

# RICHTSCHEMA

Hefboomgebied n°6

# KRUIDTUIN

ATELIERS LION + MSA  
ARCHITECTES URBANISTES

IN SAMENWERKING MET

MODUS EXPERT

CITEC

MENIGHETTI PROGRAMMATION



# INHOUDSTAFEL

<b>INLEIDING</b>	3
<b>WAT IS EEN RICHTSCHEMA?</b>	4
<b>WAAROM EEN RICHTSCHEMA MET DAARIN DE RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM?</b>	4
<b>HOE IS DIT DOCUMENT SAMENGESTELD?</b>	5
<b>DE COMBINATIE VAN EEN ONTWERP EN EEN INNOVATIEVE WERKWIJZE</b>	5
<b>EEN STAPSGEWIJS SAMENGESTELD ONTWERP VAN RICHTSCHEMA (OPSTELLING VAN EEN SCHEMA)</b>	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
<b>DE BIJ HET PROJECT BETROKKEN PARTIJEN</b>	7
<b>HET OVERLEGSYSTEEM</b>	8
<b>WERKWIJZE VAN HET OVERLEGSYSTEEM</b>	9
<b>HET ONTWERP VAN RICHTSCHEMA</b>	10
<b>GEZAMENLIJKE DOELSTELLINGEN VAN HET HEFBOOMGEBIED</b>	10
<b>VOORGESTELDE INGREPEN</b>	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
<b>SAMENVATTING</b>	14
Overzichtstabel van de oppervlaktes bestaande toestand	15
Overzichtstabel van de oppervlaktes bestaande toestand	15
<b>PLANNEN</b>	16
<b>UITVOERING</b>	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
<b>LEXICON</b>	22
<b>COLOFON</b>	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 vertijnd 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 berijdbare 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.

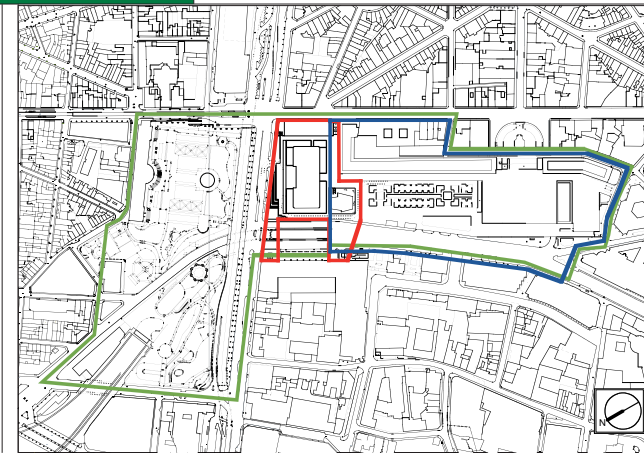
Het richtschema is een met plannen gestoffeerd document dat de omtrek van elk hefboomgebied exact vastlegt en dat de voornaamste interventie-opties en de vereiste middelen omschrijft die erin worden uiteengezet.

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:

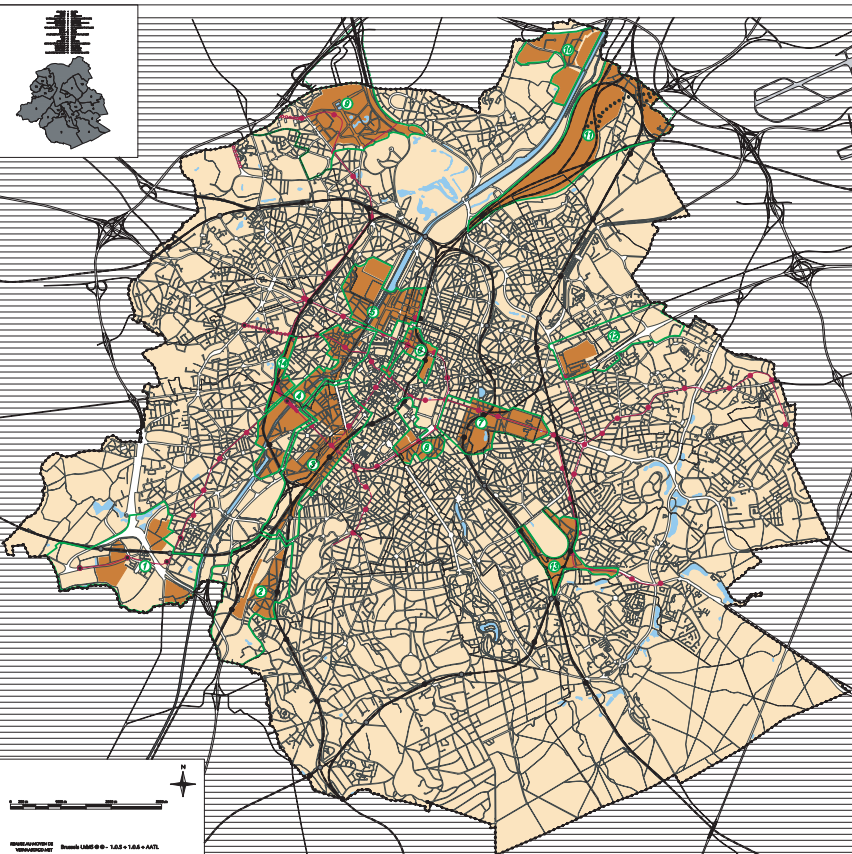
- de exacte omtrek van het hefboomgebied;
- de voornaamste ingrepen;
- de vereiste middelen;
- een lijst met de betrokken partijen die de aanbevolen maatregelen toepassen;
- een planning voor de realisatie van de doelstellingen.



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 Financitoren (werf in uitvoering)





**KENMERKEN VAN DE HEFBOOMGEBIEDEN VOLGENS HET GEWOP 2002 :**

De criteria aan de hand waarvan de vermoede 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 wetslagen 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 (herwaarder- ing, herinrichting van een structurerende as, enz.).

Het richtschema is niet bindend en heeft geen verordening-kracht.

Wat het GGB nr° 11 "RAC" betreft, dat integraal in de voorlopige perimeter van het hefboomgebied nr °6 ligt, zal de Stad Brussel in een latere fase op basis van een besluit van de regering een Bijzonder Bestemingsplan opstellen dat de juridische en stedenbouwkundige verplichtingen bij de realisatie ervan vastlegt.

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 hefboomge-  
bied.

**WAAROM EEN RICHTSCHEMA MET DAARIN DE RIKS ADMINISTRATIEF CENTRUM ?**

De criteria die de opname van een zone in de perimeter van een hefboomgebied rechtvaardigen, zijn vastgelegd in het GewOP 2002. In het hefboom-gebied 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:

De fysieke en ruimtelijke verbinding tussen de Vijfhoek en de Kruidtuin. Dit aspect heeft betrekking op het grondgebied van twee Brusselse gemeenten; de ingrepen die erop gepland zijn, vallen bovendien onder de bevoegdheid van het gewest

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 Congresshalte, een toekomstige GEN-halte waarvan de gebruikers duidelijk het RAC als herkomst of bestemming hebben

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUXELLES HOOFDSTEDELIJK GEWEST

PLAN REGIONAL DE DEVELOPPEMENT  
GEWESTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN

APPROUVÉ PAR LE GOVERNEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE LE 15 SEPTEMBRE 2002.  
GOEDKEURD DOOR DE BRUXELSE HOOFDSTEDELIJK GEWEST OP 15 SEPTEMBER 2002.

OMTE 2 KWART

DEFINITION DES ZONES LEVIERS  
SITUERING VAN DE HEFBOOMGEBIEDEN

REPUBLIQUE ROYALE DE BELGIQUE  
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN

GENERALITES ALGEMEEN

LIJNEN ENDRAGINGS	HEFBOOMGEBIEDEN
LIJNEN CONTOUR	CONTOUR
HEFBOOMGEBIED	HEFBOOMGEBIED
STW	WATER

ZONES LEVIERS HEFBOOMGEBIEDEN

HEFBOOMGEBIED NR. 1	HEFBOOMGEBIED NR. 1
HEFBOOMGEBIED NR. 2	HEFBOOMGEBIED NR. 2
HEFBOOMGEBIED NR. 3	HEFBOOMGEBIED NR. 3
HEFBOOMGEBIED NR. 4	HEFBOOMGEBIED NR. 4
HEFBOOMGEBIED NR. 5	HEFBOOMGEBIED NR. 5
HEFBOOMGEBIED NR. 6	HEFBOOMGEBIED NR. 6
HEFBOOMGEBIED NR. 7	HEFBOOMGEBIED NR. 7
HEFBOOMGEBIED NR. 8	HEFBOOMGEBIED NR. 8
HEFBOOMGEBIED NR. 9	HEFBOOMGEBIED NR. 9
HEFBOOMGEBIED NR. 10	HEFBOOMGEBIED NR. 10
HEFBOOMGEBIED NR. 11	HEFBOOMGEBIED NR. 11

LEGENDE LEGENDE

HEFBOOMGEBIED NR. 1	HEFBOOMGEBIED NR. 1
HEFBOOMGEBIED NR. 2	HEFBOOMGEBIED NR. 2
HEFBOOMGEBIED NR. 3	HEFBOOMGEBIED NR. 3
HEFBOOMGEBIED NR. 4	HEFBOOMGEBIED NR. 4
HEFBOOMGEBIED NR. 5	HEFBOOMGEBIED NR. 5
HEFBOOMGEBIED NR. 6	HEFBOOMGEBIED NR. 6
HEFBOOMGEBIED NR. 7	HEFBOOMGEBIED NR. 7
HEFBOOMGEBIED NR. 8	HEFBOOMGEBIED NR. 8
HEFBOOMGEBIED NR. 9	HEFBOOMGEBIED NR. 9
HEFBOOMGEBIED NR. 10	HEFBOOMGEBIED NR. 10
HEFBOOMGEBIED NR. 11	HEFBOOMGEBIED NR. 11



**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 planingshypotheses.

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

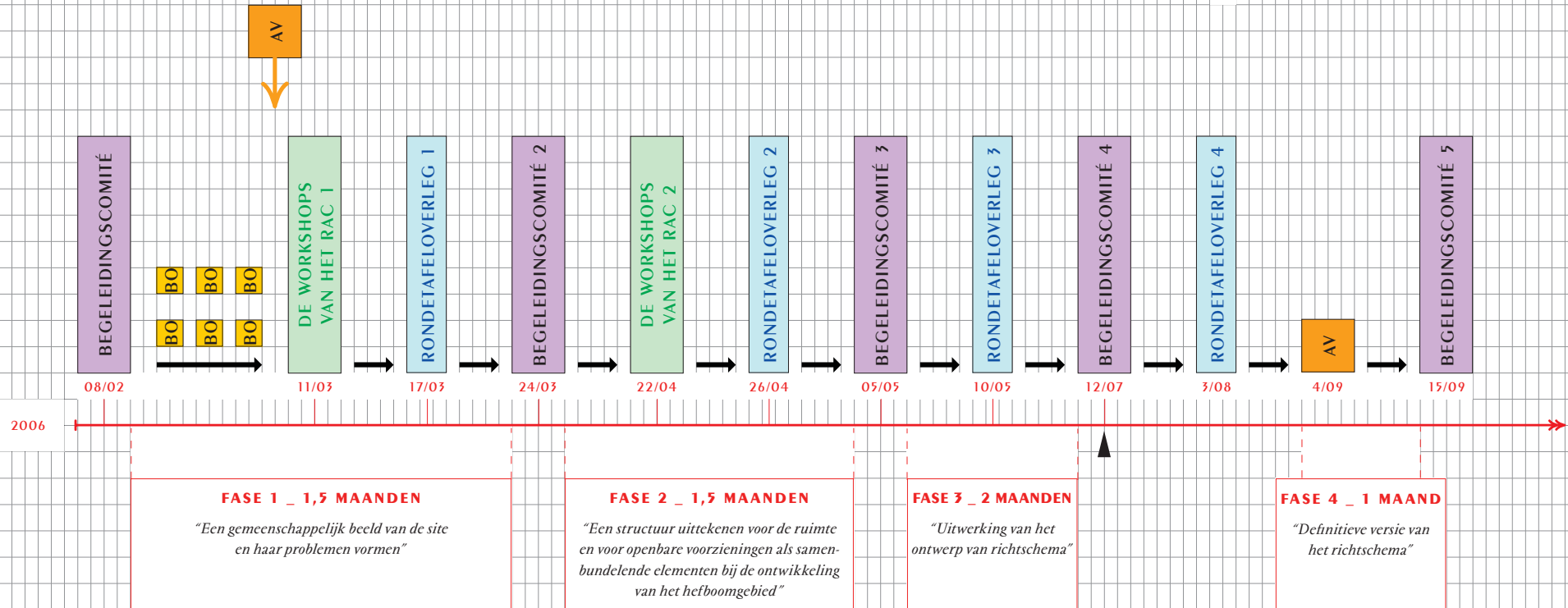
drie betrokken partijen en aan de workshops van het RAC, en dat het als basis dient bij de onderhandelingen met RAC Invest met het oog op een akkoord over een gezamenlijk project voor de herwaardering van het gebied van het RAC.  
Deze fase werd voorgelegd aan het Begeleidingscomité van 12/07/2006

**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



BO	Bilaterale overleg
AV	Algemene Vergadering
RONDETAFFEOVERLEG	Rondetafelovertleg tussen drie partijen

## DE BIJ HET PROJECT BETROKKEN PARTIJEN

<p>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.</p>		<p><b>RAC Invest</b> kocht in 2003 het RAC van de Belgische staat; de Financieatoren, die al in 2001 werd verkocht, maakte geen deel ervan uit.</p>		<p>Het <b>studiebureau</b> 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.</p>
<p>Het richtschema is een gewestelijk planningsinstrument. Het is derhalve het <b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b> 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.</p> <p>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.</p>		<p><b>NMBS Holding</b> is de moedermaatschappij die de activiteiten van Infrabel (beheerder van de infrastructuur) en van de NMBS (exploitant van het spoorweginet) coördineert. NMBS Holding heeft een belangrijk aandeel in het project aangezien de Noord-Zuidverbinding (beheerd door Infrabel) gedeeltelijk onder de tuinen van het RAC loopt en in sterke mate de bebouwbareheid 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).</p>		
<p>Het RAC ligt volledig op het grondgebied van de <b>Stad Brussel</b>. 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.</p>		<p>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 <b>inwoners en gebruikers</b> van de omliggende wijken moeten bij de gesprekken worden betrokken. Daarnaast is er ook het <b>verenigingsleven</b>, dat in het verleden blijk gaf van veel dynamiek en zich sterk interesseerde voor de toekomst van het RAC.</p>		
<p>De <b>Gemeente Sint-Joost</b> 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.</p>		<p><b>BRAL</b> 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.</p>		



**HET OVERLEGSYSTEEM**

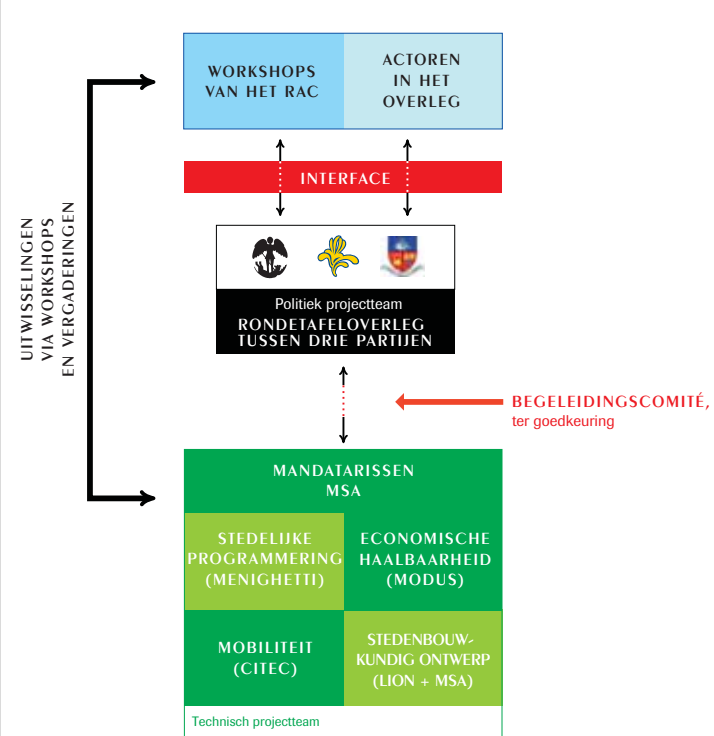
Via ons overlegstelsysteem hebben we erop toegezien dat alle betrokken partijen hun mening kenbaar konden maken over de toekomstige herinrichting van de site.

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 overlegstelsysteem 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

**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-upstelsysteem 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 stramien, 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.

**WERKWIJZE VAN HET OVERLEGSYSTEEM**

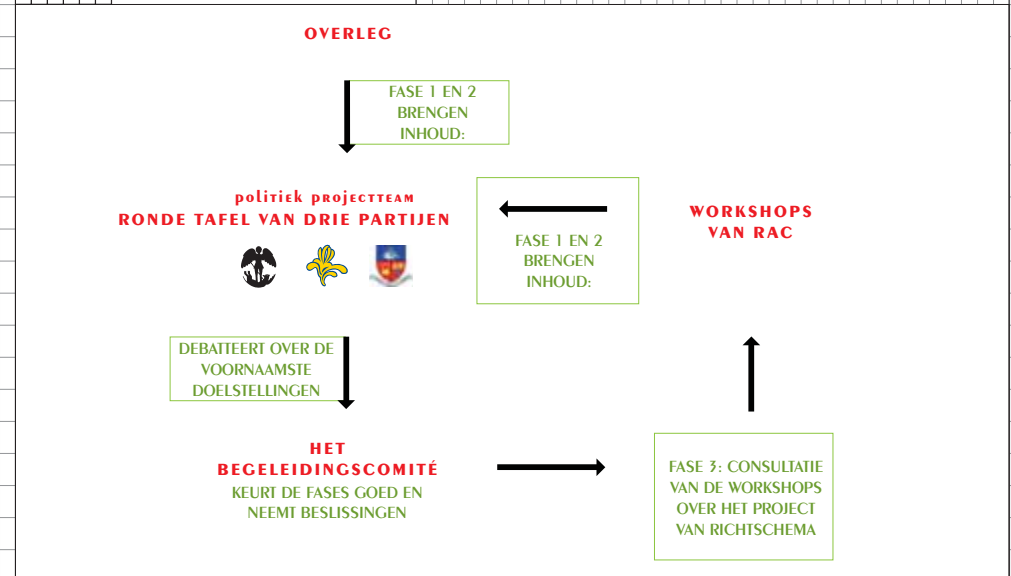
Het schema hiernaast beschrijft de werking van het overlegssysteem dat in het leven werd geroepen ter gelegenheid van de opstelling van het richtschema.

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

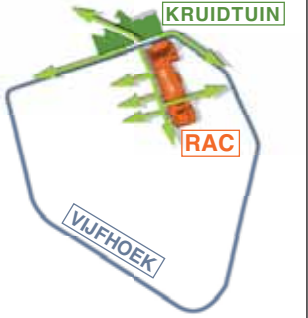

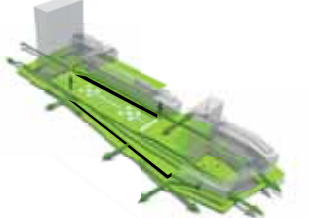
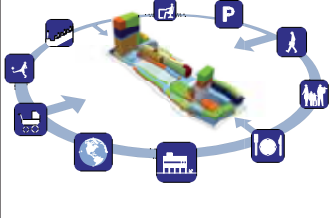
de overwegend adviserende taak van de workshops van het RAC bij de voorstelling van ideeën en bij de bekrachtiging van principes en projecten.



# HET ONTWERP VAN RICHTSCHEMA

## GEZAMENLIJKE DOELSTELLINGEN VAN HET HEFBOOMGEBIED

Uit diepgaande gesprekken, gevoerd in het kader van het overlegstelsel, 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		
<p><i>de ruimtelijke en functionele wisselwerking tussen de Kruidtuin, de kleine ring, de Vijfhoek en de stad verbeteren</i></p> 	<p>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.</p> <p>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.</p>	<p><i>tijdens de herwaardering ervan de gemeenschappelijke identiteit en de architecturale, ruimtelijke en landschappelijke eigenschappen van het RAC uitspelen</i></p> 	<p><i>de gelijkgrondse functies beter bereikbaar maken voor de verschillende gebruikers</i></p> 	<p><i>het RAC een mix van functionele en sociale bestemmingen meegeven.</i></p> 	<p>Deze vraagstukken worden aangekaart in het ontwerp van richtschema.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>Het Brusselse gewestelijke niveau: het RAC ontbeert functies met een grootstedelijke uitstraling die de aantrekkingskracht van de site doet uitwaaien over het gewest.</li> <li>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.</li> </ul> <p>Die gemengdheid moet bovendien een sociaal karakter hebben, d.w.z. dat ze zich niet mag richten tot één enkele categorie</p>
<p>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 Berlaumontlaan, 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</p>	<p>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 eveneens 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.</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>waar moet de woonfunctie moet komen?</li> <li>moeten de bestaande gebouwen worden behouden?</li> </ul>		



**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 stelen 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.

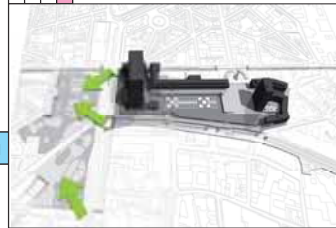
**Overkapping van de Victoria Reginalaan.**



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**



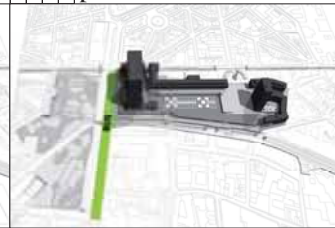
• één toegang via het nieuwe, in hoogte aangepaste kruispunt, één aan de zijde van de Schaarbeekse Poort en één op het kruispunt van de Ginestelaan en de Kruidtuinlaan. Dit voorstel beantwoordt aan doel 1.

