VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN - PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

SAINT-ESPRIT
HEILIGE GEEST

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

33-01/02

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE
TOTALE OPHEFFING

Ilot compris entre les rues Haute, du Saint-Esprit, de la Chapelle et des Alexiens

Huizenblok begrepen tussen de Hoogstraat, Heilige Geeststraat, Kapellestraat en Cellebroersstraat

Referentie Nova: 04/BBP/166683

Referentie Gewest: BRU_0156_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences
Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College:

Par délégation du Secrétaire de la Ville /
In opdracht van de Stadssecretaris,

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur-generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

brat

13-11-2024

Inhoud

1 INLEIDING EN ACHTERGROND 4

1.1 Inleiding 5

1.2 Voorstelling van het op te heffen BBP 5

1.3 Doelstellingen van het BBP 10

1.4 Projects 12

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE 13

2.1 Feitelijke bestaande situatie 14

2.1.1 Zone voor hoofdgebouwen (in rood) 15

2.1.2 Zone voor bijgebouwen (in oranje) 18

2.1.3 Strook voor koeren en tuinen (in lichtgroen) 19

2.1.4 Zone voor wegen (in geel) 20

2.1.5 Doodlopende weg (in geel) 20

2.1.6 Balans: stand van de uitvoering van het BBP en naleving van de feitelijke bestaande situatie 21

2.2 Bestaande rechtstoestand 22

2.2.1 Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) 22

2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 29

2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen 36

2.2.4 De verkavelingsvergunningen 38

2.2.5 De rooilijnen 38

2.2.6 Openbare grond 38

2.2.7 Andere rechtselementen 38

2.2.8 Leegstaande goederen 39

2.2.9 Stedenbouwkundige vergunning 39

2.2.10 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 39

2.2.11 Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) 42

2.2.12 Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) 43

3 UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING VAN HET BBP 48

4 ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN 50

4.1 Effectenvan de opheffing voor het milieu 51

4.1.1 Stedenbouw 51

4.1.2 Erfgoed 52

4.1.3 Sociaal en economisch luik 54

4.1.4 Mobiliteit 59

4.1.5 Geluid en trillingen 63

4.1.6 Microklimaat 66

4.1.7 Luchtkwaliteit 67

4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater 69
4.1.9 Fauna en flora 72
4.1.10 Energie 74
4.1.11 Afval 75
4.1.12 De mens 75
4.2 Geen merkbare effecten op het milieu 77

5 CONCLUSIES - REDEN VOOR OPHEFFING 79

1 Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

Het BWRO, Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 30/11/2017 en sinds 30 april 2018 van kracht met betrekking tot Titel II (Planning), preciseert in zijn artikel 57/1 dat de bepalingen die de uitwerking van een BBP regelen (artikel 43 tot 50), van toepassing zijn op de wijziging en opheffing van een BBP.

In zijn artikel 44§1 legt het BWRO dus op, voorafgaand aan de opheffing van een BBP, om de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier voor te leggen met minstens de motivering die wordt beoogd in artikel 40, alinea 2, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen.

Om te beoordelen of de opheffing van het bijzondere bestemmingsplan al dan niet het voorwerp moet uitmaken van een milieueffectenrapport baseert het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) zich op de criteria die zijn opgesomd in bijlage D van het BWRO.

Het doel van dit document is om de motivering, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen, toe te lichten, alsook om het ontbreken van significante milieueffecten ten opzichte van bijlage D van het BWRO te motiveren, voor het project om het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 33-01/02 volledig op te heffen.

1.2 Voorstelling van het op te heffen BBP

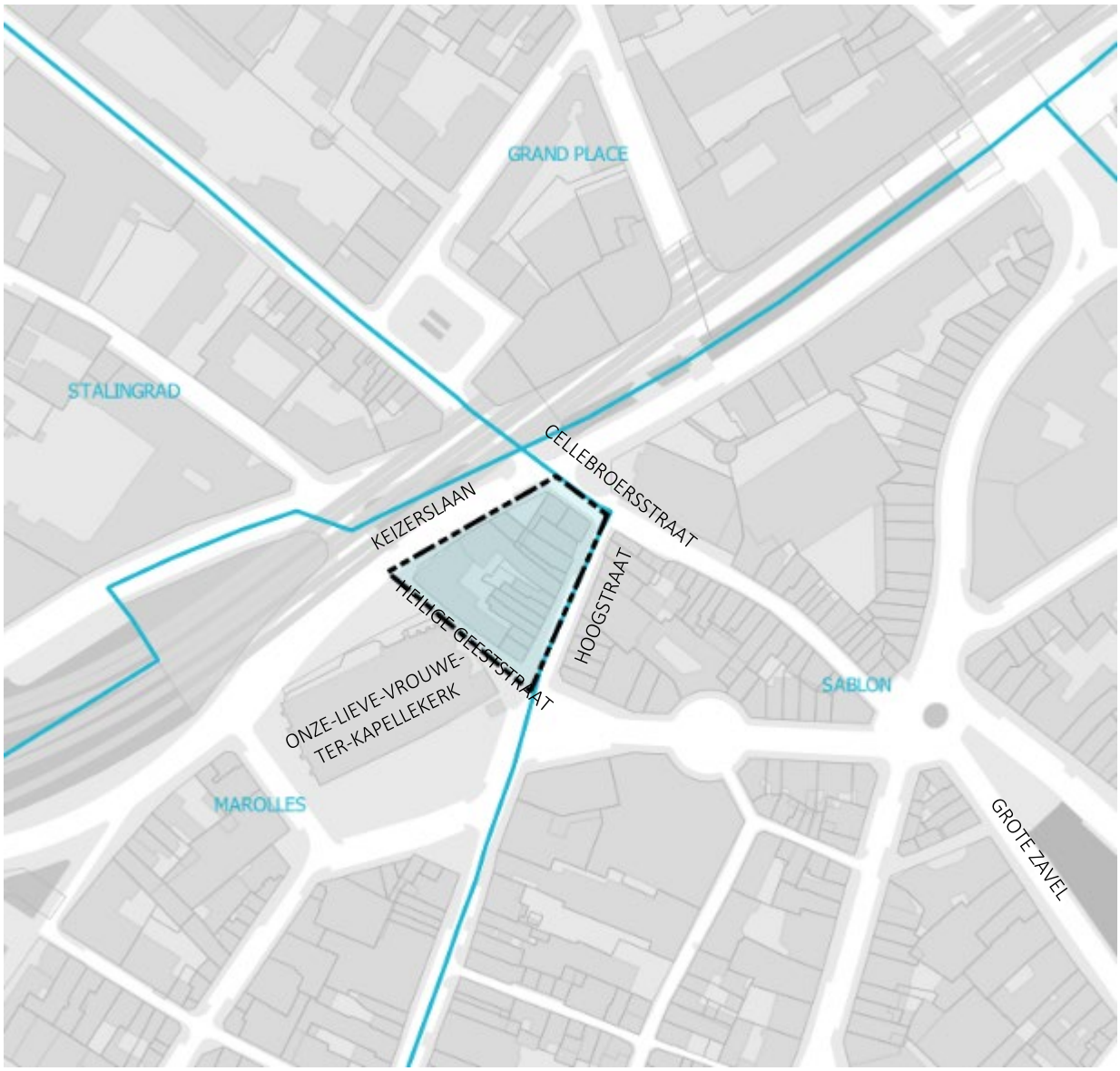
Op 4 maart 1981 werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 33-02 'Heilige Geest' definitief goedgekeurd in het kader van het sectorplan. In het 1e sectorplan, opgesteld in 1979, was de perimeter in kwestie opgenomen als 'Typische woongebied'. Het BBP ging gepaard met een onteigeningsplan nr. 33-01, dat op 15 mei 1981 bij Koninklijk Besluit werd goedgekeurd.

De perimeter van het BBP nr. 33-02 'Heilige Geest' ligt ten noorden van de wijk genaamd ‘Marollen’ van de Stad Brussel, langs de grens met de wijk 'Zavel'. Het blok ligt tussen de Hoogstraat, de Cellebroersstraat, de Keizerslaan en de Heilige Geeststraat.

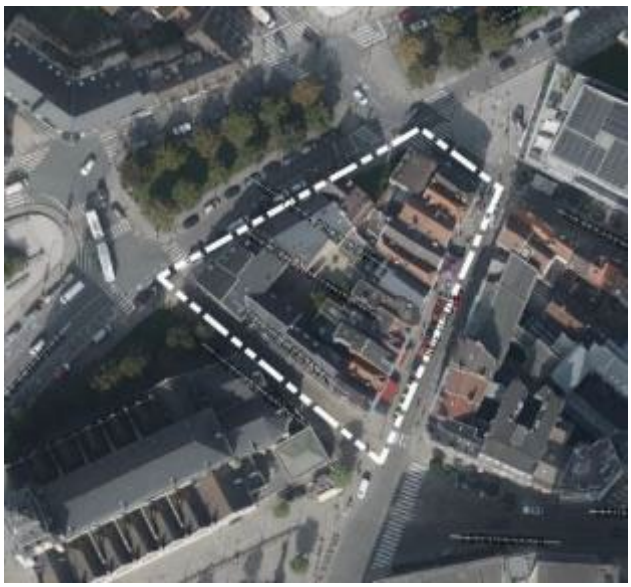
Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 0,31 ha.



Locatie van het blok in de Vijfhoek



Grens van de wijken van de Monitoring



Locatie en afbakening van het BBP

Het BBP 'Heilige Geest', zoals aangenomen in 1981, bestaat uit de volgende elementen:

- Stedenbouwkundige voorschriften
- Plan van aanleg
- Onteigeningsplan

Stedebouwkundige voorschriften

Art. 1 – Algemeenheden

1.1. Onderhavige voorschriften vullen aan en detailleren de maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven intenties omdat zij niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.
Onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behoudens de hiernavermelde tegenstrijde beschikkingen.

1.2. Richtpunten : Het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op de datum dat het plan van kracht wordt. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze staat, zal alleen de op het plan aangeduide nummering in aanmerking worden genomen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2 – Zone voor hoofdgebouwen

2.1. Bestemming
De gebouwen zijn bestemd voor één- of meergezinswoningen en hun sociale, kulturele en gezondheidsuitrusting. De gezonde handel en ambachten zijn op de gelijkvloerse verdieping toegelaten. Al de aktiviteiten en in het bijzonder deze van commerciële en ambachtelijke aard die lawaai, rook, stof, onwelriekende geuren zouden veroorzaken en die aldus als onverenigbaar zouden kunnen worden beschouwd met de gezondheid en de rust van de omgeving of van aard de struktuur en het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren, zijn verboden.
De bestaande vestigingen welke aan deze voorwaarden niet beantwoorden, kunnen behouden worden tot de uitbatingsvergunning ten einde is, en in gebeurlijk geval kan de hernieuwing van de uitbatingsvergunning slechts toegestaan worden voor een termijn die eindigt zes jaar na het van kracht worden van huidig plan.

2.2. Onverminderd de gelijkvormigheid van de bouw- of verkavelingsaanvraag met de van kracht zijnde voorschriften omtrent de bouw- en de ruimtelijke ordening, kan de aflevering van de vergunning afhankelijk gesteld worden, enerzijds :
van de inachtneming van voorwaarden van estetische aard, betreffende o.a. de architekturale eenheid, het naleven van het architekturaal ritme der gevels, de aard van de materialen der voor-, zijdelingse en achtergevels, de afmetingen van de vensters, alsmede de wijze van afdekking der gebouwen,
anderzijds,
van de inachtneming van voorwaarden betreffende de hygiene en de rust van de omgeving, de stevigheid der gebouwen, de goede aanleg van de in- en uitritten der voertuigen van en naar de openbare weg, alsmede de vrijwaring tegen brand.

2.3. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn**

2.3.1. De hoofdgevels en de daken van de gebouwen dragende de nummers 1-3, 9, 11, 13, 17, 23 en 25 van de Hoogstraat en nr 97 van de Cellebroersstraat moeten als dusdanig behouden blijven of gerestaureerd worden op basis van oorspronkelijke elementen gevonden ter plaatse, op archiefdokumenten en met inachtname van het straatbeeld.
Geen enkele andere wijziging of verbouwing mag ondernomen worden.

2.3.2. Verstevigingswerken, opnieuw bewoonbaar maken of inwendige veranderingen gebeuren mits behoud van het historisch volume. Het aantal bouwvlakken dient behouden te worden.

2.3.3. De achtergevels van de gebouwen hierboven vermeld zijn, hetzij te restaureren, hetzij op te richten in een bouwstijl die in harmonie is met wat voorgeschreven in paragraaf 2.4.

2.4. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een stijl met harmonische verhoudingen

2.4.1. De architektuur van deze gebouwen dient aangepast te zijn aan de bestaande architektuur van de Hoogstraat en aan het kader van de Kapellekerk. Al de voor-, zij- en achtergevels dienen uitgevoerd te worden in materialen met heldere tint.
De keuze van de materialen van de ramen wordt aan het initiatief van de bouwheren overgelaten, onder voorbehoud nochtans van de eerbiediging van de voorwaarden van estetische aard bepaald in paragraaf 2.2. hierboven.

2.4.2. **Inplanting en bouwprofiel**

De op het plan aangeduide rooilijn stemt overeen met de verplichte bouwlijn. Het aantal bouwlagen is verplicht voor de nieuwe gebouwen.
De uiterste achtergrens omvat alle uitsprongen. De eventuele uitsprongen van de voorgevel zijn uit te voeren mits inachtneming van de beschikkingen vermeld in paragraaf 2.2. hierboven.
Al de lokalen bestemd voor een bestendig woonverblijf dienen minstens 2,60 m hoogte te hebben tussen vloer en plafond. Een verhoging met 0,50 m van de gelijkvloerse verdieping ten opzichte van het hoogtepeil van het trottoir is toegelaten, maar moet in het hieronder vermelde gabariet begrepen zijn.
De maximale bouwhoogten onder de kroonlijst, in de as der voorgevels en per schijf van maximum 20 m genomen, zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken: 6,50 m ;
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken: 9,50 m ;
- voor de gebouwen met 4 bouwvlakken: 12,10 m ;

De afstanden tot de rooilijnen worden altijd loodrecht hierop genomen.

2.4.3. **Daken**

De bedekkingswijze is deze van het dak met hellende vlakken ; de helling hiervan is begrepen tussen 40° en 50°. Dakvensters kunnen toe gelaten worden voor zover hun totale lengte 2/3 van de voorgevel niet overschrijdt.
Het toegelaten bedekkingsmateriaal is de dakpan van zwarte kleur of de natuurlijke of kunstmatige leisteen van zwarte kleur. Dit gabariet van het pannendak begrijpt verplicht al de liftmechanismen ; geen enkel andere konstruktie mag zichtbaar zijn ter uitzondering van de schoorsteentoppen.

2.5. **Autobergplaatsen en parkeerruimten**

Er kan worden afgeweken van de verplichting parkeerplaatsen voor voertuigen op de panden aan te leggen, in de mate dat de bestemmingen en de bestaande installaties alsmede de voorwaarden van ruimtelijke ordening waarmede noodzakelijk rekening dient te worden gehouden, het verplicht maken eraan te verzaken.
Het is verboden toegangen voor autobergplaatsen en parkeerruimten in te richten in de Heilige Geeststraat.

2.6. **Radio- en T.V.-antennes**

De radio- en T.V.-antennes dienen in alle gevallen geplaatst te worden op de grootst mogelijke afstand van de voorgevel. Een enkele centrale antenne per gebouw wordt toegelaten. Elke radio- of T.V.-antenne of elk ander toestel op het dak opgericht en hoger dan 10 m, moet het voorwerp uitmaken van een aparte bouwvergunning.
Alle publiciteit op de antennes is verboden.

2.7. **Publiciteit**

De beschikkingen in verband met lichtreklames dienen de van kracht zijnde wetten en reglementen te eerbiedigen, namelijk in verband met de afstanden tot de lichten van de

verkeerssignalisatie. Elke publiciteit op de daken is verboden. Lichtreklames met opeenvolgende in- en uitschakeling der lichten zijn verboden.
De uithangborden en publiciteitsmiddelen welke vastgehecht worden aan de gevels van de gebouwen, moeten een estetisch uitzicht hebben, in volmaakte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met de aard van de gevel en deze der aanpalende gevels.
De Stad kan het aanbrengen van uithangboden met onrechtstreekse verlichting verplicht maken en dit met uitsluiting van alle andere, op plaatsen waar de omgeving het vereist.

Art. 3 – Zone voor bijgebouwen

In deze zone mogen gebouwen met plat dak en met een maximum hoogte van 5,00 m opgericht worden. Voor de niet bebouwde oppervlakten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

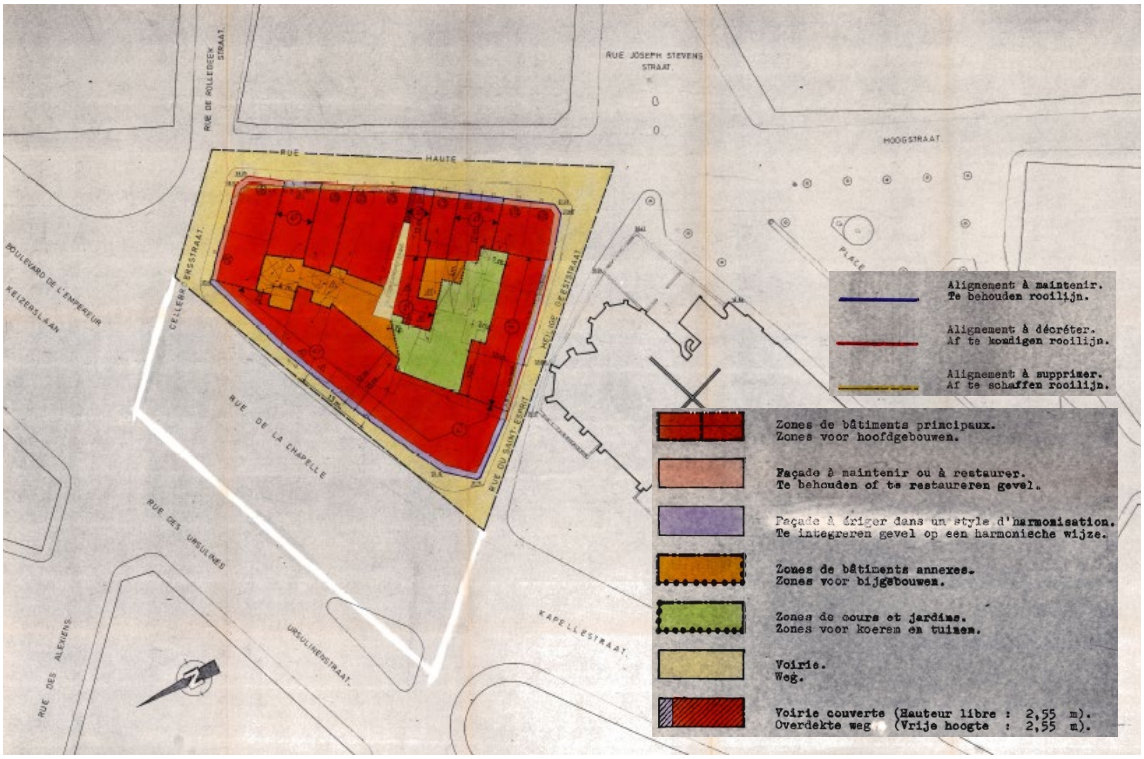
Art. 4 – Strook voor koeren en tuinen

4.1. Er mogen in deze strook noch onder-, noch bovengrondse gebouwen opgericht worden. Deze zone is uitsluitend bestemd voor ontspanning; zij dient op ten minste 50 % van haar oppervlakte beplant te worden.

4.2. Afsluitingen :
De enige afsluitingswijzen welke mogen toegelaten worden, zijn :
- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen (maximum 2,75 m hoogte, alles inbegrepen) ;
- traliewerk (maximum 1,80 m hoogte) eventueel voorzien van een levende haag en een muurtje met een maximale hoogte van 0,30 m.

Art. 5 – Verbeterings- en veranderingswerken

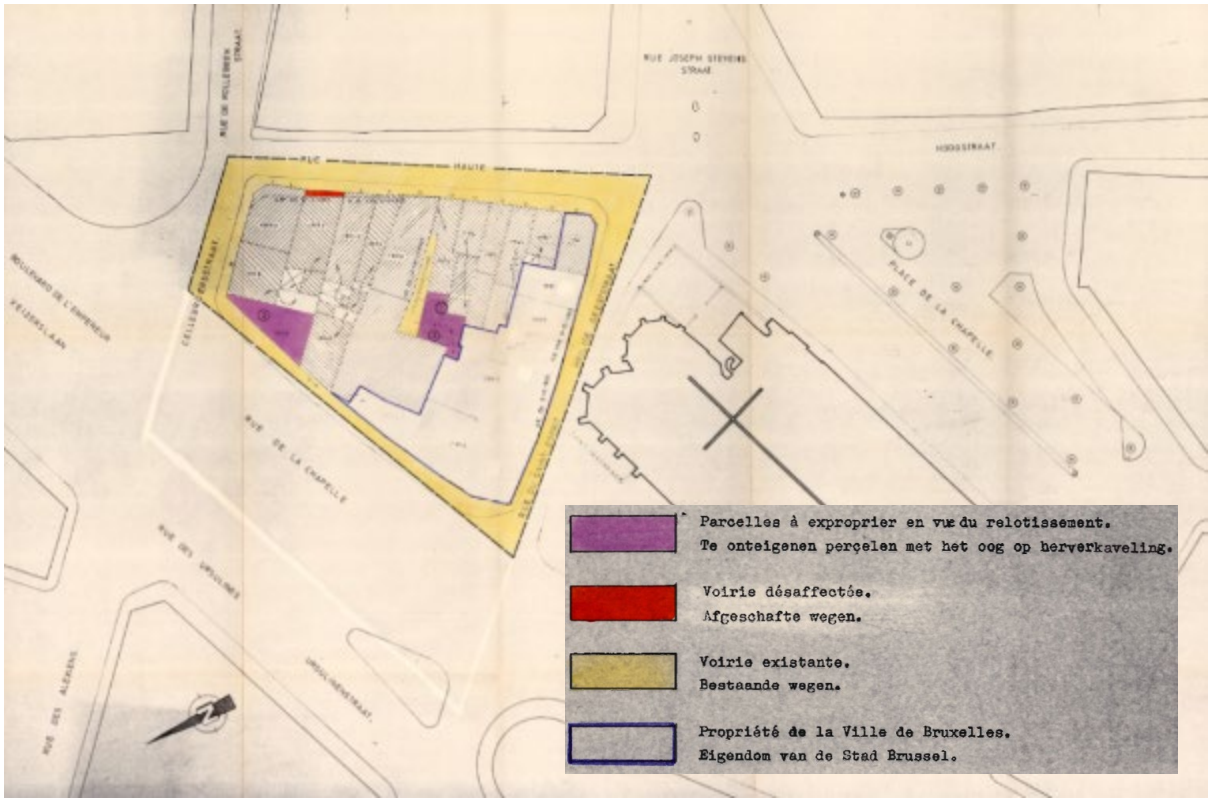
In de bestaande hoofdgebouwen waarvan de huidige diepte de toegelaten bouwdiepte, vermeld op het plan, overschrijdt, kunnen veranderings- en verbeteringswerken toegelaten worden voor zover het bestaande volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg van de omgeving niet in het gedrang brengen ; buiten het bebouwde volume van de hoofdgebouwen kan uitsluitend het oprichten van sanitaire installaties toegelaten worden.



Plan van aanleg van het BBP nr. 33-02

Behalve de illustratie van de voorschriften bevestigt, schrapt en verordent het plan rooilijnen langs elk van de wegen.

Het BBP ging gepaard met een onteigeningsplan nr. 33-01, dat op 15 mei 1981 bij Koninklijk Besluit werd goedgekeurd.



Onteigeningsplan van het BBP nr. 33-01

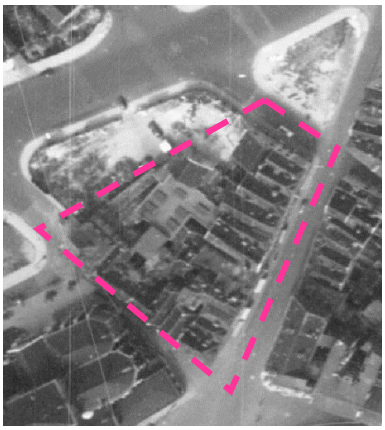
Dit plan toont dat de perimeter in 1981 verstedelijkt was langs de Hoogstraat en de Cellebroersstraat en dat de Stad Brussel eigenaar was van het westelijke deel van het blok, langs de Heilige Geeststraat, wat niet langer het geval is. Twee percelen worden getroffen door de onteigening met het oog op herverkaveling (in paars).

De opheffing waarnaar in dit verslag wordt verwezen, heeft betrekking op het volledige blok en de aangrenzende wegen. Alle geschreven en grafische voorschriften met betrekking tot deze blokken moeten worden opgeheven.

