

NOVEMBER 2006



RICHTSCHEMA

HEFBOOMGEBIED N°6

KRUIDTUIJN

ATELIERS LION
ARCHITECTES URBANISTES + MSA

IN SAMENWERKING MET
MODUS EXPERT
CITEC
MENIGHETTI PROGRAMMATION



INHOUDSTAFEL

INLEIDING	3
WAT IS EEN RICHTSCHEMA?	4
WAAROM EEN RICHTSCHEMA MET DAARIN DE RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM ?	4
HOE IS DIT DOCUMENT SAMENGESTELD?	5
DE COMBINATIE VAN EEN ONTWERP EN EEN INNOVATIEVE WERKWIJZE	5
EEN STAPSGEWIJS SAMENGESTELD ONTWERP VAN RICHTSCHEMA (OPSTELLING VAN EEN SCHEMA)	5
FASE 1 “Een gemeenschappelijk beeld van de site en haar problemen vormen”	5
FASE 2 “Een structuur uittekenen voor de ruimte en voor openbare voorzieningen als samenbundelende elementen bij de ontwikkeling van	5
FASE 3 Uitwerking van het ontwerp van richtschema	5
FASE 4 Definitieve versie van het richtschema	5
DE BIJ HET PROJECT BETROKKEN PARTIJEN	7
HET OVERLEGSYSTEEM	8
WERKWIJZE VAN HET OVERLEGSYSTEEM	9
HET ONTWERP VAN RICHTSCHEMA	10
GEZAMENLIJKE DOELSTELLINGEN VAN HET HEFBOOMGEBIED	10
VOORGESTELDE INGREPEN	11
Omliggende openbare ruimten	11
Rijks Administratief Centrum - Algemene voorstellen voor de openbare ruimte	12
Rijks Administratief Centrum - reorganisatie voorstellen	12
Rijks Administratief Centrum - algemene voorstellen in verband met de bestemmingen	13
SAMENVATTING	14
Overzichtstabel van de oppervlaktes bestaande toestand	15
Overzichtstabel van de oppervlaktes bestaande toestand	15
PLANNEN	16
UITVOERING	17
Algemene aanbevelingen	17
Vereiste ingrepen, initiatiefnemers van de projecten en partners uit de openbare sector	18
Overeenkomsten en partnerships	20
Planning	20
Economische berekening	22
LEXICON	22
COLOFON	23



De studieperimeter van het richtschema beslaat in een eerste fase ongeveer 16 hectare en grenst aan het deel van het gebied met het Rijks Administratief Centrum (RAC), de Kruidtuin en de Sint-Lazaruslaan. Het deel van het hefboomgebied met het Rogierplein en de centrumlanen behoort dus niet tot het bestudeerde gebied. Deze perimeter werd verder verfijnd naarmate de studie vorderde. De uiteindelijke perimeter (zie lager) heeft in de eerste plaats een functioneel doel. Zo behelst hij alle ingrepen en aanbevelingen die in het kader van dit richtschema zijn gepland.

BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VOOR HET GGB NR° 11 - RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM (RAC)

Dit gebied is bestemd voor woningen, buurtwinkels, kantoren, productieactiviteiten en voor uitrustingen van collectief belang of voor openbare diensten.

De voor de woonfunctie bestemde vloeroppervlakte mag niet minder bedragen dan 35% van de totale vloeroppervlakte in het gebied.

De stedenbouwkundige ingrepen zijn erop gericht de site beter bereikbaar te maken voor voetgangers en fietsers; dit houdt onder andere in dat de bereijdbare oppervlakte van de Pachecolaan wordt versmald. De aansluiting op de Sint-Lazaruslaan wordt behouden.

INLEIDING

WAT IS EEN RICHTSCHEMA ?

Het GewOP 2002 legt 14 hefboomgebieden vast. Zes daarvan zijn prioritair, waaronder het hefboomgebied nr° 6 “Kruidtuin” waarvan sprake in dit richtschema.

Het GewOP, een strategisch gewestelijk ontwikkelingsinstrument, bepaalt de omtrek van die hefboomgebieden.

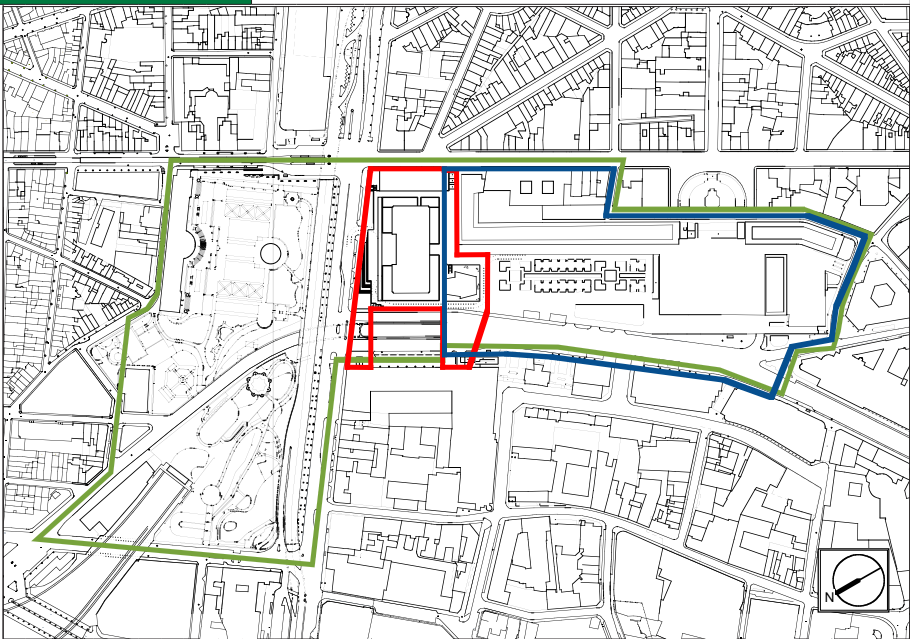
Het richtschema is een met plannen gestoffeerd document dat de omtrek van elk hefboomgebied exact vastlegt en dat de voornaamste interventie-opties en de vereiste middelen omschrijft die erin worden uiteengezet.

Het richtschema zet dus de te volgen strategische koers uit op basis waarvan de praktische invulling van de voornaamste doelstellingen in grote lijnen in de tijd wordt omschreven.

Aan de hand van het richtschema kunnen de prioriteiten inzake de uitvoering van de doelstellingen worden vastgelegd en krijgt men een beeld van de omvang van de organisatie.

Worden door het richtschema bepaald:

- de exacte omtrek van het hefboomgebied;
- de voornaamste ingrepen;
- de vereiste middelen;
- een lijst met de betrokken partijen die de aanbevolen maatregelen toepassen;
- een planning voor de realisatie van de doelstellingen.



VOORLOPIGE PERIMETER VAN HET RICHTSCHEMA

legende		Voorlopige perimeter van het hefboomgebied nr. 6
		Perimeter van de zone van gewestelijk belang nr. 11
		Perimeter van de stedenbouwkundige aanvraag van de Financietoren (werf in uitvoering)



De criteria aan de hand waarvan de vernoemde hefboomgebieden op een uitputtende en niet-cumulatieve wijze kunnen worden afgebakend, zijn de volgende:

- ruimte waarvan de ontwikkeling de medewerking vereist van 2 of meer gemeenten (BBP);
- bestaan van een project van supralokaal belang (of waarvan de voorwaarden voor het welslagen afhangen van de interventie van andere gemeenten of van het gewest);
- het voortbestaan van een belangrijke stads-kanker of van een terugkerend probleem met de inrichting of de ontwikkeling;
- de aanwezigheid van een in het GBP vastgelegd GGB of GGBUA;
- de noodzaak om de ontwikkeling te organiseren van een ruimte in de buurt van een verkeersknooppunt;
- de noodzaak om interventies uit diverse programma's te coördineren (herwaardering, herinrichting van een structurerende as, enz.).

Hoewel de Financietoren niet in het GGB nr° 11 ligt, willen we in dit verband aanstippen dat we de het RAC altijd hebben beschouwd als één geheel met daarin de Financietoren. Vandaar dat rekening werd gehouden met zowel de volumes voor de globale samenstelling ervan als met de kwantitatieve kenmerken bij de opstelling van de planning en voor het mobiliteitsbeleid in het hefboomgebied.

De criteria die de opname van een zone in de perimeter van een hefboomgebied rechtvaardigen, zijn vastgelegd in het GewOP 2002. In het hefboomgebied nr°11 stuiten we op een aantal problemen die een globale visie vergen bij de aanleg van dit deel van het Brusselse grondgebied. Hierna volgt een overzicht van die problemen:

Het RAC (is momenteel volledig buiten gebruik en er bestaat geen enkel gedeeltelijk renovatieproject voor de oude Financietoren), die in twee delen werd verkocht aan privé-investeers; om ze te herbestemmen, is er echter een welomlijnd programma nodig dat naderhand door de stad kan worden gebruikt als basis voor een BBP

De wisselwerking tussen het RAC en de omliggende openbare ruimten

De aanwezigheid van de Congreshalte, een toekomstige GEN-halte waarvan de gebruikers duidelijk het RAC als herkomst of bestemming hebben
--

HOE IS DIT DOCUMENT SAMENGESTELD?

Het onderhavige document heeft overeenkomstig het Bestek voornamelijk een praktisch doel. Het beschrijft niet de gedetailleerdere analyses en studies; die zijn overgenomen in de bijlagen.

Het document is samengesteld twee hoofddelen:

Het eerste deel beschrijft het systeem dat we toepasten om stap per stap te komen tot de samenstelling van een ontwerp van richtschema. Dit deel beschrijft de partijen die deelnamen aan de ontwikkeling en de algemene werkwijze.

Het tweede deel beschrijft het eigenlijke ontwerp van richtschema (gemeenschappelijke doelstellingen, interventiemogelijkheden en de eerste stedenbouwkundige toepassing van deze elementen) alsmede de verschillende aspecten van de uitvoering in de praktijk (actieplannen, planning, afspraken en partnerships, enz.)

DE COMBINATIE VAN EEN ONTWERP EN EEN INNOVATIEVE WERKWIJZE

EEN STAPSGEWIJS SAMENGESTELD ONTWERP VAN RICHTSCHEMA (OPSTELLING VAN EEN SCHEMA)

De studie die voorafging aan het richtschema werd opgesplitst in vier verschillende fasen met de bedoeling op een progressieve en constructieve wijze tot een visie te komen die wordt onderschreven door zowel de openbare als de private partners.

Hierna volgt een overzicht van die vier fasen:

FASE 1 “Een gemeenschappelijk beeld van de site en haar problemen vormen”

Tijdens deze fase werden voornamelijk de bestaande toestand in kaart gebracht, de problemen afgewogen en de structurerende technische parameters geïdentificeerd.

We hebben daarvoor een groot aantal bronnen aangeboord en gebruikgemaakt van zowel documenten als

overleg tussen de private en openbare partners.

Er hadden bilaterale vergaderingen plaats met alle bij het project betrokken administratieve partijen en met de eigenaar van het RAC (RAC Invest). Er werd een vergadering belegd met het gewest, de gemeenten en het studiebureau teneinde de diagnose en de doelstellingen politiek te bekrachtigen.

Daarnaast organiseerde BRAL een openbare informatievergadering en een workshop over het RAC om de bewoners en de betrokken partijen van de burgermaatschappij die belang hebben bij de ontwikkeling van het hefboomgebied te informeren en de

diagnose-elementen aan te vullen.

Deze eerste fase werd bekrachtigd door het Begeleidingscomité tijdens de vergadering van 24/03/2006.

FASE 2 “Een structuur uittekenen voor de ruimte en voor openbare voorzieningen als samenbundelende elementen bij de ontwikkeling van het hefboomgebied”

De tweede fase van de studie bestond erin een structuur voor het gebied en voor de openbare voorzieningen samen te stellen. De openbare ruimte in de ruime zin van het woord (lanen, Kruidtuin, maaiveld) staat centraal in het project. Het ging hier erom de openbare ruimte te beschouwen als

een samenbundelend en structureel element bij de functionele herwaardering van het RAC.

Vrijwel centraal in het project staat de aanleg van de Pachecolaan en de Kruidtuinlaan aangezien beide lanen alle samenstellende elementen van de wijk rond zich verenigen.

Tijdens deze fase werden de door de programma’s gestimuleerde openbare voorzieningen en het dienstenaanbod (handelszaken) in kaart gebracht op basis van de eerste algemene planningshypotheses.

Eenmaal de structuur van de openbare ruimte gekend was, hebben we een ontwerpscenario uitgetekend voor de functionele moge-

lijkheden en gedaanten van het RAC in haar omgeving.

Dit scenario wordt beschreven in fase 3 van de studie.

Tijdens deze fase werden twee vergaderingen met drie partijen (gewest, gemeenten, studiebureau) georganiseerd om de elementen van het programma en de grote lijnen van het project politiek te bekrachtigen. Hierbij werd onder andere gebruikgemaakt van de bevindingen van een door BRAL georganiseerde workshop over het RAC.

Deze tweede fase werd bekrachtigd door het Begeleidingscomité tijdens de vergadering van 04/05/2005.

Dankzij de fasen 1 en 2 kreeg men een beter beeld van de gezamenlijke doelstellingen en van de inrichtingsmogelijkheden die in het ontwerp van richtschema werden uiteengezet. Deze punten, waarin dieper wordt ingegaan verderop in dit document, tonen het belang van die twee fasen.

FASE 3 Uitwerking van het ontwerp van richtschema

Tijdens de eerste twee fasen werden de algemene principes en keuzemogelijkheden van het richtschema voorgesteld.

Deze fase omvat de uitwerking ervan in de vorm van een ontwerp van richtschema. Ze heeft dus betrekking op alle in het inleidende hoofdstuk aangehaalde elementen.

De methodologie die tijdens de offerteaanvraag werd voorgesteld, voorziet dat het ontwerp van richtschema ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het Begeleidingscomité, aan de

drie betrokken partijen en aan de workshops van het RAC, en dat het als basis dient bij de onderhandelingen met RAC Invest met het oog op een akkoord over een gezamenlijk project voor de herwaardering van het gebied van het RAC.

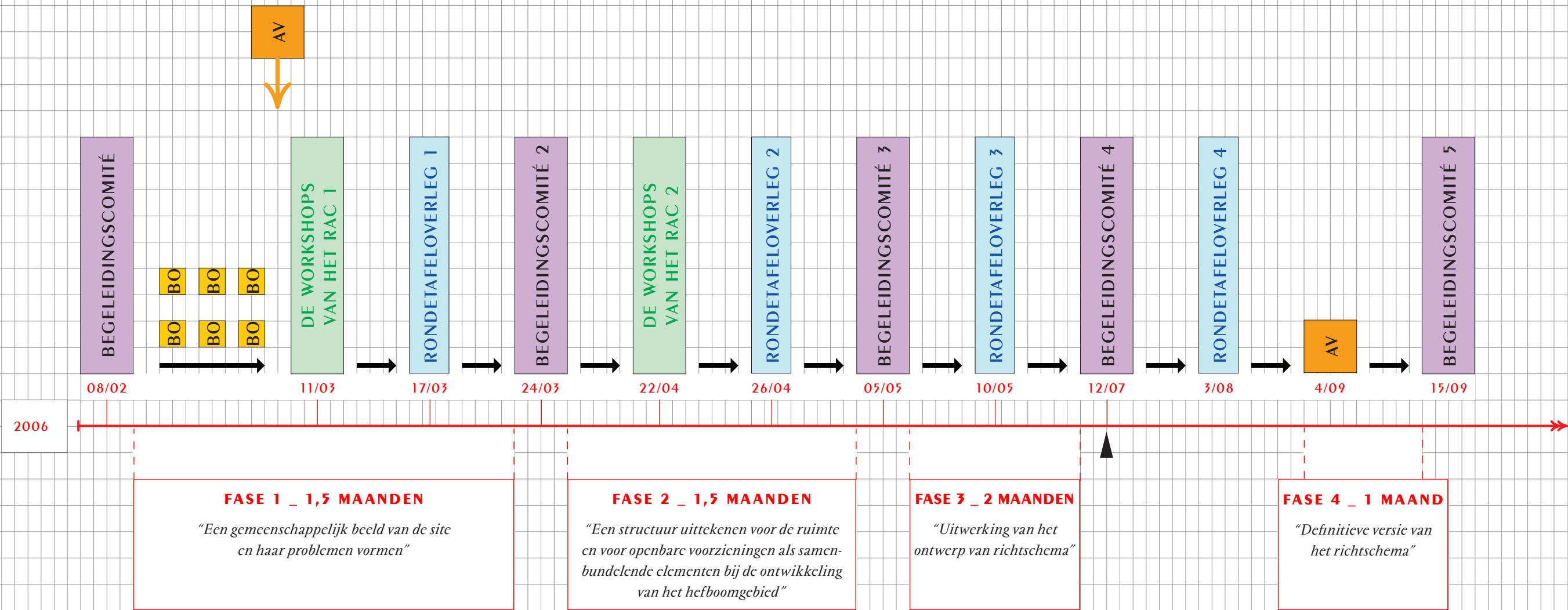
Deze fase werd voorgelegd aan het Begeleidingscomité van 12/07/2006

FASE 4 Definitieve versie van het richtschema

De vierde fase beschrijft hoe het in dit rapport voorgestelde basisscenario wordt bijgeschaafd en gaat dieper in op wijze waarop de verwerking van de aanpassingen en aanvullingen van aangevraagde studies erin worden verwerkt.

Deze fase werd voorgelegd aan het Begeleidingscomité van 15/09/2006

OVERZICHT VAN DE FASEN VAN HET RICHTSCHEMA
STUDIE HG KRUIDTUIN



DE BIJ HET PROJECT BETROKKEN PARTIJEN

Om zich een beeld te kunnen vormen van de doelstellingen van het richtschema en van het ontwerp, moet men de rol van de openbare en private partners kennen en situeren.		RAC Invest kocht in 2003 het RAC van de Belgische staat; de Financietoren, die al in 2001 werd verkocht, maakte geen deel ervan uit.		Het studiebureau ten slotte, dat door de gewestregering werd geselecteerd in het kader van een Europese offerteaanvraag, treedt op als een technisch projectteam dat ernaar streeft de belangen van de verschillende betrokken partijen op elkaar af te stemmen om zo tot een samenhangende stedenbouwkundige visie voor de perimeter van het hefboomgebied te komen.
Het richtschema is een gewestelijk planningsinstrument. Het is derhalve het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via het kabinet van de minister-president en de verschillende gewestelijke en para-gewestelijke besturen (BROH, BUV, BIM, GOMB, MIVB, enz.) dat de uitwerking coördineert en knopen doorhakt. Het is uiteindelijk de Brusselse gewestregering die het richtschema goedkeurt. Wat het gebied van gewestelijk belang nr°11 betreft, waarover zich een groot deel van het RAC uitstrekt, is het trouwens de Brusselse Hoofdstedelijke Gewestregering die in een regeringsbesluit de grote lijnen van het richtschema moet vastleggen.		NMBS Holding is de moedermaatschappij die de activiteiten van Infrabel (beheerder van de infrastructuur) en van de NMBS (exploitant van het spoorwegnet) coördineert. NMBS Holding heeft een belangrijk aandeel in het het project aangezien de Noord-Zuidverbinding (beheerd door Infrabel) gedeeltelijk onder de tuinen van het RAC loopt en in sterke mate de bebouwbaarheid van het gebied op die plek bepaalt. Op de site bevindt zich trouwens een spoorwegstation (station Congres), dat een belangrijk aandeel heeft in de huidige en toekomstige bediening ervan door het openbaar vervoer (uitbouw van een GEN-spoornet tegen 2012).		
Het RAC ligt volledig op het grondgebied van de Stad Brussel . Eenmaal de gewestregering in haar besluit de krijtlijnen heeft uitgezet, moet de stad Brussel een BBP voor het GGB nr°11 opstellen. Een groot deel van de openbare ruimten in de directe omgeving van het RAC bevindt zich trouwens op haar grondgebied.		Bij dit project zijn ook andere, niet-institutionele partijen betrokken; het beperkt zich dus niet tot overleg tussen administraties, overheden en eigenaars van de site. Ook de inwoners en gebruikers van de omliggende wijken moeten bij de gesprekken worden betrokken. Daarnaast is er ook het verenigingsleven , dat in het verleden blijk gaf van veel dynamiek en zich sterk interesseerde voor de toekomst van het RAC.		
De Gemeente Sint-Joost wordt betrokken bij het project aangezien haar grondgebied grenst aan het RAC. Ze is trouwens betrokken partij bij elke ingreep aan de Victoria Reginalaan en aan de Kruidtuin, die zich beide op haar grondgebied bevinden.		BRAL is betrokken partij in zijn hoedanigheid van bindmiddel tussen de verschillende betrokken partijen. Het was de gewestregering die de vereniging in 2005 met deze taak belastte.		

HET OVERLEGSYSTEEM

Via ons overlegsysteem hebben we erop toegezien dat alle betrokken partijen hun mening kenbaar konden maken over de toekomstige herinrichting van de site.

Om het door ons opgezette initiatief tot een goed einde te brengen, is een stabiel draagvlak nodig om de voorgestelde werkwijze te kunnen toepassen.

Essentieel hierbij is dat alle betrokken partijen zich op één lijn opstellen, vooral bij de verdeling van de taken en respectieve functies.

Het schema hiernaast licht ons overlegsysteem en het verband tussen de verschillende betrokken partijen toe.

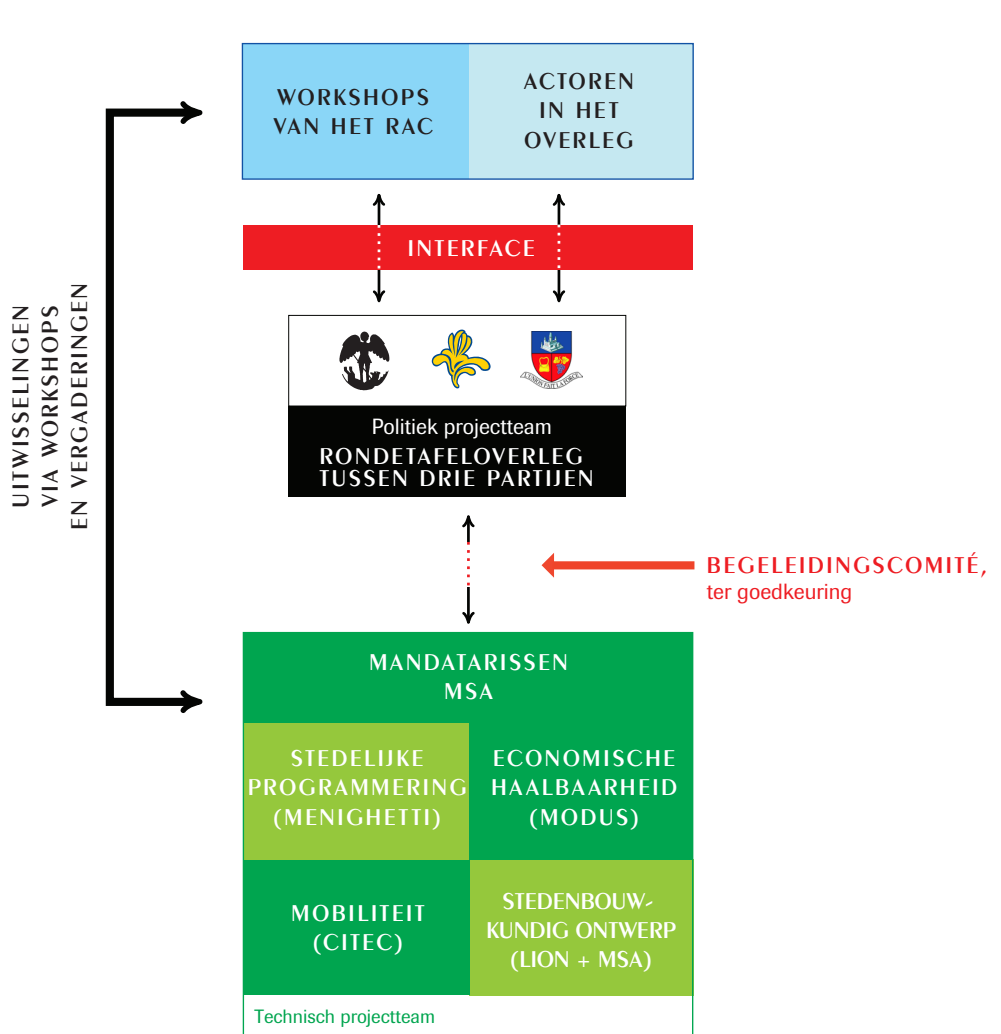
De taak van al die partijen wordt hierna uitgelegd:

BIJ HET OVERLEG BETROKKEN PARTIJEN

Het studiebureau heeft gedurende heel de onderzoeksfase zijn oor te luisteren gelegd bij elke betrokken partij. Dat bilaterale overleg had tot doel basisinformatie te vergaren over de eisen en verwachtingen aangaande de ontwikkeling van het gebied. Dankzij dit overleg beschikken we over basisinformatie die ons in staat stelt de diagnose te stofferen en de doelstellingen waar te maken.

