

STAD BRUSSEL
Departement Stedenbouw
Plan en Vergunningen
R. Van de Perre, e.a. ingenieur
Administratief Centrum
Anspachlaan 6
1000 Brussel

O/ref : Gm/BXL2.1455/s.411
U/ref : 23P/06
Bijlage : 1 dossier

Brussel,

Mijnheer,

Betreft : BRUSSEL. Rijksadministratief Centrum. Pachecolaan 19 / Koningsstraat / Congresplein / Vander Meulenstraat / Vesaliusstraat. Renovatie en verbouwing van gebouwen D en F.

In antwoord op uw brief van 23 maart 2007, ontvangen op 28 maart, hebben wij de eer U mee te delen dat ons College tijdens haar vergadering van 25 april 2007 over hoger vernoemde aanvraag **ongunstig advies** heeft uitgebracht.

De aanvraag betreft de zware renovatie en verbouwing, alsook de ophoging met twee nieuwe verdiepingen van gebouwen D en F (het zogenaamde "Arcadengebouw") van het voormalige Rijksadministratief Centrum (RAC). Er wordt voorgesteld het gebouw nagenoeg volledig te bestemmen als kantoorruimte (66 978,14 m²). Slechts 2 540 m² zou voorbehouden worden voor handelsactiviteiten.

Om diverse redenen, zowel van stedenbouwkundige als architecturaal/erfgoedkundige aard, kan de KCML het ontwerp niet aanvaarden.

1. Stedenbouwkundige context /voorschriften

De site van het voormalige Rijksadministratief Centrum is in het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) afgebakend als Gebied van Gewestelijk Belang (GGB), met name GGB nr.11 – Administratief Centrum. Het principe van die gebieden bestaat erin *vooraf de toegestane programma's uit te werken en de planologische inrichting ervan uit te stellen*. De inrichting ervan wordt normaliter vastgesteld bij een Bijzonder Bestemmingsplan (BBP). De bepalingen van GGB nr.11 voorzien op de site huisvesting, buurtwinkels, kantoren, productieactiviteiten en voorzieningen van collectief belang of openbare diensten. Hierbij mag de vloeroppervlakte voor huisvesting niet kleiner zijn dan 35% van de totale vloeroppervlakte in het gebied. Het GBP bepaalt dat bij ontstentenis van een BBP in een gebied van gewestelijk belang enkel de handelingen en werken toegelaten zijn die overeenstemmen met het voorschrift betreffende het sterk gemengd gebied en met het programma van de betrokken gebieden. Inzake de sterk gemengde gebieden stelt het GBP dat het gebieden betreft voor huisvesting, voorzieningen van

collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten. De vloeroppervlakte voor kantoren mag in deze gebieden in dit geval, zoals ook wordt vermeld in de voorbereidende nota voor de effectenstudie die aan het dossier is toegevoegd, per gebouw niet meer bedragen dan 3500 m². Het project voorziet voor gebouwen D en F een veelvoud van die oppervlakte!

De aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning voor gebouwen D en F werd ingediend zonder dat er een bijzonder bestemmingsplan van kracht is. Wel werd een richtschema opgesteld voor het hefboomgebied "Kruidtuin", waarvan het eindverslag op 30/11/2006 werd goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit richtschema heeft echter geen kracht van wet.

Bij ontstentenis van het BBP, past men in de huidige aanvraag de bepalingen inzake de sterk gemengde gebieden echter niet toe. De aanvrager beroept zich daarentegen wel op artikel 09 van het GBP. Dit voorschrift laat toe zware renovatiewerken of afbraak- en wederopbouwwerken uit te voeren aan bestaande gebouwen waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het GBP. Daarbij mag de toename van het bestaande vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 20% per interval van 20 jaar.

