VILLE DE BRUXELLES
STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT URBANISME - PLAN ET AUTORISATIONS
DEPARTEMENT STEDENBOUW - PLAN EN VERGUNNINGEN

PACHECO

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL Nr

07-02

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN N^{R}.

PROJET DE PLAN

ONTWERPPLAN

Quartier compris entre la limite communale au Botanique, les rues Royale, Vésale, Vandermeulen, de Ligne, de la Banque et le boulevard Pachéco en intégrant la halte de la SNCB Bruxelles-Congrès

Wijk begrepen tussen de gemeentelijke grens aan de Kruidtuinlaan, de Koningsstraat, de Vesaliusstraat, de Vandermeulenstraat, de de Lignestraat, de Bankstraat en de Pachecolaan, inclusief het NMBS station Brussel-Congres.

A Notes et rapports

A Nota's en verslagen

April 2012

DOCUMENTEN DIE HET BBP Nr 07-02 « PACHECO » SAMENSTELLEN

Het bijzonder bestemmingsplan is samengesteld uit :

A. Nota's en verslagen en fotografisch inventaris

B. Stedenbouwkundige voorschriften

C. Aanbevelingen

D. Plannen :

1. blad nr 1 Lokalisatieplan
2. blad nr 2 Plan van de bestaande rechtstoestand
3. blad nr 3 Plan van de bestaande feitelijke toestand
4. blad nr 4a Bestemmingsplan
5. blad nr 4b Plan van de inplantingen, de bouwprofielen en de karakteristieken van de gebouwen.

Blad 2 geeft de bestaande rechtstoestand aan op 07.03.2012.

Blad 3 geeft de bestaande feitelijke toestand aan op 07.03.2012.

Dit dossier is vergezeld van een milieueffectenrapport.

Gezien door de Gemeenteraad in zitting van ……..

Vanwege de Raad

De Stadssecretaris De Raad

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek werd neergelegd in de kantoren van het gemeentebestuur van …….

tot ……

Vanwege het College

De Stadssecretaris Het College

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad in zitting van …….

Vanwege de Raad

De Stadssecretaris De Raad

Goedgekeurd door de Regering door

INHOUDSOPGAVE

0 INLEIDING 5

0.1 PERIMETER 5

0.2 CONTEXT VAN DE UITWERKING VAN HET BBP 5

1 ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND 5

1.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN – 12/09/2002 5

1.2 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 05/03/2001 5

1.3 RICHTSCHEMA « KRUIDTUIN » - 30.11.06 6

1.4 PROGRAMMA VAN HET GGB N^{R} 11 "ADMINISTRATIEF CENTRUM" - RB 29.06.07, [GEWIJZIGD DOOR RB 14.05.09] 7

1.5 GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN VAN DE STAD BRUSSEL – 02/12/2004 9

1.6 GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN VAN SINT-JOOST-TEN-NOODE – RB 03.02.05 11

1.7 OPTIES GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN DE STAD BRUSSEL – 13.12.07 12

1.8 OPTIES GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN DE STAD BRUSSEL – 11.06.09 12

1.9 BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN IN EEN STRAAL VAN 500 METER 13

1.10 ONTEIGENINGSPLANNEN 13

1.11 VERKAVELINGSVERGUNNING 13

1.12 ERFDIENSTBARBHEDEN EN DOORGANGSRECHT 13

Erfdienstbaarheid van publieke doorgang op private grond 13

Erfdienstbaarheid van uitzicht 14

1.13 MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN 14

Goederen ingeschreven op de bewaarlijst in de perimeter van het BBP : 14

Goed opgenomen in de inventaris van de Sites (1996) in de perimeter van het BBP : 14

Goederen geklasseerd in het gebied rondom de perimeter van het BBP : 14

1.14 ARCHEOLOGISCHE ONDERGROND 15

1.15 ONBEWOONBAAR VERKLAARDE GEBOUWEN 15

1.16 ROOILIJNEN 15

1.17 STATUUT DER WEGEN 16

1.18 AFGELEVERDE, MAAR NIET UITGEVOERDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN ATTESTEN, GROTER DAN 1.000 M2 16

2 ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 18

2.1 KNELPUNTEN, GEBREKEN EN POTENTIALITEITEN VAN HET GEBIED VAN HET BBP 18

2.2 SCHATTING VAN DE BESTAANDE VLOEROPPERVLAKKEN 19

3 DOELSTELLINGEN NAGESTREEFD DOOR HET BBP 20

3.1 DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN 20

3.2 NOTA DIE DE INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN WEERGEEFT 21

3.2.1 Bestemmingsgebieden 21

3.2.2 Inplantingen, bouwprofielen, patrimonium en binnenhuizenblokken 21

3.3 SCHATTING VAN DE VOORGESTELDE VLOEROPPERVLAKKEN, PER GEBIED 22

3.4 SCHATTING VAN DE TOTAAL GEPLANDE VLOEROPPERVLAKKEN 23

3.5 AANLEGMAATREGELEN DIE ZULLEN GENOMEN WORDEN VOOR DE TOEPASSING VAN DE OPTIES VAN HET PLAN 23

3.5.1 Rooilijnen 23

3.5.2 Aanleg van wegenis 23

3.5.3 Erfdienstbaarheden 23

3.5.4 Onteigening 23

3.5.5 Stedenbouwkundige lasten 23

4 RELATIES VAN HET BBP MET ANDERE IN VOEGE ZIJNDE PLANNEN 24

4.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN 24

4.2 GEWESTELIJK GRONDBESTEMMINGSPLAN 24

4.3 GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN 24

0 INLEIDING

0.1 PERIMETER

Zie kaarten 1.1 en 1.2

De perimeter van het BBP « Pacheco » is gelegen op de « Noord-Zuid » verbinding, in het centrum van de Stad Brussel, in het Noordelijke deel van de Vijfhoek, op 1 km van de Grote Markt ; hij grenst aan de « Kleine Ring » en de Koningsstraat en ten Zuidwesten van de gemeente Sint-Joost-Ten-Noode.

Overeenkomstig het Regeringsbesluit van 29.06.07, is de perimeter van het BBP begrensd door :

- De gemeentegrens aan de Kruidtuinlaan,
- De Konings-, Vesalius-, Vandermeulen, de Ligne en de Bankstraat,
- de Pachecolaan, de NMBS halte Congres inbegrepen.

Het grondoppervlak is 104.059 m², de maximale breedte (tussen de Congreshalte en de Koningsstraat) is ± 233 m, en de maximale lengte (tussen de Bankstraat en de Kruidtuin) is ± 640 m.

0.2 CONTEXT VAN DE UITWERKING VAN HET BBP

De eerste bedenkingen aangaande de heraanleg van de site werden sinds 1999 genomen door de Stad terwijl de wijk geleidelijk leegliep. De site werd daarna verkocht door de Staat. Het is op dat moment dat de regionale plannen aangepast werden en de Wijk in een Gebied van Gewestelijk Belang is ingeschreven (GBP 2001) en in een hefboomgebied (GewOP 2002). Teneinde het programma van het GGB te verduidelijken heeft het Gewest zich allereerst een richtschema aangeschaft (2006). Het Regeringsbesluit betreffende het GGB werd in 2007 aangenomen. Ingevolge de publicatie van dit besluit heeft de Stad het uitwerkingsproject van het BBP opnieuw opgestart met de herziening van de doelstellingen in functie van de nieuwe gegevens.

1 ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

1.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN – 12/09/2002

Zie kaarten 1.3

De 12 prioriteiten van het project van de stad en de 8 transversale uitvoeringsvoorwaarden, vastgelegd in het GewOP, zijn van toepassing. De site van het BBP is door haar ligging daarenboven het onderwerp van buitengewone maatregelen :

- In de perimeter van begroening en inrichting van een groene ruimte;
- Nabij een intermodaal knooppunt;
- Langsheen een gewestelijke fietsroute;
- Langsheen een structurerende ruimte met versterkte milieu-integratie (Kleine Ring);
- Langsheen een groen snoer;
- In het hefboomgebied nr 6 « Kruidtuin » en in een site van gewestelijk belang;
- In een gebied, te reorganiseren op vlak van de wegenis (Vijfhoek);
- Langsheen een grootstedelijke weg;
- Langsheen een beschermde site, in te richten voor een lijnbus (Kleine Ring).