**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.

<p><b>RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM ALGEMENE VOORSTELLEN VOOR DE OPENBARE RUIMTE</b></p>			<p><b>RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM REORGANISATIE VOORSTELLEN</b></p>	
<p><b>Opwaardering van de Esplanade als een openbare ruimte die uitkijkt over Brussel.</b></p>	<p>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 infrastructuureel element dat meer rekening houdt met de voorzieningsfunctie van het Grand Restaurant.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i></p>	<p><b>Bouw van een overdekte verticale verkeersroute (de "Lichtput")</b></p>	<p><b>Renovatie van de gebouwen D&amp;F en C.</b></p>	<p>Er gaan trouwens stemmen op om de afmetingen van de Esplanade te herzien</p>
	<p><b>Bouw van nieuwe trappen waarmee de voetganger zich vanaf de Pachecolaan geleidelijk naar het niveau van het Congresplein kan begeven:</b></p>		 	<p>Het gebouw G heeft omwille van zijn huidige ligging een belangrijke hand in de verwaarloosde en structuurarme ruimte langs de Oratoriënberg</p> <p>Het gebouw G domineert de Pachecolaan maar heeft geen enkele voeling ermee.</p>
<p>De Esplanade maakt deel uit van de opeenvolgende zichten over de Koningsstraat (Poelaertplein, Koningsplein, Baron Hortastraat, Warandenberg, Schaarbeekse Poort). Dit voorstel is bedoeld om de voornaamste eigenschap van deze ruimte te vrijwaren. Daarnaast zouden er bijkomende infrastructuurele ingrepen kunnen worden overwogen om het gebied beter te benutten.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i></p>		<p>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.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 3.</i></p> <p><b>Opwaardering van de verkeersverdelende taak van de Rivolistraat</b></p>	<p>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.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 2.</i></p>	<p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i></p> <p><b>Handhaving en inwendige aanpassing van de parkings A en B.</b></p>  
<p><b>Behoud van de organisatorische structuur van de hangende tuin zijnde:</b></p>	<p>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.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan doelstellingen 2, 3 en 4.</i></p>		<p><b>Afbraak van gebouw G.</b></p> 	<p>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.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4.</i></p>
		<p>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.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 3.</i></p>		
<p>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-</p>			<p>Verschillende factoren lagen aan de basis van de beslissing om dit gebouw af te breken:</p> <p>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.</p>	

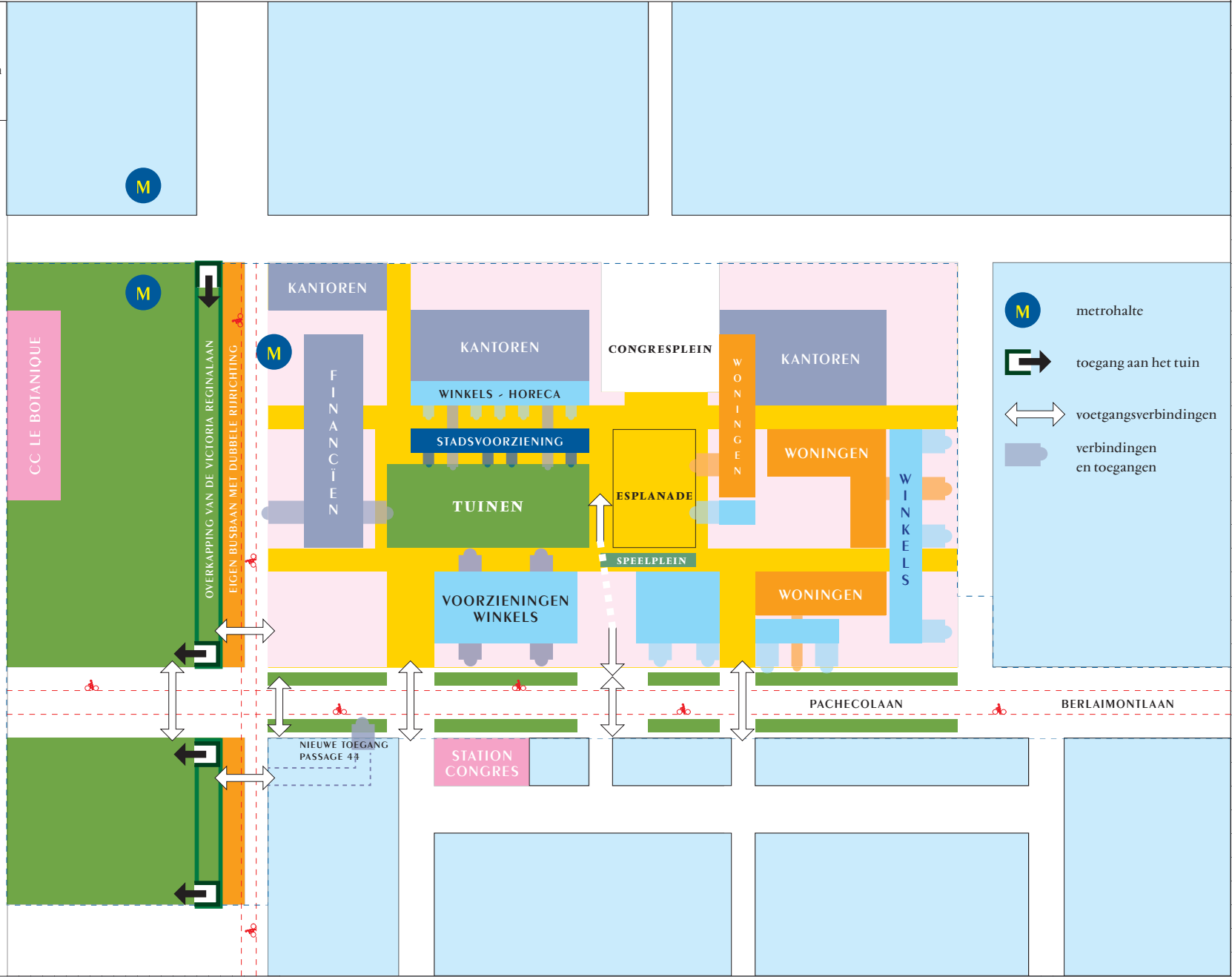


<p>RIJKS ADMINISTRATIEF CENTRUM ALGEMENE VOORSTELLEN IN VERBAND MET DE BESTEMMINGEN</p>	<p>activiteiten zal zonder enige twijfel stijgen eenmaal in de gebouwen de geplande kantoren, woningen en voorzieningen zijn ondergebracht, zeker als er recreatiemogelijkheden worden aangeboden.</p>	<p><b>Langs de Oratoriënberg, op de plaats waar zich momenteel gebouw G bevindt, een nieuw "slakvormig" woongebouw optrekken en het aan de zijde van de Esplanade, tegenover de Financietoren, aanvullen met een torengebouw</b></p>	<p><b>Openbare voorzieningen of buurtwinkels onderbrengen op de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw</b></p>	<p><b>Een stadsvoorziening onderbrengen in het Grand Restaurant onder de gebouwen D en F</b></p>	<p>een polyvalente ruimte waarin seminars, tentoonstellingen en opvoeringen kunnen worden georganiseerd 'un</p>
<p><b>Administratieve bestemming voor de verdiepingen van de gebouwen C, D en F</b></p>	<p>Het programma omvat 8 tot 12 restaurants, verspreid over een oppervlakte van ongeveer 2.500 m2.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4</i></p>				<p>een stedelijke onderwijspool een stadsbibliotheek</p>
	<p><i>Het aantrekken van handelszaken in het RAC is waarschijnlijk één van de grootste pijnpunten van het project, vooral tijdens de eerste jaren. De voornaamste reden daarvoor is drempelvrees. Handelszaken zijn echter onontbeerlijk voor de leefbaarheid van de site, vooral omdat ze fungeren als ontmoetingsplaatsen, de menselijke contacten bevorderen en de deur naar de omliggende wijken openen. Omwille van het veranderende consumptiegedrag is het geen sinecure om handelszaken naar het RAC te halen; dat geldt nog meer voor de detailhandel. Het RAC heeft bovendien een speciaal statuut in de stad en vertoont afwijkende stedenbouwkundige kenmerken. Daarom doet men goed eraan het commerciële aspect van het richtschema te beschouwen als een autonoom project en het handelsaanbod samen te stellen op basis van de identiteit enerzijds en het bijzondere en aanvullende karakter anderzijds. In dit stadium vormen de voorstellen de krijtlijnen van dit handelsproject. Ze willen vooral originele handelszaken aantrekken (restaurants, op "stadsrecreatie" gerichte activiteiten, enz.), het aanbod trachten af te stemmen op de plaatselijke infrastructurele omstandigheden en mikken op een zo groot mogelijke verscheidenheid van winkels. Bij de uitvoering van het richtschema moet extra aandacht worden besteed aan dit winkelproject.</i></p>	<p>Terwijl het GBP al een grotere woonbestemming voorschrijft voor het RAC, zijn we van mening dat deze functie onontbeerlijk is om de site nieuw leven in te blazen. Omwille van de aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding, die overbelasting onmogelijk maakt, en omdat men het monumentale karakter van de gebouwen D/F wil behouden, werd besloten de woonfunctie te concentreren in het zuiden van de site, waar de contacten met omliggende sociale weefsel het sterkst zijn.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4</i></p>	<p>Openbare voorzieningen of buurtwinkels onderbrengen op de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw</p> <p>De aanwezigheid van bezoekers en bewoners in het RAC doet de vraag naar voorzieningen en buurtwinkels stijgen. Die laatste worden bij voorrang geconcentreerd op de gelijkgrondse verdiepingen van het nieuwe wooncomplex. Het voorgestelde pakket voorzieningen en buurtwinkels ziet er als volgt uit:</p>	<p>Tijdens de besprekingen werd het Grand Restaurant herhaaldelijk aangehaald als de ideale plek om openbare voorzieningen met een grootstedelijk karakter in onder te brengen. Het Grand Restaurant een openbaar nut geven, biedt tal van voordelen :</p>	<p>Deze voorstellen hebben enkel een informatieve waarde en moeten grondiger worden bestudeerd in functie van het programma-aanbod. Het is de bedoeling deze plek een permanent openbaar karakter mee te geven en voldoende ruimte voor te behouden (6.000 m2) voor één of meer stadsvoorzieningen op de site van het RAC.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4</i></p>
<p>Zoals reeds eerder werd aangeeft, is het dankzij deze ingreep mogelijk de administratieve activiteiten uit het basisprogramma te huisvesten. Door deze activiteiten onder te brengen in de gebouwen in kwestie, wordt bovendien de monumentale dimensie van deze gebouwen in het stedelijke landschap gevrijwaard.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 2.</i></p>	<p><i>Het aantrekken van handelszaken in het RAC is waarschijnlijk één van de grootste pijnpunten van het project, vooral tijdens de eerste jaren. De voornaamste reden daarvoor is drempelvrees. Handelszaken zijn echter onontbeerlijk voor de leefbaarheid van de site, vooral omdat ze fungeren als ontmoetingsplaatsen, de menselijke contacten bevorderen en de deur naar de omliggende wijken openen. Omwille van het veranderende consumptiegedrag is het geen sinecure om handelszaken naar het RAC te halen; dat geldt nog meer voor de detailhandel. Het RAC heeft bovendien een speciaal statuut in de stad en vertoont afwijkende stedenbouwkundige kenmerken. Daarom doet men goed eraan het commerciële aspect van het richtschema te beschouwen als een autonoom project en het handelsaanbod samen te stellen op basis van de identiteit enerzijds en het bijzondere en aanvullende karakter anderzijds. In dit stadium vormen de voorstellen de krijtlijnen van dit handelsproject. Ze willen vooral originele handelszaken aantrekken (restaurants, op "stadsrecreatie" gerichte activiteiten, enz.), het aanbod trachten af te stemmen op de plaatselijke infrastructurele omstandigheden en mikken op een zo groot mogelijke verscheidenheid van winkels. Bij de uitvoering van het richtschema moet extra aandacht worden besteed aan dit winkelproject.</i></p>	<p>Terwijl het GBP al een grotere woonbestemming voorschrijft voor het RAC, zijn we van mening dat deze functie onontbeerlijk is om de site nieuw leven in te blazen. Omwille van de aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding, die overbelasting onmogelijk maakt, en omdat men het monumentale karakter van de gebouwen D/F wil behouden, werd besloten de woonfunctie te concentreren in het zuiden van de site, waar de contacten met omliggende sociale weefsel het sterkst zijn.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4</i></p>	<p>Openbare voorzieningen of buurtwinkels onderbrengen op de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw</p> <p>De aanwezigheid van bezoekers en bewoners in het RAC doet de vraag naar voorzieningen en buurtwinkels stijgen. Die laatste worden bij voorrang geconcentreerd op de gelijkgrondse verdiepingen van het nieuwe wooncomplex. Het voorgestelde pakket voorzieningen en buurtwinkels ziet er als volgt uit:</p>	<p>Tijdens de besprekingen werd het Grand Restaurant herhaaldelijk aangehaald als de ideale plek om openbare voorzieningen met een grootstedelijk karakter in onder te brengen. Het Grand Restaurant een openbaar nut geven, biedt tal van voordelen :</p>	<p><b>Optimalisering van de inritten van de parkings A en B en doorbreking op twee plaatsen van de blinde muur in de Pachecolaan: toegang tot een handelszaak of tot een voorziening</b></p> <p>Door de inritten van de parkings A en B en het systeem van af- en aanrijroutes te optimaliseren, komt er extra ruimte vrij aan de zijde van de laan; hierin zouden dan handelsactiviteiten of voorzieningen kunnen worden ondergebracht, waardoor er een wisselwerking bestaat tussen het RAC en de Pachecolaan.</p> <p>De voor deze activiteiten bestemde oppervlakken zouden respectievelijk 1.500 m2 en 3.000 m2 bedragen.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2, 3 en 4</i></p>
<p><b>Behoud van de handelsactiviteit op de gelijkvloerse verdieping van de gebouwen D en F in de Rivolistraat</b></p>	<p>Dit voorstel komt overeen met het behoud van de oorspronkelijke functionele bestemming van het RAC. Het gaat tevens uit van het grote commerciële potentieel van een terrasvormige aangelegde ruimte vóór de handelszaken in de Rivolistraat. Op voorwaarde dat er enkele structurele aanpassingen worden doorgevoerd, zijn we van mening dat op deze plek een handelspool kan worden uitgebouwd; hierbij dient op voorhand het type en het aanbod van de winkels te worden vastgelegd. Dit voorstel beoogt de uitbreiding van het horecaaanbod. De vraag naar dit type</p>	<p>Terwijl het GBP al een grotere woonbestemming voorschrijft voor het RAC, zijn we van mening dat deze functie onontbeerlijk is om de site nieuw leven in te blazen. Omwille van de aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding, die overbelasting onmogelijk maakt, en omdat men het monumentale karakter van de gebouwen D/F wil behouden, werd besloten de woonfunctie te concentreren in het zuiden van de site, waar de contacten met omliggende sociale weefsel het sterkst zijn.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4</i></p>	<p>Openbare voorzieningen of buurtwinkels onderbrengen op de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw</p> <p>De aanwezigheid van bezoekers en bewoners in het RAC doet de vraag naar voorzieningen en buurtwinkels stijgen. Die laatste worden bij voorrang geconcentreerd op de gelijkgrondse verdiepingen van het nieuwe wooncomplex. Het voorgestelde pakket voorzieningen en buurtwinkels ziet er als volgt uit:</p>	<p>Tijdens de besprekingen werd het Grand Restaurant herhaaldelijk aangehaald als de ideale plek om openbare voorzieningen met een grootstedelijk karakter in onder te brengen. Het Grand Restaurant een openbaar nut geven, biedt tal van voordelen :</p>	<p>de fraaie gebouwen op deze plek komen beter tot hun recht en de monumentale architectuur wordt behouden</p>
<p>Dit voorstel komt overeen met het behoud van de oorspronkelijke functionele bestemming van het RAC. Het gaat tevens uit van het grote commerciële potentieel van een terrasvormige aangelegde ruimte vóór de handelszaken in de Rivolistraat. Op voorwaarde dat er enkele structurele aanpassingen worden doorgevoerd, zijn we van mening dat op deze plek een handelspool kan worden uitgebouwd; hierbij dient op voorhand het type en het aanbod van de winkels te worden vastgelegd. Dit voorstel beoogt de uitbreiding van het horecaaanbod. De vraag naar dit type</p>	<p>Dit voorstel komt overeen met het behoud van de oorspronkelijke functionele bestemming van het RAC. Het gaat tevens uit van het grote commerciële potentieel van een terrasvormige aangelegde ruimte vóór de handelszaken in de Rivolistraat. Op voorwaarde dat er enkele structurele aanpassingen worden doorgevoerd, zijn we van mening dat op deze plek een handelspool kan worden uitgebouwd; hierbij dient op voorhand het type en het aanbod van de winkels te worden vastgelegd. Dit voorstel beoogt de uitbreiding van het horecaaanbod. De vraag naar dit type</p>	<p>Terwijl het GBP al een grotere woonbestemming voorschrijft voor het RAC, zijn we van mening dat deze functie onontbeerlijk is om de site nieuw leven in te blazen. Omwille van de aanwezigheid van de Noord-Zuidverbinding, die overbelasting onmogelijk maakt, en omdat men het monumentale karakter van de gebouwen D/F wil behouden, werd besloten de woonfunctie te concentreren in het zuiden van de site, waar de contacten met omliggende sociale weefsel het sterkst zijn.</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan de doelstellingen 2 en 4</i></p>	<p>Openbare voorzieningen of buurtwinkels onderbrengen op de gelijkvloerse verdieping van het nieuwe gebouw</p> <p>De aanwezigheid van bezoekers en bewoners in het RAC doet de vraag naar voorzieningen en buurtwinkels stijgen. Die laatste worden bij voorrang geconcentreerd op de gelijkgrondse verdiepingen van het nieuwe wooncomplex. Het voorgestelde pakket voorzieningen en buurtwinkels ziet er als volgt uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Een kinderbewaarplaats met 30 tot 60 opvangplaatsen, waarmee gedeeltelijk wordt tegemoetgekomen aan de behoeften; maximale oppervlakte: ongeveer 1.000 m2</li> <li>• Winkels en diensten strekken zich uit over een oppervlakte van 2.000 m2 (superette van 500 m2 + traiteur, bakker, patisserie, kapper, banken, krantenwinkel, enz.)</li> <li>• Een ruimte voor sportactiviteiten (fitness of andere) van 1000 m2</li> </ul> <p>De vooruitgeschoven brandweerpost wordt behouden op zijn huidige plaats (benaderende oppervlakte: 1000 m2)</p> <p><i>Dit voorstel beantwoordt aan doel 4</i></p>	<p>Tijdens de besprekingen werd het Grand Restaurant herhaaldelijk aangehaald als de ideale plek om openbare voorzieningen met een grootstedelijk karakter in onder te brengen. Het Grand Restaurant een openbaar nut geven, biedt tal van voordelen :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de collectieve functie van deze zone wordt gehandhaafd</li> <li>• in de gebouwen D en F is verticaal een bredere waaier bestemmingen ondergebracht</li> <li>• de band tussen de Kruidtuin en het Grand Restaurant wordt aangehaald en de Tuin van het RAC krijgt een meer openbaar karakter</li> <li>• er is een rechtstreekse verbinding met de Pachecolaan via de "Lichtput" (zie hoger); ook ter hoogte van het Station Congres, in de laan, is er een rechtstreekse verbinding voorhanden</li> </ul> <p>In deze studie werden meerdere programma's voorgesteld. Ze zijn bedoeld om de volgende voorzieningen aan te trekken:</p>	<p>de fraaie gebouwen op deze plek komen beter tot hun recht en de monumentale architectuur wordt behouden</p> <p>de collectieve functie van deze zone wordt gehandhaafd</p> <p>in de gebouwen D en F is verticaal een bredere waaier bestemmingen ondergebracht</p> <p>de band tussen de Kruidtuin en het Grand Restaurant wordt aangehaald en de Tuin van het RAC krijgt een meer openbaar karakter</p> <p>er is een rechtstreekse verbinding met de Pachecolaan via de "Lichtput" (zie hoger); ook ter hoogte van het Station Congres, in de laan, is er een rechtstreekse verbinding voorhanden</p> <p>In deze studie werden meerdere programma's voorgesteld. Ze zijn bedoeld om de volgende voorzieningen aan te trekken:</p>

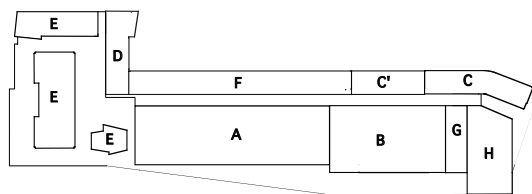


**SAMENVATTING**

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



De bovengrondse oppervlakken verschillen naargelang van de nieuwe koersen die het RAC inslaat.


