

# 1. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

## Opmerking :

De hier gepresenteerde bestaande toestand is typisch voor de Noordoostwijk. Ze wordt aangevuld door overwegingen van meer algemene aard, die gemeenschappelijk zijn voor de verschillende delen van het grondgebied van de Stad Brussel, en samengebracht werden in volume 1A (*Algemeen*).

## 1.1. Activiteiten van de stad

### 1.1.1. SOCIAAL-ECONOMISCHE KENMERKEN VAN BEVOLKING, HUISHOUDENS EN WONINGEN

#### 1.1.1.1. Recente evolutie van de bevolking

De in het basisdossier vermelde resultaten komen voort uit een samenvatting van de resultaten van de algemene volkstelling voor bevolking en huisvesting in 1991. De volgende volkstelling is gepland voor 2001.

De totale bevolking van de bestudeerde zone bedroeg in 1991 ongeveer 14.900 personen, tegen 17.500 in 1981. Volgens het nationaal register bedroeg deze bevolking op 31/12/1998 nog maar 13.729 personen. De daling lijkt zich dus door te zetten, wat ongetwijfeld te verklaren valt aan de hand van de volgende factoren :

- de groeiende vraag naar comfort bij de bewoners, die een steeds grotere woning willen hebben ;
- de braakliggende terreinen maken nog steeds het voorwerp uit van speculatie, waardoor de grote huisvestingsprojecten niet van de grond kunnen komen;
- het beleid met betrekking tot herkwalificatie werpt nog geen vruchten af ;
- de onzekerheden in verband met de chaotische ontwikkeling van de rechtstoestand, in functie van de gewestelijke initiatieven ;

#### 1.1.1.2. Het potentieel aan woningen

##### 1.1.1.2.1. Nieuwe woongebouwen

Methodologie

Uitgaande van het bebouwbare (of opnieuw te investeren) aantal m<sup>2</sup>, dat vermenigvuldigd wordt met de verhouding V/O (Als de V/O-verhouding onbekend is, wordt er uitgegaan van een gebouw van 12 meter diep maal het geschatte gemiddelde aantal niveaus).

We zullen 4 hypothetische situaties vergelijken met de bestaande toestand :

- a) GewBP2
  - b) De BBP-en
  - c) Het « gecombineerde » Gewestplan
  - d) Het Gem. OP
- a) Het ontwerp van GewBP2

Met kaart 1 van GBBP 2 « bestaande feitelijke toestand » kunnen de niet-bebouwde terreinen aangegeven worden.

Metkaart 3 « bodembestemming » kan de opgelegde verhouding aan woningen nagegaan worden. Er zullen namelijk maar weinig bouwpromotoren woningen bouwen op plaatsen waar het bouwen van kantoren toegestaan is (tenminste in een behoorlijke verhouding).

Er werden acht zones aangeduid als mogelijke nieuwe woonpolen. Ze zullen gebruikt worden bij het berekenen van het potentieel. Alle kleinere en over de perimeter van het ontwerpplan verspreid liggende operaties werden niet bij de berekening meegeteld.

1. Blok Van Maerlant-Belliard-Etterbeek : de zone is voor de helft gepland voor woningen, ofwel een potentieel van  $3.223 \times 3 = 9.669 \text{ m}^2$ .
2. Blok Komen-Froissart : de zone heeft een sterk gemengd karakter (max.  $3.500 \text{ m}^2$  kantoren per gebouw; het optrekken van twee gebouwen valt te overwegen) en heeft een potentieel aan woningen dat geschat wordt op  $5.625 \times 3 - (3.500 \times 2) = 9.875 \text{ m}^2$ .
3. Van Maerlant-Pascale-Etterbeek : 2 woonpercelen ; gegroepeerd potentieel van  $854 \times 4,5 = 3.843 \text{ m}^2$
4. Residence-Palace (Etterbeekse Steenweg) : de in het BBP 60-13 als 3A en 3D opgetekende gebouwen hebben een potentieel van  $7.416 \text{ m}^2$ .
5. Hoek Van Maerlant-Etterbeek :  $90 \times 4 = 360 \text{ m}^2$ .
6. De 4 blokken gelegen tussen de Stevin- en de Jozef II-straat, de Karel de Grotelaan en de Livingstonelaan – BBP Stevin : het in het basisdossier van het BBP geplande park is in GBP bestemd voor kantoren ; potentieel aan woningen van  $25.000 \text{ m}^2$ .
7. Hoek Verviers-Spa : opgenomen als groene ruimte.
8. de Lalaingstraat 30-40 : opgenomen als administratieve zone.

Dit komt neer op een naar beneden afgerond totaal van +/-  $56.000 \text{ m}^2$  woningen.

Via een grondige opmeting van de onbewoonde gebouwen zou dit potentieel nog uitgebreid kunnen worden. Er dient echter rekening gehouden te worden met de eventuele inplanting van voorzieningen, openbare diensten en kantoren van minder dan  $75 \text{ m}^2$ .

b) Bestaande BBP-en.

Met de in het basisdossier van het Gem. OP voorgestelde wijzigingen wordt bij deze schatting geen rekening gehouden.

1. Blok Van Maerlant-Belliard-Etterbeek : gelegen binnen de perimeter van BBP 60-13. Dit blok ligt aan de voorzijde van het nieuwe plein, de hoogte onder de kroonlijst bedraagt  $22,5/23 \text{ m}$ . In de woonzone is de  $V/O < 3$ . Er is een potentieel te vinden van  $9.669 \text{ m}^2$ .

2. Blok Comines-Froissart : BBP 60-12 Justus Lipsius. De meeste blokken van het BBP zijn al bebouwd. Blok 8 Comines-Froissart moet nog bebouwd worden. Met een V/O beperkt tot 3 is er daar een potentieel van 8.375 m<sup>2</sup>.
3. Van Maerlant-Etterbeek-Pascale : gelegen binnen de perimeter van BBP 60-13. Nr 57-59 in de de Pascalestraat en nr 26-28 in de Van Maerlantstraat zijn niet-bebouwd en zijn bestemd voor huisvesting. De bouwhoogte bedraagt 4+. Daar waar de oppervlakte op de grond met 0,5 vermenigvuldigd wordt kan de dakverdieping ingericht worden om de bewoonbare oppervlakte te verkrijgen. Het potentieel bedraagt dan  $854 \times 4,5 = 3.843$  m<sup>2</sup>.
4. Residence Palace : BBP 60-13. De gebouwen 3A en 3D maken respectievelijk 6.120 en 1.296 m<sup>2</sup> woningen mogelijk. 3C is bestemd voor huisvesting met maximaal 20% aan voorzieningen. Er bestaat daar een potentieel aan woningen van  $23.750 \times 0,8 = 19.000$  m<sup>2</sup>.
5. Hoek Van Maerlant-Etterbeek : niet liggend binnen een BBP.
6. BBP Stevin : de gegevens luiden als volgt :  
Bestaande toestand : 12.869 m<sup>2</sup> aan woningen.  
In het basisdossier voorgestelde toestand : 37.887 m<sup>2</sup> aan woningen.  
Dit komt neer op een saldo van 25.000 m<sup>2</sup> aan woningen.  
Er wordt momenteel gewerkt aan een deel van de renovaties.
7. Hoek Verviers-Spa : niet liggend binnen een BBP.
8. de Lalaingstraat 30-40 : niet liggend binnen een BBP.

Opmerking : de woningen zijn 100 m<sup>2</sup> groot of 75 m<sup>2</sup> voor ander gebruik in bepaalde BBP-en. Bij de berekeningen is hiermee geen rekening gehouden.

BBP 60-02 : er bestaat een compensatiezone waarmee geen rekening werd gehouden aangezien die samenhangt met de bouw van kantoren. Bovendien is het merendeel van die woningen gepland op het grondgebied van Elsene. Wat zone 4 E betreft die de huidige crèche van de Europese Commissie bestrijkt, er kunnen hier woningen gebouwd worden met de openbare en privé- aanvullingen ervan. Deze zone moet bestudeerd worden samen met het geheel van het Leopold-park. Ze zou misschien beter gebruikt kunnen worden voor de crèche en/of voor de uitbreiding van het Jacquain-lyceum dan voor huisvesting.

Dit komt dan neer op een totaal potentieel van 73.303 m<sup>2</sup>.

c) « Gecombineerde » gewestplan

Deze berekening lijkt nutteloos, want er wordt uitgegaan van een officieuze coördinatie van de voorschriften van het gewestplan die door het G.O.P. werden herroepen, ook al heeft dit plan tijdelijk reglementaire kracht.

Toch komt men dan uit op een totaal van +/- 60.000 m<sup>2</sup>.

## d) Het ontwerp van het Gem. OP

Opmerking : in het Gem. OP moet er rekening worden gehouden met eventuele vergoedingen waarop de eigenaren aanspraak zouden kunnen doen gelden als een voor kantoren bestemd perceel noodgedwongen bestemd wordt voor huisvesting.

1. Blok Van Maerlant-Belliard-Etterbeek : door een lagere bouwhoogte aan te nemen dan die in het BBP aanbevolen en door het volledige blok te bestemmen voor de huisvesting komt het potentieel uit op 18.000 m<sup>2</sup>.
2. Blok Comines-Froissart : door een lagere bouwhoogte aan te nemen dan die in het BBP aanbevolen en door het volledige blok te bestemmen voor de huisvesting komt het potentieel uit op 15.000 m<sup>2</sup>.
3. Van Maerlant-Etterbeek-Pascale : conform het BBP bedraagt het potentieel 3.843 m<sup>2</sup>.
4. Residence Palace : conform het BBP bedraagt het potentieel 26.416 m<sup>2</sup>.
5. Hoek Van Maerlant-Etterbeek : waarbij Lalaing-Etterbeek wordt gevoegd, wat dan neerkomt op een potentieel van  $360 + (720 \times 4) = 3.240$  m<sup>2</sup>.
6. BBP Stevin : het potentieel bedraagt 25.000 m<sup>2</sup>.
7. Hoek Verviers-Spa : komt neer op een potentieel van 4.000 m<sup>2</sup>.
8. de Lalaingstraat 30-40 : het potentieel bedraagt 2.000 m<sup>2</sup>.

Dit komt neer op een potentieel aan huisvesting van +/- 97.000 m<sup>2</sup>.

#### *1.1.1.2.2. Optimalisering van het gebruik van de bestaande gebouwen voor huisvesting.*

Het percentage van geheel of gedeeltelijk leegstaande woongebouwen is moeilijk te berekenen. Er wordt verondersteld dat dit percentage lager ligt dan bijvoorbeeld binnen het Pentagon. Er komen maar weinig stadskankers voor en er werd rekening gehouden met de blokken Stevin. Algemeen genomen valt er een daling van die onderbezetting te constateren (zie volume 1A : algemeen). Een poging tot het schatten van het potentieel aan nieuwe bewoners via deze wijze van herinrichting zou uitermate gewaagd zijn. Wat betreft de herbestemming van kantoorgebouwen voor huisvesting heeft de Stad de middelen niet om dit op te leggen. Ze kan het echter aanmoedigen door middel van maatregelen die ter sprake komen in document 3 « Stadsproject ». De toekomstige vraag naar kantoren in de wijk zou een stimulerend middel kunnen vormen tot die herbestemming.

