Ref. Farde e-Vergaderingen : 2650997

VERTALING

Nr DO : 8

Ontwerp-Besluit - Raad van 02/06/2025

**Onderwerp :** BBP nr. 33-02 "Heilige Geest" - BBP's nr. 42-30 en 60-33 "Samaritanesse-Kandelaarswijk" - BBP nr. 35-10/11 "Bank van Brussel".- Volledige en definitieve opheffingen.

DE GEMEENTERAAD,

Gelet op de nieuwe gemeentewet, met name de artikelen 117 en 234;

Gelet op het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, aangenomen bij Regeringsbesluit op 1 september 2019, met name artikel 40 en volgende;

Gelet op het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 februari 2020 houdende organisatie van de gewestelijke financiële tegemoetkoming in de kosten voor het opstellen, wijzigen en opheffen van de bijzondere bestemmingsplannen (BBP);

Gelet op het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, aangenomen door de Regering op 12 juli 2018;

Gelet op het Gewestelijk Bestemmingsplan, goedgekeurd door de Regering op 3 mei 2001 en zijn wijziging bij Besluit van 2 mei 2013;

Gelet op het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan, goedgekeurd bij Regeringsbesluit op 2 december 2004, en de wijziging ervan, het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO), aangenomen bij besluit van de Regering op 07/11/2024;

Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 17/10/2022 tot goedkeuring van het principe van de volledige opheffing van BBP met een hoofdzakelijk behoudend karakter, gelegen in de Vijfhoek;

Overwegende dat er momenteel een zestigtal Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) bestaan voor het grondgebied van de Stad waarvan een vijftigtal werden goedgekeurd vóór de inwerkingtreding van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV - 1999) en van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP - 2001);

Overwegende dat, in het kader van het beleid van de Stad Brussel dat gericht is op een administratieve vereenvoudiging van de gemeentelijke stedenbouwkundige plannen en reglementen, werd beslist om de procedure op te starten voor de volledige opheffing van de BBP's nr. 33-01/02 'Heilige Geest', nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars', en nr. 35-10/11 'Bank van Brussel';
Overwegende dat het College op 08/05/2024, de principebeslissing nam om het departement 'Stadsontwikkeling' te vragen de procedures aan te vatten voor de volledige opheffing van de BBP's nr. 33-01/02 'Heilige Geest', nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars' en nr. 35-10/11 'Bank van Brussel';
Overwegende dat de Gemeenteraad, op 27/05/2024:
-De beslissing goedkeurde om de procedures aan te vatten tot volledige opheffing van de BBP's nr. 33-01/02 'Heilige Geest', nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars' en nr. 35-10/11 'Bank van Brussel';
- Oordeelde dat de opheffing ervan geen noemenswaardige gevolgen voor het milieu zou hebben;
- Het advies vroeg van de gewestelijke instellingen over de genoemde opheffingen overeenkomstig artikel 44 van het BWRO;

Overwegende dat het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest', bestaande uit een plan van aanleg, een onteigeningsplan en schriftelijke voorschriften, werd goedgekeurd op 4 maart 1981;

Overwegende dat het BBP nr. 44-43 'Samaritanesse-Kandelaars', bestaande uit een plan van de bestaande situatie, een plan van

aanleg en schriftelijke voorschriften, werd goedgekeurd op 27 oktober 1981, vervolgens gedeeltelijk gewijzigd door het BBP nr. 60-33 ‘Samaritanesse-Kandelaars’, bestaande uit een plan van de bestaande situatie, een plan van de inplantingen en bouwhoogten, en schriftelijke voorschriften, goedgekeurd op 1 juli 1993;

Overwegende dat het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel', bestaande uit een plan van aanleg, een onteigeningsplan en schriftelijke voorschriften, werd goedgekeurd op 1 december 1975;

Overwegende dat op 01/08/2024 de gewestelijke administratie bevoegd voor ruimtelijke ordening (Perspective.brussels) een gunstig advies heeft uitgebracht, buiten de termijn, over de wenselijkheid om het BBP nr. 33-01/02 ‘Heilige Geest’ volledig op te heffen; dat de toekomst van de kleine ‘openbare’ ruimte die vroeger werd aangelegd op de hoek van de Cellebroersstraat en de Keizerslaan in twijfel wordt getrokken, dat dit terrein privé is en momenteel omheind is in afwachting van de ontwikkeling ervan;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 26/07/2024 heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport; Dat dit advies binnen de gestelde termijn is uitgebracht;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest' gerechtvaardigd is in plaats van een wijziging, en 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 binnenlok, 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 het BBP en voor deze aspecten impliciet wordt opgeheven. De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP voldoen aan de huidige doelstellingen in dit gebied (GPDO -aangenomen op 05/11/2018, GemPDO -goedgekeurd op 07/11/2024);
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 als 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, en dit zou zich voordoen bij nr. 17 en 23 in de Hoogstraat en 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 toepassing van de GSV (art. 3§1) zal het mogelijk maken om de plaatsing van de voorgevel op te leggen op de rooilijn voor de niet bebouwde percelen langs de Cellebroersstraat;
9. Met betrekking tot de zones voor binnenplaatsen 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 GCHNEWS, de incidentele aanwezigheid van 2 beschermingszones 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 in de inventaris stond-, net zoals de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of het 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.