**OVERZICHTSTABEL VAN DE OPPERVLAKTES BESTAANDE TOESTAND**

GEBOUWEN	A	B	C	C'	D	F	G	H		Totaal RAC	E (in renovatie)
KANTOREN	0	0	15 536	0	12 187	30 744	18 303	2 515		79 285	128 650
HANDEL	0	0	0	0	600	1 700	0	0		2 300	0
UITRUSTINGEN	0	0	0	0	0	13 511	0	0		13 511	0
PARKINGS	32 038	41 945	0	0	0	0	0	5 712		79 695	0
ARCHIEVEN EN ONDERGROND	0	0	10 542	3 717	11 350	15 534	6 430	3 006		50 579	0
BOVENGRONDS	0	0	15 536	0	12 787	45 955	18 303	2 515		95 096	128 650
ONDERGRONDS	32 038	41 945	10 542	3 717	10 750	15 534	6 430	8 718		129 674	0
<b>TOTAAL (ONDER- EN BOVENGRONDS)</b>	<b>32 038</b>	<b>41 945</b>	<b>26 078</b>	<b>3 717</b>	<b>23 537</b>	<b>61 489</b>	<b>24 733</b>	<b>11 233</b>		<b>224 770</b>	<b>128 650</b>

FOOTPRINT VAN RAC  
(gebouw E inbegrepen)

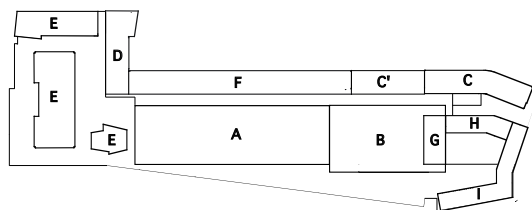
60 220

TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE  
VAN RAC (gebouw E inbegrepen)

223 746

V/T-INDEX

3,72


**OVERZICHTSTABEL VAN DE OPPERVLAKTES BESTAANDE TOESTAND**

GEBOUWEN	RENOVATIE									NIEUWBOUW			Totaal RAC	E (in renovatie)
	A	B	C	C'	D	F	G	H	I					
KANTOREN	0	0	18 327	0	14 232	37 052	0	0	0	0	0	69 611	128 650	
HANDEL	3 000	1 500	0	0	0	2 500	2 000	0	0	0	0	9 000	0	
WONINGEN	0	0	0	0	0	0	20 480	14 850	13 580	0	0	48 910	0	
UITRUSTINGEN	0	0	0	0	0	6 000	0	1 000	2 000	0	0	9 000	0	
PARKINGS	29 738	39 485	0	0	0	0	0	0	0	5 712	0	69 223	0	
ARCHIEVEN EN ONDERGROND	0	0	10 542	3 717	11 350	13 148	2 980	2 037	0	0	0	43 774	0	
BOVENGRONDS	3 000	1 500	18 327	0	14 232	45 552	22 481	15 850	15 580	0	0	136 521	128 650	
ONDERGRONDS	29 738	39 485	10 542	3 717	9 110	13 148	2 980	2 037	0	0	0	110 757	0	
<b>TOTAAL (ONDER- EN BOVENGRONDS)</b>	<b>32 738</b>	<b>40 985</b>	<b>28 869</b>	<b>3 717</b>	<b>23 342</b>	<b>58 700</b>	<b>25 460</b>	<b>17 887</b>	<b>15 580</b>			<b>247 278</b>	<b>128 650</b>	

FOOTPRINT VAN RAC  
(gebouw E inbegrepen)

60 220

TOTALE BOVENGRONDSE OPPERVLAKTE  
VAN RAC (gebouw E inbegrepen)

265 172

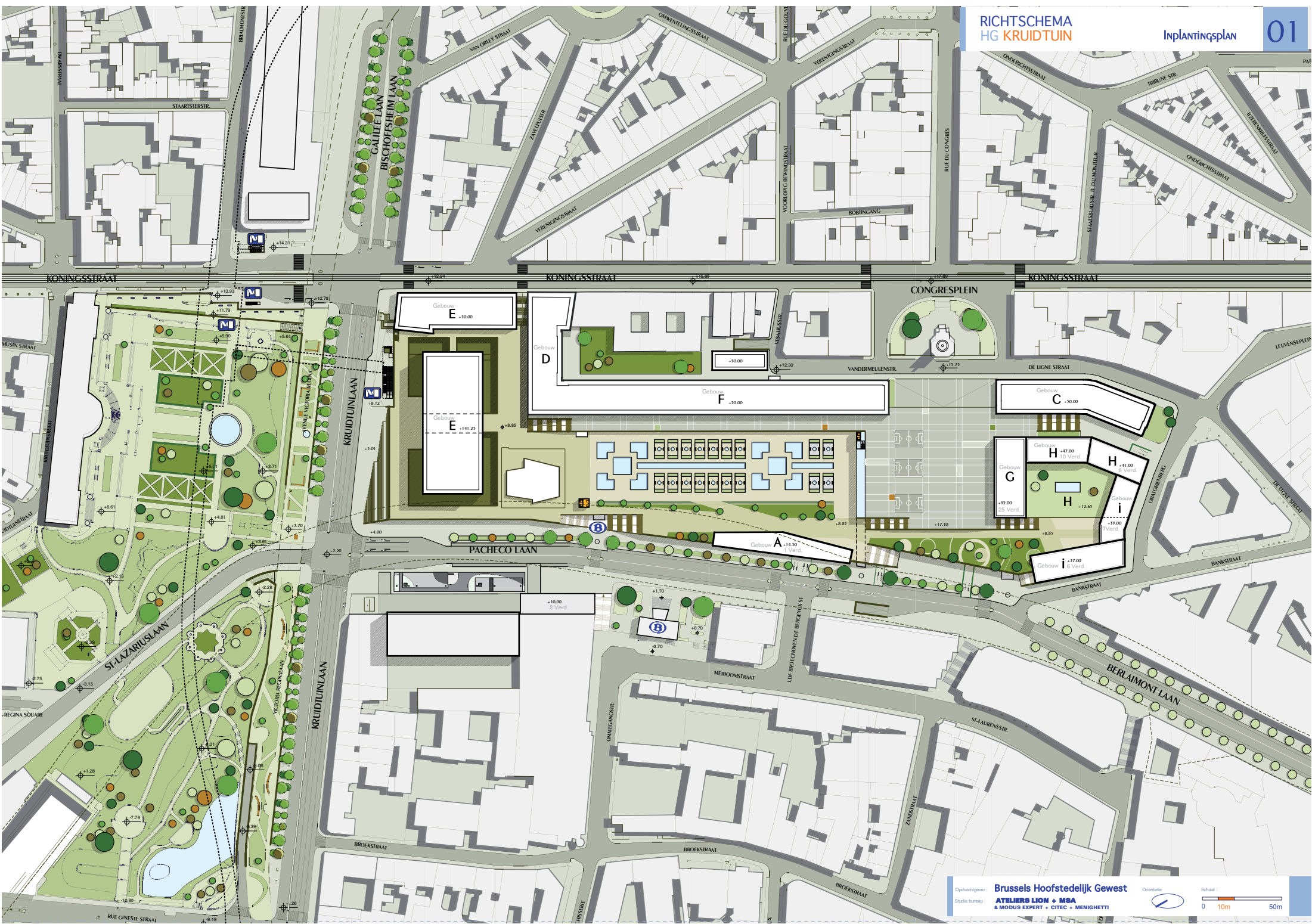
V/T-INDEX

4,40

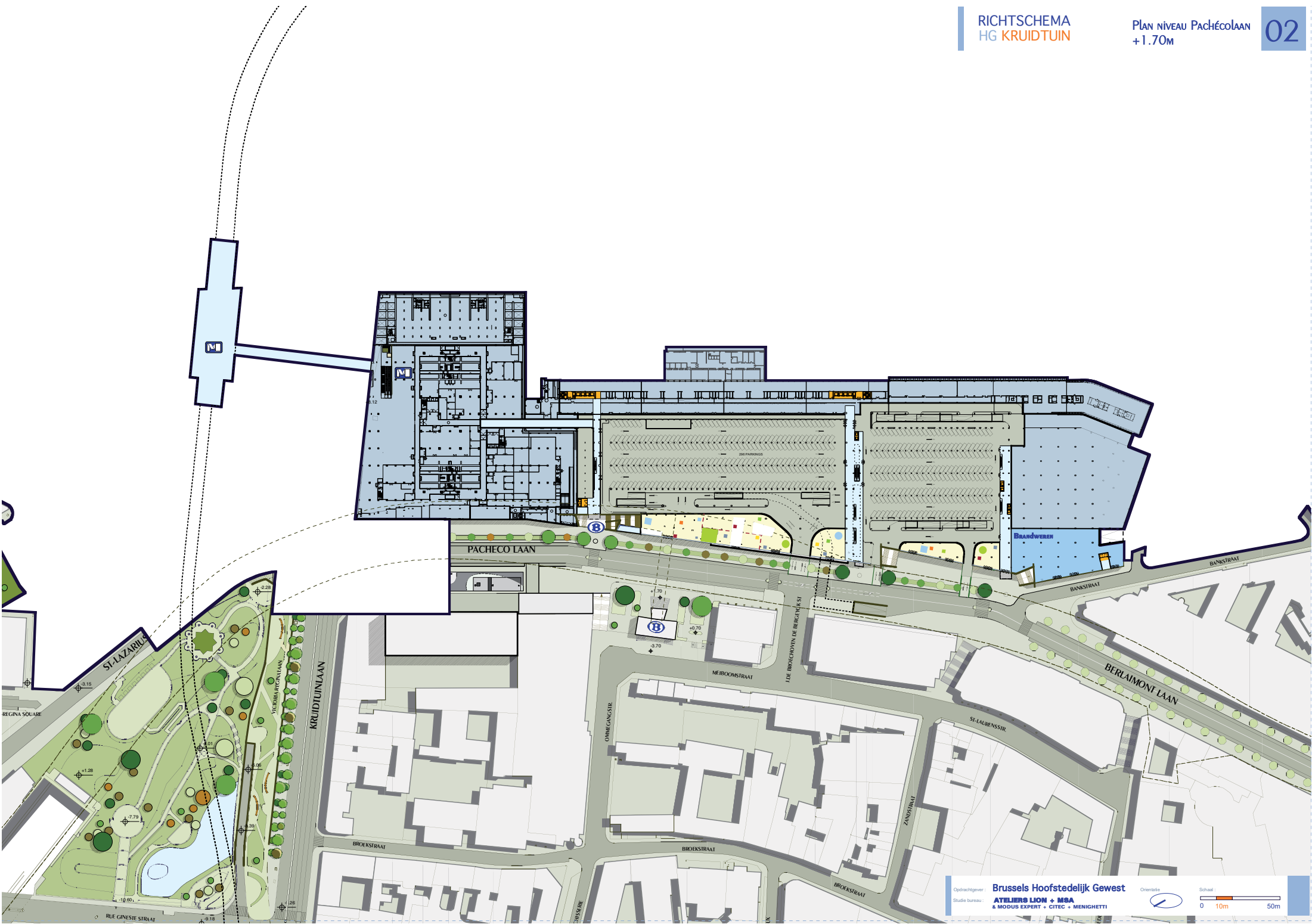
**PLANNEN**

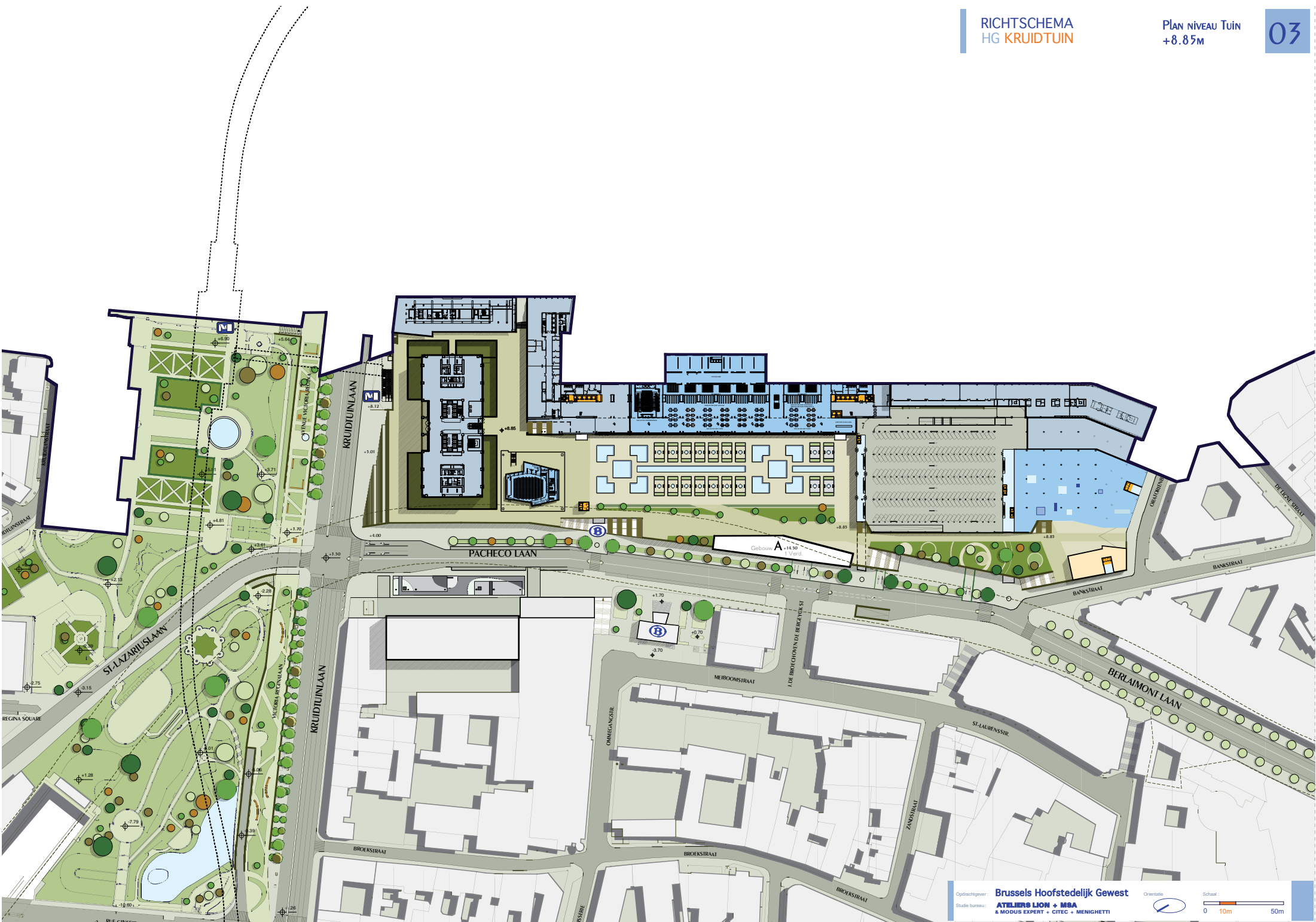
De inplantings-, bouwprofiel- en mobiliteitsplannen op de pagina's hierna geven een stedenbouwkundige en architecturale interpretatie van de hoofdelementen van het project. Ze hebben geen dwingend karakter en illustreren het stedenbouwkundige potentieel dat door de krijtlijnen van het richtschema wordt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

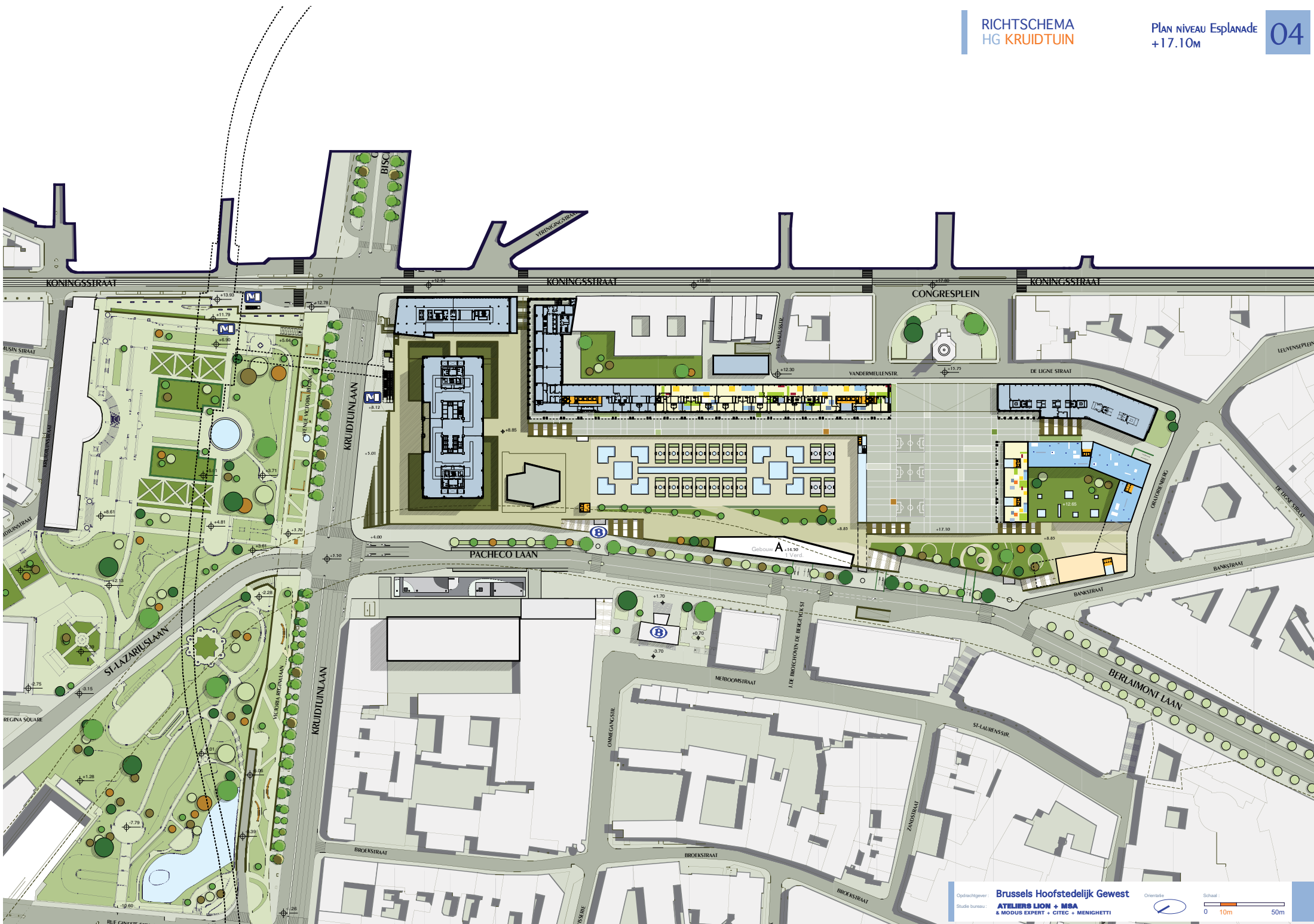


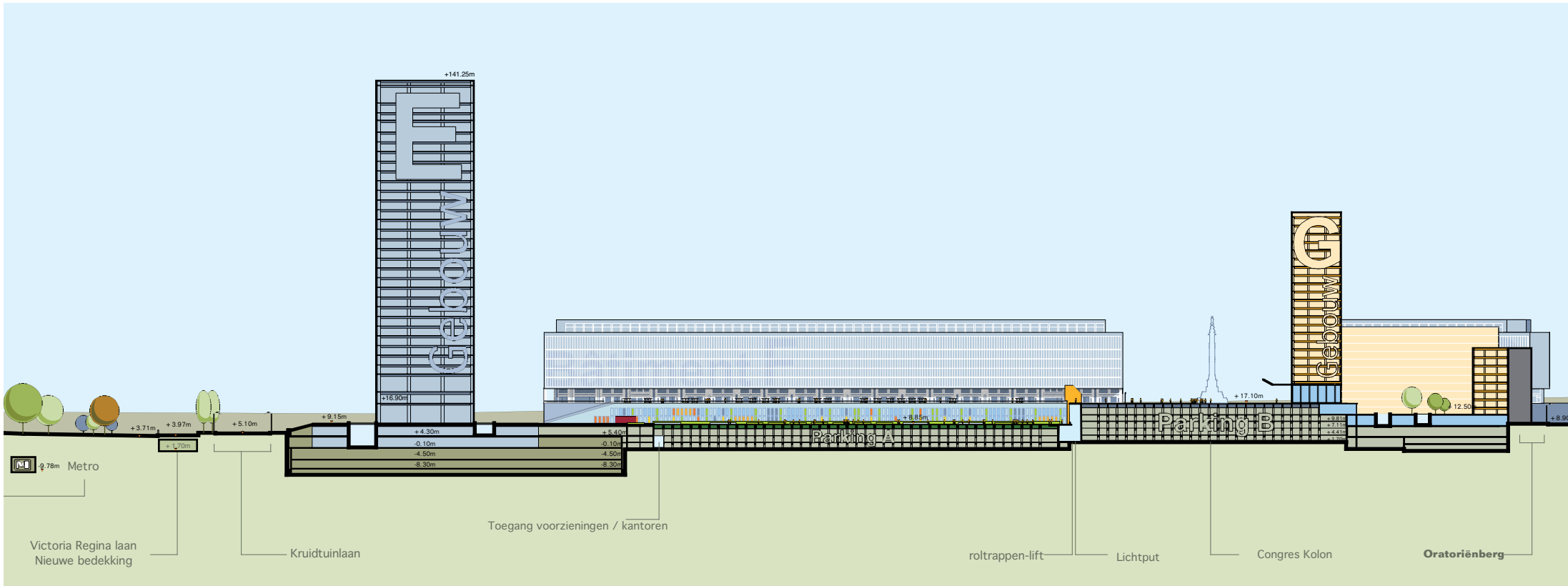
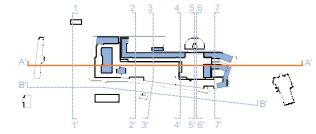






