

REGION DE
BRUXELLES-CAPITALE

VILLE DE BRUXELLES
DEPARTEMENT URBANISME

PLAN COMMUNAL
DE DEVELOPPEMENT

PROJET DE PLAN

DOCUMENT 2

**COMPLEMENTS
A LA SITUATION
EXISTANTE**

PENTAGONE

Etude réalisée par la Délégation au
développement du Pentagone
ERU

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK
GEWEST

STAD BRUSSEL
DEPARTEMENT STEDENBOUW

GEMEENTELIJK
ONTWIKKELINGSPLAN

ONTWERPPLAN

DOCUMENT 2

**TOEVOEGINGEN
AAN DE BESTAANDE
FEITELIJKE
TOESTAND**

VIJFHOEK

Studie uitgevoerd door de Afvaardiging
voor de ontwikkeling van de Vijfhoek ERU

XI-99

HISTORISCHE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN DE STAD	4
1. DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND	8
1. 2. DE ACTIVITEITEN VAN DE STAD	9
1. 2. 1. OVERHEERSENDE STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING PER HUIZENBLOK	10
1. 2. 2. BEVOLKING EN HUISVESTING	11
1. 2. 3. ECONOMIE EN TEWERKSTELLING	19
1. 2. 4. UITRUSTINGEN EN DIENSTEN	23
1. 2. 5. SOCIALE EN GEZONDHEIDSZAKEN	28
1. 2. 6. VEILIGHEID EN PREVENTIE	29
1. 2. 7. CULTUUR EN TOERISME	30
1. 2. 8. HOOFDSTEDELIJKE EN CENTRALITEITSFUNCTIES	33
1. 3. DE VORMEN VAN DE STAD	34
1. 3. 1. OPENBARE RUIMTE EN STADSLANDSCHAP	35
1. 3. 2. DE BEBOUWING	40
1. 3. 3. BINNENTERREINEN VAN HUIZENBLOKKEN	50
1. 3. 4. MILIEU EN LEVENSKADER	51
1. 4. DE VERPLAATSINGEN IN DE STAD	54
1. 4. 1. FIETSVRKEER	55
1. 4. 2. PARKEREN	55
1. 5. ELEMENTEN VAN HET OPENBAAR BEHEER	56
1. 5. 1. ONROERENDE GOEDEREN	57
1. 6. DE SYNTHESE VAN DE DIAGNOSE	59
2. DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND	63
2. 1. HET VERORDENEND LUIK VAN DE GEWESTELIJKE PLANNEN	64
2. 2. DE BIJZONDERE BESTEMMINGSPANNEN	64
2.2.1. ANALYSE VAN DE BBP'S	64
2.2.2. BESLUIT VAN DE ANALYSE VAN DE BBP'S	81
2.2.3. ANALYSE VAN DE GOEDGEKEURDE BASISDOSSIERS	81
2.2.4. CONCLUSIE VAN DE ANALYSE VAN DE GOEDGEKEURDE BASISDOSSIERS VAN BBP'S83	
2.2.5. BBP'S TER STUDIE	83
2. 3. DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN	84
2. 4. DE ONTEIGENINGEN	84
2.4.1. ONTEIGENINGSPANNEN DIE EEN BBP BEGELEIDEN	84
2.4.2. ONTEIGENINGSPANNEN BUITEN BBP'S	84
2. 7. BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED	85
2.7.1. DE BESCHERMDE GOEDEREN	85
2.7.2. DE LIJST VAN WERELDERFGOED VAN UNESCO	86
2. 8. DE STADSRENOVATIE	86
2. 9. HET ADMINISTRATIEVE STATUUT VAN DE WEGENIS EN HET JURIDISCHE STATUUT VAN DE WATERLOPEN	88
2. 10. ROOILIJNPLANNEN	89
2. 11. HET GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG REGLEMENT	89
3. PROJECTEN	90
GEBOUWEN	91
OPENBARE RUIMTE	93

BIJLAGE

LIJST VAN KAARTEN, SCHEMA'S, TABELLEN EN ILLUSTRATIES

95

96

HISTORISCHE EN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING VAN DE STAD

Aan de oorsprong van Brussel kunnen drie geografische kernen onderscheiden worden : de eilanden in de Zenne met een militair *castrum* en een aan St.-Gorik gewijde kapel, de Molenberg (het huidige voorplein van de kathedraal) met een aan St.-Michiel gewijd kapittel met 12 seculiere kanunniken, en de *portus* die zich in de loop van de 11de eeuw ontwikkelde op het kruispunt van de handelsas Brugge - Keulen ten noorden van de St.-Gorikseilanden.

Tussen het midden van de elfde en de dertiende eeuw werden deze kernen ommuurd door een stadswal, 4000 meter lang, op regelmatige afstanden voorzien van torens en met 7 poorten. In tegenstelling tot vandaag was het wegennet omstreeks 1200 spontaan en voornamelijk west - oost georiënteerd, tussen de boven- en de benedenstad : de belangrijkste as was de Steenweg, onderdeel van de eerder genoemde handelsas, die de Naamsepoort verbond met de Vlaamsepoort. Rond de invalswegen ontwikkelde zich aan de rand van de stad ten zuiden, aan de Hoogstraat, de Onze-Lieve-Vrouw ter Kapellewijk, gesticht in 1134, en ten noord-westen, de wijk van het Begijnhof, rond 1250 opgericht in de nabijheid van de Lakensepoort.

De eerste wal werd vlug te klein, en een nieuwe stadsmuur werd opgetrokken tussen 1356 en 1379 of 1383. Met een lengte van 8000 meter, of het dubbel van de eerste, en eveneens voorzien van 7 poorten, had deze omwalling de vorm van een naar het zuiden uitgelengde vijfhoek. Het gebied tussen de twee muren werd in de eeuwen die volgden langzaam verstedelijkt.

In de loop van de zestiende eeuw ontwikkelde zich een nieuwe wijk ten zuiden van de Koudenberg, rond de Onze-Lieve-Vrouw ter Zavelkerk, die in 1304 extra-muros was gesticht : dit werd de geliefde residentie van de adel en de hogere burgerij. De noord-westelijke sector van de stad kende een uitbreiding ingevolge de aanleg van een nieuwe binnenhaven, ten westen van de oude kade en niet ver van het Begijnhof, hetwelk rond hetzelfde ogenblik tot niet eerder geziene bloei kwam. De verkaveling van het Warmoesbroek tussen de oostelijke Zenneoever en de Broekstraat, die in meerdere fasen gerealiseerd werd tussen 1617 en 1639, is van groot belang. Het konden een groot aantal nieuwe straten aangelegd worden, waaronder de lange Nieuwe Onze-Lieve-Vrouwstraat, de huidige Nieuwstraat. In dezelfde periode werd de Papenvest, deel van de eerste stadswal, geslecht en aangelegd. Meer ten zuiden, tussen de westelijke Zenneoever en de Anderlechtsesteenweg, werd in 1639 een plein aangelegd, de Oude Markt, van waaruit zeven straten vertrokken die vandaag nog herkenbaar zijn in het stedelijk weefsel dat het Anneessensplein ontsluit.

Van 13 tot 15 augustus 1695 werd het centrum van Brussel gebombardeerd door de troepen van Lodewijk XIV. De gigantische brand die hierdoor ontstond verwoeste meer dan 4.000 huizen in de meest centrale wijken. In minder dan 5 jaar verrees Brussel in een barokke luister, maar het bombardement had nagenoeg geen enkele weerslag op stedenbouwkundig vlak.

Pas gedurende de laatste decennia van het Oostenrijkse bewind kwam de planmatige stedenbouwkunde tot zijn volle ontwikkeling, met de aanleg van het Martelarenplein op de plaats van de grote blekerij ten oosten van de Nieuwstraat (1774-1776), het Koningsplein op de ruïnes van het in 1731 afgebrande hertogelijk paleis (1775-ca. 1782), het Park van Brussel op de plaats van de Warande (1776-ca. 1785) : drie architecturale gehelen omringd door gevels met een repetitief programma. De ordonnantie van de koninklijke wijk, gereserveerd voor de regering en de elite, dirigeerde in de negentiende eeuw de stedenbouwkundige aanleg van de bovenstad, met name de verlenging van de Koningsstraat naar het noorden (1822) en de aanleg van de Regentschapsstraat naar het zuiden (1827).

Onder het Hollandse bewind werden de veertiende-eeuwse wallen omgevormd tot ringlanen, voorzien van octrooipaviljoenen, die aan de Vijfhoek haar definitieve vorm gaven. Ten noord-westen van de stad werden de terreinen die gewonnen werden tussen de oude wal en de Antwerpselaan, gerealiseerd in de eerste fase van 1819, benut voor de aanleg van een nieuwe binnenhaven. Het Grote Dok, of Handelsdok, werd gegraven in het kader van de moderniseringswerken van het kanaal van Charleroi (1827-1832). Op de terreinen die gewonnen werden in het noord-oosten van de stad werd in 1824 het Oranjeplein aangelegd, het huidige Baricadenplein.

In 1835 werd de eerste spoorlijn, tussen Mechelen en Brussel, ingereden : het eindstation bevond zich buiten de Vijfhoek, aan de Groenelaan. In 1840 werd het Bogaardenstation geopend in het zuiden van de stad, in de nabijheid van het Rouppeplein, in de as van de Zuidstraat. In 1846-1847 verbond J.-P. Cluysenaar de wijk van de Grote Markt met de Munt door de Koninklijke Sint-Hubertusgalerijen. Dezelfde architect tekende het plan voor de heraanleg van de "Bas-Fonds" van de Koningsstraat, in de bovenstad. Hiervoor creëerde hij het Panoramaplein, het huidige Congresplein, dat via een monumentale trap in verbinding stond met een lagergelegen overdekte markt.

Vanaf 1845 ondernam de Stad Brussel een herziening van het antieke wegennet en stelde een algemeen rooilijnplan op, dat erop gericht was de voornaamste assen te verbreden en de grenzen van de rijweg in geval van volledige of gedeeltelijke nieuwbouw vast te stellen op de rooilijn. De uiterst punctuele toepassing van het plan verklaren de onregelmatige rooilijnen van sommige straten in het stadscentrum.

Een serie alarmerende rapporten en statistische onderzoeken van de hand van E. Ducpétiaux over de misstanden in de arbeidersmilieus lagen aan de basis van de zuivering van de dichtbevolkte en verpauperde Marollenwijk. Bij deze gelegenheid werd in 1853-1858 de rechte Blaesstraat getrokken, parallel aan de Hoogstraat en gaande van de Kapellekerk tot aan de Zuidlaan.

Het burgemeesterschap van J. Anspach (1863-1879) opende een tijdperk van omvangrijke openbare werken. Hele stadswijken werden gesloopt en wederopgebouwd. De eerste, en waarschijnlijk de belangrijkste operatie was de overwelving van de Zennerivier, gerealiseerd tussen 1867 en 1871 naar een plan van L.-P. Suys. De kronkelige rivier, die tot een riool verworpen was, werd over een afstand van ongeveer 2000 meter overdekt door een brede Y-vormige laan, voorzien van pleinen (De Brouckère, Fontainas, Anneessens) en prestigieuze bouwwerken. In het noord-oosten van de bovenstad moest de verarmde Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk plaats ruimen voor de regelmatige stedenbouwkundige aanleg die architect A. Mennessier in 1874 tekende. De Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk werd een standingvolle burgerwijk, met circus, publieke baden, een theater. Nog in de bovenstad werd tussen 1866 en 1883 in de as van de Regentschapsstraat het grootste publieke gebouw opgetrokken, het Justitiepaleis. De Regentschapsstraat werd op haar beurt voorzien van opmerkenwaardige gebouwen.

Andere in belangrijkheid variërende projecten werden in het laatste kwart van de negentiende eeuw gerealiseerd onder het burgemeesterschap van C. Buls (1881-1899), dat zich concentreerde op de vrijwaring van de historische kern van de stad. Ondanks het verzet van Buls, werd de omvangrijke heraanleg van de Kunstberg onder Leopold II aangevat in 1897-1899 met de afbraak van de oude St.-Rochuswijk. Het project zou pas in 1952 afgewerkt worden, op het ogenblik dat de voorlopige tuinaanleg van Vacherot plaats ruimde voor de huidige situatie.

Een van de prioritaire taken na de oorlog was de afwerking van de Noord-Zuidverbinding. De werken hervatten in 1935 en duurden tot 1958. Gedurende deze halve eeuw van afbreken en nivelleringswerken, waardoor tal van wijken diep gekwetst werden en om en bij 1.200 huizen en tal van straten verdwenen, werd het stedelijk weefsel van Brussel onherroepelijk vernietigd. Een snelweg met vier rijvakken werd aangelegd op de spoorwegtunnel : de Pacheco-, de Keizerinne- en de Keizerslaan. Haast onmiddellijk rezen de kantoorgebouwen aan haar zijden op, zoals het Rijksadministratief Centrum, een kantoorzoning met een oppervlakte van meer dan 6 hectaren tussen de Koningsstraat en de Pachecolaan.

Na de Tweede Wereldoorlog werd de noodzaak aan een globale stedenbouwkundige aanpak vertaald in de opmaak van structuurplannen, zoals het Plan Alpha van 1948, dat het eerste gewestplan moest vormen voor de Brusselse agglomeratie. Opgesteld onder invloed van het Charter van Athene, was het richtinggevend principe van het plan : "de ontvolking van het stadscentrum, zonder voorzieningen, lucht, licht of zon, bevorderen".

Het Plan Techné dat in 1962 werd opgesteld op last van de Stad Brussel betrof enkel het historisch centrum. Het voorzag in de aanleg van een autoring intra muros, verbonden door enorme parkings (voor

1980 dienden 100.000 plaatsen gerealiseerd te worden). Maar in tegenstelling tot het Plan Alpha, voorzag het eveneens een reeks torengedebouwen, om het bevolkingsaantal te doen stijgen van 65.000 tot 100.000, terwijl het historische stadscentrum in zuiver folkloristische geest beperkt werd tot een reeks trapgevels rond de Grote Markt, zonder rekening te houden met de culturele waarde der gebouwen. Meerdere bijzondere plannen van aanleg werden in dit opzicht aangenomen, maar betroffen enkel bepaalde verarmde wijken, die vervangen werden door hoogbouw met sociale huisvesting (omgeving van het Vossenplein en van de Kapellekerk in 1962).

Het begin van de jaren 70 wordt gekenmerkt door een mentaliteitswijziging : publieke opinie, wijkverenigingen, media en bepaalde politieke verantwoordelijken werden zich bewust van de degradatie van het levenskader, de vernieling van het stadspatrimonium en de geest van de stad in het algemeen. In 1971 werd een nieuw beleidsorgaan opgericht : de Brusselse Agglomeratie. De Agglomeratie gaf onmiddellijk het startsein voor het opstellen van de Algemene Plannen van Aanleg (APA) van de 19 gemeenten, en in dezelfde geest werd voor het historisch centrum een beschermings- en renovatieplan opgesteld. Deze renovaties waren gericht op de verbetering van de bestaande situatie op twee belangrijke punten : de homogeniteit van de stedelijke structuur en de menging van de functies. Speciale klemtoon kwam daarbij te liggen op de herbevolking van het centrum, de heraanleg van openbare ruimten, het terugdringen van het verkeer en de bescherming van het architecturale en stedelijke erfgoed. Tot op bepaalde hoogte onderschrijft het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan de richtlijnen die geïntroduceerd werden door het APA.

Het Brussels Gewestplan, dat in 1979 werd opgesteld, is het gelukkige eindresultaat van talrijke pogingen van functionalistische planning. Het Gewestplan is een enorme stap voorwaarts; het bevestigt de menging van het centrum, hecht een grote waarde aan renovatie, en verlaat het wegprogramma. Met het Gewestplan werd ook de procedure vastgelegd voor de bijzondere regels van openbaarmaking, waardoor iedereen die daarom vraagt door de overlegcommissie gehoord kan worden in verband met de belangrijkste aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning.

Bij de oprichting van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest in 1989 werd men zich bewust van het belang van de bevolkingsgroei; de inkomsten van het Gewest zijn ondermeer afhankelijk van de belastingen op de fysieke personen. De goedkeuring van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan in 1994 houdt rekening met dit essentiële gegeven en bevat voor het centrum zeer dwingende voorschriften : het inwonersaantal moet in 2005 gestegen zijn met 30%! Daarnaast bevat het GewOP een geheel van voorstellen waaronder één voor een grotere bescherming van de huisvesting.

LIT. : HENNE, A. et A. WAUTERS, *Histoire de la ville de Bruxelles*, Brussel, 1845; BRAEKEN, J. *De stedenbouwkundige ontwikkeling van het historische centrum in Bouwen door de eeuwen heen, Brussel, Vijfhoek, Liège, 1989, T. I, pp. XXI - XXXIX*; DEMEY, Th., *Bruxelles. Chronique d'une capitale en chantier*, Brussel, 1990.

1. DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

1. 2. DE ACTIVITEITEN VAN DE STAD

1. 2. 1. OVERHEERSENDE STEDENBOUWKUNDIGE BESTEMMING PER HUIZENBLOK

Kaart 1.2.1. bis (Atlas 1, deel 2) Overheersende stedenbouwkundige bestemming

Drie vaststellingen bij de vergelijking van de kaart van anderhalf jaar geleden:

- het aantal leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen die herbestemd werden. Deze situatie is een van de belangrijkste aanduidingen van de dynamiek van de Vijfhoek sinds enkele jaren (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid");
- de nieuwe groene ruimte Fontainas in het westen van de Vijfhoek en de nieuwe Agora space van de Grootsermoenstraat dragen fundamenteel bij tot de verbetering van het levenskader van buurten met een acuut gebek aan groene, rust- en spelruimten (cfr. 1.2.4. "Uitrustingen en diensten");
- het Rijksadministratief Centrum dat langzaam verlaten wordt door de gebruikers. De herbestemming is een van de belangrijkste gegevens voor de komende jaren (cfr. 1.2.2. "Bevolking en huisvesting" en 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid").

1. 2. 2. BEVOLKING EN HUISVESTING

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

1. 2. 2. 1. BEVOLKING

Op de cijfers van het inwonersaantal van de Vijfhoek na (cfr. infra), werden meer gerichte gegevens die reeds aan bod kwamen in het basisdossier (cfr. Document 1), zoals deze van de "Bevolkingsdichtheid", de "Bevolking per nationaliteit" en de "Leeftijdspyramide", niet bijgewerkt. Het betrof gegevens van de Bevolkingstelling van 1991. De volgende telling heeft plaats in 2001.

De reële aantrekkingskracht van de Vijfhoek, zowel voor ontwikkelaars van huisvestingsprojecten als voor toekomstige bewoners, wordt nog niet vertaald in de bevolkingscijfers. Het aantal inwoners is hoger in 1998 dan in 1997, maar pas binnen twee tot drie jaar, wanneer de nieuwe woningen gerealiseerd zullen zijn (cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting" en 4. "Projecten") zullen de bevolkingscijfers een positieve index vormen voor de "dynamiek van de Vijfhoek". De "herbevolking" is een langzaam fenomeen waarvoor een aantal factoren ingevuld dienen te worden.

Grafiek hierna. Evolutie van de bevolking tussen 1300 en 1998 (Vijfhoek)

Grafiek hierna. Evolutie van de bevolking, in %, van 1975 tot 1998 (Politiedistricten, Vijfhoek)

Niettemin is de terugkeer naar de stad een duidelijk waarneembaar verschijnsel:

- De verschillende algemene beleidsplannen die sinds 5 jaar in werking zijn gesteld hebben hun vruchten afgeworpen : huisvesting (cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting"), inplanting van uitrustingen (cfr. 1.2.4. "Uitrustingen en diensten"), veiligheid (cfr. 1.2.6. "Veiligheid en preventie"), verfraaiing en herkwalificatie van de openbare ruimte (cfr. 1.3.1. "Openbare ruimte en stedelijk landschap") ...
- Andere, gerichte beleidsplannen werden in werking gesteld om de terugkeer naar de stad te bevorderen :
 - de oprichting van de Afvaardiging voor de ontwikkeling van de Vijfhoek (oktober 1995), die het accent op het stadscentrum legt en een groot aantal acties heeft ondernomen en strategieën op punt heeft gesteld;
 - de algemene mediatisering van de acties i.v.m. de Vijfhoek, aandachtig gevolgd door de pers;
 - de uitgave van brochures en folders (i.v.m. erfgoed, de geschiedenis van de stad ...). Deze uitgaven kennen steeds een groot succes. Een aantal waren zeer vlug uitgeput;
 - de uitzending "Autant savoir" (RTBF) : "Habiter en ville" ("Wonen in de stad") (1997);
 - de studiedag voor investeerders (maart 1999) (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid");
 - Brussel, mijn geheime tip, Vijfhoek (december 1999) (cfr. 1.2.7. "Cultuur en toerisme");

Een aantal karakteristieken van de terugkeer naar de stad :

Wie keert terug ?

Het profiel van de betrokken bevolking is hetzelfde als dat van de groep die de stad dertig jaar geleden verliet :

- enerzijds de kinderen van personen die uit het stadscentrum vertrokken;
- anderzijds de personen met het profiel van de migranten van de jaren 60 : actieve (gemiddelde of hogere socio-professionele categorie), jongeren tussen 20 en 40 jaar, met hoog onderwijsniveau, dragers van nieuwe samenlevingsvormen (familieverbanden), gekarakteriseerd door een groot deel vrouwen op de arbeidsmarkt.

Het gaat eveneens om een aantal andere bevolkingsgroepen met een aantal van deze karakteristieken (ouderen, buitenlandse kaders ...).

Waarom terugkeren ?

Drie belangrijke factoren liggen aan de basis van deze beweging :

- de centraliteit, "het centrum is praktisch" : nabijheid van de werk- of studieplaats om te ontsnappen aan het pendelen; nabijheid van uitrustingen, flexibel gebruik van vrijetijd; nabijheid van "modieuze" uitrustingen : cybercafé's, bio-winkels ...;
- het historische kader, het hoogstaande parimonium van het stadscentrum : karaktervolle woonomgeving (in tegenstelling tot het modernisme dat ervaren wordt als de oorzaak van een groot aantal vernielingen);
- de kost van de huisvesting, die de concurrentie ten opzichte van andere gemeenten uit het Gewest doorstaat.

I. 2. 2. 2. HUISVESTING

HUISVESTINGSDYNAMIEK

In de Vijfhoek wordt speciale aandacht besteed aan de functionele menging en aan de creatie van nieuwe woningen. De huisvestingsdynamiek is vandaag een onweerlegbaar element. In alle stadsdelen worden werven geopend, waarbij het gaat om belangrijke nieuwbouwprojecten of geïsoleerde renovaties van huizen. Het aantal aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen neemt steeds toe. De interesse van investeerders op zoek naar bouwterreinen of te renoveren sites vormt een teken van deze huisvestingsdynamiek.

Tot het begin van de jaren 90 was het vooral de overheden die nieuwe huisvesting creëerde. De private investeerders zagen enkel de rentabiliteit van kantoren en hotels. Vandaag tonen de contacten en de projecten aan dat ook zij de waarde van huisvestings- of gemengde projecten in het centrum ontdekken hebben.

Het sneeuwbaaleffect van deze positieve veranderingen van het centrum, zorgt ervoor dat een aantal "kleinere" eigenaars, bewoner of niet, gestimuleerd werden om te investeren in hun onroerend goed. De Lakensestraat, met de verbouwing van het A.G.-huizenblok, was een van de eerste symptomen van dit fenomeen : aan de overkant van de straat werden meerdere leegstaande gebouwen gerenoveerd, zoals het tot lofts omgevormde industriële gebouw op nummer 88 en het zeer opmerkenswaardige woonhuis op nummer 84.

De realiteit van de huisvestingsdynamiek is ondermeer het resultaat van het wilskrachtige beleid van de Stad Brussel om het stadscentrum opnieuw te bevolken en de menging in alle wijken te bevorderen. Dit beleid komt ondermeer tot uiting in klare, duidelijke reglementen :

- de traditionele stedenbouwkundige plannen zoals het basisdossier van het GemOP en de nieuwe BBP's laten aan duidelijkheid niets te wensen over.
Het basisdossier van het GemOP creëert een "huisvestingszone" en een "zone voor huisvestingsintensivering" waar hogere plannen kantoortontwikkelingen voorzagen. Het GemOP creëert een "zone voor stedelijke ontwikkeling", die als doel de herstelling van het stedelijk weefsel en de bevordering van de menging op de Noord-Zuidverbinding heeft.
In de lijn van het verordenende luik van het GemOP werden de "Aanbevelingen 002 inzake de stedenbouwkundige lasten in de Vijfhoek" aangenomen door de Stad op 16.10.1998. (cfr. Basisdossier van het GemOP Vijfhoek, Atlas, *Kaart 1 Bestemmingen*).
De nieuwe BBP's worden opgesteld in dezelfde geest als het GemOP en hebben als doel de bescherming van de huisvesting.
BBP's die inmiddels werden aangenomen : Marollen - Kapellekerk en Orts-Devaux. BBP's waarvan het basisdossier werd goedgekeurd : Begijnhof, Goede Bijstand, Marollen - Nieuwland, Koningsstraat. BBP's in herziening : Antwerpen - Alhambra. Op te stellen BBP's : Albertkazerne, Pacheco, Vlaamsesteenweg (cfr. infra en 2.2. "De BBP's");
- de creatie in 1995 van een cel die zich concentreert op de revitalisering van het stadscentrum, de Afvaardiging voor de ontwikkeling van de Vijfhoek (AOV), die ondermeer de investeringen in

huisvesting in het centrum aanmoedigt en bevordert, de projecten begeleidt en erover waakt dat elk project een minimumpercentage aan kwaliteitswoningen bevat, die intens strijd voert tegen de leegstaande gebouwen ...;

- de kwaliteitsvolle heraanleg van de openbare ruimte is de uitdrukking van de wens van de Stad Brussel om een aangenaam en aanmoedigend kader te creëren voor investeerders.

Speciale werkmiddelen

Bepaalde beleidsvormen zijn niet nieuw, maar werden in het kader van het GemOP verbeterd en op punt gesteld, zoals de strijd tegen de stadskankers.

Er werden ook volledig nieuwe werkmiddelen gecreëerd. De resultaten van deze acties op lange termijn zullen echter pas binnen enkele jaren zichtbaar zijn.

- De strijd tegen de stadskankers is een belangrijk middel voor de creatie van woningen (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid");
- de Beurs voor collectieve vastgoedaankopen (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid"). Van de 23 aangeboden sites werden er 9 volledig bestemd voor huisvesting en 7 voor gemengde projecten. 200 woningen, 4.000 m²;
- de studiedag "Investeren in het centrum van Brussel" (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid"), bestemd voor grote investeerders die interesse tonen voor de ontwikkeling van huisvestingsprojecten.

In de analyse van de feitelijke toestand van het basisdossier werd het beperkte aantal woningen - en dus het zeer lage bevolkingsaantal - aan de kaak gesteld, met name in het oosten / noord-oosten van de Vijfhoek. Inmiddels werden reeds meerdere werkmiddelen op punt gesteld om de tertiërisering van deze wijken in te dijken.

- Het BBP "Koningsstraat" (cfr. 2.2. "De BBP's") bevordert een sterkere menging door alle onbebouwde terreinen en alle gebouwen met een huisvestingstypologie te bestemmen voor huisvesting (basisdossier goedgekeurd).
- Het Rijksadministratief Centrum en de Pachecolaan. Het verordenend bestemmingsplan van het basisdossier van het GemOP bestemt dit gebied als "Huisvestingszone" en "Zone voor stedelijke ontwikkeling" (cfr. Basisdossier. Atlas. *Kaart 1 Bestemmingen*). Bij rondetafelgesprekken worden de mogelijkheden om deze sites te bestemmen voor huisvesting besproken (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid")
Tenslotte werd beslist om een BBP "Pacheco" op te stellen, met het oog op de omvang van de stedenbouwkundige wijzigingen die plaats dienen te hebben op deze plaats.
- De Albertkazerne. In het hoofdstuk "Maatregelen", "Zones voor prioritaire vastgoedinterventies" (cfr. Basisdossier. Atlas. *Kaart 3 Te realiseren vastgoedinvesteringen*) van het basisdossier van het GemOP werd gesteld dat de woningen die op deze site generaliseerd kunnen worden een reële opportuniteit vormen om de menging in deze door kantoren en handelszaken veroverde wijk te herstellen.
Sinds 1994 eigendom van de GHMB, werd de site in de loop van 1999 verkocht. De nieuwe eigenaar beschikt nog niet over een project, noch over een precieze kalender. Een BBP "Albertkazerne" zal de huisvestingsbestemming bevestigen;
- De vervaling van bepaalde kantoorvergunningen werd vastgesteld.

In het **westen van de Vijfhoek** is het aantal inwoners voldoende. Hier bevindt zich echter het grootste aantal onbebouwde terreinen en leegstaande gebouwen die een belangrijk potentieel vormen om nieuwe woningen te creëren (cfr. infra) :

- De Wijkcontracten Anneessens - Fontainas en Antwerpen - Alhambra, momenteel administratief beëindigd. De openbare investeringen werden allen aangegaan en de werven worden een voor een afgewerkt (99 woningen, 8.233 m²).

- Het Wijkcontract Papenvest, in uitvoering. De meeste onbebouwde terreinen worden herbestemd voor woningen (ongeveer 110 woningen, 10.900 m² + particuliere operaties die niet ingeschreven zijn in het budget).
- De herziening van het BBP 60-08 Antwerpen - Alhambra dat erop gericht is om de menging huisvesting / kantoren te herstellen, ondermeer door alle gebouwen met een huisvestingstypologie te bestemmen voor woningen.

Overheidsinvesteringen

De overheid, in de huisvestingsdynamiek actief sinds meer dan 20 jaar, gaat door met haar investeringen. De projecten die in uitvoering zijn of ter studie liggen totaliseren 488 woningen (48.390m²).