DE WORKSHOPS VAN HET RAC

Het door ons opgevatte overlegmodel voorzag open gespreksvergaderingen met bewoners en betrokken partijen uit de burgermaatschappij die belangstelling toonden voor de ontwikkeling van het hefboomgebied. Die work-



shops werden georganiseerd door BRAL.

De workshops van het RAC kwamen tweemaal samen:

De eerste keer ter gelegenheid van voorafgaande gesprekken over de doelstellingen en diagnose-elementen

Een tweede keer tijdens een gesprek over de door het studiebureau voorgestelde principes van het project

De vergaderingen waren in feite intensieve workshops die telkens een halve dag duurden. Elke keer namen een dertigtal mensen eraan deel. BRAL speelde de resultaten van de workshops van het RAC door aan de Begeleidingscomités en aan de leden van het rondetafeloverleg tussen drie partijen.

RONDETAFOVERLEG TUSSEN DRIE PARTIJEN

Rekening houdend met de doelstellingen van de studie, leek het ons absoluut noodzakelijk om stroomopwaarts van het Begeleidingscomité een specifiek follow-upsysteem te installeren waarin de voornaamste besluitvormende politieke instanties, in casu het Brusselse gewest en de gemeenten (in de eerste plaats Brussel-Stad en Sint-Joost) vertegenwoordigd zijn. De driepartijige ronde tafel vormt het politieke luik van het ontwerp van richtschema.

Die ronde tafel heeft tot doel de politieke beslissingen om te zetten in een werkbaar stamien, dat wordt bekendgemaakt.

Ze speelt een proactieve rol

tijdens heel de ontwerpfase: ze is stroomopwaarts van de Begeleidingscomités betrokken bij de voorstelling van ideeën en bij de uitvoering van de projecten.

HET BEGELEIDINGSCOMITÉ

Het Bestek installeert een Begeleidingscomité waarin behalve de voornaamste gewestelijke en gemeentelijke administraties die belang hebben bij het richtschema ook de eigenaar van de site (RAC Invest) en BRAL zetelen, dit laatste in zijn hoedanigheid van tussenpersoon tussen het comité en de bewoners.

Het Begeleidingscomité ziet toe op het goede verloop van de verschillende taken, neemt beslissingen en legt de fasen vast.



De workshops van het RAC



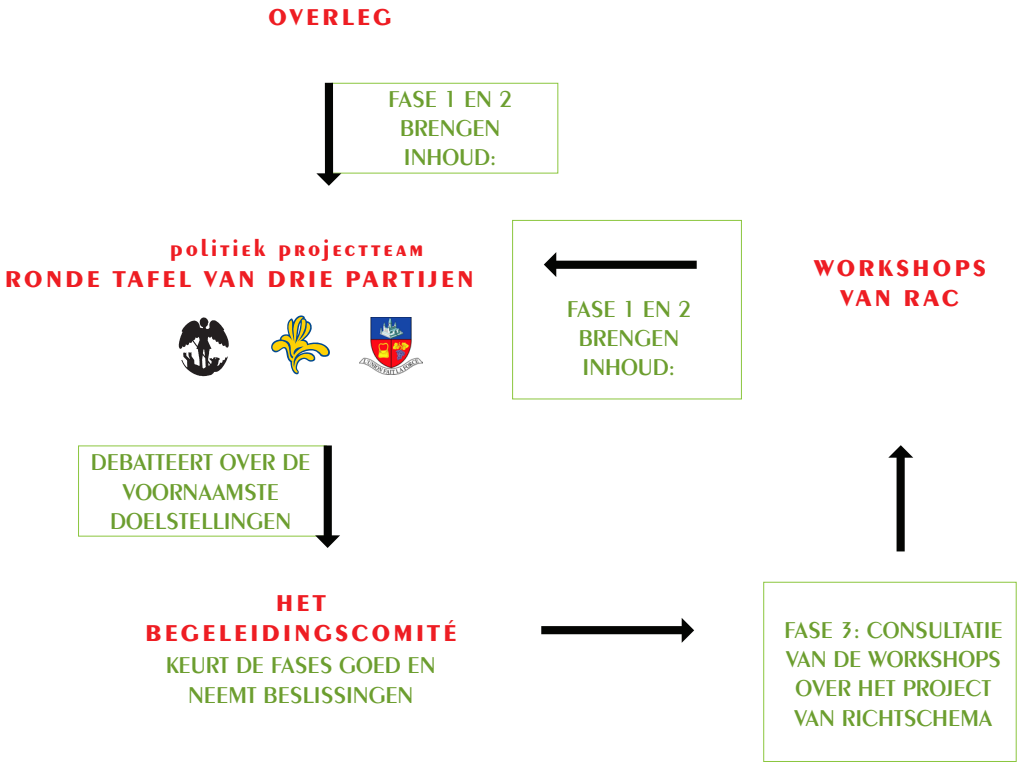


WERKWIJZE VAN HET OVERLEGSYSTEEM

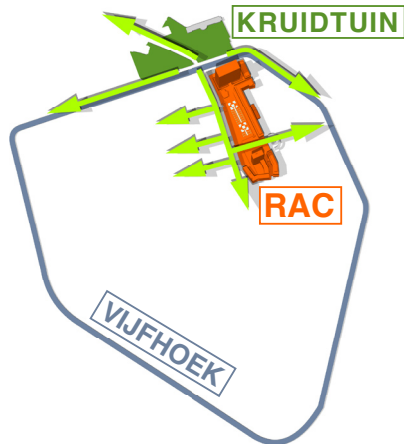
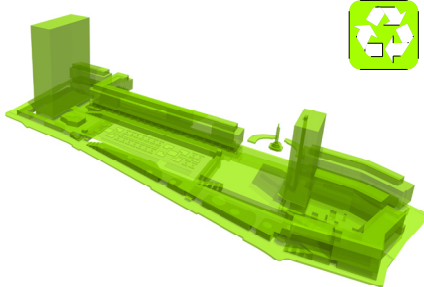
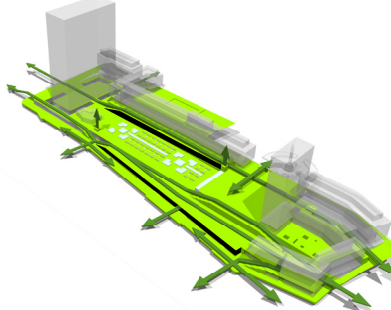
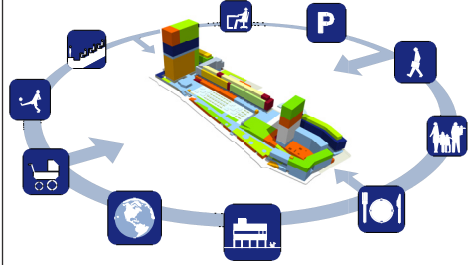
Het schema hiernaast beschrijft de werking van het overlegssysteem dat in het leven werd geroepen ter gelegenheid van de opstelling van het richtschema.

Het beschrijft

- de wijze waarop de fasen van het Begeleidingscomité worden bekrachtigd
- de centrale rol van het rondetafeloverleg met drie partijen bij de gezamenlijke voorstelling van ideeën en in het politieke besluitvormingsproces
- de overwegend adviserende taak van de workshops van het RAC bij de voorstelling van ideeën en bij de bekrachtiging van principes en projecten.



HET ONTWERP VAN RICHTSCHEMA

GEZAMENLIJKE DOELSTELLINGEN VAN HET HEFBOOMGEBIED															
Uit diepgaande gesprekken, gevoerd in het kader van het overlegsysteem, werden er vier hoofddoelstellingen gefilterd die prioritair worden bevonden voor de ontwikkeling van het hefboomgebied. Die specifieke doelstellingen vullen de algemene doelstellingen aan van het GewOP en van het GemOP van Brussel-Stad en Sint-Joost inzake huisvesting, de aanpak van stadskankers, de economische ontwikkeling en de duurzame ontwikkeling..															
DOEL 1						DOEL 2				DOEL 3				DOEL 4	
de ruimtelijke en functionele wisselwerking tussen de Kruidtuin, de kleine ring, de Vijfhoek en de stad verbeteren				oriëntatie van de Financietoren naar de Kruidtuinlaan, afbraak van de voetgangersbruggen over de Pachecolaan, bouw van een trap om de verbinding voor voetgangers tussen het maaiveld van het RAC en de Kruidtuinlaan te verbeteren op de plaats waar ze de Pachecolaan kruist. In het kader van het richtschema is het de bedoeling deze aanpassingen erdoor te drukken en meer in het algemeen rekening te houden met de verschillende mogelijkheden om de Kruidtuin en het centrum van Brussel ruimtelijk en functioneel beter op elkaar te doen aansluiten.		tijdens de herwaardering ervan de gemeenschappelijke identiteit en de architecturale, ruimtelijke en landschappelijke eigenschappen van het RAC uitspelen				de gelijkgrondse functies beter bereikbaar maken voor de verschillende gebruikers				het RAC een mix van functionele en sociale bestemmingen meegeven.	
															
De Victoria Reginalaan is momenteel een moeilijk over te steken verkeersader tussen de Vijfhoek, de Kruidtuin en de verderopgelegen wijken van Sint-Joost en Schaarbeek. De kleine ring, die hier aan de oppervlakte komt, veroorzaakt veel lawaaihinder voor de gebruikers van de Kruidtuin. Het probleem situeert zich op de kruising van de Victoria Reginalaan en de Sint-Lazarustunnel, maar ook op heel de Pachecolaan en de Berlaimontlaan, die zijn opgevat als een autosnelweg. Ter gelegenheid van de renovatie van de Financietoren zijn er aanpassingen gepland die de wisselwerking tussen de gebouwen en de openbare ruimte moeten verbeteren: formele				Rekening houdend met de door het GBP voorgeschreven dichte bebouwing van de site, streeft deze doelstelling in de eerste plaats het behoud van het uitzicht van de Esplanade na; dit perspectief maakt deel uit van de opeenvolgende panorama's van de Koningsstraat en biedt een kijk op de stad. Het beoogt bovendien de opwaardering van de losstaande inplantingswijze van de gebouwen in het RAC, die ervoor zorgde dat er een grote open ruimte vrijkwam in het hart van de stad en dat er plaats voorhanden was voor een groot aantal nieuwe gebouwen. Het is daarnaast ook de bedoeling de patrimoniale waarde te herwaarderen van de waardevolle openbare ruimte van het RAC, onder andere door haar functie van uitkijktoren op de stad uit te spelen.				Deze doelstelling moet de sterke identiteit en de ruimtelijke kenmerken van het RAC in stand houden en tegelijkertijd de ruimtelijke en functionele wisselwerking verbeteren. Ze streeft onder andere het behoud na van gelijkgrondse functies en wil het RAC tegelijkertijd beter bereikbaar maken en openstellen voor de omliggende wijken. Dit houdt onder andere in dat de Pachecolaan moet worden aangepast en dat er een visuele en functionele link moet bestaan tussen het RAC en deze laan.				Het GBP wil via de bijzondere bepaling voor het gebied van gewestelijk belang nr°11 het RAC een gemengd functioneel karakter meegeven. Het is de bedoeling het RAC een woonbestemming te geven die zich evenredig verhoudt tot de andere aanwezige functies. Rekening houdend met de mogelijkheid voor de eigenaar van de site om voorschrift 0.9 van het GBP in te roepen, houdt deze mix van bestemmingen de facto een minimale bebouwing van de site in; hierbij rijzen er twee problemen die in feite tegen elkaar ingaan:			
												waar moet de woonfunctie moet komen?			
												moeten de bestaande gebouwen worden behouden?			
														Deze vraagstukken worden aangekaart in het ontwerp van richtschema. Tijdens de voorgaande gesprekken werd de draagwijdte van een functioneel gemengd karakter vastgelegd. Daarbij ging men uit van drie niveaus, die onontbeerlijk waren om de wisselwerking met het plaatselijke weefsel en bij uitbreiding de bereikbaarheid van het RAC te verzekeren:	
														Het plaatselijke niveau van de omliggende wijken en meer in het algemeen de Vijfhoek in zijn geheel: in het RAC zelf moeten er functies voorhanden zijn die inspelen op de plaatselijke behoeften en er zich verankeren.	
														Het Brusselse gewestelijke niveau: het RAC ontbeert functies met een grootstedelijke uitstraling die de aantrekkingskracht van de site doet uitwaaiëren over het gewest.	
														Het nationale niveau: dit niveau hangt samen met de toekomstige ingebruikname van de Financietoren door de Regie der Gebouwen met de bedoeling een federale administratie erin onder te brengen.	
														Die gemengdheid moet bovendien een sociaal karakter hebben, d.w.z. dat ze zich niet mag richten tot één enkele categorie	

VOORGESTELDE INGREPEN

van de bevolking (het nieuwe woningaanbod in het RAC mag niet uitsluitend een vrij karakter hebben).

Hiervoor moeten er drie elementen voorhanden zijn:

buurtvoorzieningen van collectief belang; een deel van het beheer ervan zou kunnen worden toevertrouwd aan een gemeenschap

een bepaald percentage van de nieuwe woningen laten optrekken door een partnership tussen de overheid en de privésector, zodat een aantal ervan kunnen worden aangekocht (woningen waarvoor met de overheid een overeenkomst werd afgesloten)

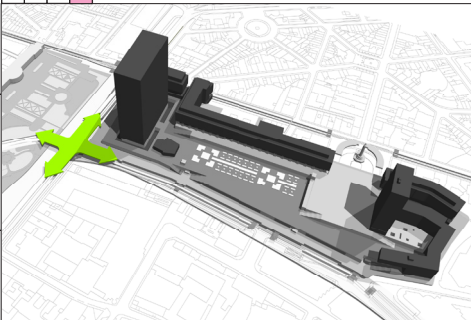
de tuin van het RAC en de Esplanade openstellen voor het publiek

Men heeft ervan afgezien om in de nieuwe woonzone een bepaald percentage sociale woningen op te trekken; daarvoor zouden immers percelen moeten worden aangekocht tegen kostprijs. In dit verband weze aangestipt dat het project geen stedenbouwkundige lasten genereert aangezien er geen sprake is van bijkomende administratieve oppervlakken in vergelijking met de bestaande toestand.

Dit hoofdstuk beschrijft in grote lijnen de draagwijdte van het project, zowel wat de infrastructurele ingrepen als wat de programma's betreft. De voorstellen zijn gebaseerd op de bevindingen van de eerste twee fasen, met name op de diverse beslissingen die werden genomen tijdens de grootschalige overleggronde. Ze stoelen daarnaast op de structurerende technische parameters van het project, die in de bijlagen aan bod komen.

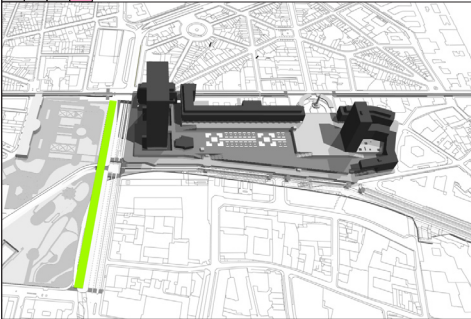
OMLIGGENDE OPENBARE RUIMTEN

Aanleg van een kruispunt op Kruidtuin/Pacheco/Sint-Lazarus.



Dit houdt de volgende ingrepen in: de afbraak van de Pacheco-tunnel, de ophoging van een deel van de Sint-Lazaruslaan en de verlaging van het niveau van de Victoria Reginalaan (een deel ervan in een eerste fase) langs de Kruidtuin. Dit voorstel beantwoordt aan doel 1.

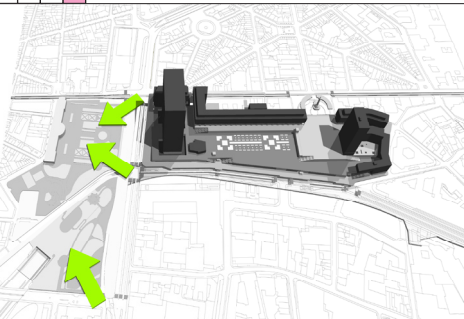
Overkapping van de Victoria Reginalaan.



Deze ingreep is bedoeld om de door het verkeer op de kleine

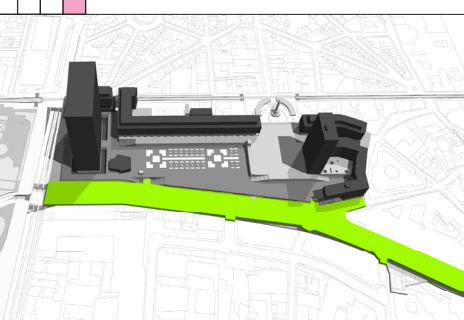
ring veroorzaakte lawaaihinder terug te dringen. Door de Victoria Reginalaan te overkappen, kan ook de Kruidtuin worden uitgebreid. Dit voorstel beantwoordt aan doel 1.

Bouw van drie nieuwe toegangen tot de Kruidtuin langs de Kruidtuinlaan



één toegang via het nieuwe, in hoogte aangepaste kruispunt, één aan de zijde van de Schaarbeekse Poort en één op het kruispunt van de Ginestelaan en de Kruidtuinlaan. Dit voorstel beantwoordt aan doel 1.

Herinrichting van de Pachecolaan en de Berlaimontlaan voor een evenwichtigere verdeling van de openbare ruimte



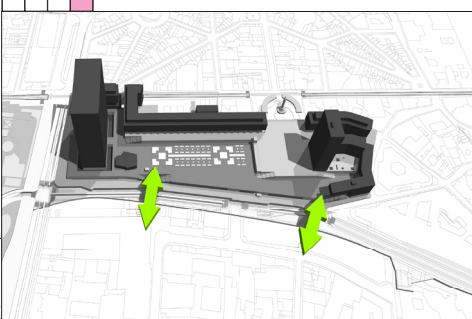
de rijbaan terugbrengen tot 2 x 1 brede rijstroken met aan weerszijden ervan fietspaden, overlangse parkeerstroken en bredere trottoirs met groenelementen. Dit voorstel beantwoordt aan doel 1.

Herinrichting van de Kruidtuinlaan, rekening houdend met de nieuwe configuratie van het kruispunt Kruidtuin/Pacheco/Sint-Lazarus en met de aanleg van een eigen busbaan met dubbele rijrichting tussen de Schaarbeekse Poort en het Rogierplein.



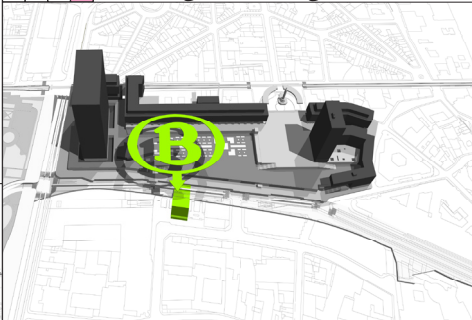
Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 1 en 3.

Langs de Pachecolaan twee overdwarse voetgangsverbindingen voorzien tussen de twee zijden:



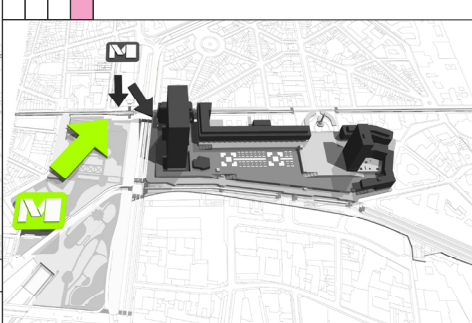
de ene ter hoogte van het Station Congrès, in de as van de Blekerijstraat, de andere ter hoogte van het kruispunt Bankstraat/Pachecolaan/Berlaimontlaan. Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 1 en 3.

Het Station Brussel-Congres renoveren en onder andere sociaal-culturele activiteiten erin onderbrengen waarmee de burger voeling heeft.



Voordelen: de optimale benutting van het station, de opwaardering van het gebouw en de aanwezigheid van een sociaal-culturele speler die actief is op lokaal niveau (deze speler is nog niet gekend) Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 1 en 3.

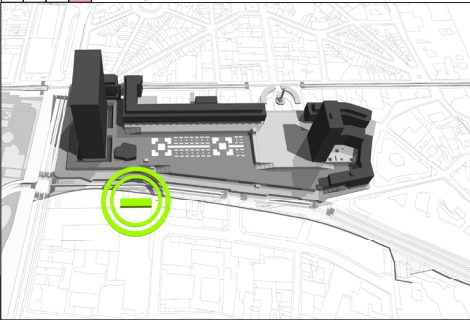
Het metrostation Kruidtuin toegankelijk maken via de Kruidtuin



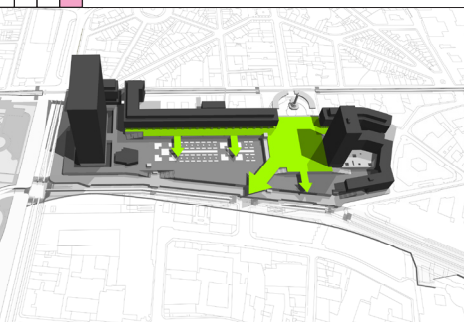
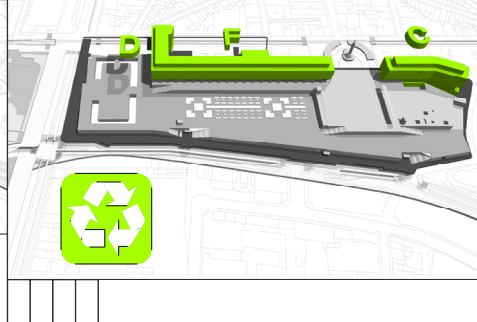
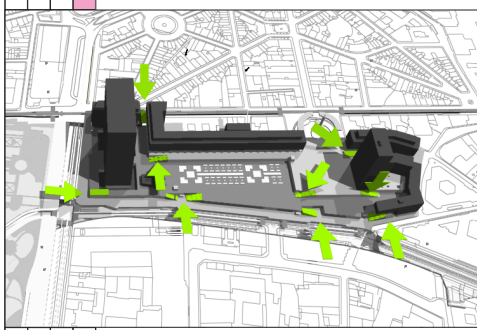
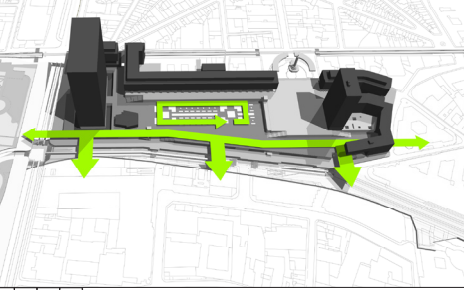
Het metrostation Kruidtuin beschikt momenteel over één toegang aan de zijde van Sint-Joost, naast de P&V-toren, en één toegang aan de voet van de Financietoren. Die laatste zal worden geherwaardeerd in het kader van de renovatie van de Financietoren. Er bestaat trouwens een derde toegang, die uitgaat op de Kruidtuin; deze toegang is momenteel afgesloten. Hij zou eventueel kunnen worden heropend in het kader van de herwaardering van de Kruidtuin. Hierdoor zou de Kruidtuin onder andere beter

worden geïntegreerd in de stad en zou de bestaande infrastructuur beter tot zijn recht komen.