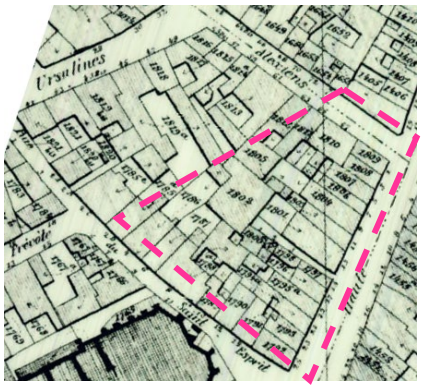
1.3 Doelstellingen van het BBP

Door luchtfoto's in de loop van de tijd te analyseren, kunnen we zien hoe het BBP de ontwikkeling van de wijk heeft beïnvloed.

Het blok zoals het vandaag bestaat, is het resultaat van de afbraken die nodig waren voor de inrichting van de noord-zuidverbinding.

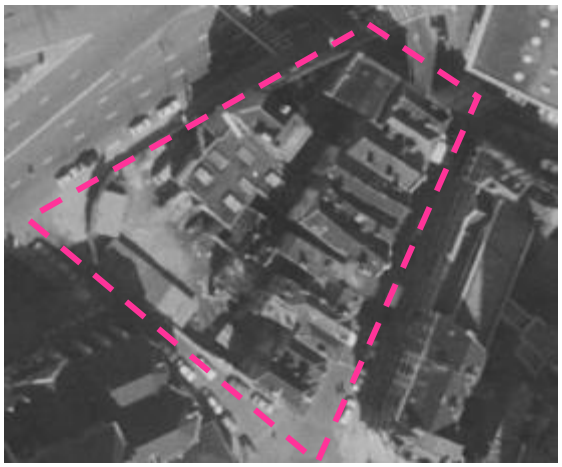
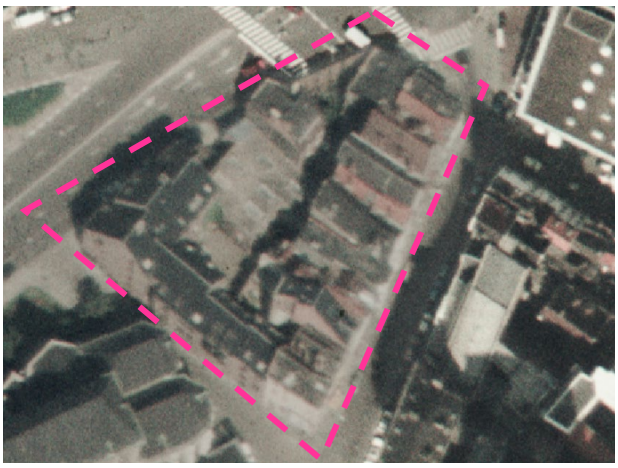
Luchtfoto's van 1930-35 en 1953 (Bruciel)



Kadastraal plan vóór verbinding (Popp 1866)

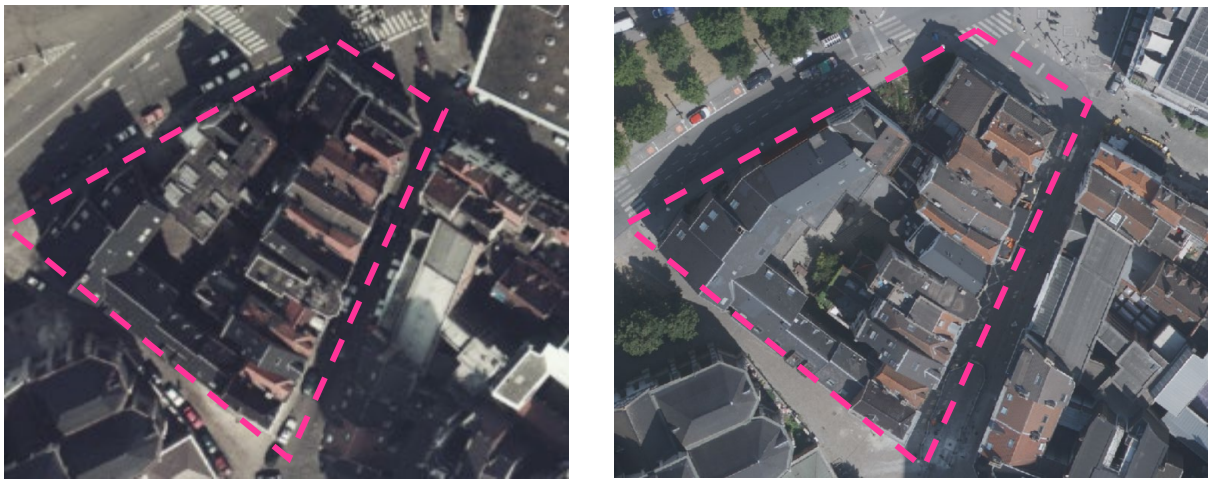
De gebouwen in het westelijke deel van het blok werden afgebroken vóór de verbindingswerken. Alleen de gebouwen in de Hoogstraat en de Cellebroersstraat en de gebouwen binnen het blok werden bewaard.

Op de luchtfoto uit 1977, voordat het BBP werd goedgekeurd, is te zien dat de perimeter van het BBP aan de kant van de Heilige Geeststraat en de Keizerslaan nog niet herverstedelijkt was. De gebouwen in de Hoogstraat en Cellebroersstraat waren allemaal aanwezig. De binnenkant van het blok werd grotendeels ingenomen door bijgebouwen en achtergebouwen. Na de inwerkingtreding van het BBP in de jaren 1980 zagen we de gevolgen van de uitvoering ervan, met name de bouw van de voorgevels in de Heilige Geeststraat en de Keizerslaan.

Luchtfoto's uit 1977 en 1987. (Bruciel)

In 1996 was de bebouwde vorm van de perimeter vergelijkbaar met de huidige situatie, maar vandaag is de binnenkant van het blok was een beetje ontdicht.



Luchtfoto's van 1996 en 2022. (Bruciel)

Als we kijken naar de bestaande situatie vóór de inwerkingtreding van het BBP en de voorschriften ervan, kunnen we concluderen dat de doelstellingen die werden nagestreefd door de gemeenteraad, die het BBP definitief heeft goedgekeurd, de volgende waren:

- Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:
- Behoud van het erfgoed op de perimeter;
- Een kader bieden voor de wederopbouw van het blok in het westen;
- Vastleggen van de esthetische voorschriften;
- Heropwaardering van de binnenkant van het blok en de ontdichting;
- Het vastleggen van de aanwezigheid van de doodlopende weg die toegang geeft tot de gebouwen binnen het blok.
- In termen van bestemmingen, het behoud van woningen binnen de perimeter, evenals voorzieningen die daarvoor bedoeld zijn, terwijl commerciële of ambachtelijke activiteiten toegestaan worden op de benedenverdiepingen;
- Om dit nieuwe programma te implementeren, werden bestemmingen, inplantingen, afmetingen en voorschriften met betrekking tot het behoud van de gebouwen, de esthetiek en de inrichting van de omgeving gedefinieerd.

1.4 Projects

De gebouwen in de Cellebroersstraat nr. 97 en de Hoogstraat nr. 5 en 7 werden dit jaar afgebroken na een brand. Tot vandaag werden voor deze percelen geen nieuwe aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen ingediend.

Er zijn geen grote projecten in de directe omgeving van de perimeter van het BBP Heilige Geest. Er moet echter melding worden gemaakt van het project in de Lebeaustraat, een complex voor gemengd gebruik (kantoren, woningen, hotel, ondergrondse parkeergarage) waarvoor de Overlegcommissie op 24/10/2023 een gunstig advies heeft verleend.



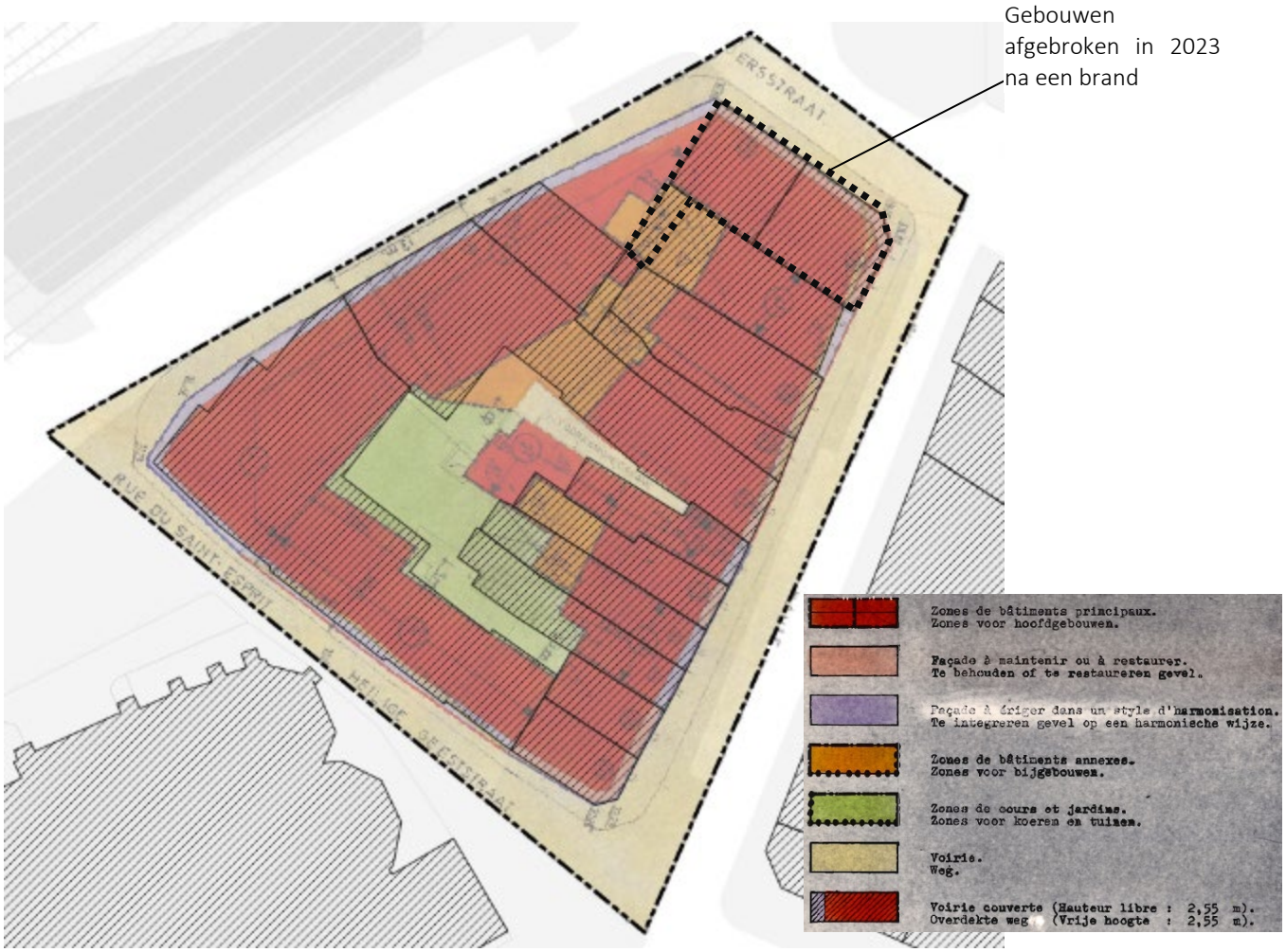
Locatie van het project Lebeau ten opzichte van het BBP Heilige Geest

2 Analyse van de bestaande situatie

2.1 Feitelijke bestaande situatie

Het doel van dit hoofdstuk is een vergelijkende analyse te maken van de vereisten van het BBP en de feitelijke bestaande situatie.

De feitelijke bestaande situatie wordt gedetailleerd per zone van het BBP, zodat een gedetailleerde vergelijking kan worden gemaakt tussen de uitvoering en de voorschriften van het plan.



Huidige bestaande situatie (bestaande gebouwen gearceerd) en bestemmingsplan van het BBP over elkaar heen gelegd

2.1.1 Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

Met betrekking tot de bestemmingen

Een deel van de perimeter wordt ingenomen door typische Brusselse appartementsgebouwen met handelszaken of restaurants/cafés op de benedenverdieping. Dit is het geval langs de Hoogstraat, en vóór de brand van 2019 was het ook het geval langs de Cellebroersstraat.

Verder neemt een jeugdherberg (Bruegel Hostel, Vlaamse jeugdherbergen) een groot deel van het blok in (Heilige Geeststraat en Keizerslaan). Er zijn 191 bedden en 74 kamers (tegenover maximaal 50 kamers in het GBP). Het gaat om een verblijfsaanbod, geen woning. Ten tijde van het BBP en toen de vestiging werd gebouwd, in het kader van het sectorplan, waren hotelvestigingen echter opgenomen in de woonfunctie. Bovendien wordt in de vergunning die in 2014 werd afgeleverd (renovatie en uitbreiding), vermeld dat de jeugdherberg wordt beschouwd als een instelling van collectief belang, in overeenstemming met het Vlaamse decreet van 18/07/2003 betreffende de verblijven en verenigingen die een werking uitoefenen in het kader van 'Toerisme voor Allen'. Het doel van dergelijke verblijven is om een niet-consumptieve, niet-commerciële toeristische ervaring te bieden. Het verblijf wordt daarom erkend als een verblijf voor sociaal toerisme. Dit verklaart het hogere aantal kamers dan wat is voorzien in het GBP voor de hotels.

Deze zone werd dus gedeeltelijk uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP wat betreft de bestemmingen.

Met betrekking tot de fysieke kenmerken van de gebouwen

Op het vlak van inplanting

De hoek tussen de Keizerslaan en de Cellebroersstraat is nooit ontwikkeld na de aanleg van de noord-zuidverbinding, waardoor het BBP op dit punt niet volledig is uitgevoerd op deze plaats, die eerder was ingericht als een kleine openbare ruimte (2 banken rond een grasveld). Deze inrichting was een voorwaarde voor de installatie van de twee reclameborden op de gevel van de half-vrijstaande huizen (VB uitgereikt in 2002 en vernieuwd in 2008).

Vandaag maakt dit stuk grond deel uit van twee aangrenzende percelen in de Cellebroersstraat, waar de beschadigde gebouwen moesten worden afgebroken. De drie percelen, die vandaag van dezelfde eigenaar zijn, staan te boek als onbewoond. Ze wachten op ontwikkeling.

Hieronder volgt een tabel die de vorige situatie en de evolutie ervan illustreert:

2013	Reclameborden en ingericht perceel	

2023	Percelen aan de kant van de Cellebroersstraat gesloopt na schade	
2024	3 percelen omheind als groep in afwachting van ontwikkeling	

Ontwikkeling van onbebouwde percelen aan de kant van de Cellebroersstraat (Google Maps)

De gebouwen in de Heilige Geeststraat en de Keizerslaan (jeugdherberg) volgen niet exact de rooilijn die is aangeduid in het BBP, sommige zijn naar achteren geplaatst, terwijl het BBP voorschrijft dat de voorkant van gebouwen op één lijn moet liggen.



Keizerslaan 44-46

De lichte overstekken van de gebouwen in de Heilige Geeststraat in de Strook voor koeren en tuinen lijken eerder te wijten te zijn aan onnauwkeurigheden in verband met de digitalisering en het over elkaar leggen van de plannen. Er moet worden opgemerkt dat de gebouwen in de Hoogstraat, nr. 19 en 21, die al voor het BBP bestonden, niet werden afgebroken zoals gewenst in het BBP (ten gunste van de Strook voor koeren en tuinen). Daarentegen werden de gebouwen die in het verlengde van nr.

15 in de Hoogstraat stonden en die in het BBP waren opgenomen in de zone voor hoofdgebouwen, die een hoogte van 2 verdiepingen toestond, afgebroken.

In termen van bouwhoogten

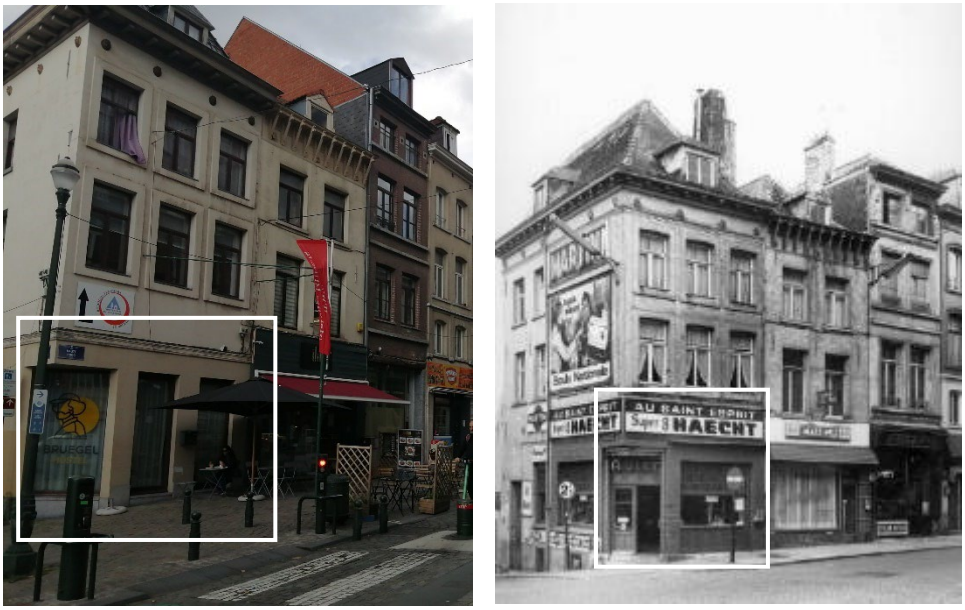
Alle gebouwen opgenomen in de zone voor hoofdgebouwen voldoen over het algemeen aan de bouwhoogten die zijn voorgeschreven in het BBP. Er moet echter worden opgemerkt dat de verlaging van de bouwhoogte die in het plan was voorzien in de zone voor hoofdgebouwen, die zich uitstrekt binnen het blok vanaf nr. 15 in de Hoogstraat, niet heeft plaatsgevonden.



Hoogstraat nr. 15, achteraanzicht

In termen van architecturale compositie (behoud of harmonisatie)

Deze worden over het algemeen gerespecteerd met betrekking tot de zones met te behouden of te restaureren gevels, met uitzondering van enkele afwijkingen voor etalage van handelszaken, waar de gevels niet werden bewaard.



Hoogstraat nr. 25 (2023 links, 1970 rechts).



Hoogstraat nr. 9 (2023 links, 1940 rechts).

Met betrekking tot de zones met op te richten gevels in een harmoniserende stijl, zien we dat de gebouwen in de Heilige Geeststraat en de Keizerslaan geen lichtgekleurde gevels hebben zoals voorgeschreven in het BBP, en dat de harmoniserende stijl niet altijd gerespecteerd is.

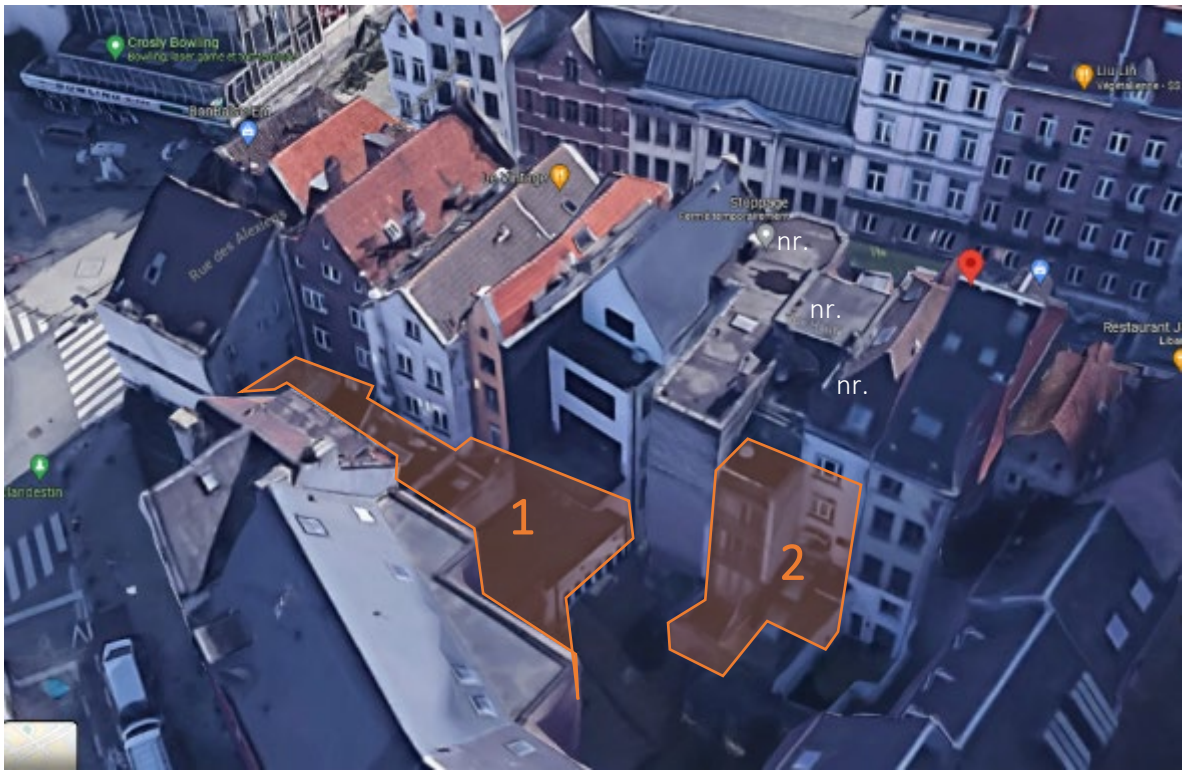


Keizerslaan 44-46 (links) en Heilige Geeststraat (rechts)

2.1.2 Zone voor bijgebouwen (in oranje)

Het BBP voorziet twee zones met bijgebouwen:

1. Een zone in het noorden van het blok (smal gedeelte binnen het blok). Dit zone volledig bebouwd (lang voordat het BBP werd aangenomen). Deze bijlagen voldoen aan de voorschriften van het BBP (max. 1 verdieping);
2. Een zone aan de achterkant van nr. 17 en 19 in de Hoogstraat, die niet volledig is uitgevoerd, want de gebouwen op nr. 17 zijn hoger gebleven dan wat in het BBP werd geambieerd.



Zone voor bijgebouwen (zicht vanuit het westen), bron: GoogleMaps

2.1.3 Strook voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

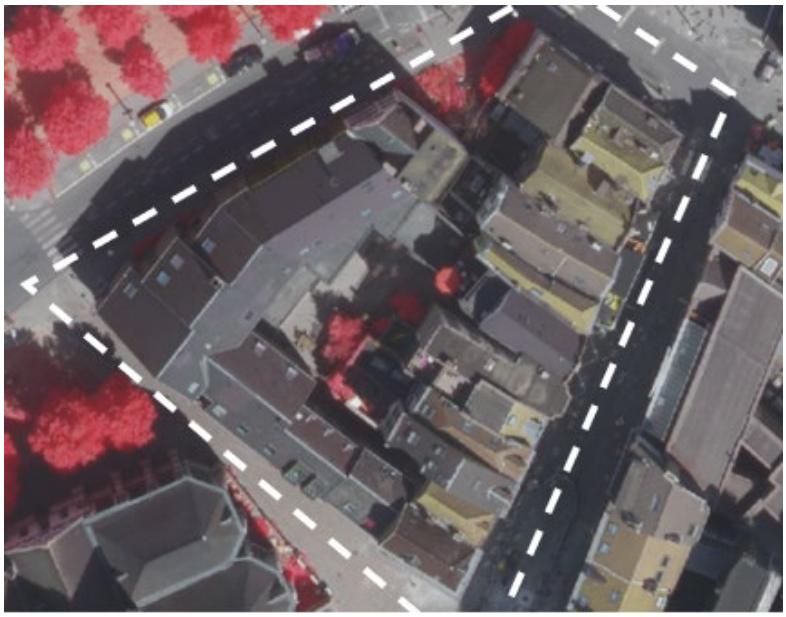
Het BBP omvat een strook voor koeren en tuinen in het zuidwesten van het binnenblok.

De niet-bebouwbaarheid van deze zone werd over het algemeen gerespecteerd voor wat betreft de gebouwen die na de inwerkingtreding van het BBP werden opgericht. De ontdichting die werd beoogd door het BBP, heeft evenwel niet overal plaatsgevonden voor de oudere gebouwen, met name op de nrs. 19 en 21 in de Hoogstraat.



Strook voor koeren en tuinen (in groen) op een achtergrond van orthofotoplan 2022

Er is niet voldaan aan de eis dat ten minste 50% van dit gebied moet worden beplant.



Vegetatie (infraroodsatellietbeeld uit 2022, Brugis)

2.1.4 Zone voor wegen (in geel)

De zones voor wegen in het BBP komen overeen met de bestaande wegen. Het BBP definieert geen voorschriften voor deze zone.

2.1.5 Doodlopende weg (in geel)

Het BBP definieert geen voorschriften voor deze zone.

Op dit moment is de Voorzienigheidsgang nog niet geregistreerd en nog steeds openbaar domein. Een plaatje vermeldt nog steeds zijn naam boven een poort, tussen nr. 15 en 13 in de Hoogstraat. De poort is niet op slot (overdag) en geeft toegang tot de binnenplaats van de jeugdherberg. Ter hoogte van de overdekte doorgang zijn er 2 toegangspoorten tot de gebouwen, een aan de linkerkant en de andere aan de rechterkant, die toegang geven tot 3 wooneenheden.



