder geïsoleerd lijkt. Gebouw G, dat deze keer in zijn volle lengte verschijnt, neemt meer ruimte in beslag, met een duidelijk verschil in de bouwhoogtes ten opzichte van de school. Dit laatste is duidelijk hoger dan alle andere gebouwen in blok A3 (gebouw H, school en blok C). Gebouw H vormt een breuk in de bouwhoogtes ten opzichte van het gebouw van de Nationale Bank. Er moet echter opgemerkt worden dat de gebouwen H en C een getrapte sequentie vormen van het hoger gelegen deel van de stad (Congresplein) naar het lager gelegen deel (Pachecolaan en Berlaimontlaan). Op de achtergrond wordt de dominantie van de Financietoren niet ondermijnd door de nieuwe volumes...



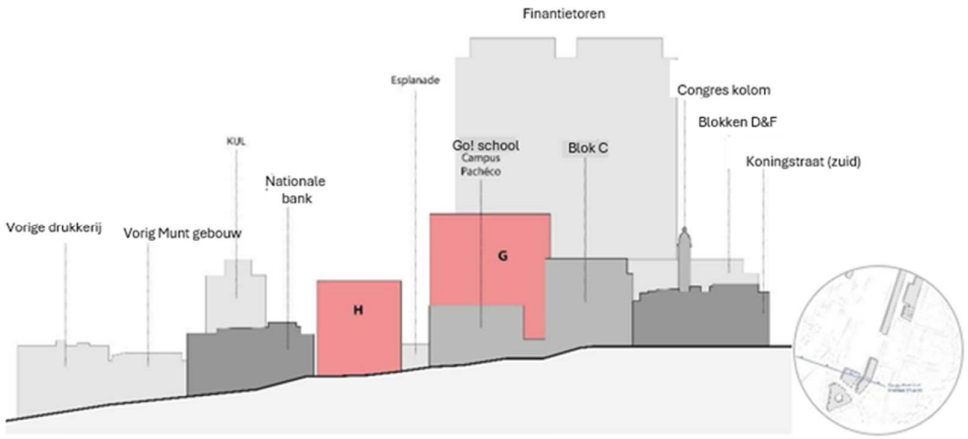
Doorsnede oost-west ter hoogte van de Oratoriënberg - Scenario 1

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



Doorsnede oost-west ter hoogte van de Oratoriënberg - Scenario 2

Scenario 2, met zijn lagere volumes, stelt bouwhoogtes voor die gemakkelijker integreren in het stedelijke landschap. De afwezigheid van het A4-volume maakt het gemakkelijker om het trapeffect tussen de hoger en lager gelegen delen van de stad te onderscheiden.



Doorsnede oost-west ter hoogte van de Oratoriënberg - Scenario 3

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

Er komen een aantal punten naar voren uit de lezing van de uitzichten en bouwhoogtes:

- **vanuit elk gezichtspunt zal een toren op A4 natuurlijk een impact hebben op het stedelijke landschap. De aanwezigheid ervan is echter niet per se ondenkbaar als het gaat om de landschappelijke integratie van de nieuwe volumes binnen het modernistische complex. De verfijning van het volume maakt het mogelijk om de uitzichtkegels en het panoramaconcept over de stad vanaf het uiteinde van de esplanade te behouden. Vanuit andere gezichtspunten is de aanwezigheid van een hoog volume echter sterk: het beïnvloedt het zicht op de Financietoren vanaf de Berlaimontlaan en blijft een groot, geïsoleerd volume.**
- **De volumes van blok A3 in de trend-, 1- en 3-scenario's zijn in overeenstemming met de schaal van de context, maar zijn dominant in verhouding tot de schaal van het schoolblok. Scenario 2 onderscheidt zich door de lagere bouwhoogtes en het potentieel voor een meer geïntegreerde oplossing om de verschillende parameters waarmee rekening moet worden gehouden te combineren. De inplanting van deze volumes draagt zo echter minder bij tot de identificatie van een uitzonderlijke site.**

- **Het hogere volume (gebouw G) dat in scenario 3 wordt voorgesteld, is aanvaardbaar gezien de omvang van de openbare ruimte waarmee het in verbinding staat. De acceptatie van deze variatie in hoogte moet worden overwogen, vooral vanuit de binnenkant van het blok A3.**

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

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	Een hoog A4-volume zal een impact hebben op het stedelijke landschap en op het uitzicht en het panorama vanaf de Congreszuil/Esplanade. De vorm van de volumes en de finesse van de architectuur zijn belangrijke elementen in het ontwerp De volumes in de plint verstoren de visuele relatie tussen de Esplanade en de boulevard. Variaties in de indeling en de hoogte van blok G brengen het functioneren van de site als geheel niet in gevaar. De verfijning van de volumes in blok A3 zorgt voor een betere integratie binnen blok A3, met behoud van het bouwpotentieel, met zorg voor de relatie met de aangrenzende openbare ruimten en met behoud van uitzichten vanuit het blok om een subtiel antwoord te geven op de kwesties die aan de orde zijn gesteld.	**Een gewijzigd BBP zou preciezere antwoorden kunnen geven wat betreft de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De opheffing geeft het project meer flexibiliteit. Het wordt echter nog steeds omkaderd door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**

3.1.4 Kwaliteit van de huisvesting

De verhoudingen van de gebouwen leiden tot verschillende woningtypes. Dit roept vragen op over de resulterende kwaliteit van de nieuwe volumes in termen van bewoonbaarheid. Deze kwesties worden behandeld vanuit het oogpunt van de bevolkingssamenstelling die door het project wordt veroorzaakt in *Hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch.*

Trendscenario



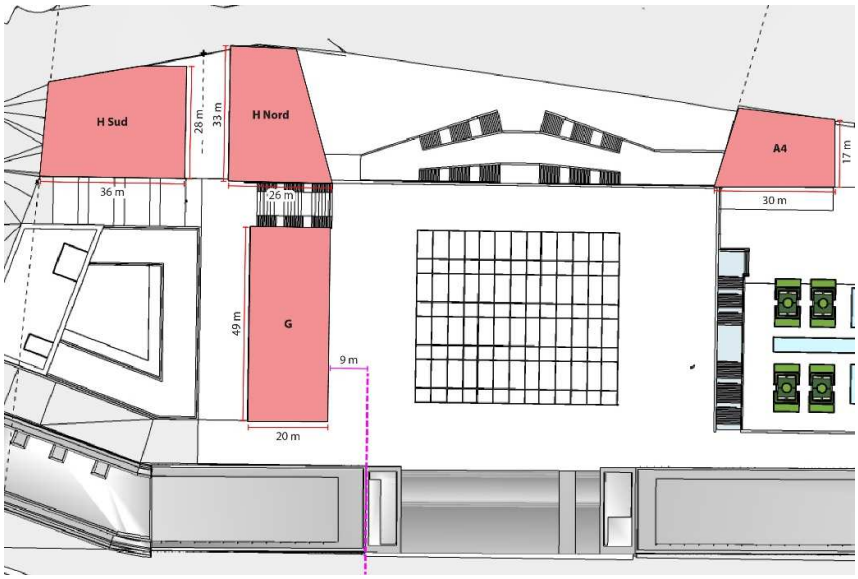
Volumematen - Trendscenario

De voorspelde volumes in het trendscenario zijn 20 meter diep. Dit maakt het mogelijk om doorlopende woningen te creëren, al zullen er in dergelijke diepe gebouwen nog steeds een aantal mono-georiënteerde woningen aanwezig zijn. Het vrije uitzicht naar buiten is echter nog steeds bevorderlijk voor de inval van natuurlijk zonlicht. Gebouw H ten zuiden heeft een complexere vorm, waardoor het te verwachten aandeel mono-georiënteerde woningen verder zal toenemen. Er moet ook worden opgemerkt dat in dit volume de woningen op de laagste verdiepingen, die naar de binnenkant van het blok zijn gericht, slechts beperkte vrije uitzichten zullen hebben. Afgezien daarvan, maken alle gebouwenconfiguraties het mogelijk om kwaliteitswoningen te ontwerpen met relatief onbelemmerde buitenruimtes. De invloed op de inval van zonlicht wordt geanalyseerd in *Hoofdstuk 5 - Microklimaat*.

Wat betreft het schoolblok merken we ook op dat:

- het interieur van blok A3 meer van het uitzicht profiteert dankzij de tussenruimte van 16 meter tussen de twee H-gebouwen.
- Gebouw G 6 meter terugligt ten opzichte van de lijn van gebouw C2 (roze stippellijn), dus het sluit het blok meer af doordat het dichter aansluit op de bestaande bouwvolumes (woongebouw aan de de Lignestraat en school).
- Het potentieel voor vergroening aan de binnenkant van het blok wordt beschreven in *Hoofdstuk 8 - Biologische diversiteit, fauna en flora*.

Scenario 1

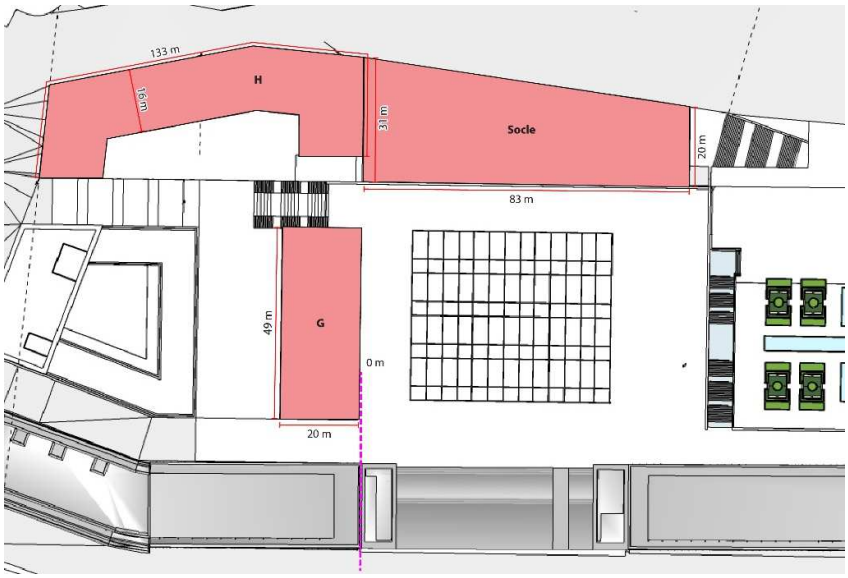


Volumematen - Scenario 1

De dieptes van de volumes in scenario 1 zijn iets groter dan in het trendscenario voor gebouw H, identiek voor gebouw G en kleiner voor gebouw A4. Gebouwen G en A4 bieden daarom hoogwaardige, doorlopende of hoekwoningen. Net als in het trendscenario kunnen we nog steeds een aandeel mono-georiënteerde woningen verwachten. De H-gebouwen bieden hoek- of mono-georiënteerde woningen in alle vier de oriëntaties. Het aandachtspunt betreffende de woningen die zich op de onderste verdiepingen van deze 2 volumes zullen bevinden en die georiënteerd zullen zijn op de binnenkant van het blok, blijft van toepassing. Deze bevinden zich namelijk heel dicht bij het volume van de school. De invloed op de inval van zonlicht wordt geanalyseerd in *Hoofdstuk 5 - Microklimaat*.

De binnenkant van blok A3 is wat meer gesloten in vergelijking met het trendscenario: de ruimte tussen de twee volumes H is gereduceerd tot 11 meter en volume G ligt 9 meter terug op de esplanade ten opzichte van de uitlijning met gebouw C2 (roze stippellijn). De binnenkant van het blok is daardoor minder open. Er moet echter worden opgemerkt dat deze configuratie geen uitzonderlijk geval is in de Vijfhoek. Deze configuratie weerspiegelt een dichte bebouwde omgeving in een hypercentrum.

Scenario 2



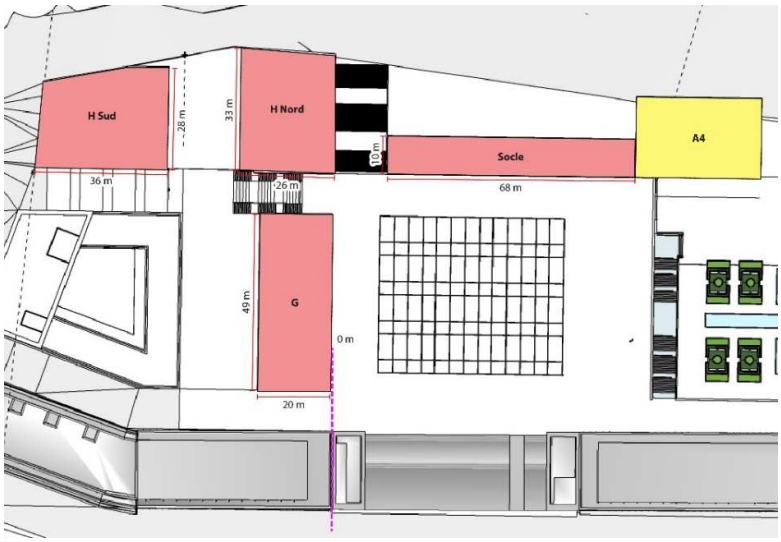
Volumematen - Scenario 2

De afmetingen van de volumes in scenario 2 zijn geschikt voor doorlopende woningen in de gebouwen H (16 m diep) en G (20 m diep). Deze twee volumes maken het mogelijk om doorlopende woningen te plannen waarvan het uitzicht georiënteerd is op open ruimten, zelfs als naar verwachting een deel van de woningen mono-georiënteerd zal zijn in dergelijke diepe gebouwen. Het volume dat daarentegen is ingeplant in het verlengde van de sokkel van de esplanade maakt enkel mono-georiënteerde op het noordwesten gerichte ruimten mogelijk. Het volume maximaliseert de mogelijke bebouwde oppervlakte van dit perceel. Het bereikt een diepte tot 31 meter. Dit betekent dat het nodig zal zijn om openingen te creëren in dit volume om bewoonbare omstandigheden te garanderen en een deel van het perceel onbebouwd te houden in overeenstemming met de principes van de GSV. Dit scenario zal daarom waarschijnlijk verschillende soorten woningen omvatten om het bouwpotentieel op deze locatie optimaal te benutten. We kunnen er studio's, studentenwoningen, transitwoningen en andere soortgelijke bestemmingen verwachten. Deze woningen zullen ook over een onbelemmerd uitzicht beschikken dankzij de breedte van de laan.

Wat de binnenkant van blok A3 betreft, wordt de binnenruimte gemaximaliseerd door de voorgestelde inplanting van volume H, met de voorgevel langs de laan, en door het feit dat gebouw G niet terugligt op de esplanade ten opzichte van de uitlijning met gebouw C2 (roze stippellijn). De kwaliteit van de bewoonbaarheid van de woningen in gebouw H verbetert. De onbebouwde ruimten in het hart van het blok zijn groter. Deze configuratie blijft niettemin representatief voor een dicht blok.

Wat tot slot het volume in de sokkel voor de esplanade betreft, is het niet wenselijk om wooneenheden op de begane grond te voorzien, maar wel winkels of gemeenschappelijke ruimten voor gebruik door de bewoners van het volume.

Scenario 3



Volumematen - Scenario 3

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

Net als in scenario 1 maken deze gebouwen doorlopende of hoekwoningen mogelijk van hoge kwaliteit, evenals hoek- of mono-georiënteerde woningen, met een meer beperkte configuratie voor de woningen op de onderste verdiepingen van gebouw H, gericht op de binnenkant van het blok.

Het gebouw in de sokkel is veel minder diep dan in scenario 2. In de huidige situatie kunnen er alleen noordwestelijk mono-georiënteerde woningen komen, met onbelemmerd uitzicht over een brede laan. Met een diepte van 10 meter is het mogelijk om natuurlijke lichtinval te voorzien voor alle leefruimtes. Door de van de rooilijn terugliggende inplanting ontstaat er ook iets meer afstand tussen de woningen en de laan. Het is mogelijk om een inrichting van de achteruitbouwstrook te overwegen die bevorderlijk is voor de woningkwaliteit (vergroening). Net als in scenario 2 zullen de verwachte woningtypes echter eerder atypisch zijn (studenten, studio's, transitwoningen, enz.).

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

- **Voor het schoolblok stelt scenario 2 de meest gunstige configuratie voor, met gebouwen die zowel een vrije binnenruimte van het blok als doorlopende en hoekwoningen mogelijk maken. Scenario 3 biedt een minder optimale configuratie, die echter nog steeds beter is dan in het trendscenario, dat op zijn beurt een minder beperkte oplossing biedt dan scenario 1.**
- **Voor de inplanting aan de voet van de esplanade aan de kant van de laan, bieden de trendscenario's en scenario 1, met een A4-volume dat doorlopende of hoekwoningen mogelijk maakt, a priori een veel betere configuratie wat betreft de kwaliteit van de voorgestelde woningen dan scenario's 2 en 3. De volumes die binnen de sokkel worden gebouwd, zullen resulteren in woningtypes die op het eerste gezicht minder kwalitatief zijn voor standaardwoningen, maar die kunnen worden overwogen voor alternatieve huisvesting (studio's, koten, enz.). In principe kan deze mono-oriëntatie van de volumes ook worden aangepast bij het architecturale ontwerp.**

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

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

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN	Wijziging	Ophef.
3.1	**Gebouwen**		
	Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Aandeel bebouwde gebieden	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		Een gewijzigd BBP zou de locatie een hoog gebouw in blok A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.	**De opheffing geeft meer flexibiliteit voor het project. Het wordt echter nog steeds beheerst door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**
	Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	**Een gewijzigd BBP zou preciezere antwoorden kunnen geven wat betreft de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De opheffing geeft het project meer flexibiliteit. Het wordt echter nog steeds omkaderd door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**
	Kwaliteit van huisvesting	**De zone van blok A4 garandeert de bouw een aanzienlijk aantal kwaliteitswoningen.**	**De SV-beoordeling moet garanderen dat de woningen geschikt zijn voor bewoning**

3.2 DICHTHEID

Het bestrijden van stedelijke uitbreiding is noodzakelijk en interessant voor wat betreft het energieverbruik van het vervoer, maar ook in termen van verkeerslawaai, een sociale diversiteit en gebruiksmix, energieverbruik voor verwarming, vermindering van ondoorlaatbare zones en dus bescherming van de biodiversiteit, de bestrijding van luchtvervuiling, collectieve afvalverwerkingsoplossingen, enz. Bovendien is ruimte een steeds schaarser wordende hulpbron, vooral in het Brussels Gewest. Er is echter nog steeds een grote behoefte aan huisvesting, vooral in de Vijfhoek. Dit zijn allemaal redenen om een verdichting van de site te overwegen. De vraag is hoe ver we moeten gaan.