Bouw van een "uitstalraam" aan de ingang van Passage 44 langs de Pachecolaan



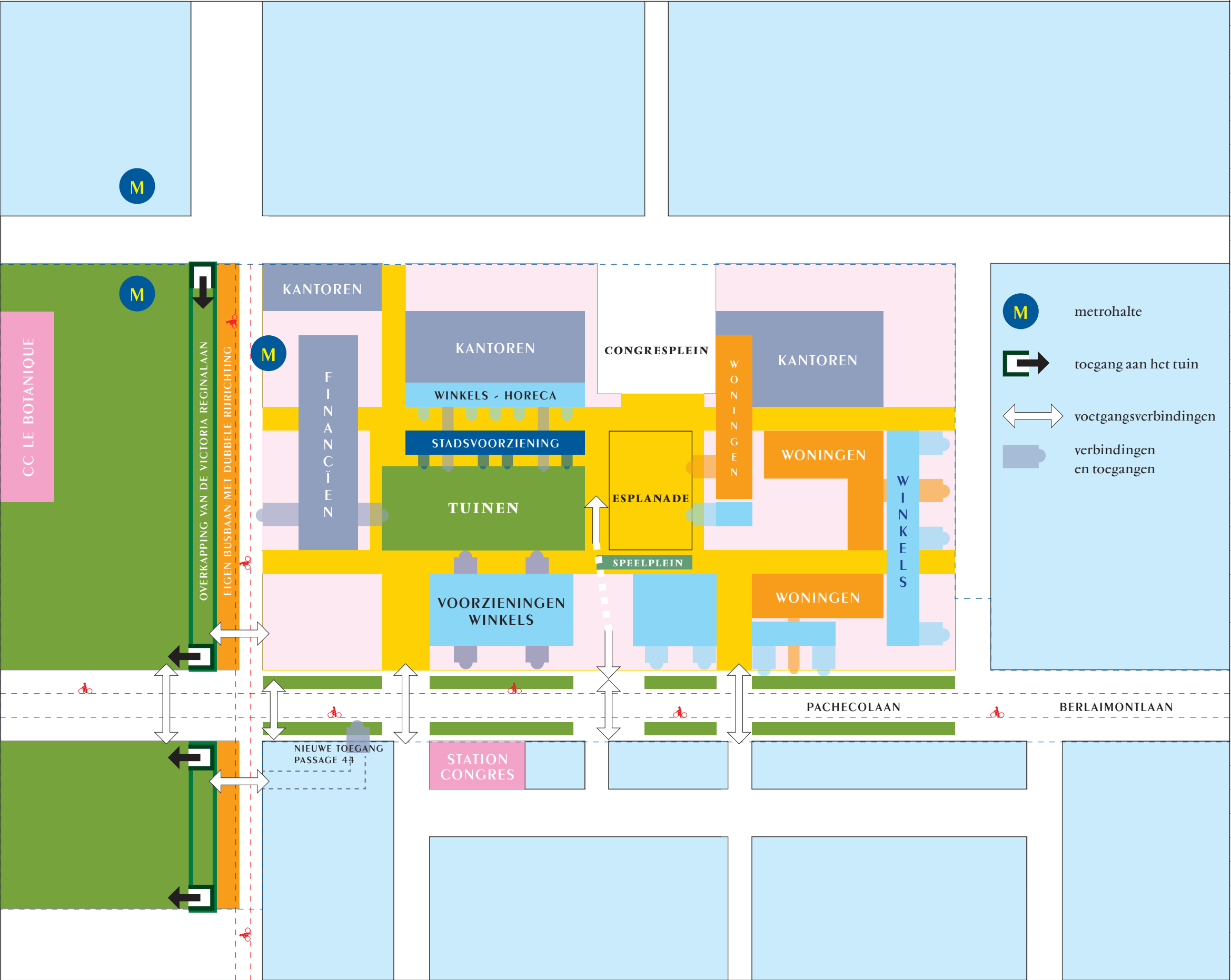
Door de twee voetgangersbruggen over de Pachecolaan af te breken, zou er niet alleen een onbelemmerd zicht in de richting van en vanaf de Vijfhoek worden verkregen, maar zou ook de gevel van het Dexia-gebouw worden ontdaan van twee aanhangsels die ervoor zorgden dat het pand niet echt over een bruikbare gelijkvloerse verdieping beschikte. De Passage 44 kon enkel worden verlaten via een eenvoudig systeem van roltrappen, beschermd door één van de twee voetgangersbruggen. Rekening houdend met de afbraak van de voetgangersbruggen en met de geplande herwaardering van de openbare ruimte van de Pachecolaan, zou het in de toekomst mogelijk zijn om ter hoogte van de uitgang van de roltrappen een volume op te trekken dat de gebruikers beschermt tegen weer en wind en dat door de vervaardiging van een uitstalraam de aandacht vestigt op de Passage 44. Door een nieuwe en opvallende toegang te voorzien in de openbare ruimte, verdwijnt meteen het grootste nadeel van deze overdekte winkelgalerij, namelijk het feit dat ze tot op heden over slechts één ingang beschikt, meer bepaald aan de zijde van de Kruidtuin. Dit voorstel beantwoordt aan doel 1.

RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM ALGEMENE VOORSTELLEN VOOR DE OPENBARE RUIMTE			RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM REORGANISATIE VOORSTELLEN	
Opwaardering van de Esplanade als een openbare ruimte die uitkijkt over Brussel.		Bouw van een overdekte verticale verkeersroute (de "Lichtput")	Renovatie van de gebouwen D&F en C.	
	deren, die elders moet worden ondergebracht. Ook artistieke elementen zoals degene die tot op heden de openbare ruimte van het RAC sierden, zijn het overwegen waard. De Pechère-tuin zal worden gerestaureerd of kan plaats bieden aan een nieuw infrastructureel element dat meer rekening houdt met de voorzieningsfunctie van het Grand Restaurant. <i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i>			Er gaan trouwens stemmen op om de afmetingen van de Esplanade te herzien Het gebouw G heeft omwille van zijn huidige ligging een belangrijke hand in de verwaarloosde en structuurarme ruimte langs de Oratoriënberg Het gebouw G domineert de Pachecolaan maar heeft geen enkele voeling ermee.
De Esplanade maakt deel uit van de opeenvolgende zichten over de Koningsstraat (Poe-laertplein, Koningsplein, Baron Hortastraat, Warandeberg, Schaarbeekse Poort). Dit voorstel is bedoeld om de voornaamste eigenschap van deze ruimte te vrijwaren. Daarnaast zouden er bijkomende infrastructurele ingrepen kunnen worden overwogen om het gebied beter te benutten. <i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i>	Bouw van nieuwe trappen waarmee de voetganger zich vanaf de Pachecolaan geleidelijk naar het niveau van het Congresplein kan begeven: 	die het mogelijk maakt het verkeer in de parkings A te verdelen en die fungeert als verbinding tussen het niveau van de Pachecolaan en dat van de Esplanade. Dit nieuwe knooppunt vult de verticale verbindingselementen in open lucht tussen de niveaus aan. <i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 3.</i> Opwaardering van de verkeersverdelende taak van de Rivolistraat	Rekening houdend met de diepte van de plateaus (22 meter) en met de plafondhoogte, werd besloten in deze gebouwen de administratieve activiteiten uit het basisprogramma onder te brengen. Hierdoor wordt de monumentale en zelfs patrimoniale dimensie van deze gebouwen in het stedelijke landschap gehandhaafd. <i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 2.</i>	<i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i> Handhaving en inwendige aanpassing van de parkings A en B. 
Behoud van de organisatorische structuur van de hangende tuin zijnde: 	1 trap in het Station Congres, 1 trap in de "Guust Flaterstraat". 2 nieuwe trappen aan de uiteinden van de Esplanade. Deze nieuwe elementen kaderen in een structuur die het oorspronkelijke organisatorische systeem van het RAC eerbiedigt. <i>Dit voorstel beantwoordt aan doelstellingen 2, 3 en 4.</i>		Afbraak van gebouw G. 	De draagstructuur van de parkeergarages verkeert in een goede staat. Uit de "mobiliteitsstudie" blijkt bovendien dat ze zich perfect lenen voor de nieuwe bestemmingen van het RAC. Het aantal parkeerplaatsen dat de nieuwe programma's voorschrijven, komt trouwens overeen met het aantal dat momenteel voorhanden is. <i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i>
hangende lineaire promenade langs de Pachecolaan, op de hoogte van de plaat tussen de Kruidtuinlaan en de Oratoriënberg (de "goot"), en woonzone tussen de lineaire promenade en het Grand Restaurant. De hangende promenade beschikt over een speelruimte voor kin-		door de bouw van een nieuwe rechte trap aan het noordelijke uiteinde ervan, in de as van de ingang van de gerenoveerde toren, en de verlenging aan het zuidelijke uiteinde ervan in de richting van de Oratoriënberg. Door in de lobby van de Financietoren een nieuwe doorgang voor het publiek te maken, zou de Rivolistraat deel uitmaken van een overzichtelijke en ononderbroken ruimtelijke structuur. <i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 3.</i>	Verschillende factoren lagen aan de basis van de beslissing om dit gebouw af te breken: Wat de herbestemming betreft, levert gebouw G (dat wordt beschouwd als een hoog gebouw) de meeste problemen op. Zo laat het zich moeilijk aanpassen aan de huidige brandveiligheidsnormen. Omwille van de diepte van de plateaus en de hoge plafonds kan het trouwens niet worden herbestemd tot woonpand.	

[illegible]

SAMENVATTING

Al deze voorstellen worden weergegeven in het schema hierna; het uiteindelijke resultaat ervan wordt vergeleken met de bestaande toestand.

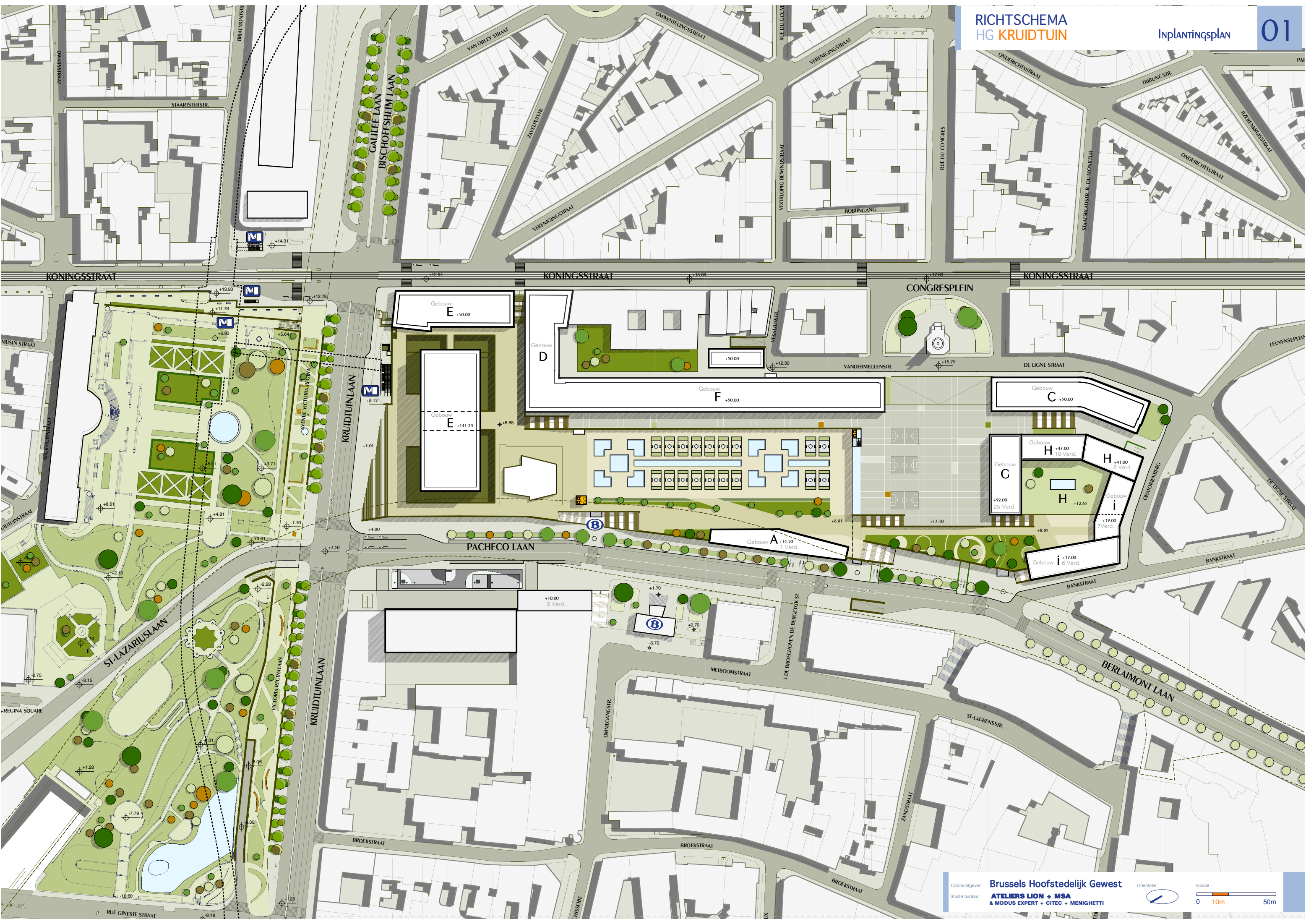


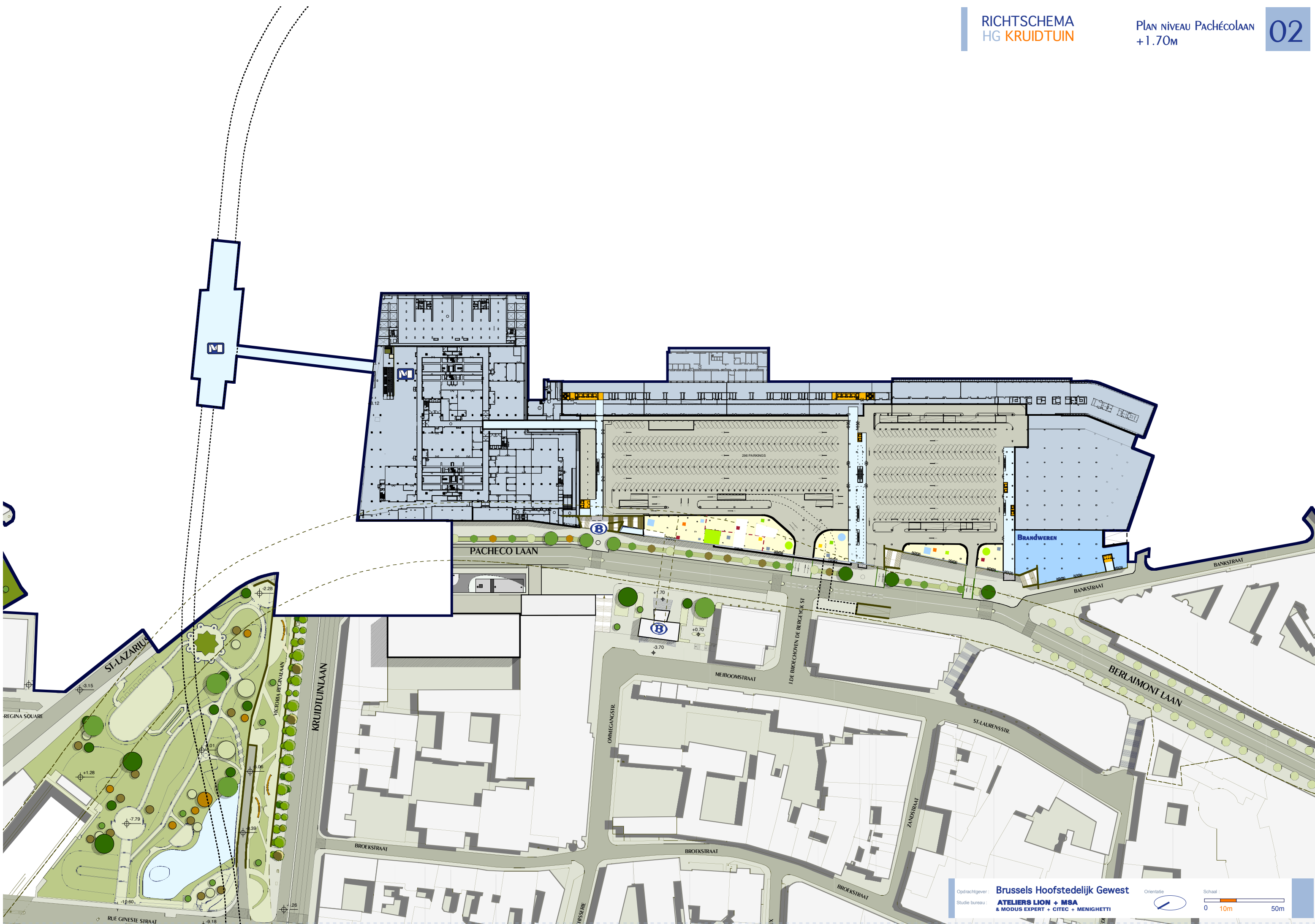
[illegible]

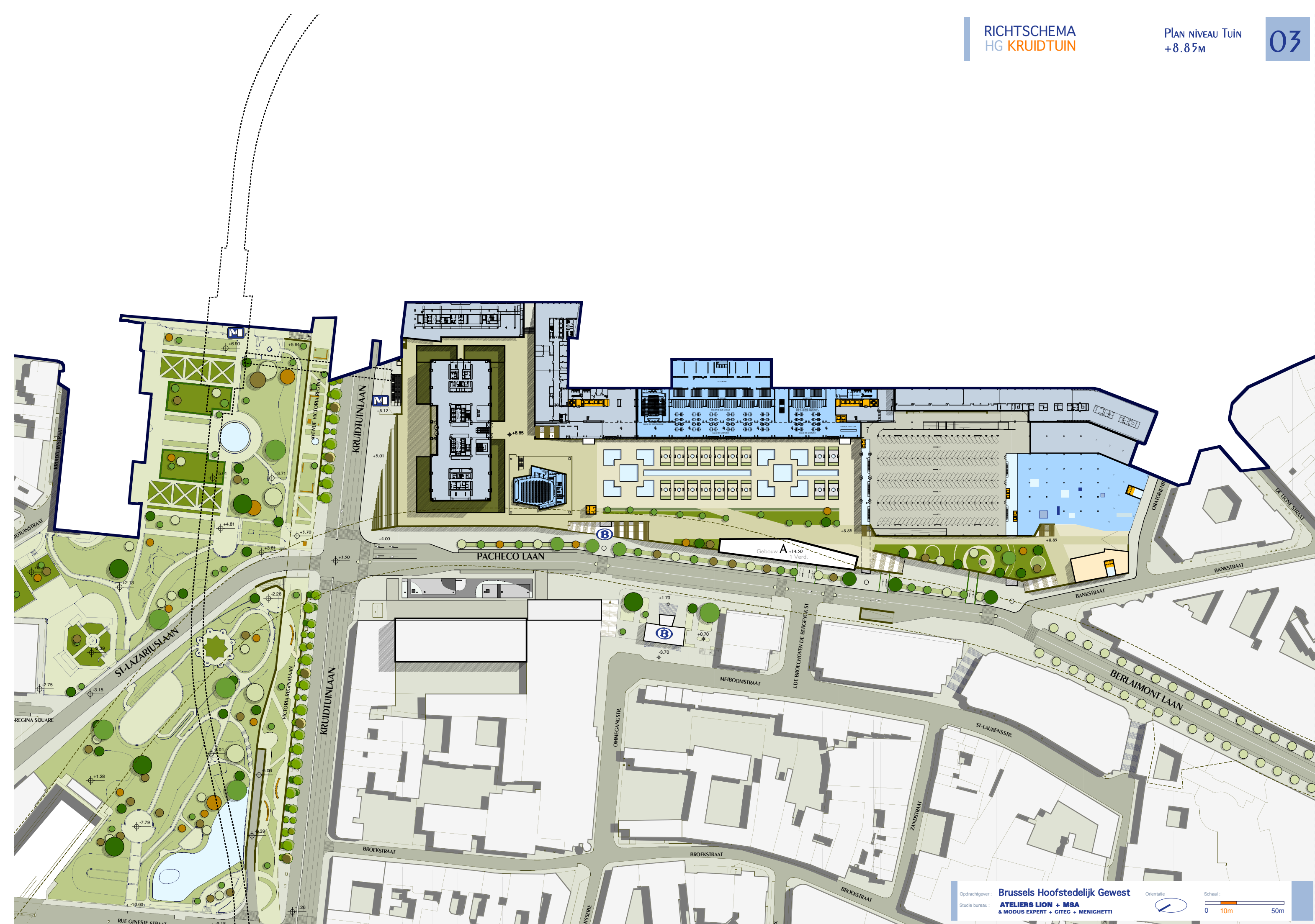
PLANNEN

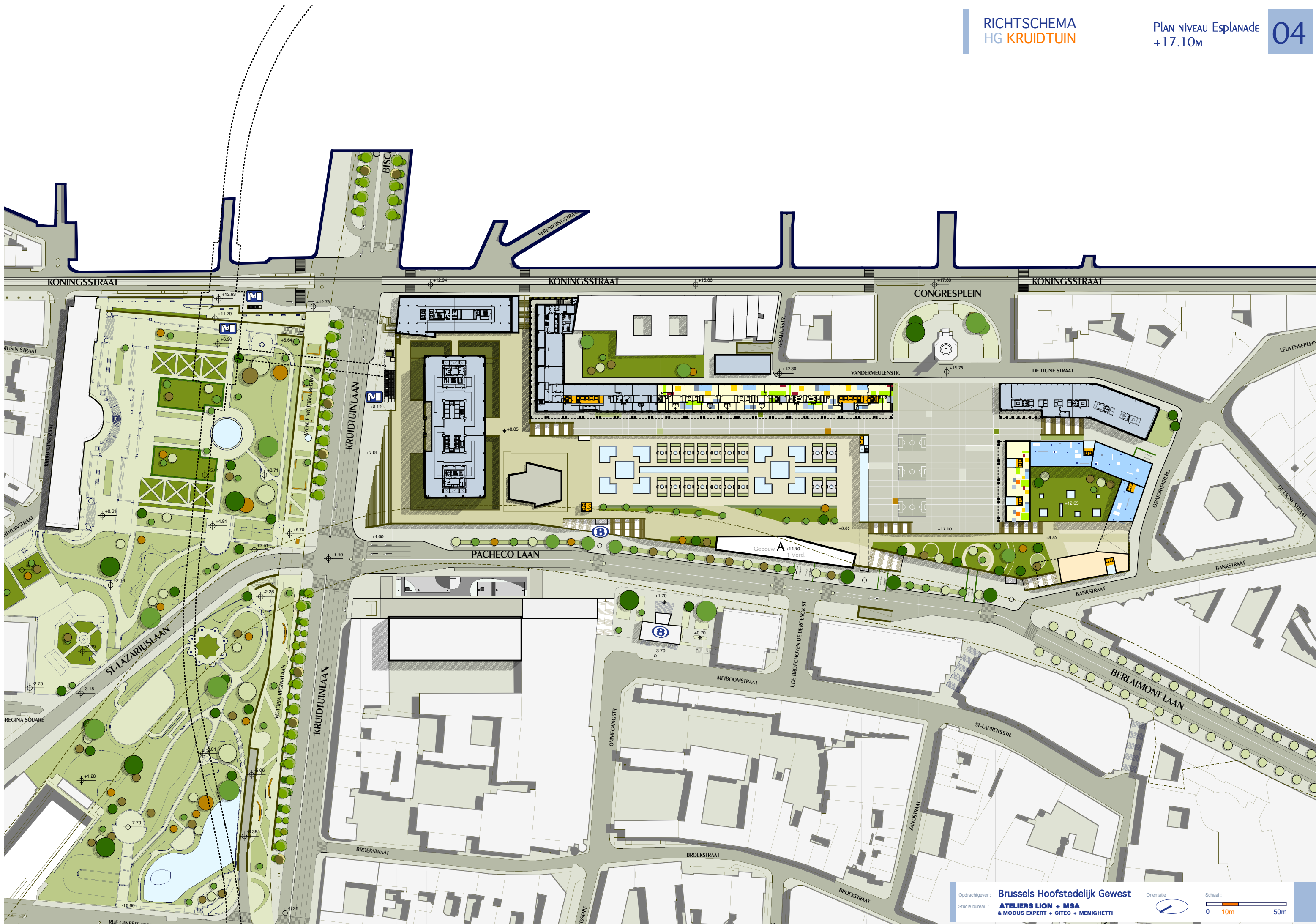
De inplantings-, bouwprofiel- en mobiliteitsplannen op de pagina's hierna geven een stedenbouwkundige en architecturale interpretatie van de hoofdelementen van het project. Ze hebben geen dwingend karakter en illustreren het stedenbouwkundige potentieel dat door de krijtlijnen van het richtschema wordt uitgezet.

