



RICHTSCHEMA HG "KRUIDTUIN":

EEN CENTRUM VOOR DE TOEKOMST





**HET RICHTSCHEMA IS EEN OPERATIONEEL EN PROACTIEF STEDENBOUWKUNDIG INSTRUMENT.**

*In het richtschema moeten de volgende zaken worden vastgelegd:*

- de precieze grenzen van het hefboomgebied;
- de voornaamste beleidsopties die er gestalte zullen krijgen;
- de vereiste middelen;
- een lijst van de actoren die instaan voor de uitvoering van de aanbevo-  
len maatregelen;
- een planning van de uitvoering.

## WAT IS EEN RICHTSCHEMA EN WAAROM IS ER EEN RICHTSCHEMA NODIG VOOR DE SITE VAN HET RIJKSADMINISTRATIEF CENTRUM ?

Het GewOP legt 14 hefboomgebieden vast. De Kruidtuin, het gebied waarop deze brochure betrekking heeft, is hefboomgebied nr. 6.

Het richtschema is een instrument dat de gewestregering gebruikt om ieder hefboomgebied nauwkeurig af te bakenen en de voornaamste beleidsopties die er gestalte zullen krijgen alsook de vereiste middelen te bepalen. Het doel van een richtschema is de strategische keuzes voor de toekomst vast te leggen om in grote lijnen te bepalen hoe de belangrijkste doelstellingen in de loop van de tijd gerealiseerd zullen worden.



Het eerste richtschema, een priemeur weggelegd voor het vroege Rijksadministratief Centrum, is een feit! Het gaat hier om een mijlpaal voor ons Gewest, want niet alleen blijkt duidelijk dat de Regering geopteerd heeft voor een werkwijze op grond van dialoog en overleg, maar bovenal wordt hiermee het startschot gegeven voor de herinrichting van een site die al sinds 2005 braak ligt.

Wordt de reconversie van de site goed aangepakt, dan is het mogelijk naast de site zelf ook de naburige wijken nieuw leven in te blazen.

Met dit Richtschema wilde de Brusselse Regering alles doen wat binnen haar mogelijkheden ligt: een instrument in het leven roepen waarmee alle partners betrokken worden bij het uittekenen van de grote toekomstlijnen van het Centrum.

Zo gingen tussen januari en september 2006 de inwoners, de overheid, de privé-sector en de eigenaars van het Centrum rond de tafel zitten om samen een algemeen ontwikkelingsperspectief op te stellen.

Geleidelijk aan kreeg men een totaalzicht op de projecten die op de site gevoerd dienden te worden om tegemoet te komen

aan de noden in de wijk en de doelstellingen en verwachtingen van elkeen in overeenstemming te brengen.

In deze brochure leest u hoe het richtschema tot stand gekomen is en komt u te weten welke grote beleidslijnen vastgelegd werden met het oog op de reconversie van het Centrum.

Met dank aan allen die deze onderneming mogelijk hebben gemaakt: studie bureaus, de «ZIR»-cel, mijn collega's in de Regering en de Burgemeesters en Schepenen van de Stad-Brussel en Sint-Joost-ten-Node.

**Minister-President  
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.**

## HOE WERD HET RICHTSCHEMA OPGESTELD ?

Het richtschema is een planologisch instrument met indicatieve waarde dat tot doel heeft een eerste kader voor de toekomst van het Rijksadministratief Centrum vast

te leggen. Om de tegenslagen van bepaalde grote projecten uit het recente verleden te voorkomen, heeft de gewestregering besloten van de opstelling van het richt-

### FASE 1 \_ 1,5 MAANDEN

*« Een gemeenschappelijke visie op de site en de rol ervan ontwikkelen »*

In deze fase ging het er voornamelijk om de bestaande situatie te beschrijven, de rol van de site te valideren en de structurende technische parameters te identificeren.