Er zijn **verschillende soorten dichtheid**: in termen van bevolking, bebouwde oppervlakte, functies, groenvoorzieningen, enz. Deze vertegenwoordigen stuk voor stuk kwantificeerbare variabelen. Er kunnen dus verschillende indicatoren in aanmerking worden genomen om ze te analyseren: vloeroppervlakte, aantal inwoners of banen, aantal voorzieningen en infrastructuren, enz. Uiteindelijk hangt de waargenomen dichtheid af van het evenwicht tussen deze verschillende indicatoren: bevolkingsconcentratie, intensiteit van activiteiten, bebouwingsdichtheid, aandeel openbare groene ruimten, enz. Door elkaar aan te vullen, zorgen deze indicatoren voor een beter inzicht in het concept dichtheid[7].

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

- compact en dicht bouwen om ruimte, materialen, infrastructuur, enz. te besparen. Dichtheid en duurzaamheid zijn met elkaar verbonden door de energiebesparing die wordt gegenereerd door een optimum dat wordt bereikt volgens contextuele beperkingen: algemeen aanvaarde drempels houden een minimale dichtheid aan van ongeveer **100 woningen per hectare en 250 bewoners per hectare**. Deze drempels overschrijden de Brusselse drempels;
- de dichtheid combineren met openbare ruimten en groene ruimten van goede kwaliteit (openbare ruimten, gemeenschappelijke tuinen, pleinen, ontspanningsruimten en gemeenschappelijke ruimten, enz.) om **een verhouding openbare ruimte/bebouwd gebied** te bereiken **van 30%** (vloeroppervlakte van het bebouwde gebied in verhouding tot de totale oppervlakte van de openbare ruimte);
- de toegevoegde waarde bevorderen die verband houdt met de woon- en werkomgeving, d.w.z. de intensiteit die wordt gecreëerd door de aanwezigheid van lokale diensten, de aanwezigheid van openbaar vervoer en de mogelijkheid om het stadscentrum snel te bereiken enz. **Voor een drempel van 150 bewoners per hectare moet de dichtheid van de activiteiten (aantal mensen dat de site bezoekt; verscheidenheid aan handelszaken, bedrijfsruimten, enz.) ongeveer 40% van de niet-residentiële vloeroppervlakte bedragen**.

Dit hoofdstuk analyseert de compatibiliteit tussen de buurt en de dichtheid die resulteert uit de drie programma's voor het trendscenario. Deze reflectie zal in verschillende fasen worden uitgevoerd:

- De contextualisering van de bevolkingsdichtheid in Brussel en de wijk rond het RAC en vergelijking van de door de verschillende bestudeerde programma's voorgestelde dichtheid;
- Het in perspectief plaatsen van de **bouwdichtheid** in Brussel en in de modernistische stadswijken en vergelijking met de dichtheid die door de verschillende bestudeerde programma's wordt voorgesteld;
- De programmatische kwesties worden breder behandeld in het sociale en economische hoofdstuk. De kwestie van de **functionele dichtheid** maakt deze benadering compleet;
- De dichtheid van de **open ruimten/bebouwde ruimten** geeft een eerste gekwantificeerde lezing van de ruimtelijke compositie. Deze zullen in de volgende paragraaf vanuit een meer kwalitatieve invalshoek worden besproken.

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

[8] *Memento voor Duurzame Wijken*, Leefmilieu Brussel (2009) en *Planification et développement durable*, BROH/Cel GGB, versie van 05/01/2008

3.2.1 Bevolkingsdichtheid

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

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

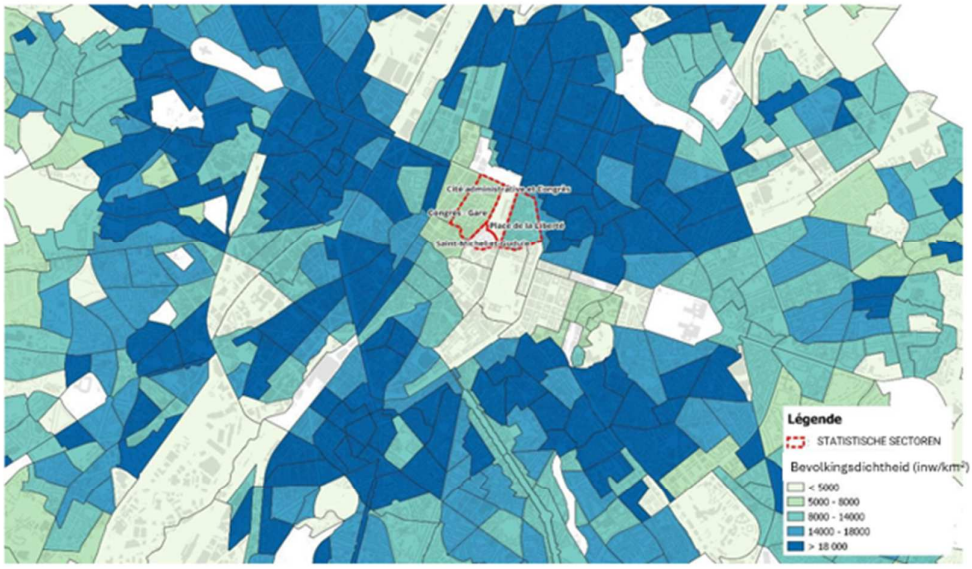
- Sector "Station - Congres": 6.792 inwoners/km², dicht bij het gemiddelde van de stad Brussel en het gewest;
- Sector “Vrijheidsplein”: 13.681 inwoners/km², een veel hogere dichtheid dan het gemiddelde voor de stad Brussel en het gewest. Deze dichtheid is zelfs nog hoger voor de sector van het RAC. Ze is echter nog steeds lager dan de vastgestelde dichtheden in Sint-Joost-ten-Node en het centrum;

De huidige bevolkingsdichtheid in de sector van het Rijksadministratief Centrum bedraagt 1.470 inwoners/km². Dit is erg laag in vergelijking met de dichtheden van de omliggende gebieden (met uitzondering van de sector Sint-Michiel-en-Goedele) en de dichtheden van de stad en het gewest.

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

Sector	A3MJ RAC	A30 Sint-Michiel-en-Goedele	A32 Congres-Station	A33 Vrijheidsplein	**Vijfhoek (2019)**	**Stad Brussel (2023)**	**BHG (2023)**
Aantal bewoners	158	19	1.428	2.633	**53.633**	**194.291**	**1.241.175**
Dichtheid (inw./km²)	1.470	317	6.762	13.681	**12.240**	**5.872**	**7.642**

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



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

Bevolkingsdichtheid per statistische sector (2022)

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

De drie onderzochte scenario's bieden relatief vergelijkbare bevolkingsdichtheden:

- scenario 1 bereikt 4.773 inwoners/km²;
- scenario 2 bereikt 5.310 inwoners/km²;
- scenario 3 bereikt 4.849 inwoners/km²;

De drie scenario's blijven binnen dezelfde orde van grootte als die van het trendscenario, waardoor de wijk binnen dezelfde orde van grootte komt als de gemiddelde bevolkingsdichtheid van de Stad Brussel, terwijl de dichtheid nog steeds de helft lager ligt dan die van de Vijfhoek.

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
3.2 Dichtheden			
Bevolkingsdichteid	Ordes van grootte die acceptabel zijn binnen de context van de zone	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3.2.2 Bebouwingsdichtheid

De V/O's variëren sterk tussen de verschillende wijken. Binnen het gewest zelf variëren de V/O's, afhankelijk van onze bouwmethoden, van ~0,5 tot ~5, (of zelfs 36 in sommige typologieën met hoge gebouwen).

De bebouwingsdichtheid op de site is al relatief hoog, met een V/O-verhouding van 4,8 voor de perimeter van het RAC en 2,8 voor de hele perimeter van het BBP. Als we ons echter houden aan de door het besluit van 2007 opgelegde minima (70.000 m² kantoorruimte, 5.000 m² handelszaken, 8.000 m² voorzieningen en 35% woningen), krijgen we alleen al voor het deel van het RAC dat in het GGB is opgenomen een bouwpotentieel van ongeveer 32.500 m² (op basis van de cijfers in het RS, d.w.z. ongeveer 95.000 m² bestaande bovengrondse ruimte). Nieuwe volumes inplanten om dit potentieel te bereiken is op zich niet ondenkbaar gezien de zeer open aard van de site, maar de moeilijkheid ligt in de combinatie van invarianten.

De herontwikkeling van de wijk is gericht op een evolutie van deze dichtheden omdat er meer gebouwen worden gepland. De volgende analyse is verdeeld in twee delen: ten eerste, rekening houdend met de bovengrondse oppervlakte van zowel parkings als gebouwen, en ten tweede, exclusief parkings. Ter herinnering: de bovengrondse oppervlakte van de parkings bedraagt 44.000 m². Deze oppervlakte is gespecificeerd omdat de parkings een reserve aan oppervlakte vormen voor de toekomst als het autogebruik afneemt, voor handel of extra voorzieningen.

Rekening houdend met de parkings kan de V/O-verhouding voor het trendscenario worden geschat op 3,7. De drie onderzochte scenario's bieden relatief vergelijkbare bebouwingsdichtheden:

- scenario 1 bereikt 3,7;
- scenario 2 bereikt 3,6;
- scenario 3 bereikt 3,7;

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

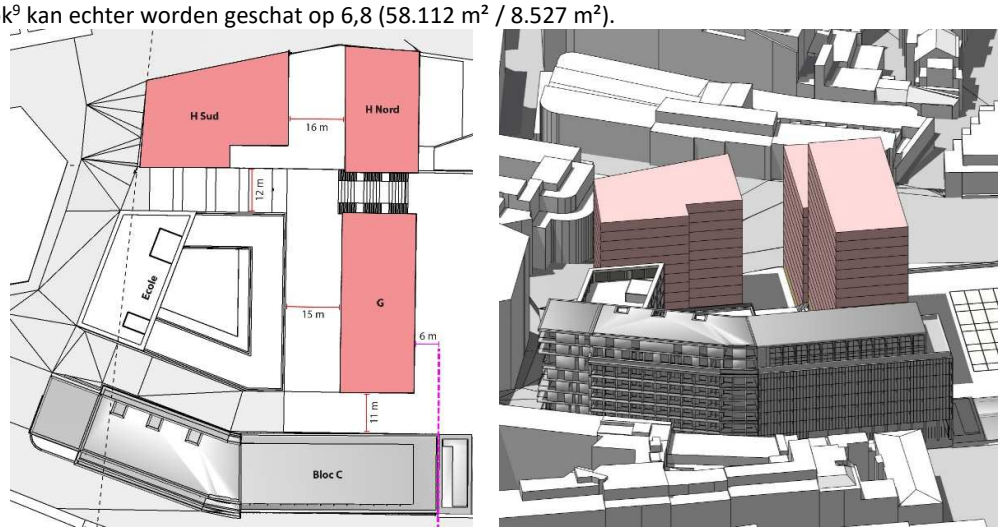
Zonder rekening te houden met parkings kan de V/O-verhouding voor het trendscenario worden geschat op 3,3. De drie onderzochte scenario's bieden relatief vergelijkbare bebouwingsdichtheden:

- scenario 1 bereikt 3,3;
- scenario 2 bereikt 3,2;
- scenario 3 bereikt 3,3;

De drie scenario's blijven binnen de ordes van grootte van het trendscenario. De stijging ten opzichte van de bestaande toestand is ongeveer +17%. Gezien de context en het verdichtingspotentieel ervan, zijn de verschillende cijfers die door de verschillende scenario's worden voorgesteld niet onderscheidend.

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

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

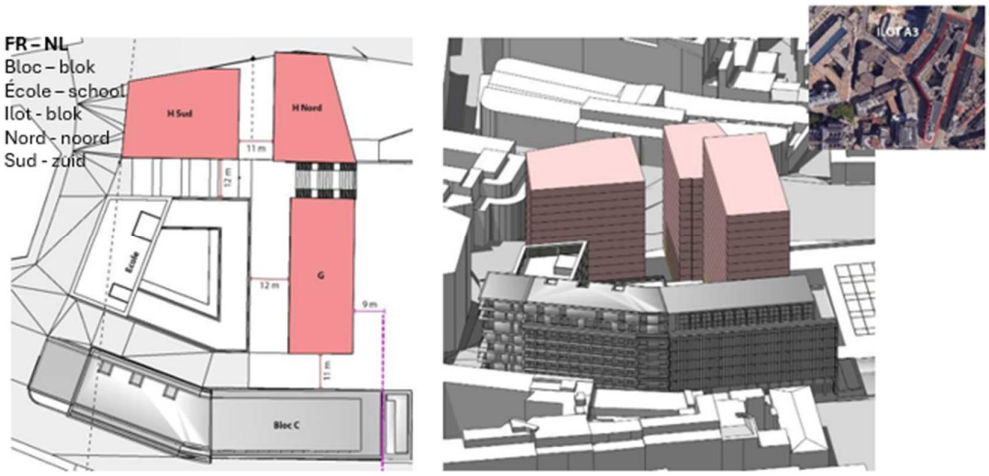


Trendscenario

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

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

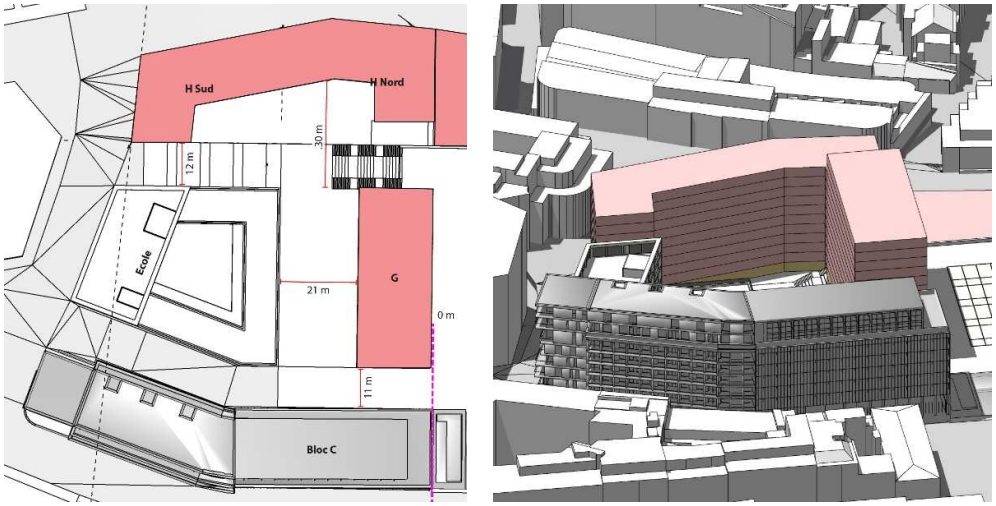
[9] Het blok tussen de de Lignestraat, het Leuvenseplein en de Koningsstraat werd gekozen omdat het een vergelijkbare morfologie heeft met gebouwen in een blok van 8 verdiepingen en enkele open ruimten aan de binnenkant van het blok. De andere omliggende blokken zijn ofwel uitzonderlijk dicht (Nationale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



Scenario 1

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

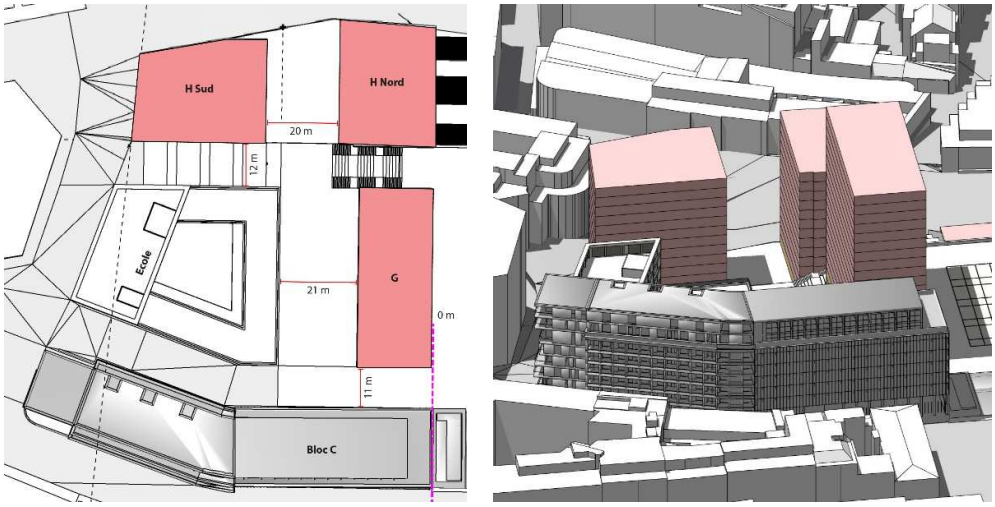
De bovengrondse bebouwingsdichtheid is met 4,9 het laagst van alle scenario's (54.974 m² / 11.326 m²).



Scenario 2

Scenario 3 stelt twee H-gebouwen voor die 20 meter uit elkaar staan. Hierdoor wordt het blok geopend voor de buitenwereld. Net als in scenario 2 staan gebouw G en de school 21 meter uit elkaar. Deze twee elementen geven ondanks hun grote hoogte (H-gebouwen: 42 meter, gebouw G: 54 meter), minder een indruk van een overweldigende dichtheid dan in scenario 1.

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



Scenario 3

De verschillende voorgestelde configuraties leiden tot variaties in dichtheid voor blok A3. Uit deze variaties blijkt een gunstigere objectieve dichtheid voor de configuratie die in scenario 2 wordt voorgesteld. Maar omdat dit laatste meer gesloten is naar de buitenwereld, kan het worden gezien als relatief nadelig voor de bestaande gebouwen, die momenteel genieten van een uitzicht op de horizon vanuit de binnenkant van het blok. De scenario's die voorstellen om de op A3 ingeplante blokken open te stellen bieden een antwoord op dit laatste punt. Een alternatief zou echter zijn om de continuïteit van de gebouwen die het blok omringen te behouden, terwijl de hoogte van de niveaus wordt aangepast om het gevoel van openheid op de hogere verdiepingen te behouden. Er moet worden opgemerkt dat openstelling op de begane grond niet noodzakelijkerwijs een toegevoegde waarde heeft voor de huidige gebruikers van de school en blok C. De valorisering van de lagere verdiepingen moet in dit opzicht worden bestudeerd.

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

De afwezigheid van een BBP heeft geen significante impact op de binnenkant van het blok.

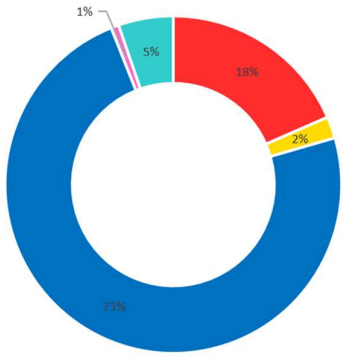
3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
bouwdichtheid	De bebouwingsdichtheid die kan worden toegestaan met het oog op de bijzondere context van het CAE is hoog. Er moet echter rekening worden gehouden met de leefomstandigheden binnen het schoolblok.	**Gelijkwaardig** Het BBP bepaalt de maximale afmetingen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

3.2.3 Dichtheid van functies

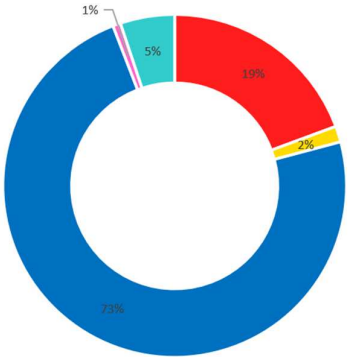
In alle scenario's worden meer functies in de site geïntegreerd. De volgende grafieken tonen de verdeling van functies. Het is duidelijk dat de kantoorcomponent in elk van de scenario's grotendeels dominant blijft. Er is geen maximum gesteld aan het percentage woningen dat als doel kan worden gesteld. Het belangrijkste is om activiteiten aan te bieden die een aanvulling vormen op de huisvesting, zodat het een leefbare wijk wordt.