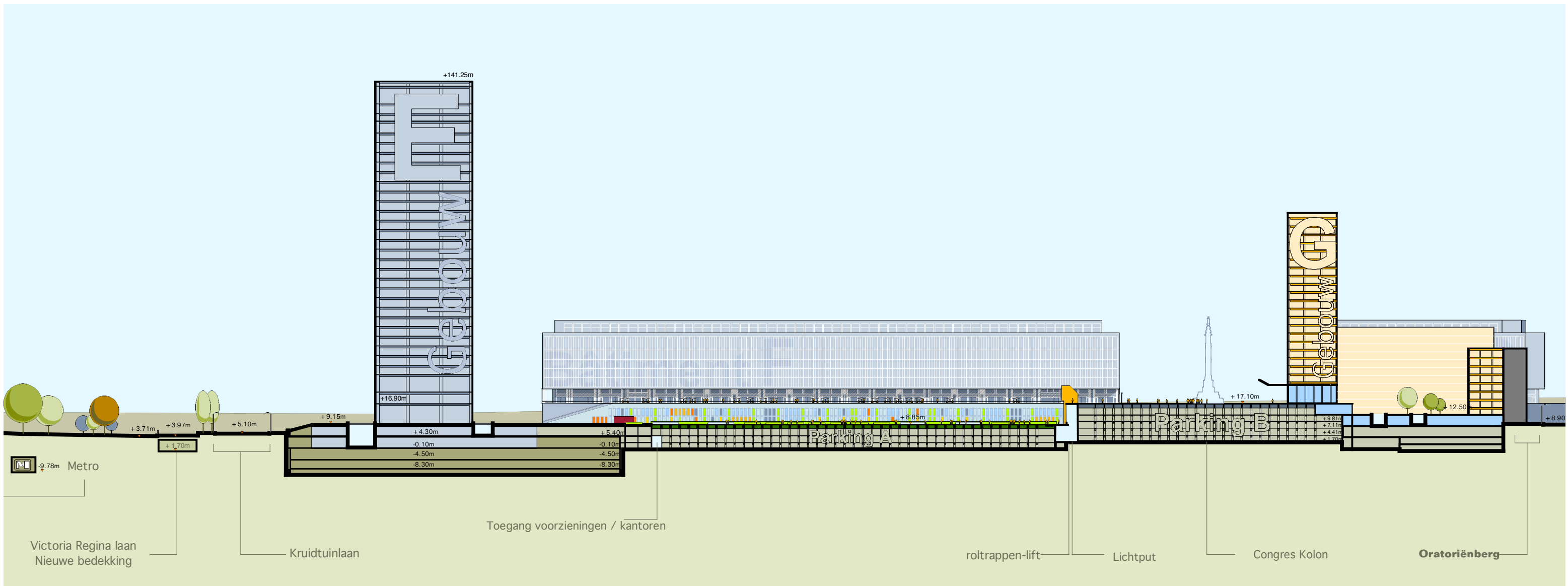
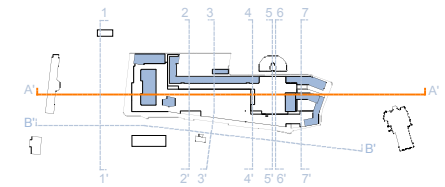




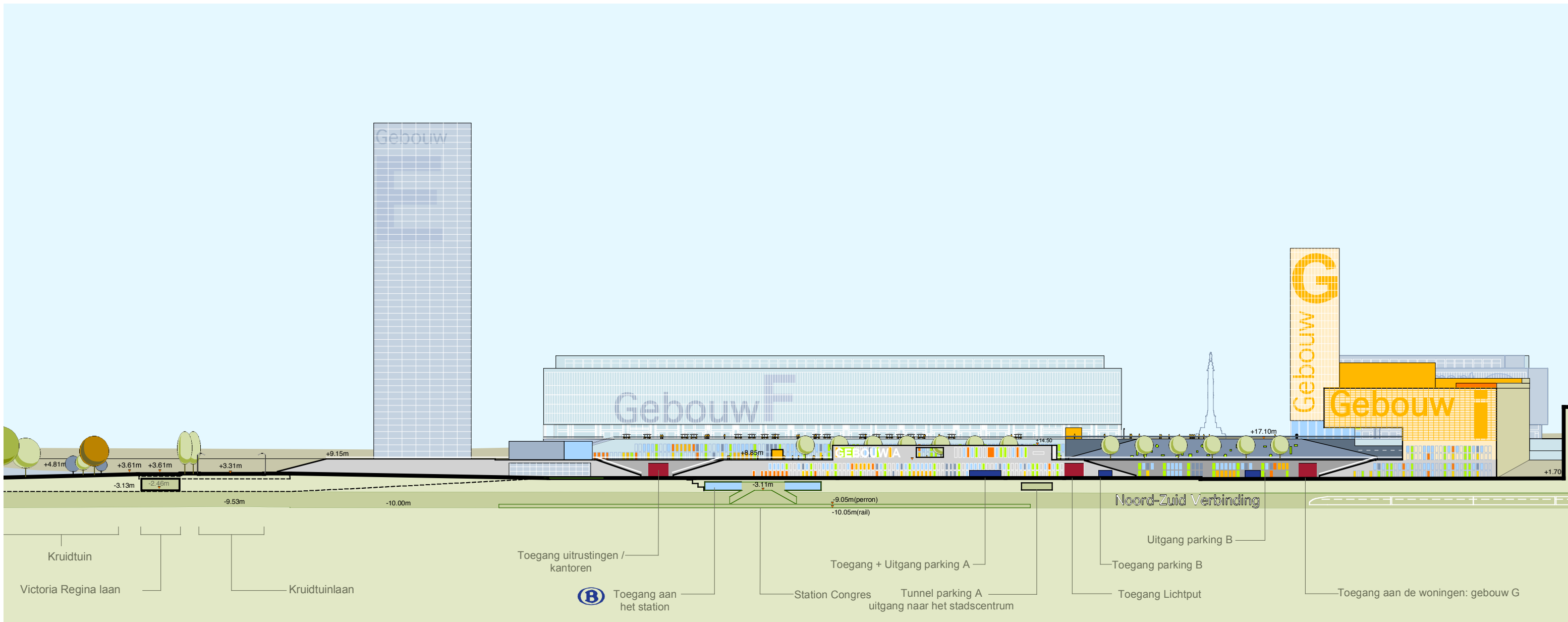
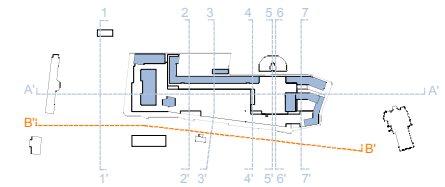




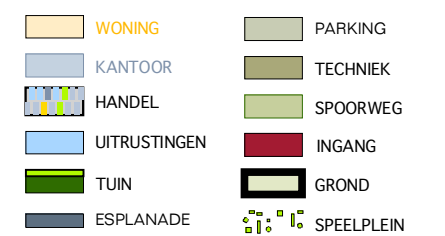


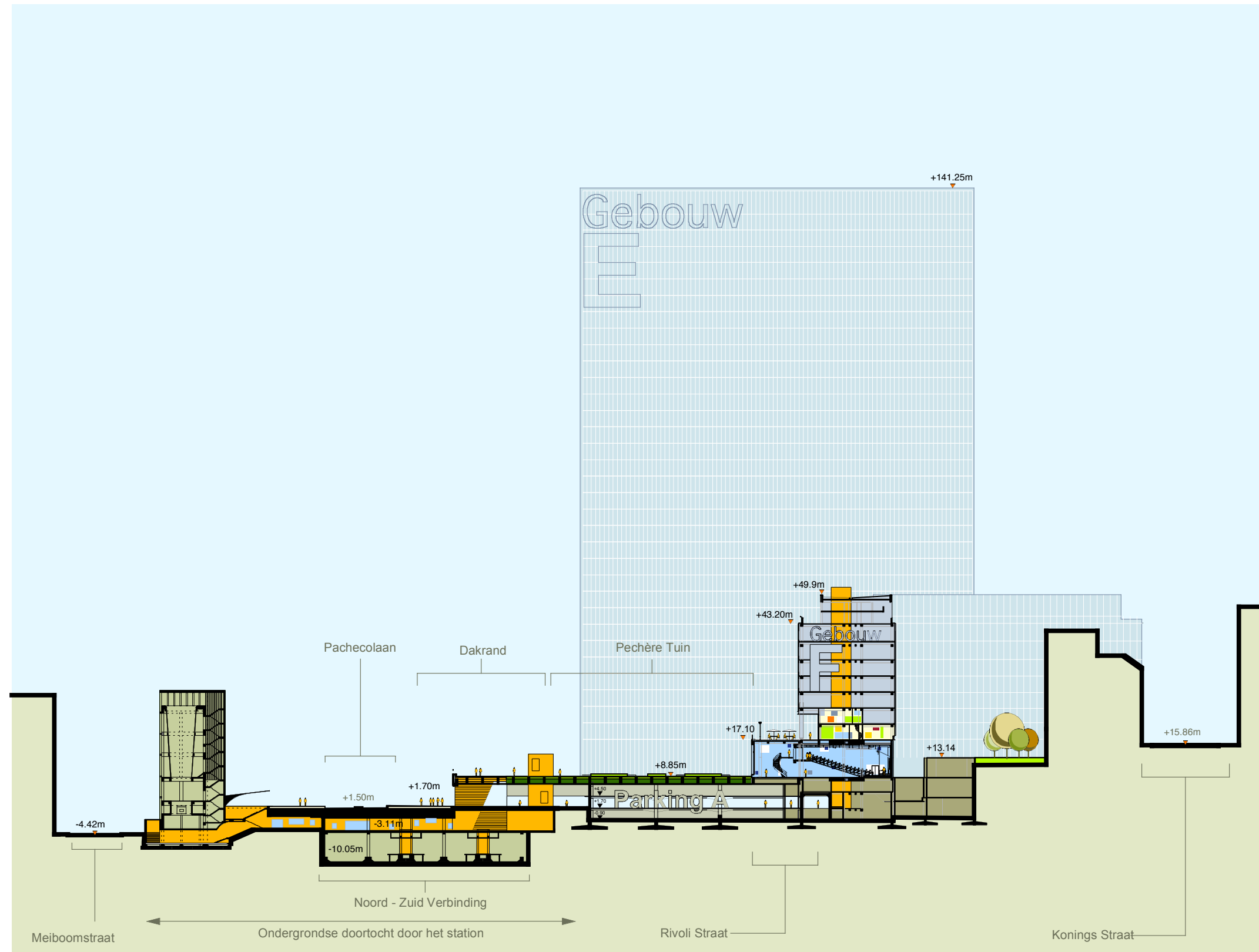
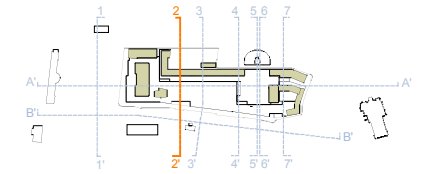


	WONING		PARKING
	KANTOOR		TECHNIEK
	HANDEL		SPOORWEG
	UITRUSTINGEN		INGANG
	TUIN		GROND
	ESPLANADE		SPEELPLEIN

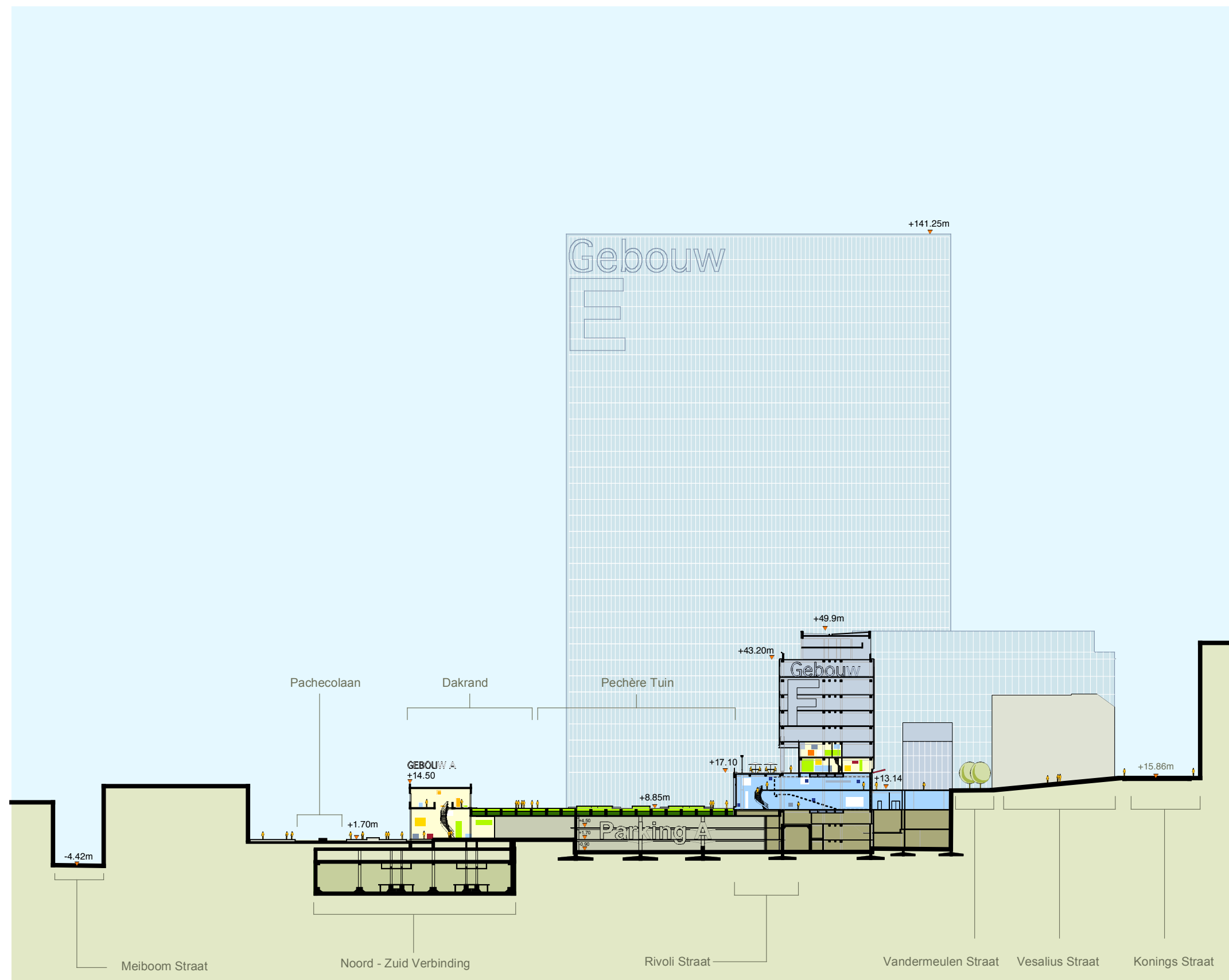
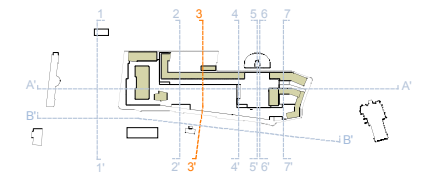


	WONING		PARKING
	KANTOOR		TECHNIEK
	HANDEL		SPOORWEG
	UITRUSTINGEN		INGANG
	TUIN		GROND
	ESPLANADE		SPEELPLEIN

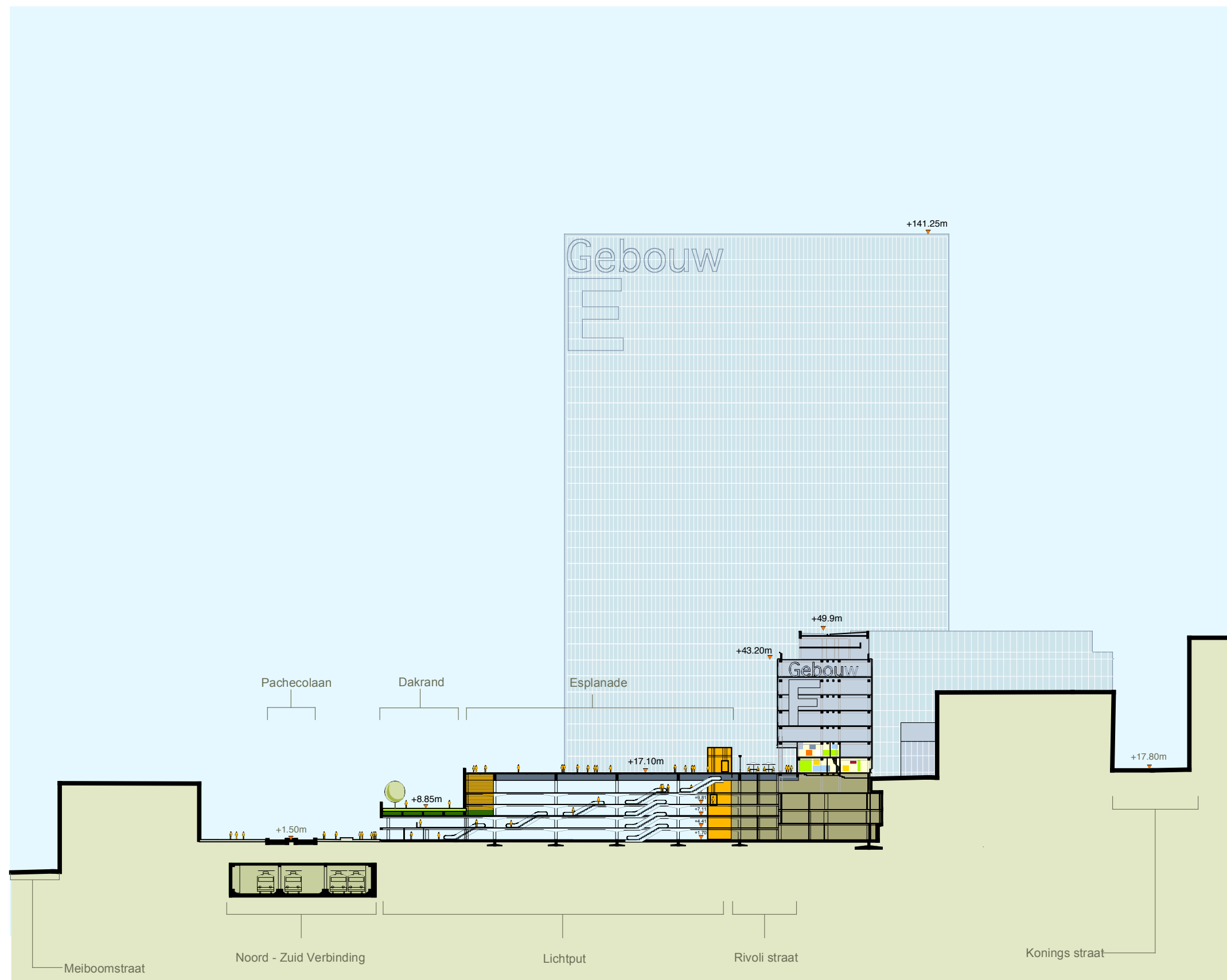
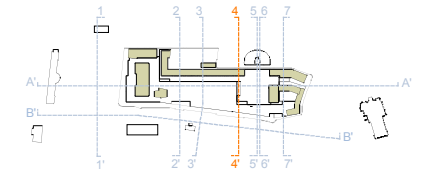


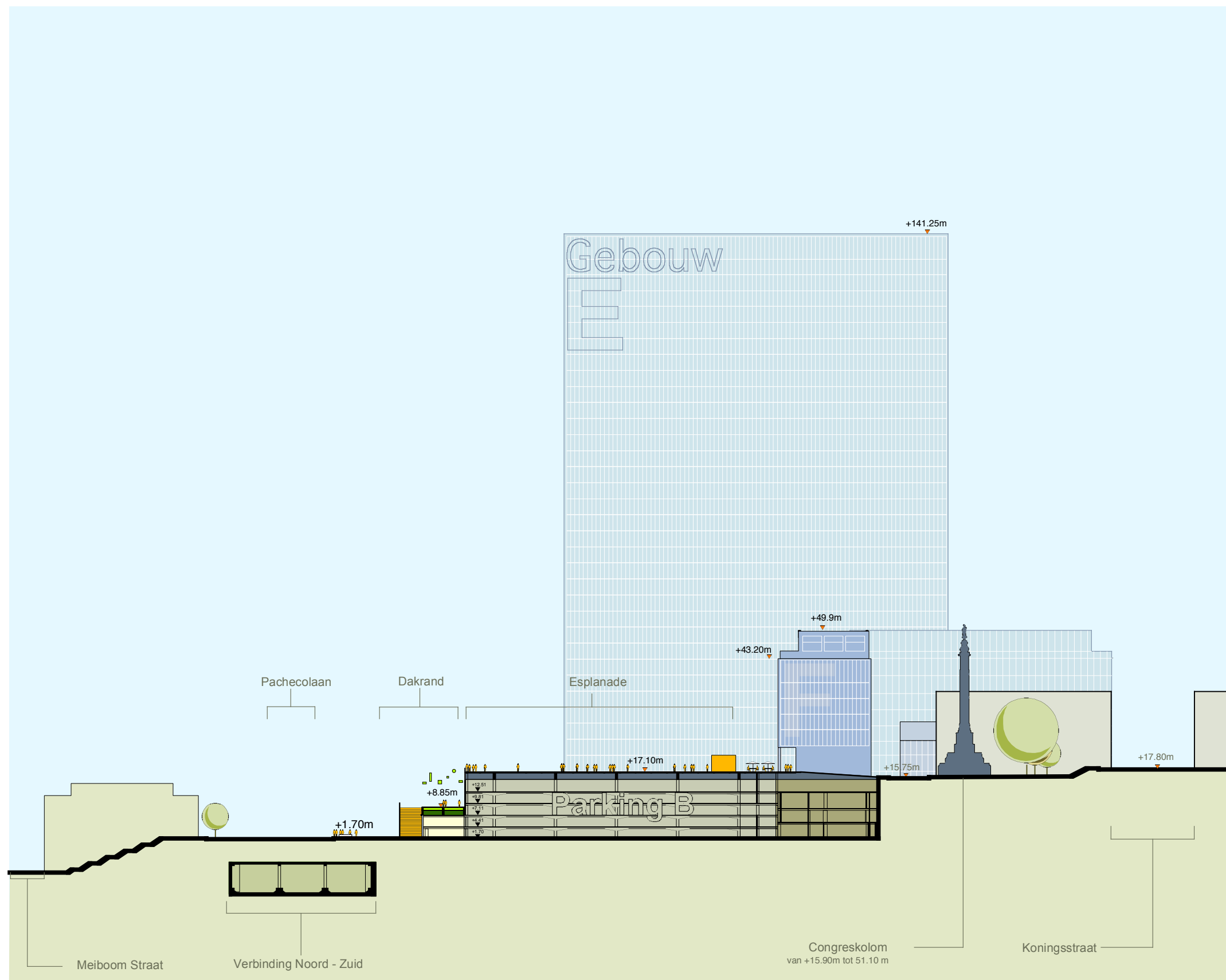
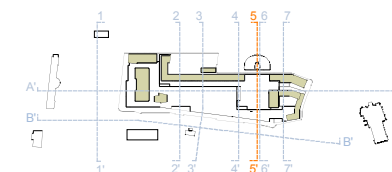