#### *1.1.1.2.3. Sociaal-demografische evolutie.*

De trend-volgende evolutie ten aanzien van de omvang van huishoudens en die van de gemiddelde woonoppervlakte per inwoner hangen met elkaar samen. Er valt een tendens te constateren naar een toename van de woonoppervlakte per inwoner. Voor het Gewest liepen de voor woningen bestemde oppervlakten tussen 1985 en 1996 op van 39,52 tot 43,94 m<sup>2</sup>/inwoner. Ten aanzien van het bestaande woningenbestand gaat deze groeiende vraag naar ruimte gekoppeld aan een groeiende vraag naar woningen voor alleenwonende personen (bijvoorbeeld uit het buitenland afkomstige Euro-functionarissen). Door het optimaliseren van het bezettingspercentage van het bestaande bestand kan die vraag waarschijnlijk opgevangen worden.

Ter herinnering, het aantal inwoners in de wijk liep tussen 1981 en 1991 terug van 17.500 tot 14.900. Per 31 december 1998 bedroeg het nog maar 13.729.

#### *1.1.1.2.4. Globale balans*

In de globale balans spelen verschillende variabelen. Ook al is het Gem. OP geen instrument dat het vruchtbaarheidspercentage of de groeiende vraag naar comfort van de inwoners beïnvloedt, toch moet ermee rekening gehouden worden en moet er door een voluntaristisch beleid een ommekeer in het ontvolkingsproces in de wijk teweeg gebracht worden.

In het ergste geval stijgt het aandeel van de kantoren en wordt er bij de herinrichting van openbare ruimtes vooral uitgegaan van de administratieve functie en de verkeersbewegingen van auto's,... In dat geval is de inbreng van nieuwe inwoners praktisch onbestaand en gekoppeld aan een vlucht van de inwoners die uit een « onleefbaar » geworden wijk wegtrekken, waardoor het aantal leegstaande gebouwen en gebouwen, waarin slechts Europese functionarissen maar al te zelden hun woning gebruiken, stijgt. Die vicieuze cirkel van zich steeds meer uitbreidende verlatenheid wil het Gem. OP aanpakken ; zonder dit verschijnsel zou de bevolking in de wijk tegen 2010 uit 10.000-12.000 inwoners kunnen bestaan.

In de tegengestelde situatie zouden zich bij het stipt toepassen van het Gem. OP in de orde van grootte van bijna 2.000 nieuwe inwoners binnen een termijn van 10 jaar kunnen vestigen in de nieuw opgetrokken woningen, waarbij dan nog komen degenen die de leegstaande woningen opnieuw in gebruik nemen als gevolg van de verhoogde aantrekkingskracht van de zone. Aan de hand van een behoedzaam opgestelde balans kan dus minstens een terugkeer tot de situatie in 1991 beoogd worden, met dit verschil dat de inwoners geen twijfel meer hoeven te hebben over de toekomst van hun wijk en ze dus gretiger opnieuw zullen investeren in bijvoorbeeld renovatie. De evolutie van de kantorenmarkt zou bepaalde eigenaren van kleine kantoorpanden er ook toe kunnen aanzetten ze te herbestemmen als woning. Maar daarbij hoort ook een voluntaristisch beleid, in het bijzonder langs de Etterbeekse Steenweg.

#### **1.1.1.3. Kantoren**

##### a) Algemene houding van de markt

Op het moment dat het basisdossier opgesteld werd was de houding van de markt tamelijk somber en alles wees er op dat moment op dat het leegstandspercentage van de wijk nog zou oplopen en dat de renovatie-activiteiten verslapten.

Sindsdien valt er echter een toenemende belangstelling voor de wijk te constateren van investeerders en gebruikers, wat verklaard kan worden aan de hand van verschillende redenen :

- een groot aantal investeerders zijn tot het inzicht gekomen dat een ingrijpende renovatie noodzakelijk is voor panden die niet meer beantwoorden aan de huidige behoeften ;
- terreinen beschikbaar voor de bouw van kantoren zijn in de wijk heel zeldzaam ;
- de heropleving van de economische conjunctuur ;
- in GewBP 2 wordt de bouw en de renovatie van nieuwe kantoren gepland in de bestaande administratieve zones voordat er een nieuwe administratieve zone opengesteld kan worden (Noord : 30.000m<sup>2</sup> ; Zuid : 180.000m<sup>2</sup> ; Leopoldwijk : 250.000m<sup>2</sup> + 150.000m<sup>2</sup> te renoveren). In die wijken dienen de investeringen dus geconcentreerd te worden als deze oriëntatie door het GewBP bevestigd wordt ;
- Brussel blijft één van de minst dure Europese steden en blijft een onvermijdbare of zeer aantrekkelijke plaats voor een groot aantal privé en openbare instellingen ;

- uit het beleid van de Europese instellingen op het vlak van immobiëlen blijkt de wens in de wijk te willen blijven en - toch minstens gedeeltelijk - eigenaar te worden van de gebouwen die ze gebruiken. De uitbreiding met nieuwe landen doet in de toekomst een verdere vraag naar kantoren in de wijk vermoeden.

De investeerders lijken dus weer vertrouwen te krijgen in een wijk waarvan ze dachten dat ze haar elan verloren had. Bewijs hiervoor is de analyse van het recent ter beschikking komen en van het toekomstige aanbod aan kantoren zoals dat hierna aangegeven staat.

Bovendien blijft het leegstandspercentage, ook al stijgt het nog lichtjes, nog steeds liggen onder het gewestelijk gemiddelde, dat ligt tussen 8 en 8,5%, om zich te stabiliseren onder de 8%.

Toch blijft het probleem inzake de leegstand van kleine gebouwen (minder dan 5.000m<sup>2</sup>) een zorgbarende kwestie.

En hoe zit het met morgen ?

Op het vlak van bouw en renovatie is er geen gebrek aan recente verwezenlijkingen en aan bouw- of ingrijpende-renovatieprojecten. Niet al die projecten zijn te vinden binnen het grondgebied van de Stad, maar er blijkt een dynamiek uit waaruit ze baat trekt, op de eerste plaats wegens haar bevoorrechte ligging.

Voor de pas opgeleverde of nog in opbouw zijnde panden, die waarschijnlijk voor 2002 opgeleverd zullen worden, beslaan 11 gebouwen samen 282.700m<sup>2</sup> :

-	Belliard/Wetenschap	Millenium	9.000m <sup>2</sup>
-	Van Maerlantstraat	Van Maerlantklooster	9.000m <sup>2</sup>
-	Wetstraat	Eurosquare	30.000m <sup>2</sup>
-	Jozef II-straat 50-60		18.000m <sup>2</sup>
-	Breydelstraat	Brey/Froi	8.000m <sup>2</sup>
-	Trier/Toulouse		3.000m <sup>2</sup>
-	Wetstraat 36	Europe Center	6.700m <sup>2</sup>
-	Spa-Jozef II	Emerald Court	19.000m <sup>2</sup>
-	Schuman	Berlaymont	120.000m <sup>2</sup>
-	Schuman	Schuman 6	10.000m <sup>2</sup>

Voor de ter studie liggende projecten of de projecten met een stedenbouwkundige vergunning bestrijken 7 gebouwen samen 139.000m<sup>2</sup> :

-	Wet 53-59		10.000m <sup>2</sup>
-	Wet 51 Wetenschap 41		14.000m <sup>2</sup>
-	Wet 80		15.000-26.000m <sup>2</sup>
-	Wet 70-72		10.000m <sup>2</sup>
-	Meeûsquare 23-24	Economische Zaken	10.000m <sup>2</sup>
-	Belliardstraat	Werk en Werkgelegenheid	30.000m <sup>2</sup>
-	Wetstraat	Lex 2000	+ dan 50.000m <sup>2</sup>

Deze opsomming is niet volledig en omzeilt het probleem van het grote aantal gebouwen van minder dan 5.000m<sup>2</sup>. Voor dit soort gebouw zal het moeilijker zijn het weer op de markt in stelling te brengen. De Europese instellingen die meer dan een derde van beschikbare oppervlakte in de wijk in gebruik hebben voeren namelijk een beleid van groepering en oriënteren zich dus natuurlijk op gebouwen van meer dan 20.000m<sup>2</sup>. Bovendien zal het aandeel van dit soort gebouwen toenemen zodra de Europese Commissie tegen 2002 opnieuw haar intrek neemt in de Berlaymont (120.000m<sup>2</sup>).

De kleine gebouwen zullen dan ook verouderd zijn ten aanzien van de huidige eisen en moeten ingrijpend verbouwd worden, nog zonder interesse op te wekken bij een uitermate veelbelovende vraagcategorie in de wijk. Aan de hand van dit nieuwe aspect kan overwogen worden bepaalde kleine kantoorgebouwen om te vormen tot woningen. We komen hierop terug in document 3 : Stadsproject.

## **1.2. Verkeersbewegingen en mobiliteit**

De Noordoostwijk maakt al enkele jaren lang het voorwerp uit van een groot aantal studies op het vlak van de mobiliteit die zich in sterke mate richten op het beheer van het verkeer, maar die zich veeleer onderscheiden in de kwalitatieve en contextuele aanpak.

Wat kan er sinds de goedkeuring van het basisdossier van het Gem.OP opnieuw vastgesteld worden :

- de voltooiing van het Plan voor Verkeersbewegingen en voor Openbare Ruimten in de Noordoostwijk voor rekening van de Stad Brussel (Agora) ;
- het totstandkomen van een bereikbaarheidsplan voor de Europawijk voor rekening van het Gewest, BUV-A1 (Stratec) ;
- de verwezenlijking voor rekening van het Gewest van een « evaluatie » van het deel verkeersbewegingen van de Gem.OP-en, en hierbij in het bijzonder het deel « hiërarchie van de wegen » (Stratec) ;
- de presentatie door de NMBS van een ambitieus plan « Mobiliteit in en om Brussel », dat nog lang niet af is, maar dat het verdient in deze situatie een serieuze rol te spelen ;
- verschillende al afgeronde of nog lopende effectenstudies, met name met betrekking tot de parkeerplaatsen Wet (Agora) en Berlaymont (Stratec) of tot het gebouw Wet-Etterbeek-spoorweg (Stratec) vlakbij het Schuman-station ;
- de actieprioriteiten ten aanzien van de mobiliteit, die betrekking hebben op een ontwerp-inwerkingstellingsprogramma 1998-2005 door het Gewest in de vorm van een verslag in aanvulling op het IRIS-plan.

Het loont de moeite in dit opzicht een iets duidelijker gericht punt aan te geven en elementen naar voren te schuiven die met zekerheid van min of meer grote invloed op de toekomst zullen zijn.

### **1.2.1. Plan voor Verkeersbewegingen en voor Openbare Ruimten**

Wat het Plan voor Verkeersbewegingen en voor Openbare Ruimten in de wijk betreft, dat werd ongeveer getijktijdig met het Gem.OP opgesteld, zodat het volledig gelijk gefaseerd verloopt met het basisdossier van het Gem.OP.

Er vond echter sindsdien voor rekening van het Gewest een evaluatiestudie van dit project plaats. Hieruit blijkt dat de oriëntaties over bijna de hele lijn lijken samen te komen. Er blijft slechts een open optie over om te weten te komen of de Aarlenstraat geklasseerd moet worden in de categorie van « interwijkenwegen » of « wijkverzamelstraten ». Dat zal in ieder geval niet veel praktische gevolgen hebben gelet op de verbindingbeperkingen van die straat, vooral tussen de Belliard- en de Wetstraat.