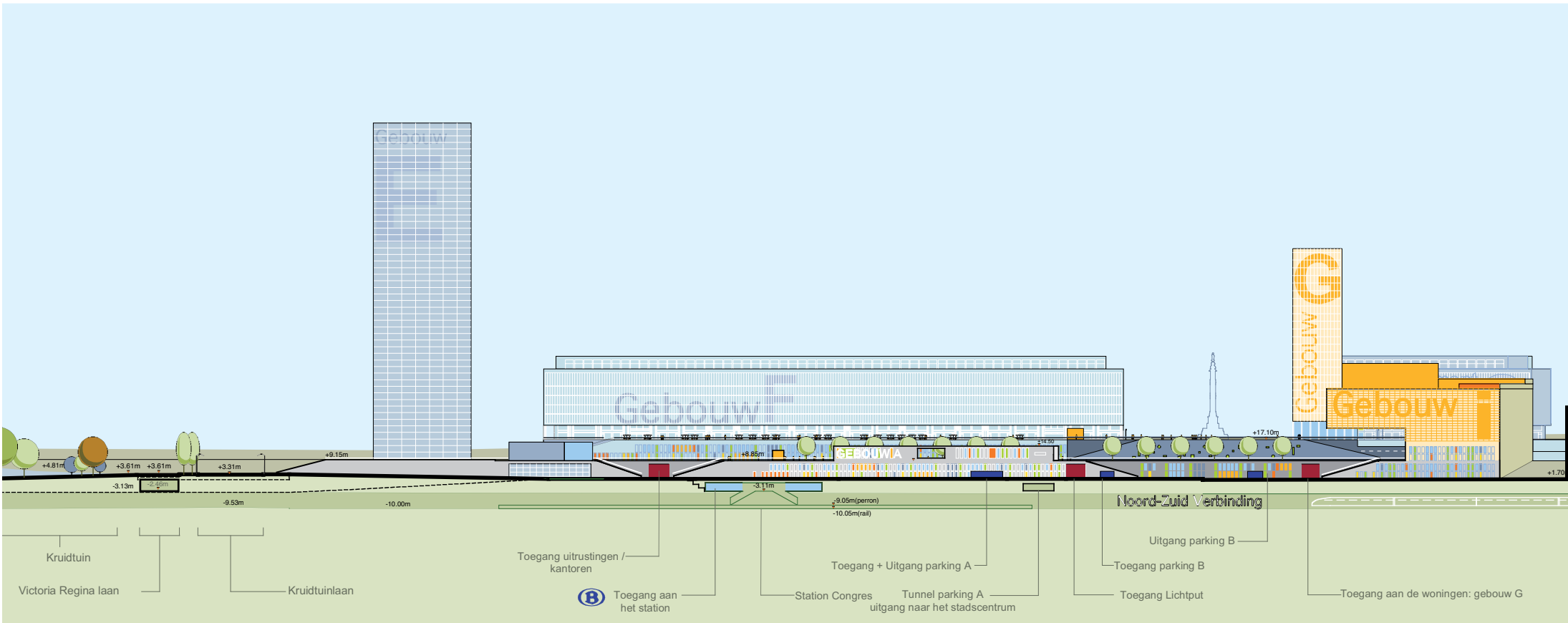
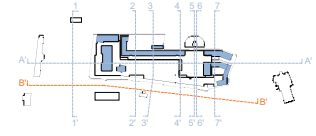




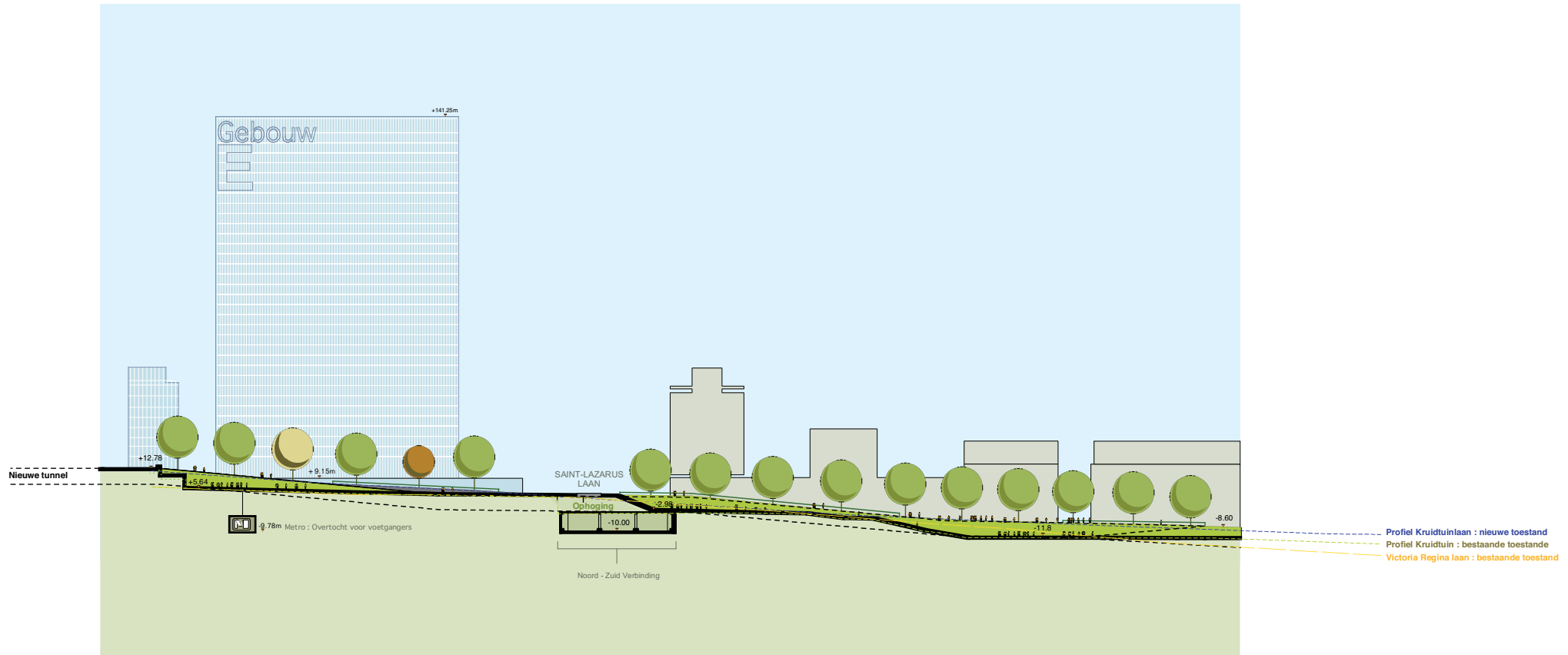
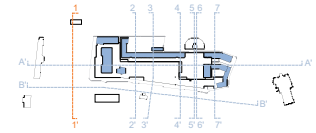


- |   |  |
|---|--|
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:orange;"></span> WONING          | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span> PARKING        |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:blue;"></span> KANTOOR           | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightgreen;"></span> TECHNIEK |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:green;"></span> HANDEL           | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:olive;"></span> SPOORWEG      |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:lightblue;"></span> UITRUSTINGEN | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:red;"></span> INGANG          |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:darkgreen;"></span> TUIN         | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid black;"></span> GROND         |
| <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:grey;"></span> ESPLANADE         | <span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px dashed black;"></span> SPEELPLEIN   |



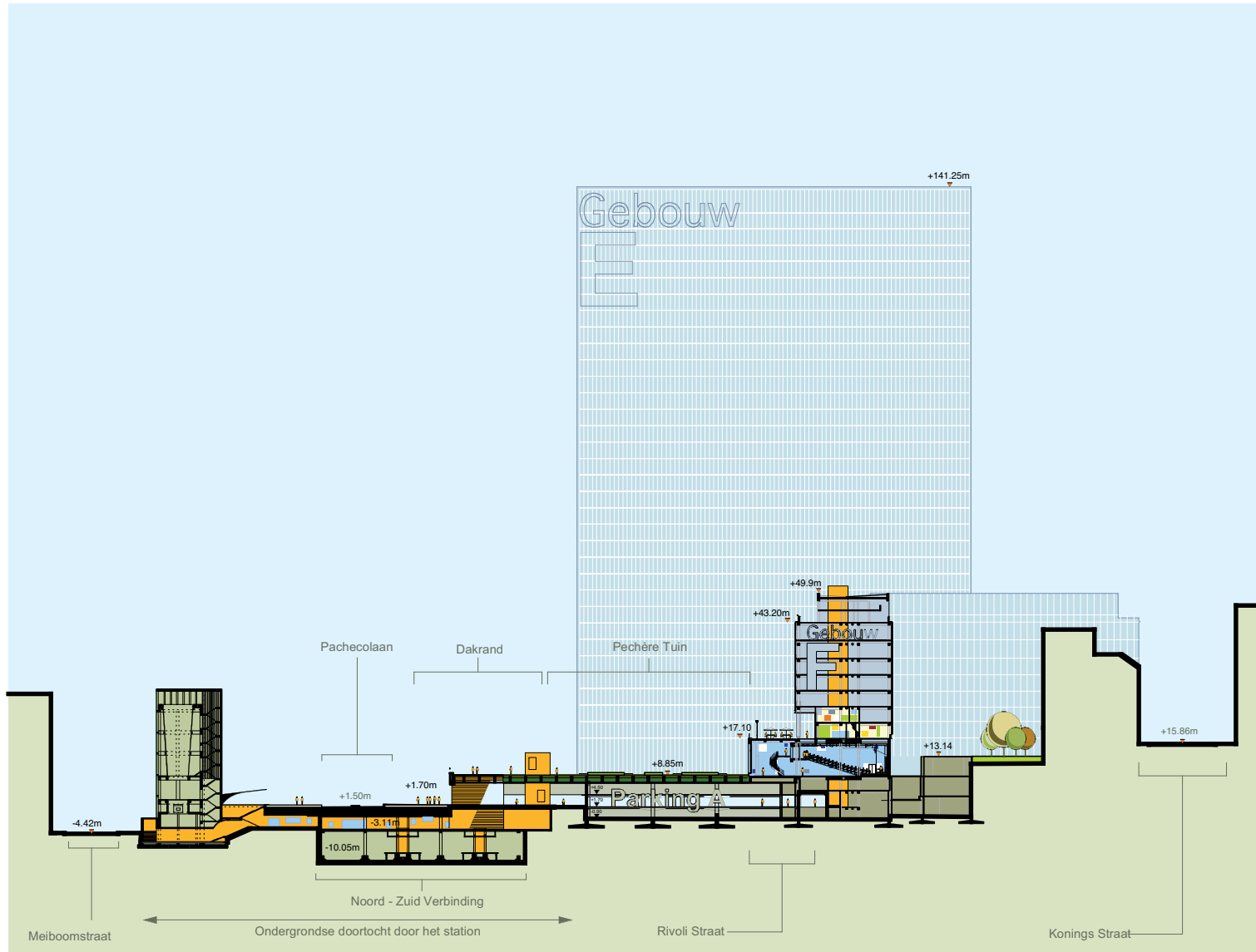
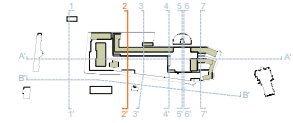


WONING	PARKING
KANTOOR	TECHNIEK
HANDEL	SPOORWEG
UITRUSTINGEN	INGANG
TUIN	GROND
ESPLANADE	SPEELPLEIN

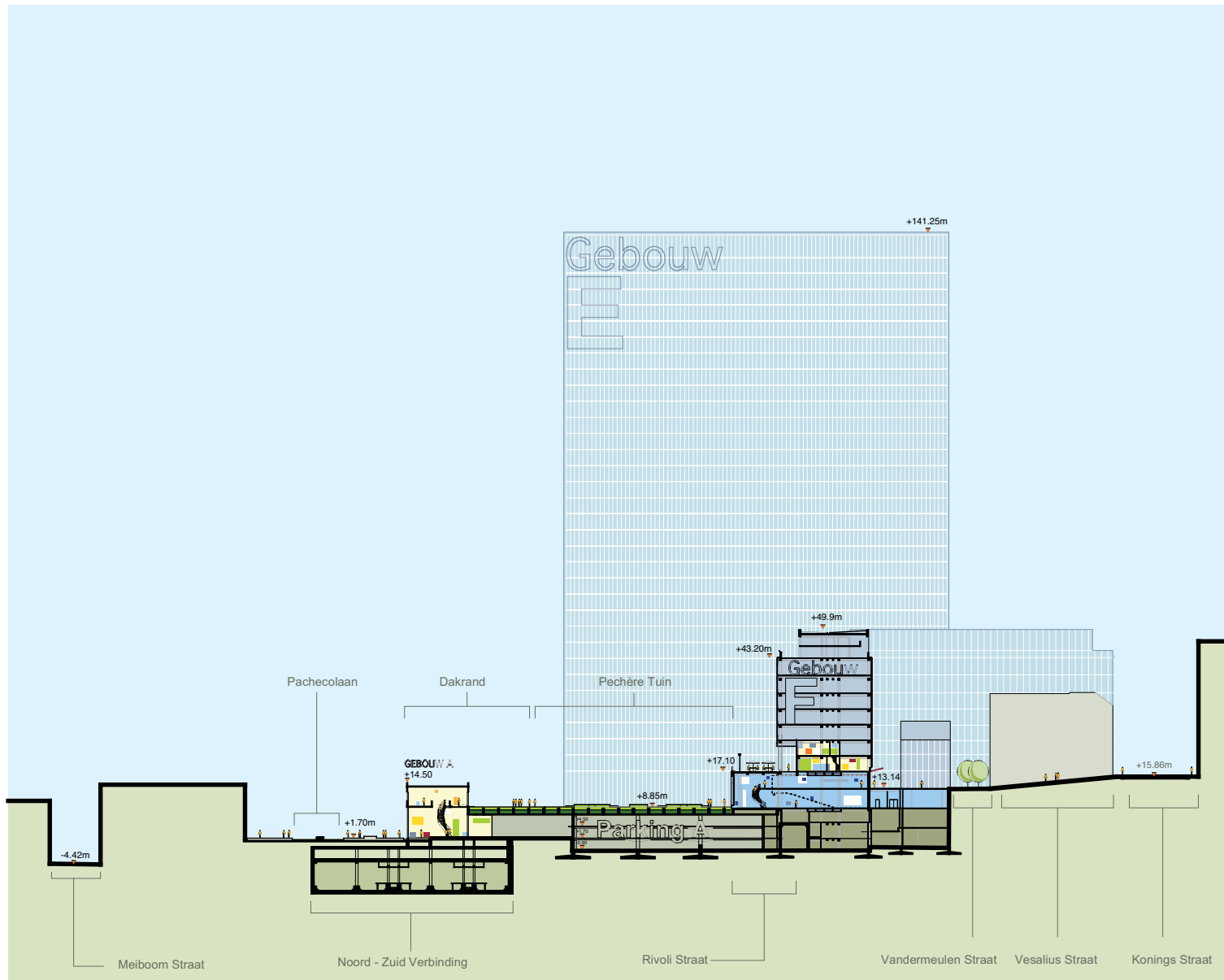
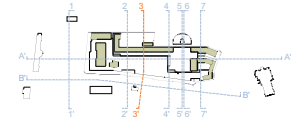


Profil Kruidtuinlaan : nieuwe toestand  
 Profil Kruidtuin : bestaande toestand  
 Victoria Regina laan : bestaande toestand

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

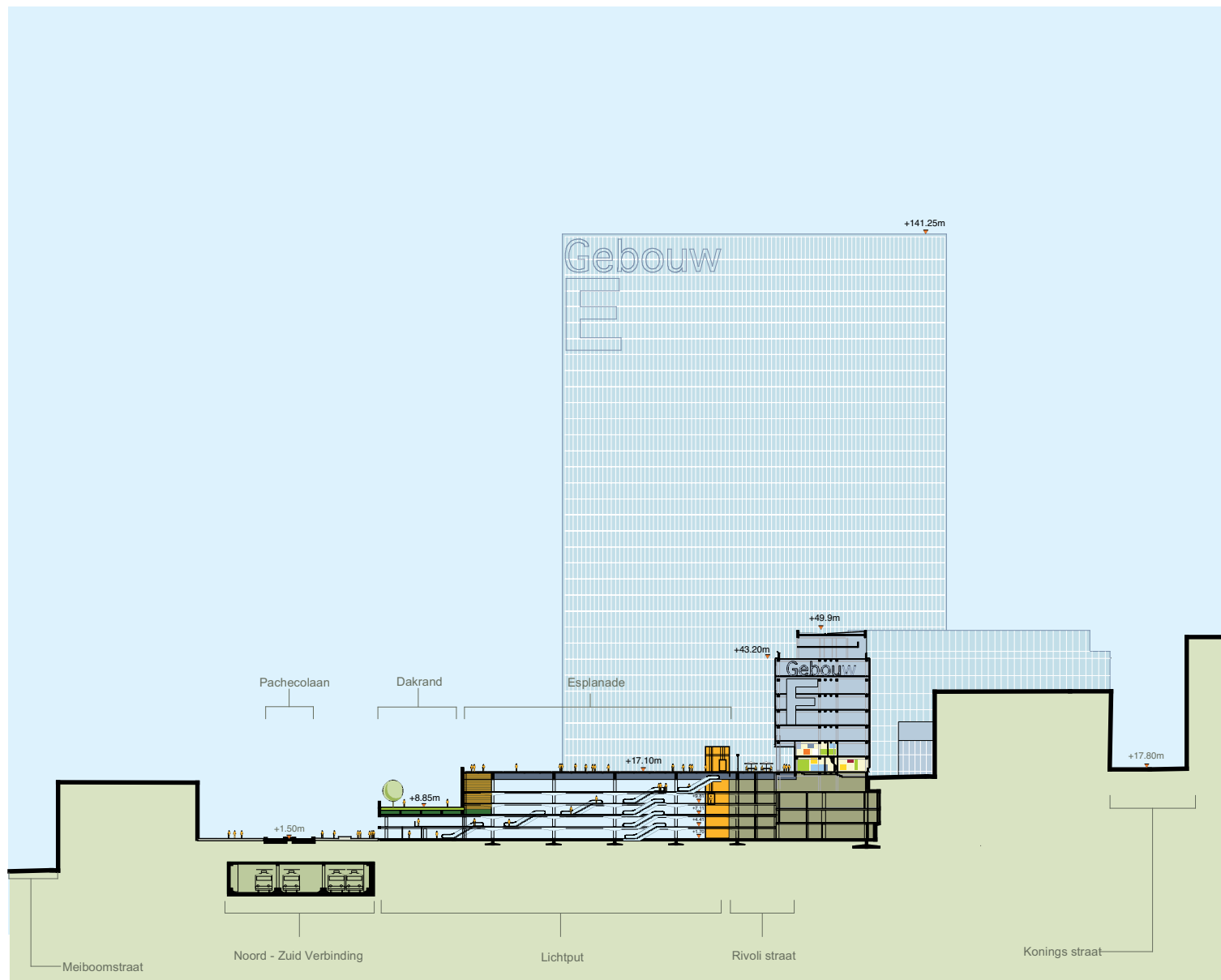
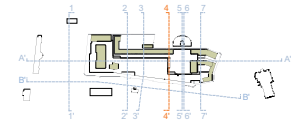


- |  |              |  |            |
|--|--------------|--|------------|
|  | WONING       |  | PARKING    |
|  | KANTOOR      |  | TECHNIEK   |
|  | HANDEL       |  | SPOORWEG   |
|  | UITRUSTINGEN |  | INGANG     |
|  | TUIN         |  | GROND      |
|  | ESPLANADE    |  | SPEELPLEIN |