### FASE 2 \_ 1,5 MAANDEN

*« Vastleggen van een structuur van de ruimte en de openbare nutsvoorzieningen als bindende elementen in de ontwikkeling van het hefboomgebied »*

Op basis van de diagnose die gemaakt is in de eerste fase, werden de hoofdlijnen voor de aanleg vastgelegd.

## ACTOREN

De volgende openbare actoren waren betrokken bij de opstelling van het richtschema:

**De stad Brussel en de gemeente Sint-Joost-ten Node;**

**De diverse gewestelijke besturen die belast zijn met planning en stedenbouw (BROH), de problematiek van de verplaatsingen (BUV), de aanleg van groenvoorzieningen en milieuproblemen (BIM);**

**De NMBS-Holding;**

**Ook niet-institutionele actoren** waren betrokken bij dit proces.

Daarbij denken we aan de bewoners en gebruikers van de wijken in de directe omgeving. Verder was er nog de verenigingssector,

die zich in het verleden bijzonder heeft ingezet voor de toekomst van de RAC-site. Deze actoren hebben hun zeg kunnen doen op de algemene vergaderingen of tijdens de RAC-workshops.

**De BRAL** werd betrokken bij deze reflectie om te bemiddelen tussen de bewoners en gebruikers van de wijken enerzijds en de actoren die belast zijn met het opstellen van het schema anderzijds. De Raad kreeg deze specifieke opdracht in 2005 toegekend door de Brusselse Regering.

De eigenaar van het voormalige Rijksadministratief Centrum (het bedrijf **RAC Invest**) werd eveneens betrokken bij de opstelling van het richtschema.

De criteria die bepalen welke grondgebieden behoren tot een hefboomgebied, zijn vastgelegd in het GewOP. Het hefboomgebied Kruidtuin heeft te kampen met een aantal specifieke probleemkwesities die de uitwerking van een globale visie voor de aanleg van dit deel van het Brusselse grondgebied, noodzakelijk maken. Enkele hiervan zijn:

De kwestie van de fysieke en ruimtelijke verbinding tussen de Vijfhoek en de Kruidtuin. Deze kwestie betreft de grondgebieden van twee Brusselse gemeenten (de Stad Brussel en Sint-Joost-ten-Node) en valt onder de gewestelijke bevoegdheden wat betreft de te ondernemen acties.

De toekomst van het Rijksadministratief Centrum dat verkocht is in twee delen aan privé-investeerders (en momenteel volledig leegstaat en waarvoor er slechts een gedeeltelijk renovatieproject bestaat dat betrekking heeft op de voormalige Financietoren), maar waarvan de reconversie de opstelling van een nauwkeurig programma vereist zoals voorgeschreven door het GBP, op basis waarvan er later een BBP zal worden opgesteld door de Stad Brussel.

De verbinding tussen het Rijksadministratief Centrum en de omliggende openbare ruimtes.

De aanwezigheid van de halte Congres, die een GEN-halte moet worden, waarvan het aantal gebruikers duidelijk samenhangt met het aantal bezoekers van het Rijksadministratief Centrum.

**GewOP:** staat voor *GEWestelijk OntwikkelingsPlan*. Het gaat om een richtplan dat de ontwikkelingsdoelstellingen en -prioriteiten van het gewest vastlegt. Het omvat alle materies waarvoor het gewest bevoegd is of die bijdragen tot de ontwikkeling van het gewest: huisvesting, economie, werkgelegenheid, mobiliteit, leefmilieu, veiligheid, onderzoek, patrimonium, toerisme, handel, cultuur, sociaal beleid.

**Hefboomgebied:** deel van het Brusselse grondgebied dat problematisch geacht wordt, waarvoor een organisatie van de gewestelijke initiatieven en een coördinatie van de initiatieven van publieke en privé-actoren nodig is. Het GewOP 2002 legt 14 hefboomgebieden vast.