### **1.2.2. Paden van Europa**

Het project « Paden van Europa » werd tijdens de vorige regeringsperiode door het Gewest gelanceerd. Na de internationale wedstrijd kregen de winnende bureaus van de AED de opdracht voor de uitwerking (projecten) ervan, waarbij de oriëntaties duidelijk langs meer realistische banen geleid moesten worden, ook al inspireren ze zich op bepaalde nieuwe opties van de wedstrijd en zouden ze die ook verwezenlijken. Het ziet er duidelijk naar uit dat er van de aanleg van een nieuwe tunnel van het Schuman-plein naar de Wetstraat om zo een voorplein van kwaliteit te kunnen aanleggen tussen het Berlaymont-gebouw en het Justus Lipsius-gebouw, min of meer wordt afgezien. De studies werden echter voortgezet om de haalbaarheid te bestuderen van het omleiden van het verkeer onderaan de Belliardstraat via de Van Maerlantstraat en de Etterbeekse Steenweg. Die studies stopten bij de mogelijkheid dit project tot een goed einde te brengen op het vlak van het goed functioneren van het verkeer door middel van enkele ietwat gewijzigde inrichtingsmaatregelen en enkele aanvullende maatregelen met betrekking tot het beheer van het verkeer. Toch lijkt het project momenteel op een dood punt beland te zijn, met name doordat de heraanleg van het tracé van de Etterbeekse Steenweg grote problemen op het gebied van technische haalbaarheid zou inhouden (in verband met de op die plaats bestaande ondergrondse bouwwerken) en doordat het een ingrijpende wijziging zou vereisen aan de onlangs voltooide « Belliard » tunnelingang.

### **1.2.3. Bereikbaarheidsstudie van de Europawijk**

Daar waar het gaat om de bereikbaarheidsstudie van de Europawijk (Stratec voor AED-A1) lijken de studies nog niet afgerond. Er vonden echter al tamelijk diepgaande besprekingen plaats, met name ten aanzien van het vooruitzicht van tamelijk uitgebreide werkzaamheden aan de infrastructuur. In de studie wordt voorgesteld de capaciteit van de as Oudergem-Kazernes-2<sup>e</sup> Lansiers Regimentlaan beter te benutten door middel van inrichtingsoperaties en een tamelijk fundamentele reorganisatie overal rondom de campus Oefenplein : het opleggen van éénrichtingverkeer tegen de klok in voor het doorgaand verkeer, de aanleg van twee « mini » tunnels tussen de G. Jacqueslaan en de Oefenlaan en tussen de Oefenlaan en de E411-autosnelweg. Maar die resultaten leidden tot een duidelijk voorbehoud bij verschillende hooggeplaatste Brusselse besluitvormers. Verder blijkt uit die studies dat de databases die gebruikt worden bij het berekenen van de invloed van het verkeer op het netwerk uitgaan van een zeer sterke evolutie van de werkgelegenheid in de Europawijk, die weinig strookt met zowel de bodembestemming als met de onmiskenbare wens van de betrokken gemeenten. Het Gewest dient het belang te bevestigen van het verder ontwikkelen van die projecten, met name ten aanzien van het belang liever de bereikbaarheid van de wijk per spoor te verbeteren (cfr infra).

### **1.2.4. Effectenstudies**

Daar waar het gaat om effectenstudies is het niet mogelijk er hier een overzicht van te geven, doordat het er zoveel waren. Maar aangezien het voor het merendeel gaat om dezelfde bureaus die hiermee bezig waren, hebben ze waarschijnlijk niet geleid tot te sterke tegenstrijdigheden met hetgeen er in de algemene studies waarvan hierboven sprake werd vastgesteld.

### **1.2.5. Mobiliteit in en om Brussel**

We zijn echter wel wat meer geïnteresseerd in de projecten van de NMBS en dan vooral wat betreft de geplande inwerkingstelling van een Gewestelijk Express-net. In maart '99 lanceerde de NMBS, gesteund door de instemming van de ICCI (Interministeriële Commissie voor Communicatie en Infrastructuur) een ambitieus project op het vlak van « Mobiliteit in en om Brussel » dat de problematiek van enkel het ingebruiknemen van een « GEN » ruimschoots overschrijdt, en waarbij rekening wordt gehouden met de



grote vraag die voortkomt vanuit de verschillende Belgische gewesten. Sindsdien is er in werkgroepen over het project gesproken en dit leidde tot opmerkingen van de verschillende betrokken partijen, dat wil zeggen de instanties die de drie Gewesten, de Federale Staat en de Stad Brussel vertegenwoordigen.

De belangrijke punten die momenteel onthouden dienen te worden uit de voorstellen van de NMBS ten aanzien van de toevoer tot de wijk zijn :

- de NMBS is van plan tamelijk snel de Schuman-Josaphattunnel aan te leggen en er 6 GEN-diensten door te laten lopen die Halle verbinden met Vilvoorde en de luchthaven Brussel Nationaal, evenals 1 IR Charleroi-Brussel Leopoldwijk - Antwerpen. De GEN-diensten op die as zouden een goede aansluiting bieden met de ten oosten van Brussel bestaande ontsluitingslijnen en in het bijzonder met Vilvoorde, Haren, Moensberg en Halle. Verder zouden door de aanleg van de welbekende « diablo » de verbindingen met de luchthaven en met Vilvoorde meer gediversifieerd worden, namelijk door nieuwe infrastructuren die de lijnen 25 (Brussel - Antwerpen) en 36 (Brussel - Luik) verbinden en lopen via de luchthaven Brussel Nationaal ;
- de NMBS plant een deel van de diensten Ottignies - Noord-Zuidverbinding, zowel GEN als IC/IR af te buigen van de bestaande lijn tussen Schuman en Noord en zo het op het terrein Schaarbeek-vorming geplande nieuwe station aan te doen : via de verbinding Schuman-Josaphat, de L26 en een nieuw aan te leggen verbindingcurve tussen de L26 en het toekomstige multimodale station ;
- de toekomstige GEN-lijn Dendermonde-Brussel Leopoldwijk zou gedeeltelijk afgebogen worden door het op het terrein Schaarbeek-vorming aan te leggen toekomstige station.

Deze voorstellen lijken slechts in tamelijk geringe mate te stroken met het objectieve belang van de Stad Brussel, in het bijzonder doordat de aanvoer van diensten in de Noordoostwijk er niet door verbeterd zou worden :

- de diensten van het GEN-type zouden op de as Ottignies-Brussel niet versterkt worden (niet tijdens de spitsuren en ook niet daarbuiten), integendeel, doordat een deel van de diensten zich bij de Noord-Zuid-verbinding zou moeten voegen zou dat afgeleid worden via het op het terrein Schaarbeek-vorming te bouwen toekomstige station, waardoor de tijd van het volledige traject beduidend veel langer zou gaan duren. Het tot 4 spoorbanen opvoeren van de infrastructuur tussen Ottignies en Schuman zou daarentegen een sterke toename van het aantal vervoersbewegingen opleggen voor zowel IC/IR als GEN ;
- de rechtstreekse diensten Eigenbrakel – Brussel-Luxemburg zouden afgeschaft worden ;
- de Europawijk zou uitstekende verbindingen hebben met de luchthaven, wat ongetwijfeld uitermate belangrijk is, maar het is niet duidelijk waarom de nieuwe infrastructuur terug naar Brussel via Vilvoorde zou moeten lopen, wat zou leiden tot een ingrijpende verlenging van de traject-tijd (het dubbele ?) ;
- de concentratie van de GEN-diensten op de Noord-Zuid verbinding zou de belasting van de metro tussen het Centraal Station en Schuman nog meer doen toenemen, terwijl een exploitatieschema waarin de diensten versterkt/gesplitst zouden worden, zowel die van IC/IR als van GEN naar het binomium Schuman-Luxemburg het tegengestelde effect zouden hebben. De wijk zou dus absoluut directe verbindingen moeten hebben, zowel in de GEN-zone als in de IC/IR-zone die daar aangelegd of sterk verbeterd zouden moeten worden. Slechts in die veronderstelling lijkt de verbinding Schuman-Josaphat haar werkelijke bestaansreden te moeten vinden ;
- de volledige as Brussel - Luxemburg moet in de komende jaren vernieuwd worden, waardoor het station van Brussel-Luxemburg de terechte en noodzakelijke rechtvaardiging vindt van een internationale functie, die naam waardig ;

- mocht de verbinding Schuman-Josaphat inderdaad tot stand komen, dan zou het spoorwegstation Merode geen merkbare activiteit meer hebben. Dit zou haar rol als uitwisselingcentrum enigszins verzwakken. Die zou gedeeltelijk verplaatst moeten worden naar Schuman, in het bijzonder door middel van de verlenging van een tram-infrastructuur van Montgomery naar Schuman (voor de lijnen 39 en 44) zoals daarvan sprake is in het IRIS-plan ; in deze optie kunnen de betrokken gemeenten zich momenteel niet vinden (Stad Brussel en Etterbeek), slechts tot aan Merode.

### 1.2.6. Andere Verwezenlijkingen

Sinds de goedkeuring van het basisdossier van het Gem.OP verdienen enkele verwezenlijkingen met enig belang het ook vermeld te worden :

- het omdraaien van de richting van het verkeer in de Aarlen- en de Trierstraat, wat vergezeld gaat van een bepaalde mate van rationalisering van het parcours van de betrokken buslijnen en het in tegengestelde richting brengen (enkel gereserveerd voor bussen) op het baanvak dat voorafgaat aan de Belliardstraat ;
- het invoeren van een echte city-busdienst (lijn 22), die een rationeler traject volgt dan in het verleden en wel met bussen met een gemiddelde capaciteit die onlangs door de MIVB werden aangeschaft ;
- de voltooiing van de volledige renovatie van het Daillyplein, dat een ander ontwerp kreeg ;
- de voltooiing van het Luxemburgplein, dat ook een ander ontwerp kreeg ;
- het - nog zeer gedeeltelijk - invoeren van het eerste gewestelijke fietstraject ;
- het op initiatief van de Stad tot stand brengen van verschillende verkeerstafels waarmee de maatregelen voor « traffic calming » (snelheidsbeperking) verwezenlijkt werden ;
- het aanbrengen, ook door de Stad, van inrichtingen ter voorkoming van ongeoorloofd parkeren, waardoor de doorstroming van het verkeer verbeterd wordt, en vooral die van het openbaar vervoer ;
- het voortzetten van de renovatieprocessen van de stoepen van bepaalde gemeentewegen, waardoor het zich te voet verplaatsen binnen de wijk aangemoedigd wordt.