De aangeboden mix zorgt in die zin voor een evenwicht tussen woningen, voorzieningen en aanvullende activiteiten. Deze zullen waarschijnlijk voorzien in de behoeften die worden gegenereerd door de huisvesting en bieden extra potentieel voor het revitaliseren van de kantorenwijk (zie hoofdstuk 2 'Sociaal en economisch' voor de kwantificering van deze afgeleide behoeften en hun relevantie voor de verschillende scenario's). Als het aandeel woningen verder zou toenemen, zou ook het aandeel aanvullende functies moeten evolueren. In ieder geval is deze diversificatie ook een toegevoegde waarde voor de wijk wat betreft de functionele inkleuring: er zal een ruimere keuze aan diensten worden aangeboden aan

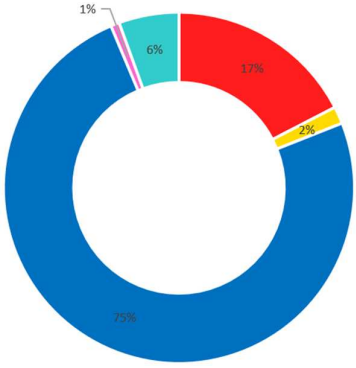
alle gebruikers.



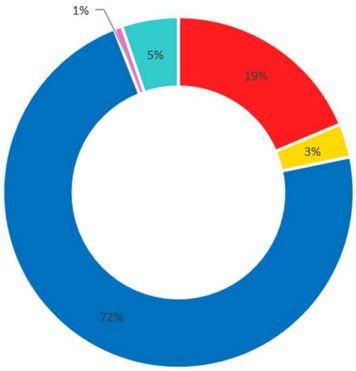
Dichtheid van functies - Trendscenario



Dichtheid van functies - Scenario 1



Dichtheid van functies - Scenario 2



Dichtheid van functies - Scenario 3



Gezien de specifieke context is het niet verwonderlijk dat elk scenario ruim boven de drempel van 40% voor andere functies dan wonen blijft... In het geval van het RAC is een van de belangrijkste doelstellingen om de site te herkwalificeren door een grotere mix te introduceren, en in elk geval is het de bedoeling om een scenario te verkiezen dat toelaat om een maximale vloeroppervlakte voor te behouden voor niet-administratieve functies. De 4 scenario's zijn een stap in deze richting. Het ontbreken van een BBP verandert niets aan deze situatie.

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
Dichteid van functies	De herconfiguratie van de locatie kunnen we toewerken naar een toename van de wooncomponent. De drempel van 35% voor woningen kan bereikt, met de concurrentie van de overdracht van functies in de Koningstraat indien nodig.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

3.2.4 Dichtheid van de open ruimten

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

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

De oppervlaktes van parkings, zelfs bovengronds, zijn uitgesloten van deze berekeningen omdat ze de sokkel vormen van de open ruimten.

Deze cijfers liggen nog steeds ver onder de aanbevolen maximale verhouding tussen bebouwde ruimten en openbare ruimten van 30%. Het is hier dus niet het aandeel van de openbare ruimten dat doorslaggevend is. Aan de andere kant is de vraag naar de status van deze ruimten en het gebruik dat ervan kan worden gemaakt in de verschillende scenario's een interessante piste.

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
Dichtheid van open ruimten	De schaal van de openbare ruimten is voldoende voor de gewenste dichtheid.	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

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

3	MORFOLOGISCHE ASPECTEN	Wijziging	Ophef.
3.1	**Gebouwen**		
	Stedelijke en technische beperkingen voor de bouw	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Aandeel bebouwde gebieden	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
		Een gewijzigd BBP zou de locatie een hoog gebouw in blok A4 kunnen verfijnen tot de gewenste proporties.	**De opheffing geeft meer flexibiliteit voor het project. Het wordt echter nog steeds beheerst door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**
	Nieuwe gebouwen integreren in het landschap	**Een gewijzigd BBP zou preciezere antwoorden kunnen geven wat betreft de verdeling van het bouwpotentieel.**	**De opheffing geeft het project meer flexibiliteit. Het wordt echter nog steeds omkaderd door een aantal invarianten en is onderhevig aan de volgende voorwaarden de regels van de GSV**
	Kwaliteit van huisvesting	**De zone van blok A4 garandeert de bouw een aanzienlijk aantal kwaliteitswoningen.**	**De SV-beoordeling moet garanderen dat de woningen geschikt zijn voor bewoning**

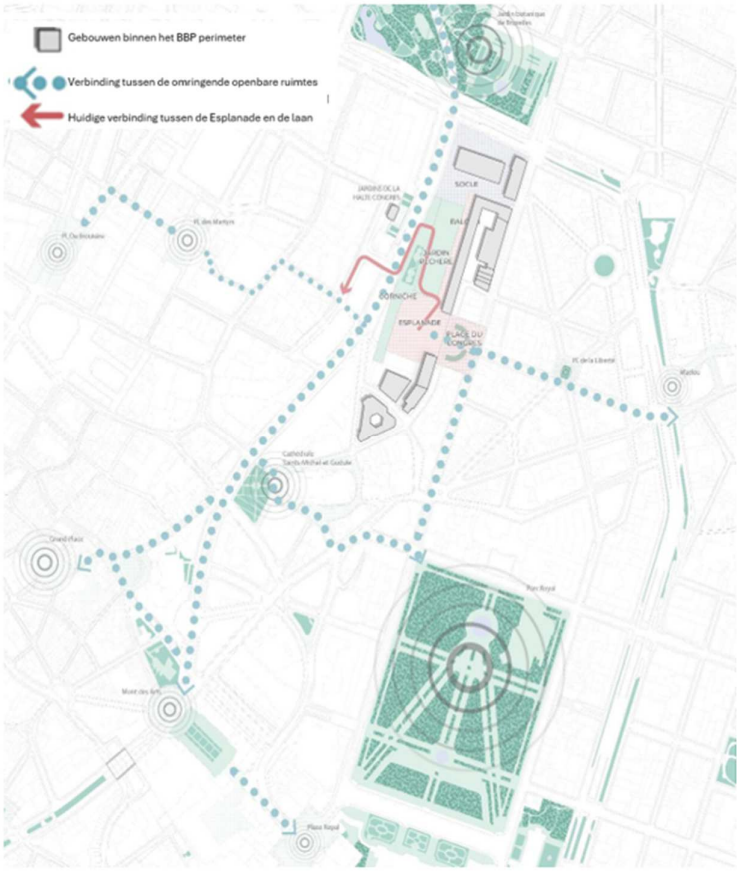
[10] Grondoppervlakte

3.3 BENADERING VAN DE OPEN RUIMTEN

De aspecten van ruimtelijke compositie hebben betrekking op de ontvankelijkheid van openbare ruimten voor de verschillende voorgestelde dichtheidsvarianten. Het RAC is een unieke locatie vanuit architecturaal oogpunt, maar het is ook uniek wat betreft de typologie van de openbare ruimten. Het stedelijk weefsel ervan vormt een breuk met de meer traditionele, historische blokken van de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk. In tegenstelling tot de traditionele omgeving, biedt de site mogelijkheden om de openbare ruimte te diversifiëren. De ruime open ruimten en het op afstand houden van het autoverkeer zijn allemaal troeven die kunnen worden verzoend met de hedendaagse aspiraties voor hoogwaardige open ruimten.

De huidige indeling van de site is echter niet bepaald bevorderlijk voor de stedelijke leefbaarheid. Het vormt een breuk in het stedelijk weefsel, niet alleen vanwege de vorm en het feit dat er maar één functie aanwezig is, maar ook vanwege het onafgewerkte aspect in de huidige toestand. Het biedt opmerkelijke, maar niet erg toegankelijke en weinig gevaloriseerde openbare ruimten. Deze situatie leidt tot een gebrek aan sociale controle, wat nadelig is voor de toe-eigening ervan door een breed publiek. Natuurlijk betekent de lange termijn die nodig is om projecten in deze context te ontwikkelen ook dat de site een werk-in-uitvoering blijft, wat schadelijk is voor het imago van de site en het huidige gebruik ervan.

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

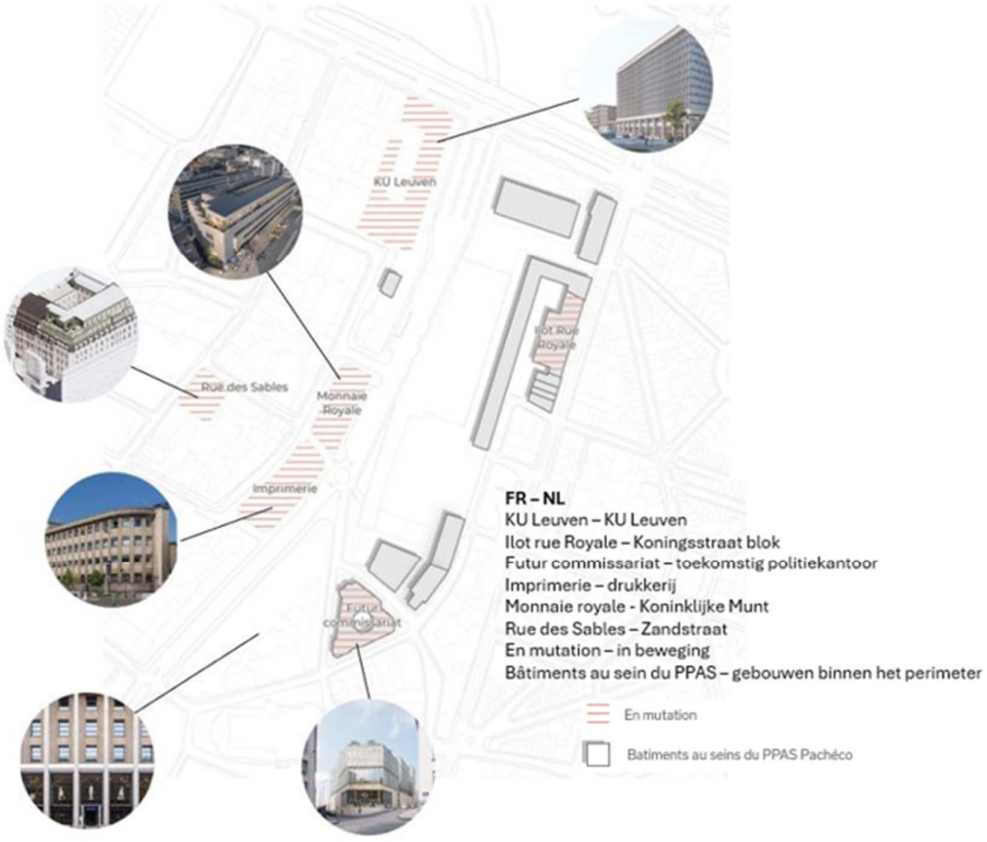


Omliggende openbare ruimte en (des)articulatie van de openbare ruimte binnen de bestudeerde perimeter in de bestaande toestand (BUUR PvE, 2024)

Tegelijkertijd zijn er **een aantal transformaties** aan de gang langs de noord-zuidas. Ze hebben betrekking op projecten om bestaande gebouwen te renoveren, te herprogrammeren of te herdynamiseren. Deze projecten zijn allemaal bedoeld om het gebruik van de wijk te intensiveren. Sommige zijn ontworpen om de gebruiksdichtheid in de omgeving en de openbare

ruimte waar ze direct op uitkomen te vergroten, door de architectuur van hun gebouwen en de programma's die ze huisvesten (universiteit, woningen, buurtwinkels, enz.).

Daarnaast is er een reeks kleinere renovatieprojecten aan de gang. Het gaat om omzetting naar woonfuncties (vooral langs de Koningsstraat) of de bouw van nieuwe studentenwoningen (Zandstraat). Deze projecten helpen ook om de straten in de wijk nieuw leven in te blazen.



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

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

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

Met deze verschillende aspecten van de bestaande toestand wordt rekening gehouden bij de beoordeling van de bestudeerde scenario's. Om ze te bespreken gaat dit hoofdstuk in op de structuur van de openbare ruimte. Vervolgens wordt geanalyseerd hoe de verschillende scenario's de hiërarchie van de openbare ruimten beïnvloeden, en daarmee de mogelijkheid om de bovengenoemde kwesties te verbeteren.

3.3.1 Hiërarchie van de openbare ruimten (lezing en analyse)

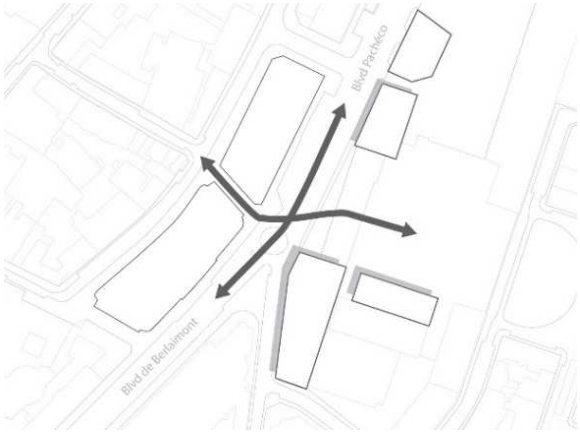
Monumentaliteit en connectiviteit

De structuur van de openbare ruimten van het Rijksadministratief Centrum is georganiseerd rond verschillende belangrijke assen. Ten eerste, op een vrij emblematische wijze, de as die zich uitstrekt vanaf de **Congresstraat**, en die het Congresplein omvat en verder loopt langs de esplanade om uit te komen op de Pachecolaan, voordat deze het middeleeuwse weefsel van de benedenstad binnendringt. Deze as verbindt de Kleine Ring bij Madou, de as van de Koningsstraat (die een sterke symbolische waarde heeft in de structuur van de stad en binnen de perimeter) en de as gevormd door de **Pachecolaan**. Deze laatste volgt, zoals we weten, het volledige parcours van de Noord-Zuidverbinding, langsheen de Kleine Ring. Op de schaal van de site sluit deze visueel aan op de Kruidtuin en loopt de as langs het Rijksadministratief Centrum voordat hij verder richting de kathedraal loopt.

De **Congres-as**, ontworpen volgens de klassieke stadslogica, wordt geritmeerd door een aantal pleinen, die allemaal onderling verbonden pleisterplaatsen zijn: Madou, Vrijheidsplein, Congresplein, de esplanade en verderop in de benedenstad het Martelaarsplein. Deze logica is niet op dezelfde manier geïmplementeerd op de **laan**, met als gevolg dat er geen echte pleisterplaats is over de hele lengte van de laan. Integendeel, de logica van de stad ontworpen voor de auto vormt een weefsel dat niet bevorderlijk is voor de introductie van de stad op 10 minuten. De gevellijnen langs deze as kunnen worden geactiveerd aan de voet van gebouwen, maar de structuur van de open ruimte mist een hiërarchie die sterke plekken markeert waarbinnen een grotere gebruiksintensiteit (en dus een uitnodigende omgeving op voetgangersniveau) kan worden georganiseerd. Over de hele lengte van de as zou een sequentie kunnen worden versterkt, met als hoogtepunten vanaf het Albertinaplein, het Europakruispunt, het voorplein van de kathedraal, de verbinding tussen het RAC en de laan, en eindigend bij de kruising tussen de Pacheco- en de Kruidtuinlaan, op het voorplein van het park.

In die zin krijgt de kruising tussen de Congres-as en de Pacheco-as een bovenlokale dimensie: gelegen tussen de Kruidtuin en het voorplein van de kathedraal, op de kruising tussen de modernistische stad en de benedenstad, kan deze ruimte opnieuw worden ontworpen om een locatie binnen de stad te vormen. Hoewel de monumentaliteit van de 19e-eeuwse stadsverbinding dus niet meer bestaat sinds de aanleg van de laan, schrijft het Rijksadministratief Centrum zich duidelijk in op dit belangrijke kruispunt.

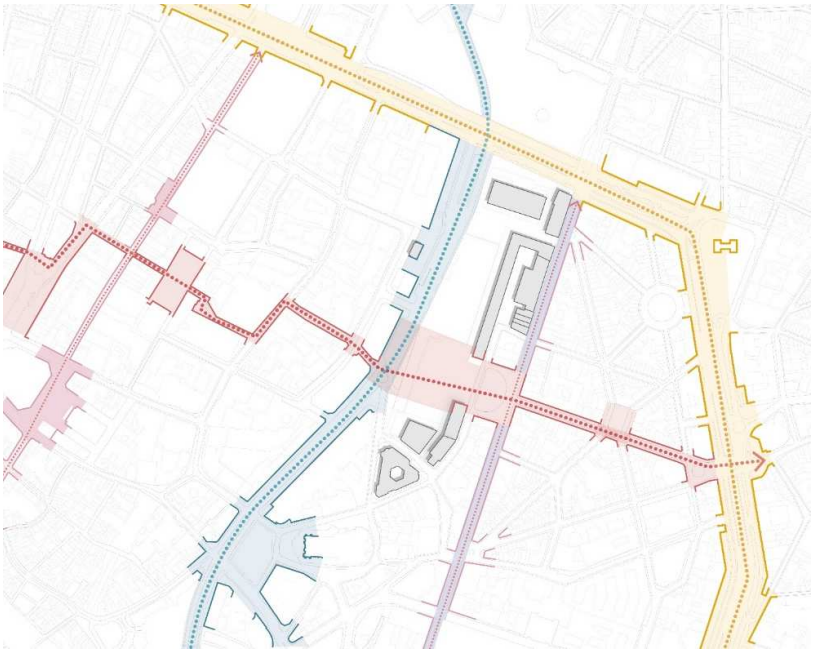
Er moet ook worden opgemerkt dat deze lezing de rol van **de Pechère-tuinen** verduidelijkt: ze zijn niet ontworpen als een plek van intense passage, op een kruispunt van wegen. In plaats daarvan spelen ze de rol van een ruimte aan de rand van deze grote assen. De verschillen in niveaus dragen ook bij aan deze afstandelijkheid. Door deze positie zijn ze geschikt voor de functie van een kalme ruimte, met een rol op lokale schaal in plaats van op bovenlokale schaal. In de huidige configuratie komt dit ook tot uiting in het type functies dat zich op de begane grond ter hoogte van de tuinen bevindt: de gebouwen profiteren van het uitzicht op deze bijzondere plek, maar er is geen intense interactie met de open ruimte aan de voet van de gebouwen, noch op het niveau van de tuin, noch op het niveau van de Corniche die er over uitkijkt: er zijn vergaderzalen en kantines, maar geen activiteiten die toegankelijk zijn voor het publiek of die uitkomen op de tuinen. Deze mogelijkheid zou echter een winst kunnen betekenen voor de levenskwaliteit van de bewoners en een intensivering van het gebruik van de tuinen kunnen genereren. Deze doorgang blijft natuurlijk een interessante verbinding tussen de metro en de stad. Maar de status van deze verbinding blijft een parallel aan de hoofdas die wordt gevormd door de laan.