1.2 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN - 05/03/2001

Zie kaart 1.7

- Gebied van Gewestelijk Belang nr 11 « Administratief Centrum »: het ganse Rijks Administratieve Centrum, met uitzondering van de Financiëntoren en de gebouwen grenzend aan de blokken D en F aan de kant van de Koningsstraat :

« *Dit gebied is bestemd voor huisvesting, buurtwinkels, kantoren, productieactiviteiten en voor gebieden van collectief belang of van openbare diensten.*

De vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting mag niet lager zijn dan 35 % van de totale vloeroppervlakte in het gebied.

De stedelijke structuur van het geheel beoogt de verbetering van de voetgangers- en fietsersdoorgang in de wijk en de aanleg van de Pachecolaan, met als gevolg een vermindering van haar berijdbare breedte. De toegang tot de Sint-Lazaruslaan zal worden behouden. »

- Gebied van collectief belang of van openbare diensten : sokkel van de Financiëntoren en het Congresstation
- Administratief gebied : Financiëntoren + huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank
- Gebied van Culturele, Historische en Esthetische waarde of voor Stadsverfraaiing (GCHEWS): de hele perimeter
- Structurerende ruimten : Pacheco/Kruidtuin/Koning/Congres

1.3 RICHTSCHEMA « KRUIDTUIN » - 30.11.06

Zie kaarten 1.6

Het hefboomgebied nr 6 heeft het onderwerp uitgemaakt van een richtschema, goedgekeurd door de Regering. Dit richtschema heeft als basis gediend bij het opstellen van het RB van 29.06.07, gewijzigd op 14.05.2009, dat het programma definieert van het toekomstige BBP. Zijn perimeter bedekt het Rijks Administratief Centrum, het Congresstation en de Kruidtuin.

Zie kaart 1.6.1

Het volledige richtschema is beschikbaar op internet op volgend adres: http://www.cae-rac.be. De grote doelstellingen van het richtschema zijn de volgende :

1. De ruimtelijke en functionele aansluiting tussen de Kruidtuin, de Kleine Ring , de Vijfhoek en de stad;
2. Bij haar reconversie, de collectieve identiteit, de bouwkundige-, ruimtelijke- en landschapskwaliteiten van de wijk opwaarderen ;
3. Het vloerplaaturbanisme gebruiken door haar toegankelijkheid te verbeteren en haar gevarieerde werkingen te bevorderen ;
4. De functionele en sociale gemengdheid in de site van het Administratief Centrum introduceren.

Deze doelstellingen worden weergegeven in verschillende interventieopties :

1. Op het vlak van openbare ruimten aan de rand van de Wijk :

- Aanleg van een kruispunt ter hoogte van de Kruidtuin/Pacheco/Sint-Lazarus ;
  - Bedekking van de Victoria Reginalaan;
  - Aanleg van drie nieuwe ingangen tot de Kruidtuin;
  - Heraanleg van de Pacheco- en Berlaimontlaan ten voordele van een betere verdeling van de openbare ruimte;
  - Heraanleg van de Kruidtuinlaan, rekening houdend met de nieuwe configuratie van het kruispunt Kruidtuin /Pacheco/Sint-Lazarus , met de integratie van een onafhankelijke tweerichtingen busbaan tussen de Schaarbeekpoort en het Rogierplein en de ICR nr 10;
  - Langsheen de Pachecolaan voorrang geven aan twee transversale voetgangersverbindingen tussen de twee oevers;
  - Renovatie en achtereenvolgende gedeelde bezetting van het Congresstation door socio-culturele activiteiten, verwant aan de creativiteit van de burger;
  - Openen van de toegang van het metrostation Kruidtuin naar de Tuin;
  - Maken van een « vitrine » aan de ingang van de « Passage 44 » langsheen de Pachecolaan.

2. Op het vlak van de open ruimte van het Rijks Administratief Centrum:
   - Opwaarderen van de esplanade als openbare observatieruimte van het panorama van Brussel
   - Behouden van de organisatorische structuur van de hangende tuin
   - Aanleg van twee nieuwe trappen die de stapsgewijze doorgang toelaten vanuit de Pachecolaan naar het niveau van het Congresplein;
   - Aanleg van een overdekte verticale circulatie (de « Lichtput »);
   - Opwaarderen van de verdelende functie van de Rivolistraat.

3. Op het vlak van de reorganisatie van het Rijks Administratief Centrum:
   - Renovatie van de gebouwen D en F en C;
   - Afbraak van het gebouw G;
   - Behouden en herinrichten van de parkings A en B in hun huidige structuren.

4. Op het vlak van bestemmingen van het Rijks Administratief Centrum:
   - Bestemming van de verdiepingen van de gebouwen C, D en F in administratieve functie;
   - Behouden van de handelsactiviteit op het gelijkvloers van de gebouwen D en F langsheen de Rivolistraat;
   - Inplanting ter hoogte van het gebouw G, langsheen de Oratoriënberg, van een nieuw woongebouw, als « huisjesslak » ingepland, en aan de voorzijde van de Esplanade gekenmerkt door de inplanting van een torengebouw tegenover de Financiëntoren;
   - Bestemmen van de gelijkvloersen van het nieuwe woongebouw voor uitrustingsfuncties of buurtwinkels;
   - Inplanting van één of meerdere stadsuitrustingen in het Groot Restaurant onder de gebouwen D en F;
   - Optimalisering van de toegangen tot de parkings A en B en opening op de twee mogelijke plaatsen van de blinde muur Pacheco : opening tot een handels- of uitrustingsfunctie.

Het schema dat de opties van het richtschema samenvat is hernomen in bijlag.

Zie kaart 1.6.2

Het richtschema wordt vergezeld door een tabel die de oppervlakken per blok en per bestemming detailleert, zowel voor de bestaande situatie als voor de geplande situatie, evenals van een reeks illustraties die aanduiden wat de bouwkundige transcriptie zou kunnen zijn van de hieronder hernomen verschillende opties.

Zie kaart 1.6.3

Het richtschema wordt afgesloten met aanbevelingen omtrent de uitvoering, en door een kalender met de te ondernemen acties. Het schema is gebaseerd op verschillende studies die in bijlage worden geleverd (mobiliteit, planning, historische nota). Merk op dat een economische uitvoerbaarheidsstudie werd gerealiseerd maar niet werd geleverd omdat ze vertrouwelijk is.

1.4 PROGRAMMA VAN HET GGB N^{R} 11 "ADMINISTRATIEF CENTRUM" - RB 29.06.07, [GEWIJZIGD DOOR RB 14.05.09]

Zie bijlagen 1.5.1 en 1.5.2

Door dit besluit is de Stad uitgenodigd om een BBP goed te keuren met betrekking op het deel van haar grondgebied herkend als « gebied van gewestelijk belang (GGB) n^{r} 11 », uitgestrekt over de naburige gebieden begrensd door :

- De gemeentegrens, Kruidtuinlaan;
- De Konings-, Vesalius-, Vandermeulen, de Ligne, en de Bankstraat;

- De Pachecolaan en in zich de NMBS halte Congres integrerend.

Er wordt verduidelijkt dat het BBP overeen moet komen met het programma van het GGB nr 11, zoals opgesteld in de voorschriften aangaande de grondbestemming van het GBP, evenals met de hieronder opgenoemde voorschriften.

- Vanuit het standpunt van de algemene reorganisatievoorstellen van de wijk zal het BBP zich baseren op volgende elementen :

- Het behoud van de parkings A en B in hun huidige structuur ; enkel hun ingangen zouden mogen verplaatst worden,
- Het behoud en de renovatie van de gebouwen D en F,
- Het behoud van de opening naar het Congresplein en van een symmetrische stedelijke compositie die deze opening omlijst;
- De hervorming van het gebied gelegen Oratoriënberg.