**BBP:** staat voor *Bijzonder BestemmingsPlan*. Het gaat om een plaatselijk stedenbouwkundig plan dat de toegelaten bestemmingen, de bouwprofielen en vestigingen vastlegt alsook, indien van toepassing, de modaliteiten voor de aanleg van openbare ruimtes.

schema een groot moment van overleg tussen de verschillende actoren van het project te maken. Daartoe werd er een originele methode ontwikkeld die het moge-

lijk maakt gedurende het volledige totstandkomingsproces van het richtschema (6 maanden) overleg te plegen met de verschillende actoren. De grote fasen waren:

### FASE 3 \_2 MAANDEN

«Opstelling van een ontwerprichtschema»

Deze fase was de fase van de technische validering van de grote stedenbouwkundige beleidslijnen.

### FASE 4\_1 MAAND

«Definitieve versie van het richtschema»

In de vierde fase werd het basisscenario, dat werd vastgelegd in fase 3, verder uitgewerkt, rekening houdend met de amendementen en de bijkomende studies waarom de verschillende actoren gevraagd hadden. Aangezien het richtschema een intentiedocument is, stelt de definitieve versie verschillende varianten voor die illustreren wat de mogelijkheden zijn voor de toekomst van de site.

**Het studiebureau** ten slotte (zijnde de tijdelijke vereniging MSA en Ateliers Lion en hun onderaannemers), dat werd gekozen door de gewestregering na een Europese offerteaanvraag, trad op als multidisciplinair technisch projectteam dat bemiddelde tussen de belangen van de verschillende actoren, rekening houdend met het stedenbouwkundige aspect, de mobiliteitsproblematiek, de financiële haalbaarheid en de technische uitvoerbaarheid. Zo ontstond een coherente stedenbouwkundige visie voor de perimeter van het hefboomgebied waarmee alle openbare instanties het eens zijn.

#### DE RAC-WORKSHOPS

*De RAC-workshops zijn bevoorrechte momenten van open discussie tussen de bewoners en de actoren van de burgerlijke maatschappij voor wie de ontwikkeling van het hefboomgebied van belang is. Deze workshops werden georganiseerd door de BRAL. De RAC-workshops hebben tweemaal plaatsgevonden:*

*De eerste keer was er een voorafgaande bespreking van wat er op het spel staat en de elementen van de diagnose.*

*De tweede keer werd er gediscussieerd over de principiële elementen van de projecten die het studiebureau had voorgesteld*

*De vergaderingen hadden de vorm van intensieve workshops die een halve dag duurden. Telkens namen er een dertigtal personen aan deel.*

*De BRAL heeft het gewest en de gemeentelijke autoriteiten van de Stad Brussel en Sint-Joost-ten-Node op de hoogte gesteld van de resultaten van de workshops.*



BRAL

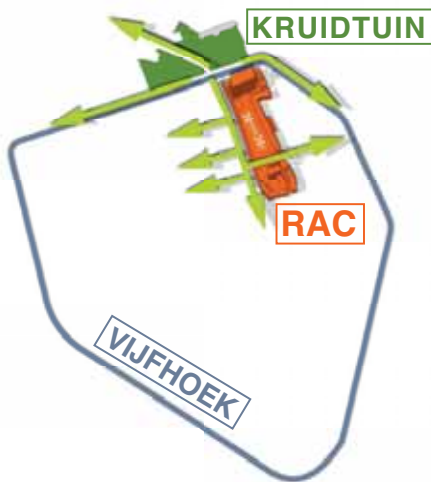
RAC  
INVESTMENT CORE SA



# WAT ZIJN DE HOOFDLIJNEN VAN HET RICHTSCHEMA ?

Het richtschema heeft vier hoofdlijnen:

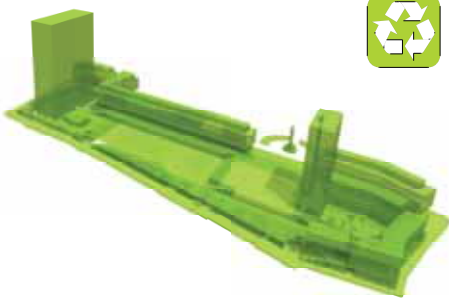
## 1 : De voetgangersverbindingen tussen de Kruidtuin, de Kleine Gordel en de Pachecolaan verbeteren