Een belangrijke locatie op een kruispunt

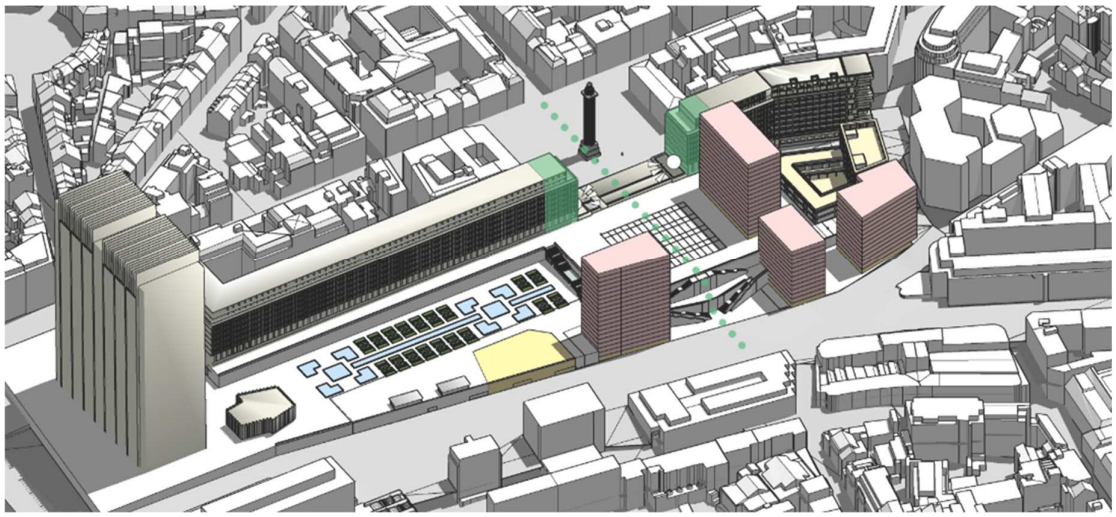
Rol van de Congres-as, transversaal op de Pachecolaan

De as Congresstraat - Congresplein - esplanade staat haaks op de twee belangrijkste stedelijke assen die worden gevormd door de Pachecolaan en de Koningsstraat. Alleen het centrale punt, de esplanade, zal worden beïnvloed door grote mutaties in de demografische dichtheid op de middellange termijn: het herdefiniëren van de omliggende volumes vereist veranderingen in de volumes van gebouwen en programma's, opnieuw met structurele variaties afhankelijk van het scenario.



De rode as, die transversaal staat op de laan, verbindt de hoger en lager gelegen delen van de stad met elkaar

De esplanade is de openbare ruimte die het het moeilijkst heeft in de huidige stedelijke structuur. De mate waarin de omgeving ervan kan veranderen is een interessant aspect van de reflectie, omdat hierdoor de status van deze ruimte opnieuw kan worden gedefinieerd. Het langgerekte volume dat gevormd wordt door het D&F-blok creëert een bebouwde voorkant van meer dan 50 meter hoog, tussen het bovenste en onderste deel van de stad, over een ononderbroken lengte van 230 meter. Dezelfde barrière strekt zich uit over 120 meter met de aanwezigheid van blok C ten zuiden van het plein. De opening tussen deze dubbele barrière is daarom een strategische verbinding tussen twee stadsdelen die momenteel van elkaar gescheiden zijn. Blokken C en D&F worden op dit punt afgesloten door twee monolithische gevels, waardoor de esplanade een ingang krijgt met een drempeleffect. Het gaat er dus om gebruikers aan te moedigen om deze drempel te passeren, om de locatie in gebruik te nemen en niet achter te blijven. Er moet worden opgemerkt dat in deze sequentie ook het Congresplein en zijn emblematische status rond de Congreskolom aan gebruiksvriendelijkheid kunnen winnen. Het reactiveren van deze randen door een intensievere bezetting van de gebouwen die eraan grenzen, zou een meerwaarde betekenen voor zijn rol en gebruiksvriendelijkheid.

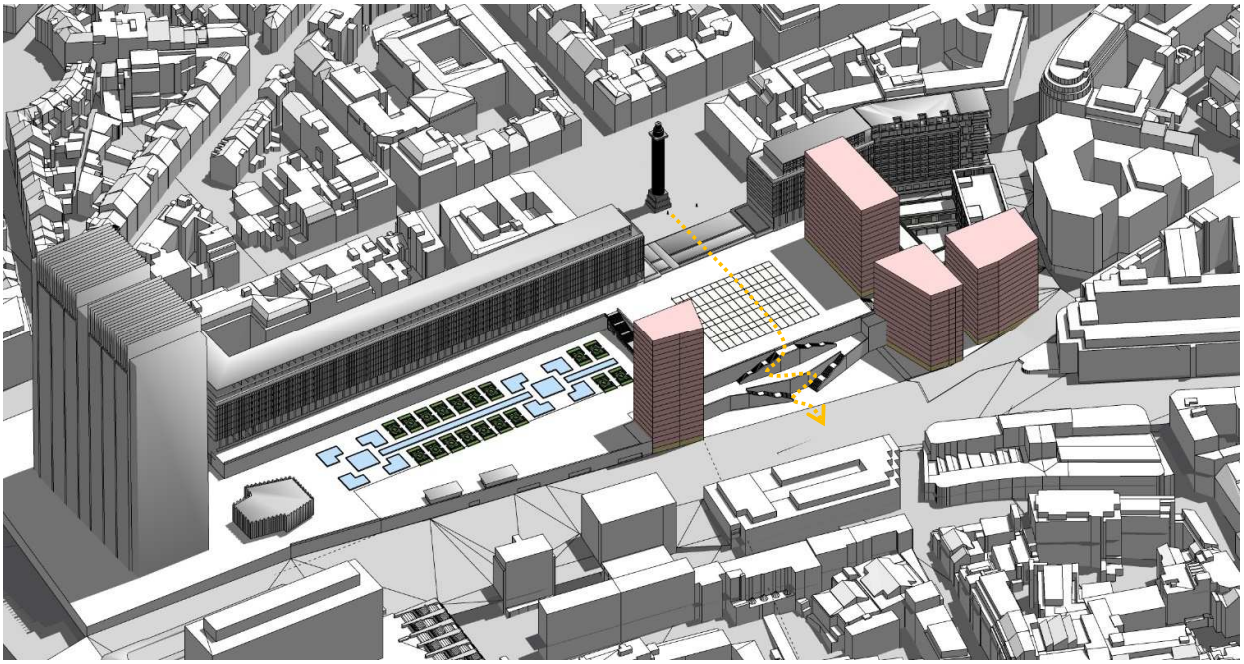


De deur openen tussen twee stadswijken

Het **trendscenario** intensiveert het gebruik van dit sterke punt van de site door de randen op te bouwen. Door volume G, historisch gelegen langs de esplanade, te herconfigureren. Door ook nieuwe volumes voor te stellen in A3 en A4. Vanuit het oogpunt van het functioneren van deze ruimte zijn deze extra gebouwde volumes in overeenstemming met de locatie. Alleen al de omvang van de esplanade vraagt om actieve volumes op de begane grond die de locatie kunnen helpen activeren. Volume A4 vormt een redelijk sterke omkadering van de noordwestelijke hoek. Hierdoor worden de locatie en haar relatie met het landschap meer afgesloten (zie paragraaf *3.1.2 - Landschappelijke integratie* voor de behandeling van deze kwestie vanuit het oogpunt van uitzichten en het panorama). In dit voorstel bieden de functies die gepland zijn in verband met de esplanade mogelijkheden voor het creëren van actieve benedenverdiepingen. Het trendscenario maakt een diversificatie van gebruik mogelijk dankzij de aanwezigheid van horeca, de mogelijkheid om handelszaken te vestigen en de aanwezigheid van een openbare lift. Met deze optie kunnen ook actieve functies worden verbonden met het niveau van de Pechère-tuin. De monumentale trap die in dit scenario wordt voorgesteld, fungeert als een stedelijk herkenningspunt en is zowel een doorgangs- als een pleisterplek. Dankzij de ligging op de Congres-as kan deze volledig worden geïntegreerd als de belangrijkste verbinding tussen de hoger en lager gelegen delen van de stad, het Congresplein/esplanade en de Pachecolaan met de Martelarenwijk. Het monumentale karakter van de locatie, met het Congresplein en de blokken C en D&F die elkaar beantwoorden, wordt weerspiegeld in het monumentale karakter van de trap, die de stad opnieuw verbindt en alle niveaus van het RAC bedient. Dit vraagt ook om een herinrichting van de Pachecolaan, die past bij het monument aan de voet van de trap.

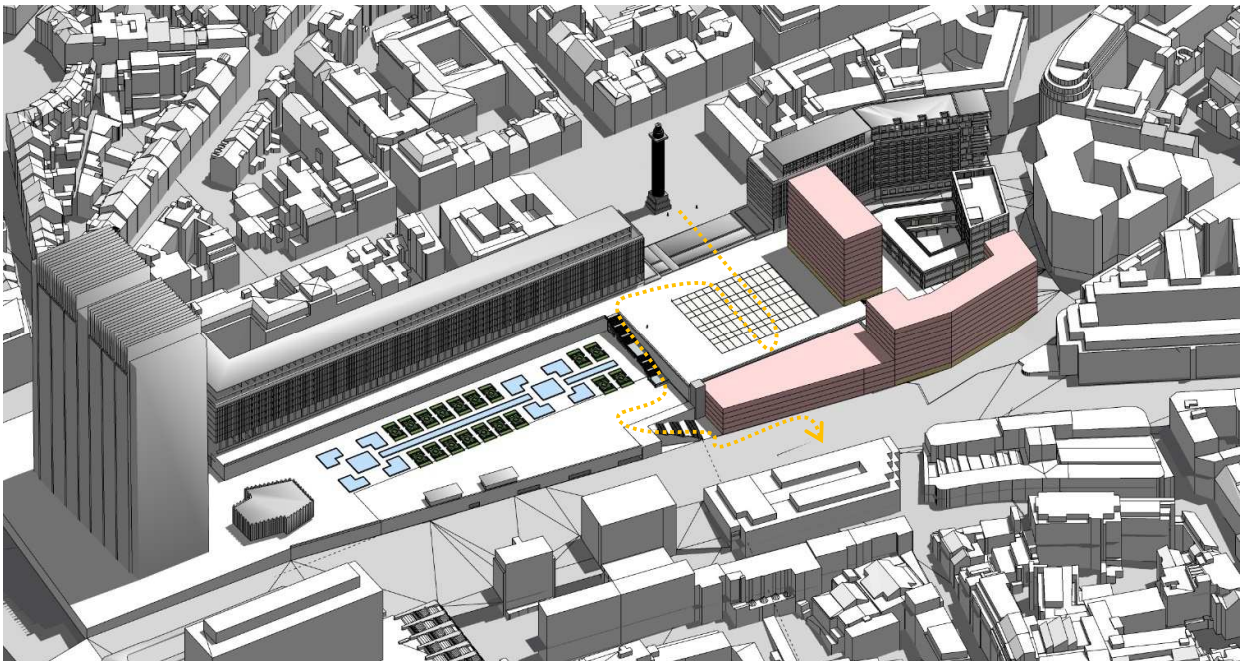
Het BBP drong er ook op aan om een circulatie-as te verlengen langs de tuinen en de Corniche, doorheen het schoolblok. Dit zorgt voor een extra verbinding, vooral voor de bewoners van het blok. Aan de andere kant, in termen van de hiërarchie van de open ruimten, verdeelt het de voetgangersstroom op een niet-intuïtieve manier, door een deel van de gebruikers tussen de volumes te sturen via de binnenkant van een blok. Voor wat betreft de rust in en de logica van het blok roept deze keuze vragen op.

Scenario 1 komt overeen met het trendscenario wat betreft het herdefiniëren van de open ruimte aan de esplanade. Het afslanken van het volume A4 heeft tot gevolg dat de lengte van de gevel in verbinding met de esplanade wordt beperkt, wat de facto de mogelijkheden voor interactie en animatie tussen deze gebouwde en open ruimten beperkt. De visuele opening die ontstaat door de inkorting van de gebouwen H en A4 maakt de ruimte tussen deze twee gebouwen nog geschikter voor een monumentale trap. Vanaf de laan openen de twee volumes zich en nodigen ze gebruikers uit om de trap op te gaan.



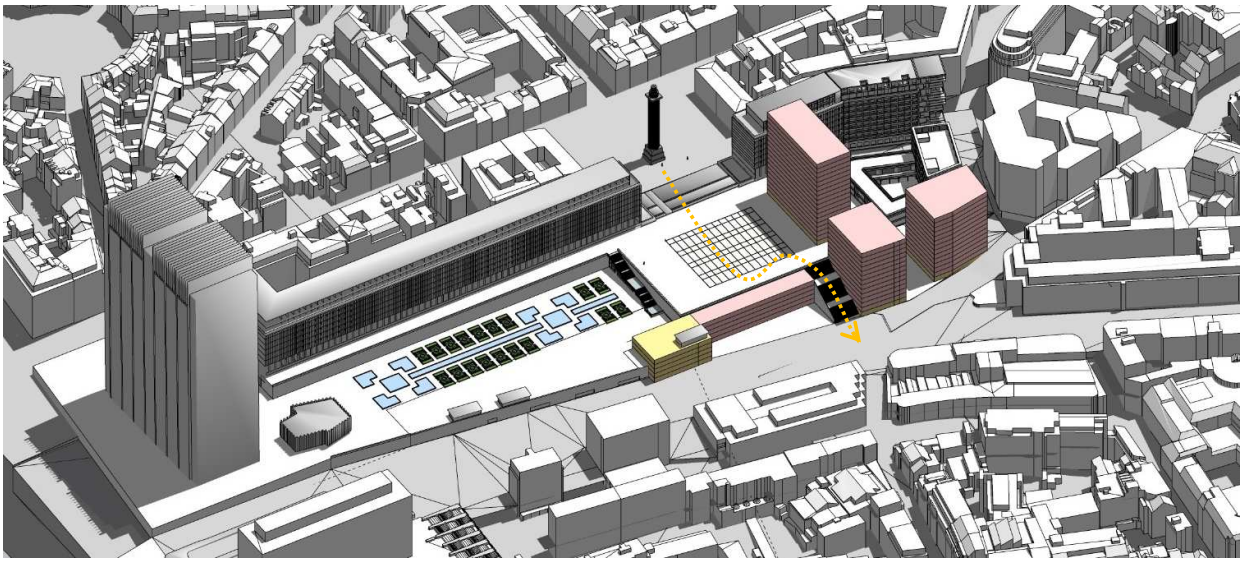
Scenario 1: monumentale verbinding tussen de hoger en lager gelegen delen

Scenario 2, dat geen volume in A4 voorziet en een volume voorstelt in de sokkel voor de esplanade, doorsnijdt de transversale as Congres - benedenstad. Door deze inplanting is de route kronkeliger, waar de klim kan worden gemaakt via de noordwestelijke hoek van de esplanade, wat een omweg is. Deze nieuwe route omvat een doorgang door de Tuinen, wat een positief effect zal hebben op de bezoekersfrequentie. Deze nieuwe route lijkt sterk op de route die door de bestaande toestand wordt opgelegd (zie *Diagnose: Hoofdstuk 3 - Mobiliteit*). Op dit moment wordt deze route gehinderd door het feit dat er renovatiewerken worden uitgevoerd aan het Rijksadministratief Centrum, maar we moeten vaststellen dat ze niet haar rol speelt om wandelaars tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad te leiden. Nadat men door het panorama naar het uiteinde van de esplanade wordt gelokt, moet men deze weer in tegenovergestelde richting oversteken om bij de eerste trap te komen, de Tuinen door te steken en uiteindelijk op de laan uit te komen. Dit voorstel verbetert de huidige situatie, maar leidt de natuurlijke circulaties weg van de routes.



Scenario 2 - kronkelverbinding tussen de hoger en lager gelegen delen

Het antwoord dat wordt voorgesteld in **scenario 3** maakt de ruimten beter leesbaar. De aanwezigheid van een activerend volume in A4 en een directe trap naar de Pachecolaan aan het einde van de esplanade, betekent dat de as Congres - benedenstad behouden blijft, maar in zuidelijke richting verschoven is. Om deze activeringsintentie beter te integreren, zou het nog steeds de voorkeur verdienen om volume A4 via (minstens) één extra niveau te verbinden met de esplanade. Dit zou het volume een gezicht geven vanaf de esplanade, de Tuinen en de laan. Hierdoor kan het volume de 3 niveaus opnieuw verbinden. Zijn activiteiten kunnen profiteren van de speciale positie die deze centrale locatie biedt. Het gevoel vanaf de esplanade zou anders zijn: een aantrekkingspunt hebben, een bestemming, zonder de open ruimte af te sluiten. Het behoud van een directe trap tussen de esplanade en de laan zal de circulatie vergemakkelijken. Door zijn minder monumentale configuratie is hij minder zichtbaar vanuit het lager gelegen deel van de stad dan de trap die wordt voorgesteld in de trend- en 1-scenario's, en daarom minder geschikt als pleisterplaats tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad. Het balkon op de esplanade kan deze rol echter overnemen als de bovenkant van de trap in gebouw H Noord wordt geactiveerd. De positie van de trap doet ook vragen rijzen over de relatie met de woningen in gebouw H, die er rechtstreeks op uitkomen. In dit opzicht zou de architecturale vorm verfijnd moeten worden. De aanwezigheid ervan beantwoordt echter de kwestie van de hoger-lager verbinding.



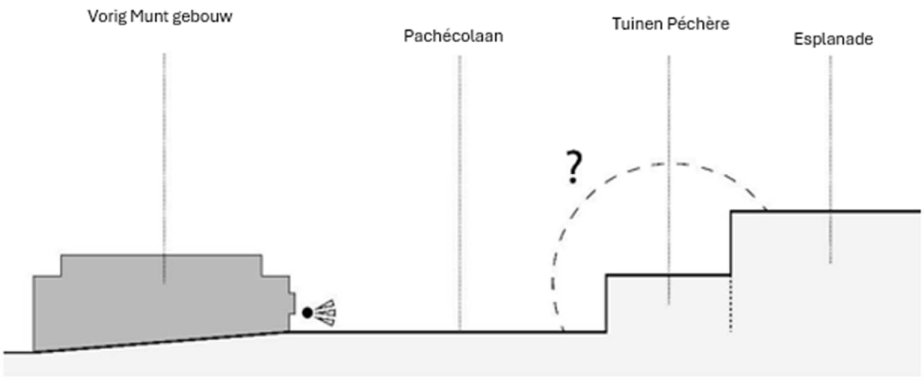
Scenario 3 - integratie van een hoger-lager verbinding op een minder monumentale maar nog steeds leesbare manier

Als we kijken naar de Congres-as en zijn kruising met de laan, zien we hoe belangrijk de rol is die het volume A4 kan spelen in zijn relatie met de esplanade. Vanuit het oogpunt van de articulatie van de locaties draagt dit potentieel bij aan het creëren van een sequentie in deze twee lineaire ruimten (in tegenstelling tot de leegte die momenteel wordt waargenomen in de compositie). Opgemerkt moet worden dat vanuit dit oogpunt eerder de vorm en de rol van volume A4 en de routes voor actieve modi een belangrijke rol spelen, en niet zozeer de hoogte en de inplanting van de blokken G en H.