	WONING		PARKING
	KANTOOR		TECHNIEK
	HANDEL		SPOORWEG
	UITRUSTINGEN		INGANG
	TUIN		GROND
	ESPLANADE		SPEELPLEIN

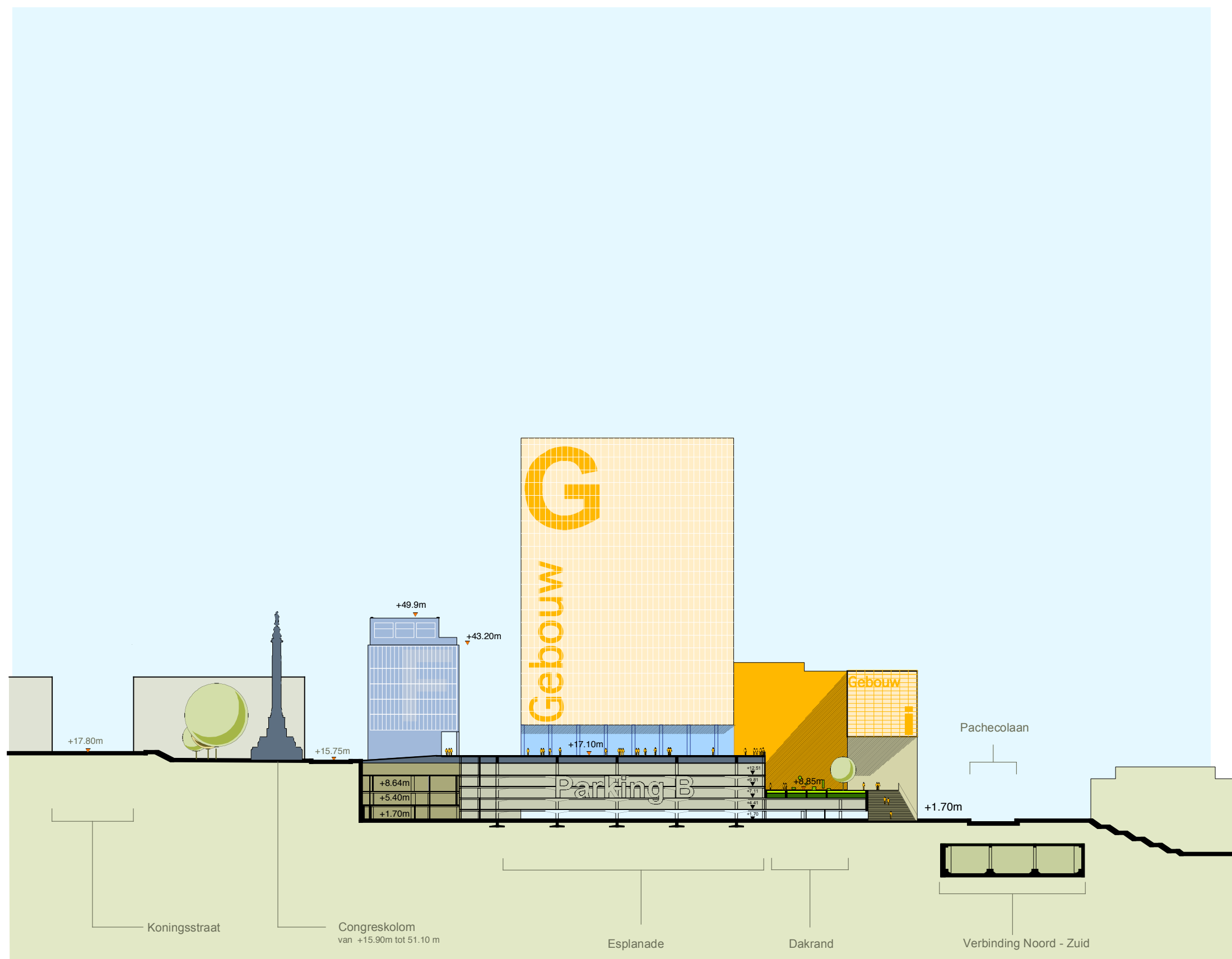
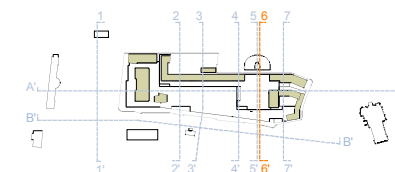


	WONING		PARKING
	KANTOOR		TECHNIEK
	HANDEL		SPOORWEG
	UITRUSTINGEN		INGANG
	TUIN		GROND
	ESPLANADE		SPEELPLEIN



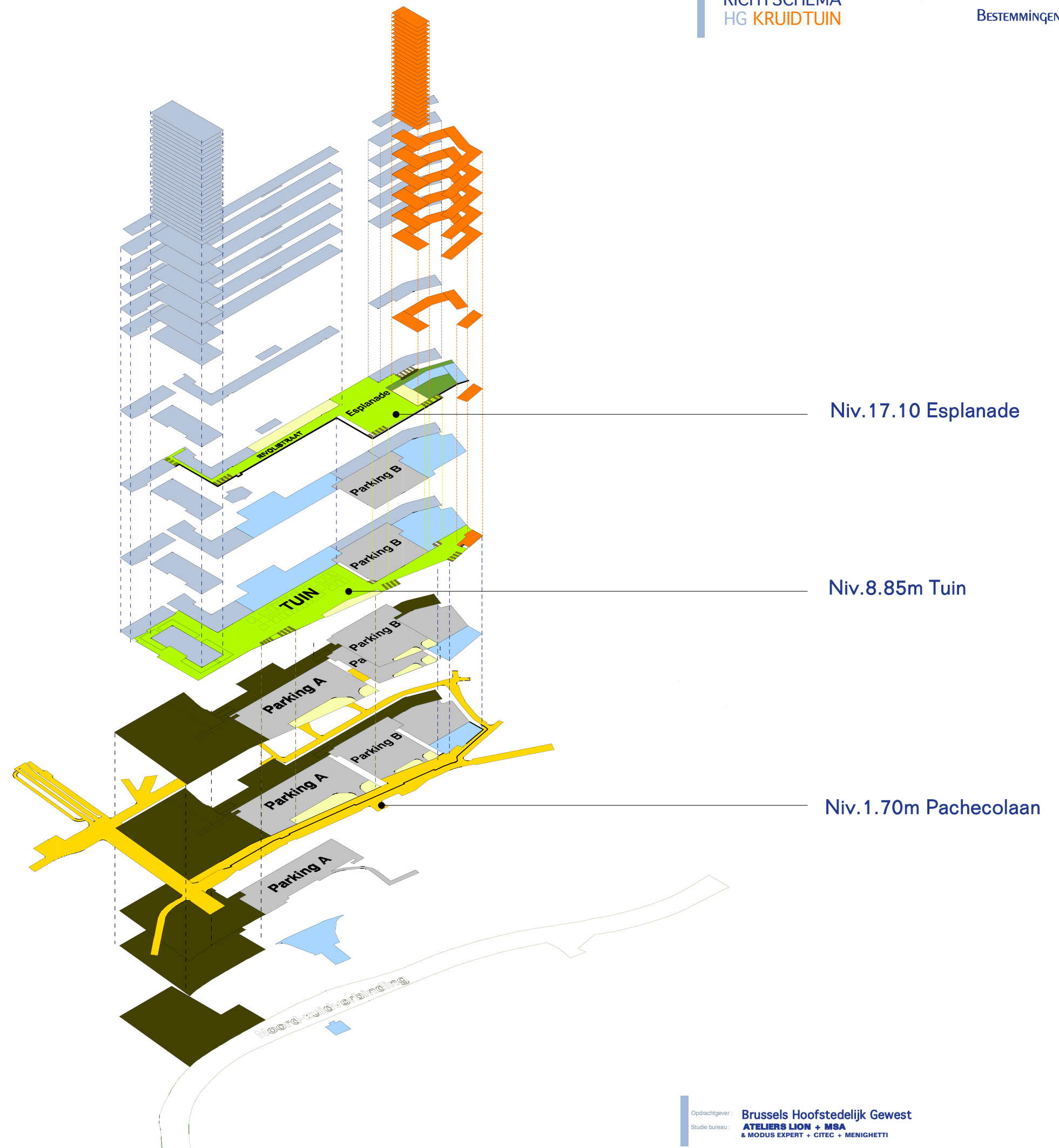


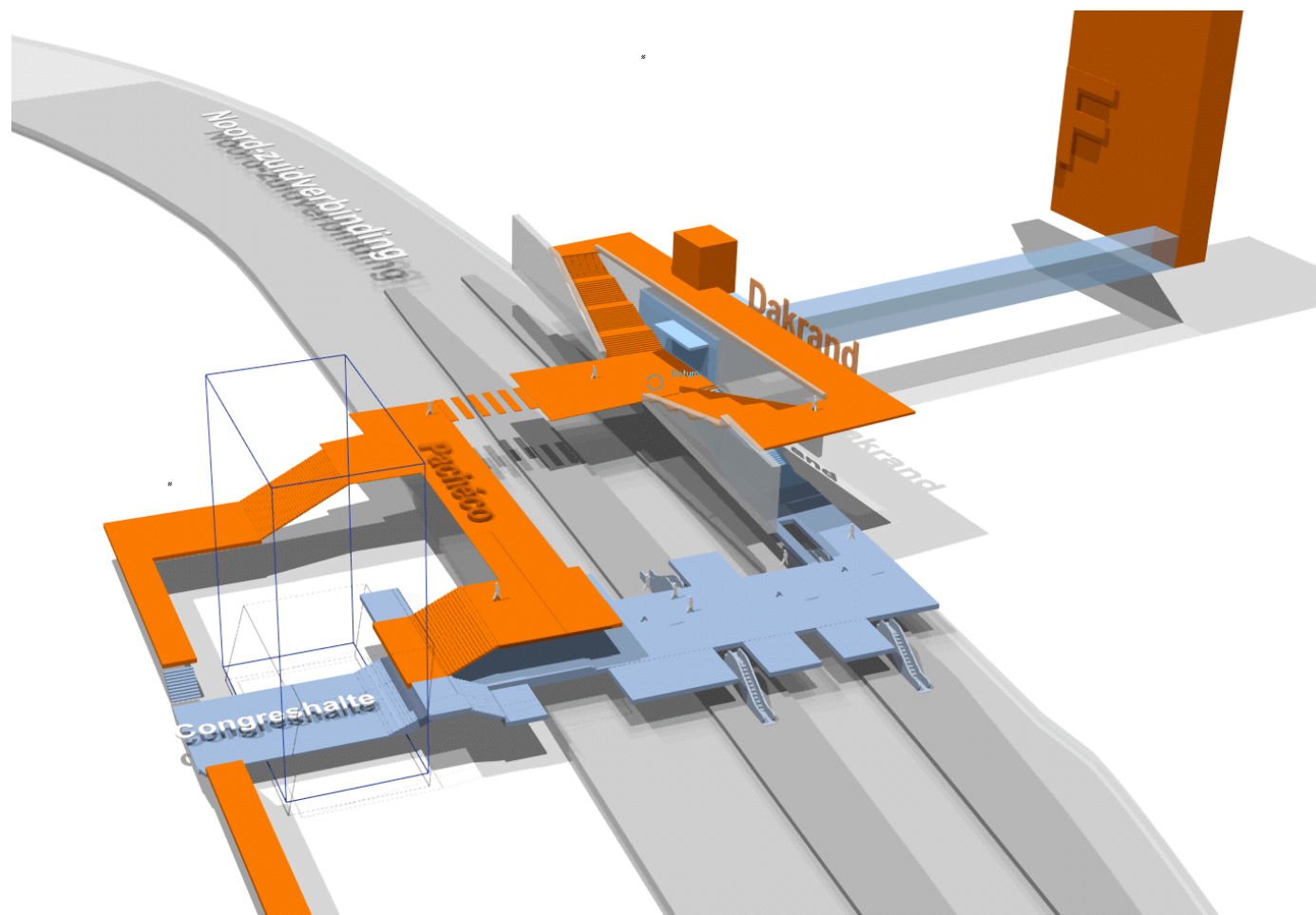
 WONING	 PARKING
 KANTOOR	 TECHNIEK
 HANDEL	 SPOORWEG
 UITRUSTINGEN	 INGANG
 TUIN	 GROND
 ESPLANADE	 SPEELPLEIN



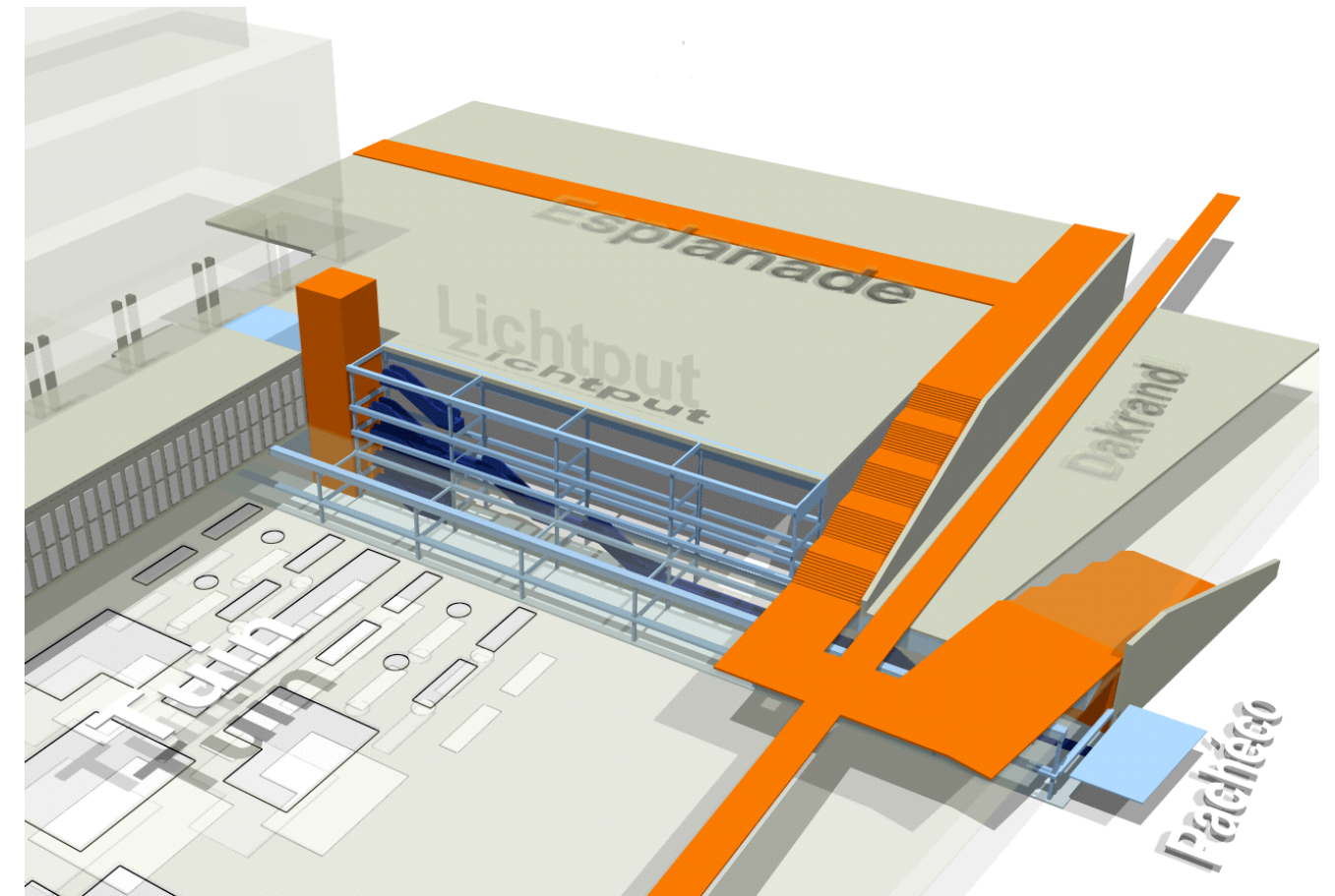
 WONING	 PARKING
 KANTOOR	 TECHNIEK
 HANDEL	 SPOORWEG
 UITRUSTINGEN	 INGANG
 TUIN	 GROND
 ESPLANADE	 SPEELPLEIN

- ADMINISTRatieve FUNCTIES
- WONINGEN
- HANDEL EN UITRUSTINGEN
- Uitrusting
- PRIVATE TUINEN
- Publieke ruimte op privaat domein
- Publieke ruimte op publiek domein
- PARKING
- TECHNISCHE ONDERGROND

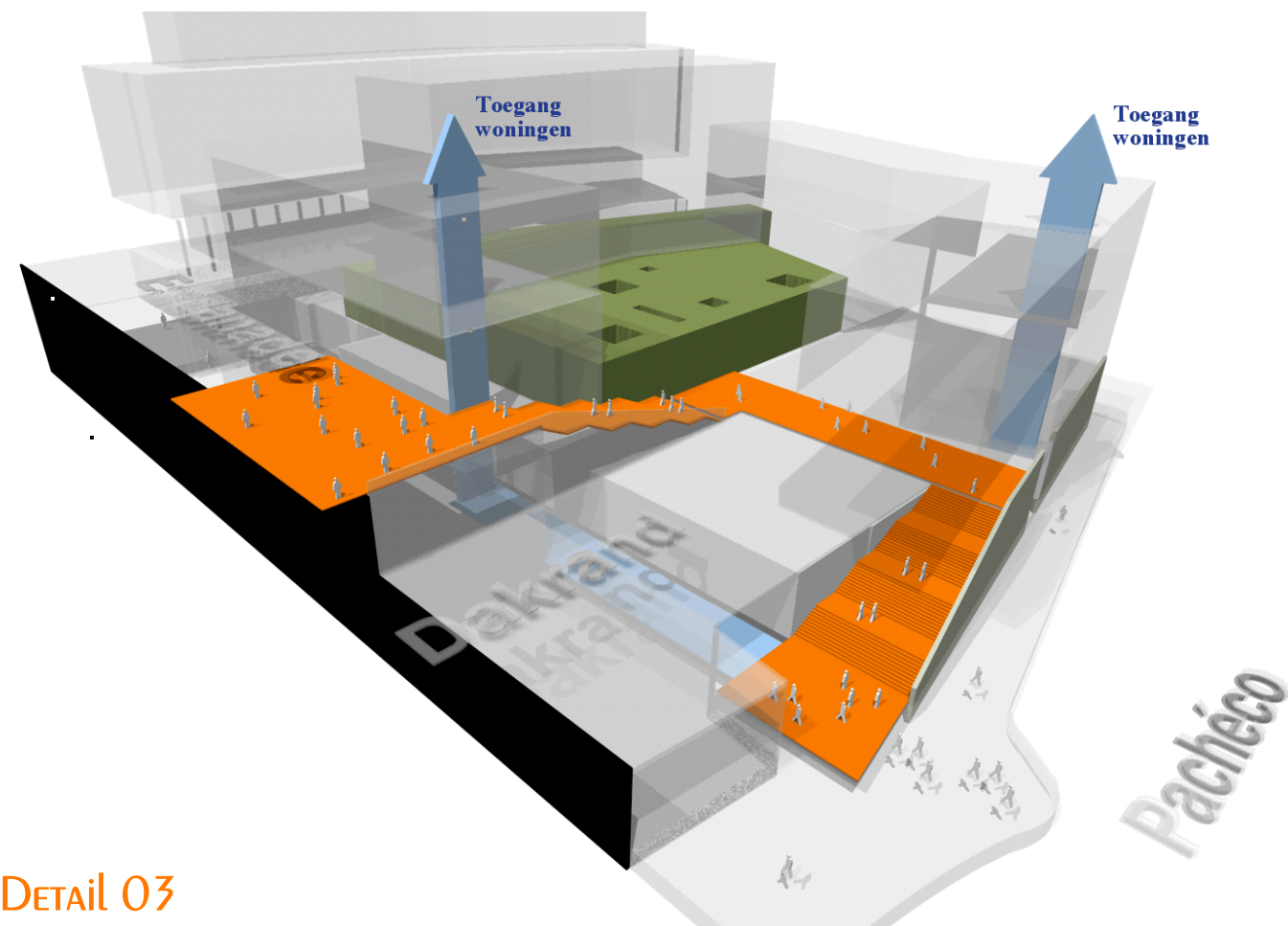




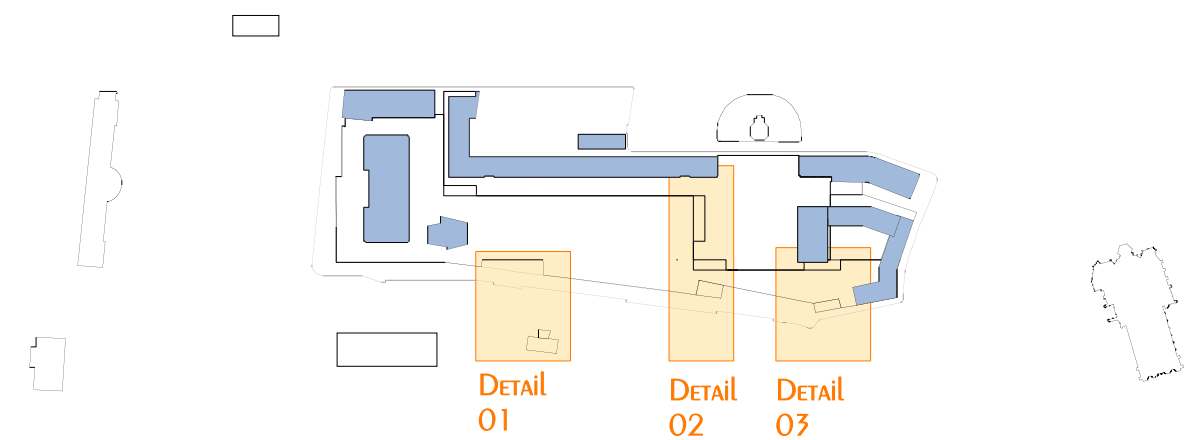
DETAIL 01



DETAIL 02



DETAIL 03



RAC : m2 BESTAANDE GEBOUWEN

Oppervlakte

Ligging

		Gebouw A	Gebouw B	Gebouw C	Gebouw C'	Gebouw D	Gebouw E	Gebouw F	Gebouw G	Gebouw H
niv + 63.90	18								884	
niv + 60.30	17								1 328	
niv + 55.70	16								1 328	
niv + 53.10	15								1 328	
niv + 49.50	14								1 328	
niv + 45.90	13								1 328	
niv + 43.38	12			943		1 202		2 321	1 328	
niv + 38.70	11			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 35.10	10			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 31.50	9			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 27.90	8			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 24.30	7			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 20.70	6			2 030		1 289		3 507	636	
niv + 17.10	5			1 998		686	600	2 576	1 700	636
niv + 12.60/+ 13.14	4		7 793	2 145		1 995		6 063	1 539	
niv + 8.64/+ 9.85	3	Maaiveld	7 806	2 145	1 391	1 995		7 448		2 515
niv + 7.11	2		7 869						1 539	
niv + 3.30/+ 5.30	1	8 943	7 914	2 137	1 391	2 240		5 791	1 565	3 006
niv + 1.70/+ 2.16	0	13 964	10 563	1 978	935	704		4 237	1 664	2 960
niv - 1.00/+ 0.54	-1	9 131		2 137		2 180		5 506	1 662	2 752
niv - 3.00/- 4.50	-2					2 236				
niv - 8.30	-3									
totaal gebouwd boven- en ondergronds (m2 bruto)		224 770	32 038	41 945	26 078	3 717	23 537	61 489	24 733	11 233
totaal gebouwd bovengronds (m2 bruto)		95 096	0	0	15 536	0	12 787	45 955	18 303	2 515
totaal gebouwd ondergronds (m2 bruto)		129 674	32 038	41 945	10 542	3 717	10 750	15 534	6 430	8 718