## 1.3. Openbaar beheer

### 1.3.1. ONROERENDE GOEDEREN

*Kaart 1.6 BIS Eigendommen van de openbare instanties*

Openbare eigendommen - Stad Brussel - Noordoostwijk

<b>Eigenaar of erfpachter</b>	<b>Adres van het goed en/of eventuele naam</b>	<b>Eventueel commentaar</b>
<b>Regie der Gebouwen</b>	Aarlenstraat 104 Kunstlaan 28-30 / Handelstraat 96-112 Belliardstraat, 66	
	Belliard-, Van Maerlantstraat, Etterbeekse Steenweg	Niet-bebouwd terrein
	Froissartstraat 95	Gebouw gehuurd van SOPIMA
	Wet-, Willem de Zwijger-,	Park zonder naam

	Jozef II-straat, Etterbeekse Steenweg	
	Wetstraat 61, Jacques de Lalaingstraat	
	Wetstraat 63, Jacques de Lalaingstraat 12	
	Wetstraat 65, Jacques de Lalaingstraat 14	
	Wetstraat 26-28	Een deel van het pand
	Wetstraat 155	Residence Palace
	Wetstraat 200	
	Jubelpark	Het park wordt beheerd door het BIM
	Museum en arcades	
	Wetenschapstraat 33-35, Aarlenstraat 94, Jacques de Lalaingstraat 3	Raad van State
	Wetenschapstraat 6-8	Pand gehuurd van Sopima
	Willem de Zwijgerstraat 34-36 -38, Jozef II-straat 126-128-130 -136	
	Vautierstraat 29	KIN
	Vautierstraat 62	
<b>Brussels Hoofdstedelijk Gewest</b>	Belliardstraat - blok Comines -Froissart	Het hele blok behalve Belliardstraat 194-220 en Froissartstraat 86-92, hetzij 3.600m <sup>2</sup> bouwgrond
	de Pascalestraat 70, Etterbeekse Steenweg 49	Niet-bebouwd terrein
	Etterbeekse Steenweg, Van Maerlantstraat 30	Niet-bebouwd terrein
	Jacques de Lalaingstraat 59	Niet-bebouwd terrein
	de Pascalestraat, Etterbeekse Steenweg	Niet-bebouwd terrein
	Etterbeekse Steenweg	Nieuw aan te leggen plein van 3.200m <sup>2</sup>
<b>Stad Brussel</b>	Ambiorixsquare 4	Kinderhuis
	Ambiorixsquare	Onderkomen tuiniers
	Archimedesstraat	Kiosk
	Kunstlaan 19	Entrepot
	Kunstlaan	Kiosk
	Belliardstraat	Jacqmain-lyceum
	Belliardstraat	Jacqmain-lyceum -Solvay-gebouw
	Belliardstraat	Solvay-bibliotheek -erfpacht GOMB
	Belliardstraat	Eggevoort-toren
	Belliardstraat	Waroqué-gebouw
	Belliardstraat	Fonds van het Eastman-Instituut
	Belliardstraat	Leopoldpark, beheerd door het BIM
	Keizer Karelstraat 117	Protestantse kerk en woning dominee
	Keizer Karelstraat 27	Terrein
	Keizer Karelstraat	Lagere School « Max Carter »
	Clovislaan 6-10	Commissariaat 5 <sup>e</sup> afdeling
	Clovislaan 4	Contactcentrum

	Clovislaan 70	Huis
	Eburonenstraat 11	Bibliotheek Adolphe Max
	Eburonenstraat 48	School nr. 9
	Grevelingenstraat	Bouwgrond
	Grevelingenstraat 68	Max Carter Atheneum
	Grevelingenstraat 55	Creche Vandervelde
	Jacques de Lalaingstraat 35	Huis
	Jozef II-straat 138-158	Huizen en ruïnes
	Remorqueurstraat	Electriciteitscabines
	Saint-Quentinstraat 4-14	Huizen en ruïnes
	Stevinstraat 69-97	Huizen
	Willem de Zwijgerstraat 23-33	Ruïnes
	Veronesestraat 21	Lagere school nr. 19/ afdeling kleuterschool nr. 10
<b>Europese Instellingen</b>	Breydelstraat 17-35	Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Belliardstraat 232	Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Jozef II-straat	Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Wetstraat 162-174	Karel de Grote gebouw - Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Wetstraat 86	Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Luxemburgstraat 46	Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Montoyerstraat 59	Europese Commissie - erfpacht met koopoptie
	Ardennestraat	Ardenne-Atrium-gebouw - het Europees Parlement is er de eigenaar van
	Etterbeekse Steenweg	Justus Lipsius gebouw - Raad van Europa

### Opmerkingen

Alleen de belangrijkste openbare eigenaars staan in deze tabel vermeld.

De Stad, de Federale Staat en het Gewest zijn de grootste eigenaars. De Stad beschikt hoofdzakelijk over voorzieningen - scholen, bibliotheken, parken - en huizen of ruïnes in blok 3 in de Stevin-wijk.

De Federale Staat is eigenaar van administratieve gebouwen, musea en niet-bebouwde terreinen op strategische punten.

Het Gewest bezit niet-bebouwde terreinen langs de Etterbeekse Steenweg, die uitermate belangrijk zijn in het kader van de herkwalificering ervan, met name rondom het toekomstige Raadsplein.

De onderhandelingen tussen de Stad en de Federale Staat zijn in de eindfase aanbeland ; ze stijgen ver uit boven het kader van de Noordoostwijk en streven er bijvoorbeeld naar dat de Stad eigenaar wordt van de blokken 1, 2, 3 en 4 in hun geheel en dat de Staat eigenaar wordt van alle terreinen van Justus Lipsius samen.

## **2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND**

De reglementaire toestand met betrekking tot de gewestelijke plannen luidt als volgt :

- het Ontwerp Gewestelijk Bestemmingsplan 2 is op 2 september 1999 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het verkeert momenteel in de openbaar-onderzoeksfase en heeft dus geen reglementaire kracht. Het Ontwerp verwoordt echter de opvatting van de overheid ten aanzien van de goede inrichting van de omgeving, als er zich geen enkele wettelijke of reglementaire bepaling tegen uitspreekt ;
- het reglementaire deel van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan werd op 16 juli 1998 ingetrokken ;
- het Gewestplan heeft dus opnieuw reglementaire kracht voor de delen ervan die niet door het GOP werden herroepen ;
- voor de « blanco gedeelten », de delen die niet door het Gewestplan worden gedekt, kan GBP 2 dienen als referentie, mochten die « blanco gedeelten » niet gedekt worden door een BBP(1).

De huidige juridische situatie is dus van tijdelijke aard. De eventuele goedkeuring van GBP 2, waarschijnlijk in juni 2000, dient een einde te maken aan die onzekerheden.

### **2.1. BBP-en, reglementen en onteigeningen**

#### **2.1.1. DE BIJZONDERE BESTEMMINGSPANNEN**

De Noordoostwijk wordt bestreken door 7 BBP-en (kaart 2.2-a).

Die liggen bijna volledig binnen de hoofdstedelijke administratieve perimeteer en geven de bestemmingszones aan die voornamelijk bedoeld zijn voor huisvesting en voor administratieve activiteiten.

##### **2.1.1.1. BBP 60-04bis van de « Hamerwijk »**

Dit in 1993 goedgekeurde BBP, genaamd « Hamer » is gelegen tussen de Kunstlaan, de Hamer- en de Orteliussstraat, de Livingstonelaan en de Jozef II-straat.

Hierin wordt in grote lijnen de feitelijke grens bevestigd zoals die bestaat tussen twee woon- en kantoorhoofdbestemmingen in de zeven betrokken blokken. In het plan worden de bouwhoogten, de inplantingszones van de bouwwerken en de volgens een stijl uit dezelfde tijd te behouden, herop te bouwen of op te trekken gevels vastgelegd.

De eenvormigheid met GBP 2 wordt nagegaan.

---

(1) Of ook niet door een verkavelingsvergunning of een Prioritair Actieplan.

##### **2.1.1.2. BBP 60-12 van de wijk « Etterbeek-Van Maerlant »**

In dit in 1992 aangenomen BBP (E.B. 29/12/1992) worden de toekomstige gebieden voor huisvesting, hotel- en administratieve activiteiten en voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening, die langs het Maalbeekdal liggen tussen het Justus Lipsius-gebouw en het Jubelpark (zie kaart 2.2-c), nauwkeuriger afgebakend. Dit BBP komt voort uit een niet in zijn geheel goedgekeurd meer uitgebreid plan. Het heeft nummer 117 op kaart 2 : bestaande rechtstoestand van GBBP 2.

De perimeter van het BBP is nagenoeg volledig bebouwd en de meeste gebouwen waarvan de hoofdbestemming administratieve activiteiten of voorzieningen voor openbare dienstverlening inhouden staan er al. De woonzones wachten echter nog op projecten.

De effecten van het BBP op de verschillende blokken kunnen als volgt worden samengevat (kaart 2.2-c) :

- Blok 8 ligt tussen de « Nieuwe » straat, de Froissart- en de Belliardstraat en het nieuw aan te leggen plein. Er zijn twee bestemmingen gepland, namelijk huisvesting aan de kant van de Froissartstraat en hotelwezen aan de kant van het plein. Er loopt een strook voor animatie en handel rondom het volledige blok. Tot slot dient de Justus Lipsiusstraat buiten zijn huidige bestemming gesteld te worden. Aan de voorzijde van het nieuwe plein bedraagt de geplande hoogte onder de kroonlijst maximaal 22,5 tot 23,5 meter (m.a.w. +/- 6 niveaus).
- Blok 9 ligt tussen het Schumanplein, de Oudergemlaan, de Breydelstraat, de Belliard- en de Froissartstraat. Voor dit blok bestaat er een veelheid aan bestemmingen : huisvesting overheerst in het hart van het blok, administratieve activiteiten zijn te vinden in de Belliardstraat en aan het Schumanplein, op Breydelstraat 20-24, is een gebiedje met een kleine oppervlakte gewijd aan hotelactiviteiten en aan 25% huisvesting en tot slot wordt het gemengd karakter tussen huisvesting (1.700m<sup>2</sup>) en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening gepland op een in de Froissartstraat te bebouwen perceel, namelijk op nr. 99-107. Er wordt een strook voor animatie en handel gepland op het Schumanplein en op de Oudergemlaan.
- Blok 10 ligt tussen de Oudergemlaan, de Belliard- en de Breydelstraat. Er zijn hier drie bestemmingen gepland : de zone bestemd voor administratieve activiteiten in het centrum van het blok is in afwachting van projecten en het terrein is vrij van enig bouwwerk ; de andere zones, voor huisvesting (hoek Breydel-Oudergem) en voor voorzieningen (hoek Belliard) zijn bebouwd en in gebruik.
- Blok 11 ligt tussen de Wetstraat, de Blijde Inkomstlaan, de Oudergemlaan en het Schumanplein. Het blok is hoofdzakelijk bedoeld voor huisvesting, ook al is het feitelijk bestemd voor kantoren. Alleen de hoek op het Schumanplein is bestemd voor administratieve activiteiten.

In het Basisdossier van het Gem.OP wordt gevraagd om wijziging van de bodembestemming voor blok 8 :

- het bevoorrechten van de woonbestemming ;
- het opnieuw aanleggen van het oorspronkelijke tracé van de Etterbeekse Steenweg ;
- een bouwtypologie bij voorkeur in conformiteit met een « klassieke » woonbouw : met straatgevel, lagere bouwhoogte en daken met dakhellingen evenwijdig aan de straat.

De eenvormigheid met GBP 2 wordt nagegaan.

### 2.1.1.3. BBP 60-13 « Residence Palace »wijk

In dit in 1992 aangenomen BBP worden de toekomstige woongebieden, de zones voor administratieve activiteiten en voor voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening alsook de buiten gebruik gestelde wegezones zorgvuldiger afgebakend. Het ligt in het Maalbeekdal tussen de Wet- en de Belliardstraat (kaart 2.2-b). Het heeft nummer 205 op kaart 2 : bestaande rechtstoestand van GBBP 2.