De variaties op deze aspecten die worden getest door de verschillende scenario's, hebben invloed op het gevoel van de sequentie en de leesbaarheid ervan. Met het behoud van een duidelijke, monumentale as vergemakkelijken de trend-, 1- en 3-scenario's een lezing die uitnodigt tot passage en herverbinding tussen hoger en lagere gelegen delen. In scenario 2 wordt voorgesteld om het niveau van de Tuinen sterker in de route te integreren door omwegen te creëren. Dit is een interessant aspect om rekening mee te houden, zolang het niet ten koste gaat van een van de belangrijkste uitdagingen voor deze ontwikkelingen: het creëren van een vloeiende route langs een belangrijke as. Deze uitdaging houdt in dat de bestaande structuur wordt gevaloriseerd. Zich hierin inschrijven is een logische manier om te profiteren van de kracht van de locatie en deze ruimten te laten functioneren. In dit opzicht is de vorm en positie van een trap die de hoger en lager gelegen delen verbindt heel belangrijk (zie hieronder).

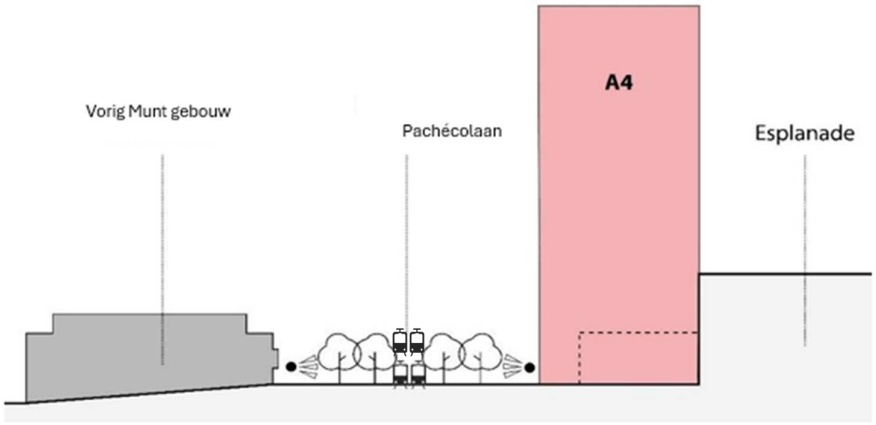
As van de Pachecolaan

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

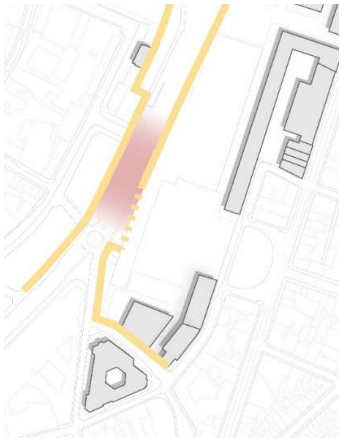


Schematische doorsnede van de Pachecolaan bij de "Munt" - Huidige situatie

Het eerste punt dat moet worden overwogen is dat de typologie van de laan, in het hart van de stad, vraagt om een terugkeer naar structurele symmetrie, zoals elke klassieke laan met gevels aan weerszijden. De nieuwe A3- en A4-gebouwen aan de voorkant van de laan zullen daarom een grote impact hebben op de transformatie van de Pachecolaan in een stedelijke doorgangsweg van hoge kwaliteit. Met het oog op de versterking van de residentiële dimensie langs deze as is de herinrichting van de openbare ruimten ook een aandachtspunt: er kan kwaliteit worden geboden om er aangename leefruimtes te integreren. De plaats die aan de auto wordt gegeven, kan ook worden heroverwogen om te komen tot een meer veerkrachtige ontwikkeling in het licht van de klimaatverandering, waarbij de groene dimensie wordt geïntegreerd.



Schematische doorsnede van de Pachecolaan bij de "Munt", in de configuratie van een '"klassieke laan"



Herstel van een relatie tussen de gevels aan weerszijden van de laan



Paseo San Juan (Barcelona): Typologie van een laan met een recreatieve en groene dimensie

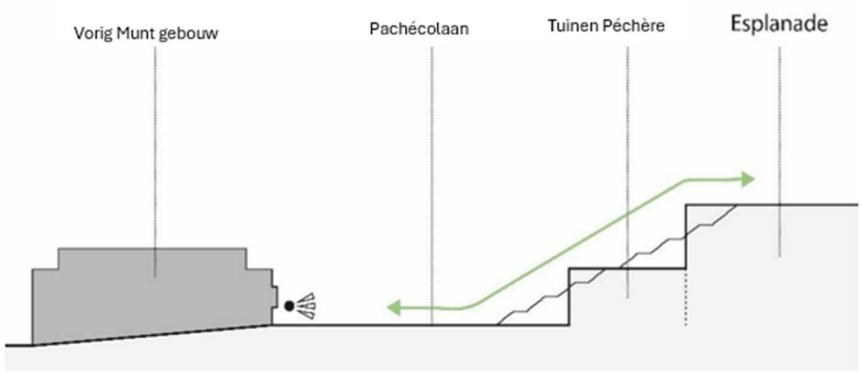
De hypothese van een laan die gereactiveerd wordt door gevels aan weerszijden roept ook vragen op over de symmetrie

van het programma en het karakter van de functies die er worden ingeplant. In feite kan men een variatie vaststellen in de mogelijke uitstraling, afhankelijk van het type functie:

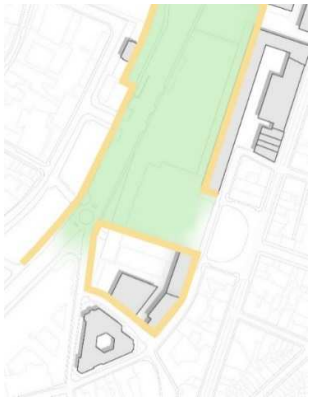
- **de individuele schaal van de huisvesting** brengt al een grotere gebruiksintensiteit met zich mee, door het komen en gaan dat het genereert, door het bewoonde karakter van het gebouw dat bijdraagt aan het creëren van een groter gevoel van veiligheid dankzij de sociale controle, maar ook dankzij het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

Als we de open ruimte van de **laan ruimer** bekijken, kunnen we een sequentie van open ruimten op een plateau zien als onderdeel van één grote aaneengesloten ruimte. In deze benadering worden de huidige gevels gezien als grenzend aan een centrale openbare ruimte. De laan wordt een van de stukjes in deze legpuzzel van trapsgewijze ruimten. Om deze lezing concreter te maken dan een morfologische lezing, moeten we rekening houden met de elementen die deze verbinding daadwerkelijk mogelijk maken: leesbaarheid van bestaande verbindingen en de versterking door nieuwe structuren die op deze reeks niveaus werken. Deze lezing blijft in feite theoretisch en is niet stevig verankerd in de huidige werking van de site. In de scenario's die we nu bestuderen, wordt er niet veel aandacht aan besteed, om de eenvoudige reden dat de ruimten die worden getransformeerd binnen de perimeter weinig invloed hebben op de ruimten van de site op deze schaal. Deze dimensie kan worden aangepakt bij toekomstige herinrichtingen van de laan, door de verbinding tussen de laan en de Tuinen te verbeteren en door de begane grond ter hoogte van de Tuinen en de Corniche langs het D&F-blok te activeren.

We merken ook op dat aan het uiteinde van de Pachecolaan, aan de kant van de Kruidtuinlaan, deze ondergronds onder de Kleine Ring "duikt" om aan te sluiten op de Sint-Lazaruslaan. De opeenvolging van openbare ruimten speelt ook in op de niveauverschillen binnen de perimeter: het niveau van de laan, de ondergrondse passage die aansluit op de Kruidtuin, de opeenvolging van trappen die aansluiten op de voet van de Financietoren en de Kleine Ring.



Schematische doorsnede van de laan bij de "Munt" - Laan opgenomen in een opeenvolging van trapsgewijze open ruimten



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



Stedelijke trap bij de Bibliothèque Nationale (Parijs) die de boulevard met de openbare esplanade verbindt

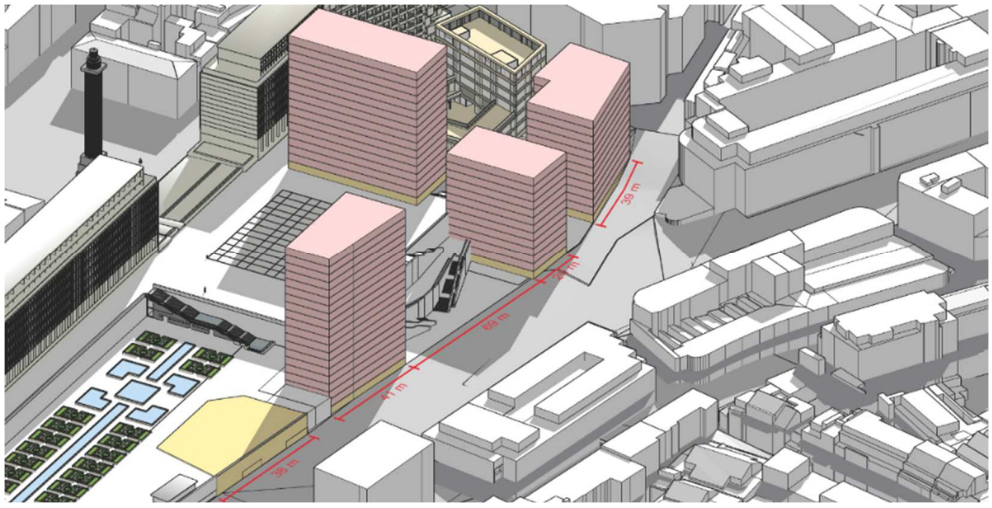




Bibliothèque Nationale (Parijs) - belang van de verbinding tussen niveaus door de behandeling van openbare ruimten

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

Het **trendscenario** recreëert een continue lijn van gevels langs de laan, met 41 meter aaneengesloten gevels op A4, 69 meter aaneengesloten gevels grenzend aan de openbare ruimte (bij de hoger-lager verbinding), verlengd met 20 en 39 meter aaneengesloten gevels met gebouw H. In het scenario zijn actieve oppervlakken opgenomen in de bestaande sokkel van de parking, waardoor deze lengte van actieve gevels met 32 meter wordt verlengd, tot aan de ingang van het station Congres. Volumetrisch gezien blijft de bouwhoogte geïntegreerd in de bestaande sokkel, ter hoogte van de sokkel van de Péchère-tuinen.

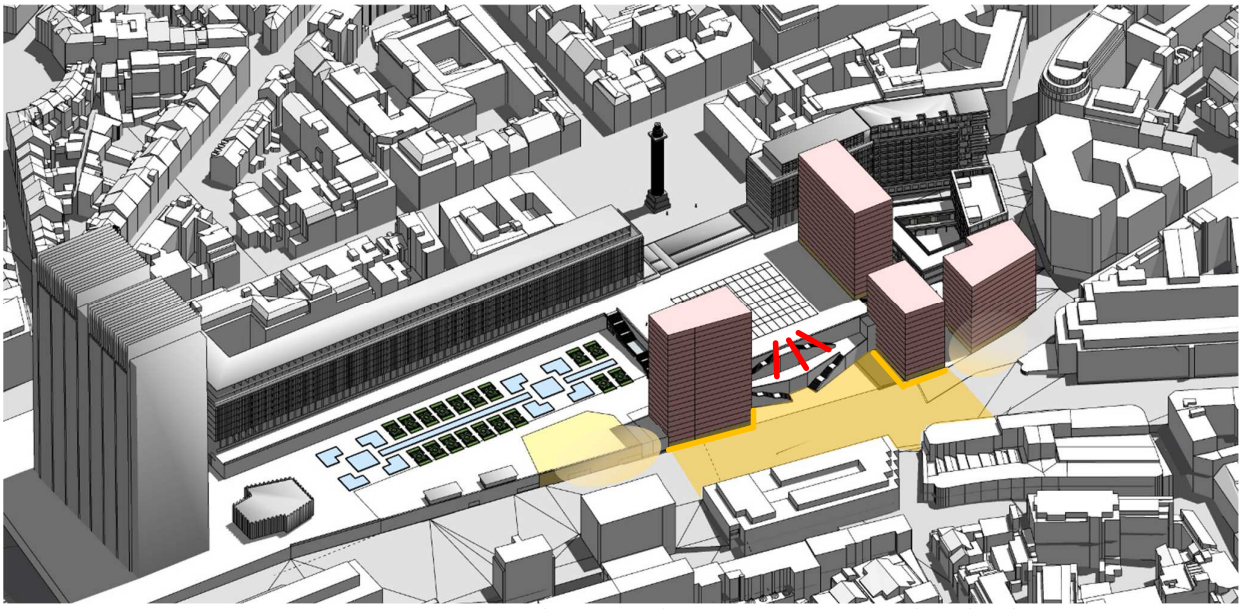


Creatie van actieve gevels volgens het trendscenario

Als actieve gevellijn aan de oostkant van de laan: dit zou ongeveer 260 m creëren (vanaf de Oratoriënberg tot aan de niet-inbegrepen ingang van het station Congres). Met andere woorden, ongeveer 55% van de totale lengte van de laan (van de

Oratoriënberg tot de Kruidtuinlaan) kan worden beschouwd als gereactiveerd als een "klassieke" laan, maar alleen op dit zuidelijke deel.

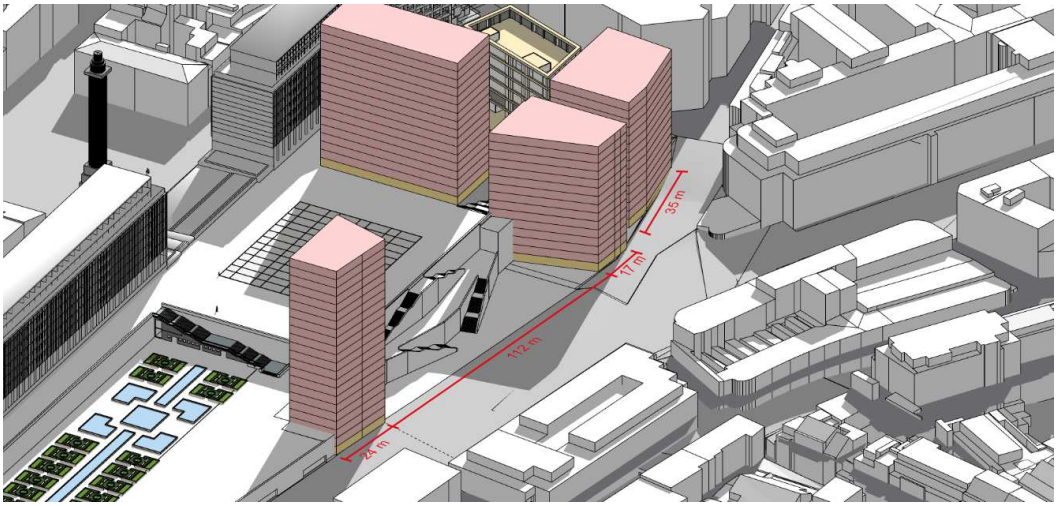
Deze intensivering van de gevellijn geeft een grotere gebruiksintensiteit aan de verbinding tussen de Congres-as en de as van de laan. Dit zou bevorderlijk zijn voor het creëren van een openbare ruimte die de laan zou ritmeren en het imago van de laan als een grote auto-infrastructuur zou doorbreken. Een nieuw stedelijk beeld krijgt vorm in samenhang met de nieuwe stedelijke trap, omkaderd door de gebouwen H en A4 en de gerenoveerde gebouwen "Pacheco" en "Drukkerij".



Het ontstaan van een nieuwe openbare ruimte die een sequentie vormt op de Pachecolaan

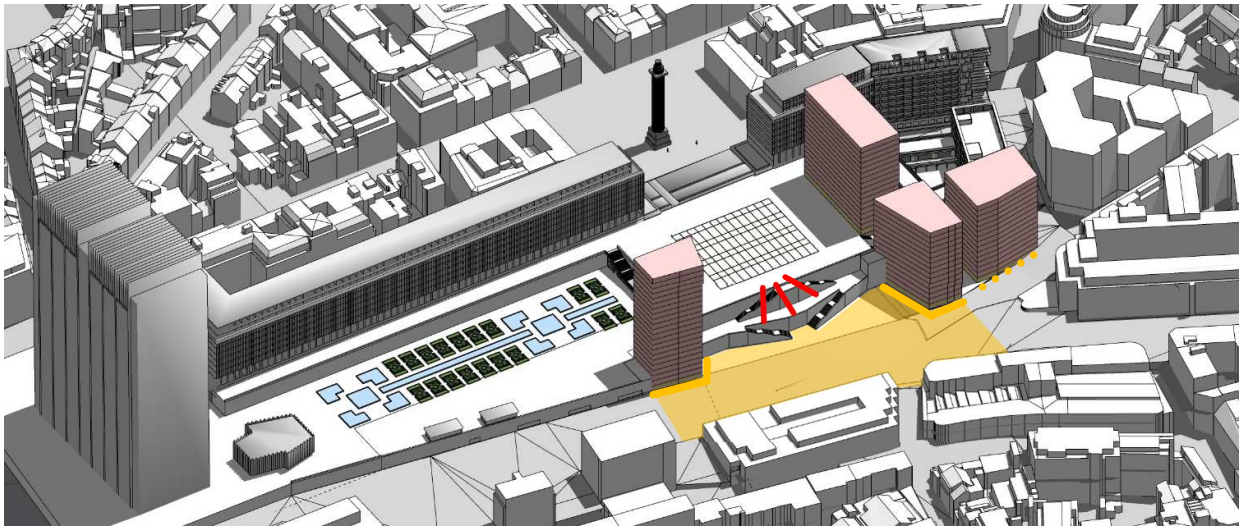
Het is de bedoeling dat de nieuw gebouwde oppervlakken op de laagste verdiepingen worden ingenomen door publiek toegankelijke programma's. De typologie van deze ruimten beperkt de mogelijke programma's echter tot buurtwinkels of kleinschalige voorzieningen. De grootste oppervlakken bevinden zich aan de twee uiteinden van deze actieve gevel, op de hoek van de Bankstraat en de Oratoriënberg in het zuiden en in het volume van de omgebouwde parking in het noorden. Deze twee mogelijkheden zijn interessant voor het opnemen van functies die de wijk meer uitstraling geven. Het bovenstaande schema laat zien dat deze twee locaties helaas aan de rand van de drukste doorgangsplekken en aan de rand van de uitgestrekte open ruimten van de wijk liggen. Daardoor kunnen ze niet profiteren van de omringende hoogwaardige openbare ruimten.
Vanwege het ondergrondse spoorwegknooppunt voorziet het scenario niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de laan: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet beantwoord door actievere functies binnen de perimeter.