Verdeling van de oppervlaktes (m2 brut) per bestemming / bovengronds

			parkings (m2)	kantoren (m2)	archieven (m2)	uitrustingen (m2)		handel (m2)	woningen (m2)
Totaal bovengronds =	95 096	79 695	79 285	50 579	13 511	2 300	0		
% opp. Bovengronds	100,0%		83,4%		14,2%	2,4%	0,0%		

Financientoren niet meegerekende oppervlaktes = buiten ZGB

Evenwicht van de oppervlaktes op schaal van de gehele ZGB nr.11

Bestemmingen		kantoren	uitrustingen	handel	woningen
Royale, 160		2652			
Royale, 164-168		5818			1 198
Royale, 170-202		16040		1580	4 660
Sous-total hors ZIR		24510		1580	5 858
Totaal ZGB n°11 (m2)	132 902	103 795	13 511	3 880	11 716
% ZGB n°11		78,10%	10,17%	2,92%	8,82%

ATELIERS LION - MSA

RAC : m2 GEBOUWD PROJECT

Oppervlakte

Ligging

		Gebouw A	Gebouw B	Gebouw C	Gebouw C'	Gebouw D	Gebouw E	Gebouw F	Gebouw G	Gebouw H	Gebouw I
niv + 67/ +122	19-26								10 248	8 550	
niv + 63.90	18								854	450	
niv + 60.30	17								854	450	
niv + 55.70	16								854	450	
niv + 53.10	15								854	450	
niv + 49.50	14			800		150		380	854	450	
niv + 45.90	13			1370		1170		2 800	854	450	
niv + 43.38	12			1564		1 327		3 249	854	450	
niv + 38.70	11			2 113		1 802		4 468	854	450	
niv +35.10	10			2 113		1 802		4 468	854	450	
niv +31.50	9			2 113		1 802		4 468	854	450	1 940
niv + 27.90	8			2 113		1 802		4 468	854	450	1 940
niv 24.30	7			2 113		1 802		4 468	854	450	1 940
niv +20.70	6			2 030		1 289		3 507	854	450	1 940
niv +17.10	5			1 998		1 286		1 776	2 500	600	450
niv +12.60/ +13.14	4		7 793	2 145		1 995		1 500	1 400	450	1 940
niv +8.64/+9.85	3		7 806	2 145	1 391	1 995		6 000	1 500	550	1 940
niv+7.11	2	niv.sol	7 049								1 000
niv+3.30/5.30	1	8 943	7 094	2 137	1 391	2 240		4 590			
niv1.70/2.16	0	3 000	11 664	1 978	935	704		4 237			1 000
niv-1.00/0.54	-1		9 131	2 137		2 180		4 321			
niv -3.00/-4.50	-2					2 236					
niv-8.30	-3										
totaal gebouwd boven- en ondergronds (m2 bruto)		248 148	32 738	39 485	28 869	3 717	23 342	58 700	26 330	17 887	15 580
totaal gebouwd bovengronds (m2 bruto)		110 757	29 738	39 485	10 542	3 717	9 110	13 148	2 980	2 037	0
totaal gebouwd ondergronds (m2 bruto)		137 391	3 000	1 500	18 327	0	14 232	45 552	23 350	15 850	15 580

Verdeling van de oppervlaktes (m2 brut) per bestemming / bovengronds

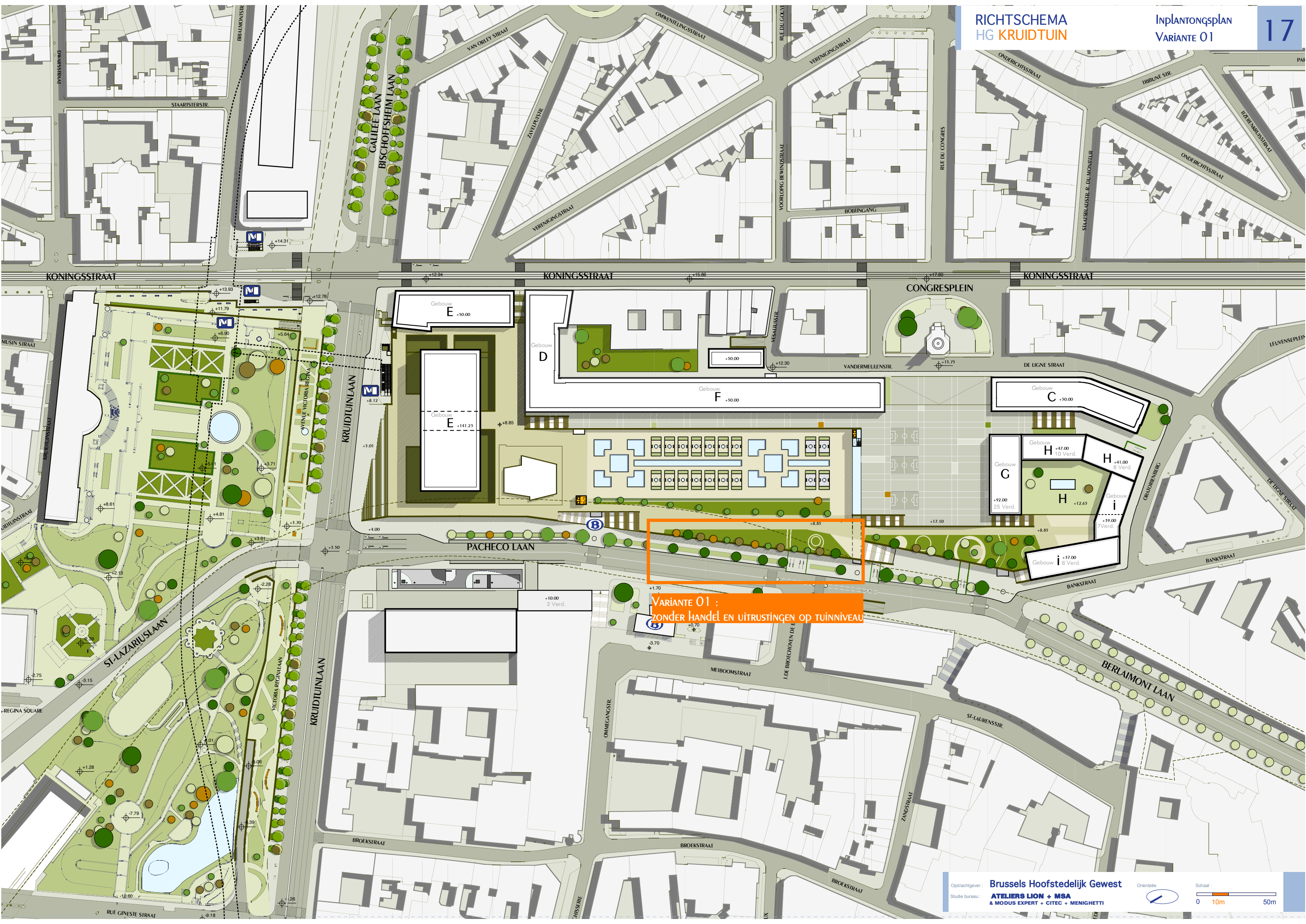
		parkings (m2)	kantoren (m2)	archieven (m2)	handel (m2)	woningen (m2)
Totaal bovengronds =	136 521	69 223	69 611	43 774	9 000	48 910
% opp. Bovengronds	100,0%		50,99%		6,59%	35,83%

Financiertoren niet meegerekende oppervlaktes = buiten ZGB

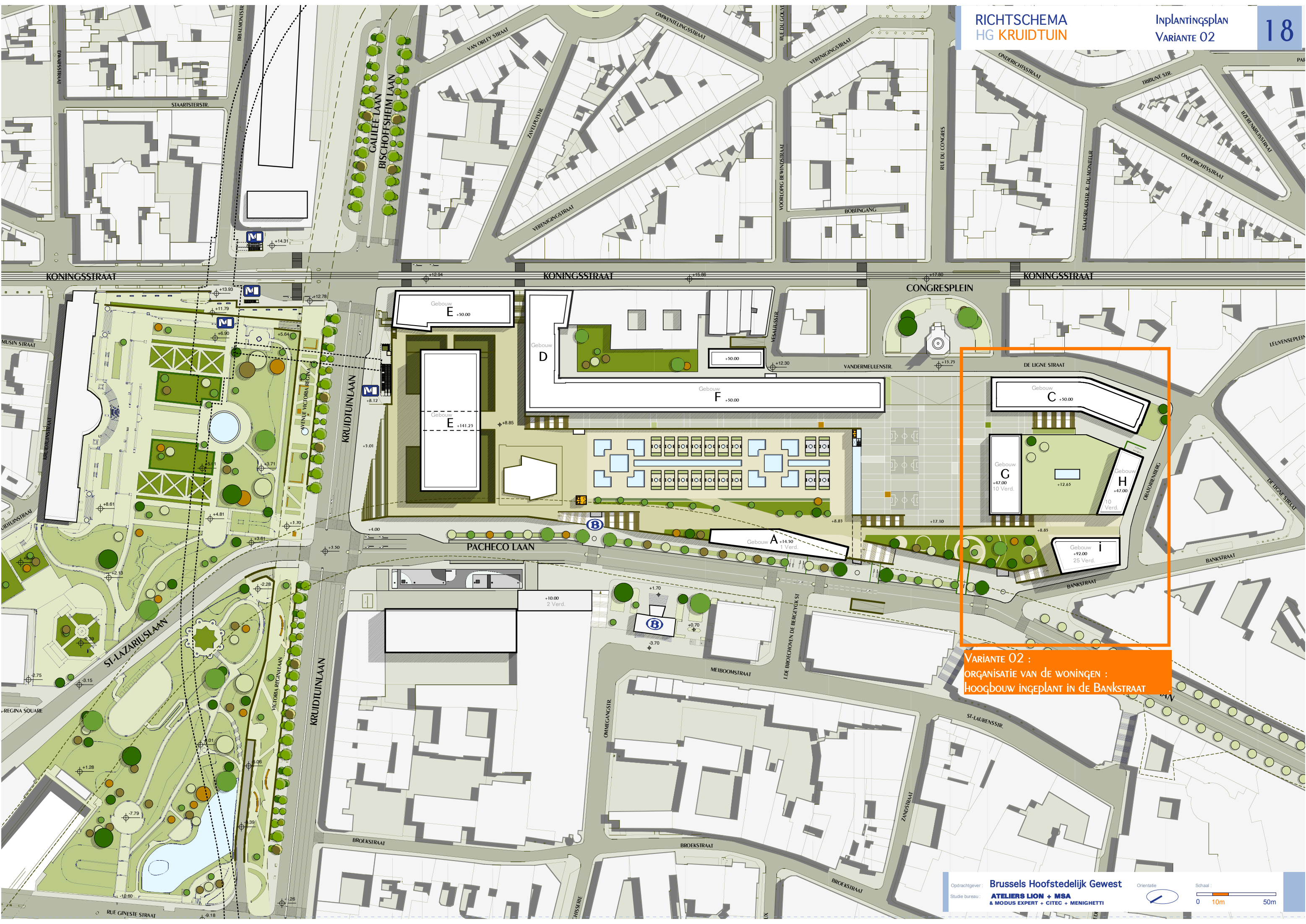
Evenwicht van de oppervlaktes op schaal van de gehele ZGB nr.11

Bestemmingen		kantoren	uitrustingen	handel	woningen
Royale, 160		2652			
Royale, 164-168		4560	(-1258)		2 455
Royale, 170-202		12902	(-3138)	1580	7 798
		20114		1580	10 253
Totaal ZGB n°11 (m2)	168 468	89 725	9 000	10 580	59 163
% ZGB n°11	100,00%	53,26%	5,34%	6,28%	35,12%

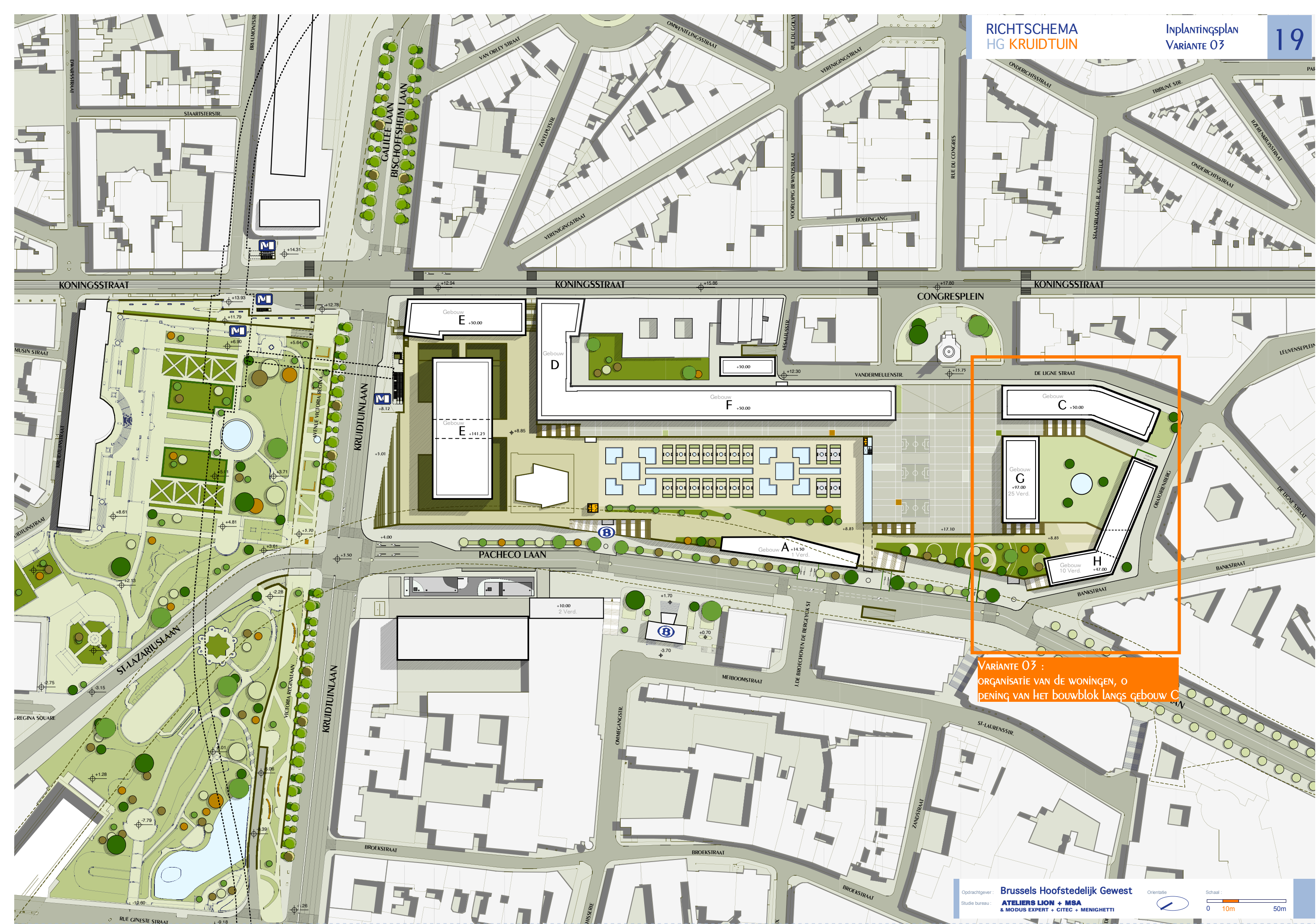
ATELIERS LION - MSA



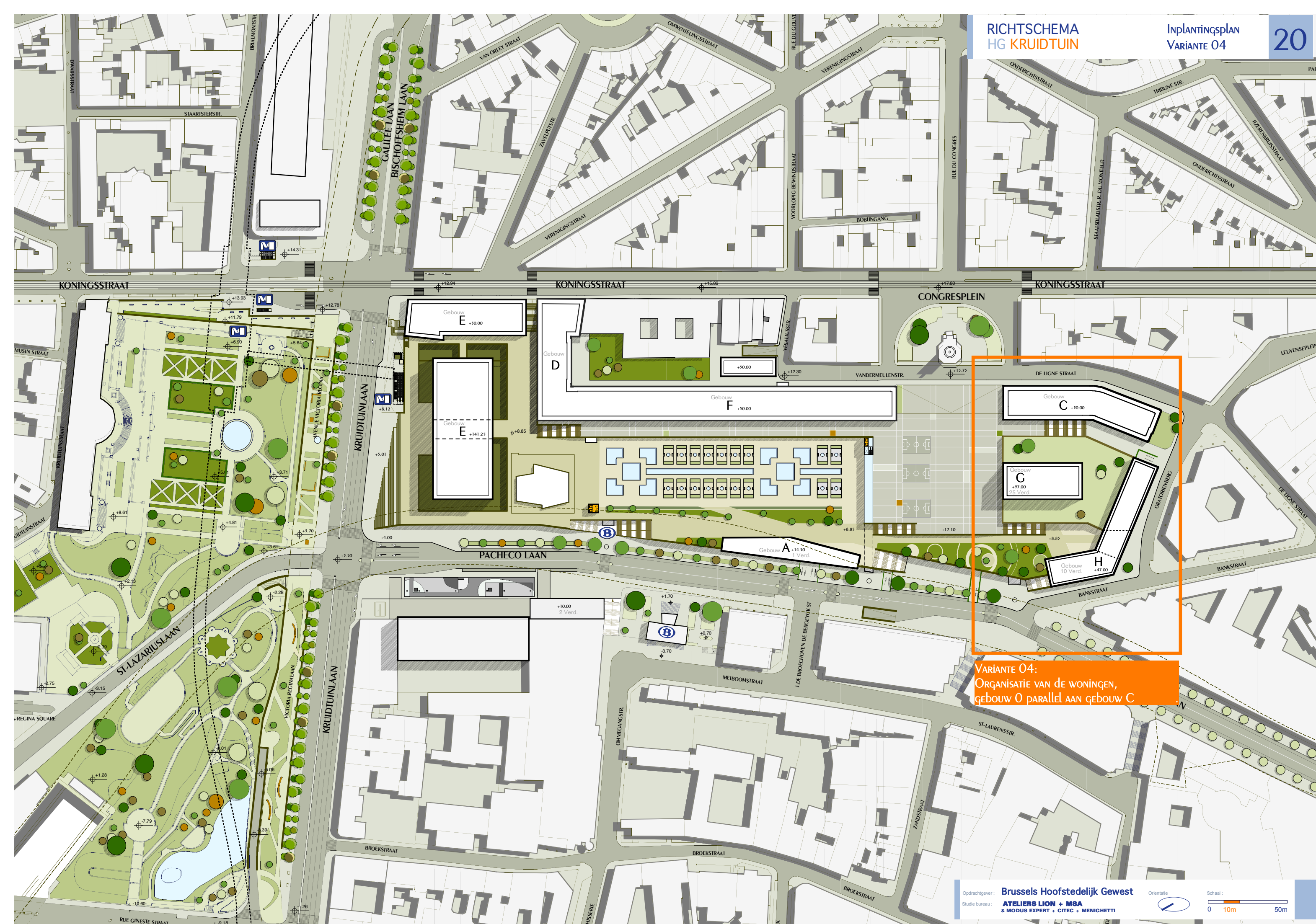
VARIANTE 01 :
ZONDER HANDEL EN UITRUSTINGEN OP TUINNIVEAU



VARIANTE 02 :
ORGANISATIE VAN DE WONINGEN :
HOOGBOUW INGEPLANT IN DE BANKSTRAAT



VARIANTE 03 :
ORGANISATIE VAN DE WONINGEN, O
PENING VAN HET BOUWBLOK LANGS GEBOUW C



VARIANTE 04:
Organisatie van de woningen,
gebouw O parallel aan gebouw C

Op gelijk niveau brengen van het kruispunt

Overkapping van de kleine ring

Openbaar vervoer

-  Metrolijn
-  Nieuwe metrotoegang
-  Verbetering van de bestaande metrotoegangen (project BUV)
-  Bestaande eigenbaanstrook voor tram
-  Nieuwe eigenbaanstrook voor bus in twee richtingen
-  Bestaande spoorweg
-  Bestaande toegang Congreshalte
-  Nieuwe toegang Congreshalte

Fietsen

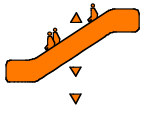
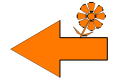
-  Fietspad
-  Doorgang fietspad

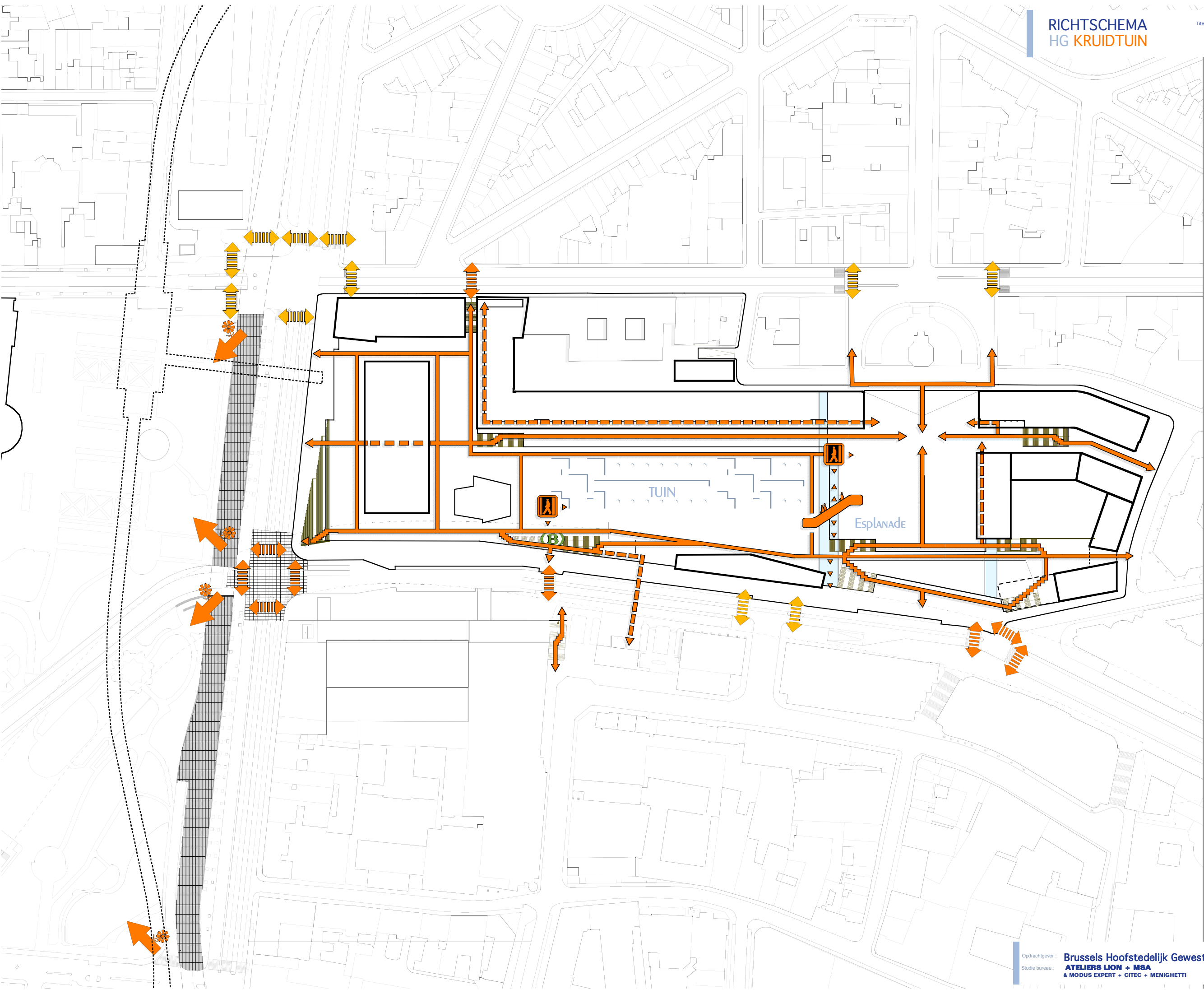
Autoverkeer

-  Uitgang bestaande parking
-  Nieuwe toegangen parking
-  Rijstroken autoverkeer