De Stad Brussel (50 woningen, 4.570 m²). Onder andere :

- renovatie van een serie gebouwen in de Onderrichtsstraat;
- nieuwbouw Spaarstraat / Trapstraat;
- nieuwbouw Nieuwbrug / Pelikaanstraat;
- bouw van appartementen op de hoek van de Van Arteveldestraat en de Zespenningenstraat;
- renovatie van meerdere eengezinswoningen, Pletinckxstraat / Van Arteveldestraat;
- renovatieproject van verlaten gebouwen op de hoek van de Tribunestraat en de Onderrichtsstraat;
- renovatie van een gebouw aan het Oud Korenhuis (werf in uitvoering);
- bebouwing van een terrein op de hoek van de Wolstraat en de Voorzienigheidsstraat.

Het OCMW van de Stad Brussel is sinds enkele jaren een belangrijke acteur in de huisvestingsdynamiek van het centrum (180 woningen, 15.018 m²). Het OCMW renoveert haar vastgoedpark, maar koopt eveneens tal van leegstaande gebouwen aan. Onder andere :

- het grote gemengde complex woningen / handelszaken op de hoek van de Van der Weydenstraat, dat reeds volledig in gebruik is;
- renovatie / nieuwbouw op de hoek van de Locquenghienstraat en de Ophemstraat;
- renovatie van meerdere gebouwen aan het begin van de Hoogstraat (zijde Hallepoort);
- renovatie van een omvangrijk appartementsgebouw in de Damstraat / Bodegemstraat (werf in 1999);
- woningen op de site van het Wijnpaleis (in de voorm. magazijnen Merchie-Pede);
- project voor het einde van de Lemonnierlaan (zijde Zuidstation). Het OCMW is onlangs eigenaar geworden van een aantal leegstaande gebouwen in het huizenblok Lemonnier / Zuid / Woeringen.

De GOMB (159 woningen, 18.402 m²)

- complex van appartementen op de hoek van de Hopstraat en de Nieuwe Graanmarkt (werf in uitvoering in 1999);
- woningen in de Violetstraat, "Auden Olephant" (werf in uitvoering in 1999);
- appartementen Vossenplein (ter studie)
- site Heris (ter studie).

De Sociale Huisvestingsmaatschappijen hebben een kleiner aantal woningen gerealiseerd in het centrum (40 woningen, 3.510 m²). Hier dienen toch genoemd te worden :

- de werf die start in de Papenveststraat (1999 Brussels Familehuis): bebouwing van een braakliggend terrein.
- geheel van woningen in de Montserratstraat (Brussels Haard) (werf in uitvoering in 1999).

Er bestaan daarentegen meerdere projecten voor de verbetering van het comfort en de omgeving van de bestaande gebouwen:

- wedstrijd voor de renovatie van de vijf blokken van de Papenvest (Brusselse Haard).
- project voor de renovatie van de Hellemanwijk, de eerste sociale woningen in het centrum (1912), tussen de Hoogstraat en de Blaesstraat (Brusselse Haard).

Het Woningfonds heeft meerdere projecten en heeft onlangs verscheidene sites verworven :

- drie gebouwen Vandenbrandenstraat / Barthélemylaan waar het Woningfonds voor de eerste maal het concept van lofts zal ontwikkelen;
- Cotubex, een voormalige handel in elektrische toestellen in de Anderlechtsestraat (5.000 m²);
- twee huizen in de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat.

Het Woningfonds, het Gewest ... : 59 woningen, 6.890 m².

Nieuwe huisvestingspolen

In bepaalde wijken kristaliseren zich nieuwe huisvestingspolen, voornamelijk in het westen van de Vijfhoek. Deze nieuwe huisvestingspolen bevestigen en versterken de huisvestingsbestemming van deze zone. Het is interessant om vast te stellen dat zowel openbare als private operatoren aan de basis van deze situatie liggen.

- **Kaasmarkt - Oud Korenhuis - Dinantplein**

De meest belangrijke pool strekt zich uit :

- van de Violetstraat, met een groot project GOMB / privé "Den auden Olephant" (in uitvoering in 1999) en een privaat project (werf in uitvoering in 1999)
- via het Oud Korenhuis, met een project van de GOMB (gerealiseerd) en een project van de Stad Brussel (werf in uitvoering in 1999)
- tot de Villersstraat / Dinantstraat, waar een privaat project in uitvoering is in de voormalige gebouwen van drukkerij Coloprint, en een vergunning afgeleverd werd voor het terrein tussen de Dinantstraat en de Villersstraat.

- **Rijke-Klaren - Van Artevelde**

Een tweede belangrijke pool heeft zich ontwikkeld ten westen van de St.-Gorikshallen. De Stad Brussel heeft haar huisvestingspark van de Van Arteveldestraat uitgebreid met drie gehelen, in het kader van het Wijkcontract Anneessens-Fontainas (gerealiseerd) en een project in de Rijke-Klarenstraat, waardoor het omvangrijke rehabilitatieprogramma van het huizenblok Rijke-Klaren / Groot-Eiland / Pletinckx / St.-Kristoffel vervolledigd werd (gerealiseerd). Een privaat project heeft een groot gedeelte van de Rijke-Klarenstraat gerenoveerd (stedenbouwkundige lasten, gerealiseerd). Twee andere liggen ter studie voor gebouwen in de St.-Kristoffelstraat.

- **Kartuizers - Oude Graanmarkt**

Op initiatief van een private investeerder, en vervolledigd door een nieuw aangelegde openbare ruimte, werd het residentiële karakter van de buurt rond de Kartuizersstraat / Oude Graanmarkt bevestigd door twee gemengde projecten met woningen, kantoren en handelszaken : het eerste strekt zich uit tussen de Kartuizersstraat en de Oude Graanmarkt (gerealiseerd), het andere omvat de renovatie / nieuwbouw van het omvangrijke gebouwencomplex tussen de Oude Graanmarkt, de Moutstraat en de Kartuizersstraat (vergunning afgeleverd).

Een zekerer omvang (van bij de aanvang of in fasen) is een essentiële factor voor het welslagen van een project in moeilijke wijken. Het verleent hen de nodige zichtbaarheid en heeft een complementaire impact op het sociaal beleid en het beleid inzake uitrustingen en verbetering van de openbare ruimte van de overheid. Bovendien zorgen deze grote investeringen voor een niet te verwaarlozen sneeuwbaaleffect, enerzijds t.o.v. de kleine huiseigenaars, anderzijds t.o.v. andere, grote projectontwikkelaars.

Zonder op even markante wijze geconcentreerd te zijn als in de drie genoemde polen, wordt een huisvestingsdynamiek vastgesteld in vijf andere centrale gebieden :

- **De zones van de Wijkcontracten**

- **Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk.** De residentiële bestemming van dit van het einde van de negentiende eeuw daterende stadskwartier werd onlangs bevestigd door een BBP (cfr. 2.2. "De BBP's").
 - een gemengd project in de Verenigingsstraat (gerealiseerd);
 - een project in de Onderrichtsstraat (Stad Brussel, in uitvoering in 1999);

- een geheelontwerp voor het complex op de hoek van de Koningsstraat en de Congresstraat, waar een groot gedeelte gereserveerd is voor huisvesting (vergunning afgeleverd) (leegstaande gebouwen);
- project voor de gebouwen op de hoek van de Onderrichtsstraat / Tribunestraat (Stad Brussel, ter studie in 1999);

- **De Marollen**

De Marollen hebben ten alle tijde blijk gegeven van een relatief intense vastgoedactiviteit : realisaties van particuliere operatoren, soms van zeer hoge kwaliteit (Ons-Heerstraat, Kapellestraat, Vossenstraat, Vossenplein, een zeer interessante herbestemming van de polykliniek Koningin Elizabeth, Priesterstraat, in standingvolle lofts).

Andere operaties :

- bouw van sociale woningen in de Montserratstraat, de laatste fase van de in de jaren 70 aangevatte Pilotrenovatie van de Marollen;
- appartementsgebouw op de hoek van de Voorzienigheidsstraat en de Wolstraat (Stad Brussel);
- Jacqmotte : rehabilitatie van het huizenblok Blaes / Sint-Ghislain / Hoog / Spiegel;
- woningencomplex op het Vossenplein (GOMB);
- diverse gebouwen in de Hoogstraat en de Blaesstraat en het *Palais des Vins* (OCMW).

HUISVESTINGSPOTENTIËEL

De studie inzake het huisvestingspotentiëel is gebaseerd op een concrete terreinkennis.

Deze concrete benadering is gebaseerd op :

- een reële terreinkennis (metingen). De nauwe samenwerking tussen de verschillende administraties laat toe om de gegevens op elkaar af te stemmen. De gegevens werden regelmatig op punt gesteld (terreinmetingen, stedenbouwkundige vergunningen,...);
- het verordenend kader (GemOP).

Globaal potentiëel

Het globale potentiëel situeert zich voor de Vijfhoek rond de **354.500 m²**.

Dit cijfer kan als volgt gesplitst worden :

Benadering via metingen :

- bebouwing van braakliggende terreinen : **162.015 m²** die als volgt opgesplitst kunnen worden :
 - **112.202 m²** (particulieren);
 - **49.813 m²** (overheid); ongeveer **19.735 m²** van deze woningen kunnen gerealiseerd worden door private investeringen in het kader van een verkooppolitiek van de domeinen van de Stad.
- hergebruik van leegstaande gebouwen (geheel of gedeeltelijk) : **161.037 m²**.
Het hergebruik gebeurt met name door de herbestemming van gebouwen : **87.399 m²**.

Benadering via het verordenend kader (Ontwerp GemOP) :

- Inwerkingstelling van de bijzondere verordenende maatregelen van het Ontwerp GemOP:
 - in de Zone voor stedelijke ontwikkeling: **31.500 m²** nieuwe woningen waarvan **25.000 m²** op de site van het Rijksadministratief Centrum (zie BBP "Pacheco").
 - De door het Ontwerp GemOP voorgestelde nieuwe BBP's : met name : "Pacheco" (eerder in rekening genomen), "Vlaamsesteenweg" (ongeveer 8.000 m² worden gerecupereerd via de door de visgroothandelaars verlaten gebouwen), "Albertkazerne" (ongeveer 14.000 m² waarvan ± 10.800 in de kazerne zelf).

De operatoren

- **De private operatoren: 245.842 m²**. Hierbij dient 6500 m² gevoegd te worden die voorzien worden door de ZSO van het GemOP. De 25.000 m² van de site van het Rijksadministratief Centrum zouden gerealiseerd kunnen worden door een privé/openbare samenwerking of volledig privé.

- **De openbare operatoren: 77.210 m² woningen.**
 - de Stad Brussel heeft **4.250 m²** nieuwe woningen in de werf staan (zie hoger terreinen van de Stad)
 - het OCMW: **15.000 m²**.
 - de sociale huisvestingsmaatschappijen: **3.510 m²** nieuwe woningen.
 - de GOMB: **16.787 m²** woningen (gemengde operaties).
 - **Partnerschap Stad-Gewest + privaat** : **15.553 m²** (8.553 m² af te werken voor Antwerpen-Alhambra en Anneessens-Fontainas + 7.000 m² voor Papenvest) in het kader van de revitalisering van de achtergestelde wijken.

Termijnen

(private en openbare sectoren)

Op korte termijn (afwerking voor 2005): **230.478 m²**.

Op middellange termijn: **124.074** (92.478 m²+31.000 m²).

KWALITEIT VAN DE WONINGEN

De beschikbaarheid en de kwaliteit van de woningen is het sleutelement waardoor het fenomeen van de terugkeer naar de stad in een breder kader geplaatst kan worden :

- gezien de samenstelling van de gezinnen, woningen met een beperkt aantal kamers, maar niet met een kleine oppervlakte. Niettemin de vraag van grote families naar woningen met een groot aantal kamers (3 à 4 kamers) niet uit het oog verliezen;
- te renoveren woningen, rekening houdend met het in bepaalde gevallen beperkte budget;
- het comfort van de woningen, gezien de kwaliteitseisen van een bepaald type publiek (buitenterras, weinig vraag naar private parkeerruimte);
- woningen met symbolische waarde, woningen van bekende architecten, gebouwd in een karakteristieke stijl of voldoende oud voor diegenen die terugkomen naar het centrum voor het "kader". In dit verband kan opgemerkt worden dat de "zone met erfgoedwaarde" van het bestemmingsplan van het GemOP, die de volledige Vijfhoek beslaat, eveneens de interieurs van de gebouwen in aanmerking neemt.

De overheid heeft bepaalde middelen gecreëerd om de kwaliteit van de woningen te controleren :

- "Aanbevelingen 001 voor architectuurontwerpen in het historisch centrum" (cfr. 1.3.1.1. "Stedelijk landschap") waarin o.m. de kwaliteit van de interieurs van de gebouwen aan bod komt, zowel bij renovaties als bij nieuwbouw;
- advies aan en begeleiding van architecten en eigenaars door de AOV (cfr. 1.3.1.1. "Stedelijk landschap");
- het nieuwe Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement (cfr. 2.14. "Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement") : zeer strikte normen inzake de oppervlakten en het volume van de woningen, inzake de hygiëne, de uitrustingen en de verplichte dienslokalen voor nieuwe woningen : de minimale woonbaarheidsnormen voor de woningen (GSR, Titel II);
- Geluidsplan (cfr. 1.3.4. "Milieu en levenskader") : normen inzake de geluidsisolatie van de woningen.

Naast deze bestaande regelgevingen, twee opmerkingen:

- de noodzaak om het bestaande woningpark te renoveren en aan te passen aan de huidige comfortnormen (keukens, sanitair, verwarming);
- de verdeling van bestaande woningen in kleinere (meer winstgevend) eenheden zoals studio's en studentenkamers vermijden, zeker indien de gebouwen een typologie vertonen die beter past voor een ander type woning, met name een- en meergezinswoningen (groot aantal aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in deze zin).

Hier dient het belang van de rol van het associatieve milieu in het kader van de kwaliteit van de woningen onderlijnd te worden : advies, huisbezoek ...

Kwaliteit van de sociale woningen

De sociale huisvestingsmaatschappijen besteden meer en meer belang aan de renovatie van woningen. In het centrum worden grondige renovaties van meerdere gehelen geprogrammeerd :

- Maria-Hendricawijk (programma 1999 - 2001);
- Werfkaai;
- Hellemanswijk (Hoog / Blaes).

Bovendien wordt het comfort van 390 woningen verbeterd.

In 1999 werd eveneens een wedstrijd georganiseerd voor de renovatie van de 5 blokken van de Brusselse Haard aan de Papenvest.

SOCIALE MENGING VAN DE WONINGEN

In meerdere woningoperaties wordt geijverd voor een grotere sociale menging van de woningen:

- bouw van kleine eenheden door sociale huisvestingsmaatschappijen : Papenvest (Brussels Familiehuis) en Montserratstraat (Brusselse Haard);
- Sociale Verhuurkantoren (SVK) : verhuring en beheer (soms renovatie) van zeer kleine eenheden voor families die beantwoorden aan de criteria van sociale woningen;
- sociale menging in bepaalde operaties van het OCMW, zoals het *Palais du Vin*;
- diversificatie van de typologie van de woningen die aangeboden worden door het Woningfonds : renovatie van lofts;
- diversificatie van de typologie van de woningen die gebouwd worden in het kader van het Wijkcontract Papenvest : lofts.

1. 2. 3. ECONOMIE EN TEWERKSTELLING

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

1. 2. 3. 1. TEWERKSTELLING

De gegevens van Stratec (1991) en van de bevolkingstelling van het NIS (1991), die reeds aan bod kwamen in het basisdossier, werden niet bijgewerkt. Het is dus niet mogelijk om vergelijkingen te maken of nieuwe conclusies te trekken.

NIEUWE INITIATIEVEN

- Wijkregie (cfr. 1.2.5. "Sociaal en gezondheidsbeleid"). Deze vzw, opgericht in 1996, vormt personen die genieten van een minimuminkomen in de renovatie van gebouwen. Een twintigtal personen werden gevormd door op een bouwwerf te werken. Naast de vzw, beoogt de Wijkregie bovendien de oprichting van een commerciële structuur, die zou toestaan om de arbeiders te helpen bij het vinden van een vaste werkplaats.
- Recyclart (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") bevat een vormings- en integratielink. In samenwerking met de Plaatselijke Missie van de Stad Brussel wordt de renovatie en de binneninrichting van het StationKappellekerk verzekerd door 16 personen. Hun contract loopt af einde juni 2000. Het kan dienen als visitekaartje in hun verdere carrière.
- Initiatiefwijken (cfr. 2.8 "De stadsrenovatie") waarvan een van de doelstellingen de creatie van buurtwerkgelegenheid is : pilootoperaties waardoor in totaal 37 personen voor bepaalde duur aan het werk kunnen. Speciale opmerking : in de aanbestedingen van de werken van de Initiatiefwijken worden sociale clausules opgenomen.
- Het *Palais du Vin* (OCMW), Huidevettersstraat, waarvan de herbesteding een recyclagecentrum (1000 m²) voor meubels, huishoudtoestellen en andere voorwerpen omvat. Sinds augustus 1997 worden hier een tiental personen opgeleid.
- URBAN I (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie")
 - creatie van een uitvalsbasis voor jonge ondernemingen : het **Bedrijvencentrum Dansaert**, waar 15 tot 30 kleine ondernemingen gehuisvest worden, waarvan bij meer dan de helft aandacht uitgaat naar de sociale herintegratie.
 - Twee belangrijke luiken : creatie (mode, design...) en de gevorderde tertiaire markt (communicatie, multimedia).
 - Het centrum zou operationeel moeten zijn in het voorjaar van 2000.
 - De diensten die aangeboden worden door het Bedrijvencentrum Dansaert zijn talrijk : advies i.v.m. de oprichting van de onderneming, lokalen, opvolging van jonge ondernemingen (boekhouding, verzekeringen, marketing, banken, communicatie ...). Het doel is om op termijn elke nieuwe onderneming die zich op de site vestigt te laten genieten van de ervaringen van de "oudere" ondernemingen. Men moedigt eveneens de samenwerking tussen de verschillende bedrijven aan. Om dit project te ontwikkelen heeft de Stad Brussel in het kader van de "Beurs voor collectieve vastgoedaankopen" (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid") een leegstaand gebouw in de Aalststraat aangekocht (7.500 m²).
 - de coöperatieve voor bouwrenovaties **BRENCO** is erkend als pilootproject voor professionele herintegratie. Het doel is om een opleiding te verstrekken aan ondergekwalficeerde personen.

De lijst van acties die hierboven werd beschreven is zeker niet volledig. Er bestaan een aantal initiatieven voor de tewerkstelling van personen met een meer beperkte reikwijdte, zonder hiermee hun nut in vraag te stellen. Het tewerkstellingsprobleem van het stadscentrum zal door deze initiatieven niet volledig opgelost worden, maar ongekwalificeerde personen kunnen via deze weg werk vinden.

1. 2. 3. 3. ECONOMIE

Bij het ontbreken van de voorwaarden die gesteld worden door moderne ondernemingen, zet de desindustrialisatie van het centrum zich verder :

- de visgroothandels van de Baksteenkaai hebben het centrum verlaten ingevolge Europese richtlijnen waaraan niet voldaan kon worden in hun bestaande ruimtes, met als gevolg dat talrijke gebouwen leeg staan;
- de voormalige drukkerij van de "Echo van de Beurs", NIMIFI, heeft definitief haar lokalen (8.000 m²) verlaten voor een nieuwe vestiging in een zoning. De herbestemming van het gebouw wordt gelukkig reeds bestudeerd (huisvesting/ ateliers / school);
- witgoedhandel Bouss groepeerd zijn activiteiten buiten het centrum (6.000 m²). Het gebouw wordt aangekocht door een groep van de "Beurs voor collectieve vastgoedaankopen" (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid").

Een positieve noot : Urban I creëert een **plaatselijk economieloket** met als missie de economische ontwikkeling van ondernemingen te bevorderen d.m.v. een onthaalfunctie, steun en advies i.v.m. het beheer. In bepaalde gevallen kan het loket doorverwijzen naar andere instanties (GOMB, GWIB, BGDA...).

Het team bestaat sinds augustus 1998. De aanvragen zijn zeer talrijk en met de steun van het loket zijn reeds een aantal ondernemingen kunnen starten.

Hier kunnen ook een aantal projecten van de "Beurs voor collectieve vastgoedaankopen" vermeld worden, waarin KMO's werden geïntegreerd (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid").

BESCHIKBARE LOKALEN VOOR ONDERNEMINGEN

De inventaris van beschikbare lokalen voor ondernemingen van de GOMB is een uitstekende bron voor dit soort gegevens. De cijfers die in het basisdossier van het GemOP geïntegreerd werden dateren van oktober 1996. Men stelt vast dat de huidige cijfergegevens volledig verschillend zijn. De oppervlakten voor werkplaatsen die in 1999 beschikbaar waren vertegenwoordigen nog maar 5% van deze van 1996. Voor de opslagplaatsen, nog maar 8%. Voor de handelszaken, 48%.

Voor deze wijzigingen kunnen enkel hypothesen voorgesteld worden, zonder wetenschappelijke onderschrijving evenwel :

- de sinds enkele jaren groeiende vraag naar woningen van het type loft kan meer en meer ruimte voor werk- en opslagplaatsen innemen (cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting", 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid");
- de verkoop of het verhuren van dit soort oppervlakken gebeurt zeer vlug en kan daardoor niet geïnventariseerd worden door de GOMB;
- een derde hypothese kan erin bestaan dat handelszaken meer en meer voormalige werk- en opslagplaatsen innemen. In dit verband kan een handelszaak in de Washuisstraat genoemd worden, die onlangs de voormalige kurkenfabriek Girbal aankocht met het oog op de uitbreiding van de handelsfunctie.

Type ruimte ¹	Oktober 1996	Oktober 1999
Werkplaatsen	40.400 m ²	2.055 m ²
Opslagplaatsen	57.000 m ²	4.500 m ²
Handelszaken	2.900 m ²	1.415 m ²

1.2.3.4. HANDEL

Kaart 1.2.3.2. bis (Atlas 1, 2de deel) Handelszaken

¹ De andere gegevens die in het basisdossier aan bod kwamen werden hier niet overgenomen, omdat ze niet vergeleken kunnen worden met de gegevens van 1996. In 1996 werden de kantoorruimten niet systematisch geïnventariseerd, in tegenstelling tot vandaag, waardoor ondermeer de besluiten gewijzigd werden, met name inzake de gemiddelde kostprijs.

Kaart 1.2.3.2. bis (Atlas 1, 2de deel) Index van de handelsactiviteiten

NIEUWSTRAAT

Deze handelspool ondergaat een belangrijke gedaanteverwisseling :

- de openbare ruimte werd op een kwaliteitsvolle manier volledig opnieuw aangelegd;
- City 2 wordt gerenoveerd (1999).

De Nieuwstraat bekleedt de dertiende plaats op de wereldlijst van handelspolen. De wijzigingen van dit type as maken dat er haast enkel grote oppervlakken vertegenwoordigd zijn, en er geen plaats meer is voor kleinhandelaars.

De openbare ruimte van de volgende handelsstraten werd eveneens verbeterd : St.-Goriksplein en omgeving, Oude Graanmarkt, Kartuizersstraat, Steenstraat. De St.-Hubertusgalerijen werden volledig gerestaureerd.

TOWN CENTER MANAGER

In het basisdossier van het GemOP werd verwezen naar de Town Center Manager (TCM) "Centrum" die de verbetering van het merkimage en de dynamisering van het stadscentrum als doel heeft (van de Beurs tot het Rogierplein, over een breedte van 200 meter, voor een totaal van 350 handelszaken; financieel ondersteund door een partnerschap tussen de Stad Brussel, de handelaars en de eigenaars):

- oprichting van een "fietstaxidienst" gedurende bepaalde perioden, die cliënten van en naar hun parkeerplaats of naar winkels kunnen vervoeren;
- organisatie van tal van evenementen om met zoveel mogelijk handelaars te werken rond eenzelfde thema ...

Anderzijds zijn de "agenten voor de commerciële ontwikkeling" het resultaat van een partnerschap tussen de Stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Handelaarsverenigingen.

Hun actie omvat twee luiken :

- de opstelling van een ontwikkelingsstrategie van de handelskernen, en met name het voeren van een marketingcampagne om het aanbod beter af te stemmen op de verwachtingen van het cliënteel, de ontwikkeling van een positief imago, de organisatie van dynamiseringsacties ...
- de creatie van een aangenaam en veilig klimaat d.m.v. de aanwezigheid van Preventie-agenten, die belast zijn met de preventie voor de verbetering van het leefmilieu, met de bewaking van de buurt, in verbinding met de politiediensten ...

In het centrum worden momenteel drie handelskernen bedekt door een "handelskerncontract", sinds midden '99:

- Nieuwstraat : actie wildparkeren, vuilniszakken, park and shop, toestand van het stadsmeubilair ...

Men merke op dat voor de Nieuwstraat dus twee parallelle inrichtingen bestaan.

- Hoogstraat - Blaesstraat, en de straten die deze twee assen met elkaar verbinden;
- de St.-Jacobswijk (250 handelaars en 1.000 inwoners) : netheidsacties (tussenkomst van de stadsdiensten wanneer een probleem werd vastgesteld, artistieke interventies in de leegstaande winkelruimten (project van de vzw Magazins), onderhandelingen voor voorkeurstarieven in de openbare parkings voor de inwoners en de handelaars van de wijk, spandoeken "Old Town" om de toeristen van bij Manneken Pis aan te trekken, marketingacties voor Halloween en voor Nieuwjaar ...

KWALITEIT VAN DE ETALAGES

Speciale aandacht wordt besteedt aan de kwaliteit van de etalages van de handelszaken.

In de "Aanbevelingen 001 voor de architectuurontwerpen in het historisch centrum" (cfr. 1.3.1.1.1. "Aanbevelingen") wordt een hoofdstuk aan dit thema gewijd. Een grondige ongepubliceerde studie ligt aan de basis van dit hoofdstuk.

Onregelmatige verbouwingen van etalages worden welhaast systematisch stopgezet.

Meer en meer handelaars zijn zich bewust geworden van de waarde van een kwaliteitsvolle etalage. Over het algemeen wordt een verbetering van de ontwerpen vastgesteld. Zo worden ook de etalages met hoge architecturale waarde tegenwoordig beter beschermd.

1. 2. 4. UITRUSTINGEN EN DIENSTEN

1. 2. 4. 2. ONDERWIJSUITRUSTINGEN

RENOVATIE VAN DE SCHOLEN VAN DE STAD BRUSSEL

Cfr. 1.5. "De elementen van het openbaar beheer"

HOGESCHOLEN

Erasmushogeschool Brussel is een hogeschool met 4.200 studenten die op termijn haar verschillende departementen wil groeperen binnen de Vijfhoek (hetzij 2.800 studenten), en in samenwerking met de vzw Quartier Latin Brussel wil promoten als "studentenstad".

Langs Franstalige zijde impliceert de groepering van de hogescholen de bouw van een groot auditorium, wat eventueel gevolgen kan hebben op stedenbouwkundig vlak.

1. 2. 4. 3. SPORT- , SPEL- EN RUSTUITRUSTINGEN

Kaart 1.2.4.3. bis (Atlas 1, 2de deel) Sport-, spel- en rustuitrustingen

In het basisdossier werd gewezen op het gebrek aan kleine sport-, spel- en rustuitrustingen, voornamelijk in het westen van de Vijfhoek, waar nochtans het grootste deel van de bevolking geconcentreerd is.

Een aantal niet onbelangrijke antwoorden werden reeds geformuleerd :

- de creatie van het Fontainaspark : een grote ruimte met rustbanken, een terrein voor voetbal, voor basketball en voor kinderspelen. Op termijn zal het park niet in zijn huidige vorm blijven bestaan; aan het Fontainasplein is een creche van de Stad Brussel gepland;
- aan de grens van de Vijfhoek, het nieuwe park van de Hallepoort (1998-1999), gerealiseerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : een aangename plaats, in hoofdzaak gereserveerd voor rust, gemakkelijk toegankelijk voor families die in het centrum wonen;
- de inrichting van een agoraruimte aan de Grootsermoenstraat die tegemoetkomt aan de vraag van de jongeren uit de buurt (1998);
- een sportzaal zal de plaats van het bestaande voetbalterrein innemen tussen de vijf blokken van de Brusselse Haard (operatie van het Wijkcontract Papenvest);
- de renovatie van het zwembad aan de Reebokstraat;
- de Tuin Haseldonckx, tegenover de vijf blokken van de Brusselse Haard, wordt ingericht als rustplaats met petanqueplein en kinderspelen;
- in het kader van de Initiatiefwijk "Klein Kasteeltje - Vlaanderen" (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie"):
 - creatie van een jeugdhuis en een sportzal in het voormalige dodenhuis van de Stad Brussel;
 - aanleg van een sportterrein op de binnenkoer van het complex van de Brusselse Haard in Houthulstbosstraat;
- de aanleg van de Slakkengang, Blaesstraat en Kapucijnenstraat met installatie van infrastructuur voor basketball, minifoot en roller (1997);
- Washuispark en Jeugd- en Kinderhuis, Washuisstraat, sinds lange tijd gepland (realisatie : eind 2000);
- Hooikaai : project voor de volledige heraanleg na overleg met de inwoners (realisatie in 2001);
- de plaatsing van sport- en speluitrustingen :
 - Anderlechtsepoort;
 - Gieterstraat;
- de creatie van nieuwe speelpleinen :
 - Van Arteveldestraat;
 - Montserratstraat;

- de vernieuwing van het speelplein van de Rodepoortstraat;
- de heraanleg van petanquepistes :
 - complex van de Brusselse Haard Miniemen;
 - Schuitenkaai;
 - hoek Visitandinenstraat en Spiegelstraat.

Hierbij kunnen nog vermeld worden :

- in het kader van het Wijkcontract Papenvast werd het basketbalterrein van de Nieuwe Graanmarkt voorzien van een nieuwe grondmarkering;
- de volgende parken en groene ruimten werden heraangelegd en verbeterd : Albertinapark (in het kader van Brussel 2000), park van Brussel (in uitvoering in 1999 en 2000), groene ruimte van de Brigittinen.

1. 2. 4. 4. CULTURELE UITRUSTINGEN

Kaart 1.2.4.4. bis (Atlas 1, 2de deel) Culturele uitrustingen en cultusplaatsen

In het verordenend bestemmingsplan van het basisdossier van het GemOP werd de gewestelijke circulaire nummer 001 van 18 april 1991 "Gebouwen met culturele bestemming. Bestemmingswijziging" reeds geïntegreerd en zelfs nog verder ontwikkeld, gezien een punt van de circulaire gewijzigd werd : een gebouw met een culturele functie bewaardt verplicht zijn uitrustingsbestemming, en prioritair een bestemming als culturele uitrusting.