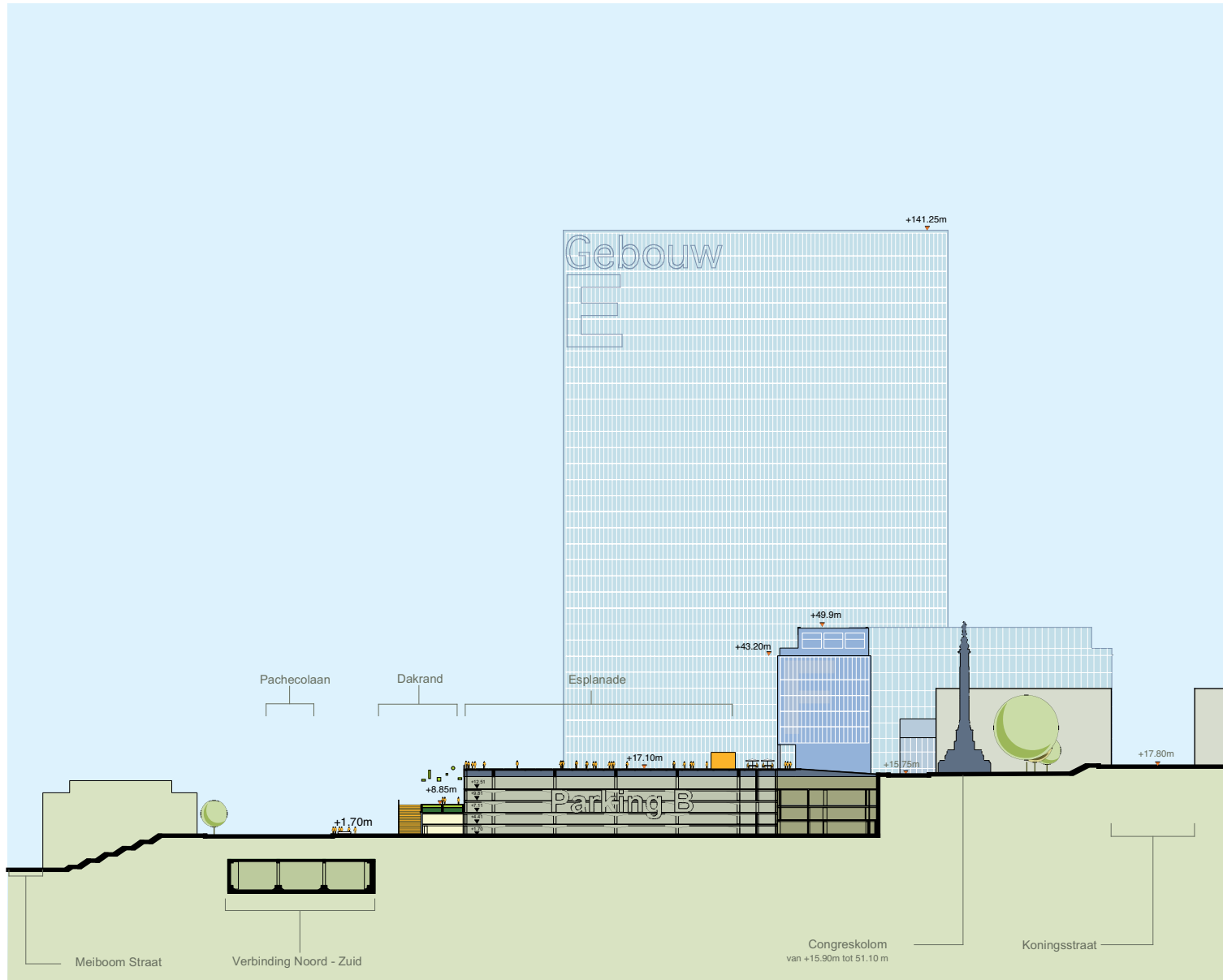
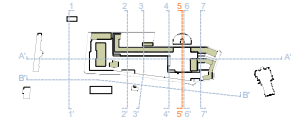


- |              |            |
|--------------|------------|
| WONING       | PARKING    |
| KANTOOR      | TECHNIK    |
| HANDEL       | SPOORWEG   |
| UITRUSTINGEN | INGANG     |
| TUIN         | GROND      |
| ESPLANADE    | SPEELPLEIN |

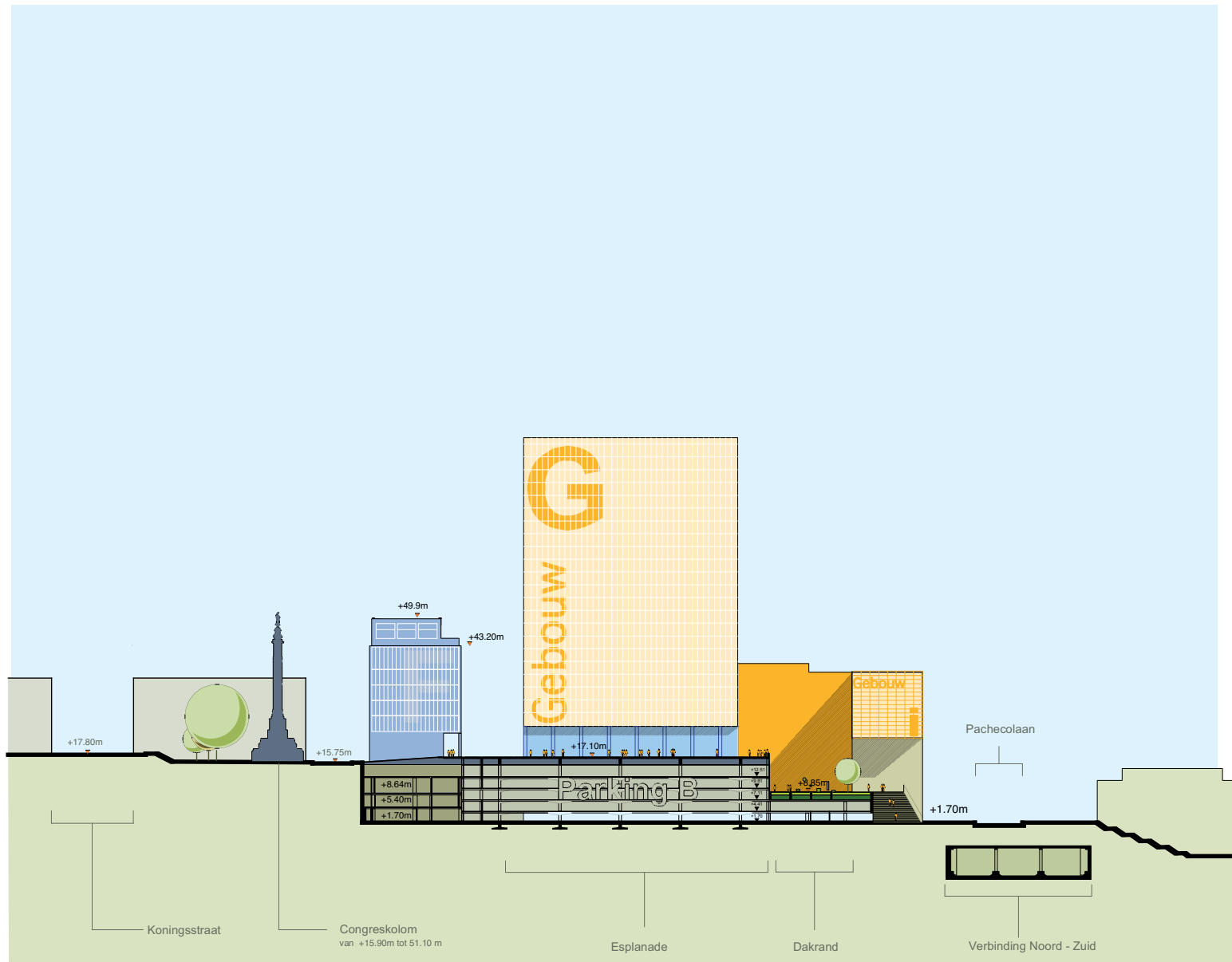
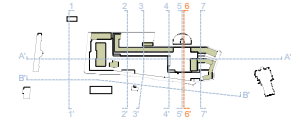




- |              |            |
|--------------|------------|
| WONING       | PARKING    |
| KANTOOR      | TECHNIK    |
| HANDEL       | SPOORWEG   |
| UITRUSTINGEN | INGANG     |
| TUIN         | GROND      |
| ESPLANADE    | SPEELPLEIN |

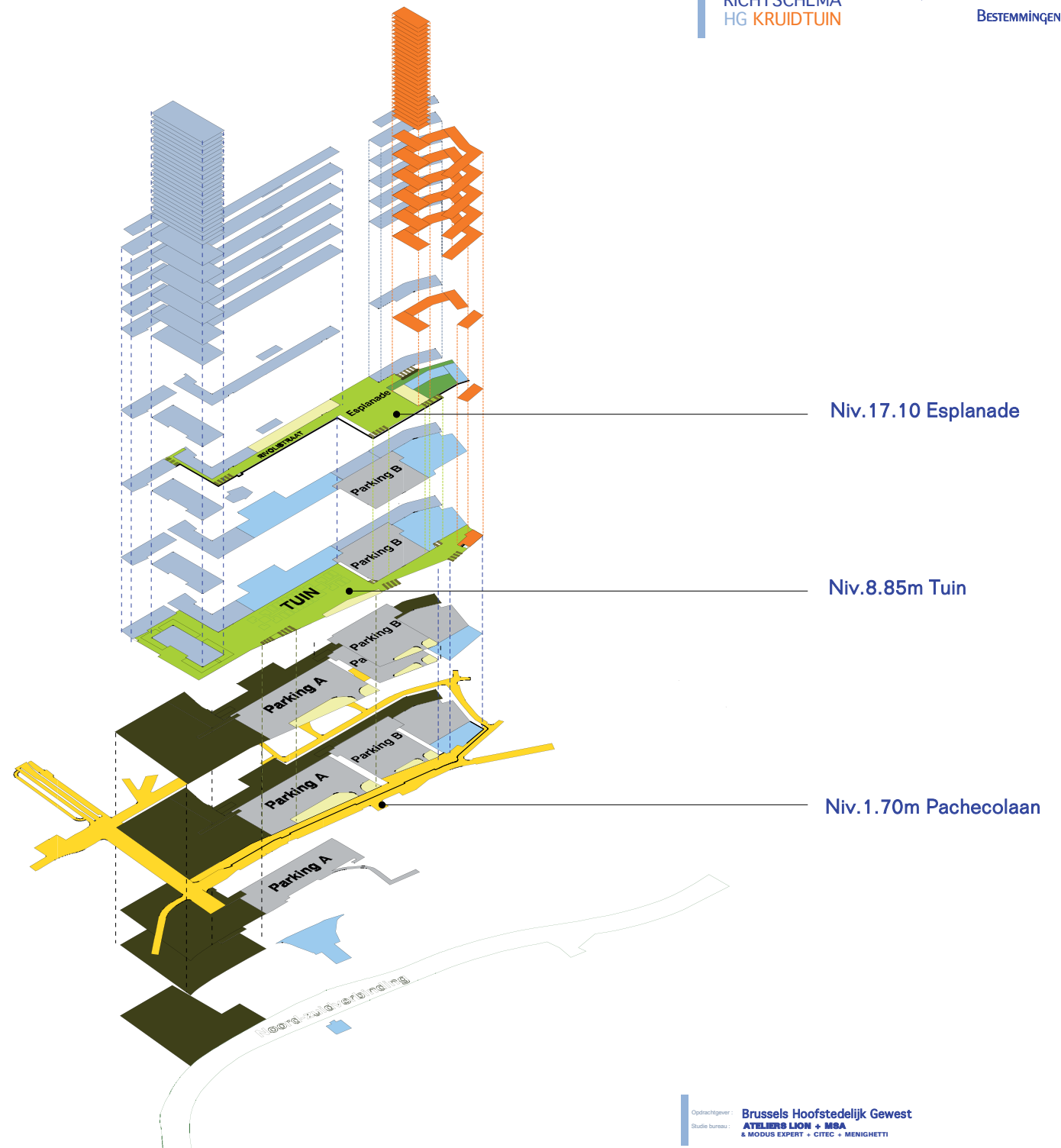


- |              |            |
|--------------|------------|
| WONING       | PARKING    |
| KANTOOR      | TECHNIEK   |
| HANDEL       | SPOORWEG   |
| UITRUSTINGEN | INGANG     |
| TUIN         | GROND      |
| ESPLANADE    | SPEELPLEIN |

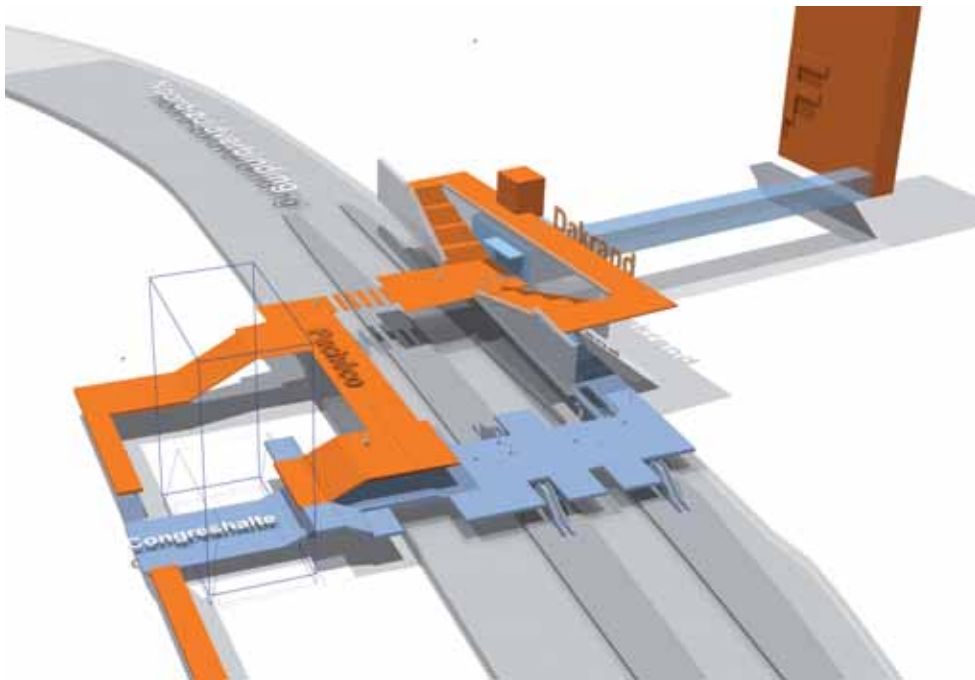


- |              |            |
|--------------|------------|
| WONING       | PARKING    |
| KANTOOR      | TECHNIEK   |
| HANDEL       | SPOORWEG   |
| UITRUSTINGEN | INGANG     |
| TUIN         | GROND      |
| ESPLANADE    | SPEELPLEIN |

- ADMINISTRatieve FUNCTIES
- WONINGEN
- HANDEL EN UITRUSTINGEN
- Uitrusting
- PRiVATE TuiNEN
- Publieke Ruimte op PRiVAAT domein
- Publieke Ruimte op publiek domein
- Parking
- Technische ondergrond



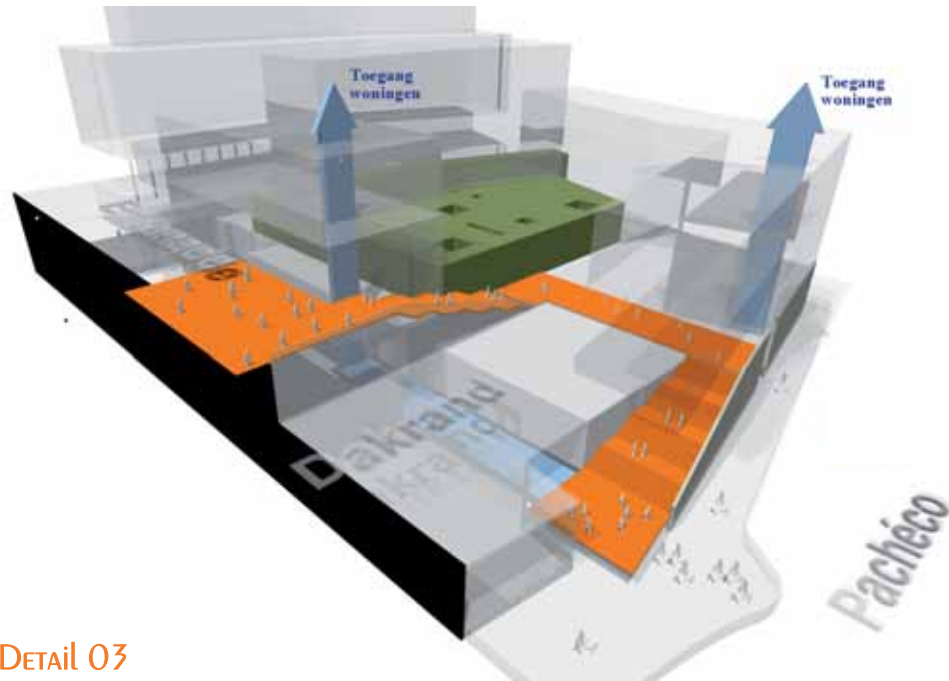




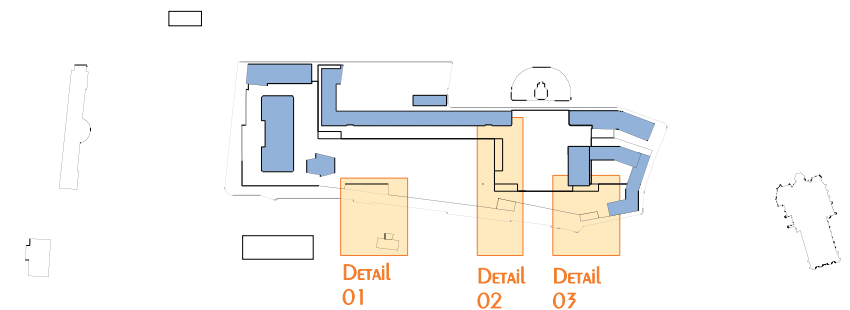
Detail 01



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								884	
niv + 60.30								1 328	
niv + 55.70								1 328	
niv + 53.10								1 328	
niv + 49.50								1 328	
niv + 45.90								1 328	
niv + 43.38			943		1 202		2 321	1 328	
niv + 38.70			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 35.10			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 31.50			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 27.90			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 24.30			2 113		1 802		4 468	1 328	
niv + 20.70			2 030		1 289		3 507	636	
niv + 17.10			1 998		686	600	2 576	1 700	636
niv + 12.60/+ 13.14		7 793	2 145		1 995		6 063	1 539	
niv + 8.64/+ 9.85	Maaiveld	7 806	2 145	1 391	1 995		7 448		2 515
niv + 7.11		7 869						1 539	
niv + 3.30/+ 5.30	8 943	7 914	2 137	1 391	2 240		5 791	1 565	3 006
niv + 1.70/+ 2.16	13 964	10 563	1 978	935	704		4 237	1 664	2 960
niv - 1.00/+ 0.54	9 131		2 137		2 180		5 506	1 662	2 752
niv - 3.00/- 4.50					2 236				
niv - 8.30									
<b>totaal gebouwd boven- en ondergronds (m2 bruto)</b>	224 770	32 038	41 945	26 078	3 717	23 537	61 489	24 733	11 233
<b>totaal gebouwd bovengronds (m2 bruto)</b>	95 096	0	0	15 536	0	12 787	45 955	18 303	2 515
<b>totaal gebouwd ondergronds (m2 bruto)</b>	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
% opp. Bovengronds	100,0%		83,4%	14,2%	2,4%	0,0%

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	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
% ZGB n°11	78,10%	10,17%	2,92%	8,82%

ATELIERS LION - MSA



**RAC : m2 GEBOUWD PROJECT**

**Oppervlakte**

**Ligging**

	GERENOVEERD GEBOUW						NIEUW GEBOUW				
	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							854	450		
niv + 45.90	13			800		150	380	2 800	854	450	
niv + 43.38	12			1370		1170		2 800	854	450	
niv + 38.70	11			1564		1 327		3 249	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	
niv + 27.90	8			2 113		1 802		4 468	854	450	
niv 24.30	7			2 113		1 802		4 468	854	450	
niv +20.70	6			2 030		1 289		3 507	854	450	
niv +17.10	5			1 998		1 286		1 776	600	450	
niv +12.60/ +13.14	4			7 793	2 145	1 995		1 500	1 400	450	
niv +8.64/+9.85	3			7 806	2 145	1 391		6 000	1 500	550	
niv+7.11	2			7 049							
niv+3.30/5.30	1			8 943	2 137	1 391		4 590			
niv1.70/2.16	0			11 664	1 978	935		4 237			
niv-1.00/0.54	-1			9 131	2 137			4 321			
niv -3.00/-4.50	-2										
niv-8.30	-3										
<b>totaal gebouwd boven- en ondergronds (m2 bruto)</b>	<b>248 148</b>	<b>32 738</b>	<b>39 485</b>	<b>28 869</b>	<b>3 717</b>	<b>23 342</b>		<b>58 700</b>	<b>26 330</b>	<b>17 887</b>	<b>15 580</b>
<b>totaal gebouwd bovengronds (m2 bruto)</b>	<b>110 757</b>	<b>29 738</b>	<b>39 485</b>	<b>10 542</b>	<b>3 717</b>	<b>9 110</b>		<b>13 148</b>	<b>2 980</b>	<b>2 037</b>	<b>0</b>
<b>totaal gebouwd ondergronds (m2 bruto)</b>	<b>137 391</b>	<b>3 000</b>	<b>1 500</b>	<b>18 327</b>	<b>0</b>	<b>14 232</b>		<b>45 552</b>	<b>23 350</b>	<b>15 850</b>	<b>15 580</b>