Het plan bestrijkt vijf nagenoeg volledig bebouwde blokken. Het bestrijkt de wijken gelegen tussen de de Pascalestraat (zuidoost-kant), de Etterbeekse Steenweg, de spoorweg, de Wetstraat, het Schumanplein, de Froissartstraat, de Nieuwe straat en de Belliardstraat.

De voor het aanleggen van een nieuw openbaar plein gereserveerde zone voor openbare ruimte langs de Etterbeekse Steenweg wordt erin bevestigd, evenals de wegeenis aan de voet van het Justus Lipsiusgebouw. Aan de andere kant is er in het BBP een zone voor openbare doorgang op privé grond (doorgangs-erfdienstbaarheid) gepland rondom de verschillende bestaande of nog op te trekken gebouwen in het blok, dat verdeeld is in « sub-blokken » genummerd 3, 4 en 5.

De effecten van het BBP op de verschillende blokken kunnen als volgt worden samengevat :

- In blok 1 zijn er twee bestemmingen gepland :
  - . huisvesting in de de Pascalestraat met behoud van de bestaande bouwhoogten en op de Etterbeekse Steenweg ;
  - . te behouden of te bouwen administratieve activiteiten : Van Maerlantstraat, inclusief het volume van het klooster en de kapel (gevels en dak). Er dient een bijkomend volume van maximaal 5 niveaus gepland te worden aan de achterkant in het verlengde van het klooster.  
In de Belliardstraat wordt de voor administratieve activiteiten bedoelde zone verlengd, waarbij hij de hoeken van de de Pascale- en de Van Maerlantstraat opneemt en met niveaus variërend tussen 4 en 7. Dit deel is volledig bebouwd.
- Blok 2 is volkomen vrij van bebouwing ; de volgende bestemmingen zijn hier voorzien :
  - . huisvesting langs de Etterbeekse Steenweg en het plein, op te trekken met een V/O-verhouding van 3 ;
  - . administratieve activiteiten in de Belliard- en de Van Maerlantstraat met een V/O-verhouding van 4,6. Het aantal niveaus varieert van 7 t/m 9 in de Belliardstraat en van 4 t/m 7 in de Van Maerlantstraat alsook aan de Etterbeekse Steenweg. De diepte van de gebouwen hangt af van de inrichting van de binnenkant van het blok ;
  - . een strook voor animatie ;
  - . een deel van de Van Maerlantstraat krijgt een gewijzigde bestemming (over 5 meter) en er is een openbare doorgang over privé grond gepland langs de gevel aan de Belliardstraat (tussen gebouw en tunnelingang). Aan de voorkant van het nieuw aan te leggen plein dient de hoogte onder de kroonlijst te liggen tussen 22,5 en 23,5 meter, gemeten aan de voet van de as van de gevel.
- Blok 3 bestaat uit vier apartstaande gebouwen waarvan er twee bestaan en de vleugels vormen van het Residence Palace (3A en C). De gevels en het dak van het Residence Palace dienen

behouden te blijven, het bestaande terras wordt verwijderd en de twee nieuwe vestigingen, waarvan de bouwhoogte symmetrisch is met die van het bestaande deel, staan aangeduid op het plan (4 niveaus voor 3D en 8 niveaus voor 3B). Een sokkel van één enkel niveau loopt rondom de gebouwen 3A en 3B. De geplande bestemmingen zijn huisvesting voor 3A en 3D, een gemengd karakter met woningen en voorzieningen van gemeenschappelijk belang of voor openbare dienstverlening voor gebouw 3C en administratieve activiteiten voor 3B. Tot slot is er een strook voor animatie gepland op de benedenverdieping en op het nieuw aan te leggen plein.

- In blok 4 dient de gevel van het Residence Palace aan de kant van het Maalbeekdal behouden te blijven. De bestemming ervan bedraagt, zoals bij de bijkomende bouwzone, 11 niveaus in de Wetstraat (huidige gazon), bedoeld voor administratieve activiteiten. Het te bouwen geheel ontwikkelt zich rondom een binnenplaats die in de vorm van een atrium kan worden afgesloten.
- Tussen blok 4 en 5 staat een zone voor binnenplaatsen en tuinen aan geduid op het plan (15 meter) ; die kan worden ingericht voor de toegang van voertuigen en voetgangers en loopt langs het gebouw van de Raad.
- Blok 5 wordt vermeld als administratieve zone met een zone met een licht teruggeschoven omtrekrooilijn. De door het blok lopende wegen worden buiten gebruik gesteld. Dit blok wordt in beslag genomen door het « Justus Lipsius » gebouw, waarin de Raad van Ministers gevestigd is. Er is een uitbreiding van het bestaande pand gepland in het BBP (5A) in het dal aan de kant van de Etterbeekse Steenweg tussen het Residence Palace en het « Justus Lipsius » gebouw. Die uitbreiding van het hoofdgebouw dient in verhouding tot de weg en het bestaande gebouw naar achteren gepland te worden, waarbij het maximum aantal niveaus 4 bedraagt. Er is net een aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend voor deze nieuwe vleugel voor de raad van de EU. Eén enkele vermelding van de maximale V/O-verhouding van 3,6 geeft de bijzondere bepalingen van het op te trekken gebouw aan. Wat parkeerplaatsen en garages betreft is er één parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> toegestaan en de maximum breedte van de toegangswegen aan de Etterbeekse Steenweg en de Wetstraat staan nader aangegeven (respectievelijk 20 en 10 meter).

In het Basisdossier van het Gem.OP wordt verzocht om wijziging van de bodembestemming voor blok 2 :

- het bevoorrechten van de woonbestemming ;
- het opnieuw aanleggen van het oorspronkelijke tracé van de Etterbeekse Steenweg ;
- een bouwtypologie bij voorkeur in conformiteit met een « klassieke » woonbouw : met straatgevel, lagere bouwhoogte en daken met dakhellingen evenwijdig aan de straat.

De eenvormigheid met GBP 2 wordt nagegaan. In het Ontwerp wordt gebouw 3C echter aangeduid als liggend in administratieve zone, terwijl er in het BBP voor minstens 80% aan woningen is gepland, wat strookt met de in het Basisdossier al genomen opties.

#### **2.1.1.4 BBP 60-02 (wijk van het Leopoldpark)**

Ten zuiden van de Belliardstraat ligt het in 1989 goedgekeurde BBP 60-02 van de Leopoldwijk tussen de Remorqueur-, Belliard-, Aarlen- en Montoyerstraat dat een deel van het Leopoldpark omvat. Het draagt nummer 179 op kaart 2 : bestaande rechtstoestand van GBBP 2.



De bestemmingen betreffen de zones met administratieve activiteiten, voor huisvesting en groene ruimten. In grote lijnen wordt er de tussen de verschillende zones bestaande feitelijke grens in bevestigd. In het plan worden de bouwhoogte, de inplantingszones voor bouwwerken en de te behouden gevels vastgelegd.

De eenvormigheid met GBBP 2 wordt nagegaan.

### **2.1.1.5. BBP 41-32, 41-41 en 41-43**

Ten noorden van de Wetstraat werd de serie vroegere uit de jaren 60 stammende BBP-en al sinds enkele jaren ten uitvoer gebracht.

- BBP 41-32 van blok 5C gelegen tussen het Schumanplein en de Blijde Inkomst- en de Kortenberglaan ;
- BBP 41-41 van de blokken Jozef II - Willem de Zwijger - Wet - Karel de Grote ;
- BBP 41-43 met betrekking tot het pand gelegen aan de straatkant van Wetstraat nr 130 tot 140 en Etterbeekse Steenweg nr 11A.

Zij hebben het nummer 94, 95 en 96 op kaart 2 : bestaande rechtstoestand van GBBP 2.

De bestemming voor die drie plannen is hetzelfde en betreft administratieve activiteiten. De eenvormigheid van de plannen met GBBP 2 stelt geen problemen.

## **2.1.2. REGLEMENTEN**

De stedebouwkundige reglementen schrijven normen voor in verband met het stedelijk milieu. Het G.S.R. is een gewestelijk reglement dat voor het volledige grondgebied van het Gewest van toepassing is. Dit nieuwe instrument, dat reglementair is sinds 01/01/2000, maakt het geheel van alle bestaande reglementeringen aangaande stedebouwkundige normen van toepassing binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest eenvormig. Er bestaan ook gewestelijke reglementen die een gedeelte van het gewestelijk grondgebied bestrijken. Dit geldt voor de gezoneerde reglementen voor de bouw rondom het Ambiorix-square en het Jubelpark, zoals wordt toegelicht in document 1. Bovendien bestaan er gemeentereglementen, die het geheel of een deel van het gemeentelijk grondgebied betreffen.

### **2.1.2.1. Het gewestelijk stedebouwkundig reglement (GSR)**

Het Gewestelijk Stedebouwkundig Reglement (GSR) bevat de volgende titels :

- Titel I. Kenmerken van bouwwerken en de naaste omgeving ervan : rooilijn van de panden, bouwhoogte, ...*
- Titel II. Bewoonbaarheidsnormen voor woningen : afmetingen van woningen, hygiënische omstandigheden, ...*
- Titel III. Bouwterreinen : coördinatie, inrichting, veiligheid, ...*
- Titel IV. Bereikbaarheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit*
- Titel V. Warmte-isolatie van gebouwen*
- Titel VI. Reclame en uithangborden : installatie, afmetingen, ...*
- Titel VII. De wegen, de toegangswegen ernaartoe en de naaste omgeving : inrichting, ...*

Er is momenteel een titel over geluidsoverlast in voorbereiding.

### **2.1.2.2. Algemeen reglement voor de bouw in de Brusselse agglomeratie**

Het algemeen reglement voor de bouw in de Brusselse agglomeratie uit 1975 vormt een gewestelijk stedenbouwkundig reglement (artikel 207, par. 2, O.O.P.U. ?).

Het G.S.R. heeft echter het algemeen reglement voor de bouw in de Brusselse agglomeratie in al zijn bepalingen herroepen, met uitzondering van titel XIII betreffende de maatregelen ter voorkoming van brand.

Sindsdien doen de gewestelijke bepalingen van het G.S.R., aangevuld met titel XIII van het reglement voor de bouw in de Brusselse agglomeratie, dienst als gewestelijk stedenbouwkundig reglement.

### **2.1.2.3. De gezoneerde gewestelijke stedenbouwkundige reglementen**

(Al behandeld in document 1)

Wat betreft het naast elkaar bestaan van die reglementen en het GSR in eenzelfde zone zou bij gebrek aan hiërarchie tussen gewestelijke reglementen het principe van *lex specialis generali derogat*, volgens welk de norm die een bijzondere kwestie regelt voorrang heeft op de norm waarin een algemene bepaling wordt afgekondigd, toegepast moeten worden, tenminste toch ten aanzien van de bepalingen van de reglementen waarin striktere voorwaarden, drempels en grenzen worden opgelegd dan in het G.S.R.

### **2.1.2.4. Gemeentelijke stedenbouwkundige reglementen**

Het GSR herroept de bepalingen die niet conform zijn met de bestaande gemeentelijke reglementen. Het heeft weinig belang of die herroeping expliciet of impliciet wordt toegepast

De bepalingen die bij de inwerkingtreding van het G.S.R. niet conform de bestaande gemeentelijke reglementen waren, dienen dus vanaf die datum beschouwd te worden als niet-bestaand.

Het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement mag niet strijdig zijn met het G.S.R., dat een gewestelijk reglement is, dus hoger geplaatst in de hiërarchie. In die hoedanigheid mag het dus alleen maar bepalingen bevatten die gelijk zijn aan of strikter dan het G.S.R.

