

**BBP - BASISDOSSIER****STAD BRUSSEL****Advies van de gewestelijke ontwikkelingscommissie inzake  
het basisdossier van het BBP Nr. 60-31****“LOUIZA”****29 juni 1995**

Overwegende de gedetailleerde uiteenzetting van de afwijkingen in verhouding tot het Gewestelijk ontwikkelingsplan, gedaan door de Stad Brussel, welke de volgende punten omvat :

- overschrijding van de drempels vloer/terrein inzake kantoorbestemming,
- hotelbestemming,
- aantasting van de binnenterreinen van de huizenblokken,
- perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;

Overwegende de motiveringen die een wijziging vergden van het bijzonder bestemmingsplan “Louiza” en meer in het bijzonder dat het plan :

- geen voldoende bescherming biedt in een Perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing;
- de binnenterreinen van de huizenblokken op een overdreven wijze aantast;
- te grote oppervlakten toelaat voor andere bestemmingen dan de belangrijkste bestemmingen voorzien op het gewestplan;

Overwegende de ligging van de huizenblokken opgenomen in het basisdossier in een perimeter van verhoogde bescherming van de huisvesting van het Gewestelijk ontwikkelingsplan (GewOP) en hoofdzakelijk in een typisch woongebied van het Gewestplan, waarbij enkele huizenblokken van het Stefaniaplein zich bevinden in een administratiegebied;

Overwegende dat de bepalingen van het GewOP de vestiging van hotels beperkt tot 50 kamers zonder mogelijkheid van afwijking via BBP in deze perimeter;

Overwegende dat de bepalingen van het GewOP de kantoren beperken tot 500 m<sup>2</sup> per gebouw zonder mogelijkheid van afwijking van de verhouding V/T 0,1 via BBP in deze perimeter;

Overwegende het algemene voorschrift 0.2 van het GewOP dat aangeeft dat de vloer/terreinverhoudingen, voortvloeiend uit de voorschriften van vigerende bijzondere bestemmingsplannen die, deze van de bijzondere voorschriften van het gewestelijk ontwikkelingsplan, naargelang het geval, overschrijden of niet bereiken, kunnen gehandhaafd worden tijdens de wijziging van deze bijzondere bestemmingsplannen;

Overwegende dat het BBP “Louiza” goedgekeurd door het KB van 07/07/1970 kantoorbestemmingen toeliet zonder beperking, dat het plan op strikte wijze de afmetingen en inplantingen voorziet maar op ruime wijze de talrijke bestemmingen (huisvesting, kantoren, hotels, winkels, ...)

Overwegende dat de ingeroepen motiveringen voor de wijziging van het geldend BBP (KB 4/6/82 en besluit van de executieve van 7/11/91) worden nageleefd in de doelstellingen vermeld in het basisdossier daar:

- de huisvesting in het bijzonder werd beschermd in verschillende huizenblokken en werd opgelegd in een meerderheid van de gebieden met gemengd karakter,
- de voorschriften kantoren toelaten daar waar zij in hoofdzaak zijn gevestigd en deze sterk beperken in de andere gebieden, vooral in de gemengde gebieden huisvesting/kantoren waar de bestemming huisvesting overheerst,
- de voorschriften inzake binnenpleinen en tuinen sterk de mogelijkheid beperken voor de bouw van ondergrondse bijgebouwen en parkeergarages,
- met als doel tegemoet te komen aan een objectief criterium voor bescherming, een maximum aantal gevels te bekomen met een waardevol architecturaal karakter, wordt bewaard of te renoveren;