Ingang van de Voorzienigheidsgang, 2024



Voorzienigheidsgang in 2024 links en in de19e eeuw rechts. Binnenplaats toegankelijk via de Voorzienigheidsgang en zicht op de 2 toegangsdeuren vanaf de binnenplaats.

2.1.6 Balans: stand van de uitvoering van het BBP en naleving van de feitelijke bestaande situatie

Het BBP is grotendeels uitgevoerd, en dit in overeenstemming met het BBP. Er zijn echter enkele zeer specifieke verschillen tussen de bestaande situatie en het BBP:

- Een zone werd nooit verstedelijkt op de hoek van de Cellebroersstraat en de Keizerslaan. Deze zone is nu uitgebreid tot aan de Hoogstraat, na de afbraak van de naburige gebouwen na een brand;
- De zone voor hoofdgebouwen, die in het BBP in het midden van het binnenblok was getekend, werd niet in overeenstemming met het BBP uitgevoerd en werd in de loop van de tijd aangelegd;
- Twee hoofdgebouwen overschrijden de in het BBP gedefinieerde Strook voor koeren en tuinen, maar deze situatie bestond al voor het plan (nr. 19 en 21 in de Hoogstraat);
- Sommige bouwhoogten binnen het blok zijn groter dan diegene die voorzien zijn in het BBP, maar deze situatie bestond al voor het Plan (nr. 15, 19 en 21 in de Hoogstraat);
- De beplanting van de zones voor binnenplaatsen en tuinen is minder dan wat is voorzien in het BBP

(<50%);

- De voorschriften van esthetische orde en met betrekking tot het behoud werden gemiddeld gezien gerespecteerd, we zien dat het behoud niet werd gerespecteerd voor bepaalde handelszaken op de benedenverdiepingen (Hoogstraat nr. 9 en 25) en dat de voorgeschreven lichte kleur niet werd gerespecteerd voor de recentere gebouwen, namelijk de jeugdherberg (harmoniserende stijl).

2.2 Bestaande rechtstoestand

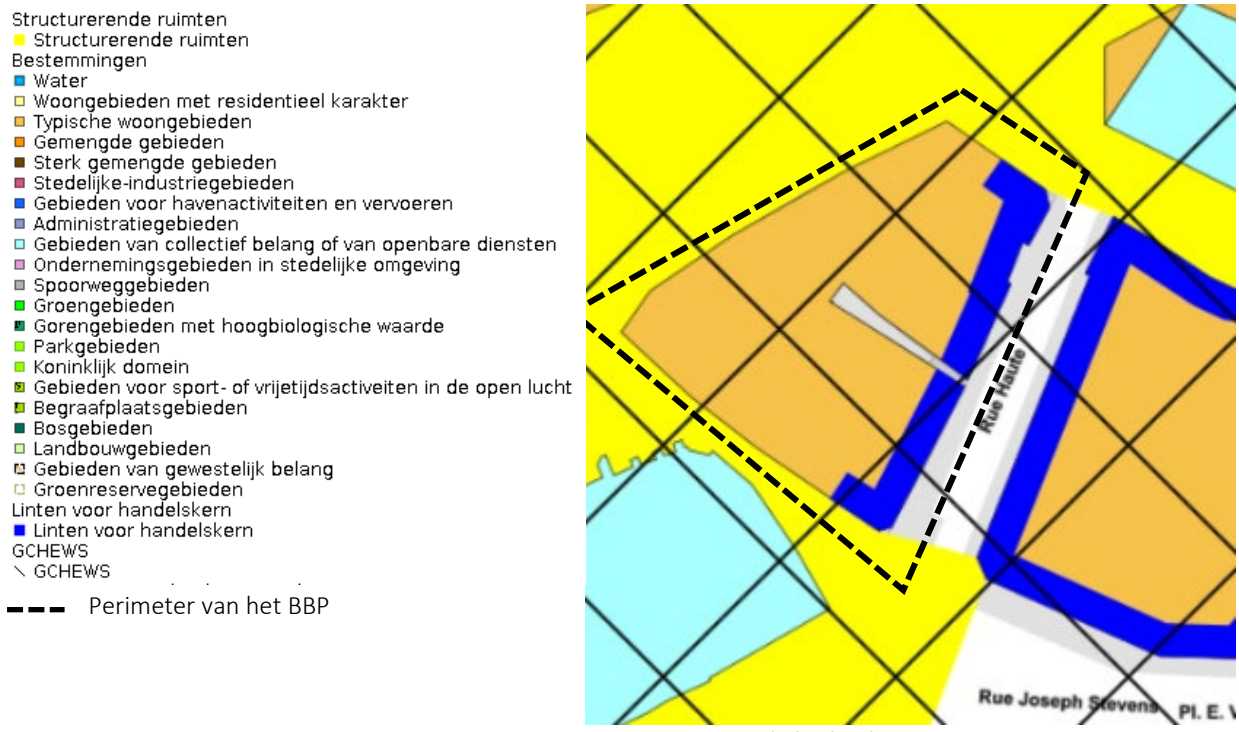
Door de bestaande de rechtstoestand vast te stellen, kunnen de wettelijke beperkingen van het blok worden benadrukt en kan een vergelijkende analyse worden gemaakt tussen de voorschriften van het BBP en die van de verschillende verordeningen.

2.2.1 Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP)

Voordat we overgaan tot de vergelijkende analyse van GBP/BBP, is het belangrijk om te onthouden dat het BBP werd goedgekeurd onder auspiciën van het sectorplan en dat de begrippen die in het BBP worden gebruikt, betrekking hebben op die van het sectorplan, aangezien het BBP geen verklarende woordenlijst bevat. Zo omvat het begrip huisvesting dus ook hotels.

We herinneren eraan dat het BBP is goedgekeurd in 1981, ofwel 20 jaar voor de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het 'demografisch GBP' genoemd, is van toepassing sinds 2013.

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP. Er moet worden bekeken of de opheffing ervan niet verhindert dat de doelstellingen van het GBP worden bereikt.

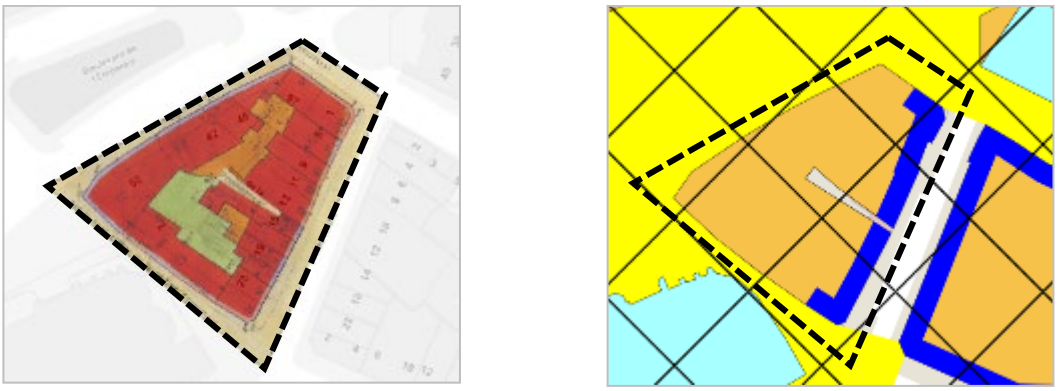


GBP - Kaart met de bodembestemmingen

De perimeter van het BBP bevat de volgende zones in het GBP:

- Een Typisch woongebied, die bijna de hele op te heffen perimeter bestrijkt;
- Een lint voor handelskern die betrekking heeft op de gebouwen langs de Hoogstraat;
- Structurerende ruimten: de Cellebroersstraat, de Heilige Geeststraat, de Keizerslaan;
- Een GCHEWS (Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing): die de hele Vijfhoek bestrijkt.

Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de voorschriften van het BBP, per zone van het GBP.



Plan van aanleg van het BBP en kaart met de bodembestemmingen van het GBP

De volgende vergelijking kan worden gemaakt voor de bestemmingen op niveau van het blok:

	BBP	GBP
Woningen	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming
Handel	Hoofdbestemming, op de benedenverdieping	- Max. 150 m^2 op de benedenverdieping - Max. 300 m^2 tot de 1^e verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden - Hoofdbestemming wanneer Lint voor Handelskern (LHK)
Productieactiviteiten	- 'Gezonde ambacht' = hoofdbestemming, op de benedenverdieping - Voor het overige, alleen behoud van de activiteiten die al aanwezig waren toen het plan van kracht werd	- Max. 250 m^2 - Max. 500 m^2 met SRO - Max. 1500 m^2 met BBP
Voorzieningen	Sociale, culturele en gezondheidsvoorzieningen gekoppeld aan woningen	Max. 250m^2 onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Kantoor	Bestemming niet toegestaan in het BBP (niet expliciet in het BBP, verdient opheldering)	- Max. 250 m^2 - Max. 500 m^2 met SRO

	BBP	GBP
Hotel	Onbeperkt toegestaan	- Max. 20 kamers - Max. 50 kamers met SRO

Twee gevallen kunnen zich voordoen:

- (Geval 1) Het BBP specificeert het GBP en respecteert het: in dit geval voldoen de voorschriften van het BBP aan het GBP en als ze nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen voldoen, vormen ze een uitdaging voor het BBP;
- (Geval 2) Het BBP is permissiever dan het GBP, en in die zin is het in strijd met het GBP: in dit geval heeft de goedkeuring van het GBP impliciet geleid tot de opheffing van de relevante bepalingen van het BBP. (Zie omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001).

Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

BBP	GBP
	
Art.2. Zone voor hoofdgebouwen **2.1. Bestemming** De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen en hun sociale, culturele en gezondheidsvoorzieningen. Gezonde commerciële en ambachtelijke activiteiten zijn toegestaan op de benedenverdiepingen. De bestaande installaties die niet aan deze eisen voldoen, kunnen behouden blijven totdat de exploitatievergunning verstrijkt. **2.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn**. De belangrijkste gevels en daken moeten behouden blijven of gerestaureerd worden, de historische volumes moeten gerespecteerd worden en het aantal verdiepingen moet behouden blijven. **2.4. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een stijl met harmonische verhoudingen.**	**Typisch woongebied:** - Hoofdbestemming: Woningen - **Secundaire** bestemmingen: - Voorziening (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers) **Lint voor handelskernen:** Voorrang voor handelsruimte op de benedenverdieping, m² beperkt **Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):** Bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te vrijwaren of op te waarderen of om de verfraaiing ervan te bevorderen, onder meer door de kwaliteit van de architectuur van de op

BBP	GBP
De gevels moeten geïntegreerd worden in de bestaande gebouwen en de bestaande architectuur van de Hoogstraat en in het kader van de Kapellekerk. Het aantal verdiepingen ligt vast, de hoogten zijn beperkt en schuine daken zijn verplicht. De materialen moeten licht van kleur zijn	te richten gebouwen en installaties. Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een bijzonder bestemmingsplan, in een stedenbouwkundige verordening of op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het bouwkundig erfgoed. Zo niet, dan worden zij aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht.

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (woningen), maar is specifieker (Geval 1), aangezien:

- Het type toegestane productieactiviteit specificeert (gezonde ambacht) en dat het deze op de benedenverdieping lokaliseert;
- Het specificeert welk type voorziening is toegestaan (sociaal, cultureel en gezondheid);
- Het geen kantoren toestaat (deze interpretatie is echter een bron van rechtsonzekerheid, die door de opheffing van het BBP kan worden weggenomen).

In tegenstelling tot het GBP (Geval 2), wordt in het BBP:

- De oppervlakten voor kleinschalige ambachten niet beperkt;
- De oppervlakten voor handelsruimte niet beperkt;
- Het aantal toegestane hotelkamers niet beperkt.

Deze tegenstrijdigheden met het GBP impliceren de facto een impliciete opheffing van deze bepalingen.

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal de huisvesting worden beschermd via de hoofdbestemming van de zone voor huisvesting in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP voorziet maximale oppervlakten beperkt voor de verschillende secundaire bestemmingen, wat in overeenstemming is met de geest van het BBP. Het GBP beperkt de oppervlakten van handelszaken, maar moedigt aan om ze via het lint voor handelskernen op de benedenverdiepingen te vestigen, wat in de richting van het BBP gaat. De opheffing van het BBP zal de impliciete opheffing verduidelijken van die elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (niet-beperking van de oppervlakten voor handel en ambachten en het aantal hotelkamers). Met de opheffing van het BBP zal het type voorzieningen (sociaal, cultureel en gezondheid) niet langer worden opgelegd en zullen kleine kantoorruimten geïnstalleerd kunnen worden.

IMPACT op de bouwkenmerken:

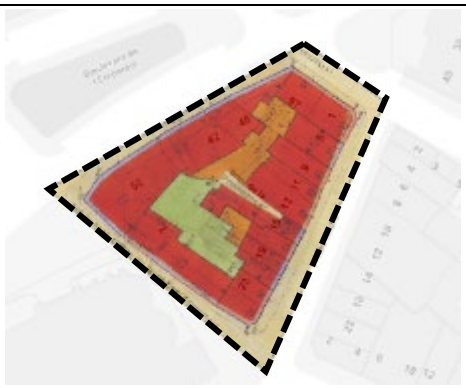
Het BBP verfijnt het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot het behoud en de versterking van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwde omgeving (GCHEWS).

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Het onderscheid tussen 'gebouwen met te behouden of te restaureren gevels' en 'gebouwen met op te richten gevels in een harmoniserende stijl', zal niet langer van toepassing zijn.

BBP	GBP
Er moet worden opgemerkt dat 2 vrijwaringszones voor geklasseerde monumenten een deel van de perimeter bestrijken en dat 4 gebouwen zijn opgenomen in de inventaris Irismonument. De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op het behoud beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en zijn daarom **van belang voor het BBP**.	

SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking

Zone voor bijgebouwen (in oranje)

BBP	GBP
	
Art. 3 Zone voor bijgebouwen Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot het type daken en de hoogte van de gebouwen. De eventuele niet-bebouwde zones moeten voor meer dan 50% van hun oppervlakte beplant zijn.	**Typisch woongebied:** - Hoofdbestemming: Woningen - Secundaire bestemmingen: - Voorziening (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers) **Lint voor handelskern:** Voorrang voor handelsruimte op de benedenverdieping, m² beperkt **Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):** (zie hierboven)
IMPACT op de bestemmingen: nihil (geen voorschriften in het BBP, dus het GBP is al van toepassing) **IMPACT op de bouwkenmerken:** nihil (de voorschriften van het BBP maken geen deel uit van het GBP)	

Strook voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

BBP	GBP
	
Deze zone mag niet worden gebruikt voor bovengrondse constructie en is uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden: minstens 50% van het oppervlak moet worden beplant.	**Typisch woongebied** (zie hierboven) **Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven) **Algemeen voorschrift 0.6**: "In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking. „

IMPACT

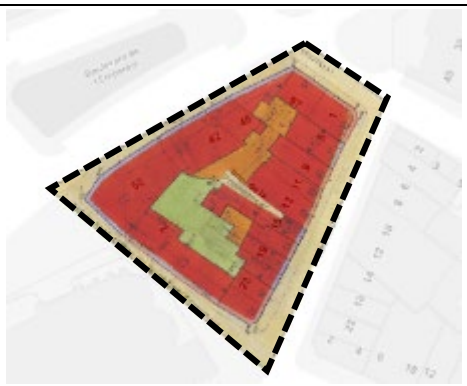
De binnenplaatsen en tuinen vormen een hoofdbestemming van het BBP, wat niet in strijd is met het GBP. Het BBP verduidelijkt het GBP door een zone te definiëren waarin bovengrondse noch ondergrondse gebouwen zijn toegestaan.

De opheffing van het BBP zal de details van bebouwbare en niet-bebouwbare zones binnen het blok verwijderen. Dit punt valt echter meer onder de GSV dan onder het GBP (zie onderstaande analyse). De opheffing van het BBP zal ook de verplichting om 50% van de zone te beplanten, schrappen (kwestie ook meer in overeenstemming met de GSV).

Hierbij moet worden benadrukt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.

Zone voor wegen (in geel)

Het BBP reserveert zones bestemd voor wegen die niet gedetailleerd zijn in geschreven voorschriften. Ze komen overeen met de bestaande wegen en zijn opgenomen in het GBP. De periferiewegen zijn opgenomen in structurerende ruimten.

BBP	GBP
	

Doodlopende weg (in geel)

De doodlopende weg is in het GBP opgenomen als een weg.

Samenvatting BBP - GBP

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP te schrappen: geen beperking van de oppervlakten voor ambachtelijke activiteit en handelszaken, en geen beperking van het aantal hotelkamers. Het zal ook de kwestie van de kantoren waarvan de niet-toelating niet expliciet is in het BBP, verduidelijken. De overblijvende uitdagingen van de opheffing in termen van bestemmingen zijn het verlies van precisie met betrekking tot de locatie van bepaalde bestemmingen (ambachtelijke activiteit op de benedenverdieping) en de soorten voorzieningen (sociaal, cultureel en gezondheid). In het algemeen kunnen de uitdagingen van het BBP **met betrekking tot de bestemmingen van de gebouwen worden behartigd** door de toepassing van het GBP. Ondanks het feit dat het BBP dateert van vóór het GBP, heeft de volledige opheffing van het plan geen invloed op de verwezenlijking van de doelstellingen van het GBP.

De andere resterende uitdagingen die voortvloeien uit de opheffing van het BBP, hebben voornamelijk te maken met het verlies aan preciseringen die het BBP voorziet: het behoud van de volumes, de verdiepingen en de gevels (in de zone voor te behouden of te restaureren gebouwen). Niettemin, ondanks de opheffing van het BBP zal via de **GCHEWS** rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld.

Er moet echter worden opgemerkt dat het noordoostelijke deel van de perimeter in een vrijwaringszone voor geklasseerde monumenten ligt, wat een kader biedt voor de toekomstige projecten. Hierbij moet ook **worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.6** van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.

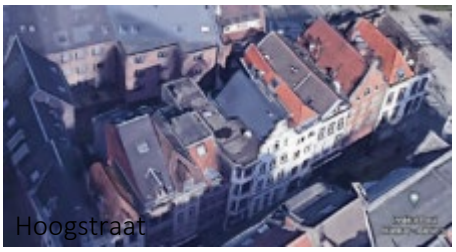
De uitdagingen met betrekking tot de bouwbaarheid van het binnenblok vallen eerder onder de GSV (zie 2.2.2).

2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	- Conform de herkomst in een zone voor gebouwen met te behouden gevels. - Op de rooilijn die op het plan is aangeduid (verplichte bouwlijn) in de zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een stijl met harmonische verhoudingen.	Op de rooilijn of volgens de bouwlijn. Gezien de afbraak van de gebouwen aan de kant van de Cellebroersstraat bestaat deze gevel in feite niet meer.
Bouwhoogten	- Identiek aan de huidige bouwhoogten in een zone voor gebouwen met te behouden gevels. - Tussen 2 en 4 verdiepingen + dak (volgens plan) - (max.: 12,1m onder kroonlijst)	De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter variëren de bouwhoogten van de gebouwen in de straat tussen 3 en 4 verdiepingen, wat vergelijkbaar is met wat is voorgeschreven in het BBP. De bouwhoogten van de gebouwen in de omgeving (aan de overkant) van het BBP gaan soms tot 5 verdiepingen (Hoogstraat en Keizerslaan). De bouwhoogten binnen het blok zijn vrij vergelijkbaar. De mogelijkheid om de bouwhoogte te vergroten ten opzichte van de bestaande situatie is beperkt en situeert zich voornamelijk op de nrs. 17 en 23 in de Hoogstraat en langs de Cellebroersstraat In geval van afbraak-heropbouw van het blok is een lichte stijging van de bouwhoogten (+1 verdieping) mogelijk gezien de omliggende bouwhoogten.
Diepten	Het BBP geeft informatie over de uiterste achtergrens van de gebouwen.	De GSV regelt de diepte van de aangrenzende gebouwen ten opzichte van die van naburige gebouwen, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. Er moet worden opgemerkt dat het zuid-westelijke deel van het blok nu één groot perceel is, waardoor de toepassing van de regel van de GSV hypothetisch en weinig adequaat is.

	Voorschriften BBP	GSV
		Als we de diepteregels van de GSV uitzetten op een kaart (hieronder), kunnen we zien dat de GSV over het algemeen strenger zal zijn op het vlak van diepte dan het BBP, ook al kan deze zeer plaatselijk toegeeflijker zijn (groot perceel op de hoek van de Heilige Geeststraat en de Keizerslaan, waar deze zeer plaatselijk toegeeflijker kan zijn).
		
Hoogte van de lokalen	Plafondhoogte van de lokalen (bedoeld voor residentieel gebruik) van minstens 2,60 m.	De GSV bepaalt ook de hoogte van de lokalen volgens vergelijkbare, meer eigentijdse normen: plafondhoogte van minstens 2,50 m voor bewoonbare lokalen en minstens 2,30 m voor de verdiepingen onder het dak (over minstens 50% van de oppervlakte)
Architecturale compositie	Het BBP onderscheidt: - De zones voor te behouden of te restaureren gebouwen: het legt regels vast voor het behoud van gevels en daken. Het aantal verdiepingen en het historische volume moeten worden gerespecteerd. - De zones met op te richten gevels	De GSV reguleert de architecturale compositie niet.

	Voorschriften BBP	GSV
	volgens een harmoniserende stijl: het legt regels vast betreffend de materialen en kleuren (lichte tint voor de gevels). Het BBP geeft informatie over de vorm van de daken, hun helling en hoogte. In zones met te behouden of te restaureren gebouwen moeten ze als dusdanig bewaard blijven. Het BBP behandelt ook dakkapellen.	
Dak	Het BBP geeft informatie over de vorm van de daken, hun helling en hoogte. In zones met te behouden of te restaureren gebouwen moeten ze als dusdanig bewaard blijven. Het BBP behandelt ook dakkapellen.	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen. In dit geval geeft de perimeter algemeen blijk van een relatieve homogeniteit wat de daken betreft, al zijn er een paar variaties (platte daken, schuine daken, Mansardedaken, puntgevels aan de straat), wat de toepassing van de GSV complexer maakt, meer in het bijzonder langs de Hoogstraat.  Hoogstraat De GSV bepaalt dat het dakprofiel met maximaal 2 meter mag worden overschreden om de bouw van dakkapellen mogelijk te maken. Bovendien mag de totale breedte van de dakkapellen niet hoger zijn dan 2/3 van de breedte van de gevel.

	Voorschriften BBP	GSV
IMPACT De opheffing van het BBP zou een impact kunnen hebben op de inplanting van de bouwlijn op de rooilijn aan de kant van de Cellebroersstraat, want de voorgevel is er niet meer door de afbraak van de afgebrande gebouwen. De opheffing zou een klein, zeer lokaal effect kunnen hebben op de diepte van de gebouwen, maar de regels zullen over het algemeen strenger zijn met de toepassing van de GSV. Wat de bouwhoogten betreft, biedt de opheffing van het BBP de mogelijkheid om de hoogten op te trekken (met 1 verdieping) op nr. 17 en 23 in de Hoogstraat. Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door de inschrijving van het nr. 17 in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument, evenals door het feit dat de zone onder een GCHEWS valt en door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving. Bovendien zullen de bepalingen van de GSV, naarmate het blok wordt bebouwd, een kader bieden voor de toekomstige constructies. Wat de architecturale compositie betreft, zal de opheffing van de BBP's een einde maken aan de volgende bepalingen, die niet worden geregeld door de GSV: - Het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen de 'zones van te behouden of te restaureren gevels', de 'zones van gebouwen met op te richten gevels volgens een harmoniserende stijl', - De regels met betrekking tot de bewaring (behoud of restauratie van de gevels en daken, respect voor de historische volumes, behoud van het aantal verdiepingen) en de harmonisering van de gebouwen (tinten, materialen, daktypes). Met betrekking tot de gebouwen waarvoor het GBP een harmoniserende stijl voorziet (dat wil zeggen het grootste deel van het huizenblok, met name de jeugdherberg in de Keizerslaan en de Heilige Geeststraat), zijn de esthetische voorschriften van het GBP niet gerespecteerd, waardoor we kunnen concluderen dat ze waarschijnlijk verouderd zijn (lichte tinten, integratie in de bestaande gebouwen in de Hoogstraat, enz.). Er moet worden opgemerkt dat 2 vrijwaringszones voor geklasseerde monumenten een deel van de perimeter bestrijken en dat 4 gebouwen zijn opgenomen in de inventaris Irismonument. We merken ook op dat een GCHEWS het geheel bestrijkt. Daarnaast blijft het concept van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften verouderd zijn volgens de normen van vandaag.		

Zone voor bijgebouwen (in oranje)

	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Volgens plan	/
Bouwprofielen en diepte	Het BBP staat bijgebouwen van 1 verdieping toe met een hoogte van 5m over de hele oppervlakte.	De noordelijke zone voor bijgebouwen (zone (1) zie 2.1.3) bevindt zich voornamelijk buiten de bouwzone van de GSV. Deze zone is in feite bijna volledig bebouwd.