In afwachting van de definitieve goedkeuring van het Ontwerp GemOP, en dus van de invoeging van deze verordening, heeft de Stad Brussel het punt reeds willen toepassen (de bevestiging van de Nova als bioscoop is hiervan een getuige); daarom heeft zij de "Aanbeveling 003 inzake de bestemming van culturele gebouwen" aangenomen (College van 1 april 1999).

Binnen de Vijfhoek waren reeds een groot aantal uitrustingen voorhanden. De centrumrol werd nog versterkt door de creatie van nieuwe cultuurplaatsen of de uitbreiding van bestaande instellingen. Andere culturele uitrustingen werden volledig gerenoveerd en hervonden zo een nieuwe jeugd :

NIEUWE UITRUSTINGEN

- de nieuwe bioscoop Kladaradatsch! Palace (1998), op de Anspachlaan, in de gebouwen van de voormalige bioscoop Pathé, die sinds meerdere jaren leegstonden en nu hun oorspronkelijke bestemming terug krijgen;
- het Martelarentheater, Martelarenplein, waarvan de lokalisatie belangrijk is omdat het zich bevindt tussen twee nagenoeg monofunctionele wijken (handel / kantoren), zelfs na de gedeeltelijke herbesteding van het Martelarenplein voor huisvesting. Een cultuurpunt dat 's avonds publiek trekt wijk die anders volledig verlaten zou zijn;
- het Muziekinstrumentenmuseum, Hofberg / Koningsplein, dat na jarenlange aarzelingen eindelijk zijn deuren opent (2000);
- de ruïnes van het paleis van de Hertogen van Brabant, toegankelijk via het Koningsplein, worden gewijd aan diverse wisselende tentoonstellingen;
- de installatie van de vzw Brussel 2000 in een gedeelte van het voormalige winkelhuis Van der Borcht, aan de kant van de Schildknaapstraat, informatie- en onthaalcentrum, tentoonstellingsruimtes ... (werf in uitvoering in 1999). Dit deel van het gebouw werd aangekocht door de Stad Brussel en wordt na Brussel 2000 in erfpacht gegeven aan de Bank Bacob die er een tentoonstellingsruimte zal inrichten;
- het Vaudevilletheater in de Koninklijke St.-Hubertusgalerijen. Een theater dat in de jaren 70 verbouwd werd tot nachtclub. Na meerdere jaren leegstand, hervindt het nu zijn oorspronkelijke bestemming;
- Bronkxtheater bestudeert een project om zich te vestigen op een onbebouwd terrein, Varkensmarkt / Land van Luikstraatje;
- Erfgoed en Cultuur, St.-Gorikshallen. Eigendom van de Stad Brussel, heeft lange perioden van leegstand gekend. Erfgoed en Cultuur heeft hier sinds 1999 haar zetel en groepeerd er

informatiepunten voor de bevolking (Stadswinkel en BIM), tijdelijke tentoonstellingen rond stedelijke thema's en een permanente tentoonstelling over de geschiedenis van het Brussels Hoofdsteljk Gewest;

- Centrum voor jonge stedelijke creatie, cfr. 1.2.7.1. "Cultuur";
- Huis van de Muziek, Lebeauststraat, ontvangt ondermeer het Festival van de Barokke Lente, Ars Musica en de Goudstaven.

UITBREIDING VAN BESTAANDE UITRUSTINGEN

- uitbreiding van de Koninklijke Musea voor Schone Kunsten van België, Koningsplein / Museumstraat, in het voormalige Hotel Gresham / Argentau. Deze uitbreiding is het resultaat van jarenlange moeizame onderhandelingen;
- de uitbreiding van het Koninklijk Munttheater (Opera), Wolvengracht, in een gedeelte van de het voormalige winkelhuis Van der Borgh (werf in uitvoering) : zalen voor voorstellingen en werkplaatsen voor kostuums en decors (voorheen verspreid);
- de uitbreiding van het Museum van de Kant, Violetstraat. TIB zal hier eveneens haar nieuwe lokalen vestigen (voorjaar 2001);
- de uitbreiding van het Bellonahuis, Vlaamsesteenweg;
- de ontwikkeling van het Brigittinentheater, in de voormalige Brigittinenkerk : project voor de ondergrondse uitbreiding van het theater op het terrein van de Brusselse Haard;
- de uitbreiding van bioscoop UGC De Brouckère;
- de uitbreiding van bioscoop Actor's Studio, Greepstraat / Korte Beenhouwersstraat;
- project voor de uitbreiding van bioscoop Arenberg in de kelders van de Koninklijke St.-Hubertusgalerijen.

RENOVATIE VAN BESTAANDE UITRUSTINGEN

- het Paleis voor Schone Kunsten;
- het Huidevetterstheater, Huidevettersstraat, op de plaats van het voormalige St.-Annatheater, is een plaats voor de ontwikkeling van hedendaagse creaties. Samenwerkingen met de jeugd uit de buurt;
- het Bellevuemuseum, Paleizenplein, werd gerenoveerd en uitgebreid;
- Het Theater van de Wonderberg (Stad Brussel), Broekstraat, gespecialiseerd in kindervoorstellingen, wordt grondig gerenoveerd (1999). De inhoud van de programmering wordt eveneens gewijzigd. De pedagogische omkadering wordt belangrijker. Inrichting van creatieve ateliers;
- de Koninklijke Vlaamse Schouwburg (KVS), Lakensestraat (januari 2003); De KVS breidt zich uit op het naburige terrein, Arduinkaai. Een ondergrondse passage verbindt de twee gebouwen;
- de Archieven van de Stad Brussel, Huidevettersstraat;
- Het Cultureel Centrum Rijkeklaren;
- renovatie en uitbreiding van het Koninklijk Parktheater;
- de Beursschouwburg wordt gerenoveerd en uitgebreid;
- het Broodhuis, waarvoor een beheerscontract wordt gesloten met een externe projectontwikkelaar, wordt heringericht.

VIER BELANGRIJKE VASTSTELLINGEN :

- het merendeel van de nieuwe uitrustingen en de uitbreidingen werden geïnstalleerd in gebouwen die sinds meerdere jaren leegstonden of gebouwd op braakliggende terreinen. Zij vormen dus een gedeeltelijke antwoord op de problematiek van de stadskankers (cfr. 1.3.2.3. "Grond- en vastgoedbeleid");
- met de inrichting van deze uitrustingen kreeg een groot aantal beschermde goederen een nieuwe bestemming. Zij dragen hierdoor bij tot de bewaring van het erfgoed van hoge kwaliteit en dus tot de

herbestemming van de kwaliteitsvolle bebouwing van het stadscentrum;

- de "terugkeer" van de bioscopen in de stad. Aan het einde van de jaren 80 bleven er nog maar vier bioscopen over in het centrum.
Vandaag wordt blijkbaar een tegenovergestelde beweging vastgesteld. Op een jaar tijd gingen vijf nieuwe zalen open : drie in het Kladaradatsch! Palace en twee in het UGC de Brouckère.
De bestemming van Nova (Arenbergstraat), gedurende jaren in een preciaire situatie, werd door de Stad Brussel bevestigd in haar functie.
Dit is een zeer belangrijke vaststelling voor het centrum. De Brusselaars "hervinden" het plezier om uit te gaan in de stad ... ondanks de parkeerproblemen, om de ware sfeer van de stad te vinden. Deze vaststelling is nog interessanter wanneer geweten is dat de bioscoop een heel breed publiek aantrekt, van alle leeftijden en alle sociale horizonten.
- Terzelfden titel als de Kunstberg, lijkt het Muntplein en de straten naar de Noord-Zuidverbinding een nieuwe cultuurpool in de stad te worden. De monofunctionaliteit van deze buurt dient vermeden te worden, naast de haast volledig aan horeca gewijde Beschermden Buurt (Beenhouwersstraat en omgeving). Deze bedreiging is echter onwaarschijnlijk. Huisvesting en handelszaken nemen een groot deel van de projecten die voor deze buurt op stapel staan.

1. 2. 4. 5. SOCIALE EN GEZONDHEIDSDIENSTEN

Kaart 1.2.4.5. bis (Atlas 1, 2de deel) Sociale uitrustingen

ZIEKENHUIZEN

De verbouwingen van het St.-Pietershospitaal in de Hoogstraat en van de polykliniek aan de Waterloolaan dienen vermeld te worden. Het Brandwondencentrum, momenteel gehuisvest in het Militair Hospitaal van Neder-over-Heembeek, wordt geïntegreerd in de site.

Het St.-Janshospitaal in de Broekstraat wordt uitgebreid aan de Kruidtuinlaan (werf in uitvoering in 1999).

DE SOCIALE ANTENNES VAN HET OCMW

Het Algemeen Plan van het OCMW (1995) organiseert de herstructuratie van de sociale diensten en voorziet de decentralisatie over het volledige grondgebied van de Stad Brussel, met als doel het rechtstreekse contact met de buurtbewoners te bevorderen, een beter onthaal te voorzien, sociale hulp aan te bieden op een menselijke schaal. Vier antennes zijn gesitueerd binnen de Vijfhoek :

- in de Marollen, Montserratstraat;
- in de Marollen, Pluimstraat. Deze antenne verhuist in 2002 naar de Spiegelstraat;
- in de Begijnhofwijk : Begijnhofstraat;
- in de Anneessenswijk, op de hoek van de Damstraat en de Bodegemstraat.

1. 2. 4. 5. BUURTUITRUSTINGEN

In het kader van de Initiatiefwijk "Klein Kasteeltje - Vlaanderen" is het project van het Jongerenhuis St.-Andreas in uitvoering. Hier ontbrak inderdaad een lokaal voor het onthaal van de buurtbewoners van alle niveaus. Hun vraag was zeer dringend. Het Huis voorziet eveneens in het onthaal van ambachtslieden uit de directe omgeving en van buurtverenigingen. In het kader van Objectief 2 (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie"), werd een project ingediend om van dit huis een gespecialiseerd informaticacentrum te maken.

De bewoners van de Papenvest zijn vrager van een feestzaal. Het Wijkcontract neemt de bouw ervan op zich : de feestzaal is voorzien op het terrein op de hoek van de Papenvest en de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat.

1. 2. 4. 6. VERBETERING VAN DE TOEGANKELIJKHEID EN HET ONTHAAL

- verbetering van de toegang van Bibliotheek Albert I : directe toegang via het Albertinapark (cfr. Kunstberg, 4 "Projecten");
- verbetering van de toegang van het Centraal Station via de Magdalenasteenweg. Voor het Station wordt een voorplein aangelegd (cfr. Keizerinwedstrijd, 4 "Projecten");
- aanleg van een symbolisch voorplein voor de Onze-Lieve-Vrouw van Bijstandkerk, Kolenmarkstraat;
- bouw van een kiosk in het Albertinapark (cfr. Kunstberg, 4 "Projecten");
- grote cafetaria's met panoramische uitzichten :
 - Muziekinstrumentenmuseum, Hofberg (cfr. 1.2.4.4. "Culturele uitrustingen");
 - in de lokalen van Brussel 2000, Schildknaapstraat (cfr. 1.2.4.4. "Culturele uitrustingen" et 1.2.7.1. "Cultuur");
- project voor de creatie van een Kunstcafé in het Bellonahuis, Vlaamsesteenweg, met uitstalraam en aanleg van een voorplein;
- verbetering van de toegang tot het Breugelcentrum in de Vossenstraat door de bebouwing van het belendende terrein (woningen op de verdiepingen).

1. 2. 5. SOCIALE EN GEZONDHEIDSZAKEN

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

De andere cijfergegevens die werden bijgewerkt betreffen de inkomens. De cijfers in het basisdossier hebben betrekking op de inkomens van 1993. Het meest recente cijfermateriaal van het NIS dateert van 1996. Over het algemeen wordt vastgesteld dat de statistische sectoren met de laagste inkomens in 1996 nog lagere inkomens vertonen. De verarming van bepaalde wijken zet zich met andere woorden nog verder. Het gemiddelde inkomen van de Vijfhoek was in 1996 trouwens met 2% gedaald t.o.v. 1993.

INITIATIEVEN

- Het sociale luik van de twee **Wijkcontracten Anneessens - Fontaines en Antwerpen - Alhambra** werd gekoppeld, waardoor o.m. een Wijkregie (cfr. 1.2.3. "Economie en tewerkstelling") en een S.V.K. (Sociaal Verhuurkantoor) gecreëerd kon worden. Deze startte haar activiteiten in 1997. Haar doel is om particuliere woningen in huur te nemen om ze onder te verhuren aan personen die voldoen aan de voorwaarden voor sociale woningen. De eigenaar ontvangt op regelmatige wijze zijn huurinkomsten (van het S.V.K.) en is ontlast van het beheer van het gebouw. Hier dient opgemerkt te worden dat nog andere S.V.K.'s actief zijn in het centrum.
- Het **Wijkcontract Papenest** ontwikkelt in zijn sociaal luik een reeks kleinere projecten, i.s.m. vzw's uit de buurt, de Wijkregie, Jeugd in Brussel, Télé-Service ...;
- Complementair aan het socio-economische programma van **URBAN I** (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") wordt een sociaal luik uitgewerkt door de "Sociale Begeleidingsdienst" van het OCMW, om druggebruikers een sociaal statuut te verlenen. Hun werk is gestart in het voorjaar van 1998. Onder de meestbetekenende resultaten van deze actie, de nieuwe tewerkstelling van sommige deelnemers.
- In de **Contactcentra** van de Stad Brussel werden sociale cafetaria gecreëerd. Zij verzorgen ook diensten als thuishulp, warme maaltijden aan huis, lichte huisarbeid, cybercontact voor senioren, taalcursussen.
- Uitgave door de Stad Brussel van een brochure i.v.m. "**Loodvergiftiging in huis**".
- De Stad Brussel ondernam een aantal acties rond het thema "familie" :
 - inrichting van een babykot, Spaarstraat (onthaal van kinderen van 0 tot 3 jaar en hun ouders + animatie);
 - creatie van een opletendienst voor zieke kinderen;
 - oprichting van de "Buurtouders" die tijdelijke hulp verlenen aan families met kinderen met problemen.
- De **Sociale Coördinatie van de Zenne** heeft haar activiteiten hernomen. Zij coördineert gespecialiseerde verenigingen, inwoners en de sociale diensten van de Stad Brussel.
- **Télé-service** verzorgt tal van sociale activiteiten, maar was verspreid over verschillende gebouwen in de Kogelstraat. Zij worden nu gegroepeerd in een punt aan de Slachthuislaan (2000).

De hierboven vermelde lijst van sociale activiteiten is niet volledig. Er bestaan nog tal van andere sociale verenigingen van verschillende aard, die hun werkterreinen misschien nog veranderd of aangepast hebben sinds het basisdossier van het GemOP. In het kader van een algemene analyse is het evenwel onmogelijk om ze allemaal te vermelden.

1. 2. 6. VEILIGHEID EN PREVENTIE

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

1. 2. 6. 1. OBJECTIEVE EN SUBJECTIEVE VEILIGHEID

In het basisdossier werd melding gemaakt van sterke stedelijke breuken die zowel een objectief als een subjectief onveiligheidsgevoel veroorzaken. Op verschillende punten werden inmiddels verbeteringen aangebracht, waardoor de onveiligheidsfactor verminderd werd en nieuwe verbindingen tussen "geïsoleerde" stadsdelen werden gecreëerd :

- de rehabilitatie van het Station Kapellekerk op de Noord-Zuidverbinding door Recyclart (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie");
- in het kader van Recyclart werden twee bruggen (Huidevetters en Van der Weyden) schoongemaakt en gedecoreerd met geschilderde panelen. De inrichting van een derde brug is voorzien voor 1999;
- het Gerechtsplein en de brug van de Keizerslaan. Creatie van geanimeerde en verlichte plaatsen onder de brug : een antiekhandelaar aan de ene zijde, een café aan de overkant. Anderzijds werd een voorlopige heraanleg gerealiseerd, in afwachting van een definitieve oplossing in het kader van de "Stadswandelingen";
- Hofberg. In het kader van het algemene renovatieprogramma van de Kunstberg (cfr. 4. "Projecten"), de hernivellering van de Hofberg;
- in het kader van de "Stadswandelingen", de passage Marguerite Yourcenar, die het Egmontpark verbindt met de Wolstraat.

Andere realisaties die geprogrammeerd werden om stedelijke breuken te helen :

- drie bruggen onder de Noord-Zuidverbinding, aan de kant van het Zuidstation, worden op gepaste wijze verlicht.

- in het kader van de Initiatiefwijk "Klein Kasteeltje - Vlaanderen" (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie"), wordt de verlichting van een aantal assen vernieuwd;

- de Nieuwlandwijk wordt voorzien van een kwaliteitsvolle verlichting (Veiligheidscontract).

Alle deze vernieuwingen van de openbare verlichting vormen een aanzet voor een verlichtingsplan, zoals voorgesteld door het basisdossier van het GemOP.

Om het onveiligheidsgevoel te verminderen, wordt tenslotte een studie uitgevoerd voor het Rijksadministratief Centrum : vermindering van de breedte van de Pachecolaan en bebouwing van de esplanade.

1. 2. 6. 2. UITRUSTINGEN EN VEILIGHEIDSCONTRACTEN

De pilootoperatie in het oosten van de Vijfhoek, waarbij agenten specifieke wijken kregen toegewezen, werd veralgemeend voor de hele Stad Brussel. Deze nieuwe regelgeving zou evenwel nog voor geen concrete resultaten inzake de verbetering van het contact met de bevolking gezorgd hebben.

- De vier commissariaten die aangekondigd werden in het basisdossier :
 - Park van Brussel (1ste divisie) : renovatie van de verouderde politiepost (einde der werken in januari 2000), maar het commissariaat is nu reeds operationeel;
 - Kolenmarkt (2de divisie) : het betreft het voormalige centrale commissariaat;
 - Nieuwe Graanmarkt (3de divisie) : het commissariaat is geïntegreerd in een wooncomplex van de GOMB. Einde der werken voorzien voor september 2000;
 - Vossenplein (Hectoliterstraat) (4de divisie) : inhuldiging in mei - juni 2000.
- De aanwerving van Preventie- en veiligheidsagenten in de Handelskerncontracten (cfr. 1.2.3.4. "Handel").
- In de Contactcentra van de Stad Brussel werd een preventie- en begeleidingsdienst gecreëerd voor slachtoffers.

1. 2. 7. CULTUUR EN TOERISME

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

1. 2. 7. 1. CULTUUR

De culturele uitrustingen worden besproken in hoofdstuk 1.2.4. "Uitrustingen en diensten". Het spreekt voor zich dat de creatie van nieuwe culturele uitrustingen het culturele leven van de hoofdstad ten goede komt. De nieuwe uitrustingen komen aan bod in het voornoemde artikel.

BRUSSEL 2000

Brussel is Europese cultuurstad van het jaar 2000, met 8 andere steden. Het thema is "De Stad". Meer dan 500 partners dragen bij tot dit thema, dat aandacht besteedt aan het bouwkundig erfgoed, en speciaal aan Art Nouveau, de kunstenaars, schrijvers, dansers, filosofen en inwoners van de Stad Brussel.

De evenementen verbonden aan Brussel 2000 zijn zo talrijk dat ze hier niet hernoemen kunnen worden. Hier wordt verwezen naar de verschillende folders, brochures en programma's.

Bij de plaatsen die een ereplaats bekleden in 2000 :

- de "Koninklijke Reisweg" (heraanleg in uitvoering);
- de Kunstberg (heraanleg in uitvoering, epicentrum van het culturele leven in Brussel, cfr. 1.3.1.2. "Openbare ruimte");
- het Muziekinstrumentenmuseum (cfr. 1.2.4.4. "Culturele uitrustingen");
- de gerestaureerde ruïnes van het Paleis van Keizer Karel (cfr. 1.2.4.4. " Culturele uitrustingen");
- het heraangelegde park van Brussel (cfr. 4. "Projecten").

Brussel 2000 is niet enkel een omvangrijk cultureel evenement, maar vormt eveneens de gelegenheid voor de verschillende overheden om het blazoen van de stad op te poetsen d.m.v. van renovaties van gebouwen en openbare ruimten. Deze initiatieven zullen op lange termijn effect resorteren, zowel voor de Brusselaars zelf als voor de bezoekers van het evenement. Naast de reeds vermelde projecten liggen momenteel meerdere ontwerpen voor de heraanleg van de openbare ruimte ter studie : het Vossenplein, het Kappelleplein. De Stad Brussel heeft de gelegenheid aangegrepen om haar patrimonium in waarde te herstellen door de systematische reiniging van haar gebouwen, vooral op de toeristische plaatsen : Broodhuis, Stadhuis, Beurs, appartementsgebouwen aan de centrale lanen ...

Brussel 2000 heeft eveneens een belangrijke impact op het toerisme en de economie.

BRUSSEL, MIJN GEHEIME TIP

Een omvangrijk programma dat sinds enkele jaren bestaat in elke gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Het doel is om "de onverwachte schoonheid van het erfgoed van de 19 gemeenten te leren kennen". Brussel Vijfhoek heeft plaats op 18 en 19 december 1999 : tentoonstellingen, wandelingen, animaties, musea, theaters, evenementen ... maar ook kunstenaarsateliers, verenigingshuizen, plaatsen die gewoonlijk niet toegankelijk zijn voor het grote publiek. Een tweede uitgave van Brussel, mijn geheime tip - Vijfhoek wordt georganiseerd in 2001.

CENTRUM VOOR JONGE STEDELIJKE CREATIE

Op initiatief van Recyclart (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie"), opent het Centrum voor jonge stedelijke kunst haar deuren in het jaar 2000 in het Station Kapellekerk.

Het Centrum groepeerd :

- diverse artisanale en artistieke ateliers;
- tentoonstellingsruimtes binnen en buiten, aan de perrons, onder de bruggen;
- ontmoetingsplaatsen;
- ateliers - vitrines voor jonge toegepaste kunstenaars die hier hun werk kunnen creëren en voorstellen aan potentiële kopers. Het Centrum verzekert de noodzakelijke logistieke en administratieve steun;
- een kunst- en ambachtenmarkt voor het station, die de antiekmarkt van de Zavel en de vlooiemarkt van het Vossenplein aanvult en voor een nieuw parcours door de stad zorgt;
- evenementen en voorstellingen in een geest van originele stedelijke expressie, waaronder het Festival Recyclart, dat sinds 1997 jaarlijks wordt georganiseerd.

Het Centrum voor jonge stedelijke kunst zal op termijn een platform voor de lancering van creatieve projecten worden, dat nieuwe initiatieven in andere wijken kan genereren.

KANAAL 20 EN HET WESTEN VAN DE VIJFHOEK

In Kanaal 20 hebben zich een reeks kunsthandelaars verenigd, voorheen verspreid over de Zavelwijk. Enerzijds omdat de wens bestond zich te groeperen, maar ook om te investeren in een wijk die traditioneel geen culturele bestemming heeft (Barthélémylaan). Deze handelswijze is niet enkel belangrijk voor de cultuurspreiding over het volledige territorium van het centrum - de groepering zorgt voor monofunctionele wijken -, maar ook voor de erkenning van de volledige Vijfhoek als stadscentrum en in het bijzonder van het westen van de Vijfhoek als een centrale wijk. Dit soort initiatieven zorgt ervoor dat bij het grote publiek de mentaliteit van "onbekend maakt onbemind" gestaag wordt weggewerkt.

Kanaal 20 is geen alleenstaand initiatief in het westen van de Vijfhoek. Er bestaan inderdaad nog andere structuren :

- de Kaaitheaterstudio's;
- de Beursschouwburg;
- het Bronkxteater dat zich wil installeren op de Varkensmarkt / Land van Luikstraatje;
- het programma van Côté KaNaL, Barthélemylaan, voorziet naast de woningen eveneens in een polyvalente culturele ruimte.

Tenslotte worden in het westen van de Vijfhoek een aantal culturele manifestaties georganiseerd : o.a. Bitumen, die met fototentoonstellingen in leegstaande industriële gebouwen gedurende een maand (1999) een groot aantal bezoekers rondleidde in deze wijk.

1. 2. 7. 2. TOERISME

Het voornaamste doel van het toeristische beleid is om het imago van Brussel in het buitenland te verbeteren. De TIB heeft vanuit dit opzicht 5 pijlers voor de promotie van Brussel gedefinieerd : levenskunst, surrealisme, koningsschap, muziek, Europa, en heeft verschillende acties ingeleid :

- het concept van "Brussel, mijn geheime tip";
- specifieke Brusselse evenementen zoals de schaatsbaan op de Grote Markt, het bloementapijt, de Ommegang...;
- publicaties gericht tot buitenlandse gasten, die verspreid worden in de Belgische stations, op de luchthavens;
- installatie van TIB-loketten in de grote spoorwegstations, in de luchthaven ...

Om tegemoet te komen aan het tekort aan hotels in de middenklasse, maar ook om aan een vraag naar huisvesting bij de bewoner te voldoen, werd een systeem van Bed and Breakfast opgericht, maar het aanbod blijft beperkt.

Wat betreft de toeristische signalisatie, cfr. 1.3.1.4. "Stadsmeubilair".

Het Observatorium voor het toerisme, ter studie op het moment van het basisdossier van het GemOP, werd inmiddels opgericht. Het eerste jaarrapport (1998) is verschenen. Het behandelt vanzelfsprekend het volledige gebied, en verstrekt geen specifieke informatie i.v.m. de Vijfhoek.

1. 2. 8. HOOFDSTEDELIJKE EN CENTRALITEITSFUNCTIES

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

De hoofdstedelijke rol en de centraliteitsfuncties die de Vijfhoek vervult werden versterkt door :

- de creatie van een serie nieuwe culturele uitrustingen (cfr. 1.2.4.4. "Culturele uitrustingen");
- de grote manifestatie van Brussel 2000, Europese cultuurstad van het jaar 2000 (cfr. 1.2.7. "Cultuur en toerisme");
- de installatie van de Brusselse Hoofdstedelijke Raad, die geen gepaste lokalen had, in de Lombardstraat / Eikstraat;
- de installatie van de Waalse Gemeenschapscommissie op de hoek van de Koloniënstraat en de Koningsstraat;
- de installatie van de Raad van de Franstalige Gemeenschap, Lombardstraat (project ter studie in 1999).

1. 3. DE VORMEN VAN DE STAD

1. 3. 1. OPENBARE RUIMTE EN STADSLANDSCHAP

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

Cfr. 1.2.6. "Veiligheid en preventie", 1.5. "Openbaar beheer", 2.8. "De stadsrenovatie" en 4. "Projecten".

1. 3. 1. 1. STADSLANDSCHAP

1.3.1.1.1. AANBEVELINGEN

Aanbevelingen 001

De "Aanbevelingen 001 voor architectuurontwerpen in het historisch centrum" werden opgesteld door de AOV en door het College goedgekeurd op 3 juli 1997. Zij vormen een basis voor het kwaliteitsonderzoek van de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en worden over het algemeen toegepast.

De algemene principes zijn :

- de vrijwaring en de waardering van het bouwkundig historisch erfgoed van het centrum;
- de garantie van de kwaliteit van het levenskader van de stadsbewoners;
- de verzorging van de vormen van de stad;
- de creatie van meer natuur in de stad.

Zij zijn onderverdeeld volgens de volgende inhoudstafel :

- Kwaliteit van de architectuur
 - Bestaande bebouwing
 - Nieuwbouw
- Kwaliteit van de binnenterreinen van de huizenblokken
- Technische installaties
- Kwaliteit van de handelsstraten
- Kwaliteit van de openbare ruimte

Sinds 1998 worden deze Aanbevelingen overhandigd met de formulieren voor de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen.

Naast de Aanbevelingen geeft de AOV sinds 1995 op systematische wijze een advies voor alle aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen.

Zij verstrekt adviezen aan architecten en projectontwerpers vanaf de eerste schetsen. Dit laat toe om de projecten van bij het begin te oriënteren en een vlottere aflevering van de vergunningen te verzekeren.

Aanbevelingen 002

In het verordenende luik (bestemmingsplan) voorziet het GemOP :

- de toepassing van de wetgeving inzake stedenbouwkundige lasten voor de renovaties van kantoorgebouwen die onverenigbaar zijn met de vormen van het historisch centrum.
Voor de wederopbouw van de onverenigbare gebouwen in verenigbare vormen, worden de stedenbouwkundige lasten geannuleerd;
- voor de torenggebouwen (aangeduid op het bestemmingsplan), worden de stedenbouwkundige lasten in geval van renovatie verdrievoudigd.
- Voor de wederopbouw van deze torenggebouwen in verenigbare vormen, worden de stedenbouwkundige lasten geannuleerd.

Deze elementen van het verordenende luik werden vertaald in de "Aanbevelingen 002 inzake de toepassing van de stedenbouwkundige lasten in de Vijfhoek", goedgekeurd door het College op 16 oktober 1998. Zij worden toegepast bij de aflevering van de vergunningen.

Het belangrijkste voorbeeld is de afbraak / wederopbouw van een van de torengebouwen, de Lottotoren, waarvan de reconstructie met beperktere bouwafmetingen is geprogrammeerd.

1.3.1.1.2. STEDELIJKE KUNST

De laatste jaren besteedt de Stad Brussel opnieuw speciale aandacht aan de integratie van kunstwerken in het stedelijk landschap. Elke keer wanneer de heraanleg van een openbare ruimte wordt bestudeerd, wordt een plaats gereserveerd voor beeldhouwwerken, fontein, artistieke interventies.

Gerealiseerd :

- Kolenmarkt en belendende straten : twee fontein, de eerste op het kruispunt van de "Vijfhoek", de tweede bij de Onze-Lieve-Vrouw van Goede Bijstandkerk;
- monument voor het Eeuwfeest van de Film op de hoek van de Melsensstraat en de Plateaustraat;
- lichtbomen, Kartuizersstraat;
- beeldhouwwerk, Grootsermoenstraat;
- Stripverhalenroute : 22 realisaties.

Te realiseren :

- verticale en vegetale sculptuur op het restterrein van de voormalige drukkerij Haseldonckx (Papenvest) : project in het kader van het wijkcontract Papenvest (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie").

