

BBP – BASISDOSSIER**MOLENBEEK****Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie inzake het
basisdossier van het BBP****NINOOFSEPOORT****11 juni 1998**

Overwegende de ligging van de huizenblokken opgenomen in het basisdossier binnen een perimeter van gewestelijk belang nr. 9 (PGB) op het GewOP bestemd voor huisvesting, kantoren, winkels, ambachtelijke en industriële ondernemingen, uitrustingen van collectief belang en groene ruimten

Overwegende dat de voorschriften van het GewOP bepalen dat:

- de vloeroppervlakte bestemd voor kantoren beperkt is tot 30.000 m²;
- de vloeroppervlakte bestemd voor huisvesting niet kleiner mag zijn dan 50% van de totale te verwezenlijken vloeroppervlakte binnen de perimeter;
- een openbare groene ruimte met een minimumoppervlakte van 1 ha moet ingericht worden;
- de stedelijke samenstelling van het geheel een wijk moet herinrichten met gemengd karakter welke een verbinding vormt tussen de twee oevers van het kanaal.

Overwegende dat de huidige tekortkomingen van het grondgebied betrekking hebben op:

- de aanwezigheid van stadskankers en verlaten gebouwen met economische functie;
- de zwakke kwaliteit van het bebouwd weefsel en de openbare ruimten welke een renovatie en volledige herstructurering vereisen;
- het ontbreken van een referentiepunt dat het landschap aangeeft;
- de aanwezigheid van een monofunctionele commerciële activiteit in de autosector welke veel hinder veroorzaakt bij gebrek aan structurerende economische functies die stabiele werkgelegenheid meebrengt.

Overwegende de wens van de gemeente om een oplossing te vinden voor de herstructurering van de wijk door een evenwichtige ontwikkeling aan te moedigen van de verschillende functies terwijl de functiemenging wordt behouden die kenmerkend is voor de wijk (huisvesting, ondernemingen, kantoren, groene ruimten);

Overwegende dat het basisdossier tracht tegemoet te komen aan deze doelstellingen door:

- de valorisering van de site tussen de gemeentegrens en het kanaal door een herstructurering en een nieuwe indeling van de huizenblokken, een toename van de huisvesting, het behoud van de bestaande ondernemingen en van hun toekomstig ontwikkelingspotentieel;
- het behoud en de versterking van de huisvesting in de huizenblokken langsheen de Ransfortstraat
- de ontwikkeling van sleutelementen meer bepaald door de revalorisatie van het kanaalbeeld, de aanleg van een groene ruimte van 1 ha en de bouw van kantoorgebouwen op de huizenblokken langsheen beide zijden van de Ninoofsesteenweg zodat de toegang tot de wijk versterkt wordt.

Overwegende dat het basisdossier een oppervlakte voorziet voor huisvesting van 40.400 m² of 45,3% van de totale vloeroppervlakte op het plan, hetgeen een afwijking is op het GewOP;

Overwegende dat het dossier niettegenstaande een aanzienlijk verhoging voorziet van de huisvesting die nu 11.400 m² bedraagt;

Overwegende dat de stedenbouwkundige lasten voorzien voor de bouw van kantoren zullen bestemd worden voor de bouw van woningen op het terrein waardoor de daadwerkelijke uitvoering gewaarborgd wordt van een deel van dit project;

Overwegende dat het basisdossier de geest van het GewOP naleeft dat de bedoeling heeft om de plaats te valoriseren en deze een nieuwe impuls inzake ontwikkeling te geven met behoud van het gemengd karakter

Gunstig advies over de afwijking.

**Opmerkingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie over het basisdossier van het BBP
« Ninoofsepoort » te Molenbeek**

Overwegende het bestaan van kankers en verlaten gebouwen in verschillende huizenblokken binnen de grenzen van het plan;

Overwegende dat men alle kansen moet geven voor het starten van een renovatieproces voor deze wijk;

Overwegende dat de voorschriften van het basisdossier inzake het gebied voor stedelijke industrie, in dit verband, de vestiging moeten mogelijk maken van ondernemingen van verschillende types zonder de deur te sluiten voor de huisvesting;

Overwegende dat de bouw van prestigieuze kantoren aan de basis kan liggen van een valorisering van deze site;

Overwegende het project voor heraanleg van de Ninoofsepoort;

Overwegende dat het groen netwerk een optie is van het GewOP.