	Voorschriften BBP	GSV
		De andere zone voor bijgebouwen (zone (2), zie 2.1.3) bevindt zich voornamelijk in de bouwzone van de GSV, en de bouwhoogten zouden hoger kunnen zijn dan voorgeschreven door het BBP (in feite is dit al het geval voor een deel).
Dak	Plat dak	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen.
Andere	De niet-bebouwde delen bestrijken 50% van de oppervlakte.	In de noordelijke zone (1) vereist de GSV dat 50% van de oppervlakte waterdoorlatend, in volle grond en beplant is (gebouwen zijn niet toegestaan). Dit is ook het geval in een deel (ongeveer 1/3) van de andere zone (2).
IMPACT Er wordt weinig impact verwacht in de zone voor bijgebouwen. De GSV zal zich echter uitspreken ten gunste van een ontdichting voor de noordelijke zone (1) en voor een deel van zone 2.		

Strook voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	Het BBP identificeert een strook voor koeren en tuinen op het plan. Deze zones mogen niet voor bovengrondse noch ondergrondse constructies worden gebruikt en zijn uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden; minstens 50% van hun oppervlakte moet worden beplant.	De Strook voor koeren en tuinen is bovengronds niet bebouwd (maar eventueel ondergronds). De Strook voor koeren en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant.
IMPACT We hebben gezien dat door de opheffing van het BBP een klein deel van de Strook voor koeren en tuinen bebouwbaar wordt en dat deze zone krachtens de GSV ondergronds kan worden bebouwd, wat in strijd is met de voorschriften van het BBP. Afgezien van vragen met betrekking tot de diepte van de gebouwen, neemt de GSV in grote lijnen de voorschriften van het BBP over, maar met meer precisie, in die zin dat wordt opgelegd dat minstens 50% ook in volle grond is. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord geeft dan het BBP.		

Algemene voorschriften

	Voorschriften BBP	GSV
Omheining	Het bepalen van de types en hoogtes van omheiningen die zijn toegestaan tussen de niet-bebouwde zones.	De GSV houdt zich niet bezig met de andere soorten omheiningen (behalve die van de niet-bebouwde terreinen). Net als het BBP stelt de GemSV de hoogte van omheiningen tussen binnenplaatsen en tuinen (art. 48) echter vast op 2m75 (in plaats van 1m80 tot 2m20 in het BBP).
Garages en parkings	- Er kan worden afgeweken van de verplichting om parkeerplaatsen in te richten in de eigendommen, voor zover de voorwaarden voor de inrichting van de plaatsen verplichten ervan af te zien. - Het is verboden om een toegang voor een garage of parkeerplaats te bouwen in de Heilige Geeststraat.	De GSV legt minstens 1 parkeerplaats per woning op, met een maximum van 2.
Radio- en tv-antennes	Er is slechts één antenne per gebouw toegestaan en die moet zo ver mogelijk van de hoofdgevels worden geplaatst. Voor antennes hoger dan 10 m is een bouwvergunning vereist.	De antennes mogen de bouwhoogte van het dak overschrijden. Voor de antennes voor mobiele telefoons is de overschrijding beperkt tot 4 meter, plus de hoogte van de acroteriale muur desgevallend. Deze elementen moeten zo worden geplaatst dat ze zo min mogelijk afbreuk doen aan de esthetiek van het gebouw.
Uithangborden	Art. 2.7 Alle reclame op daken en antennes is verboden. De uithangborden op de gevels van de gebouwen moeten een esthetisch uitzicht hebben, in volmaakte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met de aard van de gevel en deze der aanpalende gevels.	Titel VI van de GSV heeft betrekking op de uithangborden en reclame die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Naast de uithangborden geeft de informatie over de verbodsbepalingen en beperkingen die van toepassing zijn in alle zones die het definieert. Het BBP bevindt zich in een 'beperkingszone' (oranje) in de Hoogstraat en de Keizerslaan en in een 'verboden zone' (rood) in de Cellebroersstraat en de Heilige Geeststraat.

	Voorschriften BBP	GSV
		 *Beperkingszone (oranje) en verboden zone (rode) voor reclame in de GSV* In beperkingszones stelt de GSV strengere voorwaarden aan de plaatsing van reclame dan in andere zones, maar hij staat het wel toe, in tegenstelling tot het BBP.
Transformatie- en verbeteringswerken	Voor de bestaande hoofdgebouwen waarvan de huidige diepte groter is dan toegestaan door het plan, kunnen verbouwings- en verbeteringswerken worden toegestaan op voorwaarde dat het bestaande volume niet wordt gewijzigd en dat de werken de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.	De GSV is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk in zoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en in zoverre zij de bouwhoogten niet wijzigen. Ook moet worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP dit aspect regelt met betrekking tot de bestemming van de gebouwen.
IMPACT De opheffing van het BBP zal weinig impact hebben op deze elementen, met uitzondering van de kwestie van de omheiningen (hoewel de toegestane soorten omheiningen niet langer overeenkomen met de huidige praktijk op dit gebied) en de kwestie van het parkeren, waar de opheffing van het BBP het mogelijk zal maken om actuelere normen toe te passen. Wat reclame en uithangborden betreft, verschillen de voorschriften tussen het BBP en de GSV, maar de laatste is preciezer en recenter en sluit dus beter aan bij het huidige beleid op dit gebied.		

Samenvatting BBP - GSV

De opheffing van het BBP kan impact hebben in termen van **diepte van de gebouwen binnen het blok**, de GSV zal over het algemeen strenger zijn dan het BBP, behalve voor het grote perceel op de hoek van de Heilige Geest-straat en de Keizerslaan, waar het plaatselijk toleranter kan zijn. De GSV is over het algemeen echter strenger dan het BBP met betrekking tot de gebouwen binnen het blok (met name in zones voor bijgebouwen).

Wat de **bouwhoogten** betreft, biedt de opheffing van het BBP de mogelijkheid om de bouwhoogte op te trekken met 1 verdieping op de nrs. 17 en 23 in de Hoogstraat. Deze mogelijkheid moet echter

genuanceerd worden gezien de gemiddelde bouwhoogte van de gebouwen in het blok (grotendeels bebouwd) en de Hoogstraat, evenals de inschrijving van het nr. 17 in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument, evenals door het feit dat de zone onder een GCHEWS valt en door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving. Bovendien zullen de bepalingen van de GSV, naarmate het blok wordt bebouwd, een kader bieden voor de toekomstige constructies.

Wat de **architecturale compositie** betreft, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan de volgende bepalingen, die niet worden geregeld door de GSV:

- Het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen de 'zones van te behouden of te restaureren gevels', de 'zones van gebouwen met op te richten gevels volgens een harmoniserende stijl',
- De regels met betrekking tot de bewaring (behoud of restauratie van de gevels en daken, respect voor de historische volumes, behoud van het aantal verdiepingen) en de harmonisering van de gebouwen (tinten, materialen en daktypes).

Met betrekking tot de gebouwen waarvoor het GBP een harmoniserende stijl voorziet (dat wil zeggen het grootste deel van het huizenblok, met name de jeugdherberg in de Keizerslaan en de Heilige Geeststraat), zijn de esthetische voorschriften van het GBP niet gerespecteerd, waardoor we kunnen concluderen dat ze waarschijnlijk verouderd zijn (lichte tinten, integratie in de bestaande gebouwen in de Hoogstraat, enz.).

Er moet worden opgemerkt dat 4 gebouwen in het blok zijn opgenomen in de inventaris Irismonument, dat 2 vrijwaringszones een deel van de perimeter bestrijken en dat een GCHEWS het geheel bestrijkt, wat een minimaal kader biedt voor toekomstige projecten. Er moet ook worden opgemerkt dat het BBP voor het afgebroken deel achterhaald is, aangezien het de bewaring/restauratie van de bestaande gevels en volumes voorzag. Deze percelen bevinden zich deels in vrijwaringszone. Daarnaast blijft het concept van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

Ondanks het feit dat het BBP dateert van vóór de GSV, heeft de volledige opheffing van het plan geen invloed op de algemene verwezenlijking van de doelstellingen ervan.

2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen

Er is geen enkel **geklasseerd gebouw** binnen de perimeter.

We merken dat de perimeter gedeeltelijk bedekt is door **twee vrijwaringszones**:

- De vrijwaringszone voor het monument "Traditioneel huis" in de Hoogstraat 4, die de gevels van de huizen in de Hoogstraat 5-7, 9, 11 en 13 omvat;
- De vrijwaringszone van het geheel 'Oude herberg 'L'Estrille du Vieux-Bruxelles'' in de Rollebeekstraat 7; deze zone omvat geen enkel gebouw binnen de perimeter (het enige betrokken gebouw is afgebroken na een brand, Hoogstraat 1-3).

In die vrijwaringszones bedoeld in artikel 228 zijn alle handelingen en werkzaamheden, die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het bouwkundige erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen, gebonden aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals aan het advies van de overlegcommissie[1].

[1] Art. 237 van het BWRO

Er zijn **4 gebouwen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris** van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, goedgekeurd op 4 april 2024 (gepubliceerd op 19/04/2024): Huizen in de Hoogstraat nrs. 9, 13, 17 en 25 (hoek van de Heilige Geeststraat nr. 34);
Elk project dat daarop betrekking heeft, moet voor advies worden voorgelegd aan de overlegcommissie of zelfs aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, als de overlegcommissie dat vraagt[2].

Het Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing **(GCHEWS)** van de Vijfhoek bestrijkt ook de perimeter, wat de tussenkomst van de overlegcommissie vereist in geval van wijziging van de bouwhoogten of het uitzicht van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek (art. 21 van het GBP).

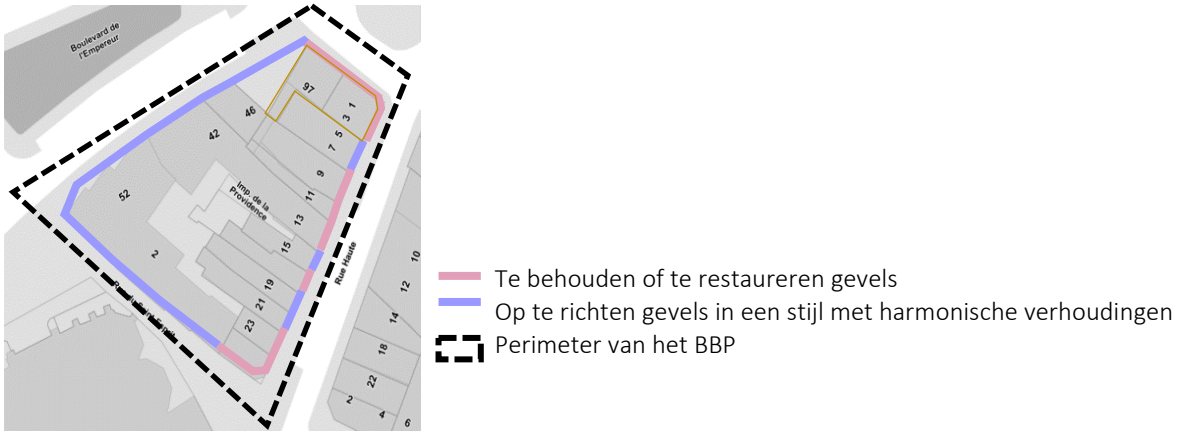
Monumenten en Sites (BruGis)



Hierbij wordt opgemerkt dat de perimeter geen opmerkelijke bomen bevat.

Het BBP bevat voorschriften met betrekking tot de bewaring van het gebouw: In 'Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn ', moeten de belangrijkste gevels en daken behouden blijven of gerestaureerd worden, moeten de historische volumes gerespecteerd worden en moet het aantal verdiepingen behouden blijven.

BBP: Voorschriften voor behoud en harmonisatie



Deze vereisten zijn achterhaald voor de gebouwen die moesten worden afgebroken na een brand in de Cellebroersstraat 27/Hoogstraat 1-3. Zes gebouwen werden getroffen: de gebouwen op de nrs. 9, 11, 13, 17, 23 en 25 in de Hoogstraat. Ze werden over het algemeen gerespecteerd, met uitzondering van

[2] Art. 207 van het BWRO

enkele afwijkingen betreffende de etalage van handelszaken, waar de gevels niet als dusdanig werden bewaard (zie 2.1.1).

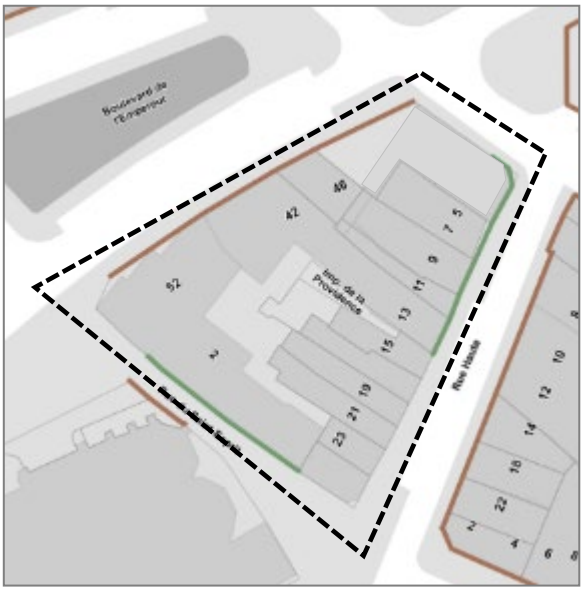
⇨ De opheffing van het BBP zal een impact hebben in die zin dat de bescherming die het biedt voor een deel van het erfgoed, zal verdwijnen.

Deze impact moet echter genuanceerd worden, aangezien slechts een klein deel van de gebouwen getroffen wordt, ze zich in de GCHEWS bevinden en 5 van de 6 gebouwen zich in de vrijwaringszone van een geklasseerd pand bevinden of opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Gewest. Aangezien het gebouw in de Hoogstraat nr. 23 niet gelegen is in vrijwaringszone van een geklasseerd goed en ook niet in de wettelijke inventaris is opgenomen, heeft de CHE van de Stad Brussel het raadzaam geacht de Cel Inventaris van Urban.Brussels te vragen om een eventuele inschrijving in de inventaris te onderzoeken.

2.2.4 De verkavelingsvergunningen

Er zijn geen verkavelingsvergunningen in de perimeter waarop de opheffing betrekking heeft.

2.2.5 De rooilijnen



Het BBP omvat een rooilijn verordend bij koninklijk besluit en twee rooilijnen die zijn verordend door het BBP.

De opheffing van het Plan impliceert de verdwijning van de rooilijnen die door het BBP zijn verordend (aangeduid in groen).

De goedkeuring van een nieuw rooilijnplan zal de in het BBP voorgeschreven rooilijnen bevestigen.

Rooilijnen verordend door het BBP

Rooilijnen verordend op 3 augustus 1962

2.2.6 Openbare grond

Er is momenteel geen openbare grond binnen de perimeter.

2.2.7 Andere rechtselementen

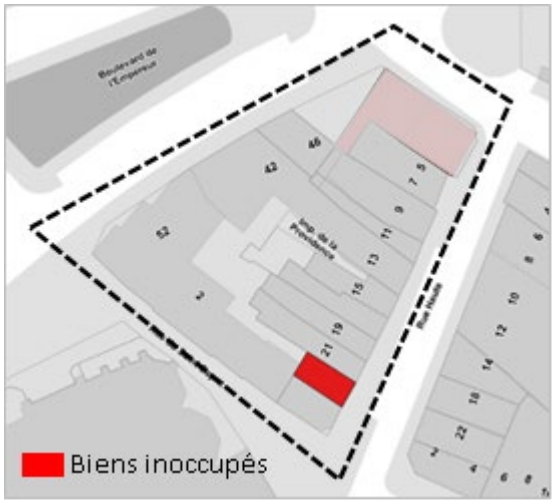
Er is een doodlopende weg aanwezig: de Voorzienigheidsgang gelegen tussen de nrs. 13 en 15, die openbaar is gebleven (perceel niet geregistreerd in het kadaster) en die voorkomt in het GBP.

Deze doodlopende weg geeft toegang tot een binnenplaats binnen het blok en geeft toegang tot 3 wooneenheden (zie 2.1.5).



Voorzienigheidsgang (Hoogstraat tussen de nrs. 15 en 13) en geïsoleerd kadastraal perceel binnen het blok.

2.2.8 Leegstaande goederen



De enige onbewoonde eigendommen zijn de percelen die leeg staan na de sloop van twee gebouwen (beschadigd aan de kant van de Cellebroersstraat) en het onbebouwde perceel op de hoek van de Keizerslaan. Het pand is nu eigendom van dezelfde persoon, en wacht op ontwikkeling.

2.2.9 Stedenbouwkundige vergunning

Er wordt momenteel geen enkele bouwvergunning onderzocht in de perimeter die door de opheffing wordt getroffen.

Wat grootschalige projecten betreft, wordt het project Lebeau, dicht bij de perimeter (zie 1.5), momenteel onderzocht.

2.2.10 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

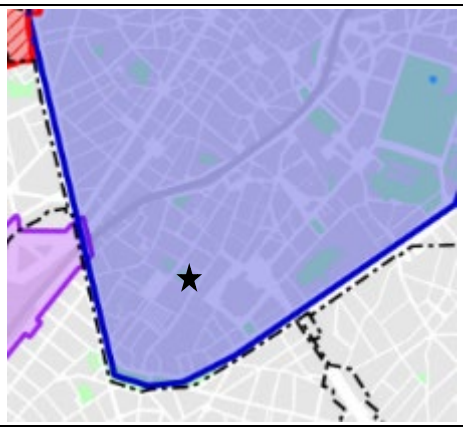
Het GPDO, goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

Een van de algemene doelstellingen van het GPDO is het opnemen van elementen die in overeenstemming zijn met het BBP:

- Het GPDO beoogt in zijn derde pijler om het **stedelijk erfgoed** te verdedigen en te promoten als vector van identiteit en aantrekkingskracht; we zien dat de GCHEWS zijn opgenomen in de bepaling van de Perimeter voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE) van het GPDO, specifiek gericht op onbeschermd erfgoed;
- Het GPDO wil - in de Vijfhoek - de aantrekkelijkheid om er te wonen verzekeren en een evenwicht vinden tussen de woonfunctie en de andere functies. Het GPDO streeft ook naar een gecontroleerde verdichting, met name door de aanwezigheid van lokale stedelijke functies te garanderen;
- Het GPDO wil de **binnengebieden van blokken** opwaarderen, zowel om ervoor te zorgen dat openbare en groene ruimten bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, als om het natuurlijke

landschap te versterken.

De belangrijkste kaarten van het GDPO worden hieronder gepresenteerd om de regionale uitdagingen te identificeren die zijn gedefinieerd voor de perimeter van het BBP (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter worden gepresenteerd). De perimeter van het BBP wordt weergegeven door een ster.

	**Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel** Het BBP bevindt zich: - In het hyperstadscentrum (rood) - In de sociaaleconomisch zwakke ruimte (groen gearceerd) - Dichtbij een buurtcentrum (Kapellemarkt, paarse stip)
	**Groen en blauw netwerk** Het BBP bevindt zich: - In de prioritaire zone voor begroening (groene achtergrond); - Langs de groene verbinding
	**Grote grondeserves** - Het BBP bevindt zich in de vijfhoek (blauw), zone van grote grondreserve.
	**Lokale identiteitskern (LIK)** Het BBP bevindt zich in een bestaande Lokale Identiteitskern (in geel), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt.

	**Economische ontwikkeling** Het BBP ligt op een economische ontwikkelingsas (in geel) en in een lint voor handelskernen (in lichtblauw).
	**Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH)** Het BBP bevindt zich in de zone voor stedelijke herwaardering 2016 en 2020 (in rood).
	**Structurerende mobiliteitsnetwerken** Het BBP ligt in de directe nabijheid van een bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn, de spoorlijn (rood lint) en in de directe nabijheid van een bestaand station (Brussel-Kapellekerk).

★ Locatie van het BBP

In het GPDO wordt de perimeter van het BBP als volgt omschreven:

- In het hyperstadscentrum;
- In een prioritaire zone voor begroening;
- In zone van grote grondreserve;
- In een bestaande Lokale Identiteitskern;
- Langs een as van economische ontwikkeling en lint voor handelskernen;
- Binnen de zone voor stedelijke herwaardering;
- In de directe nabijheid van een bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn.

⇨ In geval van opheffing garandeert het GDPO niet het behoud van het erfgoed en de vergroening van de binnenblokken, maar moedigt deze wel aan.
De opheffing van het BBP doet geen afbreuk aan de realisatie van de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GDPO.

2.2.11 Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

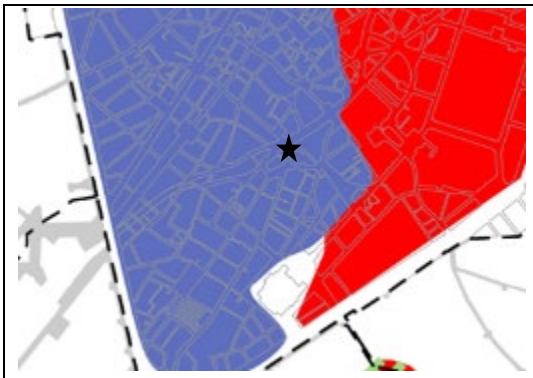
Het GemOP dat is opgesteld in 2004, werd enkele jaren na het BBP in kwestie goedgekeurd. Dit beheers- en planningsinstrument is gebaseerd op 8 algemene doelstellingen, namelijk:

- Een bewoonde, stabiele en solidaire stad;
- Een stad als motor van geïntegreerde economische en toeristische ontwikkeling;
- Een stad die voor iedereen toegankelijk is, volgens een betere verdeling van de ruimte;
- Een groene, propere en duurzame stad;
- Een mooie stad, die aangenaam is om in te wonen;
- Een goed uitgeruste stad, ten dienste van iedereen;
- Een hoofdstad, stad op mensenmaat;
- Een georganiseerde stad.

De belangrijkste kaarten van het GOP worden hieronder gepresenteerd om de gemeentelijke uitdagingen te identificeren die zijn gedefinieerd voor de perimeter van het BBP (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter worden gepresenteerd). De perimeter van het BBP wordt weergegeven door een ster.

★ Locatie van het BBP

	De woonfunctie herwaarderen Het BBP bevindt zich in zone waar de woonfunctie met voorrang wordt opgewaardeerd (blauw gearceerd) en op een as van gemeentelijk groen netwerkproject (groene pijl).
	Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen Aan de oostelijke rand van de perimeter van het BBP is de Hoogstraat een weg met 'steenweglogica' (onder meer met commerciële doeleinden - in paars), en de Keizerslaan in het westen is een prioritaire structurerende as voor de stad (in geel).

	Woonbeleid Het BBP bevindt zich in een zone voor renovatie van woningen (blauw).
	Beleid van gemeentelijke planning Het BBP ligt niet in een gebied waarvoor een specifiek lokaal planningsbeleid geldt (wit). We zien dat sommige BBP's in de buurt gewijzigd of opgeheven moeten worden (paars), bestudeerd worden of opgesteld worden (blauw/groen), of dat het basisdossier werd goedgekeurd (geel).

=> De opheffing van het BBP verhindert niet dat een antwoord geboden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GOP.

Er wordt gewerkt aan een nieuw Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling 'De Stad in wording'. Dit strategische document heeft tot doel om een antwoord te bieden op de huidige en toekomstige uitdagingen en inzet van de Stad Brussel.

2.2.12 Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)

De Gemeente Raad heeft op 27 mei 2024 het Gemeentelijk Plan voor Duurzaam Ontwikkeling (GemPDO) goedgekeurd.

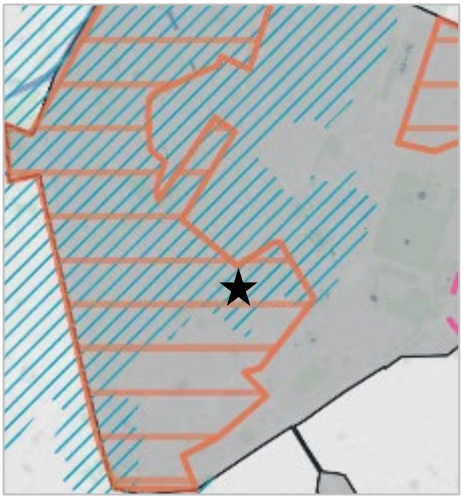
In het GemPDO zijn **7 structurerende ambities** geformuleerd als volgt:

- Een Stad die ademt;
- Een Stad die evolueert;
- Een open en solidaire Stad;
- Een Stad die beweegt;
- Een dynamische en slimme Stad;
- Een voorbeeldige en participatieve Stad;
- Een Stad van nabijheid.

Voor elke ambitie zijn een aantal strategische doelstellingen en cijfers geformuleerd, waaraan concrete acties zijn gekoppeld.