Het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement met betrekking tot reclame werd al behandeld in document 1.

De BBP-en bevatten geen bijzondere voorschriften aangaande reclame.

### **2.1.2.5. Het administratief statuut voor de wegen en het juridisch statuut voor de waterwegen**

*Zie kaart 2.7 bis*

Kaart 2.7 bis laat het onderscheid zien tussen het gebied dat ressorteert onder de bevoegdheid van het Gewest en van de Stad. De gewestelijke wegen blijven tamelijk talrijk in de Noordoostwijk wegens het belang van de grote assen ervan voor het stadsverkeer. Een groot aantal gevallen lijken volkomen te

stroken met een bepaalde logica : Wetstraat, Belliardstraat, de wegen die rondom het Jubelpark lopen, Kortenberglaan, Etterbeekse Steenweg - Livingstonelaan, Leuvense Steenweg, kleine ring, Oudergemlaan.

Andere situaties komen echter meer voort uit een historische erfenis. Dat is met name het geval voor :

- de Franklinstraat, die verlengd en voorafgegaan wordt door een stuk van de Patriotten- en de Archimedestraat ;
- de Karel de Grotelaan ;
- het verlengde van de Livingstonelaan naar het Sint Joostplein, dat « verloren loopt » in kleine, vanuit gewestelijk standpunt momenteel weinig belangrijke straatjes.

Er vond onlangs een uitwisseling van wegen plaats tussen de Stad en het Gewest. De krachtens het Regeringsbesluit van 2 april 1999 in het gewestelijk netwerk ingevoegde gemeentewegen zijn de volgende :

- Chevalerielaan en Notelaarstraat,
- Gutenbergsquare, in het verlengde van de Livingstonelaan en de Bonneelsstraat,
- Luxemburgstraat,
- Troonstraat.

Krachtens hetzelfde besluit zijn de aan de Stad Brussel overgedragen gewestelijke wegen :

- Archimedesstraat, Franklinstraat, Geuzenplein en Patriottenstraat,
- Pacificatiestraat.

Er hadden nog meer uitwisselingen plaats tussen het Gewest en de aan de Noordoostwijk grenzende gemeenten. Het gewestelijk netwerk heeft hier meer samenhang door gekregen. De door de nationale overheid bij de bouw van de Belliardtunnel en het « Justus Lipsius » complex ingerichte « Nieuwe » straat blijft echter gewestelijk. Toch gaat het hier om een in het stratennetwerk van de wijk volkomen secundaire weg, ook al zijn er in het zuidelijke blok nog ingrijpende stadsrenovatie-operaties tot stand te brengen.

## 2.2. Beschermden goederen

### 2.2.1. OPMERKELIJK ONROEREND PATRIMONIUM

Het besluit van 7 december 1995 ter bepaling van de inhoud van een Gemeentelijk Ontwikkelingsplan voorziet het vaststellen van een bestaande toestand op het vlak van opmerkelijk onroerend patrimonium. De termen *onroerend patrimonium* geven monumenten, ensembles, sites en archeologische sites aan.

Onder *opmerkelijke goederen* wordt verstaan het geheel van de opmerkelijke goederen wegens hun historisch, archeologisch, esthetisch, wetenschappelijk, sociaal, technisch of folkloristisch belang.

Teneinde een globaal overzicht te hebben over de rechtstoestand in de wijk laat kaart 2.4 bis het volgende zien :

- geklasseerde en behouden monumenten en sites of op weg naar klassering of behoud en vermeld in het *Register voor beschermde goederen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest*. Het geheel

van de in het register te boek gestelde goederen staat vermeld in de hierna volgende tabel. Die bevat de adressen, het voorwerp en de omvang van de bescherming (eventuele benaming, bedoelde gedeelten), en de aard van de bescherming (monumenten, ensemble of archeologische site), het beschermingsniveau (behoud of klassering) alsook de datum van het besluit tot definitieve bescherming ;

- de onroerende goederen vermeld in de *Inventaris van de Leopoldwijk*. We herinneren eraan dat volgens de ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende het behoud van het onroerend patrimonium *iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig attest met betrekking tot een goed , ingeschreven in de inventaris onderworpen is aan een advies vooraf van de Commissie alsook aan de bijzondere maatregelen van bekendmaking.*
- de inventaris van orgels ; alleen het grote orgel van de Sint-Jozefkerk, gelegen aan het Frère-Orban-square valt hieronder.

### 2.2.1.1. Lijst met beschermde goederen

(Bron : Dienst van Monumenten en Sites ; 31/10/99).

Lexicon : Type : geeft het soort bescherming aan (**Monument, Ensemble, Site**, opmerkelijke **Boom**).

Voorwerp : vermeldt de details en de grens van de beschermde gedeelten).

RB : datum van het **R**egerings**B**esluit tot goedkeuring van de definitieve bescherming van het goed.

In vetgedrukte letters de goederen geklasseerd krachtens de wet van 7 augustus 1931.

In normale letters de goederen geklasseerd na 1 november 1993, datum van inwerkingtreding van de ordonnantie van 4 maart 1993 betreffende het behoud van het onroerend patrimonium.

Cursief gedrukt zijn de goederen die staan ingeschreven op de lijst voor behoud.

	Wegenis	Nr	Type	Voorwerp	RB
1.	Ambiorix (square)		<b>E</b>	Ensemble gevormd door de Squares	14/07/94
<b>2.</b>	<b>Ambiorix (square)</b>	<b>11</b>	<b>M</b>	<b>Vroeger huis Saint-Cyr</b>	<b>08/08/88</b>
3.	Aarlen (straat)	63-65-67	<b>M</b>	Herenhuizen (Gevels aan straat)	21/03/96
<b>4.</b>	<b>Aarlen (straat)</b>	<b>82-84</b>	<b>M</b>	<b>« Concert Noble »</b>	<b>27/10/83</b>
5.	Aarlen (straat)	92	<b>M</b>	Pand (Voorgevel)	04/04/96
6.	Belliard(straat)	3	<b>M</b>	Pand (Gevel, salons eerste verdieping, dak voorkant)	21/03/96
7.	Belliard(straat)	19-21-23	<b>E</b>	Panden (Gevels aan straat)	28/03/96
8.	Belliard(straat)	37	<b>M</b>	Pand (Bepaalde delen)	27/10/94
9.	Belliard(straat)	39 en 41-43	<b>M</b>	Panden (Bepaalden delen nr 39 en totaliteit nr 41-43)	27/10/94
10.	Belliard(straat)	58	<b>M</b>	Pand (Voorgevel)	21/03/96
<b>11.</b>	<b>Kardinaal(straat)</b>	<b>46</b>	<b>M</b>	<b>Pand (gevel aan straat, dak voorkant)</b>	<b>28/02/91</b>
<b>12.</b>	<b>Keizer Karel(straat)</b>	<b>103</b>	<b>M</b>	<b>Vroeger atelier schilder Rogiers</b>	<b>08/08/88</b>
<b>13.</b>	<b>Clovis(laan)</b>	<b>85-87</b>	<b>M</b>	<b>Vroeger huis Van Dijck (Gevel, dak)</b>	<b>08/08/88</b>
14.	Kortenberg(laan)		<b>M</b>	Koninklijke Militaire School (sommige delen)	23/03/94
15.	J. de Lalaing (straat)		<b>E</b>	Panden, ensemble met dossier 2043-253-0 (Gevels aan straat, dak)	04/04/96
<b>16.</b>	<b>de Meeûs(square)</b>		<b>S</b>	<b>de Meeûsquare op het Brussels grondgebied</b>	<b>08/11/72</b>

17.	de Meeûs(square)	4	M	Pand (Gevel aan straat, breuklijn in dak, vestibule, toegangshal met staatsietrappenhuis, de voorsalons van de eerste verdieping, en het traliewerk aan de achtermuur van de binnenplaats)	28/03/96
18.	de Meeûs(square)	22-22 A- 22 B (IX)	E	Bepaalde delen van de panden (Hoek Luxemburgstraat 32 en 27-29)	28/03/96
19.	de Meeûs(square)	23	E	Bepaalde delen van de panden (Hoek Luxemburgstraat 32 en 27-29)	28/03/96
20.	de Meeûs(square)	28	M	Pand (geheel)	28/03/96
<b>21.</b>	<b>Frère Orban(square)</b>		<b>S</b>	<b>Frère Orbansquare</b>	<b>04/10/74</b>
<b>22.</b>	<b>Frère Orban(square)</b>	<b>1-2</b>	<b>M</b>	<b>Sint-Jozefkerk (Gevels, dak)</b>	<b>13/05/81</b>
<b>23.</b>	<b>Frère Orban(square)</b>	<b>1</b>	<b>M</b>	<b>Sint-Jozefkerk (Gevels + uitspringende delen van panden aan weerszijden ervan)</b>	<b>01/10/81</b>
<b>24.</b>	<b>Guimard(straat)</b>	<b>14</b>	<b>M</b>	<b>Pand (gevel)</b>	<b>20/07/93</b>
<b>25.</b>	<b>Guimard(straat)</b>	<b>16</b>	<b>M</b>	<b>Pand (gevel)</b>	<b>20/07/93</b>
<b>26.</b>	<b>Guimard(straat)</b>	<b>18</b>	<b>M</b>	<b>Pand (geheel)</b>	<b>20/07/93</b>
27.	<i>Gutenberg(square)</i>	<i>5-8-19</i>	<i>E</i>	<i>Gevels en dak alsook bepaalde delen binnen</i>	<i>22/04/99</i>
<b>28.</b>	<b>Jozef II(straat)</b>	<b>18</b>	<b>M</b>	<b>Pand « Maison de la Francité » vroeger Hotel G. Hele (Geheel)</b>	<b>15/07/93</b>
29.	Jozef II(straat)	20	M	Pand (Gevels, dak, benedenverdieping en eerste verdieping)	28/03/96
30.	Jozef II(straat)	34	M	Pand (Gevels, koetspoort, de twee kamers en het tussenverdiepinglokaal op de gelijkvloers, alsook de drie salons op de eerste verdieping)	28/03/96
31.	Jozef II(straat)	50-52	E	Panden (Gevels en daken : nr 50 ; totaliteit behalve achtergevel van bijgebouw : : nr 52)	28/03/96
32.	<i>Jozef II(straat)</i>	<i>148-150</i>	<i>M</i>	<i>Pand (Gevels en daken)</i>	<i>12/11/98</i>
33.	<i>Wet(straat)</i>	<i>65</i>	<i>M</i>	<i>Pand</i>	<i>15/05/97</i>
34.	Wet(straat)	70	M	Pand (Geheel)	20/10/94
35.	Wet(straat)	78	M	Pand (Bepaalde delen)	09/05/95
36.	Wet(straat)	91	M	Pand (Gevel aan straat)	04/04/96
37.	Luxemburg(straat)	15	M	Pand (Gevels, de voorhelling van het dak, de kelder in het midden, de benedenverdieping, de eerste verdieping, het trappenhuis met het glazen dak ervan, de gevel van de bergplaats en de verbindingsgalerij)	28/03/96
38.	Luxemburg(straat)	20-22	E	Panden (Voorgevels)	28/03/96
39.	Luxemburg(straat)	27-29	E	Bepaalde delen van de panden (Hoek Luxemburgstraat 32 en 27-29)	28/03/96
40.	Luxemburg(straat)	32	E	Bepaalde delen van de panden (Hoek Luxemburgstraat 32 en 27-29)	28/03/96
41.	Margareta(square)		E	Ensemble gevormd door de squares	14/07/94
42.	Marie-Louiza(square)		E	Ensemble gevormd door de squares	14/07/94
<b>43.</b>	<b>Maria-Louiza(square)</b>	<b>69-79</b>	<b>M</b>	<b>Panden</b>	<b>16/09/85</b>
<b>44.</b>	<b>Marnix(laan)</b>	<b>21</b>	<b>M</b>	<b>Pand</b>	<b>31/08/82</b>
45.	Montoyer(straat)	26-28	M	Panden (Gevels aan straat)	04/04/96
46.	Montoyer(straat)	61	M	Pand (Gevels, voorhelling van het dak, koetsierspoort, de twee ontvangtsalons op de benedenverdieping)	04/04/96
47.	Palmerston(laan)		E	Ensemble gevormd door de squares	14/07/94
<b>48.</b>	<b>Palmerston(laan)</b>	<b>2</b>	<b>M</b>	<b>Hotel Van Eetvelde</b>	<b>21/06/71</b>
<b>49.</b>	<b>Palmerston(laan)</b>	<b>3</b>	<b>M</b>	<b>Hotel Deprez-Van de Velde</b>	<b>21/06/71</b>