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

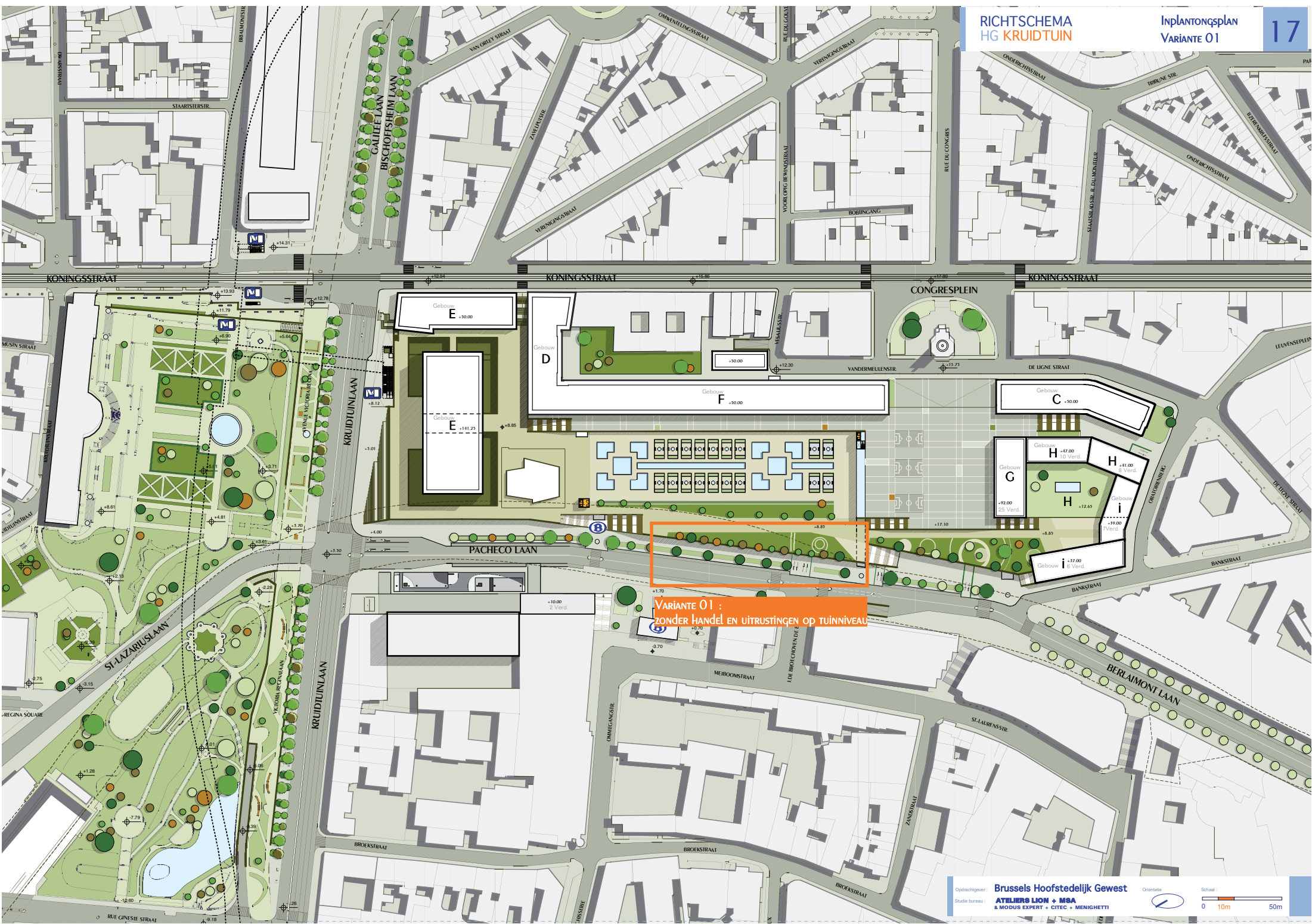
	parkings (m2)	kantoren (m2)	archieven (m2)	handel (m2)	woningen (m2)
Totaal bovengronds =	136 521	69 223	69 611	9 000	48 910
% opp. Bovengronds	100,0%	50,99%	6,59%	6,59%	35,83%

Financiertoren niet meegerekende oppervlaktes = buiten ZGB

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

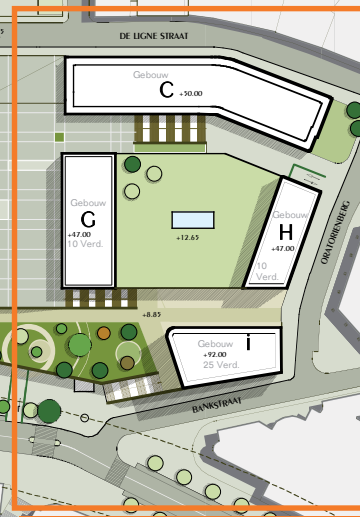
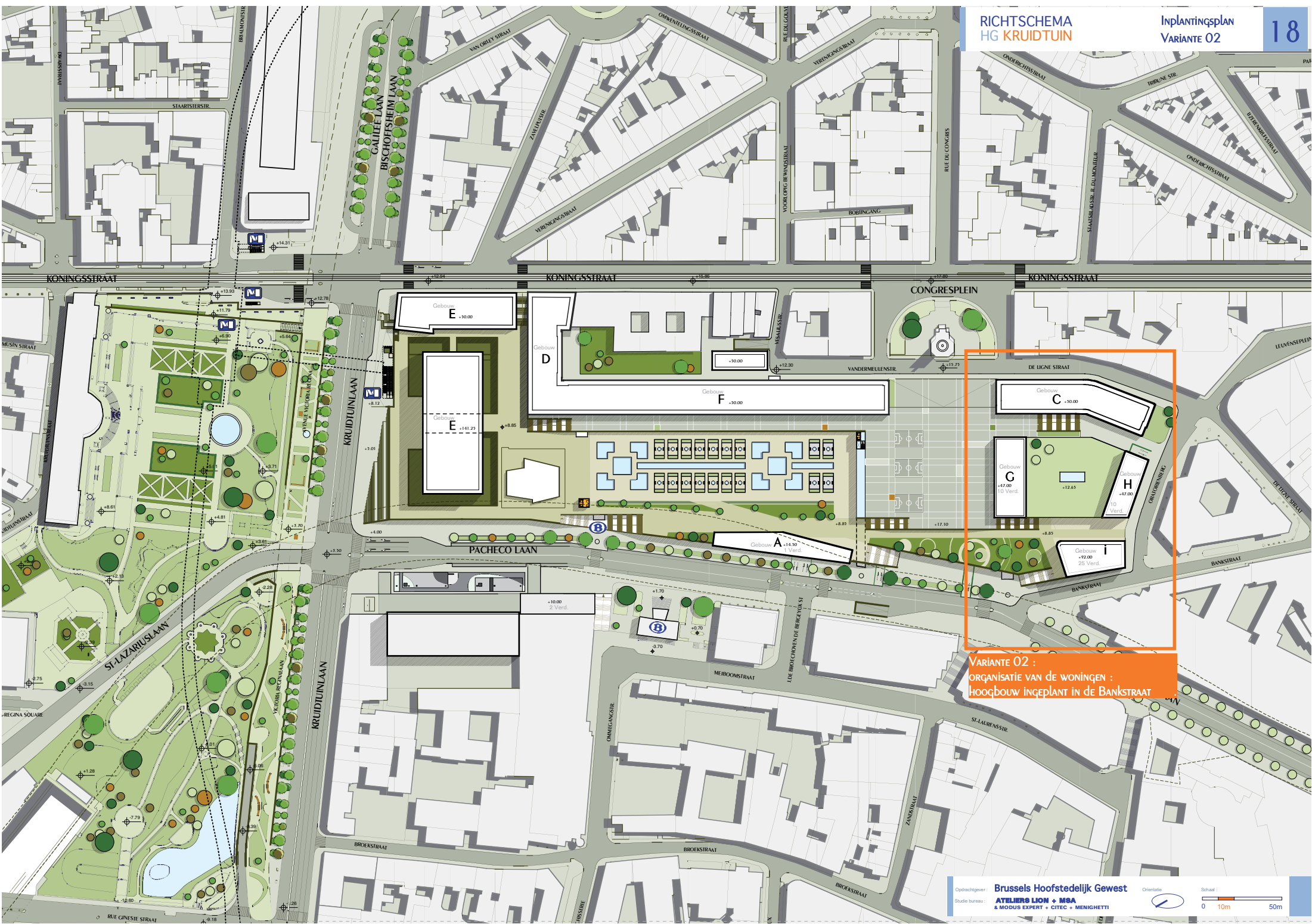
Bestemmingen	kantoren	uitrustingen	handel	woningen
Royale, 160	2652			
Royale, 164-168	4560	(-1258)		2 455
Royale, 170-202	12902	(-3138)	1580	7 798
	20114		1580	10 253
<b>Totaal ZGB n°11 (m2)</b>	<b>168 468</b>	<b>9 000</b>	<b>10 580</b>	<b>59 163</b>
<b>% ZGB n°11</b>	<b>100,00%</b>	<b>53,26%</b>	<b>6,28%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

ATELIERS LION - MSA

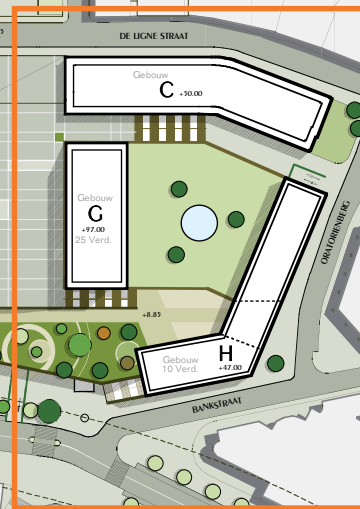
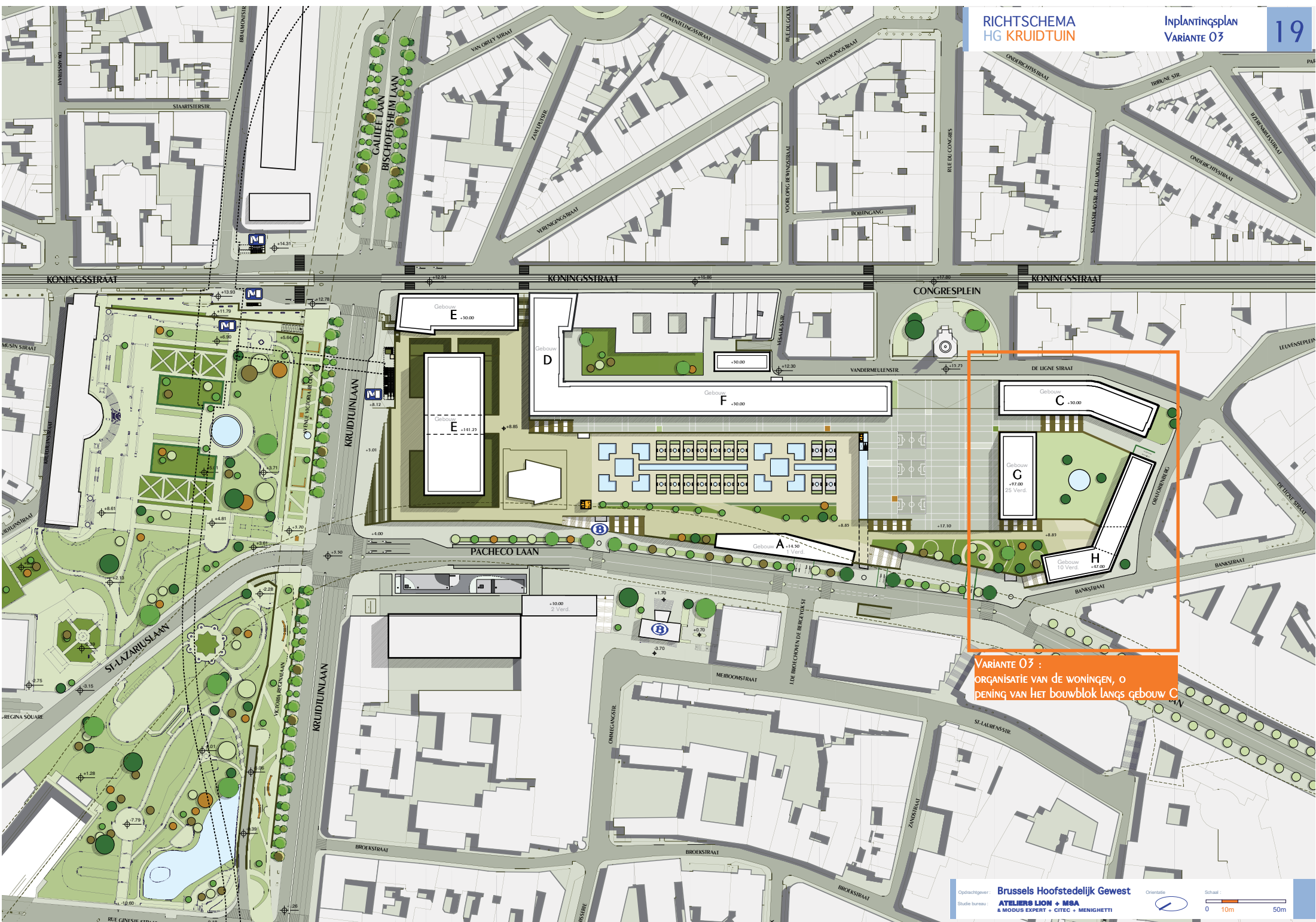


VARIANTE 01 :  
ZONDER HANDEL EN UITRUSTINGEN OP TUINNIVEAU



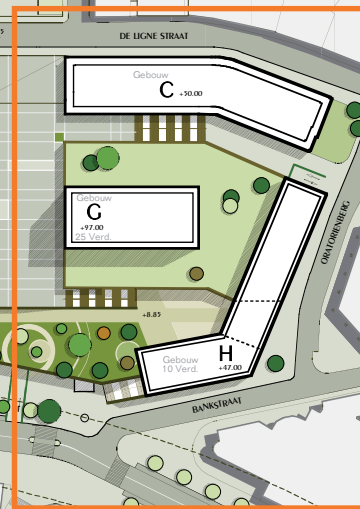
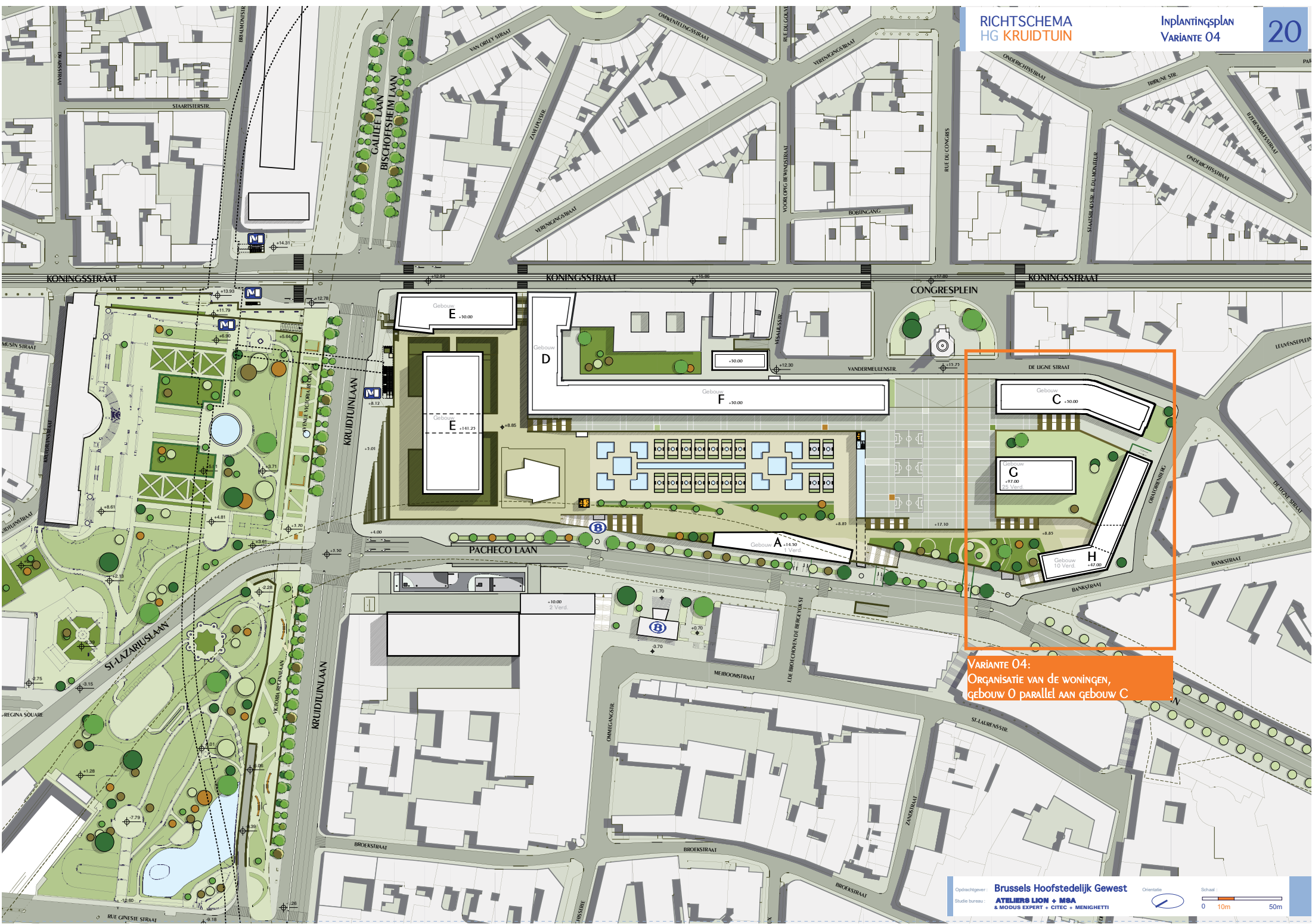