Op de kaarten met **de visie van de Stad tegen 2050** (doelstellingen die tegen die datum moeten worden bereikt) wordt, met name, de perimeter weergegeven in:

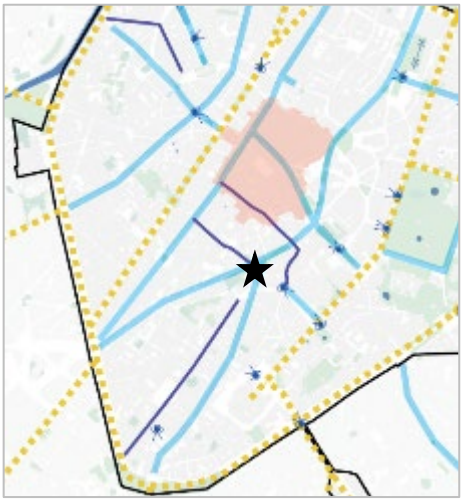
★ Lokalisatie BBP



Stadsontwikkeling

Het BBP bevindt zich:

- Binnen prioritair gebied voor vergroening en ontharding ( )
- Binnen Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) ( )
- In prioritair waterbeheergebied ( )



Erfgoed

Het BBP bevindt zich:

- Langs een gemeentelijke structurerende as ( )
- Langs een secundaire structurerende as ( )
- In de buurt van Unesco-zone ( )



Groen netwerk

Het BBP bevindt zich:

- In de buurt van een silent park ( )
- Langs een groene continuïteit (GPDO) ( )
- Langs een openbare ruimte te vergroenen ( )



Blauw netwerk

Het BBP bevindt zich in natte landschapsinvloedszone ( )



Veerkrachtig netwerk

Het BBP bevindt zich:

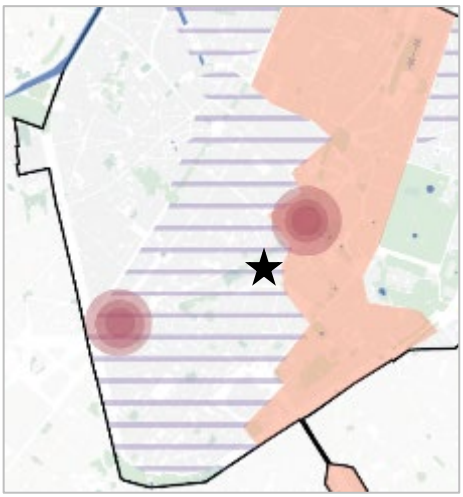
- Verbonden met het coherent en inclusief netwerk van de openbare ruimte ( )
- Langs een groene continuïteit (GPDO) ( )



Kwaliteit van de huisvesting

Het BBP bevindt zich:

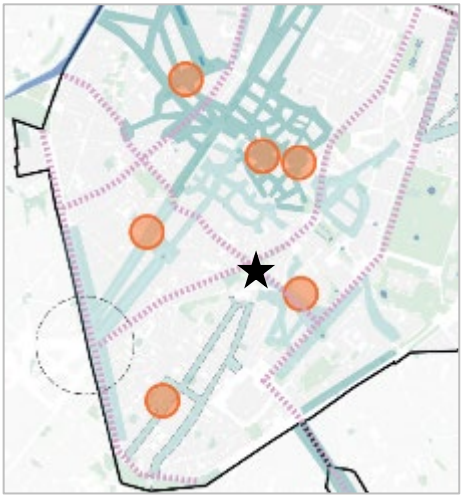
- Binnen prioritair interventiegebied ter bestrijding van leegstaande/verlaten eigendommen ( )
- In de buurt van een prioritair interventiegebied voor de verbetering van de woningen ( )
- Binnen prioritair interventiegebied betreffende de problematiek van de lege verdiepingen ( )



Aanbod van betaalbare huisvesting

Het BBP bevindt zich:

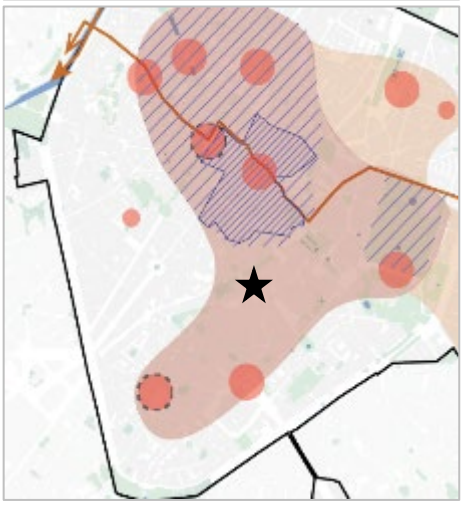
- In prioritair interventiegebied voor de bouw van gunstige en gemiddelde openbare woningen ( )
- In de buurt van prioritair gebied voor de reconversie van kantoren in woningen ( )



Handel

Het BBP bevindt zich:

- Verbonden met een lokale handelskern ( )
- Aan de rand van een te creën/ versterken handelskern ( )
- Langs de netwerk zachte logistiek ( )



Toerisme

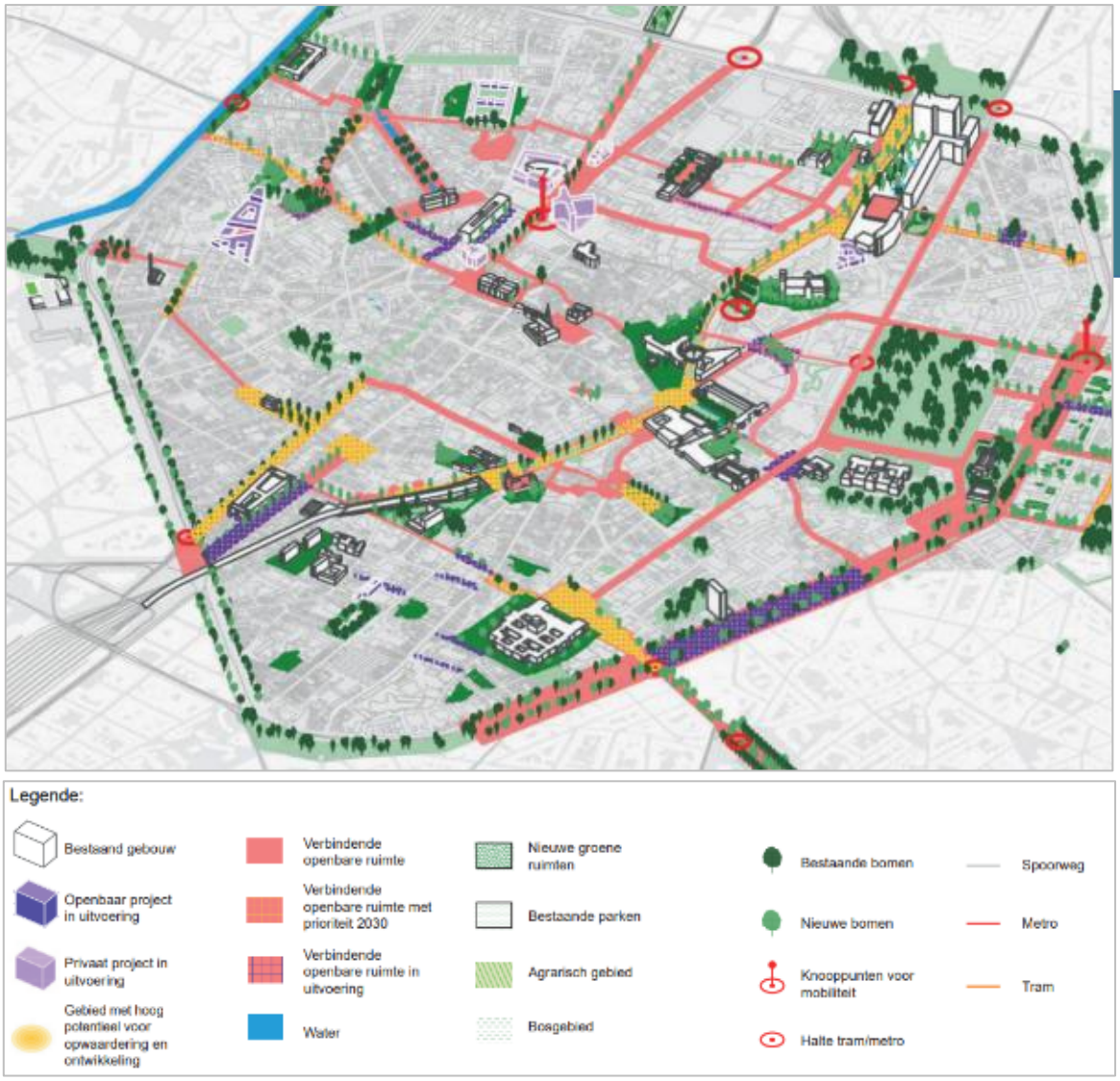
Het BBP bevindt zich in bestaande toeristische zone ( )

Het plan definieert ook 7 'Nexussen' die overeenkomen met prioritaire actiezones. Aangezien het BBP is inbegrepen in de Vijfhoek, maakt het deel uit van **'Nexus 01 - Vijfhoek'**, waarvan de geterritorialiseerde strategische doelstellingen de volgende zijn:

- Een duurzaam evenwicht vinden tussen de Stad als plek om te wonen en de Stad als plek om te bezoeken door middel van een functionele en sociale diversiteit, het opknappen van leegstaande en ongezonde panden, het renoveren van de sociale woningen, het voorzien in betaalbare huisvesting voor gezinnen en voorzieningen/diensten, en tegelijkertijd de begeleiding van een hotelaanbod voor bezoekers.
- Voorzien in een netwerk van rustgevende openbare ruimten door alle soorten parkeergelegenheid

naar aangelegde parkeerterreinen te leiden, om zo tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en bezoekers op het gebied van groene, rustige, kwalitatieve ruimten met plaats voor evenementen.

- Het natuurlijk erfgoed en de erfgoedidentiteit van de wijken in de Vijfhoek versterken en tegelijkertijd hun veerkracht tegen de risico's van hitte-eilanden, overstromingen en verslechtering van de luchtkwaliteit, door zich te richten op de gebouwen, binnengebieden en openbare ruimtes.
- De commerciële en toeristische aantrekkingskracht van de Vijfhoek waarborgen door het lokale aanbod en de commerciële identiteit van elke wijk te ontwikkelen, door de oprichting van stedelijke distributiecentra en de uitvoering van leveringsplannen te ondersteunen.



=> De opheffing van het BBP verhindert niet dat een antwoord geboden op de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het Gemeentelijk Plan voor Duurzaam Ontwikkeling.

Balans van de uitdagingen

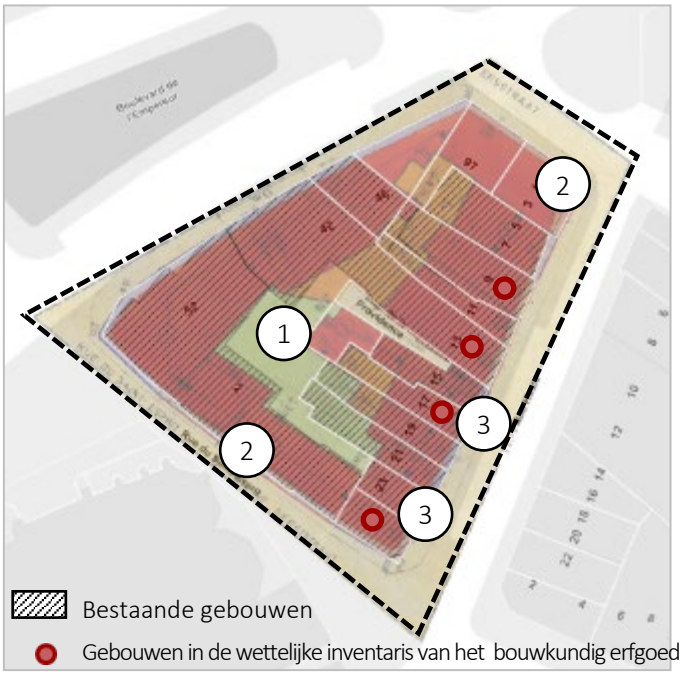
In het licht van de analyse van het BBP met betrekking tot de bestaande de facto situatie en de planologische context, is het mogelijk om een reeks uitdagingen voor het BBP en de opheffing ervan vast te stellen, met betrekking tot de bepalingen die na de opheffing van het BBP niet geheel of gedeeltelijk door andere regelgeving zouden worden overgenomen. Deze uitdagingen kunnen als volgt worden samengevat:

In termen van de bestemmingen leidt de opheffing tot een verlies van precisering met betrekking tot de locatie van bepaalde bestemmingen (ambachtelijke activiteit op de benedenverdieping), de soorten toegelaten voorzieningen (sociaal, cultureel en gezondheid) en het niet-toelaten van kantoren.

In termen van inplanting, leidt de opheffing tot de mogelijkheid van kleine uitbreidingen in Strook voor koeren en tuinen (1) en maakt ze het mogelijk om gedeeltelijk ondergronds te bouwen in deze zone, maar beperkt ze ook de bouw in zone voor bijgebouwen. Dit leidt tot het lokale verlies van de rooilijn die is verordend door het BBP (2).

Wat de bouwhoogten betreft, maakt de opheffing een lichte verhoging van de bouwhoogte van bepaalde gebouwen (3) mogelijk, maar een ervan is opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument.

Op het gebied van erfgoed biedt de opheffing niet langer dezelfde garantie op behoud/restauratie van de gevels en daken in de zones waarin het BBP dit voorzag.



Locatie van de belangrijkste uitdagingen van de opheffing van het BBP

4 Analyse van de te verwachten effecten

4.1 Effectenvan de opheffing voor het milieu

Het doel van deze analyse is om de te verwachten effecten van de opheffing van het plan voor het milieu te beoordelen, te bevestigen dat er geen significante effecten zullen zijn en de maatregelen te beschrijven die zullen worden genomen om eventuele overlast te verminderen.

Voor elk van de bestudeerde milieugebieden zal een inventaris van de huidige situatie worden opgesteld om de te verwachten effecten te kunnen vergelijken.

De onderstaande effectenanalyse is specifiek gericht op de eerder opgesomde uitdagingen die verband houden met de opheffing van het BBP.

4.1.1 Stedenbouw

Huidige situatie

De feitelijke en juridische situaties werden in het hoofdstuk 2 beschreven. Enkele punten om in gedachten te houden:

- De perimeter is een gemengde stedelijke ruimte gelegen tussen de noord-zuidverbinding, de Hoogstraat en de Onze-Lieve-Vrouw-ter-Kapellekerk;
- De gebouwen zijn residentieel, met op de benedenverdieping commerciële ruimten langs de Hoogstraat, terwijl de rest van het blok wordt ingenomen door een huisvestingsactiviteit;
- Langs de Hoogstraat bestonden de gevels al voor de goedkeuring van het BBP en de bouwhoogten bevatten 3 of 4 verdiepingen;
- Het omheinde perceel op de hoek van Hoogstraat/Cellebroersstraat/Keizerslaan wacht op ontwikkeling. Twee van deze drie percelen werden bebouwd, maar de gebouwen moesten in 2022 worden afgebroken na een brand. Vandaag behoort het hele complex toe aan dezelfde eigenaar;
- De gebouwen in het blok zijn relatief homogeen;
- Er is een doodlopende weg in het hart van het blok.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

De belangrijkste stedenbouwkundige effecten van de opheffing van het BBP vloeien rechtstreeks voort uit de juridische situatie. Ze kunnen als volgt worden opgesomd:

Op het niveau van de bestemmingen

We herinneren eraan dat de voornaamste elementen van het BBP die afwijken van het GBP, impliciet reeds zijn opgeheven, aangezien het BBP werd goedgekeurd voordat het GBP zijn intrede deed (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de bovenstaande analyse). In dit geval is het belangrijkste probleem het ontbreken van drempels voor de andere functies dan huisvesting (ambachtelijke activiteit, handelszaken, hotels). Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen zonder een grote impact te hebben op de bestemmingen, terwijl ze een iets grotere mix binnen de verschillende zones mogelijk maken, met name door kantoorruimte toe te staan en bepaalde soorten voorzieningen of de lokalisatie van de functies niet meer te beperken.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen van de gebouwen

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken zoals gedefinieerd in de GSV worden dan van kracht.

Wat betreft de diepte van de gebouwen is de GSV zeer plaatselijk toegeeflijker (groot perceel op de hoek van de Heilige Geeststraat/Keizerslaan, in de Strook voor koeren en tuinen van het BBP), maar over het algemeen strenger dan het BBP wat betreft de gebouwen binnen het blok (met name in de zone voor bijgebouwen), wat bevestigt dat de GSV een beter antwoord aan de doorlatendheid en de kwaliteit van de binnenkant van de blokken biedt dan het BBP;

De niet-bewarende **architecturale en esthetische voorschriften** ('zones voor op te richten gebouwen volgens een harmoniserende stijl' - lichte tint van de gevels, vorm van de daken-), worden niet geregeld door de GSV, al blijft het concept van goede ruimtelijke ordening van toepassing voor de beoordeling van de architecturale kwaliteit van de projecten. Er moet ook worden opgemerkt dat elk project binnen de perimeter moet passen in de culturele, historische en esthetische context van de Stad en de regionale strategie moet respecteren die het behoud van de bestaande gebouwen aanmoedigt in plaats van sloop-herbouw (minimale milieu-impact).

De erfgoedvoorschriften, of **bewarende voorschriften** ('zones voor gebouwen met te behouden of te restaureren gevels', - Behoud of restauratie van gevels en daken, respect voor de historische volumes en behoud van het aantal verdiepingen) worden ook niet geregeld door de GSV. Zie punt 4.1.2.

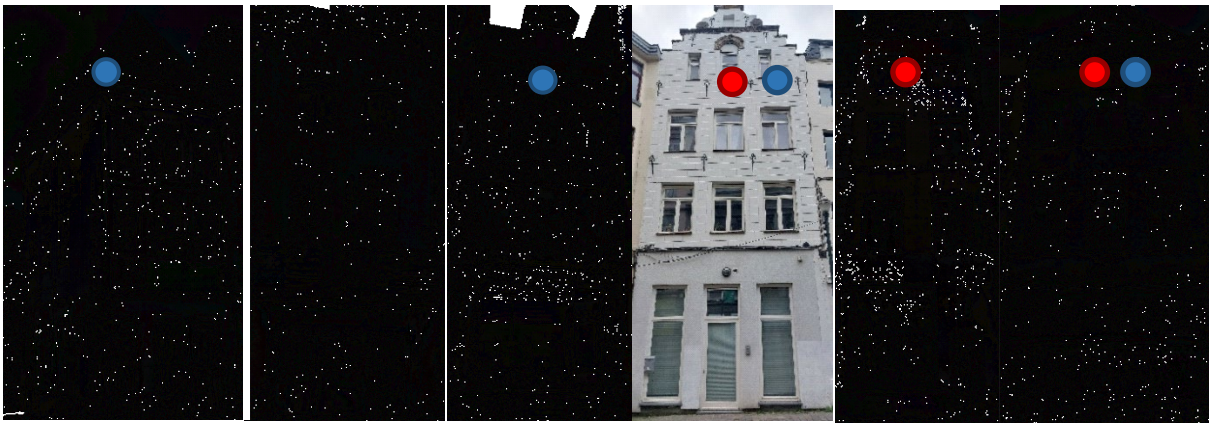
4.1.2 Erfgoed

Huidige situatie

De feitelijke en juridische situaties werden in het vorige hoofdstuk in detail beschreven (2.1.1 en 2.2.3). Dit zijn de grote lijnen:

- Geen enkel geklasseerd gebouw binnen de perimeter;
- De perimeter valt onder een GCHEWS;
- De gebouwen gelegen in de Hoogstraat 5-7, 9, 11 en 13 vallen onder een vrijwaringszone voor een geklasseerde eigendom (Hoogstraat 4);
- De gebouwen in de Hoogstraat 9, 13, 17 en 25 zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- De perimeter bevat geen opmerkelijke bomen;
- De gebouwen ingeplant in de Hoogstraat 9, 11, 13, 17, 23 en 25 genieten een erfgoedbescherming in het BBP; ze bevinden zich in 'Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn': de voorschriften leggen de bewaring of de restauratie van de gevels en daken op, het respecteren van de historische volumes en het behoud van het aantal verdiepingen. Deze voorschriften zijn achterhaald voor het gebouw in de Hoogstraat 1/ Cellebroersstraat 97, dat moest worden afgebroken na een brand. De gebouwen worden hieronder weergegeven, met informatie of ze gelegen zijn in een vrijwaringszone van een geklasseerd gebouw (🔴) of opgenomen zijn in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (🔵).

De bewarende voorschriften werden grotendeels gerespecteerd, met uitzondering van een paar afwijkingen ter hoogte van de winkeletalage (Hoogstraat 9 en 25).



Hoogstraat n. 25 *Nr. 23* *Nr. 17* *Nr. 13* *Nr. 11* *Nr. 9*

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

De opheffing van het BBP zullen een einde maken aan de voorschriften met betrekking tot het behoud van de gebouwen van het plan, die niet onder de GSV zullen vallen. De opheffing van het BBP kan dus een impact hebben op het erfgoedplan.

Het risico moet worden genuanceerd aangezien het om een klein deel van de gebouwen gaat en de volgende elementen een positieve invloed hebben op het behoud van het erfgoed.

- In toepassing van art. 21 van het GBP (dekking van de perimeter door een GCHEWS) wordt de Overlegcommissie ertoe gebracht om advies te geven over elk project dat wijzigingen aanbrengt aan de bouwhoogten of het uitzicht van de gevels die zichtbaar zijn vanaf de ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek, en dit voor de hele perimeter;
- Op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het bouwkundig erfgoed (BWRO):
  - Voor de gebouwen ingeplant in de Hoogstraat op de nrs. 9, 11 en 13 (🔴), wordt automatisch advies gevraagd aan de Overlegcommissie en de KCLM ingeval een project wijzigingen aanbrengt aan het uitzicht op het geklasseerde gebouw in de Hoogstraat 4 (eigendommen gelokaliseerd in vrijwaringszone voor geklasseerd erfgoed -art. 237);
  - Voor de gebouwen ingeplant in de Hoogstraat op de nrs. 9, 13, 17 en 25 (🔵), wordt automatisch advies gevraagd aan de Overlegcommissie, die zelf KCLM kan raadplegen (art. 207).
- Het gebouw gelegen in de Hoogstraat 23, aangezien het niet in vrijwaringszone van een geklasseerd eigendom gelegen is en ook niet is opgenomen in de wettelijke inventaris, heeft de CHE[3] van de Stad Brussel het raadzaam geacht om de DCE[4] van het Gewest te vragen om een eventuele inschrijving in de inventaris te onderzoeken. Dit voorstel werd gedaan op basis van een visuele analyse, aangezien het Gewest bevoegd is om het erfgoedbelang van dit eigendom te bevestigen en te beslissen over de opname ervan.

Hierbij dient opgemerkt dat het respect voor de omliggende bebouwde omgeving en het principe van goede ruimtelijke ordening van toepassing blijven bij de beoordeling van de kwaliteit van de projecten.

[3] Cel Historisch Erfgoed (Stad Brussel)
[4] Directie van he Cultureel Erfgoed (Urban.brussels)

Opgemerkt dient ook dat elk project binnen de perimeter zal moeten passen in de culturele, historische en esthetische context van het stadscentrum, maar ook de regionale strategie bevorderen om bestaande gebouwen te onderhouden in plaats van ze te slopen (de milieu-impact van gebouwen verminderen).

4.1.3 Sociaal en economisch luik

Huidige situatie

Begrensd door de Hoogstraat en de hoge concentratie van horeca-activiteiten, ligt de perimeter van het BBP vlakbij het epicentrum van het Brusselse toerisme, in een zone met een veelheid aan functies. Hoewel het overwegend woningen zijn, weerspiegelt de perimeter ook deze mix van functies (handelszaken op de benedenverdieping, jeugdherberg, enz.).

In termen van **bevolking en wonen** maakt het BBP deel uit van de wijk Monitoring 'Marollen' (maar op de grens van de wijk Marollen, Stalingrad en Grote Markt)). De bevolkingsdichtheid (BISA, 2021) van deze wijk bedraagt 19.170 inwoners/km² (gemiddelde dichtheid van 7.500 inwoners/km² voor het Gewest). De wijk maakt dus deel uit van een van de dichtstbevolkte van het Gewest, en telde 12.269 inwoners in 2021 (BISA).

In termen van profiel van de **gezinnen** zien we dat ze gemiddeld kleiner zijn dan het gemiddelde van het Gewest. Volgens de gegevens van het BISA van 2021 is de gemiddelde grootte van de gezinnen in de wijk van het BBP 1,9 (tegenover een gemiddelde van 2,16 voor het Gewest). Het aandeel paren met kinderen is ook lager (16,4% vergeleken met 24% gemiddeld in het BHG). Binnen hetzelfde blok telt men, volgens de gegevens van de Stad Brussel, 45 inwoners voor 27 gezinnen in februari 2023.

De **bevolking** heeft qua leeftijdsstructuur een vergelijkbaar profiel als de bevolking van het Gewest. de gemiddelde leeftijd in de wijk is ongeveer 38 jaar, terwijl het aandeel 65-plussers bijna 13% bedraagt. De verdeling volgens geslacht toont een omgekeerde tendens dan die van het Gewest, met een iets hoger aantal mannen (6.586 mannen en 5.683 vrouwen). De verdeling volgens nationaliteit is gedeeltelijk vergelijkbaar met die van het Gewest, maar met een hoger aandeel mensen uit Noord-Afrika en Sub-Saharaans Afrika (BISA, 2021).