- Vanuit het standpunt van de bestemming van de wijk zal het BBP erover waken een functionele gemengdheid te creëren in de wijk, te weten :

- Maximaal 70.000 m² administratieve functie (in de gebouwen C, D en F van het Administratief Centrum, zonder enige andere uitbreiding in de perimeter van het gebied van gewestelijk belang),
- Een minimum van 35 % huisvestingen (in de perimeter van het gebied van gewestelijk belang),
- Een minimum van 5.000 m² handelszaken, met name op het gelijkvloers van de gebouwen langsheen de Rivolistraat en langsheen de Pachecolaan,
- Minstens 8.000 m² uitrustingen, waarvan minstens 6.000 m² in het oude restaurant gelegen in het gebouw F, tegenover de tuin van de Wijk en een speelplein in de buurt van de Pechèretuin,
- Maximum 2.000 parkeerplaatsen,
- Het behoud van de vooruitgeschoven brandweerpost.

Het BBP zal een sociale gemengdheid en de levendigheid van de site toelaten door de invoeging van buurtuitrustingen, de oplegging van woningen bestemd voor bevolkingen met een verschillend socio-economisch niveau, de verzekering van een openbaar gebruik van de Pechèretuin en de esplanade.

- Vanuit het standpunt van de openbare ruimten, eigen aan de site, zal de organisatie van de ruimten zich baseren op :

- De opwaardering van de esplanade als openbare ruimte voor de verkenning van het panorama van Brussel,
- Het behoud van de organiserende structuur van de hangende tuin, de aanleg van een speelruimte bestemd voor kinderen en de herstelling van de Pechèretuin gelegen langs het oude restaurant.

- Vanuit het standpunt van de herinrichting van de toegangen tot de sites en de verbindingen van het Administratief Centrum met haar omgeving, zal het BBP erover waken om :

- transversale voetgangersverbindingen te creëren tussen de twee oevers van de Pachecolaan, waarvan minstens één op de plaats van de Halte Congres, in de as van de Washuis- en de Ommegangstraat, en een andere op de plaats van het kruispunt Bank/Pacheco/Berlaimont,
- nieuwe trappen aanleggen die de stapsgewijze oversteek toelaat vanuit de Pachecolaan naar het niveau van het Congresplein,
- nieuwe verticale overdekte omlopen aanleggen, die in het bijzonder de toegang toelaten van personen met beperkte mobiliteit (Congresstation en Esplanade).

Vanuit deze doelstelling vloeit ook de noodzaak tot de aanduiding van een deugdelijk raakvlak tussen de gevel van het Centrum en de Pachecolaan.

- Vanuit het standpunt van de openbare ruimten aan de randen van de site, zal het BBP erover waken dat voorzien wordt in :

- De heraanleg van de Pachecolaan als stadslaan door haar berijdbare breedte te verminderen, rekening houdend met de eventuele afschaf van de tunnel en de eventuele overdekking van de Victoria Reginalaan in functie van de uitvoerbaarheidsstudie, uit te voeren door het Gewest;
- Het goed doen uitkomen van het Congresstation,
- Een hervorming van de bouwlijn van de Oratoriënberg, de Bank- en de de Lignestraat,
- De inrichting van toegangen tot de site voor fietsers en personen met beperkte mobiliteit.

• Het BBP zal er eveneens over waken dat volgende elementen worden ingevoegd :

- Het opleggen van waarborgen van een gelijktijdige uitvoering van huisvestingen en administratieve oppervlakken,
- De aanneming van criteria die beantwoorden aan de eisen van een hoge milieukwaliteit, zowel voor de algemene aanleg en de infrastructuren als voor de constructies, en dit op het vlak van energie, water, microklimaat, lawaaihinder, afval en lozingen, en materialen.

Dit besluit werd vervolledigd door een Regeringsbesluit van 14.05.09 dat de interpretatie uitlegt die moet gegeven worden voor de toepassing van de oppervlaktedrempel van kantoren en de 35 % huisvesting. De eerste is van toepassing op de blokken C, D & F en de 35 % worden berekend in verhouding tot alle vloeroppervlakken gelegen in het GGB (waaronder eveneens de sokkel van de Financiëntoren en zijn uitbreiding voor het deel gelegen in het GGB).

1.5 GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN VAN DE STAD BRUSSEL – 02/12/2004

Zie kaart 1.4

In de krachtlijnen wordt het Rijks Administratief Centrum (RAC) vermeld, p. 36:

"Daarenboven is een belangrijke inzet voor de Vijfhoek het terugwinnen van bewoners en dus van huisvestingen in alle wijken. In dit kader verschijnen enkele plaatselijke operaties als hoofdinzetten voor het stadscentrum. Het gaat er vaak om de wijk een woonfunctie te geven, die bijna helemaal verdwenen was, zeker ten gunste (maar niet enkel) van de administratieve functie. De belangrijkste interventiezones op het vlak van grond en immobiliën zijn de volgende :

"De heropbouw, tegenover de Pachecolaan, langsheen het Rijks Administratief Centrum, evenals op haar vloerplaat, in de as van de Congresstraat, van een kwaliteitsvol gemengd huisvestingsgeheel en van grote infrastructuren. Wat betreft het feitelijke Rijks Administratief Centrum (RAC) :, dit zal gedeeltelijk moeten omgevormd worden in huisvestingen. Indien voorafgaandelijk een uitvoerbaarheidsstudie moet worden uitgevoerd op het vlak van mogelijke middelen voor de financiering van deze operatie, worden studieontwerpen aangegaan op federaal vlak."

In de kaarten die de krachtlijnen begeleiden is de site ingeschreven in verschillende gebieden, hieronder hernomen :

Kaart 1: Heropleving van de huisvesting:

- Huisvestingsoperatie van minstens 25.000 m² op het RAC;
- Gebied voor de versterking van huisvesting in het Oosten van de Vijfhoek;
- Gebied met voorrang voor de heropwaardering van de residentiële functie in het Oosten van de Vijfhoek, vanaf het RAC.

Kaart 2: Een geïntegreerde economische ontwikkeling ondersteunen:

- Versterken/herstellen van de gemengdheid van de functies in het Oosten van de Vijfhoek;
- Ombouwing van de site van het RAC;
- De handelskernen Congres/Vereniging stimuleren;
- Pachecolaan en kleine ring in structurerende assen, prioritair voor de Stad.

Kaart 3: een duurzame omgeving aanmoedigen:

- Gemeentelijk groen net;
- Belangrijke herregeling van de openbare ruimte (Pachecolaan en kleine ring);
- Ontwikkeling van het GEN net (halte Congres);
- Aanleg van een groene ruimte in het RAC.

Kaart 4 : Nationaal en internationaal vertegenwoordigingsbeleid:

- De Koningsstraat is aangesteld als een symbolische vertegenwoordigingsas ;
- De Sint-Goedelekerk is aangesteld als een symbolisch plaats in de omgeving van de site;
- Het RAC is aangesteld als belangrijk politiek en administratief centrum.

Kaart 5 : Beleid inzake huisvesting:

- Beleid voor de herovering van de huisvesting, toe te passen op het Oostelijke deel van de Vijfhoek

Kaart 6 : Huisvestingspotentiëel:

- Gebied voor de versterking van huisvesting in het Oostelijke deel van de Vijfhoek;
- Uitvoering van gelokaliseerde huisvesting van 25.000 m² , voorzien in het RAC.

Kaart 7 : Beleid inzake openbare ruimte:

- De Pachecolaan is ingeschreven als structurerende as, prioritair voor de Stad, die toegang geeft aan het stadscentrum. Daarentegen wordt hij, als openbare ruimte, aangevoeld als een stedelijke breuk die moet verminderd worden en hierdoor een betere verbinding tussen de hoger- en lagergelegen stad zal toelaten.

Kaart 8 : Beleid inzake milieu:

- Zelfde elementen als op kaart 3.

Kaart 9 : Verbindingsnetten, aanlegvoorstellen:

- Onafhankelijke baan in de Koningsstraat;
- Belangrijke herregeling en nieuwe mogelijkheid van openbaar vervoer, noodzakelijk in de Pachecolaan.

Kaart 10 : Voorstel voor de specialisatie van de bestaande en toekomstige wegen:

- De Kleine Ring wordt aanzien als een grootstedelijke weg;
- De Koningsstraat is de verzamelweg van de wijk en sluit zich aan op een interwijkenweg die de Stad Brussel verbindt met Sint-Joost -ten-Noode;
- De Pachecolaan speelt in dit schema geen rol.

Kaart 11 : Hoofdnetten voor gemotoriseerd vervoer in 2010:

- - Het RAC plaatst zich langsheen de Noord-Zuidverbinding.