Hoewel de aanvraag strikt genomen voldoet aan boven vermeld artikel 09, kan de Commissie de toepassing van dit voorschrift niet onderschrijven omwille van de gevolgen ervan voor de ontwikkeling van de site, die een uiterst belangrijke strategische plaats in de stad inneemt. De toepassing van artikel 09 gaat rechtstreeks in tegen het gemengde karakter van de site, zoals nagestreefd in de bepalingen van het GGB nr.11. Hierbij moet het uitgangspunt een weloverwogen en doordachte verspreiding en integratie zijn van de verscheidene functies over de site. Het is dan ook onaanvaardbaar dat men in een dergelijk gebied artikel 09 toepast en bijgevolg een exorbitante kantooroppervlakte concentreert in één of meerdere gebouwen op de site (voor gebouw C werd een gelijkaardige stedenbouwkundige vergunning ingediend waarbij eveneens een herbestemming tot kantoren en een uitbreiding van de kantooroppervlakte wordt voorgesteld). Op die manier wordt men immers verplicht de woonfunctie eveneens op één plaats van de site te lokaliseren. In casu zou dat betekenen dat de woningen ter hoogte van gebouw G gerealiseerd moeten worden. Volgens het richtplan zou dat gebouw trouwens afgebroken en vervangen kunnen worden door een nieuwe woontoren. Los van het feit dat de KCML de afbraak van gebouw G onaanvaardbaar vindt, aangezien het integraal deel uitmaakt van het concept van het RAC en evenals de andere gebouwen een onmiskenbaar erfgoedkundig belang heeft, meent de Commissie dat een redenering per gebouw en een monofunctionele herbestemming van de verschillende gebouwen absoluut geen meerwaarde betekent voor de site en dat dit haar stedenbouwkundige integratie niet ten goede komt, maar eerder fragmentatie bewerkstelligt.

De Commissie vindt de huidige gang van zaken, waarbij een afzonderlijke vergunning voor elk gebouw wordt ingediend zonder een globale reflectie over de bestemming van de site, dan ook niet aanvaardbaar. Hiertoe verplicht men immers de vereiste 35% woningen te concentreren op het overblijvende deel van de site, zonder dat de verschillende functies er op een geïntegreerde manier hun plaats vinden. Het toepassen van artikel 09 van GBP gaat volledig in tegen de duidelijke bedoeling van de Gewestelijke Overheid in het GBP om dit gebied een bijzonder statuut en een duidelijk gemengd karakter te geven. De toepassing van dit artikel zal het integreren van het RAC in de stad en het herwinnen van een nieuwe connectiviteit en dynamiek met het omliggende stedelijke weefsel dan ook ten zeerste hypothekeren.

De Commissie merkt voorts op dat ook in het bestekontwerp onvoldoende rekening werd gehouden met de stedenbouwkundige gevolgen van de huidige aanvraag. Aan de impact op de omliggende (woon)gebieden van de nieuwe kantoorvoorzieningen, alsook van de grootschalige bouwverf die dit project teweeg zal brengen, werd onvoldoende aandacht besteed. **Algemeen genomen stelt de Commissie zich trouwens ook vragen omtrent de ontvankelijkheid van de aanvraag aangezien deze werd ingediend alvorens de effectenstudie gerealiseerd werd.**

2. Programma en connectie van gebouw D/F met de site

Zoals reeds vermeld zouden er in het gebouw nagenoeg uitsluitend kantoorruimtes worden ondergebracht. Volgens het aanvraagformulier voor de stedenbouwkundige vergunning wordt ook een oppervlakte voor handelsactiviteiten voorzien, met name op de tweede en derde verdieping. Deze functie is echter niet weergegeven op de plannen (die vermelden voor alle bovengrondse verdiepingen “kantoren en aanverwante ruimtes”). **Naast de vorige bemerkingen van stedenbouwkundige aard, meent de Commissie dat de argumenten die ingeroepen worden om een bestemming tot woningen van gebouw D en F af te wijzen, niet pertinent zijn.** Het betreft hier volgende argumenten :

