

BBP – BASISDOSSIER**STAD BRUSSEL****Advies van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
betreffende het basisdossier van het BBP nr. 70-30****CLAESSENS****10 september 1998**

Overwegende de inwerkingtreding op 3 september 1998 van het ontwerp van Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) dat op 16 juli 1998 werd afgekondigd door de regering en dat de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie dwingt om dit nieuwe document als referentie te nemen bij de analyse van het basisdossier;

Overwegende de opheffing van het verordenend luik van het GewOP bij Regeringsbesluit van 16 juli 1998, waarbij de GOC het richtinggevend luik van het GewOP als referentie bij de analyse van de conformiteit van de dossiers moet gebruiken;

Overwegende het Gewestplan in zijn bepalingen die niet werden opgeheven bij besluit van 16 juli 1998 dat het GBP vastlegt;

Overwegende de situatie van de percelen die op het plan van het ontwerp van GBP in een gebied van sterke vermenging liggen en overwegende de voorschriften van dit laatste die als volgt klinken: *in de huizenblokken die door volgende elementen worden gekenmerkt.*

1. *een goede toegankelijkheid,*
2. *de afwezigheid van een commercieel centrum met een oppervlakte van meer dan 1.500 m² en,*
3. *de aanwezigheid van hetzij een leegstaande woning, hetzij een braakliggend terrein, hetzij een onbebouwde grond, hetzij een verlaten onderneming, goed voor minstens 15% van de oppervlakte van het betrokken huizenblok ,*

kunnen alle globale projecten die aan volgende voorwaarden voldoen worden toegelaten nadat de werken en handelingen aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

- *elk project dat de herstructurering van het stadsweefsel toelaat,*
- *elk project dat betrekking heeft op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m²,*
- *elk project dat minstens 35% oppervlakte voor huisvesting, minstens 10% oppervlakte voor openbare groene ruimten en maximum 35% oppervlakte voor kantoren voorziet.*

Overwegende de bestaande feitelijke toestand:

- *de aanwezigheid van gewezen houtopslagplaatsen die vandaag verlaten zijn;*
- *de ligging van de gebouwen van een vroegere onderneming in het hartje van het huizenblok, waarbij omvangrijke openbare ruimten en onbebouwde terreinen beschikbaar bleven;*

Overwegende dat het basisdossier een perimeter dekt die beperkt is tot 3 percelen van het huizenblok dat wordt begrensd door de Dieudonné Lefebvrestraat, de Claessensstraat, de Molenbeekstraat en de Tivolistraat;

Ongunstig advies over het aldus voorgestelde basisdossier.

Door de beperkte perimeter van het plan is het onmogelijk om de inrichting van de wijk of van het huizenblok in zijn geheel te vatten, wat het onmogelijk maakt om globale en gepaste oplossingen te bieden die zorgen voor een verbetering en voor de goede leefbaarheid van de economische activiteiten en de woningen. Het is immers niet denkbaar om de naleving van de quota en de voorschriften van het ontwerp van GBP te beoordelen op een beperkt grondgebied. De voorschriften van het ontwerp van GBP werden geschreven voor oppervlakten die meestal een huizenblok of een deel van een huizenblok dekken. Een BBP moet zich aan deze schaal houden om de evaluatie van de naleving van de bepalingen van het bovenliggend plan mogelijk te maken.

**Waarnemingen van de Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
betreffende het basisdossier van het BBP nr. 70-30 “Claessens” te Brussel**

10 september 1998

Overwegende de draagwijdte van het plan dat slechts drie percelen van het betrokken huizenblok dekt;

Overwegende de opties van het richtinggevend luik van het GewOP die een profiel van mobiliteit en een profiel van toegankelijkheid willen benadrukken in de keuze van de ligging van bepaalde tertiaire activiteiten in het Brussels Gewest;

Deed de Commissie volgende waarnemingen:

1. in het kader van de invoering van een profiel van mobiliteit en een profiel van toegankelijkheid moet de onderneming die op de site gevestigd zou worden, voldoen aan de doelstellingen die werden vermeld in de richtinggevende doelstellingen van het GewOP;

2. De Commissie vindt dat een BBP in de toekomst een oppervlakte moet dekken dat gelijk is aan dat waarvoor het GBP instructies geeft om een globale beoordeling mogelijk te maken van de bestemmingsquota's die in het plan worden voorgeschreven;

3. De Commissie vindt dat onderhavig dossier veel weg heeft van een stedenbouwkundige vergunning. De Commissie denkt dat dergelijke vergunning in de perspectieven van het GBP past, maar betreurt het feit dat het voorgestelde mobiliteitsprofiel van de vestingen niet volledig overeenstemt met het toegankelijkheidsprofiel van de wijk.

Om dergelijk project in overeenstemming te brengen met de bepalingen van het ontwerp van GBP zouden een reeks voorwaarden moeten worden voldaan, zoals het voorzien van minstens 35% oppervlakte voor huisvesting, minstens 10% oppervlakte voor openbare groene ruimten en maximum 35% oppervlakte voor kantoren.

De verwezenlijking van een semi-voetgangersweg die de Claessensstraat met de Molenbeekstraat verbindt ter hoogte van de rue de la Navigation om het oppervlakte voor de huisvesting verhogen, zodat het GBP zijn doel bereikt.