

# **ONTWERP VAN RICHTSCHEMA VAN HET HEFBOOMGEBIED KRUIDTUIN**

## **Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie**

**26 oktober 2006**

### **Algemeenheden**

De Commissie stelt het vernieuwend karakter op prijs voor de invoering van dit eerste richtschema met betrekking tot de deelneming van bij het ontwerp. Zij beklemtoont evenwel voor de toekomst en omwille van het ontbreken van een openbaar onderzoek bij de opmaak van het richtschema, de noodzaak van een goede informatie en raadpleging van alle betrokken actoren.

De perimeter van het richtschema omvat de omtrek van het hefboomgebied nr. 6 van het GewOP en tevens het GGB nr. 11 van het GBP. Uit juridisch oogpunt impliceert het feit om vervat te zijn binnen een GGB, dat bij gebrek aan een BBP, de geplande werken moeten beantwoorden aan de voorschriften van de sterk gemengde gebieden evenals aan de clause 0.9.

De Commissie beveelt de regering aan om, in het raam van de opmaak van het BBP, de perimeter uit te breiden ten einde het Dexia gebouw, gelegen aan de Oratoriënberg, op te nemen, met als doel er huisvesting te voorzien en aldus het doorlopend karakter van de huisvesting te waarborgen tot aan de kathedraal, terwijl de huisvestingspool van het stadscentrum versterkt wordt.

De Commissie oordeelt dat het richtschema beantwoordt aan het programma van het GGB en aan de prioriteiten van het GewOP.

Alhoewel er geen formele verwijzing is naar het IRIS-plan, stelt de Commissie vast dat de gegevens betreffende de mobiliteit vervat zijn in de mobiliteitsstudie die hierbij wordt gevoegd. De Commissie wenst dat de besluiten op het vlak van de mobiliteit zouden vervat worden in het hoofddocument.

De Commissie laat opmerken dat de overweging over de localisatie van de handelszaken of parkeerterreinen actueel kan zijn in alle richtschema's die ter studie liggen. De handelszaken kunnen instrument van aantrekking zijn en een factor van bedrijvigheid. Zij kunnen een element zijn voor de herwaardering van de betrokken sites.

Op dezelfde wijze moeten de parkeerterreinen ook gezien worden in verhouding tot het mobiliteitsbeleid van het Gewest.

In het algemeen, voor de andere ontwerpen van richtschema, wijst de Commissie op de noodzaak van een coherentie met de verschillende gewestelijke plannen en wijst op het algemeen probleem van coördinatie van de richtschema's met de bestaande

instrumenten of die in opmaak zijn zoals deze van de commerciële ontwikkeling van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Iris-vervoersplan 2, ...waarbinnen het grondgebied is gelegen, zodat de ontwerpen goed in hun algemene context worden geïntegreerd.

De verwijzing naar deze documenten zou moeten voorkomen in het ontwerp van richtschema en niet in de bijgaande documenten.

### **Procedure van opmaak van het Richtschema**

De Commissie stelt het proces van raadpleging en deelname van de verschillende actoren op prijs, dat werd opgezet voor de opmaak van het richtschema. Evenwel stelt zij vast dat de representatieve gesprekspartners van de economische middens niet werden geraadpleegd.

Aldus hebben de "Groupement des commerçants du Centre de Bruxelles" (GCCB) en de gewestelijke vertegenwoordigers van de economische middens zich niet kunnen uitspreken over de vooropgestelde opties inzake handel.

De Commissie oordeelt dat zij de plaats is waar de gewestelijke economische actoren zich kunnen uitspreken daar zij er deel van uitmaken. In dit verband wenst de Commissie, alhoewel zij bevoegd blijft voor het verlenen van een advies over het afgewerkt ontwerp, dat de ontwerpen van richtschema haar zouden voorgelegd worden wanneer deze half zijn afgewerkt zodat zij tijdig geïnformeerd wordt over de grote oriëntaties en haar advies kan verlenen.

### **Onderzoek van de doelstellingen**

De Commissie steunt de 4 doelstellingen vermeld in het richtschema.

Voor alle doelstellingen legt de Commissie de klemtoon op de noodzaak om het aspect te behandelen van de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit in het algemeen en op een coherente wijze. In voorkomend geval getuigt de plaatsing van een lift op de site dat men rekening houdt met deze kwestie maar dat deze moet uitgediept worden in een perspectief van volledige toegankelijkheid.

### **Interventiemogelijkheden**

#### **Openbare ruimten in de omgeving van het Rijksadministratief Centrum**

De Commissie keurt eensluidend de vooropgestelde opties inzake inrichting goed, met uitzondering van de punten hieronder (kruispunt Kruidtuin/Pacheco/St Lazarus heraanleg van de Pachecolaan), waarover zij een verdeeld advies verleent.

