

**BASISDOSSIER VAN BBP**

**STAD BRUSSEL**

**Advies van de gewestelijke Ontwikkelingscommissie  
inzake het basisdossier van het BBP nr 80-41**

**ORTS – DEVAUX**

**18 december 1997**

Overwegende de ligging van het huizenblok binnen een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting en binnen een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (PCHEW) op het GewOP en in een gemengd gebied en een gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde (GCHEW) op het Gewestplan ;

Overwegende dat het basisdossier tegemoetkomt aan de volgende doelstellingen :

- zorgen voor animatie op de gelijkvloerse verdieping ;
- het voorbehouden van de verdiepingen van de woningen voor huisvesting in de Visverkopersstraat en een deel van de Ortsstraat en de Devauxstraat;
- de bouw van een hotel binnen de duidelijk afgelijnde grenzen ;
- het behoud en de renovatie van de meerderheid van de gevels en daken en het behoud van de afmetingen ;
- de renovatie van het huizenblok bestaande uit een sanering van het bestaand hotel en een lichte renovatie van de woningen.

Overwegende de aanvragen om afwijking houdende :

- de verhoging van de hotelcapaciteit toegelaten in een gemengd gebied en een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting, tot meer dan 50 kamers
- het niet naleven van de algemene bepaling A 0.4 van het GewOP die enkel de wijziging van het gebruik of de bestemming van woningen evenals de afbraak van een bestaande woning toelaat onder bepaalde voorwaarden ;

Overwegende de opportuniteit om het huizenblok te saneren door het ontwerp van renovatie van een bestaand hotel van 180 kamers, maar tevens van de renovatie van woningen, handelszaken en uitrustingen, hetgeen een positief gevolg zal hebben voor de hele wijk ;

Overwegende dat de renovatie van dit hotel een capaciteit vereist van 250 kamers om economisch rendabel te zijn ;

Overwegende dat de verhoging van de hotelcapaciteit overeenkomstig de geest van het voorschrift in verhouding tot de mogelijkheden geboden door het GewOP, het algemeen opzet van de hogere plannen niet in gevaar brengt.

Overwegende dat de vermindering van de oppervlakte die kan bestemd worden voor huisvesting van bijna 1300 m<sup>2</sup> als aanvaardbaar kan beschouwd worden rekening houdend :

- met de netto verhoging van de bevolking gelet op de beperkte renovatie van woningen die nu voor het merendeel leegstaan (men schat dat de verhoging van de bevolking 50 tot 100 personen zal bedragen) ;
- met de mogelijkheid om op die plaats woningen van een kleinere afmeting te bouwen, omwille van de potentiële bevolking (kleine gezinnen) aangetrokken door een centrale ligging ;

Overwegende de verplichting voorgeschreven door het basisdossier om de afmetingen en het bestaand patrimonium te respecteren in de Visverkopersstraat, de Auguste Ortsstraat en de Paul Devauxstraat die borg staat voor de uitvoering van een geringe renovatie van de woningen en een verhoging van de densiteit niet toelaat ;

Overwegende de afgifte van 2 stedenbouwkundige vergunningen voor o.a. de verbouwing van het bestaand hotel en de verbouwing van de bestaande woningen met commerciële benedenverdiepingen in de Auguste Ortsstraat, de Paul Devauxstraat en de Visverkopersstraat die nu reeds de bouw van de bijkomende woningen waarborgen;

**Gunstig advies** over de mogelijke afwijkingen.

---

**Aanbevelingen en opmerkingen van de GOC**  
**inzake het basisdossier van het BBP ORTS-DEVAUX**  
**STAD BRUSSEL**

Overwegende de renovatie en heraanpassing van de gebouwen aan de Visverkopersstraat en de Paul Devauxstraat voor huisvesting ;

Overwegende de aanwezigheid van een belangrijk gebouw in het centrum van het huizenblok ;

Vraagt de Commissie dat de mogelijkheid zou bestudeerd worden om het dak van het gebouw aan de binnenzijde van het huizenblok met groen te bedekken teneinde het zicht en de woonkwaliteit van de woningen rond het huizenblok te verbeteren.