VARIANTE 02 :  
ORGANISATIE VAN DE WONINGEN :  
HOOGBOUW INGEPLANT IN DE BANKSTRAAT



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

Overlapping 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

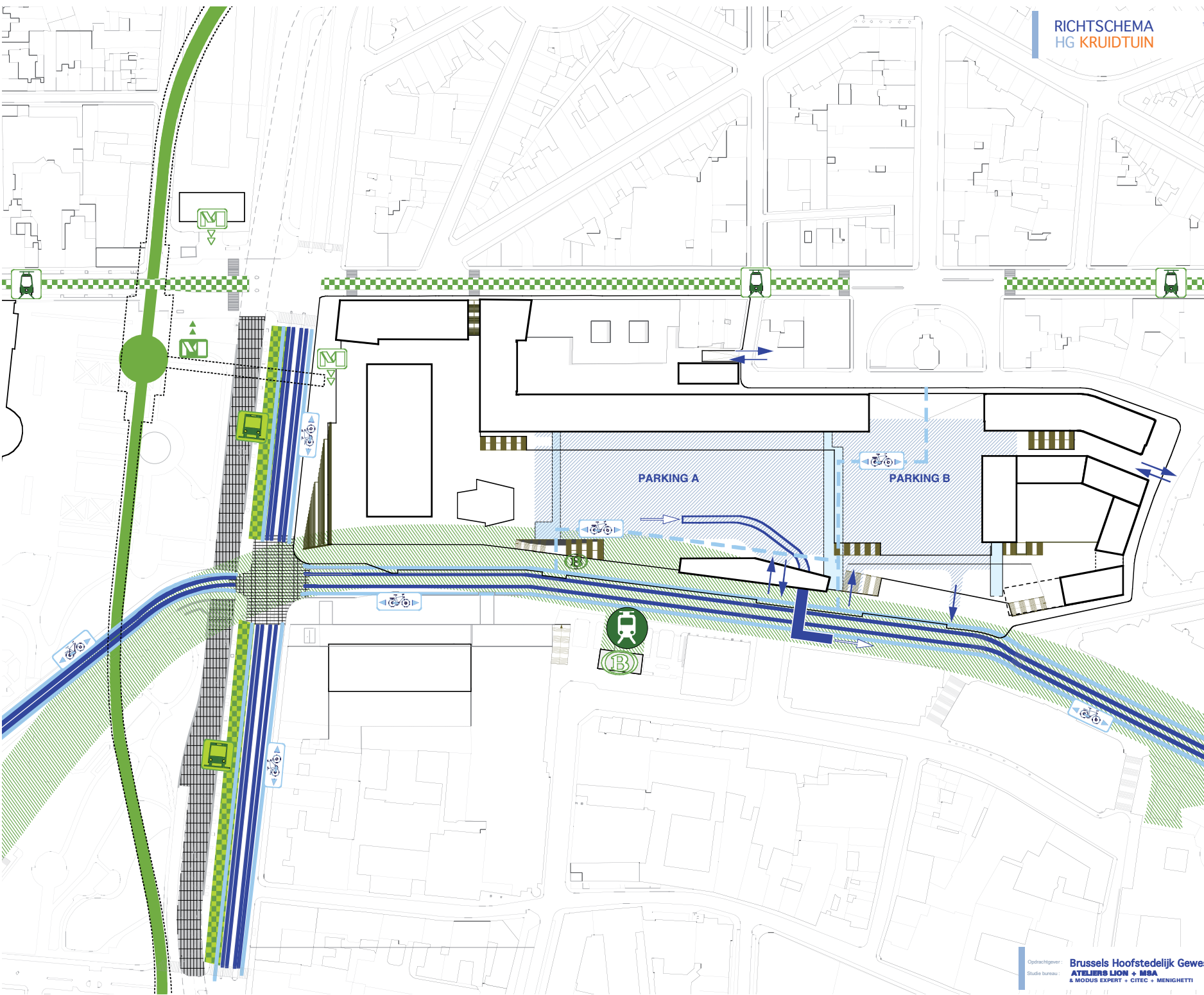
AUTOVERKEER

Uitgang bestaande parking

Nieuwe toegangen parking

Rijstroken autoverkeer

Schaal: 0 10m 50m



 Op gelijk niveau brengen van het kruispunt

 Overkapping van de kleine ring

Voetgangersverkeer in RAC en omgeving 

 Overdekt VOETGANGERSVERKEER

 NIEUWE VERTICALE RELATIE

 VOETGANGERSVERKEER

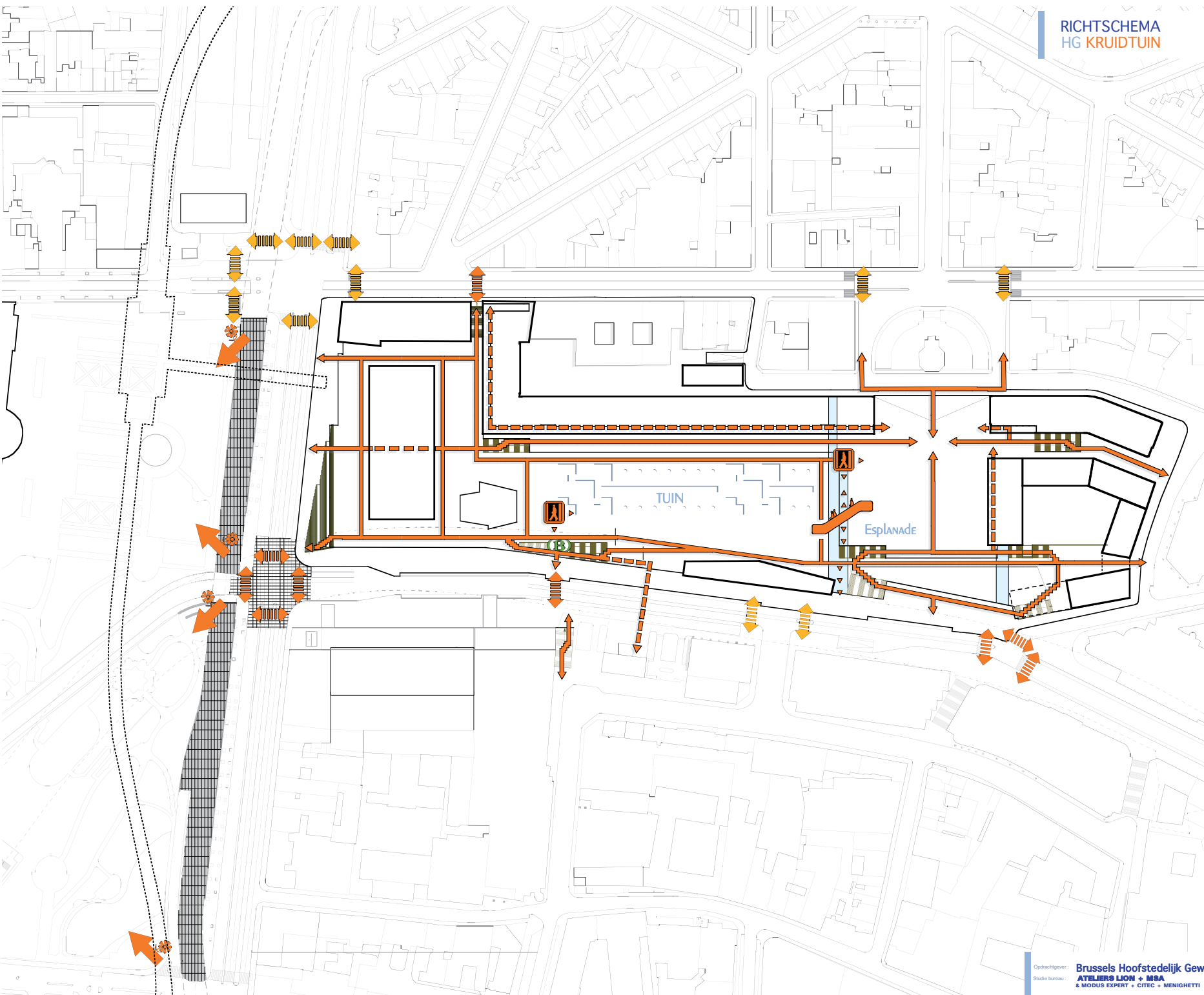
 BESTAANDE ZEBRAPADEN

 NIEUWE ZEBRAPADEN

 NIEUWE MECHANISCHE VERTICALE RELATIE: roltrap

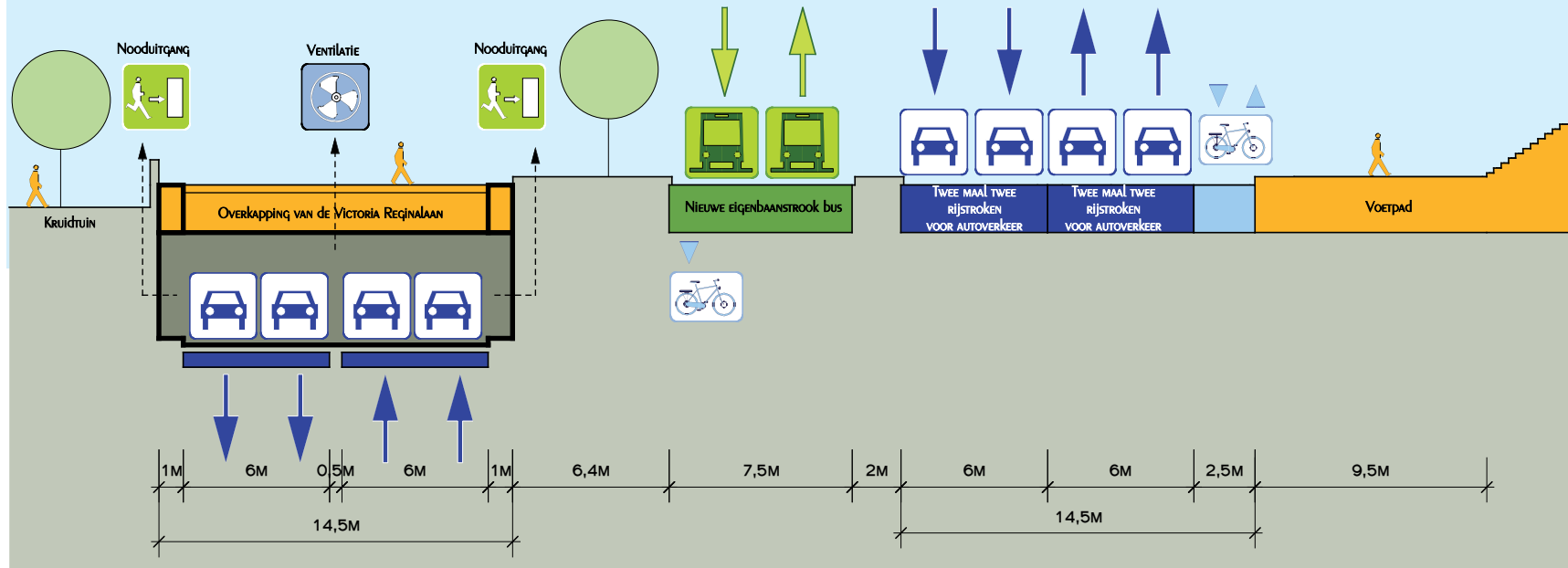
 NIEUWE MECHANISCHE VERTICALE RELATIE: lift

 NIEUWE TOEGANG TOT de Kruidtuin

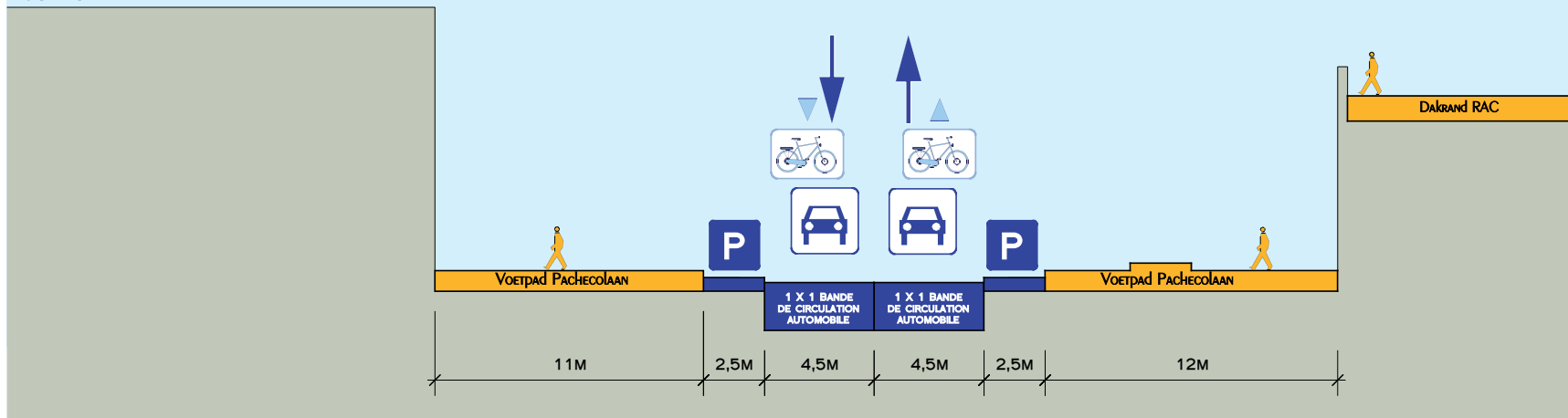




### Type profiel van de Kruidtuinlaan

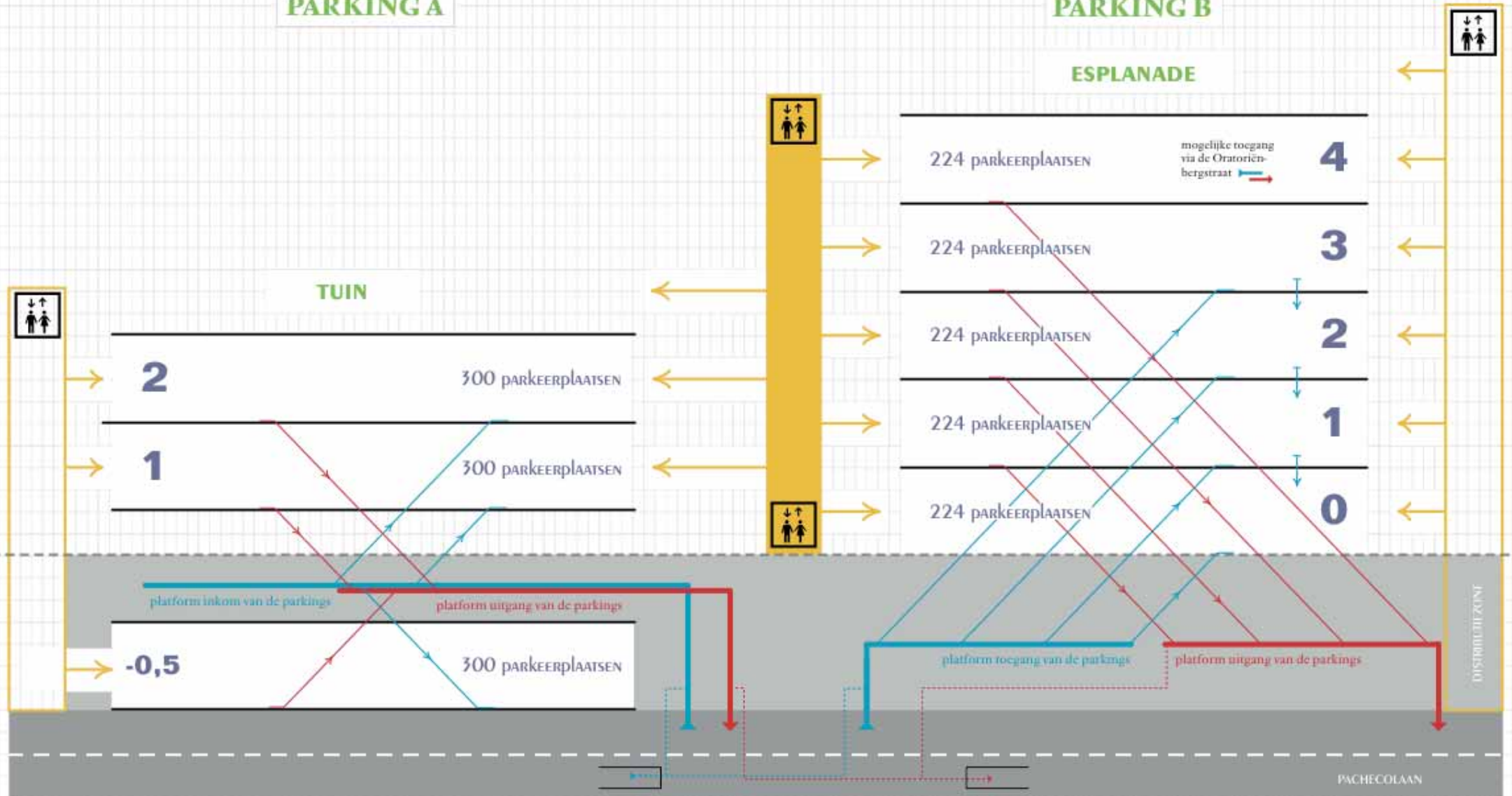


### Type profiel Pachecolaan



## PARKING A

## PARKING B



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

maaienveld

toegang van de parking

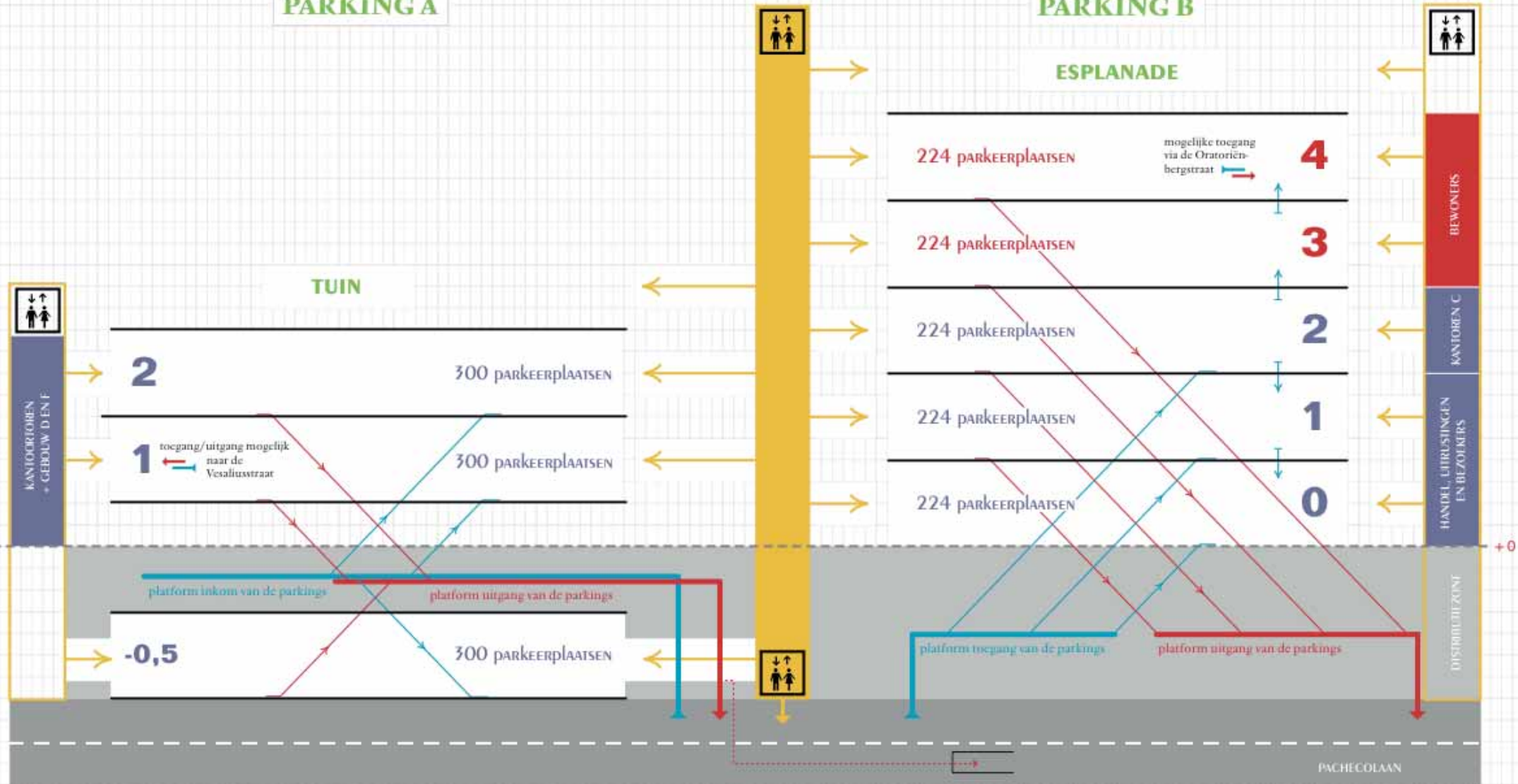
uitgang van de parking

ondergrondse toegang

ondergrondse uitgang

PARKING A

PARKING B



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

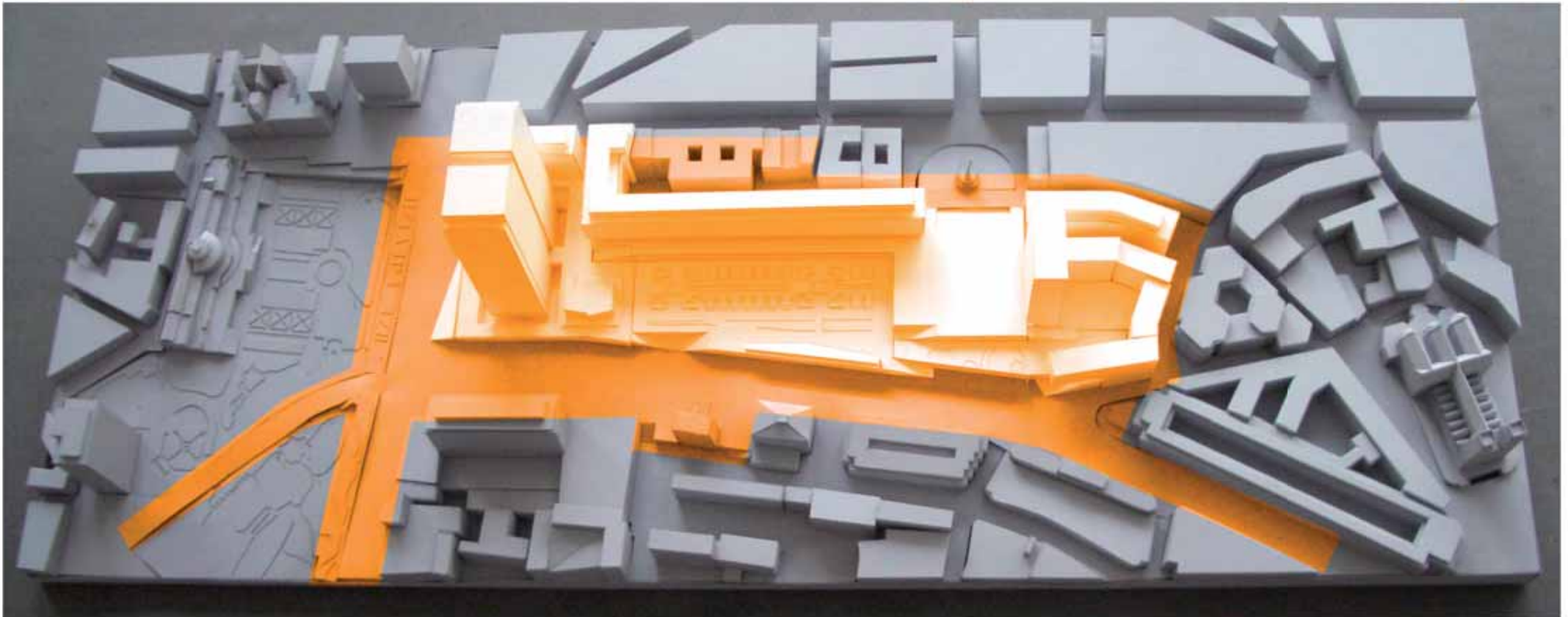
uitgang van de parking

ondergrondse toegang

ondergrondse uitgang



## DEFINITIEVE PERIMETER VAN HET HEFBOOMGEBIED



UITVOERING				
ALGEMENE AANBEVELINGEN				
<p><i>Overleg tussen de openbare en private partners van de projecten en de GGB-cel (gebied van gewestelijk belang) van het BROH</i></p>	<p>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.</p>	<p>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).</p>	<p><i>Rekening houden met de begrippen duurzame ontwikkeling en Ratio-nel Energiegebruik (REG) bij de ontwikkeling en de renovatie van de gebouwen in het RAC.</i></p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<p>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, voorgeschreven door respectievelijk het GBP en het GewOP.</p> <p>Wat de fasen na afloop deze studie betreft, dient de GGB-cel zich toe te leggen op de volgende punten:</p>	<p><i>De architecturale kwaliteit van de realisaties verhogen</i></p> <p>De architecturale kwaliteit van de realisaties verhogen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><i>De medewerking en het plaatselijke overleg met de betrokken partijen op het terrein voortzetten</i></p> <p>Tijdens de opstelling van het richtschema werd een informatie- en overlegstelsel met de openbare en politieke partners en burgers op poten gezet in de vorm van informatievergaderingen en participatieve workshops op gewestelijke en plaatselijke schaal.</p> <p>Dit initiatief dient ook na deze studie te worden voortgezet, en wel om twee redenen:</p>	<p>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.</p> <p>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 koelssystemen 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).</p>	
<p>de opstelling van het ontwerp van regeringsbesluit dat de gemeenten uitnodigt het BBP over het GGB nr°11 RAC uit te werken;</p>		<p>de burgers informeren over het verloop van de projecten (informatieve taak)</p>		
<p>het secretariaat en de opvolging van de begeleidingscomités tijdens de uitwerking van het BBP;</p>		<p>voor sommige projecten aangaande de aanleg van openbare ruimten de plaatselijke belanghebbenden betrekken bij de uittekening van de projecten (gemeenschappelijke opstelling)</p>		
<p>bijstand bieden bij de opstelling van de ontwerpen van besluiten die het BBP goedkeuren;</p>				
<p>coördineren en overleggen met de bewoners en sociaal-economische partners;</p>				
<p>samenwerkingsakkoorden met openbare/private partners afsluiten;</p>				
<p>de stedenbouwkundige vergunningsaanvragen opvolgen;</p>				
<p>algemene coördinatie met de overige besturen van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BUV, BROH, BEW).</p>				