**De Commissie geeft volgend advies:**

1. Er is geen afwijking van de hogere plannen voor wat betreft de kantoren uit hoofde van voorschrift 0.2 van het GewOP en omwille van het feit dat het basisdossier beperkender is dan het vroeger BBP;
2. Het voorstel om bepaalde percelen te bestemmen voor hotels met meer dan 50 kamers kan niet worden aanvaard rekening gehouden met de voorschriften van het GewOP;  
Het ontwerp van BBP zal haar voorschriften moeten richten naar deze van het GewOP.
3. Er is geen afwijking voor wat betreft de bestemming van de binnenterreinen van de huizenblokken;
4. Er is geen afwijking voor wat betreft de Perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing in de mate dat het basisdossier voorschriften voorziet welke een grotere bescherming toelaten van het bestaand erfgoed;
5. Er is een afwijking voor wat betreft het gebouw gelegen aan de rijweg.  
De GOC geeft een ongunstig advies over het principe van een gebouw, met de eventuele uitzondering van een monument dat deel zou uitmaken van de aanleg van de rijweg, daar zij van mening is dat een gebouw van dergelijke afmetingen niet kan aanvaard worden daar deze de normale vereisten inzake veiligheid in het gedrang brengt evenals de communicatiemogelijkheden van de weggebruikers en zou opnieuw de fundamentele optie in vraag stellen van een diepteperspectief die kenmerkend was voor het tracé van de Louizalaan;
5. Het ontwerp van BBP zal op duidelijke wijze de verhoudingen moeten bepalen van de bestemmingen welke toegelaten zijn in de gemengde gebieden (winkels/kantoren, hotel/woningen, ...) ten einde de voorschriften van de hogere plannen na te leven.

**Opmerkingen van de GOC bij het onderzoek van het  
basisdossier van BBP nr. 60—31 “Louiza” te Brussel**

**29 juni 1995**

De Commissie dankt de Stad en de technische diensten voor de voorstelling van een synthesedocument dat een overzicht geeft van het geheel en een weergave van de feitelijk bestaande toestand voor een complexe plaats als de Louizalaan.

Overwegende de feitelijk bestaande toestand welke wijst op grote kantooreenheden waarvan de inplanting, zoals bij de “Blauwe toren”, een breuk vormen in de scenografie van de straat;

Overwegende dat het groot aantal kantoren op bepaalde plaatsen breuken veroorzaakt in de continuïteit van de woonfunctie en een gevoel van onveiligheid teweegbrengt op deze plaatsen voor de gebruiker, op bepaalde ogenblikken van de dag (nacht, weekeinde, vakantie);

Overwegende dat het GewOP de woonfunctie wenst te bevoordelen op deze plaats door de Louizalaan op te nemen in een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting;

Overwegende dat het basisdossier de bescherming van de binnenterreinen van de huizenblokken in een meerderheid van de gevallen opgeeft, de bijgebouwen beperkt blijven evenals de ondergrondse parkeergarages en de bestaande bomen moeten behouden worden;

**De Commissie maakt de volgende opmerkingen:**

1. inzake kantoren:

Het ontwerpplan zal een inrichting dienen te voorzien van de openbare ruimten aan de voet van de Blauwe toren ten einde het veilig gevoel voor de voetganger te herstellen, maar zonder de bouw van bijkomende kantoren aan de rooilijn. Deze gebouwen zouden op overdreven wijze de aanwezigheid van deze functie beklemtonen op deze plaats en zouden schade toebrengen aan de uitstraling van de Blauwe toren;

de bestemming van huizenblok 9 zal opnieuw in beschouwing worden genomen om de mogelijkheid te bestuderen er andere functies in op te nemen dan kantoren, ten einde het monofunctioneel karakter van de gevelwand te doorbreken;

2. voor de hotels:

Het ontwerpplan zal de percelen die bestemd waren voor de bouw van hotels in de Kasteleinstraat en de Paul Lautersstraat moeten bestemmen voor huisvesting ten einde de residentiële roeping van de wijk te bereiken.

### 3. de binnenterreinen van de huizenblokken:

Op algemene wijze zal het ontwerpplan de mogelijkheid moeten overwegen om de grondinname van de bijgebouwen in de overwegen om de grondinname van de bijgebouwen in de binnenterreinen van de huizenblokken te beperken ten einde de kwaliteit van de bewoonbaarheid te herstellen.

De bestaande toestand van bepaalde binnenterreinen van huizenblokken zal moeten bevestigd worden daar waar deze gunstiger is op het vlak van open en groene ruimten dan de algemene voorschriften ter zake in het basisdossier en dit zonder de bestaande activiteiten in het gedrang te brengen.

### 4. Perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en bescherming van het erfgoed:

De GOC is van mening dat de algemene principes in het basisdossier een verbetering zijn op het vlak van bescherming van het erfgoed in verhouding tot het geldend BBP.

Zij vraagt dat het ontwerpplan zou rekening houden met het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen voor wat betreft de bescherming van het erfgoed en het behoud van de afmetingen van de gebouwen.