<b>(Horta-pand)</b>					
50.	Palmerston(laan)	4-6	M	Hotel Van Eetvelde (Geheel)	18/11/76
51.	Palmerston(laan)	20	A	Libanon-ceder en de perimeter ervan	06/05/93
52.	Jubelpark		S	Jubelpark	18/11/76
53.	Jubelpark		M	Centrale arcade en de 2 zuilengangen	29/06/84
54.	Jubelpark		M	Gebouwtje Jef Lambeaux (Geheel)	18/11/76
55.	Leopoldpark		S	Leopoldpark	18/11/76
56.	Leopoldpark		M	Vleugel van het vroegere klooster van het Koninklijk Instituut voor Natuurwetenschappen	26/01/87
57.	Leopoldpark		M	Vroeger Solvay-Instituut	08/08/88
58.	Leopoldpark		M	Vroeger Anatomisch Instituut (Mundaneum)	08/08/88
59.	Filips de Goede(straat)	55	M	Pand (Gevel, dak, trapleuning en glas-in-loodramen van het pand)	02/07/98
60.	Filips de Goede(straat)	70	M	Hoekhuis (Gevels, dak)	08/08/88
61.	Renaissance(laan)	27-33	M	Koninklijke Militaire School (Bepaalde gedeelten)	23/03/94
62.	Wetenschap(straat)	27-35	M	Panden	23/12/93
63.	Willem de Zwijger(straat)	34	M	Pand (Gevel, dak)	08/08/88
64.	Toulouse(straat)	47	M	Pand (Geheel, inclusief de hekken aan de straatkant)	09/07/92
65.	Trier(straat)	53	E	Pand, samen met dossier 2043-254-0 (Gevel aan straat, dak)	04/04/96
66.	Trier(straat)	55-57	E	Panden, samen met dossier 2043-254-0 (Gevels aan straat, daken)	04/04/96
67.	Van Campenhout(straat)	51	M	Pand (gevel, voordak)	29/02/84
68.	Van Campenhout(straat)	51	M	Uitbreiding van de klassering tot de bel étage, het geheel van het schrijnwerk en de glas-in-loodramen van het pand	02/07/92

Gelet op de bestaande rechtstoestand kan men zich zonder meer rekenschap geven van het patrimoniaal belang van het geheel van de wijk. Het belang van de bescherming zet op de voorgrond wat hier geaccentueerd dient te worden, namelijk het feit dat het onroerend patrimonium één van de voornaamste troeven van de Noordoostwijk is.

Uit de waarneming van de sinds het bestaan van de ordonnantie aangaande de bescherming van het patrimonium aangewende klasserings- en behoudsprocedures kan een belangrijke evolutie vastgesteld worden.

Voor de regionalisering van het patrimoniaal beleid bestaan de geklasseerde goederen hoofdzakelijk uit de sites rondom het Jubelpark, het Leopoldpark en het Frère-Orban-en het de Meeûsquare. De geklasseerde panden liggen hoofdzakelijk binnen of vlak langs die sites. De andere klasseringen betreffen enkele panden in het oudste deel van de Leopoldwijk (tussen de kleine ring en de Trierstraat) en rondom het Maria-Louiza-square en de Palmerstonlaan.

Tussen 1993 en 31 oktober 1999, datum waarop de lijst hierboven werd bijgewerkt, is het aantal beschermde goederen meer dan verdubbeld. De klassering van het Marie-Louiza-, het Ambiorix- en het Margareta-square is qua oppervlakte het belangrijkste. Hierdoor kan de achteruitgang van de site tot staan gebracht worden. Hij is echter te laat in werking getreden om te voorkomen dat er breuken ontstonden in de waarde ervan als geheel ; deze zullen moeilijk te herstellen zijn. De bescherming van panden rondom het Frère Orban- en het de Meeûsquare ligt in het verlengde van het al ondernomen werk en streeft ernaar in te staan voor de duurzaamheid van het historisch hart van de Leopoldwijk. Een nieuw aspect is de bescherming van panden langs de assen die loodrecht staan op de kleine Ring. Zo zijn er momenteel meer dan twintig gebouwen langs de Jozef II-, de Wet-, Belliard-, Montoyer- en Luxemburgstraat met een beschermde status. De bescherming blijft echter vaak beperkt tot de voorgevel. Het risico van

gevelvertoon is dus groot, want het gaat hier om kantoorgebouwen, waarvan de gebruikers vaak meer waarde hechten aan functionaliteit dan aan architectonische kwaliteit.

### **2.2.1.2. Niet-beschermde opmerkelijke goederen**

Er bestaat nog een aanzienlijk aantal opmerkelijke goederen zonder enige bescherming in een wijk waar er op immobiliëngedebied heel grote belangen op het spel staan.

#### *2.2.1.2.1. Het gezoneerd reglement*

Er zijn maar weinig gebouwen in de wijk rondom de squares en om het Jubelpark die het voorwerp uitmaken van een behouds- of beschermingsbesluit of -procedure. Er dient aan herinnerd te worden dat het gezoneerd reglement voor de bouw in de wijk en dan in het bijzonder in artikel 29 ervan, toeziet op de bescherming van gebouwen van opmerkelijke architectonische kwaliteit.

De noodzaak bestaat echter tot het klasseren van de volgende gebouwen wegens de uitzonderlijke kwaliteit ervan zoals aangeduid in bijlage 3 van dit reglement :

- Buduognatusstraat, 14 ;
- Leonardo da Vincistraat, 2 ;
- Eburonenstraat, 66 ;
- Corregiostraat, 35 ;
- Palmerstonlaan, 18 en 20 ;
- Saint-Quentinstraat, 30.

De volgende gebouwen en ensembles, die volgens bijlage 3 van het reglement een grote architectonische waarde hebben, moeten het voorwerp uitmaken van een maatregel tot behoud :

- Troonsafstandsstraat, 31 ;
- Ambiorixsquare, 7, 10, 12, 13, 46a, 47, 48, 49 en 49a ;
- Brabançonnestraat, 4 ;
- Karel Martelstraat, 33 ;
- Clovislaan, 15 ;
- Eedgenotenstraat, 123 ;
- Eburonenstraat, 52 ;
- Franklinstraat, 22 ;
- Grevelingenstraat, 39 ;
- Gutenbergsquare, 16 ;
- Livingstonelaan, 33a ;
- Lutherstraat, 28a ;
- Maria-Louizasquare, 67 ;
- Hamerstraat, 72a ;
- Michelangelostraat, 8, 10, 60, 80 en 86 ;
- Newtonstraat, 21 ;
- Orteliusstraat, 14 ;
- Palmerstonlaan, 9-11-13 t/m 17, 19, 21 t/m 27 ;
- Filips de Goedestraat, 68 ;
- Saint-Quentinstraat, 32 ;
- Willem de Zwijgerstraat, 49 en 58a ;
- Van Campenhoutstraat, 63.

### 2.2.1.2.2. *Schoolarchitectuur*

Noch het Jacqmainlyceum, in het Leopoldpark, noch de voorbereidingsschool ervan aan de Veroneselaan 21 zijn beschermd. Dit is vooral bijzonder jammer voor de voorbereidende afdeling, die één van de meest geslaagde verwezenlijkingen is van het bouwprogramma van de Modelschool dat werd opgesteld door C. Buls en de Onderwijsliga.

### 2.2.1.2.3. *Moderne en eigentijdse architectuur*

Het is schrijnend te moeten vaststellen dat er voor de recentere bouwwerken helemaal geen bescherming is. Zo zijn het Residence Palace en met name de binnenplaats, het theater en het zwembad ervan niet beschermd.

Ook andere kantoorgebouwen die door de eraan verwezenlijkte vernieuwingen, door het goed doen uitkomen of door de uitzonderlijke ligging ervan dienen vermeld te worden.

In de afgelopen jaren vond er in de wijk een versnelling plaats in de beschermingsmaatregelen, waarover men zich alleen maar kan verheugen. Maar uit die maatregelen blijkt niet altijd een grote mate van samenhang, doordat er eerder « buitenkansjes » aangegeven worden. Het proces moet dus voortgezet worden, maar dan uitgaande van een globaal project van het type « gezoneerd reglement voor de Squares », dat wordt uitgebreid naar de wijk in haar geheel (of toch bijna).

## **3. EEN GEMEENTE VIA HAAR PROJECTEN**

### **3.1. De stedenbouwkundige plannen**

#### **3.1.1.1. BBP 60-03 (Stevin-wijk)**

Het basisdossier Stevin ligt tussen de Stevin- en de Jozef II-sstraat, de Karel de Grote- en de Livingstonelaan.

De doelstellingen van het BBP zijn :

- het integrale behoud van blok 1 als groene ruimte ;

- de bescherming van de huisvesting aan de rand van het Europatalud ;

- de bescherming van het monumentenpatrimonium, waarbij echter heropbouw op bepaalde plaatsen waar de bouw in slechte staat verkeert wordt toegestaan, maar beperkt wordt tot operaties van geringe omvang ;

- de bescherming van de binnenkant van nog sterk met groen begroeide blokken ;

- de mogelijkheid tot vestiging van buurtwinkels en vrije beroepen binnen de grenzen van het ontwerp-GBP.



In het BBP wordt een vloeroppervlakte van 37.887m<sup>2</sup> voor de huisvesting voorgesteld ; 5.694m<sup>2</sup> voor handelszaken, kleine werkplaatsen en ambachtelijke activiteiten ; 5.783m<sup>2</sup> voor groene ruimten (blok 1).

### **3.2. Aanvragen tot belangrijke vergunningen**

Er moeten in de wijk enkele grote projecten benadrukt worden die aan de gang zijn of op zeer korte termijn van start gaan en die tegelijkertijd te maken hebben met de openbare ruimten en met privé-percelen of -blokken.