De Victoria Reginalaan (Kleine Ring) vormt op dit moment een moeilijk overbrugbare infrastructurele barrière tussen de Vijfhoek, de Kruidtuin en, verder, de wijken van Sint-Joost-ten-Node en Schaarbeek. De onoverdekte doorgang van de Kleine Ring op deze plaats zorgt bovendien voor geluidshinder in de Kruidtuin.

Het richtschema wil deze belemmering voor het gebruik van de Kruidtuin opheffen door het kruispunt Kruidtuin-Pacheco zodanig te nivelleren, dat de Kleine Ring gelijkgronds kan worden overgestoken vanaf de Kruidtuin naar het stadscentrum en vice versa.

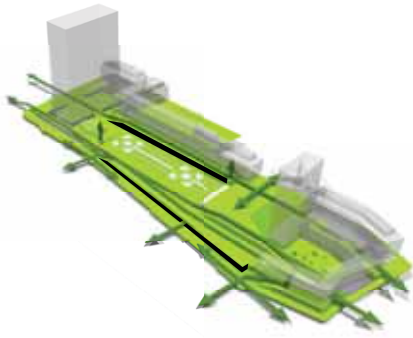
## 2 : De basisidee is een reconversie en valorisatie van het voormalige Rijksadministratief Centrum in plaats van een radicale transformatie



Dit wil zeggen dat het de doelstelling is de patrimoniale waarde van het voormalige Rijksadministratief Centrum te valoriseren, en slechts over te gaan tot transformaties als het echt niet anders kan. De waarde van deze bijzondere moderne open ruimte moet erkend worden, door de functie van "balkon" dat uitzicht geeft op het landschap van de stad van de Esplanade en de Kruidtuin te valoriseren.

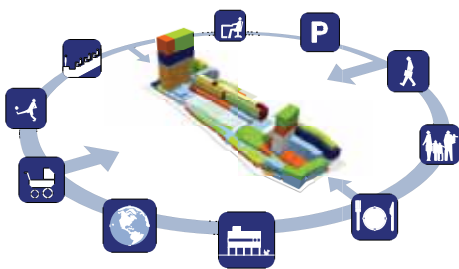


### 3 : De stedenbouwkundige kracht van de sokkel bevestigen door zijn toegang te verbeteren en een gevarieerd gebruik aan te moedigen.



Dit houdt in dat de sterke identiteit en de ruimtelijke eigenschappen van het RAC behouden blijven, maar dat de fysieke en gebruiksrelaties in verhouding tot de stad verbeterd moeten worden. Dat betekent onder meer dat de kenmerken van de stedenbouwkundige kracht van de sokkel behouden blijven, terwijl de toegankelijkheid en de openheid ten opzichte van de omliggende wijken verbeterd wordt. Deze doelstelling maakt ook een herprofilering van de Pachelolaan en de totstandbrenging van een geldige schakel tussen de gevel van het RAC en deze laan noodzakelijk.

### 4 : Een functionele en sociale gemengdheid op de site van het voormalige Rijksadministratief Centrum introduceren.



Het GBP schrijft, via de bepaling betreffende gebied van gewestelijk belang nr. 11, de invoering van functionele gemengdheid op de site van het Rijksadministratief Centrum voor.

Dit houdt in het bijzonder in dat minimaal 35 % van de bebouwde oppervlakte moet dienen voor huisvesting.