De Stad heeft een werkgroep opgericht, het **Comité voor Stedelijke Kunst**, die de inplanting van kunstwerken in de openbare ruimte te bevordert. Het Comité heeft verschillende projecten geïnitieerd, die momenteel ter studie liggen of reeds uitgevoerd zijn.

- een fotomuur in het Fontainaspark;
- een Indisch kanaal met fontein en aangepaste verlichting op de Oude Graanmarkt;
- een monumentale sculptuur van Calder met waterspiegel op de Kunstberg;
- een fontein "Eerbetoon aan Magritte" van Patella op het Ninoofseplein;
- een oeuvre van Downsbrough op de Jacquainlaan.

Twee bruggen van de Noord-Zuideverbinding werden getransformeerd tot openluchtmuseum met beschilderde panelen van jonge kunstenaars (**Recyclart**). Recyclart heeft nog andere projecten voor de integratie van kunstwerken in de Marollen- en Anneessenswijk.

Het programma **URBAN I** voorziet in een aantal artistieke interventies in de Anneessenswijk, om de identiteit van de wijk te versterken en een nieuw cliënteel aan te trekken voor de plaatselijke kleinhandel. De Buurtwinkel realiseert i.s.m. de inwoners en de handelaars uit de buurt een parcours in de Anneessenswijk : muurschilderingen, een parcours van artistieke vloertegels, beeldhouwwerken. Ook de ongebruikte handelsruimten die eigendom van de Stad zijn in de Van Arteveldestraat, worden ter beschikking gesteld van kunstenaars om hun werken tentoon te stellen.

1.3.1.1.3. DE STEDELIJKE VERBINDINGEN

Bijzondere aandacht gaat uit naar de creatie van nieuwe en de verbetering van bestaande verbindingen tussen de boven- en de benedenstad (cfr. 1.2.6. "Veiligheid en preventie" et 1.3.2.3 "Grond- en vastgoedbeleid", het Rijksadministratief Centrum).

1. 3. 1. 2. OPENBARE RUIMTE

Kaart 1.3.1.2.bis (Atlas 1, 2de deel) Activiteiten in de openbare ruimte

In dezelfde geest als het "Handboek voor de Brusselse openbare ruimte" is een reglementaire tekst voor de aanleg van de Brusselse wegenis, met een codificatie- en standaardiseringssysteem van elementen die overal hernomen kunnen worden, vandaag zeker aangewezen. Hierin kunnen de constanten van de ontwerpen vastgelegd worden, van de materialen en van de praktische toepassingen. Momenteel kunnen externe projectontwikkelaars zich bevestigen als ontwerper van openbare ruimtes door ontwerpen te tekenen die hun handtekening waardig zijn (bijvoorbeeld het voorplein van de Onze-Lieve-Vrouw van Goede Bijstandkerk, de oversteek van de Keizerlaan door de "Stadswandelingen", de Zinnerstraat), terwijl de wegenisaanleg eigenlijk gevoed zou moeten worden door talloze anonieme bijdragen en tijdloze karakteristieken zou moeten vertonen.

Er stelt zich eveneens een probleem voor de praktische inwerkinstelling : de kunst van het kasseileggen is zichtbaar aan het verdwijnen, en een gespecialiseerde scholing dringt zich op.

De projecten die recentelijk werden uitgewerkt door de Stad Brussel vertonen over het algemeen deze gewenste duurzaamheid, maar zouden in bepaalde gevallen nog vereenvoudigd en gerationaliseerd kunnen worden. Als goede voorbeelden kunnen hier vermeld worden : het ontwerp voor het Vossenplein, de realisaties van de Oude Graanmarkt, het Anneessensplein ...

De verfraaiing van de openbare ruimte dient ook niet altijd te gebeuren door een volledige heraanleg. Vaak is het voldoende om de leesbaarheid van de ruimte te verbeteren door het verwijderen van storende objecten, van parkeerpaaltjes, glasbollen, banken en verlichtingselementen van verschillende types. Een eenvoudige "zuivering", zoals werd gerealiseerd op de Nieuwe Graanmarkt in het kader van het wijkcontract "Papenvest", kan een plaats veel van haar historische grandeur teruggeven.

REALISATIES

Het renovatieprogramma van de openbare ruimten van de Stad Brussel (1995 - 2000) :

- de Marollen (1995);
- Kardinaal Mercierstraat (1996);
- St.-Goriksplein / Van Praetstraat (Stadswandelingen) (1996);
- Nieuwbrugstraat, Spaarstraat, Pelikaanstraat en St.-Rochusstraat (1997);
- Slakkengang (1997);
- Nieuwstraat / tunnel Nieuwbrugstraat (1998);
- Kaasmarkt (aanvang werken in 1999);
- Yourcenarpassage (Stadswandelingen) (1999);
- wegenis van het Wijkcontract Antwerpen - Alhambra (1999);
- wegenis van het Wijkcontract Anneessens - Fontainas (1999);
- Fontainaspark (1999);
- Oude Graanmarkt (1999);
- Calder (Kunstberg 2000);
- Hofberg : hernivellering (Kunstberg 2000);
- Kolenmarkt (2000);
- Krakeel.

In het kader van het **Wijkcontract Papenvest** wordt eveneens een reeks straten opnieuw aangelegd.

Een van de voornaamste doelstellingen van de **Initiatiefwijken** (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") is de verbetering van de openbare ruimte. Een serie realisaties is geprogrammeerd :

- Klein Kasteeltje - Vlaanderen : heraanleg van het Pantseretroepensquare, verbreding of heraanleg van de voetpaden ...;
- Bloemenhofplein - Zenne : aanleg van vijf wegverhogingen, heraanleg van de voetpaden, herschildering van de balkons van het woningencomplex van de Stad Brussel in de Van Arteveldestraat / Washuisstraat ...

1. 3. 1. 3. OPENBARE VERLICHTING EN SCENOGRAFIE

1.3.1.3.1. VERLICHTINGSMATERIEEL

De intercommunales Sibelgaz en Interelec hebben een "Catalogus van de verlichtingsmodellen. Openbare verlichting" uitgegeven, die 27 modellen bevat, waarvan een aantal voor historische sites.

1.3.1.3.2. SFEERVERLICHTINGEN: VERLICHTE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Onder de belangrijkste sfeerverlichtingen van beschermde monumenten en landschappen :

- St.-Gorikshallen;
- Continentalgebouw, De Brouckèreplein;
- Monument Folon, Grote Zavel;
- kunstwerk "Eeuwfeest van de film", J. Platteaustraat;
- Magdalenazaal;
- Marguerite Yourcenarpassage (Egmontpark);
- kunstwerk op zijgevels, Fontainaspark;
- verschillende schilderijen van de stripverhalenroute: Goede Bijstandstraat, Pachecolaan (Guust Flater), Pieremansstraat, St.-Goriksplein

Meerdere projecten voor de sfeerverlichting van monumenten en landschappen liggen ter studie :

- Stadhuis, Broodhuis, Parktheater, Kapellekerk, Onze-Lieve-Vrouw van Goede Bijstandkerk, Finisterraekerk, Rijkeklarenkerk, kerk van St.-Jacob op de Koudenberg

Een serie assen werd voorzien van nieuwe openbare verlichting :

- de Koninklijke Reisweg (Poelaertplein, Regentschapsstraat, Koningsplein);
- Kunstberg;
- Schuitenkaai;
- Goede Bijstandstraat;
- Lollepotsstraat en Oestergang;
- Nieuwstraat;
- Papenest;
- STEenstraat;
- Stoofstraat;
- Van Arteveldestraat;
- Initiatiefwijken : kwalitatieve sfeerverlichtingen.

Projecten ter studie :

- Verlichtingsplan van het Wijkcontract Papenest (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie");
- drie klassieke bruggen van de Noord-Zuidverbinding (zijde Zuidstation);
- Goede Bijstandswijk;
- wijk Centrum - Nieuwland (Veiligheidscontract 1999) : Accolaystraat, Philippe de Champagnestraat, Priemstraat, Radstraat, Ursulinenstraat;
- Gerechtsplein;
- Hertogstraat;
- Drukpersstraat;

- Kapelleplein;
- Karmelietenstraat;
- Oude Graanmarkt;
- Pletinckxstraat;
- St.-Kristoffelstraat;
- Groot Eiland;
- Borgwal;
- Zespenningenstraat;
- Rijkeklarenstraat;
- Kartuizersstraat;
- Lombardstraat;
- Nieuwlandwijk;
- Kraakeelcomplex;
- Îlot Sacré.

1. 3. 1. 4. STADSMEUBILAIR

De Stad initieert een vernieuwingsprogramma van de bewegwijzering door design meubilair, omfattende :

- de voetgangersbewegwijzering, met aanduiding van wijken, monumenten, uitrustingen ...;
- de bewegwijzering van de openbare parkings vanaf de Kleine Ring, met aanduiding van het aantal beschikbare plaatsen.

De realisatie is voorzien voor begin 2000.

De Franstalige Gemeenschap initieert een vernieuwingsprogramma van de toeristische bewegwijzering. Het gaat om masten met vlaggen (voor musea, theaters ...) en met tekstborden (voor monumenten en landschappen).

Een coördinatie met de verantwoordelijken van het gewestelijk toeristisch beleid (musea, belangrijkste culturele gebouwen en landschappen) en de gewestelijke parken (BIM, bewegwijzering in de parken), werd opgericht.

Teneinde de overbelasting van bepaalde assen door een teveel aan stadsmeubilair, vaak van slechte kwaliteit, werden twee acties gevoerd :

- de concessies van de publicitaire panelen Decaux werden niet vernieuwd;
- de plaatsing van gegroepeerde parkeermeters.

1. 3. 1. 5. PUBLICITEIT

HET GEWESTELIJK REGLEMENT

Titel VI van het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement is gewijd aan publiciteit en uithangborden. Het GSR onderscheidt vier gebieden :

1. het verboden gebied;
2. het beperkte gebied;
3. het algemene gebied;
4. het verbrede gebied.

Men merke evenwel op dat het volledige historische centrum gekwalificeerd werd als algemeen gebied.

1. 3. 2. DE BEBOUWING

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

1.3.2.1. BEBOUWDE RUIMTE

1. 3. 2. 1. 2. ALGEMENE TOESTAND VAN HET VASTGOEDPARK

De gevelreinigingen van het vastgoedpark van de Stad Brussel komen aan bod in 1.5. "Het openbaar beheer".

Reglement voor de gevelreiniging

De Stad bestudeert momenteel een reglement voor de gevelreiniging. Hiertoe wordt een kaart van de Vijfhoek opgesteld met een selectie van de straten waar de gevels elke twintig jaar gereinigd dienen te worden, volgens een procédé dat goedgekeurd wordt door de Administratie. De selectie is gebaseerd op de structurerende assen van het GewOP. Een aantal structurerende assen, zoals de Berlaimontlaan, de Koningsstraat, de Hertogstraat ..., werden weggelaten, omdat zich hier het probleem minder accuut stelt. Anderzijds werden bepaalde straten toegevoegd, met name in de Beschermden Buurt, evenals binnen de perimeter van de eerste stadsomwalling.

URBAN I

Het programma URBAN I (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") voorziet in de gevelreiniging van handelszaken in de Anneessenswijk en langs bepaalde strategische assen in de Papenvestwijk, en verleent daartoe steun aan de eigenaars onder de vorm van premies. Het doel is om het algemene beeld en het economisch potentieel van de wijk te verbeteren. De gevelreiniging wordt toevertrouwd aan de onderneming "Murmuur". Een sensibiliseringscampagne werd gevoerd door de Stadswinkel en het Plaatselijk economisch loket van de A. Dansaertstraat, waar de eigenaars zich reeds zeer geïnteresseerd toonden.

Wijkcontracten

Binnen de perimeters van de wijkcontracten genieten particulieren van verhoogde premies (tot 70%) voor de reiniging van gevels en voor stadsrenovatie.

1. 3. 2. 2. ERFGOED

Kaart 1.3.2.2. bis (Atlas 1, 2de deel) Opmerkenswaardig bouwkundig erfgoed

De overheid heeft haar wil om het erfgoed van het centrum te vrijwaren bevestigd. Hiertoe werden precieze regels opgesteld :

- "zone met erfgoedwaarde" en "vrijwaringszone voor het erfgoed" van het bestemmingsplan van het GemOP;
- systematisch wordt rekening gehouden met het erfgoed in de nieuwe BBP's die ter studie liggen of reeds gerealiseerd zijn : Koningsstraat, Bloemen, Beschermden buurt, Begijnhof, Zavel ...
- inschrijving van de Grote Markt op de Wereldlijst voor Erfgoed van de UNESCO (cfr. 2.7.2. "De wereldlijst voor Erfgoed van de UNESCO");
- bescherming van een groot aantal goederen (bescherming en vrijwaring) (cfr. 2.7.1. "De beschermde goederen");
- redactie en uitgave van de "Aanbevelingen 001 voor de architectuurontwerpen in het historisch centrum" (cfr. 1.3.1.1.1. "Aanbevelingen").

De Stad Brussel heeft een Cel Historisch Erfgoed opgericht die specifieke studies uitvoert inzake de bescherming en de waardering van beschermde goederen.

Studies en sensibiliseringsacties

- tentoonstelling rond de "Aanbevelingen 001" (1997);
- uitgave "Vijfhoek. De stedenbouwkundige ontwikkeling van het historisch centrum" (1999)
- organisatie door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van een "Beurs" van beschermde en te renoveren goederen (1997);
- studie van elk gebouw van de Grote Markt met het oog op de bescherming van de binnenruimten. Project voor de publicatie (2000);
- studie van de gebouwen van de Goede Bijstandswijk (1997);
- uitgave "Wandelingen door het verleden. Beschermd erfgoed van de Stad Brussel";
- uitgave van wandelkaarten doorheen bepaalde wijken : Grote Markt, Goede Bijstand (+ tentoonstelling);
- in het kader van de Wijkcontracten, sensibilisering voor gevelelementen (Stadswinkel vzw, 1998);
- in het kader van het Wijkcontract Papenvest, sensibilisering voor gevelreiniging (Stadswinkel vzw, 1999).

Tal van beschermde goederen werden gerehabiliteerd. Het betreft voornamelijk goederen met een culturele bestemming (cfr. 1.2.4.4. "Culturele uitrustingen").

De Stad Brussel is eveneens tussengekomen in de talrijke restauraties van haar beschermde erfgoed (cfr. 1.5. "Elementen van het openbaar beheer").

Voorstel voor de bescherming van de volgende goederen :

- Hotel Central (gevels en bedaking van het huizenblok);
- voorm. octrooipaviljoenen : Anderlechtsepoort en Ninoofsepoort (cfr. 2.7.1 "De beschermde goederen");
- gebouwen aan het Jan Jacobsplein;
- Ruysbroeckstraat 63/64;
- Schildknaapstraat 53/55;
- Gasthuisstraat 27/29;
- gebouwen in de St.-Jacobswijk;
- uitbreiding van de bescherming van de gebouwen op de Grote Markt.

1. 3. 2. 3. GROND- EN VASTGOEDBELEID

Kaart (Atlas 1, 2de deel). Investerings 1995 - 2000

De algemene grond- en vastgoedproblematiek raakt voornamelijk de volgende kwesties :

- menging in alle wijken (cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting" en 1.3.2.3.2. "Kantoren");
- rehabilitatie van leegstaande goederen (cfr. 1.3.2.3.1. "Leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen - Verwaarloosd vastgoed");
- herstelling van het stedelijk weefsel daar waar het aangetast is, m.n. door de werken van de Noord-Zuidverbinding. In het bestemmingsplan van het GemOP werd voorzien in een "zone voor stedelijke ontwikkeling", die alle plaatsen bedekt waar het mogelijk zou zijn om de wonden veroorzaakt door de Noord-Zuidverbinding te helen (naast de aanleg van de openbare ruimte).

3. 2. 3. 1. LEEGSTAANDE GEBOUWEN EN ONBEBOUWDE TERREINEN - VERWAARLOOSD VASTGOED

Algemeen beleid

Cfr Volume 1A. Gemeenheden.

Kaart 1.3.2.3.1.bis (Atlas 1, 2de deel) Leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen

De verwaarloosde onroerende goederen vormen helaas een van de grootste problemen van de Vijfhoek. De strijd tegen de verwaarloosde goederen is daarom de eerste activiteit van de AOV, om dezelfde reden werden in het GemOP "zones voor prioritaire vastgoedinterventies" opgesteld (maatregel 3).

De Stad Brussel heeft haar middelen in dit domein reeds geconcentreerd :

- belasting op de leegstaande gebouwen en gebruik van de mogelijkheden voor de onteigenigssubsidies aangeboden door het Gewest (gewestelijke subsidies tot 85%).

Het nadeel van deze twee middelen is dat ze lange administratieve procedures noodzakelijk maken.

De **belasting** kan op alle soorten gebouwen toegepast worden, ongeacht de bestemming, of zelfs op delen van gebouwen, zoals leegstaande verdiepingen boven handelszaken.

Een interessante "stok achter de deur", die vooral effect resorteert op "kleine" eigenaars, die vlug hun gebouw op de markt aanbieden (renovatie of verkoop). De "grote" eigenaars vinden eenvoudiger middelen om de belasting op te schorten, door het aantekenen van een beroep, of door de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

De **onteigeningsprocedure** betreft enkel de volledig leegstaande en ongezond verklaarde gebouwen, waarvan de laatste bestemming huisvesting was. Hierdoor zijn de mogelijkheden beperkt. Niettemin wordt de dreiging van de onteigening dikwijls ervaren als een zware aanval op het private eigendom, en volstaat om de meeste eigenaars te doen reageren. Sinds deze procedure bestaat heeft de Stad nog nooit een onteigeningsprocedure tot het einde moeten voeren, daar de meeste gevallen opgelost worden door de eenvoudige bedreiging.

De AOV neemt deel aan de dynamiek van de strijd tegen de stadskankers d.m.v. een direct contact met de eigenaars, en analyseert met hen de mogelijke oplossingen. Zij wordt vanzelfsprekend gesteund door de hierboven vermelde maatregelen.

Vlug werd vastgesteld dat bij deze verschillende middelen coördinatie ontbrak. Zo stelde het basisdossier van het GemOP een "**Interdepartementale coördinatie voor de strijd tegen de stadskankers**" voor, die opgericht werd in december 1998 :

- contact tussen alle departementen en diensten van de Stad die betrokken zijn bij de problematiek, om samen een coherente actie te voeren, ondermeer in de tijd, door de verschillende middelen hetzij tegelijkertijd hetzij na elkaar in werking te stellen, afhankelijk van het geval;
- studie, geval per geval, van de vordering van het dossier om vlugger adequate beslissingen te kunnen nemen;
- uitwisseling van informatie.

De Coördinatie komt tweemaandelijks samen, bespreekt elk gebouw en stelt nieuwe gebouwen voor. In maart 2000 had de Coördinatie 130 goederen op haar actief.

Naast de Coördinatie contacteert de Stad een groot aantal andere eigenaars, soms i.s.m. andere externe actoren. De AOV houdt zich bezig met ongeveer 300 dossiers van verwaarloosde goederen (terreinen en gebouwen).

De Stad heeft nog andere werkmiddelen gecreëerd :

- Zij organiseerde in 1996 voor de eerste maal de "**Beurs voor collectieve vastgoedaankopen**" : een jaarlijks terugkerend evenement, waarbij leegstaande gebouwen te koop worden aangeboden, soms op spontane vraag van de particuliere eigenaars, soms na de eigenaars overtuigd te hebben. Het doel van de Beurs is om de vraag op het aanbod af te stellen : het aanbod van grote gebouwen en de vraag naar onbewerkte woonruimtes aan een gematigde prijs. De gebouwen die te koop worden aangeboden zijn veelal gebouwen die leegstaan ingevolge de economische mutaties van de laatste jaren, en die te groot zijn om aangekocht te worden door een individuele koper : industriële gebouwen, opslagplaatsen, kantoorgebouwen ... Zij kunnen aangekocht worden wanneer een aantal gebruikers zich hiertoe groeperen. De aankoop van een goed in mede-eigenaarschap laat tot om bepaalde kosten te drukken, terwijl toch iedereen over zijn eigen ruimte beschikt. Het gaat dus in het algemeen om de herbesteding van gebouwen, waardoor vermeden wordt dat ze op termijn stadskankers worden.

Collectieve aankopen is een complexe materie. Daarom werd bij geleendheid van de laatste Beurs van mei 1999 een "Vade Mecum voor collectieve vastgoedaankopen" uitgegeven, waar in wordt gegaan op juridische, administratieve en architecturale kwesties. Het Vade Mecum werd opgesteld op basis van de notulen van een seminarie over hetzelfde thema, waar de AOV een aantal professionelen over deze vragen interpelleerde.

Tussen de evenementiële Beurzen, wordt de actie doorgezet door de Permanente Beurs, die het hele jaar door functioneert en waarbij het grote aantal aanvragen van deelnemers wordt afgestemd op het aanbod van het moment.

De resultaten van de Beurs zijn overtuigend : 23 gebouwen of sites hebben een nieuwe eigenaar gevonden, voor een totale oppervlakte van 73.000 m² en een gemiddelde prijs van 7.300 BF/m² (buiten renovatiekosten). 63.000 m² die zonder deze specifieke strategie waarschijnlijk zeer moeilijk een (nieuwe) bestemming gekregen zouden hebben.

De Beurs is ook een van de belangrijkste graadmeters van de nieuwe vitaliteit van het stadscentrum, en van een vitaliteit die zich niet beperkt tot de bovenstad, maar zich uitbreidt tot het westen van de Vijfhoek, het gedeelte van de Vijfhoek dat ongetwijfeld minder bekend is, en daarom minder "bemind".

- De studiedag "**Investeren in het centrum van Brussel**. Politieke wil, vastgoeddynamiek en toekomstperspectieven." van 17 maart 1999 richtte zich tot de professionelen van de vastgoedmarkt. Het doel was om de professionelen aan te moedigen om hun krachten binnen de Vijfhoek te concentreren op huisvesting, en aan te tonen dat, zelfs indien nog niet alle problemen opgelost zijn, het centrum opnieuw een vaste waarde vormt en onmiskenbare voordelen en troeven biedt. Hier werd ook aangetoond dat de voorlopers hun huisvestingsinvesteringen vlugger en vlugger verkopen of verhuren, vaak vlugger dan de kantoren.

De studiedag kende een groot succes : niet minder dan 200 investeerders en professionelen namen deel. Momenteel worden meer gepersonaliseerde contacten onderhouden : veel projecten liggen ter studie of worden reeds concreet uitgewerkt.

- **Rondetafelbijeenkomsten** zorgen voor een direct contact tussen de Stad Brussel en de betrokkenen. Het betreft over het algemeen bepaalde wijken met een concentratie aan leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen, of sites van grote omvang :

De Jacqmainlaan, waar de nabijheid van de Noordwijk gezorgd had voor heel wat speculatie. De wijk werd tenslotte verlaten door de investeerders en daarmee een van de grootste stadskankers van de hoofdstad. Een eerste stap voor de rehabilitatie van deze grote as werd gezet door de bouw van het gemengde geheel Alhambra (kantoren / woningen), voor een aantal andere gebouwen heeft de Stad een retrocessie aangevat, gezien de eigenaar de renovatietermijnen van de gebouwen niet respecteerde. De rondetafelbijeenkomst was erop gericht om de eigenaars samen te brengen, niet enkel om hun intenties te vernemen en om hen aan te zetten om te investeren, maar ook om ze te groeperen rond een gemeenschappelijk project voor de kwalitatieve heraanleg van de openbare ruimte.

Het Rijksadministratief Centrum en de Pachecolaan. In het hoofdstuk "Maatregelen", "Zones voor prioritaire vastgoedinterventies" (cfr. Basisdossier. Atlas. *Kaart 3. Te realiseren vastgoedinterventies*), van het basisdossier werd voorgesteld :

- "de constructie aan de Pachecolaan, aan de zijde van het Rijksadministratief Centrum, evenals op de esplanade, in de as van de Congresstraat, van een gemengd geheel van kwaliteitswoningen en ondernemingen"

- "het Rijksadministratief Centrum, dat op termijn leeg komt te staan, dient omgevormd te worden tot woningen. Hiervoor dient voorafgaandelijk een haalbaarheidsstudie uitgevoerd te worden" Het Rijksadministratief zou anders op termijn een enorme stadskanker kunnen worden, en de Pachecolaan een van de grootste breuken in de stad.

Deze twee gelijkaardige operaties zouden toelaten "om de wijk een huisvestingsfunctie terug te geven die haast volledig verdrongen was door de administratieve functie en om de Onze-Lieve-Vrouw ter Sneeuwwijk uit haar "isolement" te halen".

Voorbereidende stappen voor de haalbaarheidsstudie werden genomen bij de rondetafelbijeenkomsten die georganiseerd werden in februari 1999.

Schildknaapstraat - Dominikanenstraat. Een deel van de stadskankers van de Schildknaapstraat werd opgelost door de renovatie van het voormalige winkelhuis Van der Borgh (cfr. 1.2.4.4. "Culturele uitrustingen") en een project voor de site van "La Mondiale" (cfr. 4. "Projecten"). Ook aan de overzijde van de Schildknaapstraat staan een groot aantal verdiepingen boven handelszaken leeg, in gebouwen met hoge architecturale kwaliteit, waar grote woningen gecreëerd zouden kunnen worden. In de Dominkanenstraat bevindt zich een ontelbaar aantal verwaarloosde gebouwen, op een boogschuit van de Beschermden Buurt en een van de ingangen van de prestigieuze Koninklijke St.-Hubertusgalerijen. Een rondetafelbijeenkomst werd georganiseerd tussen de verschillende eigenaars en de Stad Brussel in november 1999.

Wat de **terreinen** betreft, indien ze op regelmatige wijze afgesloten zijn, bestaat er geen enkel drukkingsmiddel t.o.v. de eigenaars. Onbebouwde terreinen worden vaak gebruikt als parkeerterrein of opslagplaats voor autowrakken, waardoor de rentabiliteit voor de eigenaars in zekere mate verzekerd wordt. Over dit onderwerp werd een studie uitgevoerd. Hieruit werd besloten dat er binnen de Vijfhoek 62 parkings en opslagplaatsen bestaan, met in totaal 1.450 parkeerplaatsen, en dat voor het merendeel de vereiste toelatingen ontbreken, zowel wat betreft de stedenbouwkundige als de milieuvergunningen. Er werd eveneens vastgesteld dat de meeste terreinen niet op reglementaire wijze afgesloten zijn. Deze onwettige situatie zou een wapen kunnen worden voor de gemeentelijke overheid. Door het parkeren te verbieden, verliest de eigenaar de rentabiliteit van zijn terrein. Op termijn zou hij dus vlugger geneigd zijn om in zijn goed te investeren door het te bebouwen of om het te verkopen. Bovendien kunnen de terreinen die niet of onvoldoende afgesloten zijn belast worden. In november 1999 startte de Stad Brussel een grote operatie in de strijd tegen de openluchtparkings, waarbij de eigenaars verwittigd werden dat ze in een onwettelijke situatie verkeren. De strijd schrijft zich ook in het verkeersbeleid in, dat

erop gericht is het verkeer in de Vijfhoek te beperken, o.m. door het beperken van het aantal parkeerplaatsen.

Tenslotte dient onderlijnd te worden dat i.v.m. de leegstaande verdiepingen boven de handelszaken, naast een eventuele belasting, momenteel geen specifiek beleid wordt gevoerd. Dit is de volgende stap in de strijd tegen de stadskankers van de Stad Brussel, misschien door middel van een pilootproject op een huizenblok of een deel van een huizenblok.

- Naast de middelen die specifiek ter beschikking staan van de Stad Brussel, bestaan nog andere mechanismen in de strijd tegen de stadskankers, zoals de **Wijkcontracten** en ten dele ook de **Initiatiefwijken** (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie").

Specifieke acties van de Stad Brussel

De Stad Brussel verwerft verwaarloosde goederen waarvoor geen oplossing bestaat in de private sector. Dit is ondermeer het geval van de gebouwen op de hoek van de Voorzienigheidsstraat en de Wolstraat (afbraak / nieuwbouw ter studie).

De Stad start wederkoopacties i.v.m. gebouwen die verkocht werden door de Stad met een lastenboek, dat niet gerespecteerd werd :

- hoek Onderrichtsstraat / Tribunestraat (project ter studie);
- St.-Ghislainstraat 65-67;
- E. Jacquainlaan.

Hier dienen ook de verkoop van terreinen en leegstaande gebouwen die eigendom zijn van de Stad vermeld te worden :

- Grotehertstraat 8;
- Dinantstraat / Trapstraat (terrein)

Huisvestingspotentieel van de leegstaande en onbebouwde goederen van de Stad : 217 woningen, 21.175 m².

Deelname van het OCMW in de strijd tegen de leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen

cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting. De overheidsinvesteringen "

Acties van andere overheidsorganen

GOMB en Woningfonds, cfr. "Huisvesting. De overheidsinvesteringen"

Brussels Hoofdstedelijk Gewest - verkoop van een gebouw in de Zuidstraat 53;
 - project voor de verkoop van de gebouwen op de Zuidlaan 54,
 55 en 56.

VGC - verkoop van een gebouw op de Handelskaai 7

Federale Staat : - renovatie van een gebouw Wetstraat 9 (hoek Hertogstraat);
 - renovatie van het Ministerie van Binnenlandse Zaken, Wetstraat 2;
 - geplande verkoop van een terrein de Voorlopig Bewindstraat;
 - deelname aan de rondetafelbijeenkomsten inzake het Rijksadministratief Centrum (cfr. supra).

GHMB: - cfr. "Huisvesting. De overheidsinvesteringen"
 - verkoop van de Albertkazerne (gedeelte voorbehouden voor woningen).

Voorlopig algemeen bilan (1/3/2000)

Een eerste bilan werd opgesteld op basis van de gegevens die in maart 2000 beschikbaar waren. Het bilan weerneemt alle verwaarloosde sites die onderwerp uitmaken van een project of een realisatie (renovatie of nieuwbouw) tussen 1995 en 2000. Het betreft niet enkel de grote sites, die in bepaalde gevallen een volledig huizenblok kunnen innemen, maar ook kleinere, geïsoleerde gebouwen.