Kaart 12 : Beleid op het vlak van gemeenteplanning:

- BBP ter studie aangaande de site van het RAC;
- Basisdossier van BBP omtrent de wijk van de Koningsstraat (ondertussen goedgekeurd als definitief BBP).

<u>Enkele maatregelen uitgaande van de instrumentenborden van het Gem.O.P. die de wijk aanbelangen</u> :

- In de Vijfhoek doorgaan met het vastleggen van de bestemmingen van het Rijks Administratief Centrum/Pacheco:
- De rondetafelconferenties opvolgen voor een uitvoerbaarheidsstudie op het vlak van financiering en rentabiliteit (25.000m² huisvestingen of 35% van de oppervlakte).
- Heropwaarderen van de functies van de grootstedelijke centraliteit en herstellen van de algemene opvatting van het centrum.
- Het beleid van de strijd tegen leegstand en onbebouwde terreinen versterken,

- Eerst en vooral de grote kankers, met een grote visuele invloed, oplossen,
- De herontwikkelingspolen ondersteunen en begeleiden (Administratief Centrum, Albertkazerne ,…),
- In de Vijfhoek het probleem van reconversie in de grote openbare wijken aanpakken, zoals het Rijks Administratief Centrum, de Albertkazerne,…
- BBP Pacheco 99-03 te bestuderen (beslissing GR 21.06.99 voor opmaking)

Doelstellingen :

- Een continuïteit heropbouwen in het stedelijke net door de heroprichting van een gemengdheid van functies door de herinvoering van huisvesting (sociale en culturele gemengdheid);
- De verbinding tussen de boven- en onderstad verbeteren = betere toegankelijkheid van de tuin en de parking;
- De elementen van het stedelijke landschap verbeteren : heropwaarderen van het uitzicht, het aspect van de Pachecolaan verbeteren (doorgangen, St. Lazarustunnel, …);
- Het Congresstation heropwaarderen;
- In de Vijfhoek, de bediening van de Congres- en Kapellehaltes gevoelig opdrijven;
- In de Vijfhoek de samenstellingen van het Congresstation en het Kapellestation met het stads- en voorstedelijk vervoer verbeteren ;
- In de Vijfhoek , een diepgaande renovatie ondernemen van de Kapelle- en Congresstations;
- In de Vijfhoek , de School Congres-Dachsbeck, Onderrichtsstraat, 96 renoveren;
- De inplanting (of het behoud) van buurtwinkels in de wijken in Haren, in de Noordwijk en in de Wijk Onze-Lieve-Vrouw van Sneeuw aanmoedigen;
- Een gezoneerd stedenbouwkundig reglement opmaken voor de Wijk Onze-Lieve-Vrouw van Sneeuw voor het deel, niet begrepen in het BBP Koningsstraat.

1.6 GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN VAN SINT-JOOST-TEN-NOODE – RB 03.02.05

Zie kaarten 1.5

Het ontwerp van Gem.O.P. voor St-Joost-ten-Noode ligt in de lijn van een traditie van « realisatie van sociaal en vernieuwend beleid».

De belangrijkste strekkingen inzake grondbestemming, van belang in het kader van het BBP Pacheco, betreffen de Noordwijk , de Kleine Ring en de Kruidtuin.

De Noordwijk is de belangrijkste mogelijkheid van de wijk om de bewoning in de nabijheid van de Vijfhoek te herinplanten. Het komt er allereerst op aan een gemengde wijk in te richten op lokaal en hoofdstedelijk vlak.

De visie voor de Kleine Ring is de volgende : « *Deze laan moet niet aanzien worden als een verkeersweg die de wijken scheidt, maar als een openbare ruimte, drager van activiteiten, die een makkelijke circulatie toelaat voor de zwakste gebruikers en met esthetische en structurerende kwaliteiten*». In dit perspectief is het interessant te weten dat het voetgangersverkeer zich vooral afspeelt langsheen de Kruidtuinlaan en de Koningsstraat. Daarentegen is een makkelijkere doorgang voor de voetgangers, komende van het centrum, voor verbetering vatbaar.

Op het gebied van mobiliteit zijn de doelstellingen van het Gem.O.P. in overeenstemming met het Gew.O.P. Het Gem.O.P. wil vooral het autoverkeer verminderen en de niet-gemotoriseerde verplaatsingen aanmoedigen. Door de doorvloeiing te verzekeren van de hoofdassen (Leuvense- en Haachtsesteenweg – Middaglijnstraat – St. Lazaruslaan) wordt het druppelsgewijze verkeer in de wijken verminderd. Hiermee evenwijdig wordt de aanleg van verbindingen en wandelwegen voor voetgangers en een fietsroutenet voorgesteld in het Gem.O.P..

Het gebied gelegen langs de Kruidtuinlaan, evenals de geklasseerde Kruidtuinwijk liggen binnen de perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (gchews).

Als groene ruimte is de Kruidtuin het belangrijkste park in de omgeving. Anderzijds maakt de Koningsstraat deel uit van een gemeentelijk groennet, opgemaakt in de gemeente. Dit maakt deel uit van het werkingsbord

nr 7 (synthesebord van de belangrijkste uit te voeren speciale maatregelen) met als doelstelling het groen bestanddeel te maximaliseren en de continuïteit ervan te verzekeren.

1.7 OPTIES GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN DE STAD BRUSSEL – 13.12.07

Zie bijlage 1.6.1

In aanvulling van het besluit van 29.06.07, heeft het College volgende keuzes gemaakt :

- De inplanting voorzien van een nieuwe lagere school;
- De globale bedekking van het geheel van de bovengrondse vloeroppervlakken beperken tot 140.000 m²;
- Enkel een hotel toelaten indien de totale grondoppervlakte van alle bestemmingen niet groter is dan de hierboven voorgestelde 140.000 m² en onder voorbehoud van de juridische bevestiging van de mogelijkheid om zo een bestemming te ontwikkelen;
- 5.000 m² handelszaken, in te planten als volgt :

- minimum 1.500 m² langs de Rivolistraat;
- minimum 1.500 m² in de toekomstige residentiele pool (te ontwikkelen tussen de esplanade en de Congreszuil, de Oratoriënberg en de Bank);
- minimum 2.000 m² langs de Pachecolaan;

- De inplanting voorzien van een kinderkribbe;
- Minstens 25 % vastleggen voor huisvesting van het “geconventioneerde” type en 25 % voor sociale huisvestingen in verhouding tot het geheel van de nieuwe huisvestingen, onder voorbehoud van de uitvoerbaarheid voor sociale huisvesting;
- Geen tankstation toelaten langs de Pachecolaan, naast de vooruitgeschoven brandweerpost.

1.8 OPTIES GOEDGEKEURD DOOR HET COLLEGE VAN DE STAD BRUSSEL – 11.06.09

Zie bijlage 1.6.2

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft volgende keuzes gemaakt tijdens de zitting van 11.06.09, en dit ingevolge de studie van het Milieueffectenrapport en de evolutie van de lopende vergunningen (realisatie van 70.000 m² burelen in de gebouwen D&F en C). De keuzes, verdedigd door het College zijn :

- De inplanting voorzien van een nieuwe Basisschool en een kribbe, die beantwoorden aan de huidige en toekomstige noden van de wijk;
- De globale bedekking beperken van het geheel van de bovengrondse oppervlakken van het deel van het Administratief Centrum, gelegen in het GGB (uitgezonderd de uitbreiding van de Financiëntoren) tot 150.000 m², als volgt onderverdeeld : 70.000 m² burelen/10.000 m² hotelinrichtingen/5.000 m² handelszaken/12.500 m² uitrustingen/52.500 m² huisvestingen;
- Minstens 25 % vastleggen voor huisvesting van het “geconventioneerde” type en 25 % voor sociale huisvestingen in verhouding tot het geheel van de nieuwe huisvestingen, onder voorbehoud van de uitvoerbaarheid voor sociale huisvesting;
- Het tankstation afschaffen langs de Pachecolaan, naast de vooruitgeschoven brandweerpost.