Er moet ook sociale gemengdheid zijn, wat wil zeggen dat de huisvesting zich niet mag richten tot één enkele bevolkingscategorie (bijvoorbeeld: het mag niet alleen gaan om vrije woningen). Daartoe wordt in het richtschema het volgende voorgesteld:

Collectieve buurtvoorzieningen die gedeeltelijk beheerd worden door de overheid;

Een bepaald percentage aan woningen die het resultaat zijn van een publiek-privaat samenwerkingsverband, zodat de toegankelijkheid tot eigendom van een aantal van de woningen (geconventioneerde woningen) verzekerd is;

Gegarandeerd openbaar gebruik van de Tuin van het RAC en de Esplanade.

# DE BELANGRIJKSTE VOORSTELLEN VAN HET RICHTSCHEMA :

## IN ENKELE REGELS...

### OMLIGGENDE OPENBARE RUIMTES

Heraanleg van de Pachecolaan en de Berlaimontlaan, in de dezelfde lijn als de werkzaamheden die al uitgevoerd zijn door de Stad Brussel aan de Keizer- en Keizerinlaan

Nivelleren van het kruispunt Pacheco/Kruidtuin

Nieuwe toegangen tot de Kruidtuin vanaf de Kruidtuinlaan

Overdekking van de Kleine Ring (Victoria Reginalaan) tussen de Schaarbeekse Poort en de Ginesestraat (Rogierplein)

Integratie van een eigen busbedding in twee richtingen op de Kruidtuinlaan, om de commerciële snelheid van de bussen op deze as te verbeteren

### OP HET VOORMALIGE RIJKSADMINISTRATIEF CENTRUM ZELF:

Aanzienlijke verbetering van de toegangen tot de Tuinen en de Esplanade

Oprichting van +/- 490 woningen, waarvan een deel middelgrote woningen. Deze woningen zullen zich bevinden in een complex dat gebouwd zal worden tussen de Esplanade en de Oratoriënbergstraat

Het behoud van 70.000 m<sup>2</sup> kantoren (10.000 m minder dan nu)

Vestiging van 9.000 m<sup>2</sup> handelszaken en 9.000 m<sup>2</sup> openbare nutsvoorzieningen onder aan woon- en kantoorgebouwen

Behoud en restauratie van de Pèchèretuin

Een nieuwe locatie voor het speelplein

## EN IN ENKELE CIJFERS .....

Rijksadministratief Centrum	Verleden	Toekomst				
Kantoren	80.000 m <sup>2</sup>	70.000 m <sup>2</sup>				
Woningen	0	49.000 m <sup>2</sup>				
Handelszaken	2.300 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>				
Nutsvoorzieningen	13.000 m <sup>2</sup>	9.000 m <sup>2</sup>				

N.B. In deze cijfers is geen rekening gehouden met de Financietoren, die momenteel gerenoveerd wordt (bovengrondse oppervlakte: +/- 128.000 m<sup>2</sup>)

## HOE GAAT HET VERDER?

In het algemene verloop van de reconversie van het voormalige Rijksadministratief Centrum vormt het richtschema de eerste stap die het mogelijk maakt de eerste grote lijnen vast te leggen.

Het richtschema werd ter advies voorgelegd aan de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie.

Deze heeft op 27 oktober 2006 haar conclusies bekendgemaakt en staat gunstig tegenover de grote lijnen die worden voorgesteld in het richtschema.