Daar het BBP evenwel een verordenend document is waarvan de wijzigingsprocedure lang en zwaar is, maken de openbare ruimten in het algemeen niet het voorwerp uit van een beschrijving noch van gedetailleerde voorschriften.

Daar de inrichting van de openbare ruimten een belangrijke plaats inneemt in het geval van het Rijksadministratief Centrum, wenst de Commissie dat aanvullend bij het BBP er een specifieke studie zou voorzien worden, waarin de opties

voorgesteld door het richtschema, zouden gedetailleerd worden en waarin de opties inzake inrichting van de openbare ruimten zouden bepaald worden met inbegrip van een eerste aanpak van de definitieve omschrijving.

#### *Aanleg van een kruispunt Kruidtuin / Pacheco/ Sint-Lazarus*

In het programma van het GGB 11 waarbinnen het Rijksadministratief Centrum gelegen is, wordt er expliciet gevraagd dat de toegang naar de Sint-Lazaruslaan zou behouden worden.

**15 leden** zijn van mening dat het voorstel van het richtschema deze voorwaarde naleeft, omdat alhoewel de tunnel wordt geschrapt, er een bovengrondse toegang wordt behouden tussen Pacheco en Sint-Lazarus. Bovendien rechtvaardigen de geringe verkeersdichtheid en de verbetering van de toegang aan de Kruidtuin deze optie.

**5 leden** drukken de vrees uit dat de voorgestelde inrichting de toegankelijkheid en de doorstroming van het verkeer zouden verminderen overwegende dat de autoverbinding niet meer zo gemakkelijk zal zijn. Anderzijds zeggen sommigen van deze leden bovendien dat hetgeen in de bijlagen staat inzake mobiliteit niet voldoende is en dat het probleem meer bepaald zou moeten bestudeerd worden met simulaties van verkeersmodellen.

#### *Heraanleg van de Pacheco en Berlaimontlaan ten gunste van een betere verdeling van de openbare ruimte.*

**13 leden** steunen het voorstel tot heraanleg van de laan tot twee maal één rijstrook, in de verlenging van de Keizerinlaan en van de Berlaimontlaan om er een stadslaan van te maken, in coherentie met de inrichting van de Vijfhoek.

**6 leden** dringen er op aan dat het voorstel tot heraanleg van de Pachecolaan afmetingen zou behouden die in overeenkomst zijn met de functie van de laan, welke een van de belangrijkste toegangswegen is naar het stadscentrum vanaf de kleine ring en zorgt voor de bediening van het groot parkeerterrein van het Rijksadministratief Centrum evenals van de wijk van het Centraal station en van het parkeerterrein ervan.

De vermindering van deze afmetingen tot één rijstrook in elke richting en de doelstelling die duidelijk werd aangekondigd door het ontwerp om het overtollig verkeer te wijten aan de herwaardering van het stadscentrum door een verminderde afmeting van de rijweg te ontmoedigen, bieden geen antwoord op deze bekommernis.

Onder deze laatste leden oordelen 5 ervan dat men tevens moet rekening houden met andere ontwerpen die ter discussie liggen, zoals bijvoorbeeld de heraanleg van de centrumlanen.

## Algemene interventiemogelijkheden betreffende de open ruimte

De Commissie steunt eensluidend de vooropgestelde opties inzake inrichting, met uitzondering van de punten hieronder waarover zij een verdeeld advies uitbrengt.

**15 leden** steunen het ontwerp en de valorisering van de esplanade als openbare ruimte voor observatie van het panorama van Brussel en oordelen dat het noodzakelijk is om het polyvalent karakter te bewaren van het gebruik van de openbare ruimte.

**2 leden** menen dat het nuttig zou zijn om de esplanade te herstructureren hetzij in verschillende treden, hetzij door het niveau te verlagen tot een tussenliggend niveau om de visuele perceptie te verbeteren en een betere toegankelijkheid te waarborgen tussen de hoogstad en de laagstad. Zij wijten de gevolgen van een dergelijke inrichting aan de organisatie en de capaciteit van het parkeerterrein en de gevolgen op de dragende structuur.

### *Behoud en restauratie van de Péchèretuin*

De Commissie stelt een tegenstelling vast tussen de Franse en Nederlandstalige versie van de tekst.

**3 leden** wensen dat expliciet de wil van het behoud en de restauratie van de Péchèretuin zou weergegeven worden.

De overige Commissieleden gaan akkoord met de opties weergegeven in de Franse tekst.

## Algemene opties voor reorganisatie

De Commissie keurt eensluidend de vooropgestelde opties goed inzake inrichting, met uitzondering van de punten hieronder :

### *Afbraak van het gebouw G.*

De kwestie van de afbraak van het gebouw G en de oprichting van een nieuwe woontoren werden aandachtig bestudeerd.