Vergeleken met deze opties, zijn bij het vervolg van de procedure nieuwe elementen tussengekomen, te weten de politieke wil om een voorziening te integreren met een gewestelijke uitwaaiering, bovenop de in bloc D&F (Brandweerpost en voorzieningen in verbinding met de toekomstige gebruiker van het gebouw) reeds voorziene voorzieningen en buurtvoozieningen (kribbe en basisschool. Het programma werd dienovereenkomstig herzien. De globale omhulling is opgevoerd tot max. 143.500 m² vloeroppervlakte, als volgt verdeeld : maximum 68.600 m² kantoren/minimum 5000 m² en maximum 8.000 m² handel/minimum 16.200 m² voorzieningen/minimum 52.500 m² huisvesting waarvan 30% huisvesting van het geconventioneerde en/of sociale type.

1.9 BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN IN EEN STRAAL VAN 500 METER

Naam	Nummer	Basisdossier/ Plan	Goedkeurings besluit	Wijzigingsbesluit	Opmerkingen
STAD BRUSSEL					
Putterij	30-40	PLAN	13.09.84		
Dambord	44-27	PLAN	13.02.69	Gedeeltelijk vervangen door het BBP Martelaren (60-10)	Gedeeltelijke opheffing RB 20.07.06
Kruidtuin	60-09bis	PLAN	17.06.93		Gedeeltelijke opheffing RB 10.09.09
Martelaren	60-10	PLAN	29.10.92		Gedeeltelijke opheffing RB 26.05.05
Koningsstraat	60-15	PLAN	14.07.05		
Beschermde Buurt	80-60	BD	28.07.99		
SINT-JOOST-TEN-NOODE					
Gemeentehuis	19	PLAN	23.09.64		
Queteletplein	25	PLAN	05.06.97		
Koningsstraat	31	PLAN	02.04.81		Opgeheven
Kruidtuin	33	PLAN	28.03.79		Opgeheven
Sint-François	38	PLAN	19.05.89		
BBP	41	PLAN	26.09.02		Opgeheven
IBM Toren	16	PLAN	17.10.74		

1.10 ONTEIGENINGSPLANNEN

Geen onteigeningsplan in de perimeter van het plan, noch in een gebied van 50 m.

1.11 VERKAVELINGSVERGUNNING

Geen verkavelingvergunning in de perimeter van het plan, noch in een gebied van 50 m.

1.12 ERFDIENSTBARBHEDEN EN DOORGANGSRECHT

Erfdienstbaarheid van publieke doorgang op private grond

Zie BBP Plan 2 (bestaande rechtstoestand)

De site is onderworpen aan erfdienstbaarheden van publieke doorgang op private grond die een karakter van openbare ruimte verlenen aan de Rivolistraat, de Esplanade en aan de Pechèretuin.

De tuin die de Congreshalte omringd leent zich ook tot een openbare erfdienstbaarheid van doorgang omdat er een rooilijn is vastgelegd rondom de tuin, maar dit gebied is niet gekadastreerd en mag dus niet als private eigendom worden aanschouwd.

De ruimte gelegen rondom het driehoekige huizenblok Oratoriënberg/Bank/de Ligne, evenals de achteruitbouwzone van het Dexiagebouw langs de Pachecolaan, zijn eveneens belast met een erfdienstbaarheid van publieke doorgang op private grond.

Erfdienstbaarheid van uitzicht

Zie bijlage 2.1.1

De site is onderworpen aan erfdienstbaarheden van uitzicht vanop de Esplanade naar de Basiliek van Koekelberg, wat de potentiële hoogte van de gebouwen op deze plaats beperkt. Deze as die de uitzichten op de Basiliek beschermd heeft geen reële reglementaire waarde omdat hij alleen maar vermeld is in een brief van het Ministerie van Openbare Werken van 22.02.67 en niet geduid werd door een wettelijk document. Gezien de gegeven richtpunten niet toelaten uit te monden op de Congreszuil, noch op de Esplanade, maar op de Pechèretuinen, kan men evenwel veronderstellen dat de oorspronkelijke intentie wel degelijk was om een zicht te hebben op de Basiliek vanuit de Koningsstraat, ter hoogte van de Congreszuil. Deze erfdienstbaarheid van uitzicht is vermeld in het RB van 29.06.07. Het Besluit legt daarenboven op de Esplanade te heropwaarderen als openbare observatieplaats van het panorama op Brussel.

1.13 MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Zie BBP Plan 2 (bestaande rechtstoestand) en kaart 2.1.3.

Goederen ingeschreven op de bewaarlijst in de perimeter van het BBP :

- Congreshalte, Pachecolaan. Ingeschreven als monument op de bewaarlijst van het RB van 13.04.95, door haar historische en artistieke waarde. Deze officiële bescherming dekt het gebouw van de Congreshalte en de rondomliggende openbare tuin.
- Congresplein (terreinstrook aan de rand van de site). Ingeschreven als site op de bewaarlijst van het RB van 02.04.98, door zijn wetenschappelijke, esthetische en historische waarde.
- Beschermd gebied van het Astoriahotel, gedeeltelijk de nrs 160 tot 202 van de Koningsstraat bedekkend (RB van 21.09.00).

Goed opgenomen in de inventaris van de Sites (1996) in de perimeter van het BBP :

- De hangende tuinen van het Rijks Administratief Centrum, ontworpen door de landschapsarchitect René Pechère, zijn opgenomen in de inventaris van de sites, goedgekeurd door het Regeringsbesluit van 06.03.95.

Goederen geklasseerd in het gebied rondom de perimeter van het BBP :

- Sint-Michielskathedraal, Sint-Goedele voorplein. Geklasseerd als monument door het RB van 05.03.36, door haar archeologische, artistieke en historische waarde.
- Traditionele woning, Wildewoudstraat, nr 16. Klassering als monument van de gevels (inbegrepen de hoofdingang en koetspoort), daken, timmerwerken en ondergronden door het RB van 02.04.92.
- Plébantoren. Overblijfsel van de eerste vestingwal. Klassering door het RB van 27.06.91 als monument, van de oude verdedigingstoren uit de eerste vestingwal, genaamd Pléban, waaronder inbegrepen het toegangstorentje in metselwerk dat Noordelijk is aangebouwd en de vestingwal die zich Zuidelijk uitstrekt, de gemiddelde grens vormend tussen de percelen gelegen Wildewoudstraat, nrs 15 en 16 en Treurenberg nr 10 en de percelen gelegen Leuvenseplein, nrs 4 tot 12 en de Treurenberg, nrs 8 tot 18.
- Astoriahotel. Klassering door het RB van 21.09.00 als monument van de straatgevels, het dak en sommige delen binnenin het hotel (inkomhal met ontvangst, lobby, Carltonsalon, Blauw Salon, Bridgesalon, Waldorfzaal, bar, restaurant, eretrap tot de overloop op de eerste verdieping, en de galerie versierd met glaswerk).
- Congresplein nr 1. Klassering als monument door het RB van 08.08.88 van het geheel van het monument.
- Congresplein nr 2 (hoek Konings- en Vandermeulenstraat). Klassering als monument van de gevel en het dak door het RB van 19.04.77.
- Kruidtuin, Koningsstraat, gemeente Sint-Joost-ten-Noode. Klassering als site door het RB van 15.04.64.

1.14 ARCHEOLOGISCHE ONDERGROND

Aan de rand van het gebied is slechts één enkele ontdekking, buiten de context, te vermelden in de Bank- en Wildewoudstraat. Het gaat om archeologisch vroegmiddeleeuws en middeleeuws materiaal. De grondwerken, nodig voor de bouw van de uitbreidingen van het NBB (kant Bankstraat ; kadaster : afdeling C, 7e blad perceel 1807c) hebben geleid tot de toevallige ontdekking van ceramiekwerk (waaronder brokstukken van een kruik uit de XIVe eeuw) en glaswerk. Geen enkel gegeven omtrent de context. Eén enkel stuk bewaard in het Stadsmuseum.

Het archeologische potentieel van de verschillende straten van de perimeter is hieronder gedetailleerd.