Scenario 1 stelt minder gevellengte voor met een directe link naar de laan dan het trendscenario. Blok A3, dat korter is langs de laan, is voornamelijk langs de Bankstraat ingeplant. De actieve gevel is in verhouding kleiner dan in het trendscenario. De monumentale trap die aansluit op de esplanade is 112 meter lang aan de voorkant van de laan (vergeleken met 69 meter in het trendscenario).



Creatie van actieve gevels volgens scenario 1

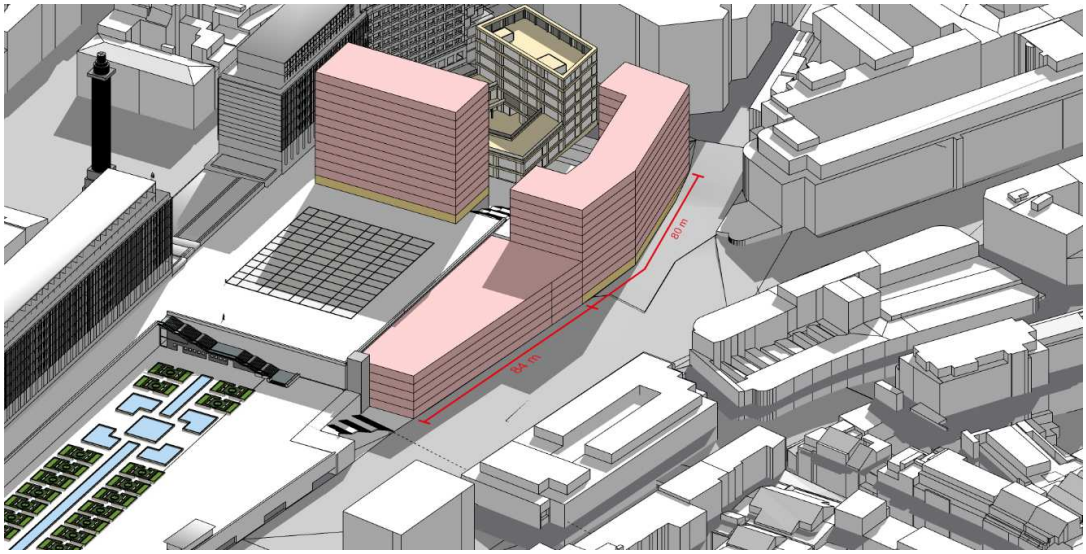
De openbare ruimte die gevormd wordt op de laan, bij de kruising met de stedelijke trap is daardoor langer. De vorm van de nieuwe, vlakkere openbare ruimte eronder biedt extra mogelijkheden voor het organiseren van de verschillende functies (activiteiten, woonruimtes, doorgangen, groen, enz.) en voor de organisatie van een openbare trap. Gebruikers die van het Congresplein komen, zien de benedenstad voor zich openen zodra ze het einde van de esplanade bereiken. Gebruikers die de richting nemen van het Congresplein worden op natuurlijke wijze uitgenodigd om tussen deze twee open volumes omhoog te klimmen.
Opnieuw voorziet dit scenario niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de laan: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet beantwoord door actievere functies binnen de perimeter.



Creatie van een nieuwe openbare ruimte op de laan

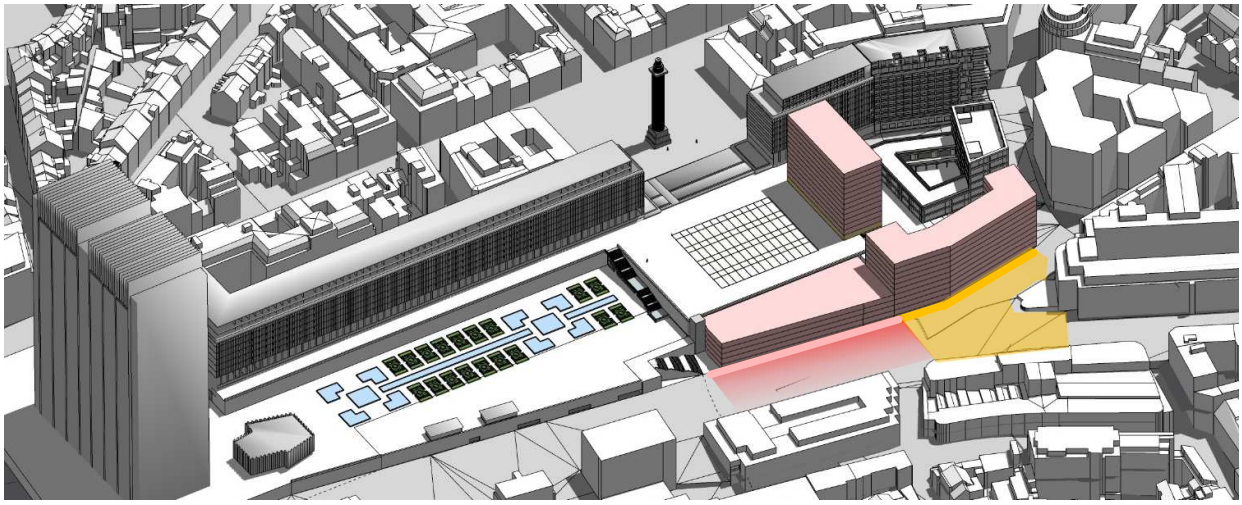
Scenario 2 stelt een kortere bouwgevel aan de laan voor: 84 m grenst aan de laan en 80 m aan de Bankstraat. De actieve benedenverdiepingen bevinden zich in gebouw H, maar niet in het nieuwe volume dat is gebouwd om de sokkel voor de esplanade te verlengen. Deze activering is dus meer gericht op de Bankstraat, die smaller en minder druk is (en nog meer met de komst van het toekomstige politiekantoor van Brussel-Elsene), dan op de Pachecolaan. Toch verschijnt er een "ingekaderde" openbare ruimte tussen gebouw H en het gebouw van de Drukkerij. Deze activering aan deze kant van de laan wordt al snel doorbroken door het volume in de sokkel voor de esplanade, waarvan de gevel uitsluitend wordt gebruikt voor woningen, zelfs op de begane grond[11].

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

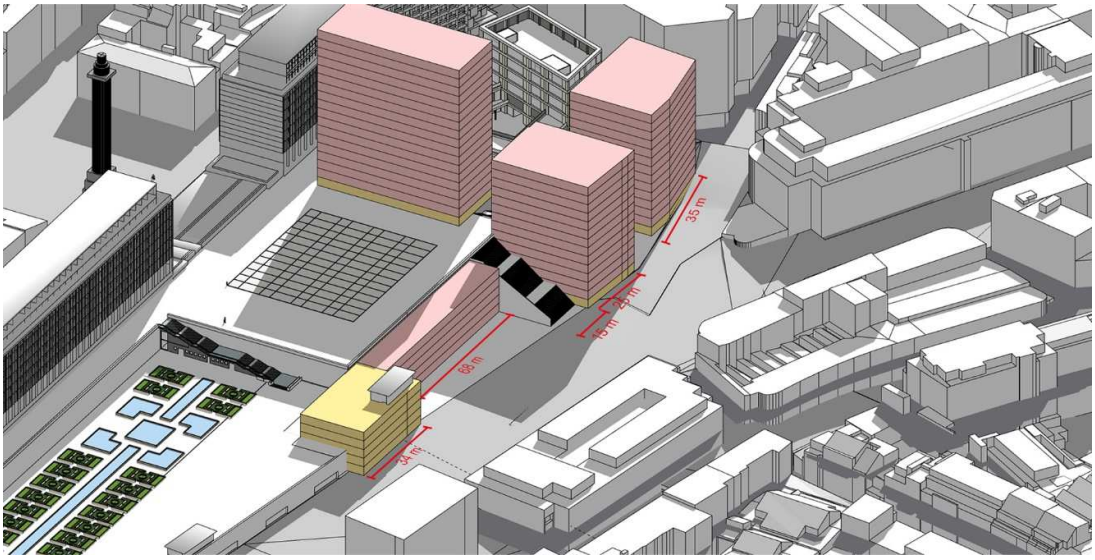


Creatie van actieve gevels volgens scenario 2

De hoger-lager verbinding wordt in het noorden van dit volume gevormd door een trap en een lift in A4. Deze trap leidt naar een “intieme” ruimte. De lift en trap leiden namelijk naar een kleine afgesloten ruimte die verbonden is met het voetpad, zonder een echte opening op de stedelijke vorm van de laan. Deze toestand benadert het meest de bestaande toestand, met verbindingen voor “mensen die er bekend zijn” en die deze niet-geactiveerde gebieden doorkruisen. Deze verbinding voorziet in een functionele behoefte, maar past niet bij het monumentale karakter van de locatie.
In dit geval zou een mogelijke verbetering eruit bestaan om de trap te bewerken met een volume – een paviljoen in A4, dat als een "signaalgebouw" op de laan zou fungeren. Dit paviljoen zou dan kunnen fungeren als knooppunt tussen de laan, de Tuinen en de esplanade.
Het scenario voorziet niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de laan: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet beantwoord door actievere functies binnen de perimeter.


Organisatie van openbare ruimten op de laan

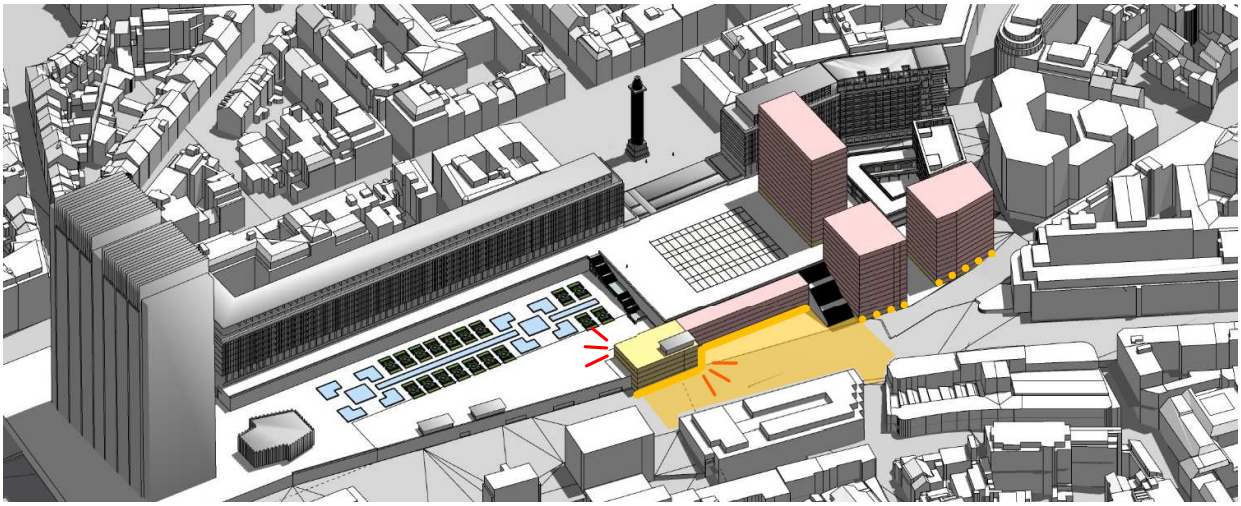
Scenario 3 creëert een discontinue gevellengte van 130 meter langs de laan. De gevel van volume A4 is uitgelijnd met de gevels van gebouw H. De gevel van het volume in het verlengde van de sokkel, ligt terug ten opzichte van deze uitlijning. Er wordt een rechte trap voorgesteld tussen dit volume en gebouw H.



Creatie van actieve gevels volgens scenario 3

Dit scenario omkadert een openbare ruimte die fungeert als een uitbreiding van de laan, tussen het gebouw A4 en de trap. De verweving van deze meer monumentale intenties bestaat dus naast de meer intieme schaal van de huisvesting: er is een discrepantie tussen de schaal die aan de locatie moet worden gegeven en de individuele schaal van de huisvesting. De ruimte is dus opener dan in scenario 2, maar blijft suboptimaal in termen van activering vergeleken met de trend- en 1-scenario's, die actieve openbare ruimten voorstellen die geïntegreerd zijn in de continuïteit van de hoger-lager verbindingen. Het activeren van benedenverdiepingen voor andere functies dan huisvesting kan deze kloof helpen overbruggen.
De positie van de trap is interessant omdat het een zeer duidelijke link vormt, in continuïteit met de routes. Anderzijds zou de architecturale vorm van het object, in overeenstemming met de bestaande gebouwde volumes, verfijnd kunnen worden om de aangrenzende woonfuncties niet te benadelen.
In tegenstelling tot de andere scenario's is gebouw A4 echter een onafhankelijk actief volume dat een centrale rol speelt in de opeenvolging van verschillende niveaus van openbare ruimte. Dit biedt de mogelijkheid om een groot programma te implementeren. Met een oppervlakte van meer dan 3.500 m² biedt dit volume interessante mogelijkheden voor het huisvesten van een functie met uitstraling[12], die past bij de site. De aanwezigheid ervan draagt bij aan de punctuatie van het parcours, maar nog meer aan de rol van de openbare ruimten rondom de laan en de Corniche van de Tuinen. Dit activeringspotentieel kan worden uitgebreid naar de esplanade. Als het paviljoen een extra niveau zou hebben, zou het direct toegankelijk zijn vanaf de esplanade, wat de connectiviteit zou verbeteren. Deze uitbreiding zou echter in tegenspraak kunnen zijn met het begrip panorama dat eerder in dit hoofdstuk is geanalyseerd.
Het scenario voorziet niet in mogelijke ontwikkelingen in het noordelijke deel van de laan: de nieuwe activiteiten die binnen de KUL worden ontwikkeld, worden niet beantwoord door actievere functies binnen de perimeter.

[12]De economische haalbaarheid van deze operatie blijft echter een vraagteken. Zie *Hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik*



Creatie van een nieuwe openbare ruimte op de laan

De hoger-lager verbinding

De bovenstaande analyses laten zien dat de vorm van de hoger-lager verbinding tussen de esplanade en de laan vele vormen kan aannemen. Het is eerder de leesbaarheid van deze verbinding die belangrijk is dan het monumentale karakter ervan.
In die zin zijn er verschillende typologieën denkbaar. Ze vereisen een architecturaal antwoord en een configuratie van de openbare ruimte die deel uitmaakt van het project.

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



Bibliothèque Nationale, Perrault

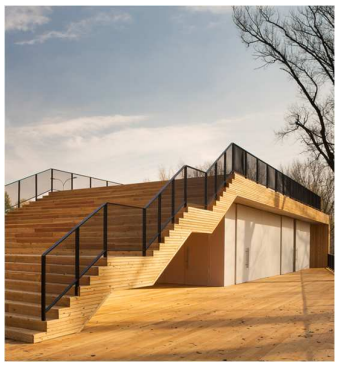


Gigantium Urban Space - Jaja Architect

- De trap is geïntegreerd in een paviljoen met functies die toegankelijk zijn voor het publiek: horeca, sporthal, enz. Het paviljoen wordt zo een hoogtepunt op de laan die het verbindingspunt markeert.



Parc de la Villette - Tschumi



Pavillon Warsaw -Ponadto Grupa Projektowa

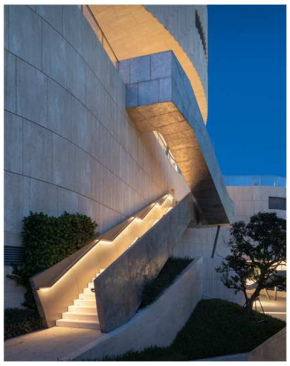


Nantou community center - Atelier FCJZ

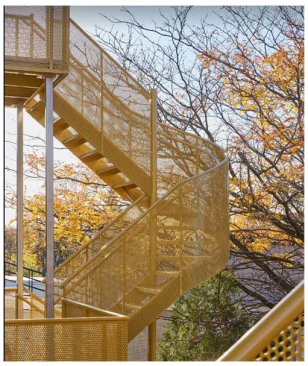
- De trap als onderdeel van de gevel van de bestaande sokkel van de parking, die actieve functies kan bevatten zoals handelszaken, lokale antennes, een kinderdagverblijf, enz.

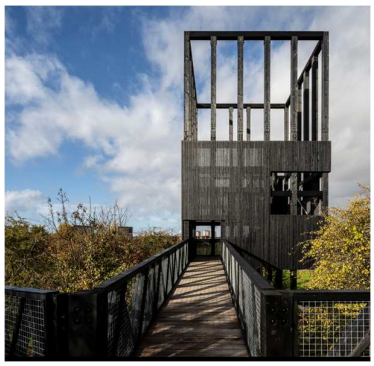

Centre Pompidou - Piano & Rogers


Gemeenschapscentrum - Atelier FCJZ


Museum Shenghzen, Urbanus

- De trap die zich losmaakt van het bouwwerk, maar die een kenmerkende dimensie krijgt door zijn vormgeving.

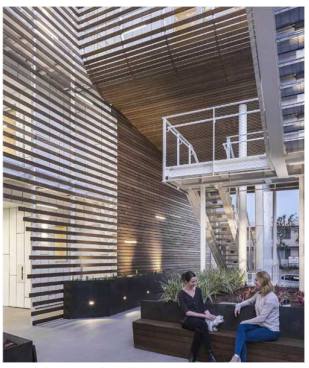

Naturehumaine


Cuningar Loop - Jmarchitects

- De trap die veel nauwer is verweven met de woonfunctie en die speelt met de verschillende gewenste niveaus van intimiteit.


Frohn & rojas




Lorcan O'Herlihy Architects

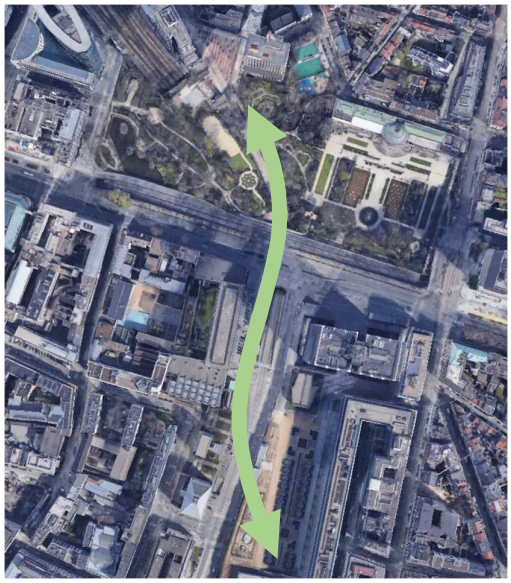
Deze vele voorbeelden illustreren hoe de hoger-lager verbinding tussen de esplanade en de laan veel verschillende vormen en functies kan aannemen. Er is niet één antwoord, maar het moet zich inschrijven in een geïntegreerde aanpak voor de herontwikkeling van de site. Het is belangrijk om op te merken dat, hoewel een van de doelstellingen van het BBP Pacheco was om de hoger-lager verbinding van de stad te verbeteren, het onderhevig was aan algemene grafische en letterlijke voorschriften. De monumentale trap in de geannuleerde stedenbouwkundige vergunning was dus eerder het resultaat van het project dan het gevolg van de uitvoering van het BBP.

