

BBP – BASISDOSSIER**GEMEENTE ETTERBEEK****Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
inzake het basisdossier van het BBP - Blok 533****NOORDGEBIED****7mei 1998**

Overwegende de ligging van de percelen die in het basisdossier opgenomen zijn in een perimeter voor verhoogde bescherming van de huisvesting en binnen een perimeter van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing op het GewOP en binnen een woongebied en een gebied voor collectieve uitrustingen of van openbare diensten op het Gewestplan;

Overwegende de verbouwing en geleidelijke aftakeling van dit traditioneel huizenblok dat oorspronkelijk bestond uit woningen en herenhuizen, omwille van de vestiging van verschillende uitrustingen (Leopoldskliniek, Borschettecentrum,...) en de nabijheid van het kantoorgebied van de Europese wijk;

Overwegende de behoeften aangeduid door de gemeente Etterbeek waaraan moet worden voldaan, nl.:

- de noodzaak om het deel van het huizenblok dat grenst aan de Leopoldskliniek opnieuw in te richten, in het bijzonder wat betreft de afmetingen en de ligging; de noodzaak om de openbare ruimte aan de rand van deze zelfde kliniek in te richten teneinde tegemoet te komen aan de reglementen van de dienst brandbestrijding;
- de noodzaak om het binnenterrein van het huizenblok te herstructureren dat momenteel bezaaid is met oude bijgebouwen, om er de leefkwaliteit te verbeteren
- de opwaardering van de leegstaande of leeggemaakte terreinen omwille van de aftakeling van bepaalde gebouwen langs de straat (hoek van de Etterbeeksesteenweg en de Belliardstraat; Froissartstraat nummers 52 tot 58).

Overwegende de voorgestelde oplossingen om de beschreven toestand te verhelpen:

- de opmaak van een basisdossier waarvan de perimeter vrijwillig beperkt is tot een deel van het huizenblok om de uitvoering van renovatieprojecten van het bebouwd weefsel mogelijk te maken binnen een relatief korte termijn;
- de bevestiging van de bestemming tot woning van de voorzijde van de Belliardstraat en van de bestaande gebouwen in de Froissartstraat en de Etterbeeksesteenweg;
- de oprichting van een gebouw met administratieve bestemming, in een gebied voor uitrustingen, tegenover de Leopoldskliniek ten einde een overgang te creëren tussen deze uitrusting en de toekomstige woningen;
- de aanleg van twee gemengde gebieden voor wonen, handel, ambachtelijke bedrijven en administratie op de hoeken gevormd door de nieuwe weg, de Froissartstraat en de Etterbeeksesteenweg, zodat er

- een geleidelijke overgang bestaat tussen het woongebied en het nieuw kantoorgebouw;
- de aanleg van een gebied voor bijgebouwen in het binnenterrein van het huizenblok o.m. bestemd voor parkeerterreinen voor de kantoren en de woningen uit het huizenblok;
 - de aanleg van een weg met privaat karakter die de Torekensstraat verlengd tot aan het Leopoldpark tussen de kliniek en het gewijzigd huizenblok;
 - de afbakening van een bebouwbaar gebied aan de voet van de kliniek waardoor het mogelijk moet worden opnieuw een doorlopende gevelwand te bekomen langsheen de Etterbeeksesteenweg;

Overwegende de voorschriften van het basisdossier welke de mogelijkheid voorzien om stedenbouwkundige lasten te heffen bij de afgifte van een vergunning die betrekking heeft op ieder perceel dat zich op het plan bevindt;

Overwegende dat de afwijking betrekking heeft op de wijziging van een deel van het gebied voor uitrustingen naar een administratiegebied ;

De Commissie neemt akte van de beperkte perimeter die binnen het BBP ligt gemotiveerd door de wil van de gemeente om zo snel als mogelijk de problemen van aftakeling en de aanwezigheid van kankers op die plaats op te lossen.

De Commissie betreurt evenwel dat het document dat haar wordt voorgelegd geen volledig zicht geeft van de globale inrichting van deze wijk die gelegen is tussen het Jourdanplein, de Oudergemsesteenweg, de Belliardstraat en de Etterbeeksesteenweg. Zij vraagt bovendien dat contact zou worden genomen met de Stad Brussel opdat een samenhangend beleid van aanleg zou worden gevoerd binnen de wijken aan beide zijden van de Belliardstraat.

De Commissie brengt een **ongunstig advies** uit over de mogelijke afwijking aan de volgende voorwaarden:

1. de oprichting van een kantoorgebouw in een gebied voor uitrustingen dat hiertoe niet voorzien, is enkel gerechtvaardigd omwille van motieven van rentabiliteit van het project, daar waar de woningen vrijwillig verwaarloosd werden uit speculatieve doeleinden;
2. het basisdossier, en meer in het bijzonder zijn voorschriften, (voorschriften 3.3.1.8. betreffende o.m. de stedenbouwkundige lasten) geeft geen voldoende waarborgen voor de daadwerkelijke uitvoering van de bouw en de renovatie van de woningen en de uitrustingen van de wijk en voor een definitieve oplossing van de bovenvermelde kankers;
3. het basisdossier omvat geen onteigeningsplan dat een bijkomend middel kan zijn om deze doelstelling te bereiken;
4. de voorschriften betreffende de woongebieden en de gemengde gebieden omvatten geen duidelijke aanwijzingen van de maximale verhoudingen bestemd voor kantoren;
5. de oprichting van bijgebouwen in het Noordelijk deel van het huizenblok is in tegenspraak met de wil van het GewOP om de binnenterreinen van de huizenblokken te beschermen binnen de perimeters voor verhoogde bescherming van de huisvesting
6. de voorschriften betreffende de parkeerplaatsen (art. 3.3.1.2.) zijn geen duurzame oplossing voor het probleem van de verkeersoverlast in deze wijk;
7. de inhoud van dit BBP houdt geen rekening met de opties van het GemOP dat onlangs werd goedgekeurd door de gemeenteraad. Meer in het bijzonder werd er geen rekening gehouden met de verplaatsingen gebonden aan de 300 bijkomende arbeidsplaatsen in het huizenblok.

**Opmerkingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
over het basisdossier van het Blok 533 te Etterbeek**

De Commissie heeft de volgende opmerkingen:

1. de Commissie is verheugd over de opheffing van de oude rooilijn van 1974 van de Etterbeeksesteenweg, langsheen de Leopoldskliniek. Zij vraagt aan de gemeente de mogelijkheid te analyseren om de vroegere achteruitbouwstrook te bestemmen in een gemengd gebied zodat de doorlopende gevelwand langsheen de Etterbeeksesteenweg kan hersteld worden. De hoek gevormd door de nieuwe weg en de Etterbeeksesteenweg zou dan kunnen bestemd worden voor huisvesting;
2. de Commissie betreurt dat het plan geen rekening heeft gehouden met het principe van de adequatie tussen het mobiliteitsprofiel en het toegankelijkheidsprofiel zoals dit opgenomen is in het GewOP. Zij vraagt dat de voorschriften betreffende de parkeerterreinen niet zouden toelaten het binnenterrein van het huizenblok met meer dan 5 m te overschrijden vanaf de achtergevels;
3. De Commissie vraagt dat de private weg op ieder uur zou open blijven zodat er geen doodlopende straat ontstaat op die plaats.