- De Bankstraat en de Oratoriënberg : Enkel voor de oudste periodes door diepgaande verplaatsingen verbonden met de realisatie van het Rijks Administratief Centrum.
- Congresplein en Vandermeulenstraat : Voor alle periodes. Ruimten gebouwd op grondverhogingen in een tot dan toe onbebouwd gebied, de oude grond zou ter plaatse zijn gebleven.
- Kruidtuinlaan : Voor alle periodes – uitgezonderd ter hoogte van de Verbindingstunnel waar de archeologische ondergrond vernield is – werd de laan aangelegd aan de buitenkant van het tracé van de wallen van de tweede vestingwerken.
- de Lignestraat: Enkel voor de oudste periodes, met uitzondering van het bovenste deel in de directe omgeving van het Congresplein (cfr supra).
- Pachecolaan: Niets onder de laan door de aanwezigheid van de Verbindingstunnel Noord-Zuid. De archeologische ondergrond is aan de Oostelijke rand van de laan, onder het oude Rijks Administratief Centrum, volledig vernield door massieve diepgaande grondwerken (parkings en funderingen van de gebouwen).
- Koningsstraat: Voor alle periodes. Doordat de verlengde straat gebouwd is op soms belangrijke wallen, doorheen een tot dan toe onbebouwd gebied (Oratoriëntuinen), kon de oude grond ter plaatse zijn gebleven. De uitgraving van kelders onder huizen van nr 160 tot 172 heeft de meer recente lagen vernield, maar de oudere konden bewaard worden.
- Vesaliusstraat: Voor alle periodes werd de grondlaag van dit laatst bewaarde stuk van de oude ***Speldenstraat,*** gekend sinds de XVe eeuw, niet te veel gewijzigd, ondanks de afbraak van alle er rondom liggende gebouwen.

1.15 ONBEWOONBAAR VERKLAARDE GEBOUWEN

Geen Burgemeesterbesluiten voor verlaten, ongezonde of onbewoonbare gebouwen, noch in de perimeter van het plan, noch binnen het 50 m gebied.

1.16 ROOILIJNEN

Zie BBP Plan 2 (bestaande rechtstoestand)

Op de site:

Lokalisatie	Besluit
Oratoriënberg	GR 02.12.1985
Kruidtuinlaan	GR 22.03.1993
de Lignestraat (4-8)	GR 02.12.1985
Bankstraat	GR 02.12.1985
Pachecolaan (7-25)	GR 22.03.1993
Koningsstraat, 160-202	RB 10.05.1776
Koningsstraat (Blok E)	GR 22.03.1993

Binnen de 50 meterzone:

Lokalisatie	Besluit
Wildewoud (16)	Onbekend
Wildewoud (10)	RB 08.03.1858
de Lignestraat (5-13)	Onbekend
Pachecolaan (44 en volgende)	Domaniale wet 03.08.1962
Pachecolaan (34 en volgende)	BBP « Kruidtuin » 60-09bis 17.06.1993
Pachecolaan (24 en volgende)	Domaniale wet 03.08.1962
Bankstraat (4)	GR 02.12.1985
Koningsstraat (105-137)	RB 29.06.1874
Koningsstraat (97-101)	RB 29.06.1874
Koningsstraat (85-93)	RB 29.06.1874
Koningsstraat (150-158)	RB 30.11.1852
Koningsstraat (139-145B)	RB 10.05.1776
Verenigingstraat (1-13)	RB 29.06.1874
Bobijngang (8)	RB 29.06.1874
Vesaliusstraat	RB 30.11.1852

1.17 STATUUT DER WEGEN

De Kruidtuinlaan is een gewestweg ; het is gebruikelijk dat het Gewest het recht heeft, over een afstand van 30 meter, de gemeentelijke delen van de wegen die de gewestwegen kruisen, te beheren. In ons geval gaat het over de Koningsstraat en de Pachecolaan.

1.18 AFGELEVERDE, MAAR NIET UITGEVOERDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN EN ATTESTEN, GROTER DAN 1.000 M2

Onderwerp	Referte vergun-ning	Aanvraag SV en/of MV	Attest volledig dossier	Aflevering vergunning	Stand der werken	Einde der werken
E (+ I & E') Renovatie en transformatie	8J/04	11.07.03 SV&MV	25.02.04	09.07.04		30.04.08
E Mast	15J/06	21.12.05 SV 08.09.06 Beroep	24.04.06	31.07.06 Weigering	Uitgevoerd na beroep	
E (+I & E') Wijzigingen	11J/08	24.04.08 SV	X	X		
D&F Renovatie & transformatie	23P/06	12.04.06 SV	20.03.07 E.I. afgesloten	03.09.09	04.10.10 Lopende	
C Renovatie &	62P/06	08.08.06 SV	29.03.07	16/04/08	X	

transformatie						
C Renovatie & transformatie	84P/08 en 20P/09	15.09.08 SV	10.12.08	03.09.09	04.10.10 Lopende	
D&F Asbest	91P/06	06.11.06 MV klasse II		18.01.07 MV		31.12.08
C, C', G, H, B Asbest	17P/07	XX MV klasse II		07.06.07 MV		31.12.08
D&F Afbraak buitenschrijn-werkerij	49P/07	25.06.07 SV	17.09.07	Weigering 04.09.09	X	
C Afbraak buitenschrijn-werkerij	87P/07	27.11.07 SV	19.12.07	Weigering 04.06.08	X	
Pechèretuin Renovatie	105P/08	11.12.08 SV	X	10.04.09	Lopende	
160 Koningsstraat Uitbreiding hotel op 8e vedieping	046R/11	21.11.11 SV	20.12.11	Gunstig advies onder voorwaarden van de Overlegcommissie 07.02.12		
166 Koningsstraat Uitbreiding en verhoging van het gebouw om er 4 woningen in te richten	016R/11	30.03.11 SV	21.06.11	08.03.12		
Huizenblok Oratoriënberg/ de Ligne/Bank Wijziging en verandering van bestemming	17B/09	23.03.09 SV	12.10.10	08.06.11	X	
Metrostation Kruidtuin Renovatie	26J/07	17.10.07 SV		31.01.08	Uitgevoerd	

Koningsstraat,116-128 – Leuvensplein, 27 - de Lignestraat, 21 Bouw van eenhotel met handelszaak op het gelijkvloers en parking	044R/11 (wijziging en van de vergunning 27R/2010)	28.10.11 SV	27.01.12	Gunstig advies van de Overlegcommissie 06.03.12
Parking B renovatie	022P/12	29.02.12 SV		

2 ANALYSEVERSLAG VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Zie Plan nr 3 van de bestaande feitelijke toestand

2.1 KNELPUNTEN, GEBREKEN EN POTENTIALITEITEN VAN HET GEBIED VAN HET BBP

Ondanks zijn indrukwekkende afmetingen zijn de inplantingen en bouwprofielen van het RAC uitgedacht in functie van de karakteristieken van de omliggende ruimte, zowal aan de kant van de Koningsstraat als aan deze van de Pachecolaan, en zowel aan de kant van de kleine ring als aan deze van de Oratoriënberg.

Het RAC is de getuige van een heel specifieke bouwkundige tijdsgeest en de meeste van zijn componenten stellen een homogene stijl voor, maar de recente en lopende projecten proberen deze karakteristieken te wijzigen en sommige van zijn compositiekwaliteiten te benadelen.

Een van de grote pluspunten van het RAC : de grote open ruimten met verscheidene functies : de geometrische tuin voor de rust en contemplatie, de beboomde wandeling die zich in het groennet bevindt tussen de Kruidtuin en het Koninklijk park, het speelplein en haar recreatieve functie en uiteindelijk de Esplanade, met haar panorama op de stad en haar brede minerale ruimte die verscheidene activiteiten kan huisvesten.

Meerdere ondergrondse doorgangen zijn voorzien voor het voetgangersverkeer om de brede lanen over te steken.

De toegankelijkheid en zichtbaarheid zijn steeds belangrijkere waarden in de hedendaagse samenleving en op dit vlak heeft de wijk een tekort.

De wijk vormt een groot obstakel in de Oost-West circulatie en versterkt de kloof tussen de boven- en onderstad. Meerdere toegangsalternatieven werden voorgesteld, over het algemeen onder de vorm van trappen, maar de toegangsmogelijkheden voor de mensen met een beperkte mobiliteit zijn onbestaand; de toestand is hieromtrent middelmatig en moet verbeterd worden.

Het monofunctionele karakter van het gebied, verbonden door de nood aan verbindingen tussen de boven- en onderstad, brengt een gevoel van onveiligheid met zich mee door een tekort aan sociaal controle.