De nieuwe woongevels langs de laan versterken het potentieel voor activering. De nieuwe configuratie van de voorgestelde locatie op de kruising van de Congres-as en de laan kan worden gebruikt om een nieuwe openbare ruimte te creëren, een nieuwe mijlpaal in de sequentie van deze assen. Dit potentieel wordt het best benut door de hoger-lager verbindingen naadloos en leesbaar te integreren.

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

De nieuwe langgerekte woonvolumes die in scenario's 2 en 3 worden voorgesteld, dragen bij aan het activeren van het niveau van de laan. Aan de andere kant creëren ze een afstand tot het niveau van de esplanade, wat de monumentaliteit van de site kan verminderen.

Tot slot onderzoekt geen van de scenario's een mogelijke nieuwe configuratie voor het meest noordelijke deel van de laan. De actieve dimensie zou echter worden versterkt als de hoger-lager verbindingen directer en leesbaarder zouden zijn. Op dit punt vormt de herverbinding tussen de Pechère-tuinen en de Kruidtuin een interessante meerwaarde waarmee rekening moet worden gehouden bij de toekomstige herinrichtingen van de laan.



Te valoriseren verbinding tussen de Pechère-tuinen en de Kruidtuin

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
Hiërarchie van openbare ruimten	De kruising van de as Congres en Pachecolaan kan goed worden gebruikt om een nieuwe openbare ruimte te creëren, een nieuwe moijlpaal in de ontwikkelingvenb de volgorde van de assen. De aanwezigheid gebouw A4 draagt bij om de verschillende niveaus van openbare ruimten te articuleren en helpt ze te activeren.	**Precizer en toleranter** **Een gewijzigd-BBP zou garanderen deze specifieke volgorde**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een BBP gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het BBP naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**

3.3.2 Geschiktheid van de openbare ruimten voor hun rol

Het inactieve karakter van de openbare ruimten in de huidige situatie komt voort uit een monofunctioneel wijkprogramma (kantoren) dat onaantrekkelijk is en waarschijnlijk geen activiteit genereert buiten kantooruren. Restaurants, cafés en buurtwinkels openen in functie van de werktijden als ze voornamelijk verbonden zijn met een kantooractiviteit. Daardoor spelen ze slechts een kleine rol in de algehele dynamiek van de wijk. Er moet echter worden opgemerkt dat mutaties in de omliggende wijk al zorgen voor meer activiteit en een betere mix. Dit heeft ook voordelen voor het RAC.

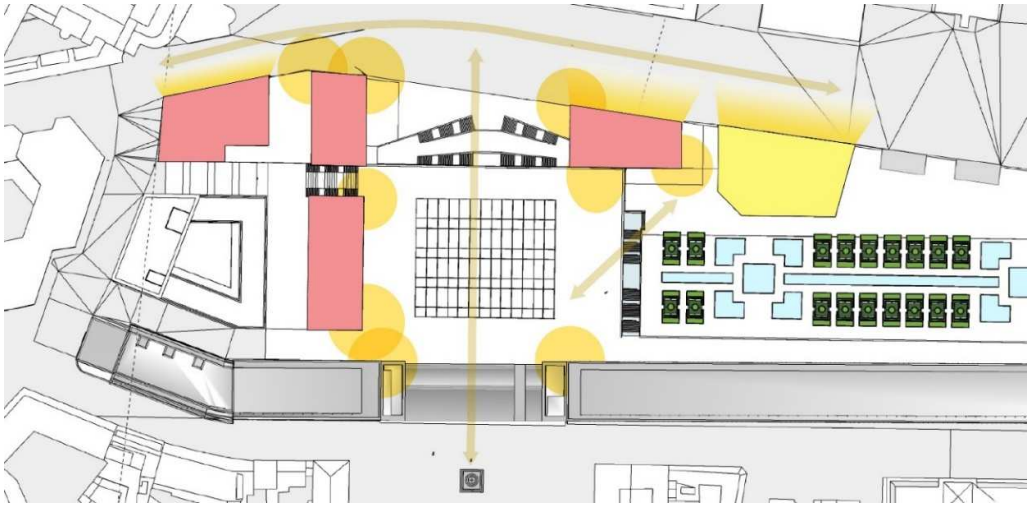
De monumentale afmetingen van de openbare ruimten in het RAC en hun bijzondere karakter (een modernistisch erfgoed in het hart van een veel fijnmaziger Brussels centrum) roepen vragen op over het juiste evenwicht tussen het geplande programma, de grootte van de bediende ruimte, de schaal van de gebouwen en de gebruikersdichtheid. De openbare ruimten die in de verschillende scenario's worden voorgesteld, moeten daarom worden aangepast aan de grootte van de gebouwen die eraan grenzen en aan het programma dat ze moeten huisvesten. De functies die nodig zijn om zulke ruimten te activeren kunnen niet alleen kleine eenheden zijn met een lokale uitstraling. Dit biedt bijzondere mogelijkheden voor de vestiging van specifieke handelszaken, recreatieve activiteiten, restaurants en cafés met een zekere reputatie, enz. Het antwoord dat wordt geboden door de verschillende scenario's kan dus worden geanalyseerd vanuit het oogpunt van hun vermogen om echte bestemmingsruimten te bieden die beantwoorden aan de grootstedelijke roeping van de site, en dit in combinatie met lokale ruimten die een antwoord bieden op de verwachte nieuwe wijkdimensie.

Met name wat de esplanade betreft, is de grootste uitdaging om de 6.000 m² ervan te activeren. Om dit te bereiken zijn de integratie van de esplanade in de voetgangersroutes en de programmering van de omgeving cruciaal. In die zin is de aantrekkelijkheid van de esplanade als specifieke locatie in de stad een activiteit op zich: met andere woorden, de stad en de inrichting van de openbare ruimte zijn aantrekkelijke elementen met een zeer grote uitstraling (vooral toeristisch). Daarom is het belangrijk om de aantrekkelijke elementen te behouden: de kwaliteit van de openbare ruimten en de "panoramische" dimensie die de esplanade biedt.

In de volgende paragrafen worden de voorstellen voor de openbare ruimten en hun mogelijke activering in de verschillende scenario's geanalyseerd.

De organisatie die in het **trendscenario** wordt voorgesteld, benadrukt een aantal specifieke locaties om actieve functies te integreren, in samenhang met de openbare ruimten die eraan grenzen. De hoeken van blok G, de niveaus van volume A4 in relatie tot de verschillende niveaus van openbare ruimten die eraan grenzen, de ruimten die grenzen aan het begin van de trap enz. Gebouw A4 is goed gepositioneerd om ruimten te bieden voor programma's van openbaar belang die kunnen profiteren van de zonsondergang en zo bijdragen aan de aantrekkelijkheid van de esplanade. Dit volume kan ook worden ingezet om de Pechère-tuinen gedeeltelijk te activeren. We moeten ook wijzen op de strategische positie van functies die in de D&F-blokken zouden worden ingeplant, aan de rand van de esplanade of de Tuinen. **Deze mogelijkheden vormen een parcours dat wordt geritmeerd door speciale plekken voor het integreren van functies met een link naar de openbare ruimte.**

Scenario 1 volgt dezelfde logica. De verbindingsruimte aan de voet van de laan krijgt meer ruimte door de terugliggende positie van de gebouwen A3 en A4. De meer taps toelopende configuratie van gebouw A4 betekent ook dat er minder interactie is tussen de lagere verdiepingen die uitkomen op de esplanade en de aangrenzende openbare ruimten: het potentieel voor activering is kleiner vergeleken met de inplanting die is voorgesteld in het trendscenario.



Voorkeurslocatie voor de inplanting van functies die de openbare ruimte kunnen activeren, trendscenario



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

De configuratie die wordt voorgesteld in **scenario 2** vermindert het potentieel voor activering op de esplanade: de voeten van blok G kunnen worden gevaloriseerd, maar ze maken niet in dezelfde mate deel uit van een wandelparcours. In dit geval zou compensatie kunnen worden voorzien in de bestaande D&F-gebouwen, in hun verbinding met de esplanade en langs de tuinen. Het is echter nog niet duidelijk of deze ruimten in de toekomst ontwikkeld kunnen worden.

In dit geval wordt de aantrekkingskracht van de esplanade vooral bepaald door zijn rol als plek met een panoramisch uitzicht over Brussel. Deze functie is echter minder sterk door het nieuwe volume langs de sokkel, dat de rand van de esplanade op afstand plaatst van de laan.

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



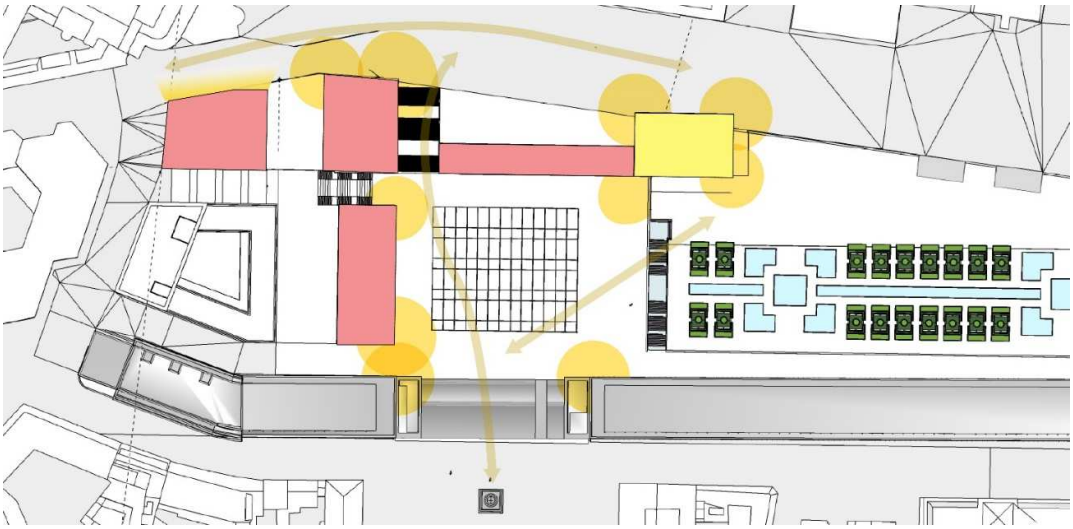
Voorkeurslocatie voor de inplanting van functies die de openbare ruimte kunnen activeren, scenario 2

Ter vergelijking valoriseert **scenario 3** sterker de mogelijkheden van de esplanade en de Tuinen, dankzij verschillende factoren:

- De aanwezigheid van een trap in de continuïteit van de natuurlijke routes op de esplanade (ook al ligt deze verwijderd van de Congres-as);
- De aanwezigheid van een paviljoen in A4, dat de noordwestelijke hoek van de esplanade activeert en de mogelijkheid biedt om een harmonieuze verbinding te creëren tussen de esplanade, de Tuinen en de laan;

- De volumes onder de sokkel zijn minder breed en hebben dus minder impact op de visuele link tussen de hoger en lager gelegen delen. Het aandachtspunt dat werd benadrukt voor scenario 2 is echter nog steeds van toepassing: dit volume moet lager blijven dan de hoogte van de sokkel om het balkoneffect niet te breken.

Ook in dit geval zou het activeren van de benedenverdiepingen in de D&F-gebouwen, in verbinding met de esplanade en de Tuinen, een duidelijke toegevoegde waarde hebben om deze gebieden nieuw leven in te blazen. Zoals geanalyseerd in *Hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik*, is het niet de bedoeling om een lange, ononderbroken actieve ruimte te creëren die alleen uit cafés bestaat, maar wel om openingen en ingangen te creëren om voetgangerspassage te genereren en zo kleine ondernemingen in staat te stellen zich daar te vestigen en van deze omgeving te profiteren.



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

De configuratie van de verschillende volumes en het doel van de ruimten in relatie tot de openbare ruimte hebben een direct effect op hoe de wijk kan functioneren. Afhankelijk van de situatie verschuift het zwaartepunt van de activiteiten. Dit moet worden afgezet tegen de wens om de kruisingen en hoger-lager verbindingen van de site te reactiveren.

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

- **De definitie van effectieve routes, in overeenstemming met de monumentale schaal van de locatie, langs de Congres-as. Actieve functies zijn op natuurlijke wijze geconcentreerd langs deze as en ritmeren de route van boven naar de kruising met de laan. Op dit punt, met de herconfiguratie van de verbinding met de as, genereert deze as een (te ontwikkelen) locatie, een mijlpaal in de sequentie van openbare ruimten op zowel de laan als de Congres-as. Deze sequentie wordt versterkt door de aanwezigheid van actieve functies in A4 die uitkomen op de esplanade. Ze is ook het resultaat van de keuze om de esplanade en de laan opnieuw te verbinden op het einde van het panorama;**
- **Een meer recreatief parcours is mogelijk via de Pechère-tuinen. Dit parcours kan intiemer en rustiger blijven en zich richten op wijkniveau, waar wandelaars welkom zijn. Ondanks de monumentale gebouwen die het omringen, blijft dit een gebied aan de rand van de intensievere en toeristische activiteit.**

Scenario 2 in het bijzonder toont de creatie van een enorme centrale openbare ruimte, bestaande uit de verschillende niveaus van de esplanade en de Tuinen. De versnippering van actieve functies die niet verbonden zijn aan een duidelijk parcours minimaliseert het potentieel voor het activeren van de grote openbare ruimten van het RAC.

Tot slot voorzien alle scenario's in een groter gebruik van de benedenverdiepingen binnen de bestaande volumes, waardoor de esplanade en het Congresplein worden gereactiveerd als openbare bestemmingsruimten en niet alleen als doorgangsruimten. Dit vereist echter activiteiten die ook bestemmingsfuncties zijn, aangepast aan de locaties. In dit opzicht bieden veel ruimten extra potentieel voor het integreren van functies van openbaar belang, zoals de begane grond met uitzicht op de Péchère-tuinen, het parkeervolume onder de plaat, de gebouwen die grenzen aan het Congresplein, enz.

Veel van de uitdagingen voor de toekomstige wijk liggen in de configuratie van de openbare ruimten. De verwachte kwaliteit kan worden bereikt met ontwikkelingsscenario's zonder BBP. De belangrijkste punten van de reflectie zijn de

reactivering van emblematische ruimten en het definiëren van duidelijke parcours.

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
publieke ruimten die geschikt zijn voor hun doel	De configuratie van de verschillende volumes en het doel van de ruimten openbare ruimten hebben een direct effect op de manier waarop ze functioneren van de wijk. Dit moet worden afgewogen tegen de wens om de kruispunten en de verbinding tussen boven- en benedenstad op site te reactiveren. Alle scenario's bieden uitzicht op meer waardecreatie van de begane grond in bestaande gebouwen, waardoor de reactivering van de Esplanade en het Congresplein als openbare ruimten voor de bestemming en niet alleen als passage.	**Plus précis et permissif Un PPAS modificatif permettrait de plannifier pour mieux valoriser ces espaces.**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een BBP gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het BBP naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**

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

3 MORFOLOGISCHE ASPECTEN		Wijziging	Ophef.
3.3 Open ruimten			
Hiërarchie van openbare ruimten		**Precizer en toleranter Een gewijzigd-BBP zou garanderen deze specifieke volgorde**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een BBP gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het BBP naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**
publieke ruimten die geschikt zijn voor hun doel		**Plus précis et permissif Un PPAS modificatif permettrait de plannifier pour mieux valoriser ces espaces.**	**Dialoog tussen Het ontbreken van een BBP gecompenseerd door ontwikkelaars en overheidsinstanties die werken op basis van stedenbouwkundige richtsnoeren, om ervoor te zorgen dat het BBP naar behoren wordt ontwikkeld en geactiveerd.**

4 CONCLUSIES

4.1 BELANGRIJKSTE KENMERKEN

De reeks in dit hoofdstuk behandelde kwesties moet ons in staat stellen om te bepalen hoe de aan- of afwezigheid van een BBP specifieke voorwaarden biedt die behouden moeten blijven. De verschillende aspecten van deze reflectie kunnen als volgt worden samengevat.

Vanuit reglementair oogpunt, met of zonder BBP:

- Wat betreft de bestemmingen kan de site worden ontwikkeld met een vergelijkbaar programma, in overeenstemming met de huidige regelgeving.
- Er zijn verschillende hoogtes en inplantingen mogelijk voor nieuwe gebouwen. Er zijn dan ook verschillende resulterende wijkprojecten mogelijk, hoewel de mogelijkheden beperkt worden door een aantal invarianten;
- het BBP biedt extra bescherming voor het concept van het architecturale geheel. Gezien de losse formulering van het begrip "geheel" in het BBP is dit echter geen doorslaggevende factor in de beslissing.

Vanuit het oogpunt van de morfologie van de nieuwe gebouwde volumes worden de krachtlijnen duidelijk uit de analyse van de verschillende scenario's:

- de uitzichtkegels kunnen worden gerespecteerd, zelfs met de inplanting van een volume op A4 en op voorwaarde dat deze wordt verfijnd als een tegenoverliggende inplanting van de volumes H en A4, afhankelijk van de haalbaarheid (zie *Hoofdstuk 2 - Sociaal en economisch luik*). Naast eventuele stedenbouwkundige eisen zal de architecturale kwaliteit van deze nieuwe volumes een bepalende factor zijn voor hun integratie in hun omgeving;
- het concept van het panorama van de esplanade kan niet uitsluitend worden begrepen vanuit de invalshoek van een totale opening van de esplanade (zonder volume A4). De verschillende scenario's tonen aan dat er rekening moet worden gehouden met andere factoren:
    - Het uitzicht vanaf de rand van de Corniche kan onbelemmerd blijven, zelfs met de aanwezigheid van een volume in A4. Het is echter belangrijk dat er op het balkon een zicht van 180° is;
    - Dit gevoel van openheid overheerst vanaf de esplanade, zelfs met de aanwezigheid van een laag volume in A4 (+1 of +2 niveau(s) vanaf het niveau van de esplanade zoals in scenario 3). In feite maakt de relatie tussen de schaal van de esplanade en het weidse landschap dat zich op dit punt opent het mogelijk om een klein volume op te nemen, zonder het gevoel van openheid te ondermijnen;
    - Het balkoneffect vanaf de rand van de Corniche draagt bij aan de schaal van de locatie. Het geeft het gevoel dat men op de juiste plek is aangekomen om het landschap te aanschouwen, dat men de stad overziet. Het creëert een sterke link tussen de hoger en lager gelegen delen. Het is daarom belangrijk dat eventuele volumes langs de sokkel voldoende laag zijn en dat er een visuele link blijft bestaan tussen de hoger en lagere gelegen delen (de openbare ruimte van de laan moet zichtbaar blijven vanaf het balkon);
- De aanwezigheid van een **laag** volume in A4 is verenigbaar met het behoud van het panoramaconcept;
- Voor het grote volume van het blok G hebben de variaties in hoogte (een paar niveaus meer of minder) niet echt invloed op de logica van het geheel. De variatie in de afstand tot blok C op de esplanade heeft een eerder beperkte impact. Alleen in scenario 1, waar gebouw G naar de binnenkant van blok A3 is verschoven, in combinatie met dichte H-gebouwen, is er een impact door een groter insluitingseffect.
- De uitzichten en het open gevoel voor het schoolblok kunnen worden gewaarborgd met behoud van het bouwpotentieel in A3. Om dit te bereiken zou het volume op de hoek van de Bankstraat en de Oratoriënberg

tegenover de school een hogere dichtheid kunnen krijgen;

Uit de analyse van de dichtheidskwesties blijkt dat de voorgestelde dichtheden functioneel gezien aanvaardbaar zijn: deze monumentale site wordt juist benadeeld door het gebrek aan gebruiksintensiteit. Vanuit dit oogpunt zijn de ontwikkeling van nieuwe functies en de komst van nieuwe gebruikers in ieder geval synoniem met kansen. Aan de andere kant is er nog steeds het risico van een te lage bewoningsdichtheid of gebruiksintensiteit: de dimensies van de ruimten vragen om een zekere mate van dichtheid voor de valorisering van de site (zie in dit verband ook *Hoofdstuk 12 - Menselijk zijn*).