		Aantal betrokken sites	% ⁽²⁾	%
1	Aantal in aanmerking genomen sites	544		
2	Oppervlakte van de sites (grondoppervlakte)	142353 m ²		
3	Terreinen	134	25% (100%=1)	
4	Oppervlakte van de terreinen (grondoppervlakte)	65723 m ²	46% (100%=2)	
5	Bebouwde sites	410	75% (100%=1)	
6	Oppervlakte van de bebouwde sites (grondoppervlakte)	76630 m ²	54% (100%=2)	
7	Volledig leegstaande sites	336	62% (100%=1)	82% (100%=5)
8	• Gedeblokkeerde sites	300	55% (100%=1)	
9	Totale oppervlakte van de gedeblokkeerde sites (grondoppervlakte)	98809 m ²	69% (100%=2)	
10	Bebouwde gedeblokkeerde sites	228	76% (100%=8)	
(11	waarvan volledig leegstaande gedeblokkeerde sites)	184	61% (100%=8)	55% (100%=7)
	• <u>Vordering</u> van de revitalisering			
12	Gebouw in gebruik	75	25% (100%=22)	14% (100%=1)
13	Werf in uitvoering	61	20% (100%=22)	11% (100%=1)
14	Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd	30	10% (100%=22)	5,5% (100%=1)
15	Stedenbouwkundige vergunning aangevraagd	36	12% (100%=22)	7% (100%=1)
16	Stedenbouwkundige attest aangevraagd	2	0,6% (100%=22)	0,4% (100%=1)
17	Project ter studie	33	11% (100%=22)	6% (100%=1)
18	Projectidee	13	4% (100%=22)	2% (100%=1)
19	Gebouw verkocht	12	4% (100%=22)	2% (100%=1)
20	Gebouw te koop	19	6% (100%=22)	3,5% (100%=1)
21	Onbekend	19	6% (100%=22)	3,5% (100%=1)
22	Totaal	300		
	• <u>Mechanisme</u> van de revitalisering			
23	Interdepartementale coördinatie voor de strijd tegen de stadskankers	70	23% (100%=8)	13% (100%=1)
24	Direct contact met de eigenaar	65	22% (100%=8)	12% (100%=1)
25	Algemene actie stadskankers (diverse methodes)	40	13% (100%=8)	7% (100%=1)
26	Besluit van ongezondheidsverklaring	28	9% (100%=8)	5% (100%=1)
27	Belasting	27	9% (100%=8)	5% (100%=1)
28	Actie stadskankers van het OCMW	26	9% (100%=8)	5% (100%=1)
29	Beurs voor collectieve vastgoedaankopen	24	8% (100%=8)	4% (100%=1)
30	Actie stadskankers van de Stad Brussel	21	7% (100%=8)	4% (100%=1)
31	Wijkcontracten	20	7% (100%=8)	4% (100%=1)
32	Aanvraag voor gewestsubsidies voor onteigeningen	18	6% (100%=8)	3% (100%=1)
33	Rondetafels	11	4% (100%=8)	2% (100%=1)
34	Stadsrenovatie van de GOMB	9	3% (100%=8)	2% (100%=1)
35	Actie openluchtparkings	6	2% (100%=8)	1% (100%=1)
36	Stedenbouwkundige lasten	5	1,5% (100%=8)	1% (100%=1)
37	Onteigening	4	1% (100%=8)	1% (100%=1)
38	Initiatiefwijken	1	0% (100%=8)	0% (100%=1)
39	Totaal	375 ⁽³⁾		

² De percentages werden naar boven of naar beneden afgerond.

³ Het totaal is hier hoger dan het aantal gedeblokkeerde sites omdat in bepaalde gevallen meer dan een mechanisme in werking werd gesteld.

	Aantal betrokken sites	% ⁽⁴⁾	%
• <u>Belangrijkste actoren</u> van de revitalisatie			
40	Private actoren	180	60% (100%=45)
41	Stad Brussel	32	11% (100%=45)
42	OCMW	26	9% (100%=45)
43	GOMB	9	3% (100%=45)
44	Onbekend	53	18% (100%=45)
45	Totaal	300	
• <u>Bestemmingen</u>			
46	Huisvesting	146	48% (100%=51)
47	Uitrusting	26	9% (100%=51)
48	Gemengd (Huisvesting+)	20	7% (100%=51)
49	Kantoren	16	5% (100%=51)
50	Onbekend	92	31% (100%=51)
51	Totaal	300	
• <u>Type interventie</u>			
52	Renovatie	150	50% (100%=57)
53	Nieuwbouw	58	19% (100%=57)
54	Afbraak / Nieuwbouw	18	6% (100%=57)
55	Gemengd (renovatie / verbouwing / nieuwbouw)	16	5% (100%=57)
56	Onbekend	58	19% (100%=57)
57	Totaal	300	
	Realiseerbare oppervlakte huisvesting (m ²)	410141 m ²	
	Aantal realiseerbare woningen	4580	

Het aantal gerevitaliseerde sites bedraagt 55% van het aantal in aanmerking genomen sites, wat een aanmoedigend resultaat is, temeer daar uit de analyse van de grondoppervlakte blijkt dat de gerevitaliseerde oppervlakte 69% van de totale oppervlakte vertegenwoordigt. De meeste grote sites zijn dus gerevitaliseerd; het zijn met name deze sites die voor het negatieve imago van de Vijfhoek zorgden.

1. 3. 2. 3. 2. KANTOREN

Het krachtige beleid van de Stad Brussel inzake de huisvesting (cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting") heeft de ontwikkeling van grote kantoorgehelen afgeremd.

Dit beleid stemt overeen met de wil om het stadscentrum te herbevolken en een nieuwe menging in te voeren in alle wijken (cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting"). Het bestemmingsplan van het GemOP en de nieuwe BBP's die ter studie liggen gaan in deze richting. In het bijzonder heeft de herziening van het BBP Antwerpen - Alhambra de bevestiging van de kantoren in deze wijk als gevolg gehad.

In de optiek van het bestemmingsplan van het GemOP, zijn de "Aanbevelingen 002 inzake de toepassing van de stedenbouwkundige lasten in de Vijfhoek" (cfr. 1.3.1.1.1. "Aanbevelingen") restriktiever dan de Ministeriële Circulaire van 21 juni 1997 inzake de stedenbouwkundige lasten, en preciseren dat deze ook toegepast worden bij de renovatie van bestaande kantoren en dat ze altijd 5000 BF/m² kantooroppervlakte bedragen.

In dezelfde zin zijn bepaalde stedenbouwkundige vergunningen ingetrokken omdat de werf niet binnen de termijn aangevangen was (vaststelling van verval van vergunning).

Indien niet alle nieuwe kantoorbouw vermeden kan worden, zoals aan de Antwerpsepoort bijvoorbeeld, worden de meeste nieuwe administratieve oppervlakken gekoppeld aan woningbouw, en hebben dus niet hetzelfde monofunctionele effect als in de jaren '70 en '80 (cfr. gemengd project op de site van de voormalige Socialistische Pers Zandstraat / St.-Laurentstraat; cfr. gemengd project op de hoek van de Kartuizersstraat, de Moutstraat en de Oude Graanmarkt). Het is in dit verband interessant om vast te

⁴ De percentages werden naar boven of naar beneden afgerond.

stellen dat in het gemengde project Alhambra Jacqmainlaan bijvoorbeeld, de woningen meer interesse opwekten dan de kantoorruimten, die langer leeg bleven staan.

Een ander fenomeen dat onderzocht dient te worden is de afbraak / nieuwbouw van kantoren die als voorbijgestreefd worden, zoals de gebouwen van de A.G. Jacqmainlaan en van *La Libre Belgique* (gedeeltelijke afbraak) op dezelfde as. Het gaat helaas om de afbraak van interessant bouwkundig erfgoed.

Tenslotte kon dankzij de "Beurs voor collectieve vastgoedaankopen" een kantoorgebouw op het Zaterdagplein omgevormd worden tot woningen. Zonder de inspanningen te vergeten die geleverd worden om een deel van het Rijksadministratief Centrum te herbestemmen voor huisvesting.

1. 3. 2. 3. 3. HOTELS

Het hotelwezen trekt nog steeds de investeerders aan, hoewel ook hier over het algemeen gekozen wordt voor gemengde operaties. Het betreft meestal luxehotels met diverse bijkomende bestemmingen, zoals conferentieruimten ... :

- Hotel Plaza, A. Maxlaan, kreeg zijn oorspronkelijke bestemming terug en werd volledig gerenoveerd. Een zeer mooie zaal voor uiteenlopende activiteiten;
- Hotel Le Dragon, A. Maxlaan, voorziet een uitbreiding van zijn activiteiten op een onbebouwd terrein aan de Mechelsestraat, met op het binnenterrein een aantal nieuwe kamers en ontvangstruimten, en aan de straatzijde woningen;
- vier verwaarloosde gebouwen aan de Stalingradlaan werden aangekocht met het oog op de inrichting van een hotel;
- op de site van "La Mondiale", op de hoek van de Leopoldstraat en de Schildknaapstraat, een groot project voor een vijfsterrenhotel (zijde Leopold) en woningen (zijde Schildknaap).
- Queen Anne, Jacqmainlaan werkte onlangs een uitbreidingsfase af en kocht nog een leegstaand gebouw aan met het oog op verdere uitbreiding.

Men stelt een tekort aan kleine driesterrenhotels vast.

Hoewel de uitbreiding van de hotelfunctie in het centrum een aanwijzing is van het vertrouwen dat de investeerders stellen in de Brusselse dynamiek, mag dit niet ten koste van andere bestemmingen zoals huisvesting gebeuren. Het is ook een aanwijzing van de ontwikkeling van Brussel als internationale stad.

Anderzijds vormen de hotels een oplossing voor de problematiek van de leegstaande gebouwen en de onbebouwde terreinen. Deze vaststelling moet evenwel met de nodige voorzichtigheid behandeld worden; daar waar een hotelinfrastructuur kan bijdragen tot de animatie van een wijk, zorgt een te hoge concentratie voor problemen. Hotels met te grote afmetingen worden huizenblokken die op zichzelf ingesloten zijn.

1. 3. 3. BINNENTERREINEN VAN HUIZENBLOKKEN

De meeste BBP's (cfr. 2.2. "De BBP's") die parallel met het GemOP worden opgesteld besteden aandacht aan de binnenterreinen van de huizenblokken:

Bijgebouwen en ingroening

Eenzijds worden grote zones voorbehouden voor de aanleg van koeren en tuinen, voor 50 % aangeplant en waterdoorlaatbaar voor 90%. Anderzijds wordt gevraagd om het ontbreken van architecturale waarde aan te tonen voor de afbraak van een bijgebouw door middel van een historische studie. Hierdoor worden op lange termijn groene binnenterreinen gecreëerd, die gezuiverd zijn van onnutige en parasitaire bouwwerken.

De bestemmingen

Alle bestemmingen die de leefbaarheid van de omliggende gebouwen zouden kunnen schaden, zijn verboden : terrassen in openlucht en uitbreidingen van horeca in bijgebouwen. De overheden die bevoegd zijn inzake stedenbouwkundige en milieuvergunningen staan over het algemeen ongunstig t.o.v. parkeerterreinen in openlucht, met name binnen in de huizenblokken (cfr. 1.3.2.3."Grond- en vastgoedbeleid"). Niettemin zijn deze situaties legio - de meeste bestaan in inbreuk.

De "Aanbevelingen 001 voor architectuurontwerpen in het historisch centrum" leggen de nadruk op de verzorging van de kwaliteit van de binnenterreinen :

- een kwart van het terrein in volle grond laten;
- een grote boom planten in elk project;
- oninteressante en ongebruikte gebouwen afbreken (maar geen systematische afbraak).

Veel projecten werden in deze zin verbeterd.

1. 3. 4. MILIEU EN LEVENSKADER

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

1. 3. 4. 1. ALGEMEENHEDEN

De integratie van de Dienst Eco-raadgeving (DER) in de Administratie van de Stad heeft de reële bekommernis van de Stad bevestigd inzake milieukwesties en om de verschillende gebruikers een levens- en werkkader van hogere kwaliteit te verzekeren.

Enkele acties van de DER:

- beheer van het milieubeleid van de Stad;
- sensibilisering en milieu-onderricht van het grote publiek : adviezen, sensibiliseringscampagnes, gespecialiseerde bibliotheek in de lokalen van de DER, verdeling van folders ...
- uitgaven, tijdschriften i.v.m. milieu in de bibliotheken van de Stad;
- hulp bij de opstelling van de aankoopcriteria van materieel bestemd voor de gemeentelijke administratie;
- vorming in milieuzaken voor politieofficiers;
- ...

1. 3. 4. 2. DUURZAME ONTWIKKELING

- In het kader van de ontwikkeling van de eco-constructies, organiseerde de Stad Brussel in 1999 voor de ambtenaren van de technische diensten, i.s.m. het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologie, een cyclus van acht lezingen rond de volgende thema's :
 - Duurzaam bouwen en duurzame ontwikkeling
 - Ecologische stedenbouw
 - Milieu-evaluatie van constructies
 - Eco-constructie vanuit technisch standpunt
 - Het gebruik van hout in de bouw
 - Het gebruik van regenwater
 - Isolatie en condensatie
 - Verwarming en binnenklimaat
 - Zonneënergie in de praktijk
- De Stad neemt deel aan het pilootproject van het stedennetwerk voor de opstelling van "Samengestelde stedelijke milieu-indicatoren" (Charter van Aalborg).
- De "Aanbevelingen 001 voor architectuurontwerpen in het historisch centrum" gaan in op een aantal noties van duurzame ontwikkeling
- Verenigingen zoals de Stadswinkel voeren sensibiliseringscampagnes inzake ecologisch en duurzaam bouwen bij particulieren : lezingen, uitgave van brochures ...
- Participatie :
 - integratie van het Huis van de Participatie in de administratie
 - Levensbuurten en Wijkcontracten (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") : deelname van bewoners en ondernemingen bij de studie en de opvolging van projecten

1. 3. 4. 3. GROEN NETWERK

Kaart 1.3.4.1. (Atlas 1, 2de deel) Groene ruimten

- Het bestemmingsplan van het GemOP creëert een "groene zone" : bevestiging en creatie van groene ruimtes.
De grootste wijziging is zonder twijfel de creatie van het Fontainaspark, op de voormalige Philipsterreinen, een antwoord op het gebrek aan groene ruimten dat vastgesteld werd in dit deel van de Vijfhoek. Voor de andere groene ruimten wordt verwezen naar 1.2.4.3. "Sport-, spel- en rustuitrustingen", waaraan evenwel de verbeteringen van de toegangen tot het Albertinapark vanaf de Hofberg en van het Egmontpark (M. Yourcenarpassage, Stadswandelingen) toegevoegd kunnen worden.
- Naast de groene ruimten dienen een aantal rij-aanplantingen vermeld te worden : Zennestraat, Oude Graanmarkt, Stalingradlaan, Van Arteveldestraat, St.-Katelijneplein ...
In het kader van het Wijkcontract Papenvest (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") wordt de aanplanting gepland rond de 5 blokken van de Brussels Haard (Papenvest en Grootsermoenstraat).
Een aantal rij-aanplantingen werden vervangen : St.-Ghislainstraat, Voldersstraat, Vossenplein, Beursplein.
- In het kader van de operatie "Groene draad" (Stad Brussel, Koning Boudewijnstichting en buurtbewoners), creatie van drie vegetatieve bogen in de Gootstraat en de Goede Bijstandstraat.
- In het kader van het Europese jaar voor de bescherming van de natuur, organiseerde de DER een grote campagne voor gevelaanplantingen.
- De wedstrijd "Brussel bloemen" werd opnieuw gestart.
- Tenslotte draagt de Initiatiefwijk "KleinKasteeltje / Vlaanderen" (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") bij tot de voorlopige ingroening van onbebouwde terreinen : parkings van Maria Boodschap in de Vlaamsesteenweg en terrein op de hoek van de Ophemstraat en de De Witte de Haelenstraat.

1. 3. 4. 3. PREVENTIE EN OVERLASTBEHEERSING

LUCHT

Hoewel het een problematiek betreft die het stedelijk beleid overstijgt, kunnen twee zeer punctuele initiatieve geciteerd worden :

- fietsen ter beschikking van de ambtenaren van de Stad Brussel gedurende werkuren;
- fietstaxi's in de Nieuwstraat (december 1998).

GELUID

In het kader van het Geluidsplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 1999-2004, heeft de Stad een advies uitgebracht, waarvan enkele punten :

- gesloten woonblokken zonder parkeerterreinen op het binnenterrein aanmoedigen;
- een gids voor goede praktijken integreren in de werfvergunningen (vermindering van het lawaai van de werven);
- opstelling van aanbevelingen inzake de akoestische voorwaarden van geklasseerde installaties (milieuvergunningen ...) (BIM);
- een goede vorming verzekeren van de gemeentelijke agenten die de milieuvergunningen analyseren en die een repressieve taak uitvoeren.

1. 3. 4. 4. AFVALBEHEER

- Sinds 1996 heeft de Stad een informatiedienst voor de bevolking opgericht, Info Reinheid. De telefoonoperatoren zoeken oplossingen voor netheidsproblemen (sluikstoringen, verstopte riolen, slecht gereinigde straten ...), maar verstrekken ook informatie i.v.m. de gewestelijke afvalparken, anti-graffiti-acties, de toestand van de wegenis ... De dienst, waarvan het gratis telefoonnummer aangebracht is op de vuilniswagens, kent een groot succes. De dienst kan doorverwijzen voor gespecialiseerde vragen.
- De DER heeft een aantal concrete acties gevoerd inzake afvalbeheer :
 - selectieve ophaling van de administratieve gebouwen van de Stad : papier (+ gebruik van gerecycleerd papier), batterijen en toners;
 - vorming van compostmeesters per wijk;
 - project voor de inrichting van een composteerterrein in de Vijfhoek (er bestaan er reeds in de nabijheid van het centrum, in de Maximilaanboerderij)
- In het kader van het Wijkcontract Papenvest (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie") organiseert de Stadswinkel vzw een afvalvorming in scholen.
- Het Afvalbeheersplan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd aangenomen op 9/7/98. Uittreksel van het advies van de Stad :
 - de economisch sector verantwoordelijk maken d.m.v. van dwingende voorschriften;
 - een observatorium voor het afvalbeheer oprichten

1.3.4.5. ENERGIE

I.s.m. het BIM voert de DER een energieberekening uit en wordt een lijst opgesteld van de energieverblindende gebouwen van de Stad Brussel.

1. 4. DE VERPLAATSINGEN IN DE STAD

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

Zoals de Noord-Oostwijk en het Terkamerenbos werd voor de Vijfhoek een studie uitgevoerd inzake de verplaatsingen (Verkeersplan).

1. 4. 1. FIETSVERKEER

FIETSPADEN

De Noord-Zuid-fietsas van de Stad Brussel werd recent afgewerkt (oktober 1999). De route leidt van de Stalingradlaan tot de Asstraat (via het Rouppeplein, de Zuidstraat, de Taborastraat, de Greepstraat, de Schildknaapstraat, de Leopoldstraat, de Zilverstraat, de Anjelierenstraat, de Damstraat).

TEGENRICHTINGEN VOOR FIETSERS

De Stad Brussel bestelde in 1996 een studie aan Pro Vélo vzw om de mogelijkheden om tegenrichtingen voor fietsers te creëren in straten met eenrichtingsverkeer binnen de Vijfhoek te onderzoeken. In deze studie werd geconcludeerd dat in 90% van de straten B.E.V. (beperkt eenrichtingsverkeer of tegenrichting voor fietsers) gecreëerd kon worden.

Tegenrichtingen voor fietsers werden gecreëerd op de Noord-Zuid-fietsas : Zuidstraat, Greepstraat, Zilverstraat, Asstraat.

Ook op de Grasmart werd een tegenrichting voor fietsers (tussen het Spanjeplein en de Kleerkopersstraat) aangelegd.

RJVAKKEN VOOR BUS EN FIETS

- Jonkersstraat
- Ravensteinstraat (tussen Cantersteen / Twaalfapostelenstraat)
- Putterijstraat (tussen Keizerinlaan / Cantersteen)

FIETSGOOTJE

- trappen van de Baron Hortastraat

1. 4. 2. PARKEREN

PARKEERMETERS

Vanaf september 1998 werden de parkeermeters progressief vervangen door gegroepeerde parkeermeters die functioneren op zonneënergie. Iedere parkeermeter kan tot achttien parkeerplaatsen beheren, hun huidige totale aantal bedraagt 331. Parkeren is betalend van maandag tot zaterdag : veertig frank het eerste uur, zestig het tweede. Men kan maximum 120 minuten geparkeerd blijven. De betaling kan gebeuren in Belgische frank, in euro of met de Protonkaart.

BUURTBEWONERSKAARTEN

In alle wijken waar parkeermeters geplaatst werden, werden buurtbewonerskaarten uitgereikt aan de bewoners.

1. 5. ELEMENTEN VAN HET OPENBAAR BEHEER

1. 5. 1. ONROERENDE GOEDEREN

Cfr. Volume 1A. Algemeenheden

Kaart 1.5.bis (Atlas 1, 2de deel) Overheidseigendommen

RENOVATIE VAN HET PRIVATE PATRIMONIUM VAN DE STAD BRUSSEL

Scholen

Projecten :

- renovatie van het gebouw Bloemistenstraat 24 met het oog op de installatie van een sectie van de Academie voor Schone Kunsten;
- renovatie van de Basisschool Congres - Dachsbeck, Onderrichtsstraat 96;
- inrichting en verbouwing van een deel van het Dachsbecklyceum, Strostraat (fase 2);
- creatie van een "Basisonderwijs" in de wijk Dansaertstraat / Graanmarkt;
- verbouwing en uitbreiding van de School Charles Buls, Rouppeplein 28/29;
- renovatie van de gevel en de bedaking van Hogeschool Francisco Ferrer, Anneessensplein 11.

Ter studie in 1999 :

- verbouwing van de Loodtoren voor een dansschool;
- renovatie van de gevels van het Instituut Cooremans;
- verbouwing en uitbreiding van de Academie voor Schone Kunsten in de Priemstraat 28 (aanvang der werken in 2000).

In uitvoering in 1999 :

- uitbreiding van het Instituut Bischoffsheim Blekerijstraat 52 (einde voorzien in september 2000);
- renovatie van het Instituut Bischoffsheim Broekstraat 92;
- school Cateau -Horta, St.-Ghislainstraat.

Gerenoveerd :

- Instituut Demot - Couvreur, Nieuwlandstraat 116;
- Basisschool van het Kanaal;
- Daschsbecklyceum, Strostraat (fase 1);
- Kleuterschool van de Slotstraat;
- Kleuterschool van de Washuisstraat, Cureghemstraat 65;
- Uitbreiding van het Atheneum Cateau door de verwerving en de renovatie van een schoolgebouw in de Miniemenstraat 81.

Jeugthuizen

Geprogrammeerd :

- Inrichting van een jeugd- en kinderkuis Washuis (einde 2000);
- renovatie van het Breughelcentrum (Jeugdhuis).

In uitvoering in 1999 :

- creatie van het Jeugdhuis St.-Andreas (renovatie van het voorm. dodenhuis)

Kerken

Geprogrammeerd :

- inrichting van de St.-Katelijnekerk

Diversen

In uitvoering :

- renovatie van de Berg van Barmhartigheid;
- renovatie van de gevels, het koor en het trabssept van de Onze-Lieve-Vrouw op de Zavelkerk (verschillende fases);
- renovatie van de Beurs;
- renovatie van het Theater van de Wonderberg;
- renovatie van de KVS;

- bouw van een politiecommissariaat op het Vossenplein;

Gerealiseerd:

- reiniging van de gevels van het Broodhuis;
- verschillende delen van het Stadhuis : Galerie Grangé en Raadzaal.

Ter studie:

- buurtzaal Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat / Papenvest (operatie van het Wijkcontract Papenvest);
- sportzaal tussen de blokken van de Brusselse Haard (operation van het Wijkcontract Papenvest);
- project voor de uitbreiding van het Brigittinentheater in de ondergrond van het terrein van de Brusselse Haard;
- project voor de inrichting van het gebouw in de Melsensstraat / St.-Katelijneplein voor een dienst van Schone Kunsten, met een onthaalfunctie

TUSSENKOMST VAN DE STAD BRUSSEL IN DE RESTAURATIE VAN BESCHERMDE GOEDEREN

Gerestaureerd of werf in uitvoering in 1999:

- School in de St.-Ghislainstraat
- Patriciërshuis
- Stadhuis
- Presbyterium van de St.-Michielskathedraal
- Kerk van St.-Jacob op de Coudenberg
- Onze-Lieve-Vrouw op de Zavelkerk
- St.-Katelijnekerk
- Kerk van de Onbevleete Bevingenis
- Beurs
- Parktheater

Ter studie in 1999:

- Anneessenstoren
- Patriciërshuis (vervolg)
- KVS (ambitieuze renovatie : restauratie van de beschermde delen : foyer, gevels, balkons, reconstructie van de zaal, van het podium en de technische lokalen);
- St.-Nikolaaskerk
- St.-Katelijnekerk (vervolg)
- Miniemenkerk
- Onze-Lieve-Vrouw op de Zavelkerk (vervolg)
- Kapucijnenkerk
- School in de St.-Ghislainstraat (vervolg)

CONCESSIEHOUDERS VAN DE ONDERGROND

Alvorens de gewestelijke ordonnantie inzake de concessiehouders van de ondergrond in voege trad, organiseerde de Stad Brussel reeds regelmatige coördinatiebijeenkomsten (BIWB, Belgacom, MIVB, kabelverdelingsmaatschappijen, telefoonmaatschappijen).

Na het invoegetreten van de gewestelijke ordonnantie, heeft de Stad dit reglement verfijnd door een gemeentereglement "Coördinatie en uitvoering van werken op de openbare weg" (gemeenteraad van 28/6/99).

1. 6. DE SYNTHESE VAN DE DIAGNOSE

De taak waaraan de Stad Brussel zich deze laatste jaren voornamelijk heeft gewijd is de revitalisatie van de in verval verkerende Vijfhoek. Ze heeft zich hiervoor de middelen gegeven, zowel menselijke - de AOV -, als financiële - belangrijke investeringen -, zowel juridische - diverse reglementen -, als stedenbouwkundige - GemOP, BBP's. Ze is erin geslaagd om tenminste de voordoorden t.o.v. het stadscentrum te wijzigen. De Stad staat niet alleen in deze taak. Het Gewest en Europa verlenen aanzienlijke steun.

Dit beleid heeft zijn vruchten afgeworpen : het centrum interesseert opnieuw de stadsbewoners, de investeerders, de handelaars en de culturele actoren. De Vijfhoek bevestigt daarmee zijn hoofdstedelijke en centraliteitsrol voor het gewest en daarbuiten - nieuwe culturele uitrustingen, nachtelijke animatie, handelskernen die gerevitaliseerd worden -, en tegelijkertijd de leefbaarheid verbeteren - renovatie en verbouwing van leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen, kwalitatieve heraanleg van de openbare ruimte, creatie van nieuwe wijkinfrastructuur. Maar het proces verloopt traag. Nieuwe strategieën moeten het daglicht zien of zelfs uitgevonden worden. Dit kan enkel gebeuren op een continue wijze.

REVITALISERINGS-DYNAMIEK 1995 - 2000

De vastgoeddynamiek is de beste barometer van de vitaliteit van een stad. De kaart "*Gebouwen en openbare ruimten. Investerings 1995-2000*" betreft enkel de omvangrijke projecten : ongeveer 130 vastgoedrealisaties en tientallen heraangelegde openbare ruimte in een periode van 6 jaar. De vastgoeddynamiek is indrukwekkend.

Territoriale spreiding

Het onderzoek van de kaart toont de homogene spreiding van de interventies aan over de volledige Vijfhoek. Zelfs in het westen, vaak beschouwd als het arme broertje, zijn de bouwerven talrijk. Het is waar dat de overheid speciale aandacht aan dit gebied besteedt wat betreft de openbare ruimte, wat voor een sneeuwbal effect heeft gezorgd bij de private investeerders, die in dit deel van de stad auteurs zijn van de belangrijkste projecten.

Dit revitaliseringsproces werd een tiental jaar geleden ingezet met de Antoine Dansaertstraat, ondermeer door de vestiging van luxe kledingzaken.

Bestemmingen

Huisvesting, vaak in gemengde projecten met kantoren en handelszaken, staat vooraan met bijna de helft van de vastgoedoperaties. Het succes van de studiedag "Investeren in het centrum van Brussel" (maart 1999), op exclusieve wijze gericht op huisvestingsontwikkelingen, bevestigde deze vaststelling. De talrijk opgekomen investeerders nemen vandaag contact op met de Stad om de mogelijkheden kennen. Maar het verzet van de eigenaars om te verkopen is een niet te verwaarlozen element, temeer daar waar het terreinen betreft, deze vaak bron zijn van inkomsten door het gebruik als openluchtparking.

Leegstaande gebouwen worden iets gemakkelijker terug op de markt aangeboden, want naast de speculanten die wachten "op betere dagen", worden de eigenaars van leegstaande gebouwen belast en bedreigt met onteigening.

Leegstaande verdiepingen boven handelszaken vertegenwoordigen een belangrijk huisvestingspotentieel, dat bovendien interessant is omdat hierdoor enerzijds het bouwkundig erfgoed onderhouden wordt en anderzijds om de menging van de functies te verhogen in straten die momenteel uitsluitend aan handelsactiviteiten zijn gewijd. De moeilijkheid van de herbestemming van de verdiepingen van handelshuizen bestaat in de smalle afmetingen van de Brusselse perceelvorm.

De huisvestingsdynamiek is ondermeer het resultaat van een heldere en precieze regelgeving vanwege de overheid. Stedenbouwkundige plannen en reglementen gaan allen in de zin van de verplichting om een aanzienlijk deel woningen te verbinden aan nieuwe hotels of kantoren, behalve wanneer deze zich bevinden in administratiegebieden.

De stelling "nieuwe woningen = nieuwe inwoners" kan geïllustreerd worden. De "Beurs voor collectieve vastgoed aankopen" heeft dit aangetoond. De woningen die gebouwd of gerenoveerd werden, in die mate

dat ze over voldoende kwaliteiten beschikken, blijven niet lang op de verkoop- of verhuurmarkt. Ze vinden vaak vlugger kandidaten dan kantoren.