Heeft de Commissie de volgende opmerkingen:

- het gebied voor stedelijke industrie zou de potentiële economische bestemming niet enkel mogen beperken tot de *industriële, ambachtelijke productie, goederenbehandeling, transformatie van roerende goederen en high-tech*, maar zou open moeten staan voor andere ondernemingsvormen (diensten bvb.) voor zover deze geen hinder veroorzaken voor de nabije huisvesting en hoge toegevoegde waarde meebrengen per hectare;
- de herinvoering van huisvesting in de huizenblokken tussen de industriekaai en de Heyvaertstraat zou als een mogelijke bestemming moeten gezien worden in dat deel van het huizenblok dat opgenomen is binnen een perimeter voor stedelijke industrie. Dit zou de beveiliging van de plaats verbeteren en niet de deur sluiten voor renovatie en revalorisatieprojecten van de site;
- de aanleg van het park en de wegen moet zich integreren in het gewestelijk project voor heraanleg van de Ninoofsepoort. Bovendien zou de aanleg van de nieuwe groene ruimte van hoge kwaliteit moeten zijn en een verbinding vormen met het kanaal. Het is inderdaad betreurenswaardig dat er geen enkel voorstel wordt gedaan om het te verbinden, ten gunste van het voetgangersverkeer, met de bermen van het kanaal welke overigens een gewestelijke as zijn van het groen netwerk; een mogelijkheid zou bijvoorbeeld zijn de ruimte terug te winnen van de Nijverheidskaai ten minste door de heraanleg van de rijweg om het voetgangersverkeer te bevoordelen
De ligging van deze nieuwe groene ruimte zou een gewestelijk statuut verdienen.

- de heraanleg van de rijwegen (opnieuw in parallel brengen ..) in de omgeving van de brug vóór de Delaunaystraat zou het mogelijk maken de voetpaden en gevels van de huizenblokken opnieuw Voor de veiligheid van de gebruikers zouden de haltes van het openbaar vervoer verplaatst moeten worden naar de voetgangerszone of naar de Ninoofsesteenweg (het voetpad naar voor brengen)
- de gebouwen bestemd voor kantoren moeten een symmetrische samenstelling waarborgen aan beide zijden van de Ninoofsesteenweg en een architecturale kwaliteit hebben in het perspectief van de verschillende bestaande verkeersassen. Het BBP zou meer soepelheid moeten laten aan de komende architecturale opties en enkel een potentiële oppervlakte en aantal m² aangeven die niet het voorziene aantal overschrijdt.
- deze gebouwen vormen inderdaad ene té gesloten huizenblok. De GOC wenst dat deze gebouwen de rooilijn zouden volgen om een betere visuele aansluiting te verkrijgen met het bestaand stedelijk weefsel. Het feit dat de gemeentegrens met de Stad Brussel het niet mogelijk maakt dergelijke oplossing te overwegen is geen geldig argument voor een ontwerp dat een uitzonderlijke symbolische pool uitmaakt voor heel het Gewest;
- er werd vastgesteld dat het aantal parkeerplaatsen evenals de stedenbouwkundige lasten voor de 30.000 m² te bouwen kantooroppervlakte maar zullen vastgesteld worden bij de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning. Deze aspecten zijn een voorwaarde voor de economische leefbaarheid van het project en hebben een invloed op de leefbaarheid van de wijk. Deze zouden bijgevolg moeten bestudeerd worden in het definitief project;
- de voorstelling van het basisdossier omvat enkele zwakheden in de analyse van de bestaande en feitelijke toestand. De aansluiting met de BBP's van de aangrenzende gemeente is niet duidelijk en het document ontbreekt in het algemeen gedetailleerde commentaar en analyses ten aanzien van de vaststellingen of voorgestelde elementen. De Nederlandse vertaling s overigens van slechte kwaliteit.