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

- Het parcours dat mogelijk wordt gemaakt door de configuratie van het terrein heeft op zichzelf een recreatieve en toeristische functie, met een bovenlokale uitstraling. De dimensies van de omgeving moeten op hun juiste waarde worden geschat en als leidraad dienen voor de organisatie van de circulaties op de site;
- De organisatie van de routes doorheen de site draagt bij aan de bepaling van de status van de ruimten. Om het parcours te concretiseren, moet er een link worden gemaakt tussen de hoger en lager gelegen delen. Om dit te bereiken zou het de voorkeur verdienen om een verbinding te creëren aan het uiteinde van de esplanade. Deze kan op veel verschillende manieren worden ontworpen (compact, breed, geïntegreerd in de architectuur van een gebouw, door inname van een deel van de openbare ruimte van de laan enz.). Een monumentale trap hoeft niet noodzakelijk heel groot te zijn, maar moet wel direct herkenbaar zijn en bijdragen aan de identiteit van de omgeving;
- De aanleg van een route parallel aan de laan die de esplanade verbindt met de Oratoriënberg, door het schoolblok te doorkruisen, is niet noodzakelijk voor het functioneren van de openbare ruimten en kan zelfs een negatieve impact hebben op de binnenkant van het voor woningen bestemde blok;
- Het inrichten van een hoogwaardige openbare ruimte op de kruising met de laan is een belangrijke factor in het ontstaan van een harmonieuze verbinding tussen de verschillende weefsels: de intensivering van de gebruiksvormen langs de laan levert niet alleen extra mogelijkheden op om de laan te activeren, maar ook voor het creëren van een sequentie in de stedelijke structuur.

Deze conclusies en de gevolgen ervan in het geval van een gewijzigd of opgeheven BBP kunnen als volgt worden samengevat.

2	REGLEMENTAIRE ASPE	Wijziging	Ophef.
2.1	**Functie comptabiliteit**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	**Effecten van de opheffing van de voorschriften**		
	Algemeen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Bestemmingen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Voorschjriften met betrekking tot de inplanting, de volumes en de esthetiek van gebouwen	**Preciezer en toleranter**	**Minder precies maar meer beperkend. Invarianten bieden een gedeeltelijk kader voor projecten.**
	Voorschriften betreffende open ruimten	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, evenals erfgoedoverwegingen**
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van bouwhoogtes**	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de GSV die algemeen toepassingsgebied kan het complexer om te reageren specifieke locatie**
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot erfgoed**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

2	REGLEMENTAIRE ASPE	Wijziging	Ophef.
2.1	**Functie comptabiliteit**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
2.2	**Effecten van de opheffing van de voorschriften**		
	Algemeen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Bestemmingen	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig
	Voorschjriften met betrekking tot de inplanting, de volumes en de esthetiek van gebouwen	**Preciezer en toleranter**	**Minder precies maar meer beperkend. Invarianten bieden een gedeeltelijk kader voor projecten.**
	Voorschriften betreffende open ruimten	**Preciezer en toleranter**	**Verlies van precisie, maar andere stedenbouwkundige documenten compenseren dit, evenals erfgoedoverwegingen**
2.3	**Wettelijke beperkingen op het gebied van bouwhoogtes**	**Meer rechtszekerheid Preciezer en toleranter, vooral wat betreft de grootte.**	**Toepassing van de regels van de GSV die algemeen toepassingsgebied kan het complexer om te reageren specifieke locatie**
2.4	**Wettelijke beperkingen met betrekking tot erfgoed**	Gelijkwaardig	Gelijkwaardig

4.2 AANBEVELINGEN

De volgende aanbevelingen uit het BBP Pacheco blijven relevant en worden hieronder uiteengezet:

- Voor de geplande nieuwbouw in gebied A (site van het RAC), zorgen voor de creatie van kwaliteitsarchitectuur met onderscheidende kenmerken die kunnen zorgen voor nieuwe stedelijke oriëntatiepunten, terwijl de open ruimten en de bebouwde omgeving die de totale compositie van het RAC vormen, worden gevaloriseerd. In deze context verdienen architectuurwedstrijden en het raadplegen van de Bouwmeester van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de voorkeur. De kwesties van de uitzichtkegels, terugliggingen en hoogtes zullen beter worden beoordeeld vanuit het oogpunt van het architecturale project. Ze kunnen later worden verfijnd;
- De bevolkingstoename in het gebied en de hinder als gevolg van een grote dichtheid moeten beheerd worden door semi-private ruimten aan te leggen, die afgescheiden zijn en een intiemere sfeer mogelijk maken, zodat het privéleven in de woningen niet wordt verstoord, met overgangsgebieden tussen private en openbare ruimten, waar sociale en visuele interacties mogelijk zijn (achteruitbouwzone, tuintje, waterpartij, overdekte galerijen, enz.);
- Zorgen voor een diversiteit aan woningtypes, met bijzondere nadruk op doorlopende woningen en woningen met twee of meer gevels;
- Het uitzicht op de stad vanaf de esplanade en de Congreskolom valoriseren en dit afstemmen op de activering van de site;
- Er bij de aanleg van de openbare doorgangsgebieden op toezien dat de toegangen duidelijk zichtbaar en de routes duidelijk leesbaar worden gemaakt om het doorkruisen van de site zoveel mogelijk aan te moedigen;
- Ervoor zorgen dat de oorspronkelijke concepten die ten grondslag lagen aan de creatie van de Pechère-tuin worden gerespecteerd en tegelijk de tuin meer activeren;
- Het Congresplein en de de Ligne- en Vandermeulenstraat zodanig inrichten dat het voetgangers- en fietsverkeer tussen de esplanade, de Koningsstraat en de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Sneeuwwijk in het algemeen vlot kan verlopen.

Deze aanbevelingen uit het BBP Pacheco kunnen worden aangevuld met de volgende aanbevelingen:

- De **grootstedelijke dimensie van** de site versterken door de functies en circulaties te organiseren:
    - Rekening houden met het parcours dat het resultaat is van de Congres-as om de actieve functies van de site met elkaar te verbinden;
    - Duidelijke verbindingen creëren tussen de laan en de esplanade. De hoger-lager verbinding hoeft geen "monumentaal" karakter te hebben, maar moet wel duidelijk zijn en zich doen gelden in de mentale voorstelling van de ruimten;
    - Een nieuwe mijlpaal creëren op de kruising van de Congres-as en de Pachecolaan om daar een echte locatie van te maken;
    - De mogelijkheid overwegen om een laag paviljoen in te planten in A4 (op een niveau van maximum +1 of +2 vanaf de esplanade), onder voorbehoud van technische beperkingen in verband met de Noord-Zuidverbinding: het moet een rol spelen in de verbinding tussen de hoger en lager gelegen delen, om de aanwezigheid ervan te markeren vanop de laan, om een programma te bieden dat toegankelijk is voor het publiek (bv. sport, horeca of allebei) en om de esplanade mee te helpen activeren;
    - De in A3 ingeplante volumes aanpassen om de openheid naar de binnenkant van het blok voor de bestaande gebouwen te behouden, de dichtheid concentreren op de hoek van de Bankstraat en de Oratoriënberg, een stadsgevel creëren die niet blind is maar de begane grond juist activeert. Prioriteit geven aan de inplanting van nevenfuncties voor de tegenoverliggende woonfunctie aan de laan (winkels, kleine voorzieningen, enz.).
- Zorgen voor **een hoogwaardige inrichting van open ruimten** die een breed scala aan gewenste gebruiksvormen ondersteunt. Meer specifiek:
    - combineren van recreatief en evenement-gerelateerd gebruik, toerisme en contemplatie, wandelen en wonen. werken aan de valorisering van de omgeving en de signalisatie;
    - combineren van de dagelijkse gebruiksvormen van de wijk: integratie van kalme ruimten, speelruimten en sportvoorzieningen voor verschillende bevolkingsgroepen, geschikt straatmeubilair voorzien. Ruimten valoriseren die bevorderlijk zijn voor de integratie van lokale functies (winkels en diensten).
- Rond de **directe perimeter** van de site:

- De kwaliteit waarborgen van de behandeling van het Congresplein en de omgeving ervan, aan de rand van de site.

5 BIJLAGE

5.1 METHODE VOOR HET BEREKENEN VAN DE MAXIMALE DOOR DE GSV TOEGESTANE HOOGTES

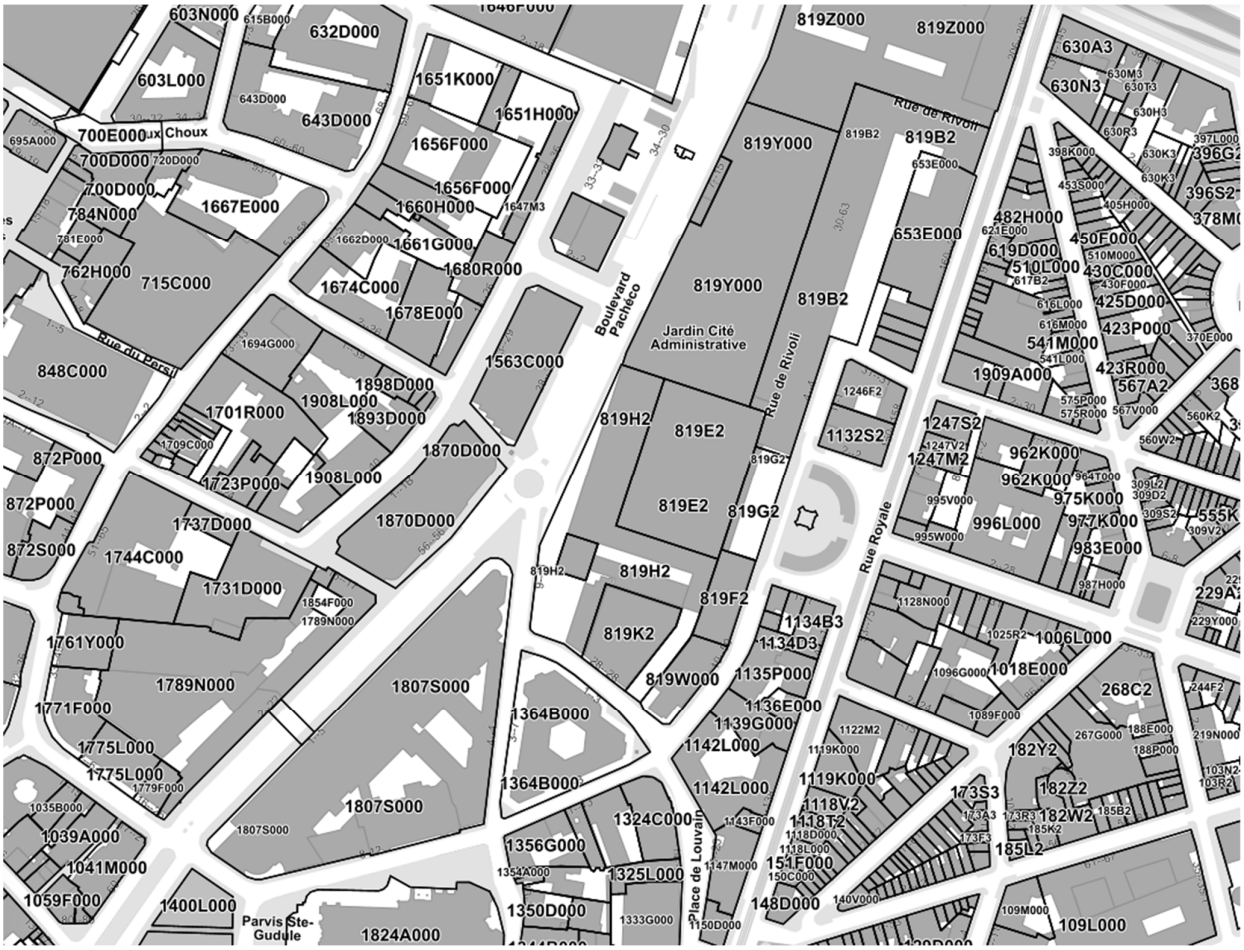
5.1.1 Stedelijke context

Het project bevindt zich in een blok waarvan de gebouwen voornamelijk aangrenzend zijn ingeplant.

1. Het project ligt in een blok dat omringd wordt door de volgende wegen:
   - Pachecolaan,
   - Kruidtuinlaan,
   - Koningsstraat,
   - Vesaliusstraat,
   - Vandermeulenstraat,
   - de Lignestraat,
   - Oratoriënberg,
   - Bankstraat.

2. De site van het Rijksadministratief Centrum bestaat uit de volgende percelen:
   - 819 Y 000: Parking A - Pechère-tuinen
   - 819 E 2: Parking B - Esplanade en geb. C1
   - 819 H2: Corniche + voormalig gebouw G
   - 819 K 2: School
   - 1394 G 000: klein gebied voor voormalig gebouw G
   - 819 W 000: Gebouw C2
   - 819 F 2: Gebouw C1
   - 819 G 2: Gebouw C'
   - 819 B 2: Gebouwen D en F
   - 819 Z 000: Gebouwen E
   - 920 S 000: Toegang tot station Congres

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



5.1.2 Berekening van de hoogtes volgens de GSV

Aangrenzend ingeplante gebouwen in het verlengde van de sokkel langs de Pachecolaan, Bankstraat en Oratoriënberg

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

> Bouwwerk met minstens één muur die op of tegen een zijdelingse mandelige grens staat (sokkel).

> Toepassing van de artikelen 3 tot en met 6 van Titel I van de GSV.

De aangrenzende gebouwen zijn de Financietoren en zijn sokkel en het appartementsgebouw C2. Wat betreft de Financietoren kan dit referentiegebouw worden beschouwd als ofwel bijzonder laag als we kijken naar het aangrenzende profiel (sokkel) of bijzonder hoog als we de Financietoren als referentie nemen. Het moet daarom worden uitgesloten van de berekening en de gemiddelde hoogte moet worden berekend op basis van de andere gebouwen in de straat of, bij gebrek daaraan, in het blok.

Gemiddelde van de gebouwen in de straat:

	Parcelle	Dénomination	Hauteur toiture
1	1807 S 000	NBB	29,35 m
2	1870 D 000	Imprimerie	18,75 m
3	1563 C 000	Monnaie Royale	16,00 m
4	1577 F 000	Pachéco 34	32,02 m
5	1583 F 000	Gare du Congrès	24,81 m
6	1647 N 3	Pachéco 44	54,77 m
7	1364 B 000	De Ligne - commissariat	29,00 m
		TOTAL	204,70 m
		Moyenne	**29,24 m**

Voor deze gebouwen is de maximaal toegestane hoogte volgens de GSV 29,24 meter vanaf het voetpad.

De hoogtes van de bestaande gebouwen in het blok worden hieronder vermeld, met hun gemiddelde:

	Parcelle	Dénomination	Hauteur toiture
1	819 B 2	Bât D et F	36,00 m
2	819 F 2	Bat C 1	36,00 m
3	819 W 000	Bat C 2	36,00 m
4	819 G 2	Elia	1,20 m
5	653 D 000	rue Royale 170-202	34,00 m
6	656 E 000	rue Royale 168	20,94 m
7	657 L 000	rue Royale 166	20,23 m
8	659 A 000	rue Royale 164	19,52 m
9	664 C 000	rue Royale Royale 160	26,55 m
		TOTAL	230,44 m
		Moyenne	**25,60 m**

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

Vrijstaand ingeplante gebouwen in het verlengde van de sokkel langs de Pachecolaan, Bankstraat en Oratoriënberg

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

> Bouwwerk waarvan geen enkele gevelmuur gebouwd is op of tegen een mandelige grens.

> Toepassing van de artikelen 7 en 8 van Titel I van de GSV.

In dit geval worden bijzonder hoge of lage gebouwen niet uitgesloten van de berekening van de maximale hoogte. Er moet worden opgemerkt dat de gebouwen rond het Congresplein niet in de berekening zijn opgenomen omdat ze buiten het terrein rond de onderzochte site liggen. Ze liggen ook ver van de geplande gebouwen en zijn ingeplant in een andere stedelijke context.

	Parcelle	Dénomination	Hauteur toiture
1	920 S 000	Accès Gare Congrès	12,50 m
2	819 Z 000	Bat E - Tour des Finances et Afsca	149,00 m
3	819 B 2	Bât D et F	36,00 m
4	819 F 2	Bat C 1	36,00 m
5	819 W 000	Bat C 2	36,00 m
6	819 G 2	Elia	1,20 m
7	1807 S 000	NBB	29,35 m
8	1870 D 000	Imprimerie	18,75 m
9	1563 C 000	Monnaie Royale	16,00 m
10	1577 F 000	Pachéco 34	32,02 m
11	1583 F 000	Gare du Congrès	24,81 m
12	1647 N 3	Pachéco 44	54,77 m
13	1364 B 000	De Ligne - commissariat	29
		TOTAL	475,40 m
		Moyenne	**36,57 m**

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

Esplanade-gebouw

Toepassing: Gebouw G in alle scenario's.

> Bouwwerk waarvan geen enkele gevelmuur gebouwd is op of tegen een mandelige grens.

> Toepassing van de artikelen 7 en 8 van Titel I van de GSV.

De berekening is dezelfde als voor de vrijstaand ingeplante gebouwen langs de Pachecolaan, de Bankstraat en de Oratoriënberg.

Zo komt de maximaal toegestane hoogte voor dit gebouw volgens de GSV uit op 36,57 meter vanaf het voetpad.