In het Jubelpark werden diepgaande studies tot een goed einde gebracht, wat leidde tot een afgeleverde vergunning om de door de wegopening van de Kennedytunnel teweeggebrachte breuk ingrijpend te verzachten. Het fysieke en visuele effect ervan zou zo beduidend afnemen. Maar er is om verschillende redenen nog geen sprake van hem volledig weg te werken : dat zou leiden tot heel hoge uitvoeringskosten en vooral hoge exploitatiekosten, doordat dit de volledige herdefiniëring van de verluchting van de tunnel zou vergen, die momenteel functioneel is voor twee « korte » tunnels ; de werkdruk voor één enkele lange tunnel zou namelijk veel hoger moeten komen te liggen.

De squares ondergaan een ingrijpende heropleving nu de werkzaamheden begonnen zijn en in de komende maanden in een tamelijk snel ritme hun vervolg zullen vinden. Aan het einde van die werkzaamheden - met een prijskaartje van verschillende tientallen miljoenen franken - hervindt de wijk een deel van haar prestige en aantrekkelijke voorwaarden voor gebruik van de sites door de omwonende bevolkingsgroepen. De verschillende als een snoer achter elkaar liggende groene ruimten dienen voorzien te worden van specifieke functies, waarbij één deel bestemd wordt als wandel- en rustruimte, een ander deel als speel- en ontspanningsruimte en nog een deel gewijd wordt aan het esthetisch patrimonium.

Ook ondergaat het Leopoldpark een geleidelijke herwaardering die op verschillende wijzen tot uiting komt : het openstellen van nieuwe toegangswegen, het afbakenen van een meer samenhangende randbebouwing (Maalbeekstraat en Waverse Steenweg), het renoveren van de groene ruimten, het afschaffen (in de toekomst) van de parkeergelegenheid, het afwerken van de aanplantingen naast het Europees Parlement, het renoveren-ombouwen van de binnen de site staande gebouwen, enz.

De ingrijpende renovatie van het metro-station Maalbeek nadert zijn einde en is een realisatie die het een ander aanzien heeft gegeven, ook al blijft het daar een beetje « bekneld » liggen in een technisch tamelijk eng bouwformaat. Maar toch geeft het voortaan een humanistische boodschap af die in contrast staat met de sterk functionalistische afwerking die er vroeger prevaleerde.

De NMBS heeft grote projecten in de zone. Er lijkt een consensus te bestaan ten aanzien van het opvoeren tot 4 sporen van lijn 161 tussen Schuman en Watermaal ; dit zal waarschijnlijk vergezeld gaan van de volledige renovatie van het « laterale station » Schuman, dat gebouwd zou worden in het in het kader van de renovatie van het Berlaymontgebouw geplande technische vacuüm. Dat zou echter de verplaatsing vergen van de verkeersingang van de Wettunnel, wat niet zonder kleerscheuren zal gebeuren en niet zonder gevolgen zal blijven voor de goede inrichting van de omgeving boven de grond.

Er is tot op heden echter geen consensus te vinden ten aanzien van de noodzaak voor het aanleggen van de « Schuman-Josaphat »-verbinding onder de Kortenberg-wegtunnel. Nog afgezien van een ingrijpend infrastructuurprobleem en de gevolgen van de bouw op de stad, die toch minstens gedeeltelijk onvermijdelijk zijn, is de basiskwestie te weten voor wie dit project kan/moet dienen in termen van dienstschema/bereikbaarheid van de stad om te kunnen zorg dragen voor de harmonieuze ontwikkeling ervan. Het is nog te vroeg om de situatie correct in te schatten, maar er bestaat duidelijk een tamelijk fundamentele tegenstelling/verschil in standpunt tussen het Gewest dat voorstander is van een RER-

netwerk dat gesplitst wordt ten opzichte van de Noord-Zuidverbinding, en de NMBS die dit nieuwe dienstenaanbod wil concentreren op de bestaande verbinding. We verwijzen naar het hoofdstuk « verkeersbewegingen-mobiliteit » voor een grondigere bestudering van dit punt.

Ten aanzien van dit infrastructuurproject stelt zich ook de kwestie van de aanleg van een nieuw haltepunt op het Jamblinne de Meuxplein : uit de studies blijkt het potentieel ; de buurtbewoners lijken er vooral een bron van overlast in te zien.

De renovatie van het Berlaymontgebouw nadert zijn voltooiing met rasse schreden, wat deze keer aanleiding geeft tot de werkelijke hoop dat het project in de loop van 2002 wordt afgerond. Die verwezenlijking zal het prestige van de wijk zonder meer met sprongen omhooghelpen en verder zal het leiden tot nieuwe functies in de naaste omgeving.

Voor het blok (of stuk van het blok) gelegen tussen de Etterbeekse Steenweg, de Wetstraat en de spoorweg loopt momenteel een dubbele aanvraag voor een stedenbouwkundige - en een milieuvergunning. Het betreft hier een uitermate ingrijpende afbraak-heropbouwoperatie, waardoor het geheel functioneler moet worden, de oppervlakten boven de grond aanzienlijk moeten toenemen en de ruimten aan de drie kanten ervan op een meer samenhangende, vriendelijkere manier moeten worden afgesloten.

In de onmiddellijke nabijheid van de Noordoostwijk stelt zich nog altijd de kwestie van de voltooiing en de toekomst van de Leopoldruimte. Het ziet ernaar uit dat de projecten met betrekking tot de nieuwe gebouwen « D4-D5 » voorspoedig vorderen om in het kader van de uitbreiding van de Europese Unie door het Europees Parlement in gebruik genomen te worden. De volledige ruimte is voorlopig - voor hoe lang nog ? - echter nog niet klaar, wat tegelijk te maken heeft met de in het zuidelijk deel te bouwen woningen, met het station en het de vloerplaat ; bovendien blijft de volledige ruimte nog steeds heel sterk geïsoleerd van de rest van de stad, ondanks de onlangs in gebruik genomen voetgangersverbindingen.

### **3.3. Projecten in wording**

In het hoofdstuk gewijd aan verkeersbewegingen hebben we een ruime weerspiegeling gegeven van het gewestelijke project « Wegen/Paden van Europa » dat betrekking heeft op de volledige zone gelegen tussen het Schumanplein, de naaste omgeving van het Luxemburgplein en het Jourdanplein. Het is op het moment moeilijk te weten wat er in verband met dit project concreet tot stand gebracht zal worden, doordat het hier om grote budgets gaat, die nog niet in de gewestelijke begrotingen of in het samenwerkingakkoord tussen de Federale Staat en het Gewest ingeschreven staan.

Sinds lang al stelt zich ook heel scherp de kwestie van de renovatie van de grote gewestelijke assen die de wijk haar structuur geven, in het bijzonder de Wetstraat en de Etterbeekse Steenweg, maar ook de Belliardstraat. Er werden al deelstudies verricht, zowel op initiatief van de openbare instanties als van aanwonende eigenaars, die binnen korte tijd geïntensiveerd zouden moeten worden om te kunnen hopen op concretisering ter plaatse in de onmiddellijke toekomst.

Er worden als sinds verschillende jaren op initiatief van privé promotoren projecten voor de heropbouw van de naaste omgeving van de Etterbeekse Steenweg tegenover Justus Lipsius ter tafel gebracht, waaraan tot op heden echter nog geen enkel gevolg werd gegeven. Zo blijven er voor het imago van de wijk weinig aantrekkelijke braakliggende ruimten bestaan ; voor de ontwikkeling daarvan zal een duidelijke herbepaling vooraf nodig zijn van de looplijn van de Etterbeekse Steenweg waarvan de grenzen lichtjes aangepast zouden kunnen worden zodat er meer mogelijkheden vrijkomen tot heropbouw. De herinrichting van de Steenweg zou ook kunnen verlopen via het weer laten doorlopen ervan achterin het dal (naaste omgeving van de kruising met de Belliardstraat), maar dat zou

haalbaarheidsproblemen kunnen opleveren in verband met de ondergrond en met de infrastructuur die de afdekplaat stutten over de wegtunnel en het stormbekken.

### **3.4. Grote infrastructuur en de geplande investeringen en de gevolgen ervan**

Zoals we al aangaven zullen de spoorwegprojecten ongetwijfeld de zwaarste gevolgen hebben op de inrichting van de wijk. Meer in concreto :

- Het opvoeren tot 4 sporen tussen de Leopoldwijk en Schuman veronderstelt de bouw van een nieuw kunstwerk onder de Belliardstraat, wat een behoorlijk aantal minstens plaatselijke wijzigingen (lengteprofiel, aansluiting aan bestaande gebouwen, enz.) tot gevolg zou kunnen hebben, nog afgezien van de gevolgen van de bouw.
- Het vergt ook een - zij het geringe - verbreding van het platform van de spoorweg-site ten koste van privé percelen. Er werden in het verleden weliswaar al studies terzake verricht, waaruit bleek dat er geringe gevolgen op het vlak van immobiliën uit zouden voortkomen, maar misschien is de situatie sindsdien wel ietwat veranderd, waardoor er andere effecten ontstaan.
- De bouw van een nieuw Schumanstation bis zal, zoals we al zeiden, gevolgen hebben voor de buurt rondom het Schumanplein, doordat het wegbaanvak « Wet » naar het Schumanplein waarschijnlijk in geringe mate opgehoogd - dat wil zeggen verplaatst - moet worden.
- Bovendien veroorzaakt dit bouwwerk niet te verwaarlozen fysieke gevolgen in het souterrain van kantoorgebouwen langs de Kortenberglaan, die in de meeste recente projecten al in aanmerking genomen werden.
- Vervolgens zal het spoorwegbouwwerk geleidelijk zijn plaats moeten innemen onder het wegbouwwerk dat hiertoe werd gepland, dus zonder ernstige gevolgen voor de wijk met zich mee te brengen, te meer daar de bouw voornamelijk ondergronds zou plaats vinden.
- Het is in deze fase echter moeilijk met voldoende nauwkeurigheid de gevolgen aan te geven van de bouw van een nieuw station ter hoogte van het Jamblinne de Meuxplein, maar het is zeker dat die qua afgeleide bouwhoogte en aansluiting met de stadsruimte belangrijker zullen zijn. De studies in verband hiermee worden voortgezet, zonder dat het in dit stadium mogelijk is alle modaliteiten ervan aan te geven.

# **INHOUDSTABEL**

**SCHRIFTELIJKE TEKST  
ARTIESTENFOTO'S**

**I  
VI**

## **DEEL I : BESTAANDE TOESTAND EN DOELSTELLINGEN**

### **1. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND**

#### **1.1. Activiteiten van de stad**

1.1.1. Sociaal-economische kenmerken van bevolking, huishoudens en woningen

#### **1.2. Verkeersbewegingen en mobiliteit**

1.2.1. Plan voor Verkeersbewegingen en Openbare Ruimten

1.2.2. De Paden/Wegen van Europa

1.2.3. Bereikbaarheidsstudie van de Europawijk

1.2.4. Effectenstudies

1.2.5. Mobiliteit in en om Brussel

1.2.6. Andere verwezenlijkingen

#### **1.3. Openbaar beheer**

1.3. Onroerende goederen

### **2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND**

#### **2.1. BBP-en, reglementen en onteigeningen**

2.1.1. Bijzondere Bestemmingsplannen

2.1.2. Reglementen

#### **2.2. Beschermd goederen**

2.2.1. Opmerkelijk onroerend patrimonium

### **3. EEN GEMEENTE VIA HAAR PROJECTEN**

#### **3.1. Stedebouwkundige plannen**

#### **3.2. Belangrijke aanvragen tot vergunning**

#### **3.3. Projecten in wording**

#### **3.4. Grote infrastructuren en de geplande investeringen en de gevolgen ervan**