De sleutelindicatoren van het **sociaaleconomische profiel** in de wijk Marollen, met name de tewerkstellingsgraad en activiteitsgraad, zijn lager dan die van het Gewest (BISA, 2020): het mediaan belastbaar inkomen bedraagt € 15.573, tegenover € 20.427 voor het Gewest (BISA, 2019).

Er is een hoge concentratie van **handelszaken** in de omgeving van de perimeter: de Hoogstraat concentreert op zich meer dan 40% van het commerciële aanbod van de wijk Marollen, waar winkels met huishoudelijke artikelen het meest vertegenwoordigd zijn, gevolgd door horecazaken. Bij de gegevensverzameling voor de Barometer van de handelswijken (eind 2020) vertegenwoordigden de leegstaande winkeleenheden een kwart van het totale handelsaanbod in de wijk (hub.brussels, 2020). Op de schaal van de wijk wordt bijna 21,5% van de benedenverdiepingen ingenomen door commerciële activiteiten (BISA, 2022).

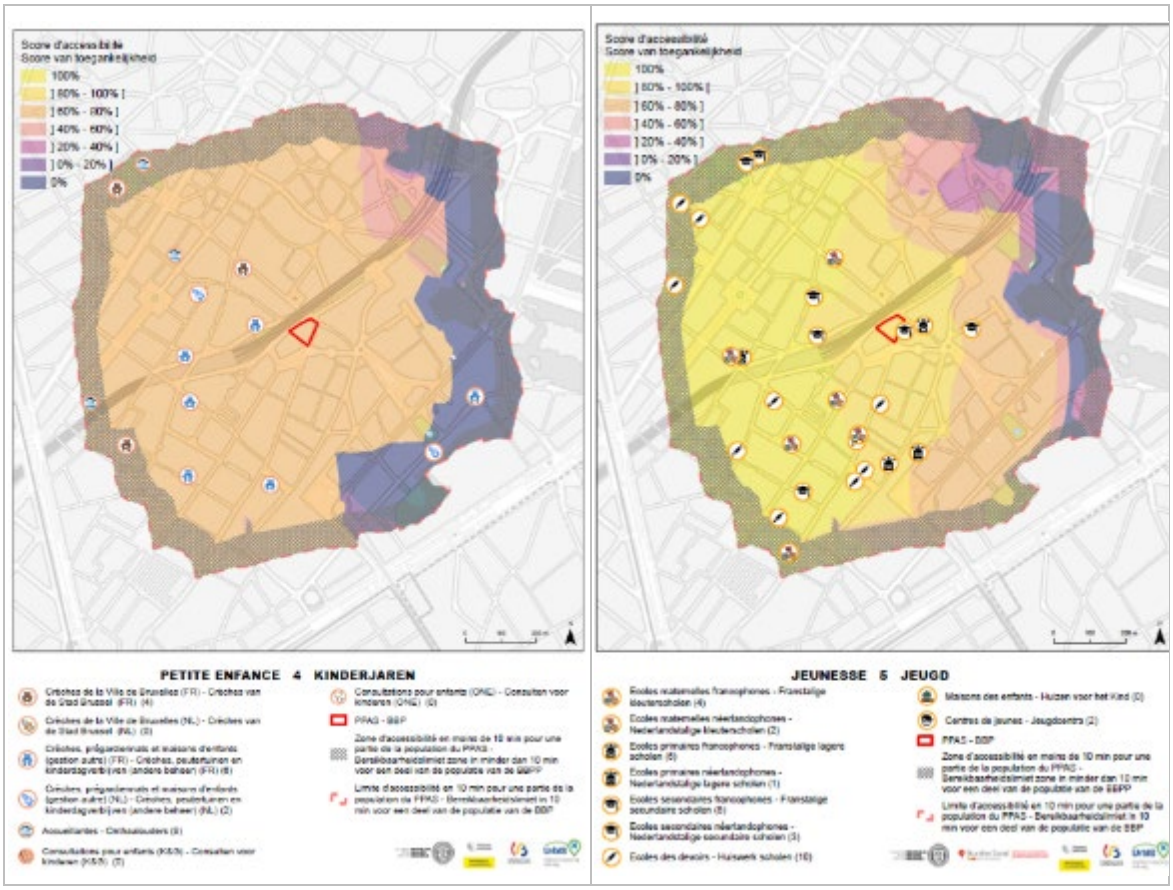
Wat de **kantoren** betreft, heeft dit deel van de Vijfhoek er veel minder dan de naburige wijk Zavel, maar wel twee keer meer dan het gemiddelde van het Gewest: de kantoordichtheid is bijna 160.500 m2 per km2, met een vloeroppervlak van 103.000 m2 (BISA, 2018).

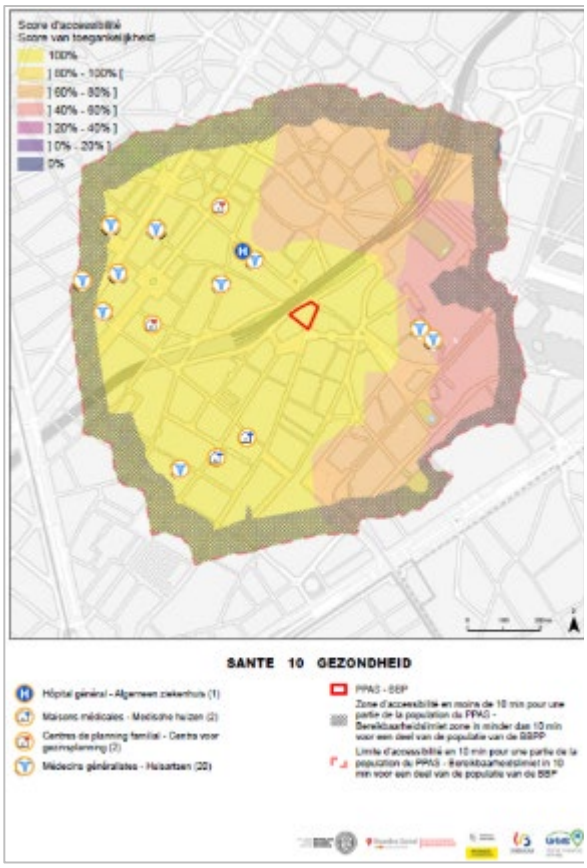
Wat de voorzieningen betreft, kunnen we aan de hand van de BISA-gegevens een aantal vaststellingen doen die hieronder worden opgesomd en waarvan sommige kunnen worden geïllustreerd aan de hand van de kaart 'Stad op 10-minuten'. Dit is een kaart met voorzieningen die door de Stad werd opgesteld in het kader van het concept 'Stad op 10 minuten', een beleid dat door de Stad Brussel werd bestudeerd in het kader van de uitwerking van haar Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling. In die optie is de spreiding van de openbare voorzieningen en diensten van bijzonder belang. Het concept 'Stad op 10 minuten' is er immers op gericht om bewoners binnen 10 minuten wandelafstand te voorzien van diensten en voorzieningen voor hun dagelijkse behoeften, om zo hun levenskwaliteit te verbeteren, met name door de actieve vervoersmodi en het creëren van ontmoetingsplaatsen en sociale cohesie aan te moedigen en tegelijkertijd de ecologische voetafdruk te verkleinen. De toegankelijkheidsscores zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de verschillende variabelen voor elk thema. De weging is in verhouding tot hun essentie en hun theoretische gebruiksfrequentie. De gekozen looptijd voor de meeste voorzieningen is 10 minuten[5].

In de wijk Marollen in het algemeen kunnen de volgende vaststellingen worden gedaan:

- Vanuit het oogpunt van de jonge kinderen is volgens de gegevens van 2020 van de Wijkmonitoring het aantal opvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar lager dan 1 (0,96 plaatsen/kind), maar hoger dan het gemiddelde van het Gewest, namelijk 0,43 plaatsen/kind, en hoger dan de drempel die Europa oplegt, namelijk 0,33 plaatsen/kind). De kaart 'Stad op 10 minuten' op het vlak van jonge kinderen toont een bereikbaarheidsscore in de orde van 60-80% (onderstaande figuur, links) ;
- Op het vlak van onderwijs op schaal van de wijk tellen we 3 instellingen voor kleuteronderwijs: 6 voor lager onderwijs en 5 voor secundair onderwijs.
- Er zijn voldoende basis- en kleuterscholen in de wijk, met een ratio van meer dan 1 leerling per kind (BISA 2021);
- De vraag naar secundair onderwijs is er potentieel groter dan het aanbod: we zien dat slechts 19% van de kinderen uit de wijk en de naburige wijken is ingeschreven in de secundaire scholen van de wijk. Dit percentage ligt onder het gemiddelde van het Gewest, dat ongeveer 30% bedraagt (BISA 2021);
- De kaart 'Stad op 10 minuten' op het vlak van de jeugd toont een bereikbaarheidsscore in de orde van 80-100% (volgende figuur, rechts);

[5] Er zijn een paar uitzonderingen. 20 minuten voor: Onthaalbureau voor nieuwkomers, theater, bioscoop en auditorium, Franstalige en Nederlandstalige middelbare scholen, seniorenresidentie, algemeen ziekenhuis, openbaar zwembad. 5 minuten voor: glasbol, collectieve compost, fietsbox.





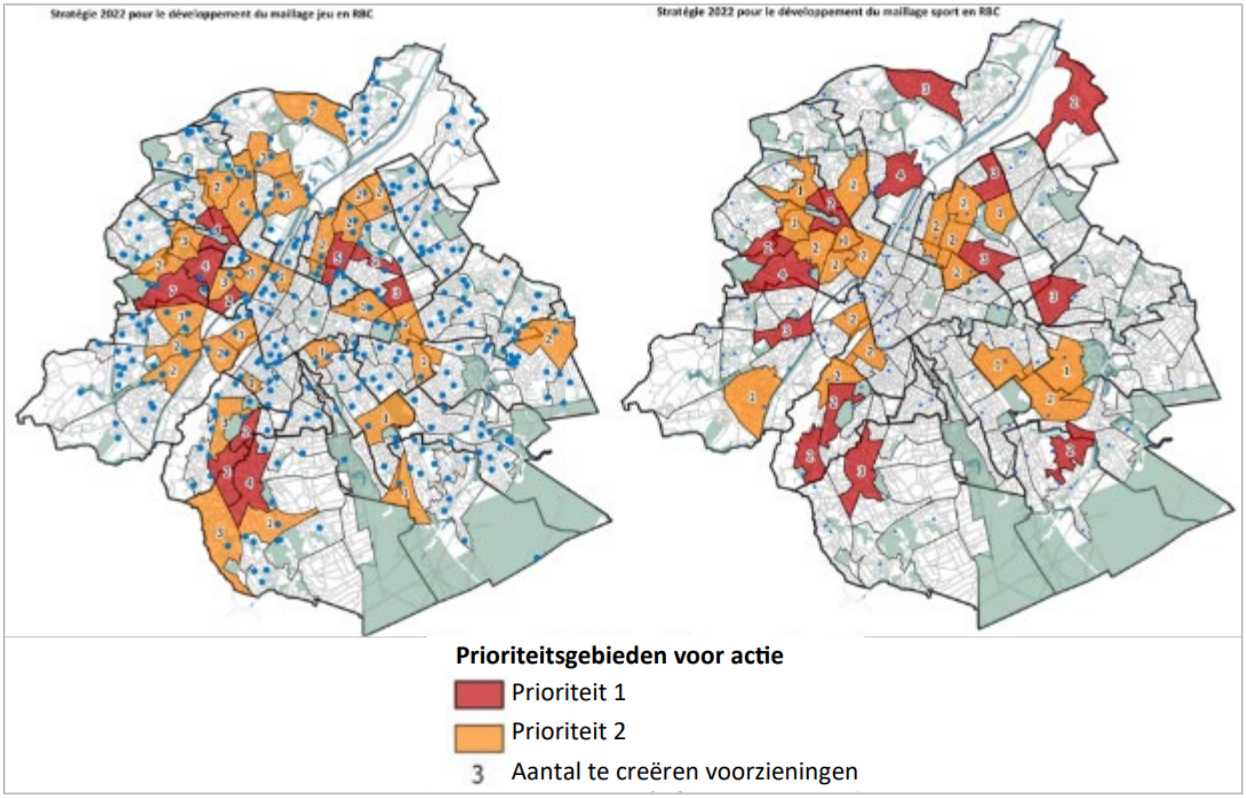
Op het gebied van **gezondheid** (figuur hiernaast) is het aanbod van huisartsen in de wijk goed, met 1,89 artsen per 1.000 inwoners (BISA 2017). Ter vergelijking: het gemiddelde van het Gewest bedroeg op dezelfde datum 1,23 artsen per 1.000 inwoners. De kaart 'Stad op 10 minuten' toont effectief een zeer goede bereikbaarheidsscore voor de perimeter.

- Op schaal van de wijk heeft 39% van de bevolking geen toegang tot **openbaar groen**. De perimeter van het BBP valt echter niet samen met deze zone van tekort.

- De toegankelijke **groene ruimte** waarnaar Leefmilieu Brussel verwijst en die het dichtst bij de perimeter van het BBP ligt, is het Dinantplein, in vogelvlucht ongeveer 50 m ten noordwesten (Public Green Spaces, 2022). Hoewel de beplante ruimte er beperkt is, wordt ze gekoppeld aan een woonfunctie.
- De wijk is geen prioritaire zone voor het **speelnetwerk** en de gewestelijke strategie voor de ontwikkeling van het **sportnetwerk.**

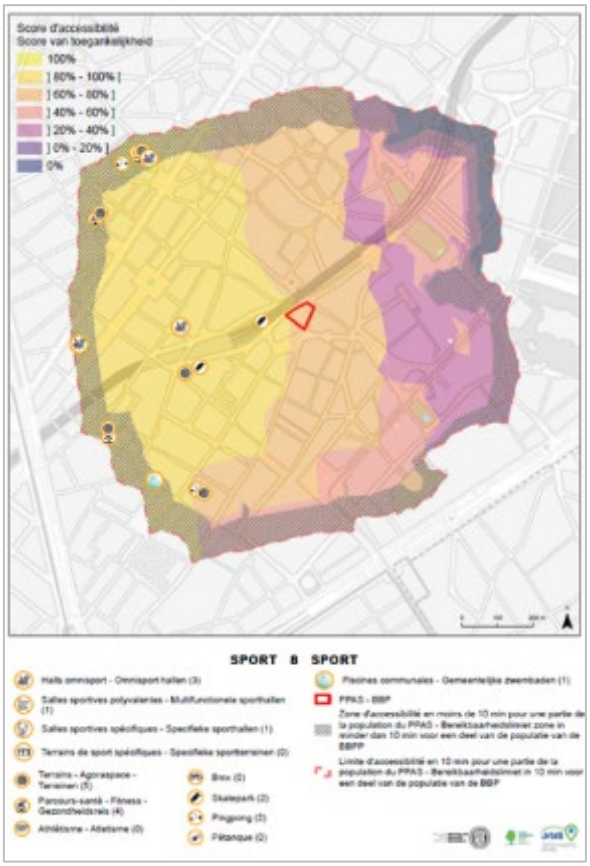


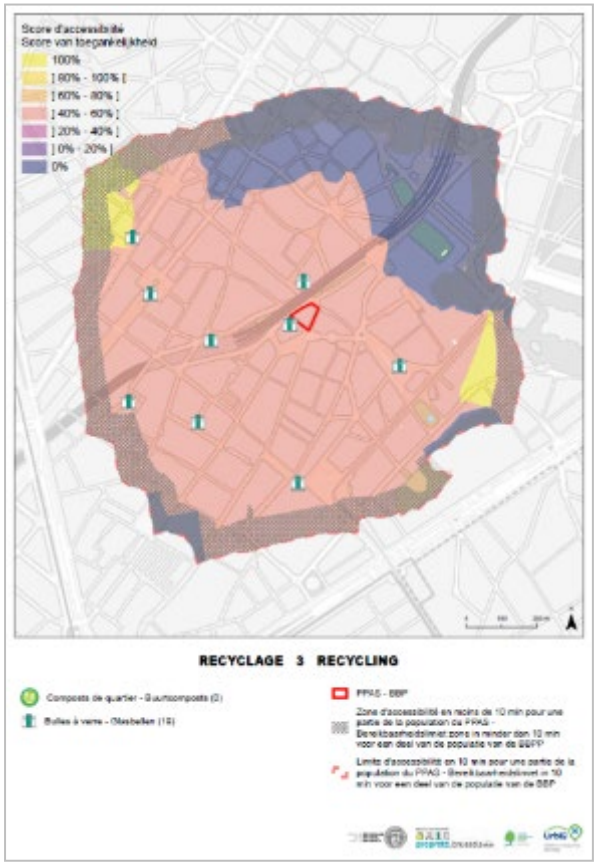
Zones met een tekort aan publiek toegankelijke groene ruimten (Leefmilieu Brussel, 2023)

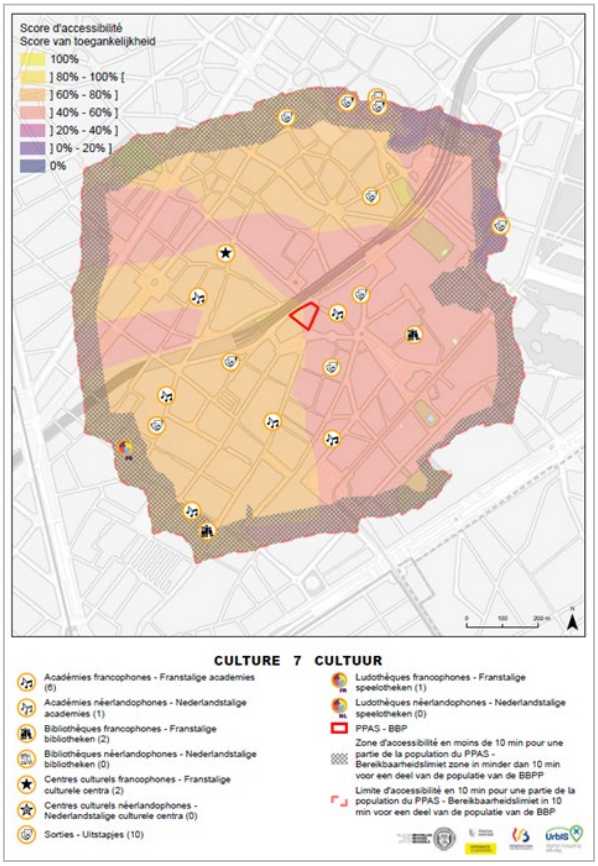


Strategieën voor het speelnetwerk (links) en sportnetwerk (rechts) (Leefmilieu Brussel, 2023)

- De bereikbaarheidsscore voor de **sportvoorzieningen** schommelt echter slechts rond 60-80% bij het in kaart brengen van het concept 'Stad op 10 minuten'.
- De **culturele en bijscholingsvoorzieningen** hebben de laagste toegankelijkheidsscores voor deze perimeter (40-60%).







Het stadscentrum heeft een overvloed aan lokale en bovenlokale voorzieningen, maar paradoxaal genoeg is het stadscentrum relatief arm aan lokale voorzieningen. We zien niettemin dat de meeste

lokale voorzieningen op minder dan 10 minuten wandelen liggen voor de bewoners van de perimeter van het BBP 'Heilige Geest'.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

De sociaaleconomische gevolgen van de opheffing van het BBP zijn zeer beperkt. Immers:

- **Op het gebied van huisvesting en bevolking zal de opheffing van het BBP weinig effect hebben**, aangezien de bescherming van de woonfunctie door het BBP vergelijkbaar is met die van het GBP (Typische woongebied, voorschrift 0.12). Er moet worden opgemerkt dat het BBP zich in een gebied bevindt waar de woonfunctie in het GemOP met voorrang wordt opgewaardeerd, wat ook gunstig is voor het behoud van woningen.
- **Wat betreft kantoren** zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine kantoorruimtes toe te staan als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk (binnen de grenzen die zijn gedefinieerd door KaTKS), en zal dus de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het blok vergroten.
- **Wat de voorzieningen en winkels betreft**, zal de opheffing van het BBP de toegestane oppervlakte beperken. De oppervlakte is echter al beperkt door de impliciete opheffing van de relevante voorschriften van het BBP (zie juridische situatie: handel en kleinschalige ambachtelijke bedrijvKaTKSen). Er moet echter worden opgemerkt dat het GBP toestaat dat voorzieningen van openbaar belang of openbare dienstverlening worden gebouwd in alle zones, in toepassing van voorschrift 0.7 (met speciale bekendmakingsmaatregelen als de drempels worden overschreden). Er moet worden opgemerkt dat de opheffing leidt tot een verlies aan precisie in termen van de toegestane soorten voorzieningen (sociaal, cultureel en gezondheid), wat niettemin positief is in termen van de behoeften die zijn vastgesteld voor de wijk (zie kaart Stad op 10 minuten).

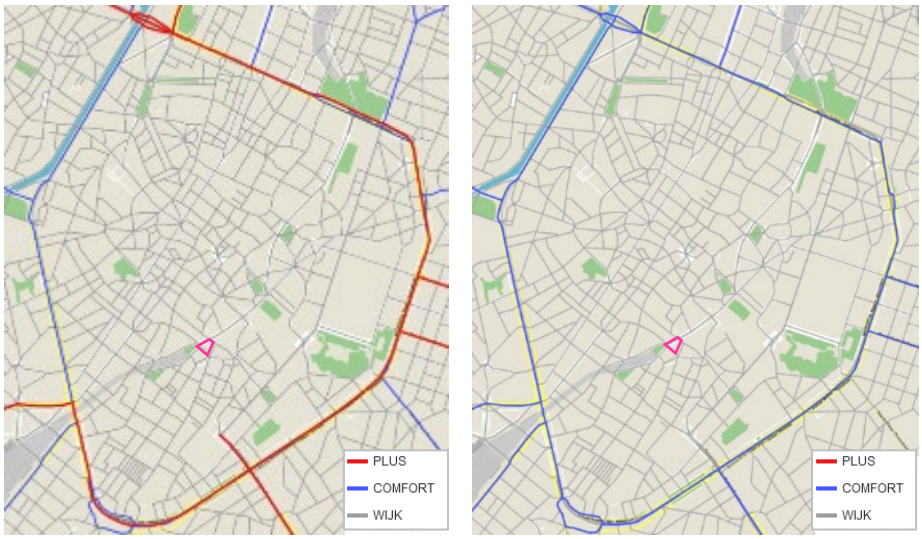
Algemeen is de impact van de opheffing van het BBP op sociaal en economisch gebied beperkt en eerder positief in samenhang met het feit dat er meer gemengde functies zijn toegestaan.

4.1.4 Mobiliteit

Huidige situatie

Auto's en parkeren

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) worden alle wegen binnen de perimeter beschouwd als 'wijk'-wegen, net als het hele stadscentrum. Alleen de afgelegen routes van de binnenring zijn geclassificeerd als 'comfort' of 'plus' voor de auto's of vrachtwagens.



MWS auto en vrachtwagens (Mobigis, 2023)

De implementatie in 2022 van het regionale mobiliteitsplan Good Move heeft de verkeersrichtingen in de Vijfhoek herzien. Dit verkeersplan vertegenwoordigt de lokale implementatie van het Good Move-plan, dat eind 2023 zal worden geëvalueerd.

Met uitzondering van de Heilige Geeststraat, een voetgangersweg, zijn alle straten rond de perimeter van het BBP eenrichtingsverkeer: de verkeersrichting loopt van zuid naar noord in de Hoogstraat en in de Keizerslaan, en van oost naar west in de Cellebroersstraat.

Met betrekking tot de Heilige Geeststraat, een voetgangersstraat, bepaalt het reglement dat:

- Parkeren er verboden is
- Het laden en lossen van mensen en goederen (inclusief taxi's) plaatsvindt tussen 4 uur en 11 uur 's ochtends
- Fietsers er kunnen rijden als de signalisatie het voorziet, wat het geval is
- Taxi's er kunnen rijden

De toegang tot het gedeelte van de Hoogstraat dat onder het BBP valt, wordt beperkt door een wegklapbare paal. Dit gedeelte is een zone met beperkte toegang geworden sinds 22/08/2022. Dit betekent dat alleen bussen, hulpdiensten, mensen met een bestemming in de straat (gebruikers van garages, medische diensten, leveringen, enz.) toelating hebben om er met de wagen te rijden. De verandering werd doorgevoerd als onderdeel van het nieuwe verkeersplan van de Vijfhoek.



Parkeren kan in de hele omgeving en in de aangrenzende straten in de grijze zone, net als in de rest van de Vijfhoek (betalend, met een duur van maximaal 4,5 uur). In de perimeter in kwestie vinden we

parking aan één kant van de weg in de Hoogstraat en parking aan beide kanten van de weg in de Keizerslaan. Er geldt echter een parkeerbeperking aan de rand van de zone van het BBP: parkeren is verboden tussen 7 en 18 uur om leveringen mogelijk te maken. Hetzelfde verbod geldt in de Hoogstraat, maar op iets andere tijdstippen (7 - 17 uur). De perimeter beschikt ook over een parkeerterrein met 12 plaatsen (Mobigis, 2023). Parkeren op straat en buiten de straat is zodoende vrij goed aangepast aan de grootte van het blok.

In termen van veiligheid wordt de perimeter niet rechtstreeks beïnvloed door een Ongevalgevoelige Zone (OGZ). De dichtstbijzijnde OGZ die in 2014 werd vermeld, lag in het noordwesten, in de Lebeaustraat, maar staat niet meer op de kaart van 2022.