De site is hoofdzakelijk opgedragen aan de administratieve functie maar biedt een mooie mogelijkheid tot integratie van huisvestingen in het stadscentrum.

De diverse gebouwen van het Centrum, op afstand opgericht, hebben weinig slagschaduw op de omliggende gebouwen en zijn een groot deel van het jaar goed voorzien van zonlicht, net zoals de openbare ruimten.

Er wordt over het algemeen vastgesteld dat de Financiëntoren grote luchtverplaatsingen veroorzaakt. Het gebouw G en de configuratie van de omliggende plaatsen veroorzaken eveneens tocht op het niveau van de Esplanade. De Pechèretuin heeft een betere situatie, enerzijds beschermd door de sokkel van blok F en door de vegetatie aan de rand van de Pachecolaan.

De nabijheid van de Noord-Zuidverbinding is een belangrijke technisch knelpunt dat niet toelaat nieuwe constructies te voorzien aan de kant van de Pachecolaan.

Het complex van het RAC is volledig gebouwd op een vloerplaat, gelegen in de lijn van een belangrijk niveauverschil.

Weinig gekend en onderschat, verbaast het geheel van de Pechèretuinen en het Administratief Centrum door haar harmonie en variatie aan beplantingen. Dit geheel biedt een veel betere opvatting en rijkdom aan de hedendaagse gesimplificeerde groene ruimten.

De randen van het station Brussel-Congres, andere vegetatiepool in de perimeter, vormen een verbinding tussen het handels- en administratieve gebied.

De andere vermelde groene punten zijn de inrichtingen van resterende percelen die een niet te verwaarlozen interpunctie toelaten, te meer daar de perimeter van het BBP maar weinig doordringbare oppervlakken heeft.

2.2 SCHATTING VAN DE BESTAANDE VLOEROPPERVLAKKEN

Eén der moeilijkheden van de analyse van de site bestaat uit de vele onzekerheden betreffende de bestaande vloeroppervlakken. Enerzijds tonen de documenten, aanschouwd als referentie, verschillende cijfers. Anderzijds is het soms moeilijk om een onderscheid te maken tussen de bovengrondse en ondergrondse oppervlakken, gelet op de samenstelling van de site en de afwezigheid van sommige plannen van de bestaande situatie.

Volgens de effectenstudie, uitgevoerd in het kader van de vergunningsaanvraag van blok D&F, telt het RAC 389.205 m^2 , waarvan ongeveer 120.000 m^2 ondergronds:

Gebouw	Oppervlakken in m^2 volgens EI Aries	
A	34.342	
B	43.537	
C	23.491	
C'	6.015	
D&F	80.578	waaronder 62.773 bovengronds
E&I	146.868	
E'	18.898	
G	24.655	
H	10.821	
Totaal RAC	389.205	Waarvan ongeveer 120.000 ondergronds

Men dient te noteren dat het RB een oppervlakte vermeldt van 156.486 m^2 voor het complex van de Financiëntoren, terwijl Aries, zich baserend op de SV, tot 165.766 m^2 komt, door de oppervlakten van de toren en zijn uitbreidingen bij te tellen.

De perimeter van het RAC is 60.563 m^2, wat een V/T verhouding geeft van 4,44.

Voor de gebouwen van de Koningsstraat, langsheen het gebouw D&F, telt het RS Kruidtuin 24.510 m^2 burelen, 1.580 m^2 handel en 5.858 m^2 huisvesting. Deze cijfers werden herberekend op basis van de SV's, en, voor wat betreft de gebouwen gelegen Koningsstraat, 160 en 168, op een schatting van de studiegelastigde. Men bekomt dus 17.165 m^2 burelen, 1.843 m^2 handel, 5.996 m^2 huisvesting en 2.551 m^2 voor hotel.

Het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank omvat 34.786 m^2 burelen.

De halte Congres is samengesteld uit een ventilatieruimte voor de Noord-Zuidverbinding en uit belangrijke oppervlakken in de ondergrond voor de loketten, wachtzalen, technische lokalen en toegangen tot de sporen. De grondbezetting van dit gebouw bedraagt 376 m^2.

Adres	Oppervlakken in m^2	Bron
RAC		
C	14.242	SV **84P/08**
D&F	62.853	SV **23P/06**
E+E'+I	165.766	Studie Aries
G	18.303	RS
H	2.515	RS
Koningsstraat		
160	2.551	Schatting
164	648	SV
166	1.021	SV
168	1.090	Schatting
170-202	22.175	SV **23R/95**
Huizenblok de Ligne/Bank/Oratoriënberg	34.786	SV
Totaal	**325.950**	

Het geheel van de perimeter van het BBP bedekt een oppervlakte van 10,4 ha, wat een V/T verhouding geeft van 3,13.

De bezettingscoëfficient van de grond bedraagt 0,23 voor de perimeter van het BBP en 0,28 voor het RAC (berekening gedaan op basis van de totale plaatoppervlakte waaruit alle oppervlakken van openbare ruimte werden getrokken. De oppervlakte van blok H is bijvoorbeeld niet hernomen in bebouwde ruimte).

De herverdeling van de oppervlakken per bestemming is de volgende:

Oppervlakken (m^2)	Huisvesting	Handel	Bureau	Uitrusting	Hotel	Totaal
Bestaande oppervlakken	**5996** **1,8%**	**4.243** **1,3%**	**318.317** **96,1%**	**0**	**2551** **0,8%**	**331.107**
Financiëntoren	0	0	165.766	0	0	165.766
RAC zonder FT	0	+/- 2400	+/- 100.600	0	0	+/-103.000
Koningsstraat	5996	1843	17.165	0	2551	27.555
de Ligne	0	0	34.786	0	0	34.786

3 DOELSTELLINGEN NAGESTREEFD DOOR HET BBP

3.1 DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

Zie bijlagen 1.5.1, 1.5.2 et 1.6.2

De doelstellingen van het plan zijn uitgelegd in het Regeringsbesluit van 29.06.07 [gewijzigd bij RB 14.05.09] en verduidelijkt door de beslissing van het College van 11.06.09. Deze documenten zijn respectievelijk voorgesteld in de punten 1.4 en 1.8 van huidig document.

3.2 NOTA DIE DE INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN WEERGEEFT

3.2.1 Bestemmingsgebieden

De sokkel van de Financiëntoren en zijn uitbreiding Koningsstraat, evenals de site van het station Brussel-Congres, zijn gelegen in een gebied van collectief belang en openbare diensten, overeenkomstig het GBP.

De Financiëntoren en het grootste deel van het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank zijn gelegen in administratief gebied, overeenkomstig het GBP.

Een klein deel van het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank is gelegen in een gebied bestemd voor huisvesting en handel teneinde een gemengdheid te brengen in dit administratief gebied van het GBP.

De rest van het RAC en de gebouwen Koningsstraat, die tegen haar zijn opgericht, zijn in overeenstemming met het GGB van het GBP.

Het RAC is gelegen in gebied met bijzondere voorschriften A waarin het volgende programma is voorzien :

Het gebied is bestemd voor huisvesting, burelen, uitrustingen van collectief belang en/of openbare diensten en handelszaken. De vloeroppervlakte van het geheel van deze bestemmingen mag niet hoger zijn dan 143.500 m² , onderverdeeld als volgt :

- Huisvesting : minimum 50.250 m², waaronder een minimum van 30 % huisvesting van het sociale en/of "geconventioneerde" type
- Burelen : maximum 68.600 m²
- Uitrustingen van collectief belang en openbare dienst : minimum 16.200 m² waaronder een kleuter- en/of lagere school van minimum 4.500 m², een kribbe van 1.600 m² en een brandweerpost van minimum 1.100 m²
- Handelszaken : minimum 5.000 m², maximum 8.000 m²

De gebouwen Koningsstraat zijn bestemd voor huisvesting; voorzieningen van collectief belang en/of opembare diensten en handelszaken zijn toegelaten in de gelijkvloerse verdieping.

3.2.2 Inplantingen, bouwprofielen, patrimonium en binnenhuizenblokken

De inplantingen en bouwprofielen van de Financiëntoren, van zijn uitbreiding en van het station Brussel-Congres worden behouden.

In het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank, zijn een lichte overschrijding van de huidige bouwlijn, en een lichte verhoging van het bouwprofiel, toegelaten. Het gebied koer en tuin wordt behouden.