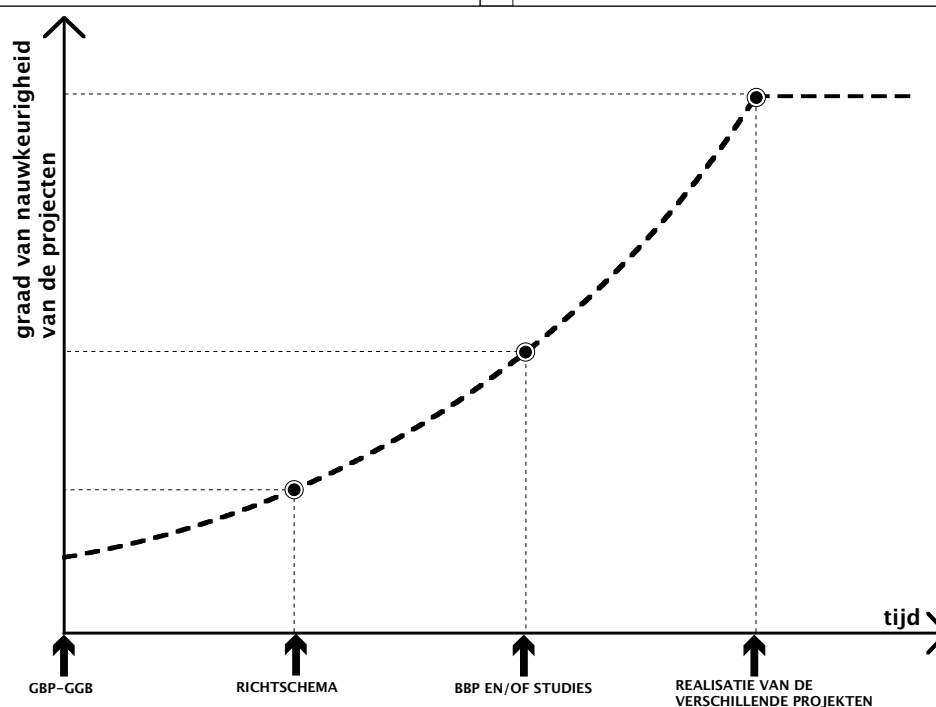
Nu moet de Brusselse gewestregering een besluit goedkeuren. Dit zal dan worden bezorgd aan de stad Brussel, zodat deze een BBP kan opstellen. In dat BBP zullen de stedenbouwkundige mogelijkheden

voor de reconversie van het voormalige Rijksadministratief Centrum en zijn directe omgeving gedetailleerd beschreven worden.

Wat betreft de aanleg van openbare ruimtes in de omgeving, moet er overheidsbudget gevonden worden om, in een eerste stap, studies te laten maken en, in een latere stap, de werkzaamheden te financieren.

Heel dit proces zal geleid worden door de ZIR-cel, dat de regering eind 2005 heeft opgericht binnen het gewestelijke bestuur.

Het ruime overleg, waarmee begonnen is in het kader van het richtschema, zal worden voortgezet in alle fasen van de ontwikkeling van de projecten.



*Met al uw relevante vragen kunt u terecht bij de ZIR-cel:*

Directie Studies & Planning  
Cédric Van Meerbeeck  
Bestuur Ruimtelijke Ordening  
en Huisvesting

Tel.: 02/204 23 84  
Email: [cvanmeerbeeck@mrbc.irisnet.be](mailto:cvanmeerbeeck@mrbc.irisnet.be)

[www.cae-rac.be](http://www.cae-rac.be)



**LEGENDE :**

- 1** Nivellerings Pachecolaan / Kruidtuinlaan (afschaffing van de Sint-Lazarustunnel)
- 2** Overdekken van de Victoria Reginalaan en nieuwe bovengrondse inrichting ter uitbreiding van de Kruidtuin
- 3** Herprofilering van de Kruidtuinlaan met integratie van een eigen busbedding in twee richtingen
- 4** Herprofilering en heraanleg van de Berlaimont- en Pachecolaan
- 5** Aanleg van nieuwe toegangsstrappen
- 6** Valorisering van de openbare ruimte op private grond
- 7** Tot stand brengen van een nieuw gemengd huizenblok met woningen / plaatselijke uitrustingen / handelszaken
- 8** Renovatie van de bestaande gebouwen C, D en F met een kantoorbestemming voor de verdiepingen en handelszaken / uitrustingen op de gelijkvloerse verdieping
- 9** Nieuwe toegang tot de Passage 44 in de vorm van een glazen gebouw
- 10** Nieuwe toegang tot de gebouwen van het RAC vanaf de openbare ruimten in de omtrek
- 11** Openbare liften
- 12** Lichtschacht en verticale verdeling van de A- en B-parkings
- 13** Nieuw speelplein