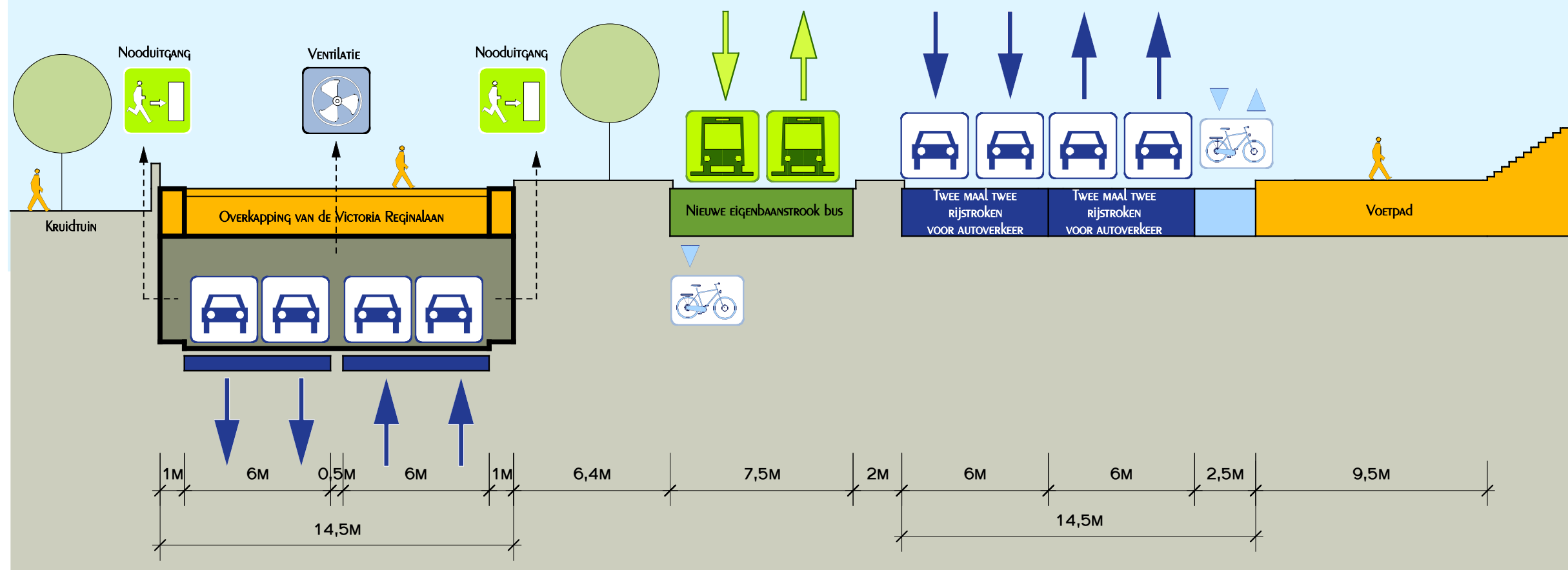
-  Op gelijk niveau brengen van het kruispunt
-  Overkapping van de kleine ring

Voetgangersverkeer in RAC en omgeving

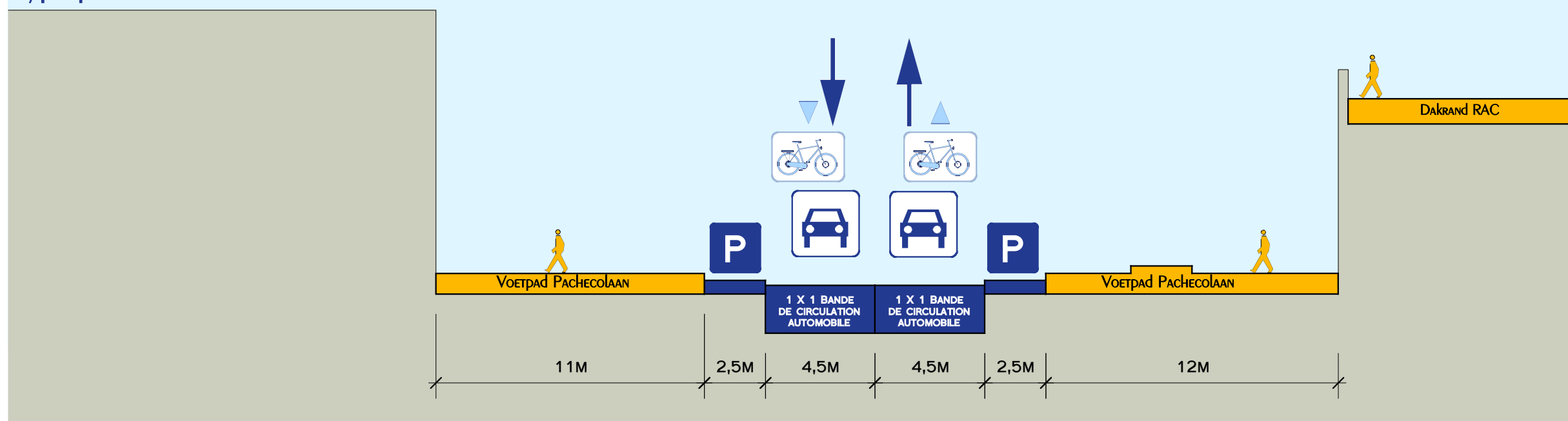
-  Overdekt voetgangersverkeer
-  Nieuwe verticale relatie
-  Voetgangersverkeer
-  Bestaande zebrapaden
-  Nieuwe zebrapaden
-  Nieuwe mechanische verticale relatie: roltrap
-  Nieuwe mechanische verticale relatie: lift
-  Nieuwe toegang tot de Kruidtuin



Type profiel van de Kruidtuinlaan



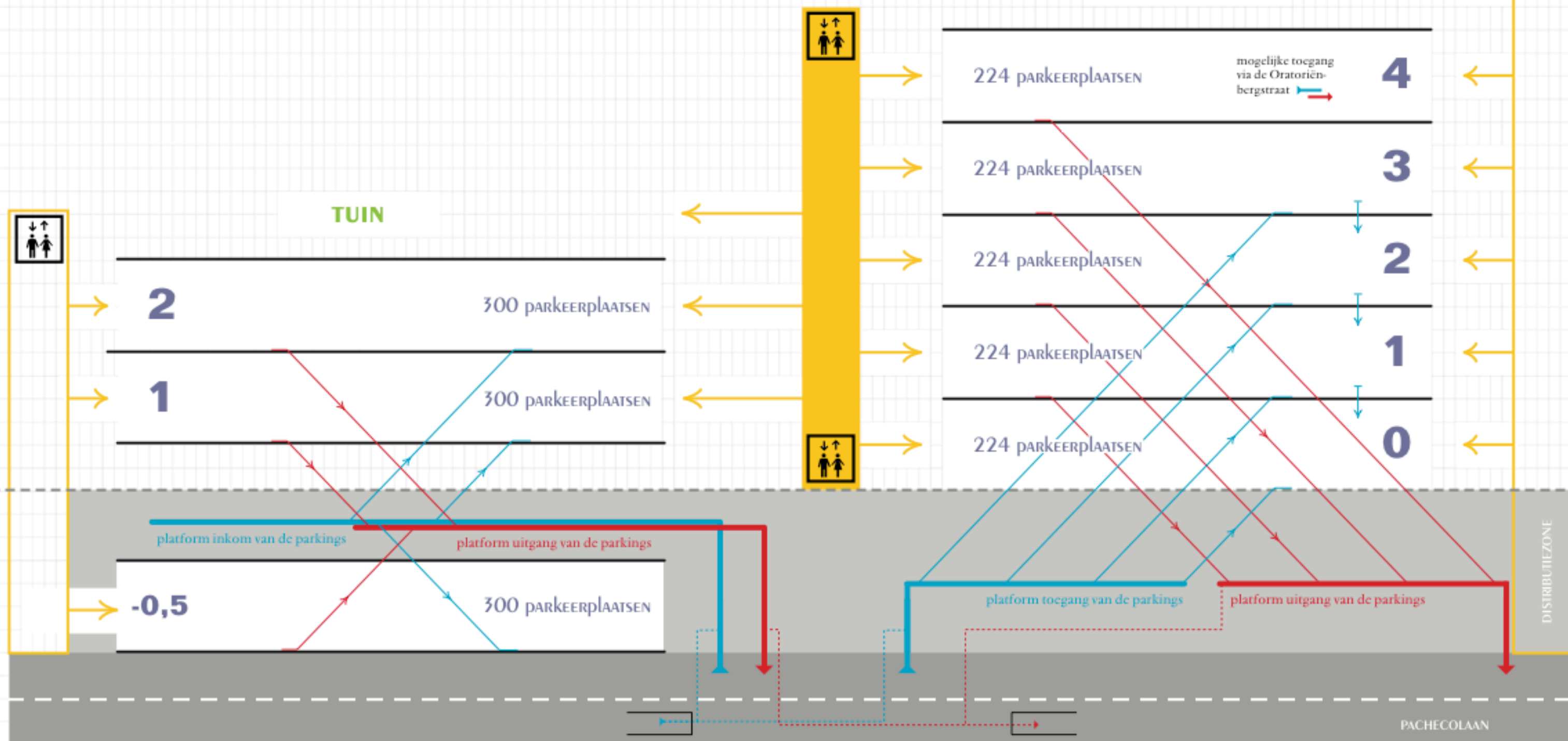
Type profiel Pachecolaan



PARKING A

PARKING B

ESPLANADE



legende



publieke lift



private lift

4 verdiepingen

→ mogelijke toegang tot de verdiepingen (voetgangers)

→ passage van een verdieping naar een andere

→ circulatie bij binnenrijden

→ circulatie bij buitenrijden

--- maaiveld

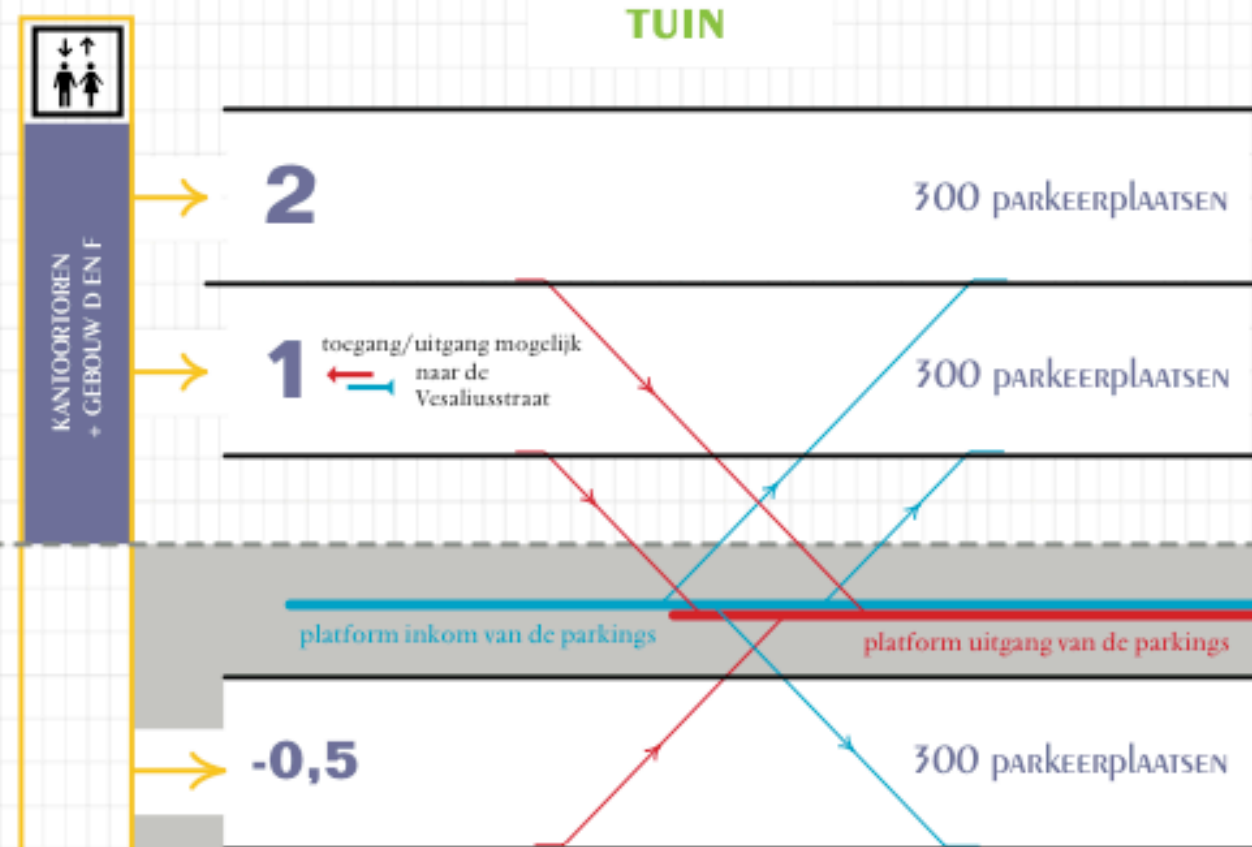
→ toegang van de parking

→ uitgang van de parking

→ ondergrondse toegang

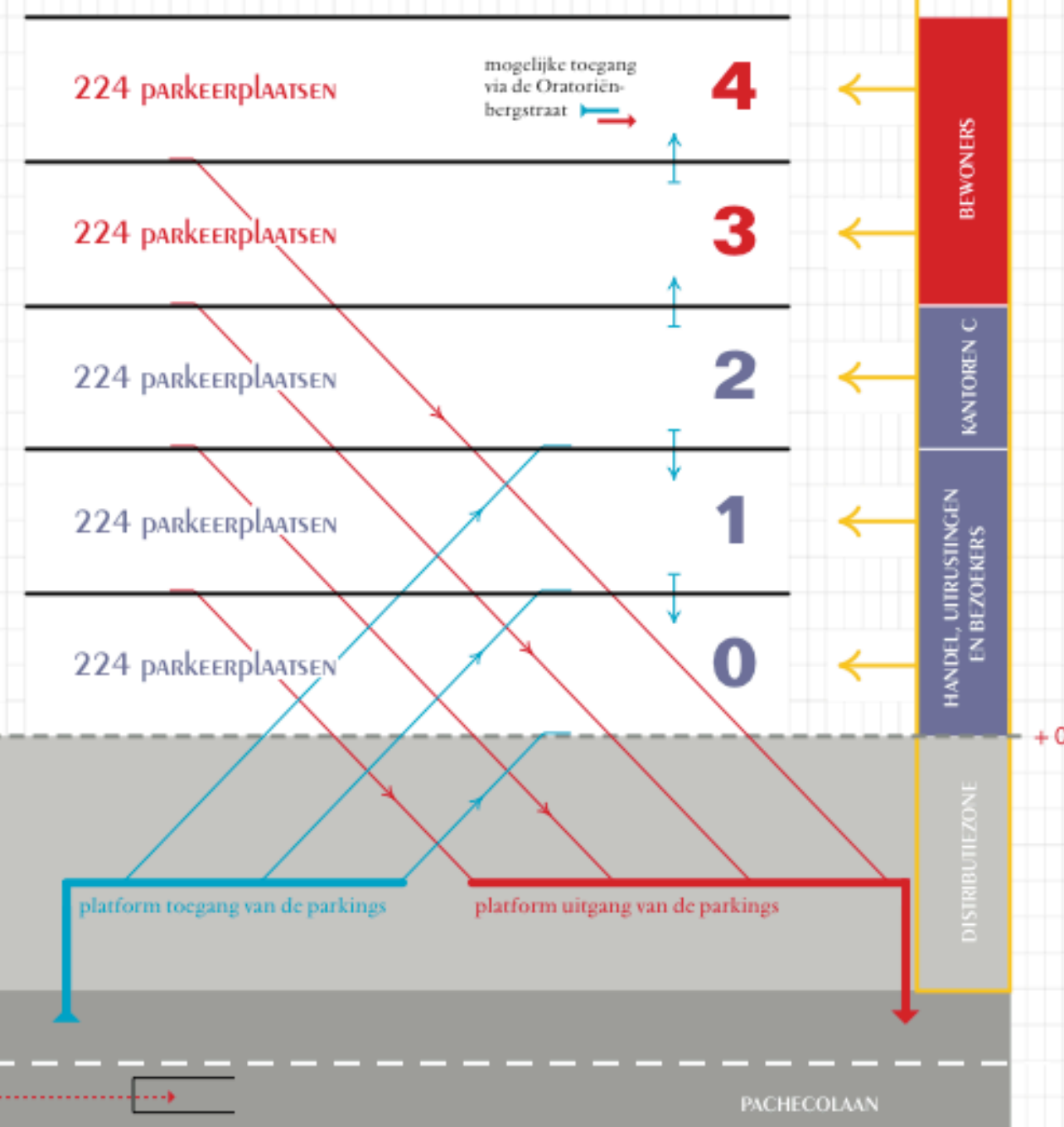
→ ondergrondse uitgang

PARKING A

ТУИН

PARKING B

ESPLANADE



legende



publicke lift

 private lift

4 verdiepingen



→ mogelijke toegang tot de verdiepingen (voetgangers)