Openbaar vervoer

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) zijn de drie wegen die toegankelijk zijn voor het openbaar vervoer rond de perimeter van het BBP (Cellebroersstraat, Hoogstraat en Keizerslaan) opgenomen in de categorie 'Wijk'. Opmerkelijk is ook de onmiddellijke nabijheid van een 'Comfort'-weg op de Keizerslaan ten noorden van de perimeter. Wat de ondergrondse wegen betreft, is er een 'Plus'-weg in de buurt: de premetro-tramlijnen in de Anspachlaan, op ongeveer 500 m ten westen van de perimeter van het BBP (halte Anneessens).



MWS openbaar vervoer (Mobigis, 2023)

De kaart van de GSV over de toegankelijkheid van het openbaar vervoer verdeelt het gewest in drie zones: zone A (zeer goed bediend), zone B (goed bediend) en zone C (matig bediend). Het grootste deel van de perimeter van het BBP ligt in zone A, al ligt de Heilige Geeststraat in zone B. De nabijheid van bussen, premetrolijnen en iets verder de metro (bereikbaar vanaf de halte Anneessens) is bevorderlijk voor de bereikbaarheid van de wijk. De perimeter van het BBP wordt bediend door de MIVB-lijnen 33 en 48, en de dichtstbijzijnde MIVB-halte is die van Kapellekerk in het zuiden.

Actieve modi

Volgens de MWS worden alle straten binnen de perimeter van het BBP beschouwd als 'Comfort'-wegen voor de fietsen.

De ICR nr. 1 (Hoogstraat en Keizerslaan) en nr. 10 (Heilige Geeststraat) grenzen allebei aan de zone van het BBP, dat ook dicht bij een fiets-GEN ligt in het westen (Lemonnierlaan, op 500 m afstand) en een andere in het oosten (Koningsstraat, op ongeveer 600 m afstand). Er zijn een paar fietsenrekken in de buurt. Het dichtstbijzijnde Villo! station bevindt zich ten zuiden van de perimeter, op minder dan 100 m (Kapellemarkt).

MWS fietsen (Mobigis, 2023)



Wat de voetgangers betreft, is de Hoogstraat volgens de MWS opgenomen bij het type 'Plus', net als de straten rond het Kapelleplein. De Cellebroersstraat en de Heilige Geeststraat, evenals de Keizerslaan zijn dan weer 'Comfort'-wegen. In het algemeen krijgen voetgangers door de MWS-voorrang in de omgeving rond de perimeter van het BBP.

Voetgangers MWS (Mobigis, 2023)



'Stad op 10 minuten' en locaties die verplaatsingen genereren

Zoals vermeld in het sociale en economische gedeelte liggen de meeste voorzieningen, van uiteenlopende aard, op minder dan 10 minuten stappen.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ De opheffing van het BBP zal de verkeersstromen of de vraag naar of het aanbod van parkeergelegenheid en openbaar vervoer niet veranderen (het gebouwenpotentieel en de mix van functies zijn grotendeels vergelijkbaar met of zonder de opheffing van het BBP, en er zijn geen specifieke voorschriften qua mobiliteit in het BBP). Het is dus niet waarschijnlijk dat de opheffing dus impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.

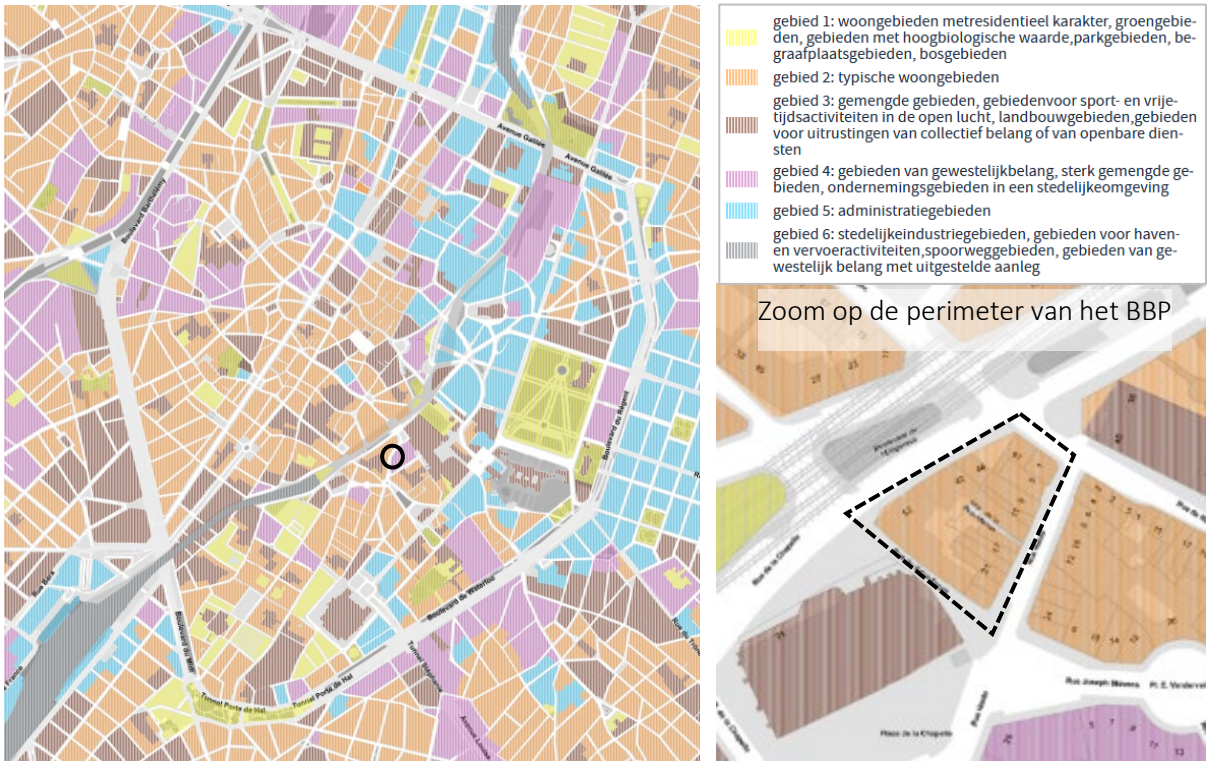
→ We merken op dat de Voorzienigheidsgang geen deel uitmaakt van het mobiliteitsnetwerk aangezien die niet vrij toegankelijk is voor het publiek.

De opheffing van het BBP zal ook niet verhinderen dat de doelstellingen van het Gewest worden bereikt.

4.1.5 Geluid en trillingen

Huidige situatie

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de bestrijding van buurtgeluid stelt de maximale geluidsdrempels vast die door geen enkele geluidsbron mogen worden overschreden in de omgeving van die bron. Er zijn verschillende drempels, afhankelijk van de plaats waar de hinder wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het tijdstip van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van de zone zoals vastgelegd in het GBP. Het blok van het BBP ligt in een 'Typische woongebied' volgens het GBP, d.w.z. een geluidszone 2 volgens het besluit.



Geluidszones van het GBP (Leefmilieu Brussel, 2023)

Volgens het besluit zijn de specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn afhankelijk van het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) als volgt:

	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zon-/feestdagen
7h tot 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h tot 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h tot 7h	C	C	C	C	C	C	C

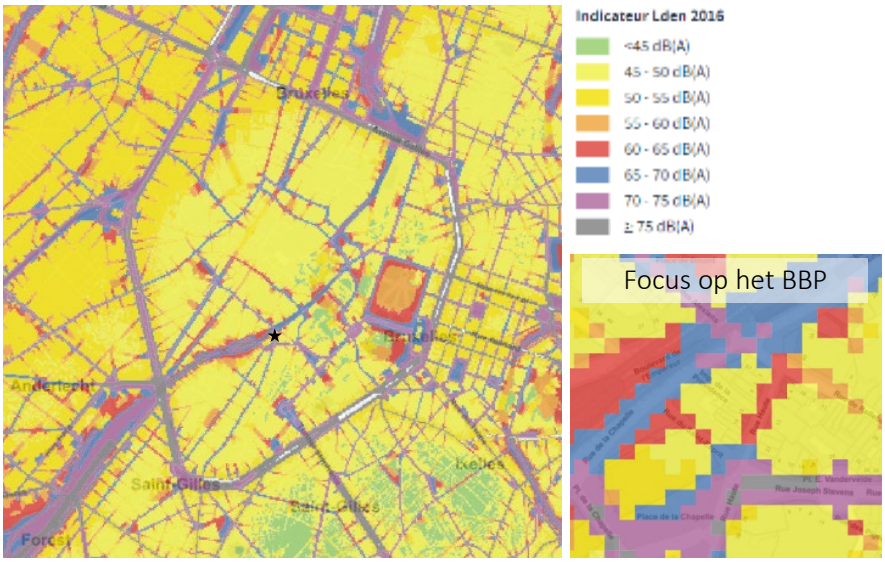
	Periode A	Periode b	Periode C
Zone 1	42	36	30
Zone 2	45	39	33
Zone 3	48	42	36
Zone 4	51	45	39
Zone 5	54	48	42
Zone 6	60	54	48

Specifieke geluidsdrempelwaarden (Lsp) die van toepassing zijn naargelang het tijdslot en het gebied (waarden in dB(A)) (Leefmilieu Brussel)

Tijdens een dag in de week bedragen de drempelwaarden voor het woongebied dus 45 dB(A) en 's avonds in de week 39 dB(A).

De perimeter van het BBP is ook opgenomen als een 'te creëren comfortzone' op de kaart van Leefmilieu Brussels over de strategische zones voor akoestisch comfort, net als het hele westelijke deel van de Vijfhoek.

In de bestaande situatie is de geluidsoverlast in de wijk voornamelijk te wijten aan het verkeer van de motorvoertuigen op de verschillende wegen binnen de perimeter of in de nabijheid (ondanks de aanwezigheid van de spoorweg, die ondergronds ligt in de directe omgeving van de perimeter):



Multi-blootstellingsgeluiden (Leefmilieu Brussel, 2016)

Alle wegen langs de rand van perimeter van het BBP zijn lawaaierig tot zeer lawaaierig (tussen 60 en 70 dB(A))[6]. Zo heeft het lawaai vanaf de structurerende wegen (Hoogstraat en Keizerslaan) een hoog penetratievermogen. De waarnemingen op het terrein hangen voornamelijk samen met deze vaststelling. Er moet worden opgemerkt dat het geplaveide wegdek van de Hoogstraat, dat het geluid van gemotoriseerd verkeer versterkt, de bijzonder slechte score van deze straat verklaart, vooral omdat het verkeer op dit stuk in 2016 (de datum van de geluidskaarten) nog niet beperkt was.

Hierbij dient ook te worden gewezen op de recente afbraak van de gebouwen aan de noordelijke rand van de perimeter: de binnenkant van het blok wordt in dit stadium van de werkzaamheden sterk beïnvloed door de geluidspenetratie.

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies. De intrinsieke kenmerken van de perimeter zorgen er echter voor dat de openbare ruimten erg druk zijn en dat een groot deel van het lawaai van activiteiten waarschijnlijk hinder oplevert voor de omwonenden (handelszaken, horeca, skatepark, enz.). Daarnaast vinden in de buurt regelmatig evenementen plaats in de openbare ruimte, met name het Brigittines International Festival (dansvoorstellingen, enz.).

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori onderworpen zijn aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluid en trillingen afkomstig van ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde identificeerbare activiteiten die een impact kunnen hebben op geluid en trillingen zijn voornamelijk de winkels en horeca (Bowling Crosly, jeugdherberg in de Heilige Geeststraat, …). Bij deze activiteiten kan geluid worden veroorzaakt door technische apparatuur (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.), van leveringen, en meer algemene geluidsoverlast (muziek, mensen, enz.). We merken op dat het onthaal van de jeugdherberg tot 23.00 uur geopend is en 24 uur per dag toegankelijk is.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ De opheffing van het BBP zal de geluids- en trillingssituatie in het huizenblok waarschijnlijk niet significant veranderen. Het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de geluids- en trillingskenmerken van het blok. Het overwegend bebouwde karakter gaat ook in die richting. Ingevolge de afbraak van de gebouwen op de hoek Hoogstraat/Cellebroersstraat is de sluiting van de voorgevel niet langer op dezelfde manier gegarandeerd. Het bebouwbare deel van het binnenblok dat toegankelijk is via de doodlopende weg (en die de aanwezigheid ervan rechtvaardigt) is verwijderd, wat gunstig is voor het geluid in het binnenblok.

→ Overigens zal de opheffing van het BBP evenmin leiden tot grote veranderingen in de wijk (stijging van de bevolking, komst van nieuwe functies) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk kunnen doen toenemen.

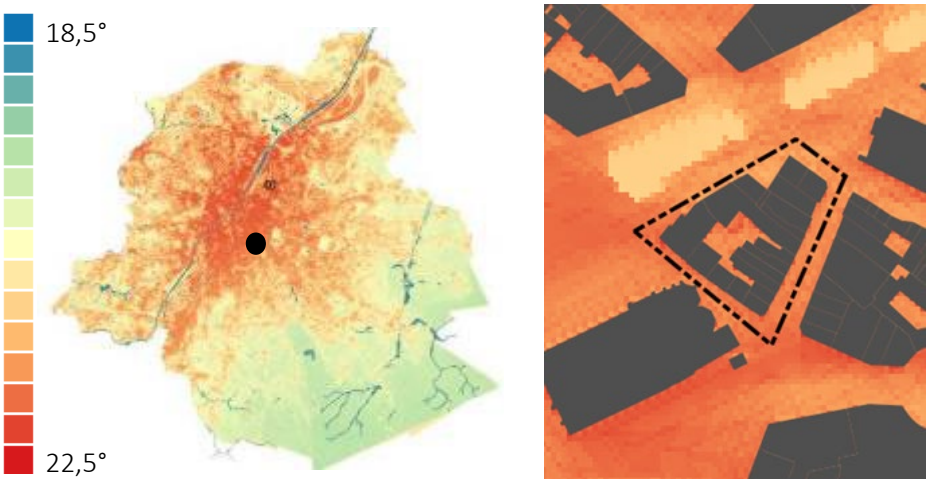
[6]We vermelden dat de hele zone van het BBP sinds 1 januari 2021 een 30 km/u-zone is, terwijl de kaarten dateren van 2016 en dus geen rekening houden met deze nieuwe situatie.

4.1.6 Microklimaat

Huidige situatie

Hitte-eilanden

De wijk 'Marollen' ligt in een van de delen van de stad die het meest te lijden hebben onder het stedelijk hitte-eilandeffect.



Kaart van de koelte-eilanden (VITO, voor Leefmilieu Brussel, 2016)

In het Brusselse Gewest zijn de warmste zones te vinden in het stadscentrum. Dit is te wijten aan de thermische eigenschappen van de materialen, de stedelijke morfologie, de geringe hoeveelheid vegetatie en menselijke activiteiten.

In de hele zone die door het BBP wordt bestreken, wordt het blok door dit fenomeen beïnvloed, evenals het omliggende gebied. De binnenkant van het blok is zeer dicht bebouwd (~95% van de bodem is ondoorlatend gemaakt in de perimeter) en bevat slechts enkele bomen/struiken. De belangrijkste zone met een zekere graad van doorlatendheid is de kleine tuin langs de Keizerslaan (82 m², d.w.z. 2% van de perimeter), maar die wordt beïnvloed door het naburige afbraakproject. De weinige vegetatie in en rond het blok (te weinig in verhouding tot de vereisten van het BBP) volstaat niet om het blok af te koelen. We zien op de kaart het gunstige maar relatief lokale effect (geen grote impact op de perimeter) van de bomen van de Keizerslaan.

Wind en zonneschijn

De perimeter bevindt zich in een bebouwd weefsel dat vrij uniform is qua bouwhoogten, waardoor er geen overheersende schaduwen zijn die een bijzonder sterke impact hebben.

De recente afbraak van de gebouwen ten noorden van de perimeter (Cellebroersstraat) vormt momenteel echter een breuk in het scherm dat het binnenblok beschermt tegen wind. Er moet worden opgemerkt dat de Heilige Geeststraat een bijzonder winderige gang is door toedoen van de smalle configuratie tussen twee relatief hoge gebouwen.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ Wat de **hitte-eilanden** betreft, zou de opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV het mogelijk kunnen maken om lichtere gebouwen aan de binnenkant van het blok te bouwen, maar

er moet worden opgemerkt dat andere zones voor bijgebouwen, gebouwd krachtens het BBP, niet meer mogelijk zijn met de GSV en dat de huidige vereisten met betrekking tot vergroening van de binnenblokken minstens even belangrijk zijn als die van het BBP. Er moet ook worden opgemerkt dat de vergroeningsvereisten van het BBP niet volledig gerespecteerd werden. Uiteindelijk zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk niets veranderen aan de situatie op het vlak van microklimaat.

→ De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk ook niets veranderen aan de situatie met betrekking tot wind of zonneschijn. Immers, het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de kenmerken van het blok die het microklimaat kunnen beïnvloeden. Er moet echter worden opgemerkt dat de GSV de mogelijkheid laat om 1 verdieping hoger te bouwen dan wat is voorzien in het BBP op enkele percelen, maar deze mogelijkheid zal waarschijnlijk geen significante impact hebben in termen van zonneschijn.

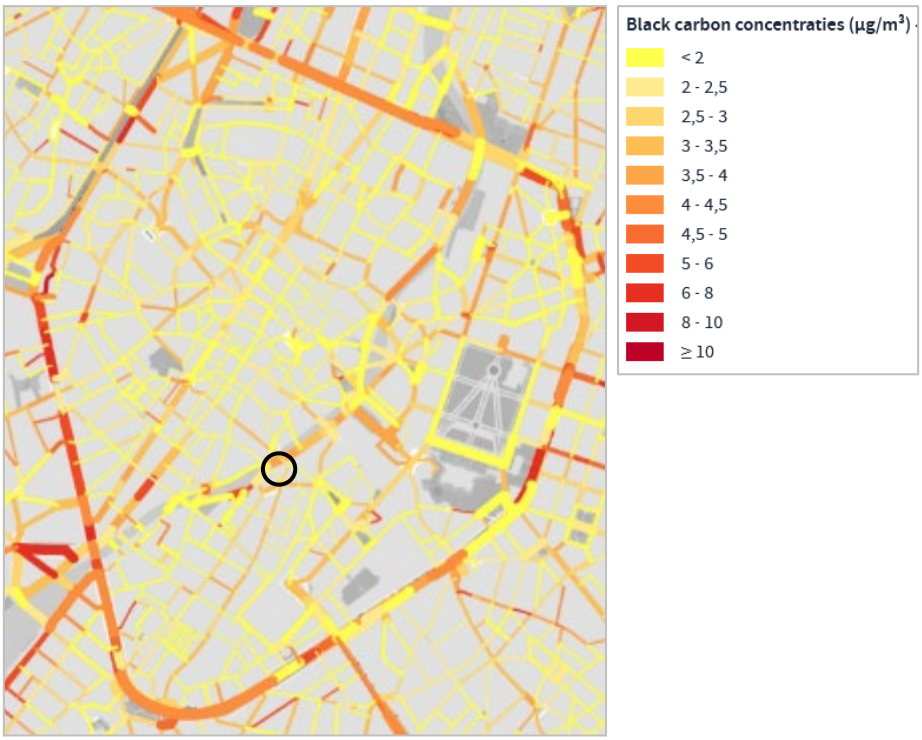
4.1.7 Luchtkwaliteit

Huidige situatie

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen (Leefmilieu Brussel, 2022). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 18 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan de dichtstbijzijnde van de bestudeerde site gelegen zijn in de Huidevettersstraat nabij het Brigittinepark (enkel stikstofmonoxide en -dioxide), alsook in de Sint-Katelijnestraat (bevat dezelfde soorten metingen evenals ozon en koolstofmonoxide).

De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide(NO_2) en fijne stofdeeltjes (PM10), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor ozon(O_3) werden overschreden.

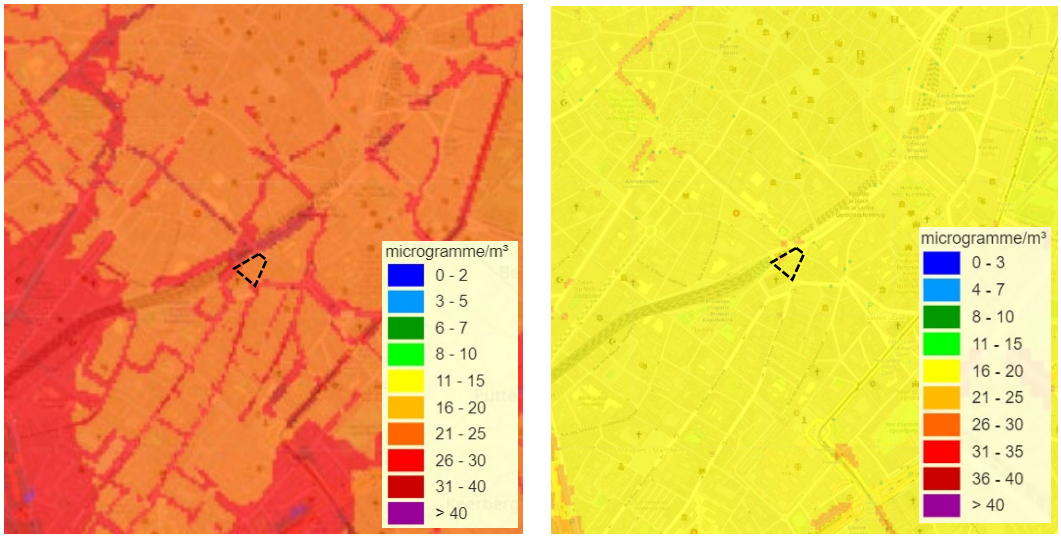
Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van de fijne deeltjes (fracties tussen PM10 en PM2,5) en fungeert als een 'tracker' van het luchtvervuilingsniveau in de stad. Rond de perimeter van het BBP zijn de concentraties Black Carbon eerder matig (<2 µg/m³ in de Heilige Geeststraat, tussen 2 en 3 µg/m³ in de Hoogstraat en de Cellebroersstraat). De hoogste concentratie bevindt zich in de Keizerslaan, tot 4 µg/m³ tijdens piekuren (zie kaart hieronder).



Luchtkwaliteit - Blootstelling aan Black Carbon tijdens de spits (Leefmilieu Brussel, 2016)

In termen van **stikstofdioxide (NO_2)**, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde NO_2-concentratie tussen 21 en 30 µg/m³. De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40µg/m³ aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk werden verlaagd tot 10µg/m³ jaargemiddelde concentraties. De WGO-drempelwaarde voor NO2 is dus bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.

Wat fijne **deeltjes PM_{10}** betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde PM_{10}-concentratie van 16 tot 20µg/m³). De door de Europese Unie vastgestelde objectieve grenswaarde is 40 µg/m3 voor gemiddelde jaarlijkse concentraties, terwijl de door de WGO sinds 2021 aanbevolen drempelwaarde 15µg/m3is. Het stadscentrum ligt dus iets boven deze drempel.



Gemiddelde jaarlijkse concentraties van NO2 (links) en fijne deeltjes PM10 (rechts) rond het BBP, (Irceline, 2023)

In termen van ozon (O3), mag volgens de Europese richtlijnen inzake luchtkwaliteit (2008) 'het dagelijkse maximum van het 8-uur lopende gemiddelde van de ozonconcentraties de streefwaarde van

120 µg/m3 niet meer dan 25 keer per kalenderjaar overschrijden (gemiddelde over 3 jaar)' (irceline.be).

Volgens Irceline is deze waarde in de periode 2020-2021-2022 gemiddeld niet meer dan 25 keer per jaar overschreden in Sint-Katelijne (het dichtstbijzijnde meetstation). De Europese doelstelling is dus bereikt (maar niet de langetermijndoelstelling van 0 dagen/jaar). Volgens de WHO is de richtlijn 100 µg/m3 voor het maximale 8-uursgemiddelde van een dag en deze waarde wordt soms overschreden.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ Het is onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP de luchtsituatie aanzienlijk zal veranderen. Immers, het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de kenmerken van het blok die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden. Bovendien zal de opheffing van het BBP, gezien de bebouwde aard van het huizenblok en het feit dat het BBP bijna volledig ten uitvoer is gelegd, niet leiden tot grote veranderingen in de wijk waardoor de vervuiling door verkeer of verwarming zou kunnen toenemen.