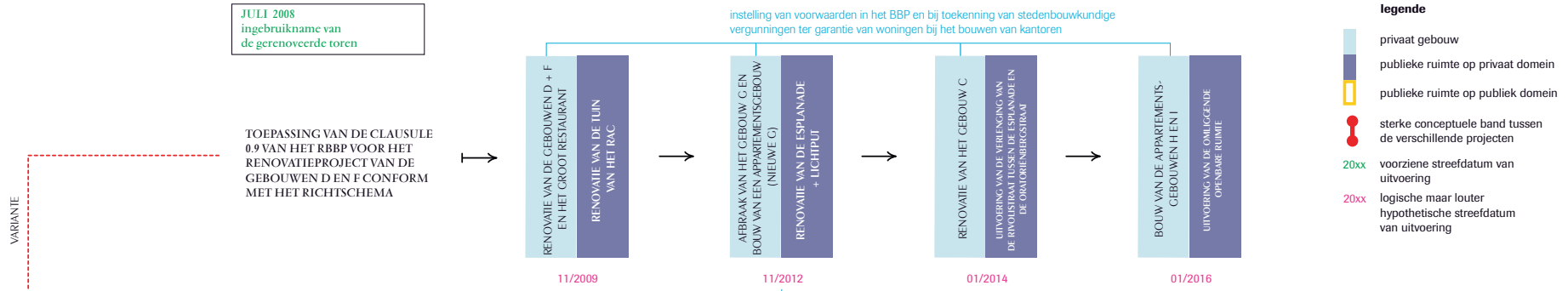


VEREISTE INGREPEN, INITIATIEFNEMERS VAN DE PROJECTEN EN PARTNERS UIT DE OPENBARE SECTOR		INGREEP	INITIATIEFNEMER(S)	PARTNER(S) UIT OPENBARE SECTOR	VERWACHTE RESULTATEN
<p>In de tabel hierna zijn de voornaamste ingrepen opgesomd die zich opdringen bij de realisatie van het richtschema.</p> <p>Wat het GGB nr°11 Rijks Administratief Centrum betreft, dient te worden aangestipt dat de aanleg ervan is onderworpen aan een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP). Dit laatste wordt opgesteld door de Stad Brussel in navolging van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering. De inhoud ervan is gebaseerd op de krijtlijnen 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 goedgekeurd door de bevoegde openbare instanties.</p>	OMLIGGENDE OPENBARE RUIMIEN	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 Vijfhoeck en Sint-Joost aanhalen
				Stad Brussel	De Kruidtuin beter bereikbaar maken voor voetgangers (een nieuwe gelijkvloerse ingang maken aan het nieuwe kruispunt)
				Gemeente Sint-Joost	Een "voetgangerszone" benutten en een functionele link creëren tussen de Kruidtuin en de kleine ring
		HERAANLEG VAN DE BERLAIMONTLAAN	Stad Brussel	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel, BUV, BIM)	Het autoverkeer terugschroeven
				Stad Brussel	Evenwichtigere verdeling van de openbare ruimte over de verschillende gebruikers
				Stad Brussel	Aanleg van een groene continuïteit tussen de Kruidtuin en de binnenkort heraangelegde Keizerslaan
		HERAANLEG VAN DE PACHECOLAAN	Stad Brussel	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel, BUV, BIM)	Herwaardering van de omliggende gebouwen
				Culturele partner in het Station Congres	Het autoverkeer terugschroeven
				Stad Brussel	Evenwichtigere verdeling van de openbare ruimte over de verschillende gebruikers
		HERAANLEG VAN DE KRUIDTUINLAAN – AANLEG VAN EEN BUSBAAN MET DUBBELE RIJRICHTING	BUV	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	De transversale wisselwerking tussen beide zijden van de laan verbeteren
Stad Brussel	Aanleg van een groene continuïteit tussen de Kruidtuin en de binnenkort heraangelegde Keizerslaan				
Gemeente Sint-Joost	Herwaardering van de omliggende gebouwen				
HET METROSTATION KRUIDTUIN TOEGANKELIJK MAKEN VIA DE KRUIDTUIN	BUV	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel, BIM)	Hogere reissnelheid voor de gewest- en stadsbussen		
		Stad Brussel	De gemiddelde verkeersstroom tijdens werkdagen met 20% terugschroeven, hetgeen overeenstemt met de doelstellingen van het GewOP		
		Gemeente Sint-Joost			
RENOVATIE VAN HET STATION CONGRES	NMBS-Holding	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel)	Betere integratie van de Kruidtuin in de stad		
		Stad Brussel	Verbetering van de bestaande infrastructuur		
		Stad Brussel	Herwaardering van een beschermd monument		
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)	Herwaardering van de spoorfunctie		
		Stad Brussel	De halte multifunctioneler maken		
		Stad Brussel	Bouw van een zijdelingse trap in de as van de Blekerijstraat, die de ruimtelijke continuïteit tussen de benedenstad en de Pachecolaan ten goede komt		
BOUW VAN VRIJE WONINGEN + ONDERBRENGING VAN VOORZIENINGEN OF HANDELSZAKEN OP DE GELIJKVOERSE VERDIEPING	RAC Invest of nader te bepalen privé-initiatiefnemer	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		
		Energieombudsman	Aanleg van een plaatselijke uitkijk op het RAC		
BOUW VAN GEMIDDELDE WONINGEN + ONDERBRENGING VAN VOORZIENINGEN OF HANDELSZAKEN OP DE GELIJKVOERSE 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 nieuwe hoogkwalitatieve woningen		
		Stad Brussel	Het RAC een mix van functionele en sociale bestemmingen meegeven		
		Energieombudsman			
* Mogelijkheid tot opsplitting 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) Stad Brussel Energieombuds-man	Terbeschikkingstelling van woningen die beantwoorden aan een plaatselijke vraag Het RAC een bredere waaier functionele en sociale bestemmingen meegeven
		GEBOUWEN D, F EN C (ADMINISTRATIEVE BESTEMMING OP DE HOGERE VERDIEPINGEN)	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel) Energieombudsman	Behoud van de structuur van de gebouwen D, F en C 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) Stad Brussel Energieombudsman	Een wisselwerking tot stand brengen tussen de kantoorgebouwen en de Rivolistraat Terbeschikkingstelling van een handelsinfrastructuur die de Wijk multifunctioneler maakt 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) Stad Brussel	Terbeschikkingstelling van een grootstedelijke voorziening 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 De openbare functie van de Tuin versterken
		HERAANLEG VAN DE PÉCHÈRE-TUIN EN VAN DE LIJNVORMIGE TUIN	RAC Invest / BIM	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel) Stad Brussel	Handhaving en terbeschikking-stelling van een groene ruimte en van recreatiemogelijkheden, herwaarderding van de site 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) Stad Brussel	Handhaving en verbetering van het zicht op de stad Behoud en herwaarderding van een polyvalente ruimte
		BOUW VAN NIEUWE TRAPPEN WAARMEE DE VOEIGANGER ZICH VANAF DE PACHECOLAAN NAAR HET NIVEAU VAN HET CONGRESPLEIN KAN BEGEVEN	RAC Invest	Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BROH - GGB-cel) Stad Brussel	Het RAC beter bereikbaar maken en integreren in het stadsweefsel 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) Stad Brussel	Terbeschikkingstelling van een gedeeltelijk private infrastructuur (voor kantoren en woningen) en van een gedeeltelijk openbare parkeerinfrastructuur (voor winkels en voorzieningen) 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) Stad Brussel	De infrastructuur van het Station beter benutten en het functioneler maken 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-infrastructuur 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 VERSNIJPERING VAN HET KANTOORAANBOD AANMOEDIGEN OM EEN GROTERE VERScheidenheid 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

	INGREEP	INITIATIEFNEMER(S)	PARTNER(S) UIT OPENBARE SECTOR	VERWACHTE RESULTATEN
RAC	OPSTELLEN VAN EEN ALGEMEEN PLAN EN EEN BEHEERSPLAN OPENBARE RUIMTEN	BUV (Bestuur voor Uitrusting en Vervoer) en GGB-cel (Gebied van Gewestelijk Belang)	Stad Brussel gemeente Sint-Joost Brussels Instituut voor Milieubeheer (BIM) RAC Invest	Het opstellen van een Handvest Openbare Ruimte

OVEREENKOMSTEN EN PARTNERSHIPS		VOORWERP	GEPOLSTE PARTNERS	VERWACHTE RESULTATEN	PLANNING	
<p>Het is de bedoeling dat het richtschema uitmondt in de ontwikkeling van het hefboomgebied, dit via partnerships tussen de overheden die betrokken zijn bij het project en de private partners uit de economische en vastgoedwereld. Er zijn dus verschillende vormen van partnerships en overeenkomsten mogelijk. Ze binden meestal de privé-eigenaar van de site (RAC Invest) aan één of meer overheidsinstanties.</p> <p>Hierdoor is het collectieve karakter van sommige componenten van het RAC verzekerd en worden de banden onderling en met de stad aangehaald.</p> <p>De mogelijke partnerships en overeenkomsten worden beschreven in de onderstaande tabel:</p>		BOUW EN VERKOOP VAN GEMIDDELDE WONINGEN	RAC Invest / GOMB (of andere openbare partner)	<p>Bewoners uit alle lagen van de bevolking naar het RAC lokken</p> <p>De stadsvlucht in het stadscentrum tegengaan</p> <p>Op de plaatselijke vraag afgestemde woningen bouwen</p>	<p>Er bestaat een algemene planning voor de uitvoering van de werken. Die planning heeft een louter indicatieve waarde: de voornaamste bedoeling ervan is een overzicht te geven van de verschillende stappen en van de uitvoeringstermijnen. Hij gaat uit van uitvoeringstermijnen van gelijkaardige projecten en hanteert met de volgende principes:</p> <p>De elementen van projecten in het GGB zijn losgekoppeld van die buiten dat gebied, die allen onder de aanleg van openbare ruimten vallen</p> <p>De projecten hangen inzake ontwerp en uitvoering nauw samen met de projecten voor het op hoogte brengen van het kruispunt van de Pachecolaan/Kruidtuinlaan/Sint-Lazaruslaan en met die voor de heraanleg van de Pachecolaan en de Berlaimontlaan</p> <p>De werken in het RAC moeten van start gaan met de renovatie van de bestaande en gehandhaafde gebouwen, met name de gebouwen D/F (Grand Restaurant inbegrepen) en van de omliggende openbare ruimten.</p> <p>Om de realisatie van het "woonprogramma" te garanderen, wordt voorgesteld bepalingen met de voorwaarden voor de aflevering van vergunningen op te nemen in het toekomstige BBP voor de Stad en in de clausules voor de aflevering van vergunningen voor de renovatie van de gebouwen D en F.F</p>	
		STUDENTENWONINGEN BOUWEN EN TE HUUR AANBIEDEN	RAC Invest / niet nader bepaalde privépartner	<p>Bewoners uit alle lagen van de bevolking naar het RAC lokken</p> <p>Een functionele wisselwerking uitbouwen tussen het RAC en de hogescholen in de omliggende wijken</p>		
		BEHEER VAN DE GROENE RUIMTE OP DE PLAAT	RAC Invest / BIM	<p>De Tuinen voor het publiek openstellen</p> <p>Bij de heraanleg van de tuin rekening houden met de plaatselijke behoeften</p>		
		BEHEER VAN DE KINDEROPVANG-INFRASTRUCTUUR	RAC Invest / Stad Brussel	<p>Terbeschikkingstelling van kinderopvang-plaatsen aan de bewoners van de wijk</p> <p>De openbare functie van het RAC vrijwaren</p> <p>Het RAC multifunctioneler maken</p>		
		BEHEER EN PLANNING VAN DE STADSVORZIENINGEN	RAC Invest / Stad Brussel	<p>Terbeschikkingstelling van een gewestelijke cultuur- en vrijetijdsinfrastructuur aan de Brusselse bevolking</p> <p>De openbare functie van het RAC op gewestelijke schaal vrijwaren</p> <p>Het RAC multifunctioneler maken</p>		
		EEN COMMERCIEEL PROJECT UITTEKENEN VOOR DE HANDELS-ZAKEN; DAARBIJ REKENING HOUDEN MET DE NOODZAKELIJKE SYNERGIËN EN MET HET VEREISTE COMPLEMENTAIRE KARAKTER VAN DE GEBRUIKERS VAN DE LOKALEN	RAC Invest / niet nader bepaalde privépartner	<p>Een waaier van aantrekkelijke en complementaire handelszaken aanbieden die zowel de site opwaarderen als de ontwikkeling van de projecten in de hand werken</p> <p>Het RAC multifunctioneler maken</p>		
		LAGERE PARKEERTARIEVEN IN DE PRIVÉ-/OPENBARE PARKINGS HANTEREN VOOR DE BEZOEKERS VAN TONEELZALEN	Toekomstige beheerder van de openbare parking van het RAC / Cultuurpartners in directe omgeving van het RAC	<p>De openbare parking beter benutten</p> <p>Ervoor zorgen dat de omliggende wijken minder last hebben van de geparkeerde wagens van bezoekers van opvoeringen</p>		
		MEER ACTIVITEITEN ONDERBRENGEN IN HET STATION CONGRES : SPOORSTATION EN MULTIFUNCTIONELE OPENBARE RUIMTE	NMBS-Holding / Stad Brussel	<p>Het Station Congres opwaarderen en intensiever gebruiken</p> <p>Synergieën tot stand brengen tussen het Station Congres, de openbare ruimte en de omliggende wijken</p>		
		In dit stadium is er nog geen sprake van enig partnership. Dergelijke samenwerkingsverbanden zijn niettemin nodig vóór de uitvoering van het hefboomgebied, bijvoorbeeld tijdens de uitwerking van het BBP.				



- legende**
- privaat gebouw
  - publieke ruimte op privaat domein
  - publieke ruimte op publiek domein
  - sterke conceptuele band tussen de verschillende projecten
  - 20xx voorziene streefdatum van uitvoering
  - 20xx logische maar louter hypothetische streefdatum van uitvoering

DEFINITIEVE VERSIE VAN HET RICHTSCHEMA  
GOEDKEURING DOOR DE GEWESTREGERING 10/2006

ZGB

VARIANTE

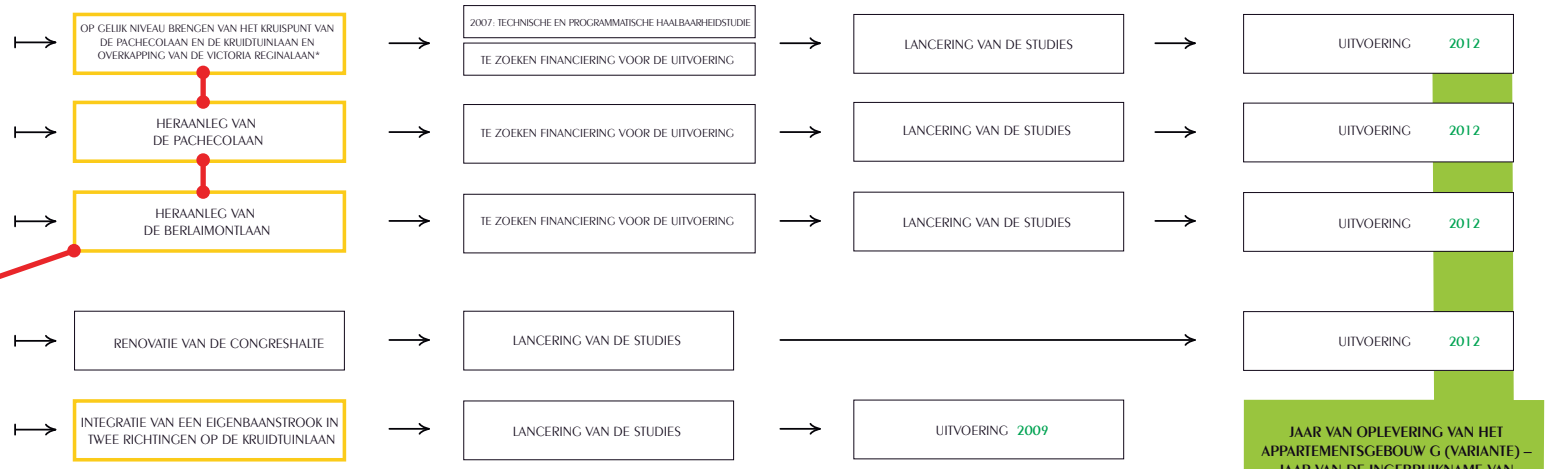
JULI 2008 ingebruikname van de gerenoveerde toren

TOEPASSING VAN DE CLAUSULE 0.9 VAN HET RBBP VOOR HET RENOVATIEPROJECT VAN DE GEBOUWEN D EN F CONFORM MET HET RICHTSCHEMA



PUBLIEKE RUIMTE

HERAANLEG VAN DE KEIZERSLAAN  
Reeds voorziene Belirisfinanciering in afwachting van stedenbouwkundige vergunning



\* 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



## 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 Pachecolaan: +/- 3,3 miljoen euro (incl. BTW)
- de heraanleg van de Berlaimontlaan: +/- 1,35 miljoen euro (incl. BTW)
- de heraanleg van de Kruidtuinlaan: +/- 2,5 miljoen euro (incl. BTW)
- het op gelijk niveau brengen van het kruispunt van de Pachecolaan en de Kruidtuinlaan en de overkapping van de Victoria Reginalaan: 25 miljoen euro (incl. BTW) – op basis van een actualisering van de kostingraming van Veredeyen&Moenaert in een studie voor de Koning Bouwdewijnsstichting, juni 2000.

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

## LEXICON

<b>BBP</b>	Bijzonder Bestemmingsplan
<b>BIM</b>	Brussels Instituut voor Milieubeheer
<b>BEW</b>	Bestuur Economie en Werkgelegenheid
<b>BRAL</b>	Brusselse Raad voor het Leefmilieu
<b>BROH</b>	Bestuur voor Ruimtelijke Ordening en Huisvesting (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
<b>BUV</b>	Bestuur voor de Uitrusting en het Vervoersbeleid (Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest)
<b>FODMV</b>	Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer
<b>GBP</b>	Gewestelijk Bestemmingsplan
<b>GEN</b>	Gewestelijk ExpresNet
<b>GEWOP</b>	Gewestelijk Ontwikkelingsplan
<b>GGB</b>	gebied van gewestelijk belang (in het GBP)
<b>GGBUA</b>	gebied van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg (in het GBP)
<b>GOMB</b>	Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij Brussel-Hoofdstad
<b>RAC</b>	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	<b>Ateliers Lion</b> Yves Lion Claire Piguet David Jolly rue Didot, 29 bis 75014 Paris tel : +33.1.45.43.27.42 fax : +33.1.45.43.82.41 mail : contact@atelierslion.com	<b>Citec Ingénieurs Conseils SA</b> Philippe Gasser Warner Oldenzel Rue des Vieux-Grenadiers 8 1205 Genève tel : + 41.22.809.60.00 fax : +41..22.809.60.01 mail : philippe.gasser@citec.ch	<b>Modus Expert bvba</b> Peter de Groot Guido Peeters Woluwelaan 141b 1831 Diegem tel : 02.725.93.85 fax : 02.725.93.86 info@modusexpert.com	<b>Menighetti Programmation</b> Jean-Claude Menighetti Sylvie Cassant 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	<b>Speculoos sprl</b> Alexia de Visscher Pierre Huyghebaert Alban Hovan Chaussée de Charleroi, 159 1060 Bruxelles tel : 02.646.30.79 fax : 02. 647.43.86 mail : any@speculoos.com
	<b>MSA (Moritz &amp; Simon – Architectes)</b> 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