→ passage van een verdieping naar een andere



 circulatie bij binnenrijden



 circulatie bij buitenrijden



== = * maaiveld



toegang van de parking

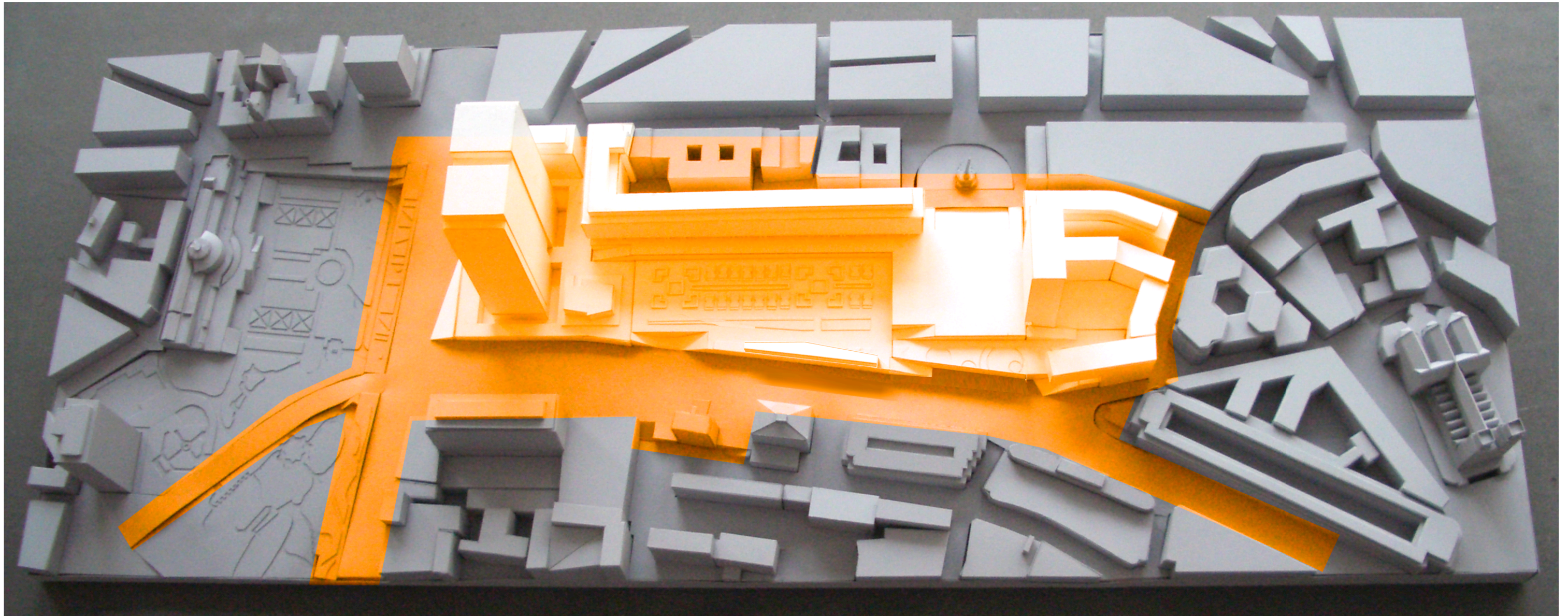
 uitgang van de parking



▶..... ondergrondse toegang

.....> ondergrondse uitgang

Definitieve PERIMETER VAN HET HEFBOOMGEBIED



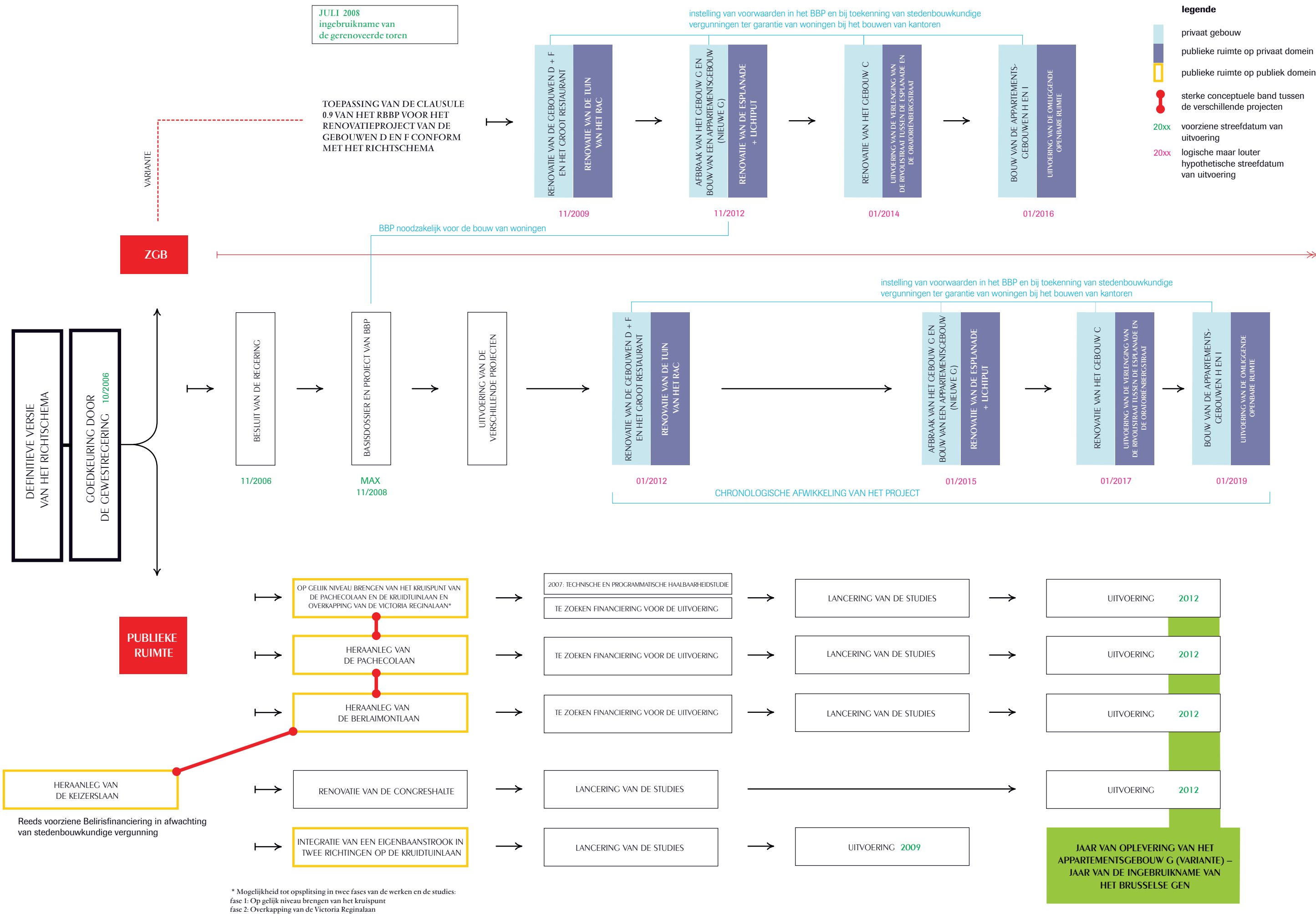
UITVOERING					
			ALGEMENE AANBEVELINGEN		
			Overleg tussen de openbare en private partners van de projecten en de GGB-cel (gebied van gewestelijk belang) van het BROH	Het algemene principe is dat de GGB-cel zo intensief mogelijk wordt betrokken bij de ontwikkelings- en uitwerkingsfasen van de projecten waarbij openbare partners zijn betrokken.	te toetsen. Deze praktijk wint blijkbaar terrein wanneer hij wordt gepromoot door de overheden (b.v. Robelco-wedstrijd voor het huizenblok Comines-Froissart in de Europese wijk).
			Het Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (BROH) beschikt over een strategische cel. Deze valt onder de bevoegdheid van de minister-president en is belast met de ontwikkeling van de GGB's en de hefboomgebieden, voorgescreven door respectievelijk het GBP en het GewOP. Wat de fasen na afloop deze studie betreft, dient de GGB-cel zich toe te leggen op de volgende punten:	De architecturale kwaliteit van de realisaties verhogen	De medewerking en het plaatselijke overleg met de betrokken partijen op het terrein voortzetten
			de opstelling van het ontwerp van regeringsbesluit dat de gemeenten uitnodigt het BBP over het GGB nr°11 RAC uit te werken;	De architecturale kwaliteit van de realisaties verhogen De aanleg van het hefboomgebied "Kruidtuin" betekent een belangrijke boost voor het imago van Brussel. Een groot deel van deze zone strekt zich uit over het stadscentrum; ze communiceert intensief met zowel de grootstedelijke als de lokale functies ervan. Dit betekent dus men zich geen architecturale misstappen kan veroorloven; integendeel, de Kruidtuin moet het imago van de stad in haar geheel verbeteren. Om het stedenbouwkundige en architecturale welslagen van de realisaties te garanderen, dienen de noodzakelijke middelen te worden aangereikt. We stellen voor de ontwerpers tegen elkaar uit te spelen, zowel voor de private en/of openbare architecturale realisaties als bij de aanleg van de openbare ruimten. De overheid is onderworpen aan de wet op de openbare aanbestedingen, die hem verplicht de projecten en kandidaten tegen elkaar uit te spelen. De voorbije jaren namen de verschillende partners uit de openbare sector allerhande initiatieven (wedstrijd voor de Keizerinlaan, wedstrijd voor het Flageyplein, de lopende wedstrijd voor de Rogierlaan, de lopende wedstrijd voor het Muntplein). De privésector is evenwel niet verplicht de ontwerpers aan elkaar	Tijdens de opstelling van het richtschema werd een informatie- en overlegsysteem met de openbare en politieke partners en burgers op poten gezet in de vorm van informatievergaderingen en participatieve workshops op gewestelijke en plaatselijke schaal. Dit initiatief dient ook na deze studie te worden voortgezet, en wel om twee redenen: de burgers informeren over het verloop van de projecten (informatieve taak) voor sommige projecten aangaande de aanleg van openbare ruimten de plaatselijke belanghebbenden betrekken bij de uittekening van de projecten (gemeenschappelijke opstelling)
			het secretariaat en de opvolging van de begeleidingscomités tijdens de uitwerking van het BBP;		
			bijstand bieden bij de opstelling van de ontwerpen van besluiten die het BBP goedkeuren;		
			coördineren en overleggen met de bewoners en sociaal-economische partners;		
			samenwerkingsakkoorden met openbare/private partners afsluiten;		
			de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen opvolgen;		
			algemene coördinatie met de overige besturen van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BUV, BROH, BEW).		
					Rekening houden met de begrippen duurzame ontwikkeling en Ratio-neel Energiegebruik (REG) bij de ontwikkeling en de renovatie van de gebouwen in het RAC.
					Het begrip duurzame ontwikkeling is ruimer dan enkel de aandacht voor de energiekost. Het omvat ook andere aspecten van de bouw waarmee rekening moet worden gehouden bij nieuwbouw- of renovatieprojecten in het RAC, zoals de keuze van de materialen, het water- en afvalbeheer, enz. Afgezien van deze technische aspecten dient ook rekening te worden gehouden met het sociale en culturele patrimonium en is er constant overleg nodig tussen de verschillende betrokken partijen.
					De moderne architectuur begint meer en meer de principes van de duurzame ontwikkeling toe te passen. De oprichting, het onderhoud en de afbraak van gebouwen verbruiken veel energie, genereren afval en veroorzaken overlast, allemaal elementen waarmee de architecten en bouwheren nauwelijks rekening hielden bij de evaluatie van de werkelijke kostprijs van het gebouw in kwestie. Tal van gebouwen werden opgetrokken zonder rekening te houden met de eigendommen en met hun omgeving. Deze gang van zaken zal binnenkort tot het verleden behoren met de invoering van de Europese richtlijn (2002/91/CE) betreffende de Energieprestatie van Gebouwen. Deze richtlijn streeft een globale verbetering van de energieprestatie na. Dit wordt verkregen door onder andere een betere isolatie, door verwarmings- en koelsystemen met een hoger rendement en door energieopwekkingssystemen. De ontwerpers houden immers te weinig rekening met de almaar stijgende energiekost voor de gebruikers ondanks het feit dat de energieprestatiesystemen voor gebouwen meestal eenvoudig opgevat zijn en zich op korte termijn laten afschrijven. Met de goedkeuring van de klimaatverantwoordelijke van het gewest zal de energieprestatie van economisch rendabele gebouwen in dit project in detail worden bestudeerd (met name in samenwerking met de energie-ombudsmannen).

VEREISTE INGREPEN, INITIATIEFNEMERS VAN DE PROJECTEN EN PARTNERS UIT DE OPENBARE SECTOR						INGREEP		INITIATIEFNEMER(S)		PARTNER(S) UIT OPENBARE SECTOR		VERWACHTE RESULTATEN	
			In de tabel hierna zijn de voor- naamste ingrepen opgesomd die zich opdringen bij de reali- satie van het richtschema. Wat het GGB nr°11 Rijks Admi- nistratief Centrum betreft, dient te worden aangestipt dat de aanleg ervan is onderworpen aan een Bijzonder Bestem- mingsplan (BBP). Dit laatste wordt opgesteld door de Stad Brussel in navolging van het besluit van de Brusselse Hoofd- stedelijke Regering. De inhoud ervan is gebaseerd op de krijt- lijnen die door het onderhavige richtschema zijn uitgezet. De hierna beschreven ingrepen, die gelden voor het RAC, kunnen pas worden uitgevoerd eenmaal het ontwerp van BBP is goedge- keurd door de bevoegde open- bare instanties.	OMLIGGENDE OPENBARE RUIMTEN	DE VICTORIA REGINALAAN EN HET KRUISPUNT VAN PACHECOLAAN/ SINT-LAZARUSLAAN/KRUIDTUINLAAN OVERKAPPEN EN OP HOOGTE BRENGEN*	BUV			Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel, BIM)	De banden tussen de Vijfhoek en Sint-Joost aanhalen			
										De Kruidtuin beter bereikbaar maken voor voetgangers (een nieuwe gelijkvloerse ingang maken aan het nieuwe kruispunt)			
									Stad Brussel	Een “voetgangerszone” benutten en een functionele link creëren tussen de Kruidtuin en de kleine ring			
										Gemeente Sint-Joost	Gevoelige afname van de geluidshinder in de Kruidtuin		
					HERAANLEG VAN DE BERLAIMONTLAAN	Stad Brussel	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH – GGB-cel, BUV, BIM)	Het autoverkeer terugschroeven					
								Evenwichtigere verdeling van de openbare ruimte over de verschillende gebruikers					
								Aanleg van een groene continuïteit tussen de Kruidtuin en de binnenkort heraangelegde Keizerslaan					
								Herwaardering van de omliggende gebouwen					
					HERAANLEG VAN DE PACHECOLAAN	Stad Brussel	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel, BUV, BIM)	Het autoverkeer terugschroeven					
								Evenwichtigere verdeling van de openbare ruimte over de verschillende gebruikers					
							Culturele partner in het Station Congres	De transversale wisselwerking tussen beide zijden van de laan verbeteren					
									Aanleg van een groene continuïteit tussen de Kruidtuin en de binnenkort heraangelegde Keizerslaan				
								Herwaardering van de omliggende gebouwen					
					HERAANLEG VAN DE KRUIDTUINLAAN – AANLEG VAN EEN BUSBAAN MET DUBBELE RIJRICHTING	BUV	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Hogere reissnelheid voor de gewest- en stadsbussen					
								De gemiddelde verkeersstroom tijdens werkdagen met 20% terugschroeven, hetgeen overeenstemt met de doelstellingen van het GewOP					
							Gemeente Sint-Joost						
					HET METROSTATION KRUIDTUIN TOEGANKELIJK MAKEN VIA DE KRUIDTUIN	BUV	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel, BIM)	Betere integratie van de Kruidtuin in de stad					
				Gemeente Sint-Joost			Verbetering van de bestaande infrastructuur						
				RENOVATIE VAN HET STATION CONGRES		NMBS-Holding	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Herwaardering van een beschermd monument					
								Herwaardering van de spoorfunctie					
					Stad Brussel		De halte multifunctioneler maken						
								Bouw van een zijdelingse trap in de as van de Blekerijstraat, die de ruimtelijke continuïteit tussen de benedenstad en de Pachecolaan ten goede komt					
				OPRICHTING VAN EEN NIEUW HANDELSPAND (EEN “UITSTALRAAM” VOOR PASSAGE 44) TER HOOGTE VAN DE HUIDIGE UITGANG VAN DE “ROLTRAP” AAN DE ZIJDE VAN DE PACHECOLAAN	Dexia	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel-BEW)	Bouw van een open gevel op de Pachecolaan						
						Stad Brussel	Opwaardering van de handelsbestemming van Passage 44						
								Aanleg van een plaatselijke uitkijk op het RAC					
				RENOVATIE RAC	BOUW VAN VRIJE WONINGEN + ONDERBRENGING VAN VOORZIENINGEN OF HANDELSZAKEN OP DE GELIJKVOERSE VERDIEPING	RAC Invest of nader te bepalen privé-initiatiefne- mer	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel-BEW)	Terbeschikkingstelling van nieuwe hoogkwalitatieve woningen					
								Het RAC een mix van functionele en sociale bestemmingen meegeven					
							Stad Brussel						
					Energieombudsman								
					BOUW VAN GEMIDDELDE WONINGEN + ONDERBRENGING VAN VOORZIENINGEN OF HANDELSZAKEN OP DE GELIJKVLOERSE VERDIEPING	Gemengd Bedrijf dat RAC Invest koppelt aan GOMB (of een nader te bepalen andere initiatiefnemer)	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Terbeschikkingstelling van betaalbare hoogkwalitatieve woningen					
Het RAC een bredere waaier functionele en sociale bestemmingen meegeven													
Energieombudsman													
* Mogelijkheid tot opsplitsing in twee fases van de werken en de studies:						Fase 1: Op gelijk niveau brengen van het kruispunt Fase 2: Overkapping van de Victoria Reginalaan							

		INGREEP	INITIATIEFNEMER(S)	PARTNER(S) UIT OPENBARE SECTOR	VERWACHTE RESULTATEN	
RAC		BOUW VAN STUDENTENWONINGEN	RAC Invest of nader te bepalen privé-initiatiefnemer	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Terbeschikkingstelling van woningen die beantwoorden aan een plaatselijke vraag	
				Stad Brussel	Het RAC een bredere waaier functionele en sociale bestemmingen meegeven	
				Energiecombuds-man		
		GEBOUWEN D, F EN C (ADMINISTRATIEVE BESTEMMING OP DE HOGERE VERDIEPINGEN)	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Behoud van de structuur van de gebouwen D, F en C	
				Energiecombudsman	Handhaving van de monumentale dimensie van de gebouwen D en F in het stedelijke landschap	
					Handhaving van de “verworven” kantooroppervlakte overeenkomstig voorschrift 0.9 van het GBP	
		GEBOUWEN D, F EN C (HANDELSZAKEN OP DE BEGANE GROND VAN DEZE GEBOUWEN)	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel-BEW)	Een wisselwerking tot stand brengen tussen de kantoorgebouwen en de Rivolistraat	
				Stad Brussel	Terbeschikkingstelling van een handelsinfrastructuur die de Wijk multifunctioneler maakt	
				Energiecombudsman	De openbare functie van de Rivolistraat versterken	
		VAN HET GRAND RESTAURANT EEN CONFERENTIE- EN TENTOONSTELLINGSRUIMTE MET POLYVALENTE ZALEN MAKEN	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Terbeschikkingstelling van een grootstedelijke voorziening	
				Stad Brussel	Het RAC koppelen aan de stedelijke dynamiek van het Brusselse gewest	
					Op het gelijkvloers van de gebouwen D en F verticaal een brede waaier bestemmingen aanbieden	
		HERAANLEG VAN DE PÉCHÈRE-TUIN EN VAN DE LIJNVORMIGE TUIN	RAC Invest / BIM	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Handhaving en terbeschikking-stelling van een groene ruimte en van recreatiemogelijkheden, herwaardering van de site	
				Stad Brussel	De Pechère-tuin opnemen in een secundair groen netwerk dat gebruikmaakt van de plaat	
					Behoud van de speelinfrastructuur voor kleine kinderen	
		RENOVATIE VAN DE ESPLANADE	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Handhaving en verbetering van het zicht op de stad	
				Stad Brussel	Behoud en herwaardering van een polyvalente ruimte	
		BOUW VAN NIEUWE TRAPPEN WAARMEE DE VOETGANGER ZICH VANAF DE PACHECOLAAN NAAR HET NIVEAU VAN HET CONGRESPLEIN KAN BEGEVEN	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Het RAC beter bereikbaar maken en integreren in het stadsweefsel	
				Stad Brussel	In het algemeen de doortocht verbeteren	
		RENOVATIE VAN DE BESTAANDE PARKINGS A EN B (BEHOUD VAN DE HUIDIGE CAPACITEIT)	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Terbeschikkingstelling van een gedeeltelijk private infrastructuur (voor kantoren en woningen) en van een gedeeltelijk openbare parkeerinfrastructuur (voor winkels en voorzieningen)	
Stad Brussel				Meer bezoekers de weg naar de Wijk tonen		
	HET STATION CONGRES BETER BEREIKBAAR MAKEN LANGS AAN DE ZIJDE VAN DE RIKS ADMINISTRATIEF CENTRUM	RAC Invest / NMBS-Holding	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	De infrastructuur van het Station beter benutten en het functioneler maken		
			Stad Brussel	Het Station Congres integreren in de voetgangersroutes		
AAN TE MOEDIGEN NIET-FYSIEKE MAATREGELEN						
		STATION CONGRES: ERVOOR ZORGEN DAT DE WIJK OP ZATERDAG EN ZONDAG DOOR DE TREIN WORDT BEDIEND EENMAAL HET GEN KLAAR IS	Gewestregering (minister-president en minister voor mobiliteit)	Stad Brussel	De bediening van de zone door het openbaar vervoer tijdens de weekends verbeteren	
					De bestaande vervoer-infrastrucuur verbeteren	
		FUNCTIONELE (PROGRAMMA) EN TECHNISCHE STUDIE VAN DE OVERKAPPING VAN DE VICTORIA REGINALAAN EN VAN EEN OP	BUV / BIM	Stad Brussel	Voorstudie van de realisatiemodaliteiten	
					De opwaardering van het RAC koppelen aan de heraanleg van het Rogierplein	
		DE VERSNIPPERING VAN HET KANTOORAANBOD AANMOEDIGEN OM EEN GROTERE VERSCHIEDENHEID AAN GEBRUIKERS AAN TE TREKKEN VOLGENS QUOTA DIE ECONOMISCH AANVAARDBAAR ZIJN EN HET BEHEER VAN DE GEBOUWEN VEREENVOUDIGEN	Stad Brussel (via haar BBP)	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest BROH - GGB-cel)	Het gevaar voor leegstand ten gevolge van de bezetting door één gebruikerstype beperken	
					De ontwikkeling van “innovatieve” milieus bevorderen: de grotere verscheidenheid van gebruikers biedt het voordeel van hun nabijheid (onderling en met andere partners uit de buurt) en komt de complementariteit ten goede	
Meer flexibiliteit aan de dag leggen om de kantooropper-vlakken efficiënter te kunnen benutten						

This image shows a full page of blank graph paper. The grid consists of thin, light gray horizontal and vertical lines that intersect to form small squares across the entire surface. There are no margins, text, or other markings on the paper.

>



ECONOMISCHE BEREKENING

In het kader van dit Richtplan is een algemene economische berekening gemaakt rekening houdend met de publieke en private investeringen.

Wat de publieke investering betreft, concentreert deze zich op de publieke ruimte, dwz:

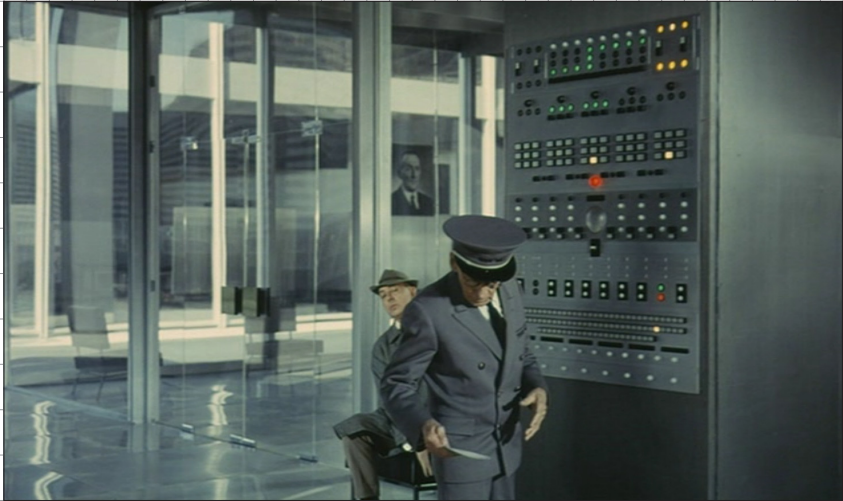
- de heraanleg van de Pache-
colaan: +/- 3,3 miljoen euro (incl. BTW)
- de heraanleg van de Berlai-
montlaan: +/- 1,35 miljoen euro (incl. BTW)
- de heraanleg van de Kruid-
tuinlaan: +/- 2,5 miljoen euro (incl. BTW)
- het op gelijk niveau brengen van het kruispunt van de Pache-
colaan en de Kruidtuinlaan en de overkapping van de Victoria
Reginalaan: 25 miljoen euro (incl. BTW) – op basis van een
actualisering van de kostingra-
ming van Veredeyen&Moenaert in een studie voor de Koning
Bouwdewijnstichting, juni 2000.

Wat de visie op het RAC betreft, is er een berekening uitgevoerd die de economische haalbaar-
heid van het project aantoont.

LEXICON

BBP	Bijzonder Bestemmingsplan
BIM	Brussels Instituut voor Milieubeheer
BEW	Bestuur Economie en Werkgelegenheid
BRAL	Brusselse Raad voor het Leefmilieu
BROH	Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (Ministe- rie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
BUV	Bestuur voor de Uitrusting en het Vervoersbeleid (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
FODMV	Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer
GBP	Gewestelijk Bestemmingsplan
GEN	Gewestelijk ExpresNet
GEWOP	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
GGB	gebied van gewestelijk belang (in het GBP)
GGBUA	gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (in het GBP)
GOMB	Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel-Hoofdstad
RAC	Rijks Administratief Centrum

COLOFON

OPDRACHTGEVER:				STUDIE UITGEVOERD DOOR:	ONDERAANNEMING VOOR MOBILITEITSASPECTEN:	ONDERAANNEMING VOOR PROJECT ECONOMIE:	ONDERAANNEMING VOOR PROGRAMMERINGSASPECTEN:	ONDERAANNEMING VOOR DE GRAFISCHE VORMGEVING:
Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest Administratie van Ruimtelijke ordening en Huisvesting Directie Planning Vooruitgangstraat 80 bus 1 1035 Brussel				Ateliers Lion	Citec Ingénieurs Conseils SA	Modus Expert byba	Menighetti Programmation	Speculoos sprl
				Yves Lion Claire Piguet David Jolly	Philippe Gasser Warner Oldenzien	Peter de Groot Guido Peeters	Jean-Claude Menighetti Sylvie Cassant	Alexia de Visscher Pierre Huyghebaert
				rue Didot, 29 bis 75014 Paris tel : +33.1.45.43.27.42 fax : +33.1.45.43.82.41 mail : contact@atelierslion.com	Rue des Vieux-Grenadiers 8 1205 Genève tel : + 41.22.809.60.00 fax : +41..22.809.60.01 mail : philippe.gasser@citec.ch	Woluwelaan 141b 1831 Diegem tel : 02.725.93.85 fax : 02.725.93.86 info@modusexpert.com	5, Allée Pierre Ziller - Les Bouillides B.P. 181 06904 Sophia Antipolis Cedex tel : +33.4.92 96 26 70 fax : +33.4.92 96 26 76	Alban Hovan Chaussée de Charleroi, 159 1060 Bruxelles tel : 02.646.30.79 fax : 02. 647.43.86 mail : any@speculoos.com
				MSA (Moritz & Simon – Architectes)				
				Benoit Moritz Jean-Marc Simon Alain Simon Sylvie Duchene				
				Rue A. Dansaert, 206 1000 Bruxelles tel : 02.502.81.07 fax : 02.502.81.28 mail : benoit@ms-a.be				

BIJLAGEN

Structurele technische parameters van het project
Mobiliteitsstudie
Studie van de voorzieningen
Studie van het verloop
Varianten: parking en koker