Een andere tendens is de renovatie en/of bouw van uitrustingen. Het betreft enerzijds grote structuren met een uitstraling tot buiten het Gewest, zoals de Beurs of het Stadhuis, maar anderzijds ook culturele uitrustingen die de dagelijkse centraliteits- en amicitierol van de Vijfhoek bevestigen. Nieuwe bioscoopzalen en theaters openen hun deuren, op onverwachte plaatsen zoals het Martelarenplein. Kunsthandelaars groeperen zich in buurten waar dat in het verleden uitzonderlijk was, zoals op de Barthélémyleaan. De creatie van deze uitrustingen heeft als bijkomend voordeel dat grote leegstaande gebouwen, vaak met hoge architecturale waarde, en nieuwe bestemming kunnen krijgen. Sommige beschermde of gevrijwaarde gebouwen hervinden hun bestemming en worden gered van verval.

Operatoren

De operaties zijn zowel van de hand van de overheid als van private operatoren. In bepaalde gevallen heeft de overheid door een omvangrijke operatie een comfortabele situatie gecreëerd voor private investeerders wat betreft de pertinentie van een investering.

Projecten

De vastgoedynamiek kan enkel in zijn globaliteit gemeten worden, m.i.v. de projecten die nog in een ontwikkelingsfase verkeren. De kaart "*Gebouwen en openbare ruimten. Investerings 1995-2000*" bevestigt de vitaliteit van de Vijfhoek. Op de kaart zijn niet alleen de afgewerkte projecten aangeduid, maar ook deze die nog ter studie liggen en nog geen concrete dimensie vertonen. Een aantal van deze projecten wordt misschien niet gerealiseerd, maar tonen de interesse die het centrum opwekt aan.

Stadskankers

In 1995 besloegen de leegstaande gebouwen en verwaarloosde terreinen bijna 10% van de huizenblokken. De kaart "Ongebruikte gebouwen en onbebouwde terreinen" bevat nog grote vlekken. Maar de kruising met de kaarten "*Gebouwen en openbare ruimten. Investerings 1995-2000*" en "Investeringsprojecten" toont aan dat de situatie vandaag aanzienlijk verbeterd is.

De problematiek blijft een van de *hot topics*. Stadskankers vertonen dikwijls beperkte afmetingen, maar zijn zeer talrijk en verspreid over het volledige grondgebied, met een zeer belangrijke concentratie aan de Jacquainlaan. Het ligt nochtans niet aan de middelen die werden ingezet. Deze hebben hun effect ruimschoots aangetoond.

De heersende vastgoedynamiek doet vermoeden dat oplossingen in zicht zijn, maar het werk i.v.m. de stadskankers blijft belangrijk. De huidige beleidmaatregelen dienen geïntensifieerd te worden. Nieuwe maatregelen, hetzij van reglementaire of van persuasieve aard, moeten getroffen worden.

Economie

Gespecialiseerde handelsuitrustingen lokken ten alle tijde grote massa's aan. Hier dient trouwens de verschuiving van de traditionele specialisaties van bepaalde wijken opgemerkt te worden. Zo verliest de Zavel, vroeger gewijd aan kunstgalerijen en antiekwinkels, iets van zijn bijzonderheid door de nieuwe vestiging van luxe kledingwinkels. Antiekhandelaars en brocanteurs verhuizen naar de Blaesstraat (beterkope huurprijzen), die op haar beurt vroeger gespecialiseerd was in handelszaken in verlichting en behangpapier, waardoor een verbinding gecreëerd wordt tussen de Grote Zavel en de vlooiemarkt. De handelaars uit drie gebieden in het centrum worden ondersteund door Town Center Managers : Nieuwstraat, St.-Jacobswijk en Hoogstraat - Blaesstraat. Andere handelsassen, zoals de Van Arteveldestraat en de Vlaamsesteenweg, die een middelmatige vitaliteit vertonen, genieten niet van deze initiatieven.

Kleine en middelgrote ondernemingen verlaten nog steeds het stadscentrum, ruimtes achterlatend die wachten op herbestemming.

Initiatieven voor professionele herintegratie en voor de creatie van werkgelegenheid werden op punt gesteld door stadsvernieuwingsprogramma's - URBAN, Objectief 2, Wijkcontracten, Initiatiefwijken ...

Levenskader

Om het levenskader in het westen van de Vijfhoek te verbeteren, werden bepaalde nieuwe werkmiddelen gecreëerd, onder andere de stadsvernieuwingsprogramma's. Het gebrek aan ontspanningsplaatsen werd gedeeltelijk opgevuld door de aanleg van het grote Fontainaspark, de agora space van het Grootsermoen, het nieuwe jeugdhuis St.-Andreas en de toekomstige buurtzaal van de Papenvest.

VERBINDINGEN

De fysieke breuken zijn van recente datum, en het resultaat van de grote projecten uit het midden van de eeuw of van buitenmaatse constructies. Zij creëren een onveiligheidsgevoel, soms objectief, soms subjectief, en zorgen voor breukpunten in de Vijfhoek als historisch centrum.

Door de verdeling van de functies en de monofunctionaliteit van bepaalde wijken is de Vijfhoek reeds in verschillende gebieden onder te verdelen. De aanleg van coherente openbare ruimten vormt een antwoord op deze situatie. De invoering van een nieuwe menging in alle wijken is een ander middel voor de "hereniging". Tenslotte vormt de herstelling van de huisvestingscontinuïteit tussen de boven- en de benedenstad een oplossing, onder andere op de as Naamsestraat / Grasmart en in de zone tussen de Onze-Lieve-Vrouw van Sneeuwwijk en de A. Maxlaan. Met betrekking tot deze laatste worden rondetafelbijeenkomsten georganiseerd voor de herbestemming van het Rijksadministratief Centrum als huisvesting en de vermindering van de breedte van de Pachecolaan.

Het westen van de Vijfhoek is sinds de aanleg van de centrale lanen geïsoleerd van de rest van het grondgebied. De mentaliteit is onderhevig aan veranderingen, zoals de vastgoedynamiek, maar de fysieke breuk blijft. Hiervoor wordt momenteel nog geen enkel project bestudeerd.

Het traject van de Noord-Zuidverbinding is het meest opvallende en het moeilijkst op te lossen. Het gedeelte in openlucht bevindt zich ter hoogte van de daken van de gebouwen en wordt door slechts zes bruggen en één station ondertunneld. Bovendien vertoont de laan buitenmaatse afmetingen en is hierdoor een autoweg in de stad. Hij wordt bovendien afgeboord door hoogbouw, daar waar de centrale lanen voorzien zijn van een kwaliteitsvolle en relatief homogene bebouwing.

Realisaties voor de reductie van deze breuken zijn nog weinig talrijk, maar verbeteren hier en daar reeds de situatie. Een aantal zijn van onroerende aard : de renovatie en de "reanimatie" van het Station Kapellekerk, evenals de ontwikkeling van activiteiten onder de brug van het Gerechtsplein. Wat de openbare ruimte betreft, werden slechts drie bruggen van de Noord-Zuidverbinding gereinigd en van aangepaste verlichting voorzien. De realisaties van de "Stadswandelingen" kunnen nog andere oplossingen aanreiken.

Andere projecten zijn geprogrammeerd : de herinrichting van drie bruggen van de Noord-Zuidverbinding en van de Keizerslaan. De Keizerinnelaan is momenteel het onderwerp van een omvangrijke studie, die een aanzet vormt voor een reële oplossing van de Noord-Zuidverbinding. Tenslotte ondergaat de Kunstberg in het kader van Brussel 2000 een lifting. De hernivellering van de Ravensteinstraat herstelt de verbinding tussen het Koningsplein en de Albertinatuin en de heraanleg van de "dode hoek" creëert opnieuw een waardig perspectief naar het Stadhuis aan de ene zijde en het Koningsplein aan de andere.

2. DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

2. 1. HET VERORDENEND LUIK VAN DE GEWESTELIJKE PLANNEN

De wettelijke situatie op gewestelijk niveau is de volgende :

- het Ontwerp GBP 1 werd opgehoft bij het invoeggetreden van het Ontwerp GBP 2 (2 september 1999);
- het Ontwerp GBP 2 is in openbaar onderzoek (ein 1999) en heeft geen verordenende waarde. Het is enkel de uitdrukking van de goede aanleg van de gewestelijke overheid;
- het verordenende GewOP werd opgehoft op 16 juli 1998;
- het Gewestplan is dus opnieuw van toepassing, behalve wat betreft de delen van het grondgebied die in tegenspraak waren met het GewOP en dus opgehoft waren door dit laatste. Er zijn dus delen van het grondgebied die niet bedekt worden door een gewestelijk bestemmingsplan, de "witte vlekken". In het kader van de afleveringen van vergunningen kan het Ontwerp GBP 2 als referentie dienen.

De huidige juridische situatie is dus allesbehalve zeker en vooral voorlopig. Zij wordt hier dus niet geanalyseerd.

Daarentegen zal in het Ontwerp GemOP een analyse gemaakt worden van het Ontwerp GBP 2, die o.a. gerealiseerd werd in functie van het GemOP en het verordenende luik van het GemOP.

2. 2. DE BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN

2.2.1. ANALYSE VAN DE BBP'S

Kaart 2.2 bis (Atlas 1, 2de deel) BBP's en verkavelingsvergunningen

Kaart 2.2bis (Atlas 1, 2de deel) Overheersende bestemmingen van de BBP's

Het doel van deze analyse is om de problemen die bepaalde BBP's stellen duidelijk naar voren te schuiven : de nonconformiteit met de opties van het GemOP, rooilijnproblemen, problemen i.v.m. de bouwafmetingen, de inplantingen der gebouwen en het bouwkundig erfgoed.

Daarentegen werden de verordenende maatregelen van het basisdossier van het GemOP in de hiernavolgende analyse geïntroduceerd. Er wordt verwezen naar de disposities van de Verordenende bestemmingskaart.

1. ABRIKOZEBOOM 42-11

Huizenblok gevormd door de Montserratstraat, de Valkstraat, de Hoogstraat en de Abrikozeboomstraat.

Doel: Renovatie en verbetering van de woonomgeving met behoud van de bestaande rooilijnen.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 24.02.1969. Onteigeningsplan 42-13.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan: Het volledige huizenblok bevindt zich in een Woongebied

GemOP: 8 zone met erfgoedwaarde 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed: (art. 2.3.1) Behoud van één enkel bouwwerk (Hoogstraat 284/Valkstraat 1). Andere gebouwen zouden bewaard moeten worden.

Andere problemen: Inplanting en afmeting (art. 2.4.3): de te grote maximum toegelaten afmetingen van de hoek Hoogstraat Abrikozeboomstraat herzien (4 à 6 niveaus).

Bedaking (2.4.4): hoek Hoogstraat Abrikozeboomstraat > verplichting plat dak af te schaffen > traditionele zadelbedaking.

Radio- en TV-antennes (art. 2.6): verbieden op de voorgevel en de voorzijde van de bedaking.

Besluit: Herziening.

Een betere bescherming van het erfgoed is noodzakelijk. Meer redelijke afmetingen moeten in deze oude wijk gerespecteerd worden.

2. ANTWERPEN-ALHAMBRA 60-08

Het BBP is nog steeds in voege, maar werd in herziening gesteld in de optiek van het basisdossier van het GemOP.

3. CELLEBROERS 30-02

Cellebroersstraat en Bogaardenstraat.

Doel: Opgesteld met de bedoeling om nieuwe rooilijnen te trekken (Cellebroersstraat, Bogaardenstraat, Van Helmontstraat), zijn de bestemmingen een Huisvestingszone, Gemengde zone kantoren of woningen of openbare bestemming, Gemengde zone van openbare parkeerruimten of openbare bestemming - met name de uitbreiding van Academie voor Schone Kunsten, openbare bestemming (St.-Jorisschool) - en Zone van groene ruimte (Dinantplein).

De rooilijnen zijn gerealiseerd.

Wijziging van de perimeter voor BBP 30-20, op zijn beurt gewijzigd in 30-30 (zie Dinant-Gasthuis). Het BBP blijft in voege voor het gedeelte van het huizenblok begrepen tussen de Vazn Helmontstraat, Zuidstraat, Bogaardenstraat.

Dit BBP is meer dan veertig jaar oud, en het gebied heeft twee wijzigingen ondergaan waardoor het van drie vierde van zijn oppervlakte geamputeerd werd. Het gedeelte dat in voege is werd gerealiseerd en de voorschriften stemmen niet meer overeen met de actuele mogelijkheden.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan voor het gedeelte dat in voege is

Door het Gewestplan:

- Gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde: lanen
- Woongebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken en 8 zone met erfgoedwaarde

Problemen betreffende de bestemmingen: Gedeelte in roze kleur: huisvesting/kantoren zonder verhouding

Problemen betreffende het erfgoed: Geen te behouden erfgoed.

Besluit: Volledige intrekking

4. ANTWERPEN-IJZER 60-07BIS

Blokken gevormd door: de Lakensestraat, de Antwerpselaan, het IJzerplein, het Sainctelettesquare, de Negendelinelaan, de Houthulstbosstraat en de Hooikaai.

Doel: De huisvestingsfunctie versterken en de activiteiten verbonden met de groothandel afschaffen

Effecten van het BBP: In voege getreden op 8.04.1993.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan:

- Woongebied: blok 4
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied: overige
- Gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde: Hooikaai

PCD: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed:

Voorschriften voor de gevels en de bedaking:

- te behouden en te restaureren gevels
- te behouden of volgens hetzelfde ritme herop te richten gevel
- volgens een harmoniserende stijl op te richten gevels
- gevels die in een hedendaagse stijl opgericht mogen worden

Een meer gedetailleerde analyse van het erfgoed kan een groter aantal interessante bouwwerken die bewaard moeten worden aanwijzen. In het algemeen bevatten de percelen in de categorie "gevels te behouden of her op te bouwen volgens hetzelfde ritme" bouwwerken die in hun globaliteit interessant zijn. Bovendien dreigen de afmetingen die voorzien zijn in de omgeving van de te bewaren bouwwerken deze visueel te verpletteren.

Andere problemen: Handelszaken: verbod op groothandel in voeding.

Besluit: Gedeeltelijke intrekking en herziening

Het BBP komt terug op één van de belangrijkste economische activiteiten van deze wijk, te weten de groothandel in voeding, en legt het een verbod op. Dit soort handel is echter de bron van elk economisch leven in deze wijk. Deze bepaalde activiteit afschaffen zou ongunstig zijn voor het behoud van laag gekwalificeerde tewerkstelling, temeer omdat ondernemingen de neiging hebben om het stadscentrum te verlaten. Talrijke bouwwerken van het begin van deze eeuw werden speciaal voor dit soort activiteiten geconcipieerd, met woningen op de verdiepingen. Hun vertrek zou lege loodsen achterlaten, die niet eenvoudig hergebruikt kunnen worden door andere ondernemingen. Bovendien mag slechts één niveau bestemd worden voor functies andere dan woningen. Aan de geschreven voorschriften zou toegevoegd moeten worden dat de toegelaten bestemmingen in de Woonzones van het BBP zich in de eerste plaats op het gelijkvloers moeten vestigen.

De problemen veroorzaakt door de groothandel zouden op een andere manier opgelost moeten worden dan door de leegte die het BBP voorstelt. Een dialoog tussen de bewoners en de vertegenwoordigers van de ondernemingen moet op gang gebracht worden, om een geschikte oplossing voor een coherente samenleving te vinden: verbetering van het beheer van de netheid en de uurregelingen, de akoestische isolatie van de woningen en hun opbouw (slaapkamers aan de achterkant), enz.

Voor het erfgoed zou een meer verfijnde analyse van de bebouwing uitgevoerd moeten worden, om een groter aantal waardevolle bouwwerken te kunnen bewaren.

5. STORM 44-18

Hoek Stormstraat en Warmoesberg.

Doel: De weg verbreden en herverkaveling.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 26.06.74.

Een intrekking van ambtswege is gerealiseerd: gewijzigd deel zie BBP "Storm" 44-19 (KB 15.12.84); gedeelte in de binnenruimte van het huizenblok is in voege.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan:

- Administratiegebied
- Gebied van culturele, historische en/of esthetische waarde

PCD: 5 zone voor huisvestingsintensivering, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen: De situatie van de constructies die opgetrokken zijn in de binnenruimte van het huizenblok na de invoegetreiding, stemt niet overeen met de voorschriften van dit BBP. Het BBP werd niet gerespecteerd.

Besluit: Herziening.

Dit BBP is op de (gerealiseerde) rooilijnen na, niet meer operationeel.

6. STORM 44-19

Hoek Stormstraat en Warmoesberg.

Doel: Naast de woningen/handelszaken/kantoren de mogelijkheid laten bestaan om voorzieningen van openbare nut en openbare diensten in te planten.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 6.07.84. De binnenruimte van het huizenblok is uit de perimeter verwijderd: voor dit gedeelte is het oude BBP in voege.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan: Zie BBP Storm 44-18

GemOP: Zie BBP Storm 44-18

Problemen: Zone met voorschriften betreffende de openbare toegang (art. 5.1.): niet van toepassing op de zone die naar de binnenruimte van het huizenblok leidt, omdat er geen openbare ruimte gerealiseerd is.

Besluit: Herziening.

Dit BBP is gerealiseerd: bouw aan de straat van een school (Sint-Aloysius).

7. BANK VAN BRUSSEL 35-11

Blokken gevormd door de Naamsestraat, de Karmelietenstraat, de Kleine Zavel, de Regentschapsstraat en het Koningsplein.

Doel: Bouw van kantoren voor de Bank van Brussel

Effecten van het BBP: In voege getreden op 10.12.1975

Onteigeningsplan 30-10 gerealiseerd.

Op 16.07.84 werd tot een gedeeltelijke herziening besloten om het Ministerie van Buitenlandse Zaken in te planten, maar er is geen gevolg geweest.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Op het Gewestplan:

- Administratiegebied: tussen de Naamsestraat en de Vierheemskinderenstraat.
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: volledig.
- Woongebied: tussen de Vierheemskinderenstraat en de Kleine Zavel.

GemOP: 5 zone voor huisvestingsintensivering 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende de bestemming: Monofunctionaliteit (kantoren) van een volledig huizenblok.

Problemen betreffende het erfgoed: Aandacht voor het patrimonium van de beide huizenblokken aan de zijde van de Kleine Zavel. Het woongebouw in de Karmelietenstraat behouden.

Andere problemen: De gebouwen van het Ministerie van Buitenlandse Zaken werden onlangs afgewerkt. Hun inplanting en de rooilijnen stemmen in het geheel niet overeen met het plan.

Besluit: Herziening.

8. KRUIDTUIN 60-09

Wijk gevormd door de Adolph Maxlaan, de Kruidtuinlaan, de Pachecolaan, de Ommegangstraat, de Blekerijstraat en de Mechelsestraat.

Doel: Inplanting van administratieve functies (blok 2)

De functies van collectieve voorzieningen en openbare diensten bevestigen (blokken 3 en 4)

Effecten van het BBP: In voege getreden op 17.06.1993.

Dit BBP wijzigt gedeeltelijk de BBP's "Dambord" 44-27 voor de blokken "*Au Bon Marché*" en As/Blekerij/Broek.

Rooilijnplan: intrekking van de rooilijn van 1969 (bepaald door BBP "Dambord") waardoor de "*Bon Marché*" in de Asstraat bewaard kan worden: minieme wijzigingen aan de zijde van Pacheco en Ommegang.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Op het Gewestplan:

- Administratiegebied: gedeeltelijk blok nr. 4, aan de zijde van Pacheco (Kruidtuin/Ommegang/Broek/Pacheco).
- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten: blok 3 (Kruidtuin/Blekerij/As/Broek) en gedeeltelijk 4, aan de zijde van Broek.
- Bedrijfsgebied met stedelijk karakter: blok 2 (Kruidtuin/Blekerij/Nieuw/As).
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied: blok 1 (Max/Nieuw/Kruidtuin/Mechelen).

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende de bestemming: Blok 2: massieve inplanting van administratieve functies en een onbetekenend aantal woningen met niettemin een compensatiemogelijkheid om woningen in de Vijfhoek te realiseren.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening, maar het is aangewezen om er een grotere hoeveelheid woningen te voorzien.

9. WASHUIS 60-19

Washuisstraat.

Doel: Een groene ruimte realiseren.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 31.01.92.

Onteigeningsplan 60-18 gerealiseerd.

Bestemmingen volgens het Gewestplan :

Volgens het Gewestplan

- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten

GemOP: 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed en 10 zone voor groene ruimte

Besluit: Geen intrekking, noch herziening. Het is belangrijk dat dit BBP vlug gerealiseerd wordt, want er is een dwingende nood aan groene ruimten in het westen van de Vijfhoek.

10. LOLLEPOT 34-10

Wijk gevormd door: de Lollepotsstraat, de Zuidstraat, de Lombardstraat en de Plattestein.

Doel: De woongebouwen renoveren en de binnenruimten van de huizenblokken verzorgen door een pleintje (op privaat grondgebied).

Effecten van het BBP: In voege getreden op 27.08.1982

Onteigeningsplan gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed: Slecht beschermde gebouwen in de Zuidstraat. In het algemeen bevatten de percelen in de categorie "te behouden of volgens hetzelfde ritme herop te richten gevels" interessante gebouwen.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening. Dit BBP is gerealiseerd.

11. DAMBORD 44-27

Situering van de delen die nog in voege zijn:

Blok "*Innovation*" tussen de Nieuwstraat, de Dambordstraat, de Blekerijstraat en de Koolstraat. Gedeelte van het blok tussen de Nieuwstraat, de Blekerijstraat en de Kanonstraat + driehoekig terrein aan de zijde van de Kanonstraat (zie BBP "Martelaren" 60-10, niet in dit BBP begrepen gedeelte).

Doel: Verbouwing van de winkels van de Innovation.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 13.02.69 (met vergroting).

Rooilijnen gerealiseerd, behalve in de Asstraat (later vervangen door het BBP "Martelaren").

Een deel van dit BBP is gewijzigd door het BBP "Martelaren" 60-10. Blijft in voege voor het deel van het blok Blekerij/Kanon/Dambord aan de zijde van de Blekerijstraat. Dit kleine stukje terrein zou ingetrokken kunnen worden, omdat het kantoren voorschrijft en dit zonder maataangave. Hierdoor zouden de door het GewOP gestelde voorschriften gevolgd worden (gemengd woon- en bedrijfsgebied).

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken in alle wijken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende de bestemming: Geen precisering van de percentages die per functie zijn toegestaan (roze: handelszaken, kantoren en opslagruimten; rood: handelszaken, kantoren, woningen, openbare diensten en gemeenschappelijke voorzieningen)

Besluit: Herziening.

Dit BBP is gerealiseerd voor wat betreft de "*Innovation*", waarvan de uitstralingsperimeter door de ondergane veranderingen, sterk is verkleind, door zonder maataangave kantoren toe te staan.

12. DINANT-GASTHUIS 30-30

Wijk gevormd door de Zuidstraat, de Lombardstraat, het St.-Jansplein, de St.-Jansstraat, de Keizerslaan, de Accolaystraat en de Philippe de Champagnestraat.

Doel: Het plan tekent duidelijk de grote gebieden af die in de eerste plaats bestemd zijn voor gemeenschappelijke voorzieningen en openbare diensten: onderwijs, inplanting van, socio-culturele voorzieningen (Ziekenhuis César de Paepe), hospitaal van het OCMW van Brussel, administratieve diensten van de Provincie Brabant en de Stad Brussel, installaties voor de ventilatie van de Noord-Zuid-Verbinding.

De overige gebieden worden door het BBP bestemd voor één- of meergezinswoningen, voor zijn complementaire functies en voor openbare en private voorzieningen en handel. Functies zoals ondernemingen, werkhuizen, opslagplaatsen, kantoren, pompstations kunnen in dit gebied behouden blijven, op voorwaarde dat deze bestemmingen bestaan bij het in voege treden van het BBP.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 8.02.1985. Dit BBP wijzigt het BBP "Cellebroers" 30-02. De grote bestemmingen zijn gerealiseerd. De woningen aan de zijde van de Dinantstraat, de Trapstraat en de Villersstraat zijn nog steeds niet gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan

-Administratiegebied: blokken 22E (gedeeltelijk, aan de zijde van Keizerslaan), 37E (gedeeltelijk, aan de zijde van Keizerslaan), 38E.

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied: blokken 25E, 26E, 35E, gedeelten van de blokken 24E en 36E langs de Stoofstraat.

- Woongebied: blok 23E, het gedeelte zijde Philippe de Champagne blok 18E, delen zijde Dinant van de blokken 19E, 24E, 36E, 22E, 37E.

- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten: delen van de blokken 36E, 24E, 19E, 18E.

- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: blokken 26E, 35E, 36E, 24E, 23E Zuidstraat, Eikstraat, Oud Korenhuis, Dinantplein en Dinantstraat, Villersstraat.

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen, 5 zone voor huisvestingsintensivering, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende de bestemming: De gebieden met een woonbestemming preciseren niet dat hotels en dergelijke uitgesloten zijn.

Problemen betreffende het erfgoed:

Voorschriften voor de gevels en de bedaking:

- te behouden en te restaureren gevels
- te behouden of volgens hetzelfde ritme herop te richten gevel
- volgens een harmoniserende stijl op te richten gevels
- gevels die in een hedendaagse stijl opgericht mogen worden

In het algemeen bevatten de percelen in de categorie "te behouden of volgens hetzelfde ritme herop te richten gevel" gebouwen die in hun globaliteit interessant zijn.

Andere problemen:

Voorschriften betreffende de openbare doorgang: de binnenruimte van de woonblokken 22E, 23E, 24E, 36E, 37E.

Inplanting: Blok 23E: aan de zijde van de Villersstraat. De inplanting van een bouwwerk dwars op de weg zal de woonkwaliteit van de woningen aan de straatzijde niet verbeteren, de straat is bovendien erg smal.

Rooilijn: Blok 23E en 22E, onbebouwd terrein, een eventuele vereenvoudiging moet bestudeerd worden.

Besluit: Opheffing.

Er zijn problemen in verband met het patrimonium: deze perimeter is grenst aan de wijk *Îlot sacré*.

In deze perimeter zijn er nog veel historische bouwwerken aanwezig. Een meer gedetailleerde analyse is nodig om een groter aantal bouwwerken te kunnen behouden.

Wat betreft de voorschriften voor de openbare doorgang: de ervaring leert dat de openbare tussenkomsten in de binnenruimten van de huizenblokken conflicten tussen burens en buitenstaanders kan genereren, evenals onderhoudsproblemen. In bepaalde blokken is het dan ook aangewezen om de voorschriften in te trekken of het bereik ervan drastisch te verminderen, ten voordele van de zone voor koeren en tuinen. De mogelijkheid om de binnenruimten 's nachts af te sluiten moet voorzien worden. De onbebouwde terreinen van de blokken 22E en 23E stellen problemen, ze uit dit BBP verwijderen zou de woonfunctie bevestigen met uitsluiting van het hotelwezen en met meer manoeuvreerruimte om een snelle afwerking te verzekeren.

13. FONTAINAS 60-21

Gedeelte begrepen tussen de Rapenstraat, de Anderlechtsesteenweg, het Fontainasplein, het Groot Eiland, de zespenningsstraat en de Verplanckengang.

Doel: Een groene ruimte, woningen en kantoren inplanten, de bestemming bevestigen van een gebied dat reeds bestemd is voor uitrustingen van collectief belang (deel 7) en kantoren (deel 1). Dit BBP wijzigt een groot gedeelte van het BBP "Zespennings" 24-01.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 12.11.1992. De afbraak van drie vierde van de gebouwen is gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het Gewestplan :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: zijde Fontainasplein
- Bedrijfsgebied met stedelijk karakter

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen, 8 zone met erfgoedwaarde en 10 zone voor groene ruimte

Problemen betreffende de bestemming: Dit BBP laat de prioritaire inplanting toe op de helft van de perimeter van administratieve activiteiten aan de zijde van het Fontainasplein.

Andere problemen:

Afmetingen

- gedeelte 1 en 2 aan de zijde van de Baardgang: 7 niveaus (plat dak) zijn overdreven ten opzichte van een wegbreedte die varieert tussen 6 en 9 meter.
- gedeelte 1 en 2 aan de zijde van het Fontainasplein: 8 en 9 niveaus (plat dak).

Rooilijn en wegenis

- ongebruikt deel van de Baardgang
- voorschriften voor de openbare doorgang op privaat terrein opstellen

Handel

- Het animatieblok laat verschillende bestemmingen toe, zoals kleine handelszaken, kleine uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten, vrije beroepen of kleine handwerkateliers. Dit animatie- en handelsblok wordt afgelijnd op privaat terrein en aan de zijde van het Fontainasplein.

Inplanting

- De aanplanting van een groene ruimte is een dwingende noodzaak in deze wijk. Woningen voor gezinnen met kinderen voorzien. De inplanting van deze woningen zou zo moeten gebeuren, dat ze op maximale wijze van de groene ruimte kunnen genieten. De groene ruimte kan ook een functie van sociale controle vervullen.

Besluit: Volledige opheffing.

De massieve aanwezigheid van de administratieve functie (ca. 25.000 m²) is niet wenselijk in deze wijk, het drukke autoverkeer dat deze functie met zich meebrengt in acht genomen.

Er bestaat een gebrek aan evenwicht tussen de inplantingswijze van het animatie- en het handelsblok: in de binnenruimte van het huizenblok en aan de zijde van het plein zonder de hoeken te integreren (dikwijls strategische punten voor handelszaken). Daarentegen is er niets voorzien aan de zijde van de Zespenningenstraat en de Anderlechtsesteenweg.

Anderzijds is er het verschrikkelijke gebrek aan een groene ruimte. Het terrein aan de zijde van het Fontainasplein biedt een mogelijkheid voor de realisatie van een relatief belangrijke groene ruimte, waar eveneens een culturele voorziening uitgebouwd kan worden (museum).

14. GROTE MARKT 30-10

Effecten van het BBP: In voege getreden op 24.08.1960. Ingetrokken door het GewOP, omdat het geen voorschriften voor de bestemmingen bevat.

15. GROTE POST 44-31

Blok gevormd door de Anspachlaan, de Wolvengracht en de Bisschopsstraat.