- de te grote bouwdiepte (21,60 m.) met als gevolg onvoldoende daglicht voor de middenzone : de Commissie meent dat d.m.v. een doordachte organisatie van de woningen (bijv. aan weerszijden van het gebouw) hier relatief eenvoudig aan tegemoet kan worden gekomen;
- de hoogte van vloer tot vloer (3,60) : de KCML begrijpt niet waarom die hoogte als “onefficiënt” bestempeld wordt voor woongelegenheden. Ze meent dat die hoogte geenszins de realisatie van kwaliteitsvolle woningen in de weg staat (integendeel).
- de inplanting van de verticale circulatiekernen : de Commissie meent dat onvoldoende is aangetoond waarom die kernen de realisatie van woningen in de weg zou staan. Bovendien merkt ze op dat ook in het voorliggende ontwerp nagenoeg de hele binnenstructuur, die kernen inbegrepen, wordt afgebroken!

Kortom, de mogelijke herbestemming tot woningen of een gemengde bestemming van het bestaande gebouw D/F werden onvoldoende bestudeerd en de eenzijdige herbestemming tot kantoren genomen zonder grondige analyse van de andere mogelijkheden die het gebouw biedt. Bovendien valt het verdwijnen van de uitrustingen die zich oorspronkelijk op het niveau van de tuin en de esplanade bevonden (handelszaken en refter) te betreuren. Deze droegen immers bij tot de interactie tussen het gebouw en de site en werden op een bijzondere manier tot uitdrukking gebracht in de architectuur. Die aspecten dreigen met het voorliggend ontwerp volledig verloren te gaan.

Voor wat de connectie van het gebouw met de site en het omliggende weefsel betreft, formuleert de KCML volgende opmerkingen.

- De afschaffing van de ingangen op het niveau van de esplanade valt ten eerste te betreuren aangezien men hierdoor op dit niveau elk rechtsreeks contact tussen het gebouw en de openbare ruimte verliest. De esplanade wordt hierdoor herleid tot een zuivere doorgangsruiimte zonder enige verbinding met het gebouw, waardoor ze haar betekenis en functionaliteit grotendeels verliest. De Rivolistraat dreigt een geprivatiseerde ruimte te worden en haar primaire communicatiefunctie te verliezen. **Indien de KCML zich niet a priori verzet tegen een bijkomende nieuwe toegang tot het gebouw op het niveau van de tuin, dringt ze er op aan de ingangen op het niveau van de**

esplanade te behouden teneinde de connectiviteit tussen het gebouw en de site op dit niveau te behouden.

- Wat de nieuwe ingang aan de achterzijde van het gebouw betreft, formuleert de Commissie geen bezwaar. Ze meent echter dat de leesbaarheid van die ingang verbeterd kan worden door hem in de as van de Vesaliusstraat te plaatsen.
- De ligging en functionaliteit van de brandweg is niet duidelijk.

3. Verbouwingen

Het Rijksadministratief Centrum is een van de belangrijkste naoorlogse bouwwerken die op zo'n grote schaal in het historische stedelijk weefsel gerealiseerd werden. De idee om een dergelijk complex bestemd voor de huisvesting van de nationale administraties op die plaats in de stad in te planten, het stedenbouwkundige concept van de site en de architecturale vormgeving van haar gebouwen geven het RAC een onmiskenbaar historisch en erfgoedkundig belang, dat vandaag algemeen erkend wordt. De erfgoedkundige waarde vormde trouwens ook één van de belangrijkste uitgangspunten bij de toewijzing van de opdracht voor het richtschema "Kruidtuin".

Hoewel ook de voorliggende aanvraag erkent dat het hier om gemeenschappelijk erfgoed gaat dat in zijn huidige configuratie bewaard moet worden, zijn de voorgestelde ingrepen zeer destructief. De volumetrie, de vormtaal en het materiaalgebruik van de oorspronkelijke architectuur worden, in tegenstelling tot wat men in de nota beweert, sterk gewijzigd. De gebouwen worden immers volledig ontmanteld en de binnenstructuur slechts gedeeltelijk behouden. Het uitzicht ervan zou grondig gewijzigd worden ten gevolge van volgende voorstellen:

- de afbraak van de bestaande technische verdiepingen en de ophoging van het gebouw met een nieuw glazen volume van twee niveaus dat slechts 1,2 m terugwijkt ten opzichte van de gevels. Bovenop dit niveau worden ook technische lokalen voorzien. De bestaande technische verdieping die men wil afbreken telt daarentegen slechts één bouwlaag en is bekleed met leisteen. Hierdoor vormt ze een onopvallende en een strakke bekroning van het gebouw die inherent deel uitmaakt van het oorspronkelijke concept. De nieuwe ophoging met een licht reflecterend glazen volume wijzigt niet alleen het gabriet en de volumetrie van het bestaande gebouw, maar ook de modulatie, de proporties, de strakke belijning en het doordachte materiaalgebruik die zeer kenmerkend zijn voor de oorspronkelijke architectuur. ***De Commissie spreekt zich dan ook negatief uit over de afbraak van de bestaande technische verdieping en haar vervanging door een nieuw volume waarvan afmetingen, noch volumetrie en materiaalgebruik de bestaande architectuur respecteren***
- de bestaande glazen gordijngevels worden volledig vervangen en geaccentueerd door geprononceerde omkaderingen uit aluminium en natuursteen die licht terugwijken ten opzichte van de glaspartijen. Hierdoor krijgen de gevels een heel andere geleding die ver verwijderd is van de oorspronkelijke architectuur.
- de benedenverdiepingen (niveau van de esplanade en van de tuin) krijgen een nieuwe invulling die afbreuk doet aan het oorspronkelijke concept. Zo wordt de sokkel op bepaalde plaatsen volledig opengewerkt met nieuwe openingen die weinig overeenkomst vertonen met de oorspronkelijke vormtaal. Bovendien worden op het niveau van de tuin de bestaande, karakteristieke en kwaliteitsvolle raamkaders en verticale geledingen uit tropisch hardhout

ontmanteld en vervangen door nieuwe raampartijen gevat in aluminiumkaders met een andere modulering. Hierdoor gaat de doordachte overgang tussen gebouw en tuin, die het bestaande gebouw kenmerkt, verloren.

Het geheel van de voornoemde ingrepen leidt ertoe dat het gebouw een geheel ander uitzicht zou krijgen dat nog weinig uitstaans heeft met de oorspronkelijke vormgeving. ***De Commissie kan dit niet aanvaarden en vraagt het bestaande erfgoed beter te behouden en te eerbiedigen.*** Inzake de erfgoedkundige waarde van het geheel van het RAC verwijst ze in dit kader ook naar de geplande publicatie van de Directie Monumenten en Landschappen over het RAC (in de reeks *Brussel, Stad van Kunst en geschiedenis*) die de erfgoedkundige kwaliteiten van de site belicht.

Bij wijze van besluit meent de KCML dat het voorliggende ontwerp omwille van bovenstaande redenen niet voor een stedenbouwkundige vergunning in aanmerking kan komen. Ze stelt dan ook voor het ontwerp grondig te herzien en hierbij volgende doelstellingen na te streven:

1. Een weloverwogen toepassing van de bepalingen inzake het GGB nr.11, waarbij een geïntegreerde en evenwichtige spreiding van de verschillende functies op de site en de connectie met het omliggende stadsweefsel prioritair zijn. De indiening van afzonderlijke bouwaanvragen voor de individuele gebouwen dient vermeden te worden of moet minstens kaderen in een globale visie over de herbestemming en herinrichting van de volledige site.
2. Een grondige analyse van de herbestemmingsmogelijkheden van het gebouw en een herwaardering van de connectie tussen het gebouw en de site.
3. Een (lichte) renovatie met behoud van de bestaande volumetrie, modulering, materialen en vormtaal. Hierbij dient het accent voornamelijk op conservatie en restauratie, eerder dan op volledige vernieuwing en wijziging, te worden gelegd.

Met de meeste hoogachting,

G. MEYFROOTS
Adjunct-secretaris

J. DEGRYSE
Voorzitter

Kopie naar : B.R.O.H. – D.S. (Fr. Timmermans)
B.R.O.H. – D.M.L. (S. Valcke)