4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater

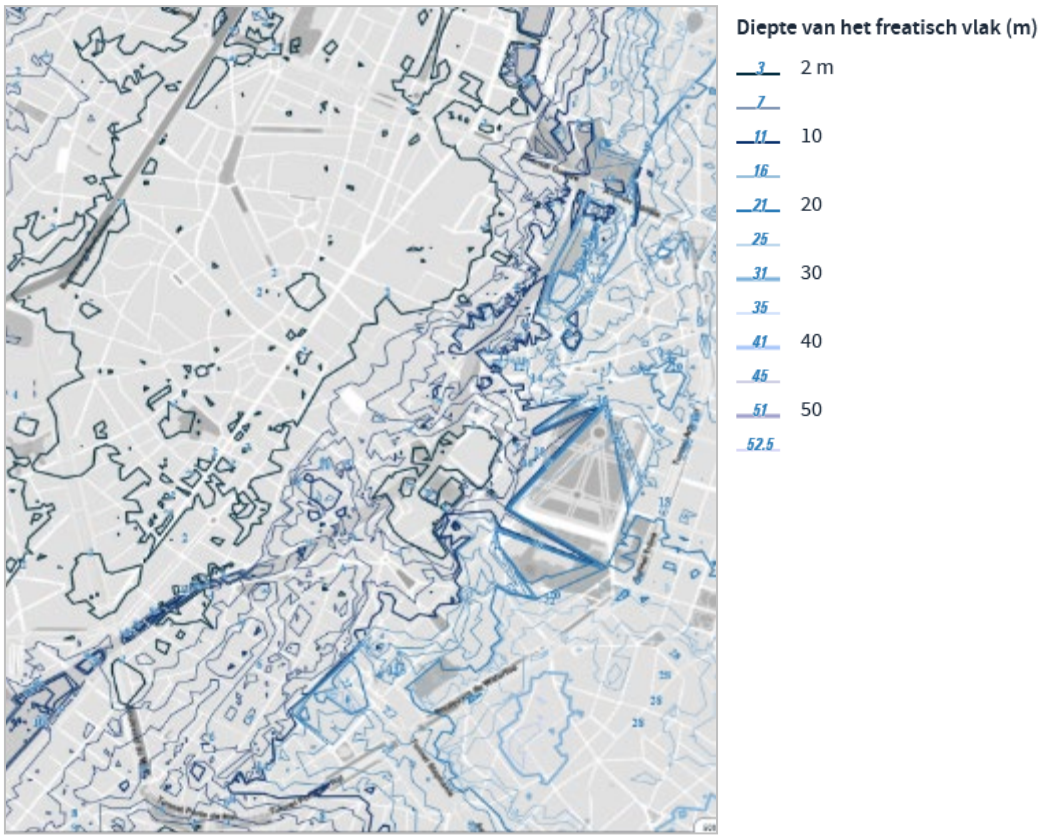
Huidige situatie

Bodem en ondergrond

De perimeter, gelegen in de bakermat van de ontwikkeling van de stad (en in de 'uitbreidingszone van de archeologische site van de vestingwerken van de buitenring'), wordt gekenmerkt door een omgewerkte bodem die in de loop van de geschiedenis een reconstructie heeft ondergaan. De perimeter heeft een rijk archeologisch potentieel.

In geologische termen bevindt het BBP zich in de hydrogeologische eenheid 43 (zand van Brussel). De ondergrond bestaat uit heterogene kwartszanden die gekenmerkt worden door de aanwezigheid van harde banken.

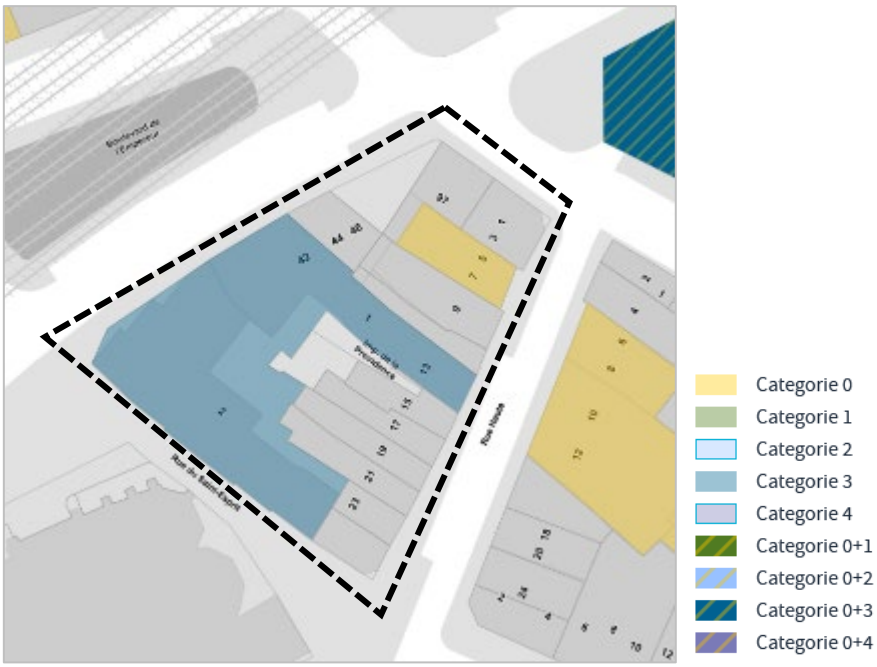
De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van ongeveer 6 tot 20 meter rechts van de perimeter van het BBP, het meest blootgesteld ter hoogte van het perceel op nr. 2 van de Heilige Geeststraat. Binnen het BBP-perimeter of er vlakbij bevinden zich geen grondwaterwinningen (ondergrond, Krijt en Landeniaan) waarvoor een vergunning vereist is.



Diepte van het freatisch vlak rechts van het BBP (Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2023)

De ondoorlatendheidsgraad van de perimeter is zeer hoog: de grondoppervlakte van de gebouwen bovengronds en ondergronds bedraagt ongeveer 52% van de perimeter van het BBP (rekening houdend met onlangs afgebroken gebouwen). Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden afgedicht (binnenplaatsen, wegen, enz.). Meer dan 97% van de bodem is uiteindelijk ondoorlatend gemaakt binnen de perimeter van het BBP. De belangrijkste zone met een zekere graad van doorlatendheid is de kleine tuin langs de Keizerslaan (82 m², d.w.z. 2% van de perimeter). Er zijn ook een paar perken met bomen of struiken in het interieur van het blok. Er moet worden opgemerkt dat de ondergrondse gebouwen niet zijn toegestaan in de Strook voor koeren en tuinen van het BBP en dat het potentieel om doorlatend te maken in deze zone dus reëel is. (Dat is niet het geval voor de zones voor binnenplaatsen en tuinen volgens de GSV, die tot maximaal 50% ondergronds bebouwd kunnen worden).

In termen van de gezondheid van de bodem wordt het perceel van de Hoogstraat 5-7 gecategoriseerd als mogelijk vervuild (categorie 0), terwijl het grote perceel dat loopt van nr. 42 in de Keizerslaan tot nr. 13 in de Hoogstraat (met inbegrip van nr. 2 in de Heilige Geeststraat) wordt gecategoriseerd als verontreinigd zonder risico (categorie 3).



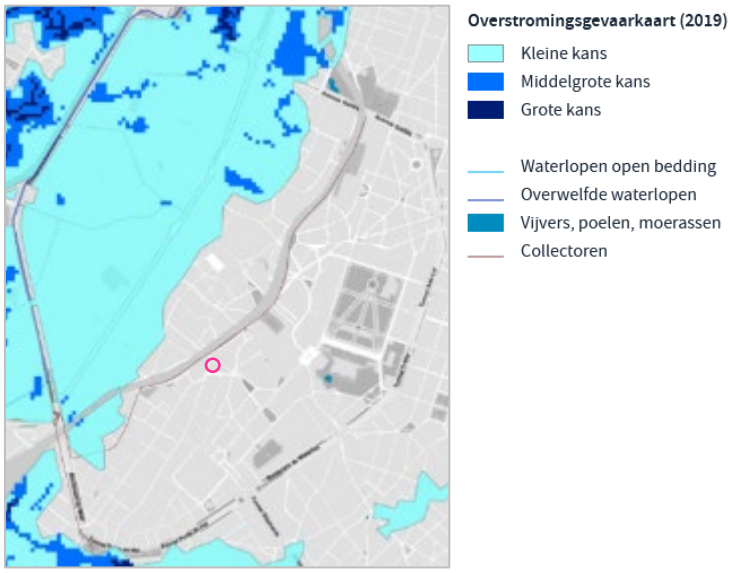
Bodemgesteldheid (Leefmilieu Brussel, 2013)

Oppervlaktewater

Volgens de gegevens van Leefmilieu Brussel is er geen oppervlaktewater in de directe omgeving van de perimeter.

Regenwater

Op de site zijn geen overstromingsrisico's zoals geïnventariseerd op deze kaart. De topografie vertoont een sterke helling naar het westen (in de richting van het kanaal Brussel-Charleroi), wat de naam 'Hoogstraat' rechtvaardigt. Het water stroomt van nature in die richting. De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel.



Overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019)

Afvalwater

Het openbare rioleringsstelsel is van het gecombineerde type (menging van regenwater en afvalwater). Het afvalwater dat op de site wordt geproduceerd is hoofdzakelijk huishoudelijk afvalwater, en hangt ook samen met de horeca. De sector van het BBP in het onderbekken voor de terugwinning van afvalwater van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Noord.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de bodem, ondergrond of over de waterproblematiek, behalve die met betrekking tot de Strook voor koeren en tuinen die in het plan is opgenomen, die niet aan de oppervlakte mag worden bebouwd (noch ondergronds) en die over ten minste 50% van de oppervlakte moet worden beplant.

In geval van opheffing van het BBP zou een deel van de Strook voor koeren en tuinen dat op het plan van het BBP is aangeduid, bebouwd kunnen worden, met een mogelijk verlies van doorlatendheid, en ook ondergronds, naast het bovengrondse deel. Het is dus mogelijk dat we de ondoorlatendheid van de bodem op deze plaats zien toenemen, maar in werkelijkheid is de zone al zeer ondoorlatend (terrassen en binnenplaats) en bovendien zou een groter deel niet bebouwbaar worden krachtens de GSV in de zone voor bijgebouwen.

De volgende voorschriften van het GBP en de GSV kunnen de effecten van de projecten over de bodem, de ondergrond en het water doeltreffender beperken dan het BBP:

- Het algemene voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking;
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP een significant effect zal hebben op de bodem- en waterverontreiniging als gevolg van de functies die in het gebied zouden worden toegestaan. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het waterverbruik en de productie van afvalwater zal doen toenemen.

4.1.9 Fauna en flora

Huidige situatie

De algemene ecologische context is vrij slecht in het stadscentrum. Binnen de perimeter van het BBP is de vergroeningsgraad van de blokken zeer beperkt: ongeveer 3% van de perimeter van het BBP is in

volle grond. Rondom en binnen de perimeter van het BBP is er weinig vegetatie; we vinden echter kleine concentraties vegetatie langs de weg (Keizerslaan) en op de Kapellemarkt.

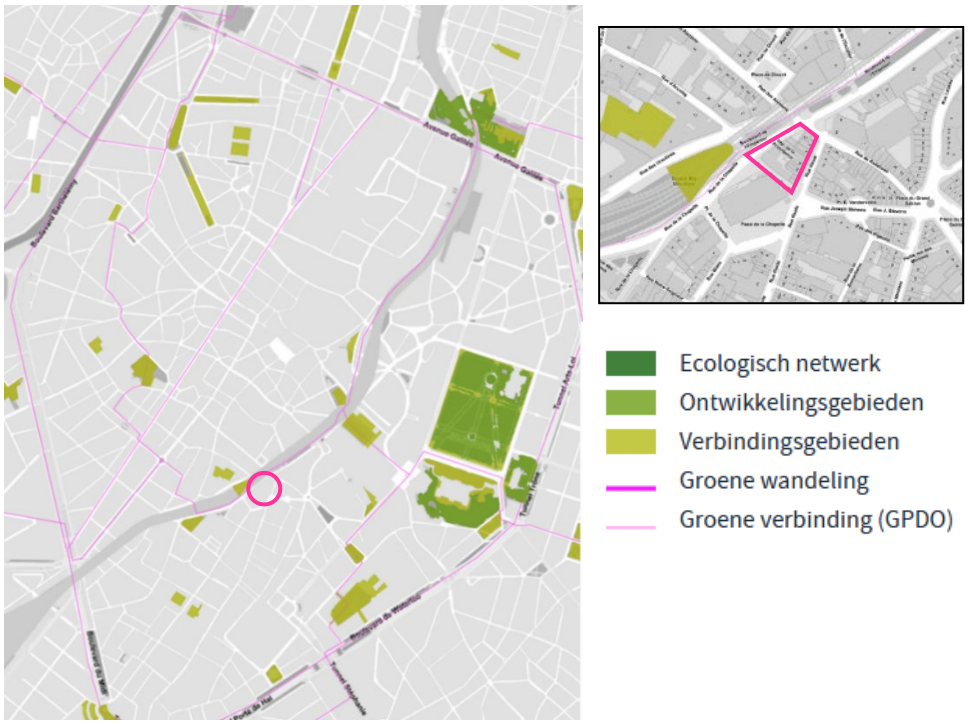
Deze ruimten vervullen niet alleen een sociale functie, maar ook een ecologische functie op schaal van de wijk, wat niet onbelangrijk is gezien de dichte stedelijke context van de wijk.

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit zwarte roodstaarten, gierzwaluwen, huismussen, zwarte gierzwaluwen en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2023), wat vrij typisch is voor een stedelijke omgeving.



Kaart van hoge en lage vegetatie (Leefmilieu Brussel, 2021)

Op het niveau van het Brussels Ecologisch Netwerk wordt geen enkel element vermeld dat actief moet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP, maar het Skatepark Chapelle is opgenomen als verbindingszone en de groene promenade loopt langs de perimeter via de Keizerslaan.



Kaart van het Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2022)

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ De BBP-voorschriften die waarschijnlijk van invloed zijn op de **flora en fauna** binnen de perimeter zijn: de opname in het plan van een Strook voor koeren en tuinen die over ten minste 50% van de oppervlakte beplant moet zijn en die niet ondergronds gebouwd mag zijn;

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgen het GBP- en GSV-regelingen de impact van de projecten op de flora en fauna effectiever beperken dan het BBP:

- Voorschrift 0.6 van het GBP, dat erop wijst dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking;
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13 dat stelt dat “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV;

4.1.10 Energie

Huidige situatie

In Brussel zijn de directe BKG-emissies (hoofdzakelijk CO2) voornamelijk afkomstig van verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen worden gebruikt, met de verwarming van gebouwen op kop, gevolgd door het wegvervoer. Het energieverbruik van de perimeter houdt hoofdzakelijk verband met de handelszaken en woningen, of het nu gaat om verwarming,

airconditioning of verlichting. Een andere grote energieverbruiker is de straatverlichting.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

→ Het BBP bevat geen **energiegerelateerde** voorschriften. De site blijft onderworpen aan de verschillende milieuwetten die van kracht zijn, met name wat de EPB betreft.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het energieverbruik binnen de perimeter aanzienlijk zal doen toenemen.

4.1.11 Afval

Huidige situatie

De mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP de productie van afval binnen de perimeter aanzienlijk zal doen toenemen.

4.1.12 De mens

Huidige situatie

De voornaamste elementen met betrekking tot de mens die door de opheffing van het BBP kunnen worden beïnvloed, zijn de volgende:

- de objectieve en subjectieve veiligheid (sociale controle, veiligheidsproblemen in de buurt, verkeersveiligheid, enz.);
- de netheid en de kwaliteit van de leefomgeving in het algemeen.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van het BBP

De definitie door het BBP van een Strook voor koeren en tuinen, waarvan 50% beplant moet zijn en geen ondergrondse constructies mag bevatten, draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving van de wijk.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de impact van de projecten op de kwaliteit van de leefomgeving en de mens beperken:

- Voorschrift 0.6 van het GBP, dat erop wijst dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in

volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking;

- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13 dat stelt dat "De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief";
- De meerderheidsovereenkomst van de Stad (2018-2024) bevat ook een doelstelling om de binnenblokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

De opheffing van het BBP zal derhalve geen directe gevolgen hebben op dit vlak.

4.2 Geen merkbare effecten op het milieu

De thema's die in het BWRO aan bod komen, werden hierboven besproken, waarbij is benadrukt dat de opheffing van het BBP geen significante gevolgen voor het milieu zal hebben.

Ter herinnering: het BBP biedt weinig uitdagingen in vergelijking met de andere bestaande regelgevingen. De weinige overblijvende uitdagingen hebben vooral te maken met het behoud van het erfgoed en kunnen met andere instrumenten worden aangepakt. De opheffing van dit BBP zal daarom minimale gevolgen hebben voor het milieu.

Volgens het kader in Bijlage D van het BWRO zijn er verschillende criteria om de waarschijnlijke omvang van de gevolgen van plannen te bepalen:

1. De kenmerken van plannen, in het bijzonder:
   - → De mate waarin het betreffende plan een kader biedt voor andere projecten of activiteiten, met betrekking tot de locatie, de aard, de omvang en de operationele voorwaarden of door middel van een toewijzing van middelen:
     In geval van opheffing van het BBP zullen de bestaande reglementen en stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO, GOP of op termijn ook het GemPDO (goedgekeurd door de gemeenteraad op 27/05/2024, door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest goed te keuren), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. elk project moet beantwoorden aan het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’.
     Bij afwezigheid van dit BBP zullen deze plannen en reglementen een kader bieden voor vergunningsaanvragen, acties en werkzaamheden in dit bouwblok.
   - → De mate waarin het plan invloed heeft op andere plannen of programma's, met inbegrip van degene die deel uitmaken van een gehiërarchiseerd geheel:
     Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP, het GemPDO en het GPDO respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.
   - → De afstemming tussen het plan en de integratie van de milieuoverwegingen, met name gericht op het bevorderen van duurzame ontwikkeling:
     Aangezien het plan dateert van 1981, werd weinig aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en milieu, en als dat al gebeurde, gebeurde dat op een zeer algemene manier. Het bevat dan ook geen specifieke voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen (verordening betreffende de energieperformantie van gebouwen, kwaliteit van de binnenblokken via de GSV, ...).
     De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.
   - → De milieuvraagstukken in verband met het plan:

Gezien de kenmerken van het plan zal de opheffing ervan niet leiden tot aanzienlijke milieuproblemen (zie het hoofdstuk waarin de 'milieueffecten' per thema worden beschreven).

→ De afstemming tussen het plan en de tenuitvoerlegging van de communautaire milieuwetgeving (bijvoorbeeld plannen en programma's met betrekking tot afvalbeheer en waterbescherming):
Niet van toepassing.

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed:

In het geval van een effect, is de zone die waarschijnlijk zal worden beïnvloed de perimeter van het plan en de wegen die het omvat, evenals de bebouwde voorkant van deze wegen.

→ De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:
De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP werden in het specifieke deel thematisch geanalyseerd en zijn weinig significant. Aangezien het hier om de opheffing van een plan gaat, is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk in te schatten en hangt dit uiteindelijk af van de concrete projecten die in het gebied zullen worden uitgevoerd. In dit stadium gaat het dus alleen om de potentiële effecten en niet om de feitelijke effecten. Naarmate deze projecten worden ontwikkeld, zullen meer gedetailleerde en concrete milieubeoordelingen moeten worden uitgevoerd om de milieu-effecten ervan nauwkeurig te kunnen beoordelen.
De opheffing van het BBP is definitief. Er kan echter achteraf een nieuw BBP of een ander ontwikkelingsplan voor de zone worden opgesteld, dat een kader biedt voor toekomstige projecten.

→ De cumulatieve aard van de effecten:
De te verwachten effecten zijn niet cumulatief.

→ De grensoverschrijdende aard van de effecten:
Niet van toepassing.

→ De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen):
Deze zijn zeer beperkt en worden vermeld in het gedeelte 'milieueffecten'.

→ De omvang en de geografische ruimtelijke omvang van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die kan worden getroffen):
De omvang en reikwijdte van de effecten zijn beperkt en blijven beperkt tot de perimeter van het plan.

→ De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, wegens:
- bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed: Niet van toepassing.
- een overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of de grenswaarden: Niet van toepassing.
- intensief grondgebruik: Niet van toepassing.

→ De effecten voor zones of landschappen die op nationaal, communautair of internationaal niveau zijn beschermd:
Niet van toepassing.

Invloed van de opheffing op andere plannen of regelingen of op projecten:

Ondanks het feit dat het BBP dateert van vóór de verschillende bovengenoemde plannen, doet de volledige opheffing van het plan geen afbreuk aan de verwezenlijking van hun doelstellingen.

5 Conclusies- reden voor opheffing

Sinds 2020 voert de Stad Brussel een beleid van administratieve vereenvoudiging van haar gemeentelijke stedenbouwkundige plannen en verordeningen. Op het grondgebied van de Stad bevinden zich meer dan zestig bijzondere bestemmingsplannen (BBP). Veel van deze BBP's zijn goedgekeurd vóór 2001, toen het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) werd aangenomen. Sommige BBP's zijn voltooid, sommige zijn verouderd en sommige kunnen worden vervangen door de verschillende bestaande gewestelijke plannen en verordeningen.

Van de BBP's die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP 'Heilige Geest' in de Vijfhoek overgenomen.

In 1981 werd de goedkeuring van het BBP nr. 33-02 'Heilige Geest' als volgt gemotiveerd:

- behoud van het erfgoed op de perimeter;
- een kader bieden voor de wederopbouw van het blok in het westen (noord-zuidverbinding);
- bepaling van de esthetische voorschriften;
- heropwaardering van de binnenkant van het blok en ontdichting;
- behoud van woningen binnen de perimeter, evenals voorzieningen die daarvoor bedoeld zijn, terwijl commerciële of ambachtelijke activiteiten toegestaan worden op de benedenverdiepingen;

Volgens het kader in bijlage D van het BWRO en de criteria die door het BWRO zijn vastgesteld om de waarschijnlijke omvang van de effecten van de intrekking van dit plan te bepalen, kan worden gesteld dat de effecten het opstellen van een milieueffectrapport niet rechtvaardigen.

De totale opheffing van BBP nr. 33-02 'Heilige Geest' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: bescherming van het bestaande erfgoed van oude gebouwen, bescherming van woningen, vastleggen van de rooilijnen, opwaardering van het binnenblok, beperking van de bouwhoogten;
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
4. De opheffing zal het ook mogelijk maken om bepaalde elementen te verduidelijken die momenteel voor verwarring zorgen, namelijk: het begrip hotelkamer (dat ten tijde van het BBP onder woningen viel) en het verbod op kantoren (dat niet expliciet is geformuleerd in het BBP);
5. Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren) en stelt daarentegen geen drempels vast voor andere functies (ambachtelijke activiteit, handelszaken, hotels), waardoor de BBP's en voor deze aspecten impliciet worden opgeheven. De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP voldoen aan de huidige doelstellingen in dit gebied (GPDO -aangenomen op 5/11/2018, GemPDO -goedgekeurd op 07/05/2024);
6. Het BBP specificeert welk type voorziening is toegestaan: sociaal, cultureel en gezondheid. Deze soorten voorzieningen zullen niet langer verplicht zijn, maar nog wel mogelijk zijn na de opheffing van het BBP. Dit verlies aan precisie is ook positief ais het gaat om de behoeften die zijn

vastgesteld voor de wijk (Stad op 10 minuten);

7. Het BBP definieert bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. In geval van opheffing zal de mogelijkheid om te verhogen occasioneel zijn. Dit zou zich voordoen:
   - bij nr. 17 en 23 in de Hoogstraat;
   - langs de Cellebroersstraat (gebouwen onlangs afgebroken en braakliggend terrein).

   Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door de inschrijving van het nr. 17 in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en door de vrijwaringzone van het gebouw gelegen Rollebeekstraat 7-9. Bovendien zullen de dekking van de zone door een GCHEWS, de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, of nog de toepassing van de GSV, het mogelijk maken om de bouwhoogten de af te bakenen;

8. De uitvoering van een nieuw rooilijnplan zou een aanvulling kunnen zijn op de reeds bestaande rooilijn van rechtswege langs de Keizerslaan (Koninklijk Besluit van 03/08/1962), en de feitelijke rooilijn bevestigen, om een harmonieus kader te bieden voor de niet bebouwde percelen (in het bijzonder langs de Cellebroersstraat);

9. Met betrekking tot de zones voor koeren en tuinen, gedefinieerd in het BBP, is het waarschijnlijk dat hun grondinname plaatselijk zal afnemen door de toepassing van de GSV, maar dat de bebouwde oppervlakte in de zone voor bijgebouwen ook zal afnemen dankzij de GSV. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken vormen een actuele uitdaging waarop de GSV en het GBP (algemeen voorschrift 0.6) een beter antwoord bieden dan het BBP;

10. Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het behoud van de gebouwen die verdwijnen. Echter, de dekking van de zone door een GCHEWS, de incidentele aanwezigheid van 2 vrijwaringzones en de opname in de wettelijke inventaris van de meeste betrokken eigendommen -de Stad heeft het Gewest bovendien opgedragen om te oordelen over de inschrijving van een gebouw dat niet op de inventaris stond-, net zoals de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende gebouwde omgeving, zullen het mogelijk maken een kader te bieden voor de projecten met respect voor het erfgoed;

11. Het BBP bevat niet-bewarende bepalingen met betrekking tot de harmonisatie van de gebouwen, die niet worden geregeld door de GSV. Deze goederen vertonen geen belangrijke intrinsieke kwaliteiten en voldoen overigens niet aan de voorschriften van het BBP;

In het geval van totale opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest', zullen dus de voorschriften van de GSV, het GBP (met name de GCHEWS), de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten. De gedeeltelijke dekking van de perimeter door vrijwaringszones en de inschrijving van verschillende eigendommen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed zullen ook helpen om een kader te bieden voor de toekomstige projecten.