Doel: Nieuwe rooilijnen en bouw van een hoogbouw met commercieel gelijkvloers.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 13.04.65. Onteigeningsplan gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Administratiegebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 5 zone voor huisvestingsintensivering, 8 zone met erfgoedwaarde + hoog kantoorgebouw

Problemen betreffende de bestemming: Geen voorschriften voor de verdiepingen.

Andere problemen: Afmetingen: te groot voor een historisch centrum.

Besluit: Herziening.

De hoogbouw is gerealiseerd. Het is nodig om de gemengdheid te herstellen en afmetingen die gepast zijn voor een historisch centrum terug te vinden.

16. HOP 60-27

BBP begrepen tussen de Nieuwe Graanmarkt en de Papenvest.

Doel: Bouw van woningen met mogelijkheid tot inplanting van andere activiteiten, met uitzondering van hotels, zoals kleine handwerkateliers, handelszaken en uitrustingen van collectief belang.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 6.05.1993. De onteigeningen zijn gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken in alle wijken en 8 zone met erfgoedwaarde

Problemen betreffende het erfgoed: Het portaal in witte steen beschermen. De herbestemming ervan in een te verbouwen site in het stadscentrum bestuderen.

Andere problemen:

Afmetingen en inplantingen: Inplanting die de Nieuwe Graanmarkt insluit op zichzelf en elke visuele verbinding met de wijk Papenvest afbreekt.

Rooilijn en wegenis: Desaffectatie van een gedeelte van de Hopstraat met wijziging van de rooilijn.

Besluit: Het niet gebruiken van de Hopstraat met zigzag-inplanting van de gebouwen stelt een probleem van strenge scheiding tussen de wijk Papenvest en de Dansaertstraat. Dit zou de oorzaak kunnen zijn van de hevige onlusten in deze wijk waar het plein beschouwd wordt als een sportvoorziening (basketbalveld). De afgevaardigde functionaris heeft een afwijking van het woningproject van de GOMB aanvaard om terug te kunnen komen tot de feitelijk bestaande rooilijnen.

17. WOL 594-102

Blok gevormd door de Wolstraat, de Zesellenstraat en de Quatre Brasstraat.

Doel: Creatie van een wijk met woningen, kantoren of met een openbare bestemming.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 27.03.1956.

Onteigeningsplan 594-101 gerealiseerd.

Rooilijnen gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Administratiegebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: zijde Justitiepaleis

GemOP: 5 zone voor huisvestingsintensivering, 8 zone met erfgoedwaarde + hoog kantoorgebouw

Problemen betreffende de bestemming: Monofunctionaliteit, geen voorschriften voor de percentages toegelaten functies.

Kantoorgebouw gebouwd.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

18. MAROLLENWIJK 20-12

Blokken gevormd door de Dumonceauststraat, de Wolstraat, de Wynantsstraat, het Jan Jacobsplein en de Waterloolaan.

Doel: Renovatie en verbetering van de woningen (woonbestemming, eventueel bewoonbare ateliers op het gelijkvloers).

Effecten van het BBP: In voege getreden op 10.10.74.

Onteigeningsplan gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed: Geen bijzondere voorschriften voor het patrimonium buiten het behoud van enkele percelen.

Besluit: Geen intrekking, geen herziening. Dit BBP is bijna gerealiseerd.

19. MARTELAREN 60-10

Wijk gevormd door de Koolstraat, de Dambordstraat, de Blekerijstraat, de Broekstraat, de Kreupelenstraat en de Zilverstraat.

Effecten van het BBP:

In voege getreden op 29.10.92. Gedeeltelijk gewijzigd door het BBP "Dambord": een gedeelte werd niet goedgekeurd en hervalt onder dit BBP (gedeelte van het huizenblok achter de "*Innovation*"). Een deel van de Nieuwstraat is aan de perimeter onttrokken (Besluit van de Raad van State 12.01.96).

Doel: De inplanting van kantoren toelaten in een gemengd woon- en bedrijfsgebied van het GP (gerealiseerd). Huisvesting voorzien in de Nieuwstraat (wat aangevochten is en ingetrokken).

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon-en bedrijfsgebied: blokken 1-3 en 4, delen aan de zijde Martelaren 5-6b-7-8-9
- Administratiegebieden: blokken 3-4, delen aan de zijde Broek
- Bedrijfsgebied met stedelijk karakter: gedeeltelijk blok 6-7 tussen de Nieuwstraat en de Zilverstraat
- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten: blok 2
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 5 zone voor huisvestingsintensivering, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed + hoog kantoorgebouw

Probleem: Inplanting van constructies in open bouworde.

Besluit: Gedeeltelijke intrekking.

De doelstelling om de continuïteit van woningen te verzekeren in de Nieuwstraat is van groot belang. Spijtig genoeg omvatte de perimeter van het BBP slechts een deel van de Nieuwstraat, wat niet te rechtvaardigen is; deze bepaling werd aangevallen door de handelaarsvereniging die haar zaak gewonnen heeft voor de Raad van State. Ook de nummers 3 tot 11, 31 tot 69 zijn teruggetrokken uit de perimeter. Niettemin is het noodzakelijk om de mogelijkheden om opnieuw woningen te voorzien in deze winkelstraat te bestuderen. Deze studie zal de straat in zijn geheel moeten omvatten, opdat er geen sprake van discriminatie kan zijn. De zigzag-inplanting van de woningen achter de "*Innovation*" moet herzien worden: een inplanting van het traditionele type zou deze woonwijk een meer stedelijk karakter verlenen.

20. MINIEMEN 45J-4

Miniemenwijk.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 13.03.59. Onteigeningsplan 24-31 gerealiseerd.

Doel: De aanleg van twee kleine groene ruimten langs de Valkstraat en de Wynantsstraat, langs de Zwaardstraat en de Onze-Lieve-Vrouw van Gratiestraat.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 8 zone met erfgoedwaarde

Besluit: Geen intrekking, noch herziening. BBP gerealiseerd.

21. RAPEN 24-30

Gedeelte van het huizenblok gevormd door de Anderlechtsesteenweg, de Van Arteveldestraat en de Zespenningenstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 23.10.86. Gedeeltelijk gewijzigd door het BBP Fontainas 60-21.

Doel: De inplanting van kantoren verbieden, woningen en bestaande ambachtelijke activiteiten zijn toegelaten. De Rapenstraat verbreden.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied: deel aan de zijde van de Anderlechtsesteenweg
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied: deel aan de zijde van de Anderlechtsesteenweg

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed: Gebouwen in de Anderlechtsesteenweg nrs. 49 tot 65 moeten beter beschermd worden.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening. Een groot deel van de woningen is gerealiseerd, de overige worden momenteel gebouwd (aan de zijde van de Anderlechtsesteenweg) of gerenoveerd (project voorzien voor de zijde van de Anderlechtsesteenweg in het kader van het Wijkcontract Fontainas).

22. ZATERDAGPLEIN 44-43

Blok gevormd tussen het Zaterdagplein, de Lakensestraat en het St.-Katelijneplein.

Effecten van het BBP:

In voege getreden op 9.04.1981.

Doel: Wijziging van de rooilijn. De inplanting van kantoren verbieden, de kantoren die aanwezig zijn bij de invoegetreding van het plan zullen toegelaten worden (bij stopzetting van de activiteiten, opnieuw huisvesting). De huisvestings- en handelsfunctie bevestigen.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed: Gebouwen nrs. 16 en 17 bewaren: de rooilijn van 1864 intrekken.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

23. POTTENBAKKERS 30-40

Gedeelte begrepen tussen de Valkstraat, de Loofstraat en de Anderlechtsesteenweg.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 20.01.60. Onteigeningsplan 14a-3 gerealiseerd.

Doel: Bouw van een complex met goedkope woningen in open bouworde.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan:

- Woongebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Probleem: Inplanting in open orde creëert een breuk in het traditionele stedelijk weefsel.

Besluit: Herziening.

Het is noodzakelijk om op deze plaats het stedelijk weefsel te herstellen.

24. PUTTERIJ 30-40

Blokken gevormd door het Europakruispunt, de Infante Isabellastraat, de Grasmarkt, de Bergstraat en de Keizerinlaan.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 13.09.1984.

Doel: Inplanting van woningen in een groene ruimte.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: aan de zijde van de Grasmarkt en de Bergstraat;

- Groengebied

GemOP: 1 de huisvesting , 6 zone de développement urbain et 8 zone d'intérêt du patrimoine

Problemen betreffende de bestemmingen: De vorige voorschriften met betrekking tot de huisvesting sloten het hotelwezen niet uit. Ook de gerealiseerde bouwwerken zijn voor meer dan de helft ingenomen door hotels, de rest zijn woningen.

Besluit: Volledige opheffing.

De groene ruimte die voor 50% is aangeplant is niet gerealiseerd. Het is belangrijk om een woonblok te bouwen langs de Keizerinlaan om de huisvesting in deze kantoor- en voorzieningenwijk te versterken.

25. KRAKEEL 23-02

Gesitueerd tussen de Huidevettersstraat, de Wasserijstraat en de Vanderhaegenstraat.

Sociale woningen gerealiseerd. Een plan van aanleg voor de omgeving wordt uitgewerkt.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 23.10.63. Onteigeningsplan 23-01 gerealiseerd.

Verbreiding van de perimeter in herziening (basisdossier BBP Marollen-Nieuwland).

Doel: Herstel van de rooilijn, bouw van sociale woningen in open bouworde in een groene ruimte.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan:

- Woongebied

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed.

Problemen betreffende de bestemmingen: Concentratie van sociale woningen.

Ander probleem: Inplanting in open bouworde.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

26. RADIJZEN 22-17

BBP in herziening (Marollen-Radijzen 80-25).

Blokken gevormd door de Huidevettersstraat, de Reebokstraat, de Blaesstraat en de Zuidlaan.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 24.07.1968. Dit BBP is in herziening, met een verbreding van de perimeter (nog geen concrete gevolgen). Onteigeningsplan gedeeltelijk gerealiseerd, het onteigeningsplan is ingetrokken in 1979. Een gedeelte van de woningen in open bouwwoorde en de school werden gerealiseerd op terreinen die reeds aan de Stad toebehoorden.

Doel: Inplanting van sociale woningen met de nodige voorzieningen en een school, gebieden gereserveerd voor handel en nijverheid, gebieden voor de religieuze gemeenschappen.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied: blok Bloemisten/Huidevetters/Zuid
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: langs het Vosenplein

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende de bestemming: Concentratie van sociale woningen.

Problemen betreffende het erfgoed: Geen voorschriften voor de gevels en de bedaking. Door bouwwerken die op nieuwe rooilijnen gestructureerd werden, in combinatie met de vraag naar een herverkaveling, werden volledige homogene gehelen van gebouwen vernield. Beter de gebouwen beschermen van de blokken die niet onteigend zijn.

Andere problemen: Inplanting in open bouwwoorde.

Afmetingen en inplanting

Geen voorschriften voor de afmetingen en de inplanting.

Rooilijn en wegenis

Afschaffing van de rooilijn van de Hectoliterstraat, de Plumstraat, de Huishoudensstraat, de Reebokstraat.

Afschaffing van een deel van de Hectoliterstraat, de Lacaillestraat, de Gieterstraat en de Pieremansstraat, de Bloemistenstraat.

Parkeerruimten

Ondergrondse parkeerruimten mogen gerealiseerd worden met een grondmatras van slechts 0.40 cm, wat zeker geen goede voorwaarden voor aanplantingen biedt.

Besluit: Herziening.

Dit BBP is reeds in herziening.

Het nieuwe BBP zal speciaal aandacht moeten besteden aan de behandeling van de openbare ruimte. Het belangrijkste probleem dat dit BBP stelt is namelijk de voorziene morfologische wijziging van de wegenis en de bijhorende wijzigingen van de gebouwen. De rooilijnen moeten opnieuw bestudeerd worden.

De helft van de doelstellingen van het BBP zijn gerealiseerd (sociale woningen op het terrein van de Stad Brussel); volgende effecten kunnen vastgesteld worden:

- verlies van de leesbaarheid van de openbare ruimten (onscherpe overgangzone, slecht onderhouden omgeving,...);
- schaalbreuk (zeer grote/zeer kleine afmetingen);
- morfologische breuk (blokken/grenzen);
- vorming van een groot sociologisch homogeen geheel.

De openbare ruimte die het beste functioneert is het Vossenplein. Een bebouwing zou haar moeten afsluiten aan de zijde van de Hectoliterstraat.

27. AANAARDING 21-08

Hoek gevormd door de Aanaardingsstraat en de Menslievendheidsstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 8.12.83. Ontheffingsplan 21.07 gerealiseerd.

Doel: De verbreding van de straat op de hoek van Aanaardingsstraat en de Menslievendheidsstraat met bouw van woningen op de nieuwe rooilijn.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken en 8 zone met erfgoedwaarde

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

28. PAPENVEST 45-14

Opheffing in procedure

29. REMPART DES MOINES 45-15

Opheffing in procedure

30. VOSSEN 48-30

Blok gevormd door de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 9.04.1981.

Doel: De bewaring van de bestaande rooilijn met te behouden gevels en de inplanting van een openbare groene ruimte in de binnenruimte van het huizenblok. De woonfunctie bevestigen en kantoren verbieden. Gerealiseerd.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied

- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken en 8 zone met erfgoedwaarde

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

31. SINT-GORIKS 25-10

Blok gevormd door het St.-Goriksplein, het Groot Eiland, de Rijkeklarenstraat, de St.-Kristoffelstraat en de Pletinxstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 9.04.1981. Ontheffingsplan 25-11 gerealiseerd.

Doel: Renovatie van de woningen en verbetering van de binnenruimten van het huizenblok.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

- Administratiegebied

- Bedrijfsgebied met stedelijk karakter

- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Besluit: Geen intrekking, noch herziening

32. HEILIGE-GEEST 33-02

Blok gevormd door de Hoogstraat, de Heilige-Geeststraat, de Kapellestraat en de Cellebroersstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 4.03.1981. Onteigeningsplan 33-01.

Doel: De bewaring van de bestaande rooilijn met te behouden gevels en de bevestiging van de woonfunctie.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

33. SAMARITANESSE 42-21

Blok gevormd door de Hoogstraat, de Christinastraat, de Miniemenstraat en de Samaritanessestraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 27.10.1981. Onteigeningsplan 42-20. BBP gewijzigd door BBP "Samaritanesse-Kandelaar" 42-30. Gedeelte dat nog in voege is: blok Christina/Tempel/Hoog/Miniemen (behalve de hoek Hoog/Christina), blok Samaritanesse/Tempel/Miniemen.

Doel: Renovatie van de woningen en verbetering van de binnenruimte van het huizenblok met aanleg van een groene ruimte.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied: blok Christina/Tempel/Hoog/Miniemen
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied: blok Samaritanesse/Tempel/Miniemen
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende de bestemming: Het BBP sluit het hotelwezen niet uit.

Problemen betreffende het erfgoed: Geen bijzondere voorschriften betreffende de bescherming.

Andere problemen: Vrij ingewikkelde inplanting in de Christinastraat.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

34. SAMARITANESSE KANDELAAR 42-30

Wijk gevormd door de Hoogstraat, de Tempelstraat, de Samaritanessestraat, de Miniemenstraat, de Duivenstraat en de Kandelaarsstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 27.10.1981. BBP volledig gewijzigd door het BBP 60-33.

35. SAMARITANESSE KANDELAAR 60-33

Effecten van het BBP: In voege getreden op 1.07.1993. Onteigeningsplan niet goedgekeurd.

Doel: Renovatie van de woningen en verbetering van de binnenruimte van het huizenblok.

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Administratiegebied
- Bedrijfsgebied met stedelijk karakter
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- Gebied voor uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Problemen betreffende het erfgoed: Te weinig bouwwerken worden bewaard en gerestaureerd.

Besluit: Geen intrekking, noch herziening.

36. ZESPENNINGEN 24-01

Zespenningenstraat

Effecten van het BBP: In voege getreden op 27.03.1956. Het op 17.07.1991 herziene gedeelte is vervangen door het BBP "Fontainas" 60-21.

Doel: Opgesteld met het oog op de verbreding van de Zespenningenstraat; wat betreft de bestemmingen laat het plan zonder onderscheid noch maataangave zowel huisvesting, kantoren als openbare bestemmingen toe. Gedeelte in voege: de onpare zijde van de Zespenningenstraat.

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde
- Gebied met uitrustingen van collectief belang of van openbare diensten

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken en 8 zone met erfgoedwaarde

Besluit: Volledige intrekking. In onbruik geraakt BBP. De nog in voege zijnde perimeter is gerealiseerd. Het is aangewezen om opnieuw woongelegenheid te creëren.

37. NIEUWLAND 32-10

Blok gevormd door de Nieuwlandstraat, de Radstraat en de Ursulinenstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 20.05.1970.

Doel: Nieuwe rooilijnen vastleggen. Verbouwing van het blok gerealiseerd (kantoren).

Bestemmingen voorzien door het GP :

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken en 8 zone met erfgoedwaarde + hoog kantoorgebouw

Besluit: Volledige intrekking. Het is aangewezen om opnieuw woongelegenheid te creëren en de vormen van het historisch centrum te respecteren.

38. MANDENMAKERS 44-41

Blok gevormd door de Anspachlaan, de Lakensestraat, de Augustijnenstaat en de Bisschopsstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 24.10.1966. Onteigeningsplan 44-40 gerealiseerd.

Doel: Nieuwe rooilijnen vastleggen. Afschaffing van de Mandenmakersstraat.

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Administratiegebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde: Anspachlaan

GemOP: 5 zone voor huisvestingsintensivering en 8 zone met erfgoedwaarde + hoog kantoorgebouw

Besluit: Volledige intrekking. Het is aangewezen om opnieuw woongelegenheden te creëren en de afmetingen van het historisch centrum te respecteren.

39. MAROLLEN - KAPPELEKERK 60-39

Blok gevormd door de Brigittinnenstraat, de Heilige Geeststraat, het Kapelleplein, de Blaesstraat, de St.-Ghislainstraat en de Huidevettersstraat.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 18.06.1998.

Doel: Herstructurering van het blok Spiegel - Visitandinen - Brigittinnen. Bescherming van de huisvesting, van de handels en de plaatselijke ondernemingen. Bescherming van het historisch erfgoed.

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed en 6 zone voor groene ruimte

Besluit: Geen fundamentele problemen.

40. MAROLLEN - NIEUWLAND 60-35

Blok gevormd door de Roger Van der Weydenstraat, de Huidevettersstraat, de Zuidlaan, de Stalingradlaan.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 21.06.1999

Doel: Herstructurering van de site van de Krakeelwijk. Bescherming van de huisvesting en van het historisch erfgoed.

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed (behalve de Krakeelwijk)

Besluit: Geen fundamentele problemen.

41. ORTS - DEVAUX 80-41

Blok gevormd door de Auguste Ortsstraat, de Visverkopersstraat en de Paul Devauxstraat, en het Beursplein.

Effecten van het BBP: In voege getreden op 09.07.1998.

Doel: Bescherming van de huisvesting. De vestiging van het hotel controleren.

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Besluit: Het project dat momenteel in uitvoering is, is conform het BBP.

2.2.2. BESLUIT VAN DE ANALYSE VAN DE BBP'S

Uit de analyse blijkt dat in het algemeen de BBP's die dateren uit de jaren 60-70 opgesteld werden met als doel grote complexen van sociale woningen of kantoren op te trekken in de hygiënistische geest van het Charter van Athene. Nieuwe rooilijnen werden getrokken over bebouwde terreinen, waardoor littekens in het stedelijk weefsel ontstonden die slecht genezen en zowel een sociale breuk als een breuk met de traditionele stedelijke vormen van het historisch centrum veroorzaakten.

In de jaren 70-80 verlegde men het geweer van schouder : een reeks BBP's werd opgesteld met als doel de binnenruimten van de huizenblokken te renoveren en te verbeteren, met meer respect voor het stedelijk weefsel.

De BBP's van de jaren 85-90 zijn soms van speculatieve aard : deze BBP's werden speciaal opgesteld voor bepaalde ontwerpen van vooral kantoren en hotels.

Voor sommige problematische BBP's is het nog niet te laat. Het GemOP biedt mogelijkheden om die delen van de BBP's in te trekken of te herzien die niet vallen onder het algemeen bouwreglement of de hogere bestemmingsplannen. Wat de problematiek van de bescherming van het erfgoed aangaat, beschermen de BBP's in het algemeen weinig gebouwen. Een globale analyse van de hele Vijfhoek is noodzakelijk, rekening houdend met de verschillende bestaande inventarissen.

2.2.3. ANALYSE VAN DE GOEDGEKEURDE BASISDOSSIERS

1. BEGIJNHOFWIJK 80-88

Effecten van het BBP: Basisdossier goedgekeurd door R.B. van 24/6/1999

Doel: Bescherming van de huisvesting en van het historisch erfgoed.

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied voor uitrustingen
- Groene ruimte
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed + hoog kantoorgebouw

Besluit: Het basisdossier van het BBP heeft dezelfde doelstellingen als het GemOP. Er zijn geen fundamentele problemen te voorzien voor het ontwerpplan.

2. GOEDE BIJSTANDSWIJK - SINT-JACOB 80-05

Effecten van het BBP: Basisdossier goedgekeurd.

Doel: Bescherming van de huisvesting en van het historisch erfgoed, controle van de commerciële ontwikkeling

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed + hoog kantoorgebouw

Besluit: Het basisdossier van het BBP heeft dezelfde doelstellingen als het GemOP. Er zijn geen fundamentele problemen te voorzien voor het ontwerpplan.

3. BESCHERMDE BUURT 80-60

Effecten van het BBP: Basisdossier goedgekeurd door R.B. van 28/7/1999

Doel: Ontwikkeling van de toeristische en commerciële sector, bescherming van het historisch erfgoed

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Gemengd woon- en bedrijfsgebied
- Gebied voor stedelijke ondernemingen
- Groene ruimte
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 5 zone voor huisvestingsintensivering, 8 zone met erfgoedwaarde, 9 vrijwaringszone voor het erfgoed en 10 zone voor groene ruimte

Besluit: Teneinde de doelstellingen van het GemOP tegemoet te komen, dient het ontwerpplan een betere bescherming te voorzien van de huisvesting en het erfgoed (met name het handelserfgoed en de gebouwen daterend uit de 20ste eeuw).

4. KONINGSSTRAAT 60-15

Effecten van het BBP: Basisdossier goedgekeurd door R.B. van 27/5/1999

Doel: Bescherming van de huisvesting en het historisch erfgoed

Bestemmingen voorzien door het GP:

Door het Gewestplan

- Woongebied
- Administratiegebied
- Hoofdstedelijk administratiegebied
- Gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde

GemOP: 1 de huisvesting daadwerkelijk beschermen en de menging versterken, 7 huisvestingszone, 8 zone met erfgoedwaarde en 9 vrijwaringszone voor het erfgoed

Besluit: Het basisdossier van het BBP heeft dezelfde doelstellingen als het GemOP. Er zijn geen fundamentele problemen te voorzien voor het ontwerpplan. Het ontwerpplan dient de administratieve activiteiten te beperken.

2.2.4. CONCLUSIE VAN DE ANALYSE VAN DE GOEDGEKEURDE BASISDOSSIERS VAN BBP'S

De vier basisdossiers werden parallel met het basisdossier van het GemOP opgesteld. Alle BBP's voorzien dus min of meer in de bescherming en de ontwikkeling van de huisvesting en de bescherming

van het opmerkenswaardig historisch erfgoed. Bovendien zijn de voorschriften op zeer gedetailleerde wijze gericht op de specifieke problemen van iedere wijk : de ontwikkeling van kleine en middelgrote ondernemingen in de Begijnhofwijk; de controle van bepaalde soorten handelszaken in de Goede Bijstands - St.-Jacobswijk; de toeristische en commerciële ontwikkeling van de Beschermede Buurt; een verhoogde bescherming van de huisvesting in de Koningsstraat. De nieuwe BBP's heffen eveneens de oude rooilijnplannen op, in dezelfde geest van behoud van het erfgoed.

2.2.5. BBP'S TER STUDIE

2.2.5.1. BASISDOSSIERS VAN BBP'S TER STUDIE

Vier basisdossiers liggen ter studie.

- **97-01 "Antwerpen - Kruidtuin"**
- **97-02 "Bruid"**
- **97-03 "Bloemen"**
- **80-15 "Zavel"**

De drie BBP's 97-01 tot 03 houden de herziening van het BBP 60-8 "Antwerpen - Alhambra".

Alle nieuwe BBP's worden opgesteld in de geest van het GemOP. Zij zijn gericht op de bescherming van de huisvesting en het bouwkundig erfgoed, de zuivering van de binnenterreinen van de huizenblokken, de waardering van het stedelijk landschap.

2.2.5.2. GEPROGRAMMEERDE BBP'S

De voorbereidende administratieve procedure werd aangevat voor drie nieuwe BBP's (beslissing van de Gemeenteraad van 21-6-99).

- **99-01 "Prins Albertkazerne"**.
- **99-02 "Vlaamssteenweg"**
- **99-03 "Pacheco"**

2. 3. DE VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Kaart 2.2 bis (Atlas 1, 2de deel) BBP's en verkavelingsvergunningen

In het kader van het Wijkcontract Papenvest ligt een verkavelingsplan ter studie voor het terrein op de hoek van de Slotstraat, de Papenvest en de Hopstraat, met het oog op de herstructurering van het braakliggende terrein, resultaat van verschillende saneringsplannen uit de jaren 60 (terrein eigendom van de Stad).

Het project bestaat erin om het huizenblok te sluiten door woningen langs een te creëren weg.

- **Buiten lot**

Aan de zijde van de Slotstraat wordt de garage van de Dienst Wegeniswerken overdekt. Boven de garage zijn 3 verdiepingen woningen voorzien.

- **Lot 1**

Een- of tweegezinswoningen met tuin en eventueel een klein appartementsgebouw op de hoek 3 niveaus). Het aantal woningen wordt geschat op 16.

2. 4. DE ONTEIGENINGEN

2.4.1. ONTEIGENINGSPLANNEN DIE EEN BBP BEGELEIDEN

De BBP's waarvan het basisdossier werd goedgekeurd (cfr. 2.2. "De BBP's) bevatten geen onteigeningsplan.

De mogelijkheid om het ontwerpplan van het BBP 80-60 "Beschermd Buurt" te vergezellen van een onteigeningsplan wordt momenteel bestudeerd.

2.4.2. ONTEIGENINGSPLANNEN BUITEN BBP'S

Het gemeentelijk onteigeningsplan nummer 6909 werd opgesteld in het kader van het Wijkcontract Papenvest en goedgekeurd per Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 juni 1999 (BS van 14 september 1999).

Met het oog op de realisaties van de operaties van het Wijkcontract is het noodzakelijk om bezit te nemen van de percelen die aangeduid zijn op het onteigeningsplan, hetzij door onderhandeling, hetzij door de toepassing van de procedure voor extreme dringendheid voorzien door de wet van 26 juli 1962, indien nodig.

De geldigheidsduur van het gemeentelijk onteigeningsplan is deze van het wijkcontract. Het plan wordt ingetrokken bij het aflopen van het Wijkcontract, zelfs indien niet alle operaties gerealiseerd zijn.

2. 7. BESCHERMING VAN HET ONROEREND ERFGOED

2.7.1. DE BESCHERMDE GOEDEREN

Kaart 2.7. bis (Atlas 1, 2de deel) Beschermde goederen. Behoud van het onroerend erfgoed

Tussen de maand februari 1998 en de maand oktober 1999, werden genomen voor gebouwen en sites gelegen binnen de Vijfhoek :

- 7 beschermingsbesluiten;
- 11 besluiten voor de opening van de beschermingsprocedure;
- 7 besluiten voor de inschrijving op de bewaarlijst;
- 2 besluiten voor de opening van de bewaarprocedure.

De achterstand inzake de bescherming van industriële gebouwen (brouwerijen, drukkerijen, opslagplaatsen, grote winkelhuizen), van grote hotels uit de vorige eeuw, bioscoopzalen, café's en gebouwen uit de 17de en de 18de eeuw (ondermeer aan de Grasmarkt) lijkt gedeeltelijk ingehaald te worden.

Tenslotte wordt opgemerkt dat een aantal besluiten voor de opening van de beschermingsprocedure en de inschrijving op de bewaarlijst werd genomen in het kader van het Wijkcontract Papenvest.

BESCHERMINGEN (RB 2)

- café - brasserie "A la Mort Subite"
- voorm. brouwerij "Van Doren", Fabriekstraat
- bioscoop "Marivaux"
- octrooipaviljoen van de Anderlechtsepoort en de Ninoofsepoort
- Atheneum Funck-André, Capucijnenstraat
- voorm. electriciteitscentrale, Melsensstraat
- voorm. drukkerij van dagblad "Le Peuple", Zandstraat

INSCHRIJVINGEN OP DE BEWAARLIJST ALS GEBOUW (RB 2)

- voorm. onderstation van de elektrische centrale, Slachthuislaan
- voorm. opslagplaats van de "Grands Magasins de la Bourse", Aalststraat
- voorm. opslagplaats "Stiel & Rotschild", Arduinkaau
- voorm. bioscoop "Gaieté", Wolvengracht
- Bureau voor Postcheques, Ijzerenkruisstraat

INSCHRIJVINGEN OP DE BEWAARLIJST ALS SITE (AG 2)

- het Congresplein
- de Beeldentuin, Regentschapsstraat

OPENINGEN VAN DE BESCHERMINGSPROCEDURE (AG 1)

- het *Palais du Vin* en het voorm. winkelhuis Merchie-Pède
- gebouwen rond de St.-Nikolaaskerk
- gebouwen aan de Grasmarkt 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36, 42, 44, 46, 48, 50 et 87-111
- gebouwen Wolstraat 1, 7, 9, 13 et 17

- café's-brasseries "Le Greenwich" en "Falstaff"
- hotels "Métropole" en "Astoria"
- het Koninklijk Munttheater
- het Justitiepaleis

OPENING VAN DE PROCEDURE VOOR DE INSCHRIJVING OP DE BEWAARLIJST (AG 1)

- voorm. papierhandel Haseldonckx
- voorm. gebouwen van de drukkerij van "De Echo van de Beurs" (NIMIFI)

Tenslotte bereidt de Dienst Monumenten en Landschappen op vraag van de Minister een serie beschermingsdossiers voor op basis van de lijst in het basisdossier van het GemOP.