Rekening houdend met de argumenten van de ontwerper, delen **13 leden** de optie van de afbraak. Zij steunen de vestiging van woningen in betere omstandigheden op die plaats.

**3 leden** zijn gekant tegen de afbraak. Zij oordelen dat de onmogelijkheid om de kantoorgebouwen om te vormen in woningen niet voldoende werd aangetoond en dat daarom de afbraak van het gebouw G gemotiveerd door de noodzaak voor de bouw van 48.000 m<sup>2</sup> aan woningen in opspraak kan gebracht worden. De andere

technische argumenten voor de afbraak zijn niet pertinent omdat men dan tevens de gebouwen D en F had moeten afbreken.

*Oprichting van een nieuw woongebouw op de plaats van gebouw G en langsheen de Oratoriënberg*

De oprichting en de afmetingen van het gepland gebouw maken niet het voorwerp uit van een eensluitend akkoord.

**3 leden** stellen zich vragen bij de invloed van de ligging van het eventueel op te richten gebouw ten aanzien van de oorspronkelijke ligging en brengen de impact in opspraak op het perspectief vanaf de Congreskolom.

De Commissie stelt vast dat het ontbreken van een gemengd karakter (huisvesting) in de gebouwen D en F en in de Financiëntoren dit deel van de site onbewoond zal maken s' avonds en veiligheidsproblemen zal stellen en een gebrek aan animatie, met inbegrip van de nieuwe metrotoegang.

De Commissie is evenwel verdeeld over de oplossingen hiervoor, omdat een verticale gemengdheid van de gebouwen moeilijk te beheren valt.

*Behoud van de handelsactiviteit op de benedenverdieping van de gebouwen D en F langsheen de Rivolistraat en vestiging van handelszaken/voorzieningen langsheen de Pachecolaan*

De Commissie vraagt dat de band zou bestudeerd worden tussen het richtschema Kruidtuin het commercieel ontwikkelingsschema van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar de resultaten van deze studie zijn niet beschikbaar.

De Commissie oordeelt dat, rekening houdend met de technische beperkingen, die verhinderen om woningen te realiseren aan de Pachecolaan, de dynamisering van de Pachecolaan enkel mogelijk is door er handelszaken of voorzieningen te vestigen.

Overwegende de aanbevelingen van het GewOP om het bestaand handelsweefsel te behouden, raadt de Commissie aan dat het gemengd handelskarakter voorzien aan het Rijksadministratief Centrum de bestaande handelskernen van het stadscentrum niet zou verzwakken.

De vestiging van horeca wordt door deze opmerking niet geïmagineerd.

Sommige leden van de Commissie willen de klemtoon leggen op prioriteit 6 van het GewOP. Zij oordelen dat de vergelijkende en selectiviteitsproducten moeten gevestigd worden in de bestaande handelskernen in de omgeving, waarbij enkel buurtwinkels en horeca zouden voorzien worden op de site.

### *Behoud en interne reorganisatie van de parkeerterreinen A en B in hun huidige structuren*

De Commissie is voorstander van het behoud van het huidige parkeerterrein. Rekening houdend met de aanwezigheid van culturele activiteiten in de nabijheid (Kruidtuin, Koninklijk Circus, enz) stelt zij voorop dat de mogelijkheid van een gemengd gebruik van het parkeerterrein zou bestudeerd worden in functie van een uurregeling dag/avond.

Indien het dossier wel degelijk een parkeerplaats per nieuwe woning voorziet, vraagt de Commissie dat deze parkeerterreinen zich zo dicht als mogelijk zouden bevinden bij de woningen.

### **Operationeel karakter van het richtschema Kruidtuin**

Er moet een bijzondere aandacht besteed worden aan de respectievelijke rollen van de actoren voor het beheer van de openbare ruimten. Het gaat inderdaad om een private eigendom waarop erfdiensbaarheden van doorgang gelden. Tot op heden werd het BIM belast met het onderhoud van de tuinen : het richtschema moet duidelijke voorstellen bepalen voor het beheer van de openbare ruimten in de toekomst en bepalen of de toegang voor het publiek een compensatie kan betekenen voor het beheer van een private ruimte door een openbare dienst.

De Commissie stelt het belang vast van de openbare fondsen die moeten gebruikt worden bij de opmaak van het richtschema, maar dit laatste heeft een indicatieve en geen bindende waarde, in het bijzonder voor de private partner

Om tevens de bijdrage te waarborgen van deze laatste aan de uitvoering van het richtschema, stelt de Commissie aan de regering voor dat één (of meerdere) overeenkomsten zouden worden afgesloten tussen de betrokken openbare en private partners.

Dit zou het tevens mogelijk maken om een werkschema op te stellen.

De Commissie wenst dat voor de toekomst het operationeel karakter van de richtschema's de verdeling zou behandelen van de taken en lasten tussen de private sector en de openbare overheden.