In het gebied van de gebouwen Koningsstraat, worden de bouwprofielen van gebouwen met een patrimoniale waarde behouden. Voor het overige kan een lichte reorganisatie van de bebouwde massa overwogen worden maar de toegelaten bouwprofielen zijn in overeenstemming met de gemiddelde bestaande bouwprofielen, uitgezonderd op plaatsen waar de gebieden van koer en tuin zijn gecreëerd

In het gebied RAC zijn wijzigingen van de structuur van de sokkel toegelaten :

- Het is mogelijk de sokkel te verlengen op het vlak van de tuin, tot de rooilijn van de Pachecolaan en de Bankstraat ;
- Er worden drie verticale verbindingsgebieden voorgesteld om de verbindingen tussen de Pachecolaan, ter hoogte van de tuin en de Esplanade, te verbeteren.

De parkeerplaatsen in de sokkel zijn beperkt tot 2.000 plaatsen, waaronder een openbare parking met 250 plaatsen.

De inplantingen en bouwprofielen van de blokken D&F en C (gebieden A1 en A2) worden behouden, maar een uitbreiding van blok C tot de rooilijn van de Oratoriënberg is mogelijk, overeenkomstig de afgeleverde vergunning.

Er zijn twee nieuwe bouwzones voorzien aan weerskanten van de Esplanade.

In het gebied A3, ten Zuiden van de Esplanade, is een huizenblok in U-vorm, geopend naar blok C, gecreëerd. Variaties van bouwprofielen zijn toegelaten per onderzone, maar globaal genomen zijn de hoogste niveau's gelegen langs de kant van de Esplanade (R+14+2 inspringende niveau's) en de laagste op de Oratoriënberg.

In het gebied A4, ten Noorden van de Esplanade, is een toren voorzien van R+17+2 inspringende niveau's (tegenover het niveau van de tuin)

Het plan voorziet bouwzones met patrimoniale waarde en zones van nieuwe constructies. Het station Brussel-Congres, drie gebouwen Koningsstraat, het blok D&F, de helft van het niet gewijzigde blok C en het huizenblok Oratoriënberg/de Ligne/Bank bevinden zich in een gebied van constructies met een patrimoniale waarde.

Een voorschrift legt een begroening van 50 % van de blinde oppervlakken op.

De heraanleg van de Pachecolaan moet de berijdbare breedte verminderen en aansluiten op het groen net. Deze van de Oratoriënberg bevoordeelt de leefbaarheid en veiligheid.

3.3 SCHATTING VAN DE VOORGESTELDE VLOEROPPERVLAKKEN, PER GEBIED

Maximum bouwcapaciteit :		143.500 m²
Bestemmingen	Opgelegde oppervlakken:	Toegelaten oppervlakken
Burelen	0	Max 68.600 m²
Handel	Min 5.000 m²	Max 8.000 m²
Huisvesting	Min 50.250 m²	119.300 m²
Voorzieningen	Min 16.200 m²	85.250 m²

Gebied Koningsstraat

Maximum bouwcapaciteit :		27.555 m²
Bestemmingen	Opgelegde oppervlakken:	Toegelaten oppervlakken
Burelen	0	(bestaande) 17.165 m²
Handel	0 (bestaand 1.843 m²)	Toegelaten op het gelijkvloers(potentiel : 3.402 m²)
Huisvesting	Min 10.950 m² om te voldoen aan de eis van 35 % van het GGB, bij gerealiseerd maximum programma	Onbeperkt toegelaten (maximum inhet midden van de nieuwe bouwprofielen : 20.000 m²)
Voorzieningen	0	Toegelaten op het gelijkvloers (potentieel : 3.402 m²)
Hotel	0	(bestaand) 2.551 m²

Gebied Financiëntoren en uitbreiding

Maximum bouwcapaciteit :		165.766 m²
Bestemmingen	Opgelegde oppervlakken:	Toegelaten oppervlakken
Burelen	0	165.766 m²
Handel	0	Potentieel 2.000 m²
Huisvesting	0	Onbeperkt toegelaten
Productieactiviteiten van immateriële goederen	0	Onbeperkt toegelaten
Voorzieningen	0	Onbeperkt toegelaten
Hotel	0	Onbeperkt toegelaten

Maximum bouwcapaciteit :		36.000 m²
Bestemmingen	Opgelegde oppervlakken:	Toegelaten oppervlakken
Burelen	0	36.000 m²
Handel	0	Potentieel 1.600 m²
Huisvesting	0	Onbeperkt toegelaten
Productieactiviteiten van immateriële goederen	0	Onbeperkt toegelaten in het administratief gebied van het BBP
Voorzieningen	0	Onbeperkt toegelaten
Hotel	0	Onbeperkt toegelaten in het administratief gebied van het BBP

3.4 SCHATTING VAN DE TOTAAL GEPLANDE VLOEROPPERVLAKKEN

Oppervlakken (m2)	Huis-vesting	Handel	Bureau	Uitrusting	Hotel	Totaal
Geplande oppervlakken	**71.894** **19,3%**	**7443** **2%**	**271.283** **72,8%**	**19.200** **5,1%**	**2551** **0,7%**	**372.821**
Financiëntoren	0	0	165.766	0	0	165.766
RAC zonder FT	50.250	5.000	68.600	19.200	0	143.500
Koningsstraat	9.644	1843	13.517	0	2551	27.555
De Ligne	12.000	600	23.400	0	0	36.000

3.5 AANLEGMAATREGELEN DIE ZULLEN GENOMEN WORDEN VOOR DE TOEPASSING VAN DE OPTIES VAN HET PLAN

3.5.1 Rooilijnen

Het plan voorziet geen wijziging van de rooilijnen.

3.5.2 Aanleg van wegenis

Het plan voorziet geen aanleg van wegen.

3.5.3 Erfdienstbaarheden

Het plan behoud de bestaande erfdientsbaarheden van publieke doorgang op private grond.

3.5.4 Onteigening

Het dossier bevat geen onteigeningsplan.

3.5.5 Stedenbouwkundige lasten

De aflevering van sommige stedenbouwkundige vergunningen mag onderworpen worden aan stedenbouwkundige lasten op basis van de reglementering of van voorschriften, in voege bij de indiening van de vergunningsaanvragen.

4 RELATIES VAN HET BBP MET ANDERE IN VOEGE ZIJNDE PLANNEN

4.1 GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Het plan is in overeenstemming met de voorschriften van het GOP.

4.2 GEWESTELIJK GRONDBESTEMMINGSPLAN

Het plan heeft geen voorschriften die afwijken van het GBP.

Het Plan is in overeenstemming met de voorschiften van het GBP en met het gedetailleerde programma van het GGB nr 11, overgeschreven in het Regeringsbesluit van 29.06.09 (gewijzigd door Regeringsbesluit van 14.05.09).

Het BBP neemt echter afstand van het voorschrift van het besluit dat de oplegging voorziet voor de gelijktijdige realisatie van burelen en huisvestingen op de site van het RAC. De bureeloppervlakken werden immers al in 2009 afeleverd door stedenbouwkundige vergunningen, en dit voor de quasi totaliteit van de quota van 70.000 m². Om zich evenwel te verzekeren van de realisatie van minstens 35 % van huisvesting in verhouding tot het geheel der bestemmingen, van 30 % “geconventioneerde” huisvestingen, van de uitvoering van uitrustingen, van de heraanleg van gebieden van publieke doorgang op private grond en de creatie van verticale verbindingen, evenals van de niet-overschrijding van de parkeerquota, begeleiden de voorschriften nauwkeurig elke bouwaanvraag.

4.3 GEMEENTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

Het plan bevestigd voor de perimeter de opties van het Gem.O.P. van de Stad Brussel.

Voor wat de precieze inrichting betreft, wijken de opties licht af van de krachtlijnen omdat het onmogelijk is bovenop de Noord-Zuid Verbinding te bouwen en omdat de RB het behouden van de structuur voorschrijft.

Brussel,

De ontwerper, de CEL PLAN van het DEPARTEMENT STEDENBOUW, erkend bij Ministerieel Besluit van 03.03.2008,

Jean-Pierre DEMEURE
Ingenieur-Directeur Generaal