2.7.2. DE LIJST VAN WERELDERFGOED VAN UNESCO

De Grote Markt werd ingeschreven op de Lijst van het Werelderfgoed van UNESCO (4/12/98). Teneinde de Grote Markt niet als een geïsoleerde entiteit te beschouwen, werd op vraag van UNESCO een vrijwaringsperimeter vastgesteld door een speciale werkgroep. Op basis van de aanbevelingen die geformuleerd werden door het ICOMOS, heeft de Raad van het Werelderfgoed de wens uitgedrukt om deze "tamponzone" uit te breiden tot de percelen aan de overzijde van de wegen die oorspronkelijk werd voorgesteld als begrenzing.

2. 8. DE STADSRENOVATIE

Kaart 4. bis (Atlas 1, 2de deel). Geheelontwerpen

De middelen voor de stadsrenovatie werden de laatste jaren verveelvoudigd.

WIJKCONTRACTEN

Dit punt kwam reeds aan bod in het basisdossier van het GemOP.

De Wijkcontracten Anneessens/Fontainas en Antwerpen/Alhambra liepen af op 1 juli 1998, zelfs indien een aantal realisaties nog niet volledig zijn afgewerkt.

Het Wijkcontract Papenvest is nog geopend tot juni 2001. De projecten liggen ter studie.

Een nieuw Wijkcontract ligt ter studie : het is geconcentreerd rond de Huidevettersstraat in de Marollenwijk. De verschillende operaties werden nog niet vastgesteld.

URBAN I

URBAN I, het vierjarige pilootprogramma (1996-1999) van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest / Europa (242,35 miljoen BF), heeft als doel om bepaalde economische, sociale en milieu-problemen te verhelpen in achtergestelde stadswijken, en in het bijzonder de economische vlucht uit deze crisiswijken tegen te gaan en een socio-economisch luik te verzekeren, dat ontbreekt bij de Wijkcontracten. De perimeter van URBAN I beslaat het westen van de Vijfhoek en een deel van Sint-Jans-Molenbeek.

De algemene doelstellingen zijn tweevoudig :

- de economische activiteiten in de wijken behouden en ontwikkelen, teneinde hun desindustrialisatie tegen te gaan, en terzelfdertijd de socio-economische menging te bevorderen;
- nieuwe tewerkstellings- en herintegratiemogelijkheden voor probleemjongeren ontwikkelen, met bijzondere aandacht voor problemen verbonden aan druggebruik.

Vijf maatregelen worden in werking gesteld:

- creatie van bedrijventra (cfr. 1.2.3. "Economie en tewerkstelling");
- creatie van ondernemingen (cfr. 1.2.3. "Economie en tewerkstelling");
- een plaatselijk economieloket oprichten (cfr. 1.2.3. "Economie en tewerkstelling");
- gevelverfraaiingsoperaties voor plaatselijke ondernemingen (cfr. 1.3.1.2. "Openbare ruimte");
- acties in de strijd tegen het druggebruik (cfr. 1.2.5. "Sociaal en gezondheidsbeleid").

De meeste van deze maatregelen zijn operationeel sinds eind 1998. De promotoren van de projecten beschikken over twee jaar voor het afwerken van het programma (eind 2001).

INITIATIEFWIJKEN

Ingevolge de opstanden in Curegem in november 1997 heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de samenwerkingsakkoorden met de Federale Staat zeer vlug gereageerd, om antwoorden te zoeken op de problemen die aan de basis van de opstanden lagen. Urgentieprogramma's werden opgesteld vanaf begin 1998 : de Initiatiefwijken.

Vier karakteristieken van deze programma's :

- de snelheid van de interventie;
- de verbetering van de openbare ruimte (cfr. 1.3.1.2. "Openbare ruimte");
- de inspraak van de bewoners die hebben deelgenomen aan de opstelling van het programma en betrokken worden bij de opvolging;
- creatie van werkgelegenheid, in de directe omgeving (cfr. 1.2.3. "Economie en tewerkstelling").

Voor de Stad Brussel werden twee perimeters aangeduid, die de perimeters van de Wijkcontracten vervulden :

- Klein Kasteeltje - Vlaanderen (91 miljoen - 18 maanden);
- Bloemenhof - Zenne" (20 miljoen, juni 99 - juni 2000).

Een derde perimeter werd vastgesteld rond de Broekstraat. Deze perimeter ligt ter studie (40 miljoen).

RECYCLART, BRUSSEL - KAPELLEKERK

Het project Recyclart biedt een antwoord op de destructuratie veroorzaakt door de Noord-Zuidverbinding. Het is gesitueerd in en rond het Station Kapellekerk, een soort *no man's land* in de onmiddellijke omgeving van toeristische trekpleisters en midden in een dichtbevolkte wijk.

Doelstellingen :

- deze stedelijke breuk omvormen tot een levende plaats;
- renovatie van het station en van de omgeving;
- creatie van werkgelegenheid (cfr. 1.2.3. "Economie en werkgelegenheid");
- ontwikkeling van een artistieke pool (cfr. 1.2.7.1. "Cultuur").

Het project werd opgestart door de Stad Brussel. Het gaat om een project dat voor een derde wordt gesubsidieerd door Europa. Deze financiering is gespreid over drie jaar vanaf juli 1997. De vzw Recyclart, opgericht voor het beheer van het project, is actief sinds begin 1998.

GOMB

Cfr. 1.2.2.2. "Huisvesting".

OBJECTIEF 2

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is van mening dat een gedeelte van de Vijfhoek in aanmerking kan komen voor een financiering van de Europese Gemeenschap in het kader van Objectief 2, dat tussenkomsten voorziet voor stedelijke probleemgebieden.

In september 1998 werd een gewestelijk begeleidingscomité belast om een voorstel uit te werken i.s.m. de Gemeenten die eventueel in het project betrokken kunnen worden.

Definitie van objectief 2

(Artikel 4 van het voorstel voor Reglement van de Raad houdende de algemene stellingen voor de Structurele Fondsen (98/C 176/01)

De geïdentificeerde gebieden zijn gebieden die geconfronteerd zijn met structurele economische en sociale reconversieproblemen en waarvan het bevolkingsaantal en de oppervlakte aanzienlijk zijn.

Voor de Europese Commissie zijn de stedelijke probleemgebieden dichtbevolkte zones die tenminste aan een van de volgende criteria voldoen :

- een werkloosheidscijfer hoger dan het Europese gemiddelde;
- een hoog armoedecijfer, m.i.v. preciaire woonegelegenheden;
- een zeer gedegradeerde woonomgeving;
- een hoog criminaliteitscijfer;
- een laag onderwijsniveau.

De perimeter die weerhouden werd omvat 62 stadswijken van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, een totaal bevolkingsaantal van 91.557 inwoners en een oppervlakte van 7.9 km². De betrokken Gemeenten : Anderlecht, Sint-Jans-Molenbeek, Sint-Gillis, Sint-Joost, Schaarbeek en Brussel.

De assen van het plan :

- de stimulatie en de creatie van tewerkstelling;
- herintegratie d.m.v. vorming en economie;
- de verbetering van de onderwijsvoorwaarden en de strijd tegen delinquentie;
- sociale begeleidingsmaatregelen;
- de ontwikkeling van de economische activiteiten;
- de creatie van een stedelijk kader voor duurzame ontwikkeling.

Op dit ogenblik is niet bekend of het project van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de voorgestelde perimeter weerhouden werden door de Europese Gemeenschap.

De Stad Brussel heeft een aantal projecten ingediend bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In dit stadium bestaat geen zekerheid i.v.m. de reële ontwikkeling van deze projecten, in elk geval in het kader van Objectief 2. Zelfs indien het Gewest niet zal beschikken over een Europese financiering, is het mogelijk dat de Stad beslist om een of andere operatie te realiseren :

- creatie van een Europees centrum voor grafische communicatie;

2. 9. HET ADMINISTRATIEVE STATUUT VAN DE WEGENIS EN HET JURIDISCHE STATUUT VAN DE WATERLOPEN

Kaart 2. 10 bis. (Atlas 1, 2de deel). Gewestelijke wegenis en waterlopen

Per besluit van de Regering van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest van 2 april 1999 organiserende de uitwisseling van wegen tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Stad Brussel binnen de Vijfhoek (B.S. van 26 mei 1999) :

1. (Art. 2) worden overgedragen aan de Stad Brussel :

- Wet (intra muros) (straat);
- Poelaert m.u.v. de tunnel Louiza (plein);
- Quatre Bras (straat).

2. Ingevolge is enkel de Kleine Ring gewestelijk wegennet op het territorium van de Stad Brussel

De overname van de wegen houdt de uitwisseling, ter kostenloze total, van de betroffen wegen, van het wegdek, evenals van de ondergrond, m.u.v. het rioolnet evenals de bekabelingen en de kanalisaties van evenwelke soort die erin zijn ondergebracht en die eigendom blijven van de publieke of private rechtspersonen die ze er hebben geïnstalleerd en die er het beheer van verzekeren met respect voor de bestaande wettelijke en reglementaire vaststellingen (Art. 4).

2. 10. ROOILIJNPLANNEN

De rooilijnplannen (buiten de plannen die deel uitmaken van een BBP) zijn onderwerp van systematische en grondige studie door de Dienst Plan van het Departement Stedenbouw van de Stad Brussel. De resultaten van deze studie, naar alle waarschijnlijkheid de opheffing van bepaalde rooilijnen, zullen worden getrokken los van het Ontwerp GemOP.

2. 11. HET GEWESTELIJK STEDENBOUWKUNDIG REGLEMENT

Het Gewestelijk Stedenbouwkundig Reglement (GSR) is recentelijk aangenomen (Besluit van 3 juni 1999, BS van 9 juli 1999) en is nu van toepassing op het volledige grondgebied van het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. De zeven titels van het GSR (Kenmerken van de bouwwerken en hun naaste omgeving; Bewoonbaarheidsnormen voor woningen; Bouwplaatsen; Toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit; Thermische isolatie van gebouwen; Reclame en uithangborden; De wegen) annuleren het voormalige reglement van de Agglomeratie en heffen eveneens bepaalde gemeentereglementen op indien de voorschriften tegenstrijdig zijn. Bovendien bestaan nog andere reglementen en normeringen die kunnen interfereren met de tekst van het GSR : het RGPT, de brandweernormen ...

3. PROJECTEN

Kaart 4 bis. (Atlas 1, 2de deel) Geheelontwerpen

Kaart 4 bis. (Atlas 1, 2de deel) Investeringsprojecten : gebouwen en openbare ruimten

GEBOUWEN

AFGELEVERDE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN VOOR PROJECTEN VOOR HUISVESTING, KANTOREN, UITRUSTINGEN, HOTELS, GEMENGDE PROJECTEN HUISVESTING / KANTOREN, EN HANDELSZAKEN

	HUISVESTING		KANTOREN		UITRUSTINGEN		HOTELS		GEMENGD		HANDEL		
	R	NB	R	NB	R	NB	R	NB	R	NB	R	NB	
1996	31	5	7	1	11	0	4	2	5	4	28	0	98
1997	32	6	5	2	11	1	5	0	5	2	32	0	101
1998	40	9	8	1	12	3	2	0	5	0	37	0	117
1999 (IX/99)	27	4	3	1	10	3	2	0	3	2	18	0	73
TOT.	130	24	23	5	44	7	13	2	18	8	115	0	389

R : renovatie NB : nieuwbouw

De analyse van de stedenbouwkundige vergunningen die afgeleverd werden in de loop van 1996, 1997, 1998 en 1999 (tot september) toont aan dat het aantal huisvestingsprojecten in de meerderheid is en progressief toeneemt (36,75% in 1996, 37,5% in 1997, 42% in 1998, 42,5% in 1999). In de categorieën uitrustingen, hotels, gemengde projecten en handelszaken zijn de cijfers stabiel. De "winstgevende" sector is blijkbaar aan het verschuiven : het aantal kantoorprojecten neemt af (8% in 1996, 7% in 1997, 7,5% in 1998 en 5,5% in 1999).

DYNAMIEK

De projecten die hierna geciteerd worden zijn voorbeelden van de vastgoeddynamiek van het centrum. De lijst, evenals de kaart die de lijst vergezelt, zijn niet exhaustief.

De grote **woonrenovatieprogramma's** bevinden zich in het westen van de Vijfhoek en omvatten :

- de ontwikkelingen van sociale huisvestingsmaatschappijen als de Brusselse Haard : Werfkaai/Werfstraat, ter studie, geprogrammeerd in 2001-2002;
- private projecten:
 - Oude Graanmarkt / Kartuizersstraat, stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000-2001;
 - St.-Kristoffelstraat / Van Arteveldestraat, stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2001.

Men stelt vast dat in dit deel van de Vijfhoek, en in het bijzonder in de "Fabriekswijk", ruimten die voordien bezet werden door andere functies (industrie, administratie ...) omgevormd worden tot loftprojecten, gehelen die tot 10 lofts en meer omvatten :

- Barthélemylaan, stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000;
- Hopstraat, ter studie, geprogrammeerd in 2001-2002;
- Zaterdagplein, stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 1999-2000;
- Eclipsstraat, stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 1999-2000;
- Kruitvatstraat, ter studie, geprogrammeerd in 2000.

Binnen de perimeter van het Wijkcontract Papenvest zijn drie belangrijke **huisvestingsprojecten** geprogrammeerd :

- 2 huisvestingsoperaties op de nieuwe verkaveling van het Grootsermoensquare, ter studie, geprogrammeerd in 2000 (16 tot 20 woningen) (cfr. 2.3. "De verkavelingsvergunningen").

- 10 huizen op het terrein op de hoek van Papenvest en de Onze-Lieve-Vrouw van Vaakstraat, ter studie, geprogrammeerd in 2001;
- een appartementsgebouw op het terrein op de hoek van de Dansaertstraat en de Papenvest, stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2001-2002.

Grote **projecten voor de renovatie van kantoren en gemengde projecten** bevinden zich vooral in het centrum van de stad en in de bovenstad :

- een gemengd project huisvesting / kantoren / culturele uitrustingen voor de gebouwen (gedeeltelijk beschermd) gelegen Arenbergstraat / Bergstraat (ter studie, geprogrammeerd in 2001-2002);
- een afbraak / nieuwbouw van een kantoorgebouw aan de Jacquainlaan (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2001);
- een renovatie / reconstructie van een gebouwencomplex op de hoek van de Koningsstraat en de Congresstraat (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000-2001), gedeeltelijk bestemd voor huisvesting;
- gemengde nieuwbouw woningen / kantoren op het terrein van de Albertkazerne (geprogrammeerd in 2002).

Twee **gemengde projecten voor hotels en woningen** kunnen een oplossing aanreiken voor sites die sedert meerdere jaren verwaarloosd zijn :

- een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd voor de gebouwen op de hoek van de Zandstraat en de Broekstraat (geprogrammeerd in 2000-2001);
- de studies voorafgaand aan de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning voor de stadskanker op de hoek van de Leopoldstraat en de Schildknaapstraat zijn reeds zeer ver gevorderd (voorm. gebouw van "La Mondiale") (geprogrammeerd in 2000-2001);
- een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning werd ingediend op de administratie van de Stad voor een hotelproject in de vier verwaarloosde gebouwen op de Stalingradlaan (geprogrammeerd in 1999-2000).

Projecten voor **uitrustingen**:

- een gemengd project (huisvesting, recyclagecentrum, kantoren) wordt geïnstalleerd in het *Palais du Vin*, dat sinds meerdere jaren leegstaat (ter studie, geprogrammeerd in 2001);
- in dezelfde buurt, Recyclart (cfr. 2.8. "De stadsrenovatie"), waarmee het Station Kapellekerk en de omliggende openbare ruimte wordt gerenoveerd (stedenbouwkundige vergunning in onderzoek, geprogrammeerd in 2000-2001);
- het Bedrijvencentrum Dansaert;
- de renovatie van de Beursschouwburg.

Tenslotte worden in het kader van Brussel 2000 een groot aantal infrastructuren gerenoveerd (zonder daarom evenwel ingeschreven te zijn op het budget van de vzw), ondermeer:

- Centraal Station (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000);
- een leegstaand gebouw in de Lebeauststraat met het oog op de vestiging van een "Huis van de Muziek" (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000);
- de "*Vitrine de la Wallonie*" aan de Grasmarkt (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000).

BESLUIT

In het historisch centrum is het aantal renovaties groter dan het aantal nieuwbouwprojecten. De grote huisvestingsrenovatieprojecten zijn gesitueerd in het westen van de Vijfhoek en hier op evenwichtige wijze gespreid. In de "Fabriekswijk", m.i.v. de Barthélemylaan, zijn het vooral kleine en middelgrote investeerders die renoveren, vaak hun eigen woning, vaak door woningen te creëren van het lofttype.

Een groot aantal projecten is gericht op de rehabilitatie van verwaarloosde gebouwen of de bebouwing van onbebouwde terreinen, met huisvestingsprojecten of gemengde projecten huisvesting - kantoren of huisvesting - hotel.

OPENBARE RUIMTE

DYNAMIEK

De Stad Brussel heeft o.a. de heraanleg van de volgende openbare ruimten geprogrammeerd :

- Jacqueminaan (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000-2001);
- het laatste deel van de Stalingradlaan, m.i.v. het Rouppeplein (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000);
- het Sint-Katelijneplein, het Bloemenhofplein, het Kapelleplein en het Vossenplein zij geprogrammeerd in 2000-2001 (stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd);
- de herinrichting van de Kunstberg en van de Hofberg (met sculptuur "The Wirling Ear" van Calder) is geprogrammeerd in 1999-2000 (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd).

Onder de grote heraanlegprojecten van de openbare ruimte, zij hier geciteerd ter titel van voorbeeld : de Keizerinwedstrijd, de Koninklijke Reisweg, de Stadswandelingen, het Wijkcontract Papenvest en de Initiatiefwijk Klein Kasteeltje - Vlaanderen omvat eveneens de heraanleg van bepaalde straten.

De Keizerinwedstrijd

De Stad Brussel organiseerde in 1997 een internationale wedstrijd met het oog op de heraanleg van de openbare ruimte rond de Keizerinnelaan, m.i.v. de Magdalenasteenweg. De gedefinieerde ruimten maken deel uit van het historische centrum van Brussel, dat aangetast werd door de werken van de Noord-Zuidverbinding.

Aan de deelnemers werd gevraagd om voor te stellen :

- een coherente structuur en een hedendaags karakter van de openbare ruimte;
- een identiteit voor de buurt;
- een betere leesbaarheid van de stedelijke ruimte vanuit de meest pertinente zichtpunten;
- een juist evenwicht tussen de veiligheid en het comfort van voetgangers en fietsers, voldoende ruimte voor autoverkeer en openbaar vervoer, en een harmonieus samenspel.

De Stad Brussel heeft architect Alain Sarfati aangeduid voor het vervolg van het heraanlegprogramma. De studieconventie tussen de architect en de Stad werd getekend op 4 december 1998.

De Koninklijke Reisweg

De Koning Boudewijnstichting wenste, i.s.m. de Stad Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Federale Staat, de problematiek te bestuderen van de belangrijke as tussen het Koninklijk Paleis van Laken en het Koninklijk Paleis van Brussel, met een verlenging tot het Justitiepaleis, in een conceptuele eenheid : coherente keuze van materialen, van stadsmeubilair, van verlichting en aanplantingen, integratie van kunstwerken in de openbare ruimte. Zijn betrokken in de Vijfhoek : de Koningsstraat, het Park van Brussel en de omliggende straten, het Koningsplein, de Regetschapsstraat.

De Stadswandelingen (Brussels Hoofdstedelijk Gewest / Stad Brussel / Federale Staat)

Een oud project, opnieuw opgenomen na een bepaalde tijd, dat nu in een actieve studie- en realisatiefase verkeert.

Een voorstudie werd goedgekeurd voor het geheel van de site Keizerslaan - Grote Markt. Stedenbouwkundige vergunningen werden afgeleverd voor bepaalde delen : Oud Korenhuis, St-Jansplein.

In afwachting van de vordering van de Stadswandelingen en met het oog op de belangrijke voetgangersstroom van Brussel 2000 heeft de Stad een project getekend voor de voorlopige heraanleg van het Gerechtsplein. Het project voorziet in een merkelijke verbreding van de voetpaden en een rationalisering van de ruimteverdeling tussen de verschillende gebruikers, aanplantingen, en i.s.m. de Koninklijke Musea voor Schone Kunsten van België, de inplanting van een hedendaags beeldhouwwerk (cfr. 1.2.6. "Veiligheid en preventie").

Wijkcontract Papenvest

Naast de heraanleg van het Ninoofseplein, waar een monumentale fontein wordt ingeplant (stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, geprogrammeerd in 2000-2001), werd in het programma van het Wijkcontract de volledige heraanleg van de voetpaden van de Antoine Dansaertstraat, van de Papenvest en de Hopstraat ingeschreven.

BESLUIT

Naast het gewone programma voor de heraanleg van de wegen, bestaat een groot aantal verfraaiingsprojecten voor de openbare ruimte. Bepaalde projecten zijn beperkt tot een wijk (bijvoorbeeld de perimeter van een Wijkcontract); anderen hebben als doel om een interzonale verbinding te bevorderen, zoals de Stadswandelingen (tussen de boven- en de benedenstad) of de Koninklijke Reisweg (tussen Schaarbeek en Brussel), maar al deze interventies worden ingeschreven in dezelfde coherente optiek : herverdeling van de gebruikerszones, met speciale aandacht voor het voetgangers- en fietsverkeer, coherentie van de materialen en het stadsmeublaar, gebruik van duurzame materialen, versterking van het groene netwerk in de stad.

BIJLAGE

LIJST VAN KAARTEN, SCHEMA'S, TABELLEN EN ILLUSTRATIES

	Document 1	Document 2	Atlas 1 (1ste deel)	Atlas 1 (2de deel)
BESTAANDE TOESTAND. DIAGNOSE				
<u>1. BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND</u>				
<u>1.1. DE SITUATIE VAN DE GEMEENTE</u>				
<u>1.2. DE ACTIVITEITEN VAN DE STAD</u>				
1.2.1. Overheersende stedenbouwkundige bestemming per huizenblok. Goederen zonder bestemming				
Overheersende stedenbouwkundige bestemming.....		Grafiek	Kaart 1.2.1.....	Kaart 1.2.1. bis
Ruimtelijke spreiding parkeerruimte / tewerkstelling / kantoren.....		ek		
Huisvesting - bedrijven - kantoren - uitrustingen - handelszaken - groene ruimten.....		Cartes		
1.2.2. BEVOLKING EN HUISVESTING				
Evolutie van de bevolking van 1300 tot 1996 (Vijfhoek).....		Grafiek.....	Grafiek	
Evolutie van de bevolking in % van 1975 tot 1996 (Politiedivisies).....		Grafiek.....	Grafiek	
Bevolkingsdichtheid (1991) (Vijfhoek, per statistische sector).....		Kaart		
.....		Tabel		
Bevolking, per nationaliteit in % (1991) (Vijfhoek).....		Grafiek		
Leeftijdspyramide (1991) (Gewest - Stad - Vijfhoek).....		Grafiek		
Sociale huisvesting.....			Kaart 1.2.2.2.	
1.2.3. ECONOMIE EN TEWERKSTELLING				
Tewerkstelling in 1991.....		Grafiek		
Evolutie van de tewerkstelling van 1977 tot 1991.....		Grafiek		
Vestigingen van industriële productie.....			Kaart 1.2.3.1.	
Actieve en niet-actieve bevolking (1991).....				
Bezette actieve bevolking, per beroepsstatuut (1991).....		Grafiek		
		Tabel		
Evolutie van de werkloosheid tussen 1989 en 1996.....		Grafiek.....		

<i>Handelsactiviteiten</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.3.2</i>	<i>Kaart 1.2.3.2. bis</i>
<i>Teken van handelsactiviteit</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.3.2.</i>	
<i>Teken van handelsactiviteit en zones van handelskernen</i>.....	.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.3.2. bis</i>
<i>HORECA</i> .....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.3.2.</i>	

1.2.4. UITRUSTINGEN EN DIENSTEN

<i>Onderwijsuitrustingen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.4.2.</i>	
<i>Evolutie van het schoolbezoek</i>	<i>Grafiek</i>	.....	.....
<i>Sport-, spel- en rustuitrustingen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.4.3</i>	<i>Kaart 1.2.4.3. bis</i>
<i>Culturele uitrustingen en erediensten</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.4.4</i>	<i>Kaart 1.2.4.4. bis</i>
<i>Sociale uitrustingen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.2.4.5</i>	<i>Kaart 1.2.4.5. bis</i>

1.2.5. SOCIALE ZAKEN EN GEZONDHEIDSZORG

<i>Inkomens in 1993 (Aanslag 1994) (Vijfhoek per statistische sector)</i>	<i>Kaart</i>
<i>Steun van het OCMW (12/95) (Vijfhoek per statistische sector)</i>	<i>Kaart</i>

1.3. DE VORMEN VAN DE STAD

1.3.1. DE OPENBARE RUIMTE EN HET STEDELIJK LANDSCHAP

<i>Stedelijk landschap</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.1.1.</i>	
<i>Activiteiten in de openbare ruimte</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.1.2</i>	<i>Kaart 1.3.1.2. bis</i>
<i>Typologie van de openbare ruimte</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.1.2.</i>	

1.3.2. DE BEBOUWING

<i>De bebouwde ruimte</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.1.1.</i>	
<i>Toestand van de bebouwing</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.1.2.</i>	
<i>Opmerkenswaardig onroerend erfgoed</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.2</i>	<i>Kaart 1.3.2.2. bis</i>
<i>Leegstaande gebouwen en onbebouwde terreinen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.3.1</i>	<i>Kaart 1.3.2.3.1. bis</i>
<i>Onbebouwde terreinen. Periode van afbraak</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.3.1.</i>	
<i>Gebouwen en openbare ruimten. Investerings 1995-2000</i>.....	.....	.....	.....	<i>Kaart</i>
<i>Kantoorgebouwen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.3.2.</i>	
<i>Hotels</i> .....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.2.3.3.</i>	

1.3.4. LEVENSKADER EN MILIEU

<i>Groene ruimten</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.4.1</i>	<i>Kaart 1.3.4.1. bis</i>
<i>Berekend verkeersgeluid</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.4.2.</i>	
<i>Bronnen van nachtlwaai</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.3.4.2</i>	

1.4. DE VERPLAATSINGEN IN DE STAD

<i>Structuur van de hoofdwegen op Gewestelijk niveau</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.4.1.</i>	
<i>Autoverkeer</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.4.2.</i>	
<i>Openbaar vervoer</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.4.3.</i>	
<i>Voetgangers en fietsers</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.4.4.</i>	
<i>Parkeren op de openbare weg</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.4.7.</i>	
<i>Openbare parkings</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 1.4.7.</i>	

1.5. OPENBAAR BEHEER

<i>Overheidseigendommen</i>	<i>Kaart 1.5. bis</i>
-----------------------------------	-------	-------	-------	-----------------------

1.6. SYNTHESE VAN DE DIAGNOSE

<i>Onvenenwicht Oost - West</i>	<i>Kaart 1.6</i>.....	.....	<i>Kaart 1.6.</i>	
<i>Breuken</i>	<i>Kaart 1.6</i>.....	.....	<i>Kaart 1.6.</i>	

2. BESTAANDE RECHTSTOESTAND

2.2. DE BBP'S

<i>Bijzondere Bestemmingsplannen en verkavelingsvergunningen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 2.2</i>	<i>Kaart 2.2. bis</i>
<i>Voornaamste bestemmingen van de BBP's</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 2.2</i>	<i>Kaart 2.2. bis</i>

2.7. BESCHERMDE GOEDEREN

<i>Beschermde goederen. Behoud van het onroerend erfgoed</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 2.7</i>	<i>Kaart 2.7. bis</i>
<i>Vrijwaringszones van beschermde monumenten</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 2.7</i>	

2.8. DE STADSRENOVATIE

<i>Stadsrenovatie</i>	<i>Kaart</i>			
-----------------------------	--------------	--	--	--

2.10. HET ADMINISTRATIEVE STATUUT VAN HET WEGENNET

<i>Gewestelijk wegennet en waterlopen</i>	<i>Kaart 2.10</i>	<i>Kaart 2.10. bis</i>
---	-------	-------	-------------------------	------------------------

2.12. BESCHERMDE ZICHTEN

<i>Beschermde uitzichten</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 2.12.</i>	
.....	<i>Lijst</i>			

3. PROJECTEN

<i>Algemene ontwerpen</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 4</i>	<i>Kaart 4 bis</i>
<i>Gebouwen en openbare ruimten</i>.....	.....	.....	<i>Kaart 4</i>	<i>Kaart 4 bis</i>
<i>Bebouwing aan de Pachecolaan en in de as van de Congresstraat - Zandstraat</i>				
<i>Afschaffing van de Pacheco - Sint-Lazarustunnel</i>			<i>Illustratie</i>	
<i>Heraanleg van het Gerechtsplein</i>			<i>Illustratie</i>	
<i>Grootsermoenstraat</i>			<i>Illustratie</i>	
<i>Kruidtuinlaan</i>			<i>Illustratie</i>	

KAARTEN VOOR POSITIEBEPALING

<i>Statistische sectoren</i>.....	.....	.....	.....	<i>Kaart</i>
<i>Voornaamste straatnamen</i>.....	.....	.....	<i>Overtrekpapier</i>	

STUDIE GEREALISEERD DOOR

de Afvaardiging voor de ontwikkeling van de Vijfhoek - ERU

Marie Demanet,
verantwoordelijke van de Afvaardiging voor de ontwikkeling van de Vijfhoek

Marie-Claire Van Cutsem,
coördinatrice van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan - Vijfhoek

Kurt Custers
Rosemary Delbaere
Saïd Mastari
Mee On Schoonbrodt
Nathalie Vandenborht

evenals de volgende vorsers

J. Brédart, G. Schillebeeckx en medewerkers,
Departement Stedenbouw - Stad Brussel
Br. Clerbeau en medewerkers van bureau Aries
J. -L. Quoistiaux en medewerkers van bureau Agora
Ch. Frisque, Ph. Vellut en medewerkers van bureau Cooparch
P. Lievevrouw, Ph. Stein en medewerkers van Groep Planning