Concluderend, 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;

Overwegende dat de Gemeenteraad op 16 december 2024 kennis heeft genomen van de adviezen die zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) en door Leefmilieu Brussel, en heeft in het licht van deze adviezen besloten de opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest' aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, overeenkomstig artikels 48 en 49 van het BWRO;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 12 februari 2025 tot en met 13 maart 2025

Overwegende dat Leefmilieu Brussel in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies heeft uitgebracht over de opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest', zich het recht voorbehoudt haar advies aan te vullen naar aanleiding van de opmerkingen die tijdens de vergadering van het Overlegcommissie zijn gemaakt;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) in het kader van het openbaar onderzoek geen nieuwe elementen naar voren heeft gebracht, waarbij zij heeft verwezen naar haar eerdere advies en zich een definitief oordeel heeft voorbehouden na kennis te hebben genomen van de opmerkingen en standpunten die tijdens het onderzoek en de Overlegcommissie naar voren zijn gebracht;

Overwegende dat de Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Urban.Brussels) in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies hebben uitgebracht over deze opheffing, behoudt de administratie zich niettemin het recht voor om een definitief oordeel te vellen na kennis te hebben genomen van de opmerkingen en adviezen die tijdens het openbaar onderzoek en de Overlegcommissie zouden worden geformuleerd;

Overwegende dat de andere in het kader van het openbaar onderzoek geraadpleegde besturen geen advies hebben uitgebracht;

Overwegende dat er tijdens dit openbaar onderzoek geen andere opmerkingen werden gemaakt over deze opheffing;

Overwegende dat de Overlegcommissie op 26 maart 2025 bijeen is gekomen, en een onvoorwaardelijk GUNSTIG advies heeft uitgebracht over de volledige en definitieve opheffing van BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest';

Overwegende dat het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest', gelet op artikel 50 van het BWRO en op de hierboven uiteengezette redenen, volledig en definitief moet worden opgeheven;
Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 30/07/2024 tijdig een gunstig advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars' volledig op te heffen;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 26/07/2024 tijdig heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de volledige opheffing van de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars' gerechtvaardigd is in plaats van een wijziging, en gevraagd, om de volgende redenen:
1. De toepassing van de voorschriften van de BBP's heeft het mogelijk gemaakt om hun doelstellingen, tenminste gedeeltelijk, te bereiken, namelijk: het bestaande erfgoed van oude gebouwen binnen de perimeter beschermen, bouwlijnen vastleggen, woningen beschermen en sociale woningen creëren (gedeeltelijk bereikt, bij gebrek aan beschikbare oppervlakten en openbare terreinen), de binnenste delen van blokken ontdichten (gedeeltelijk bereikt), de bouwhoogten beperken en een mix van functies verzekeren;
2. De opheffing van de 2 BBP's is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Verscheidene voorschriften van de BBP's worden impliciet opgeheven voor zover zij toelaten wat 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 de BBP's zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
4. De BBP's verbieden/beperken bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren, tankstations) en voorzien daarentegen geen drempels voor andere functies (kleine ambachten, handelszaken, hotels). De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP voldoen aan de huidige doelstellingen in dit gebied (GPDO -aangenomen op 05/11/2018, GemPDO -goedgekeurd op 07/11/2024);
5. Het BBP nr. 60-33 vereist sociale woningen voor het creëren van nieuwe woonoppervlakten, in een perimeter waar het grootste deel van de oppervlakten al wordt gebruikt voor woningen, of op percelen die eigenlijk hadden moeten worden onteigend maar waarbij dat niet gebeurd is (omdat het onteigeningsplan niet goedgekeurd werd);
6. De opheffing van het BBP nr. 60-33 zal de commerciële functie van de Hoogstraat (LHK in het GBP) verduidelijken, die niet in het BBP is opgenomen;

7. De BBP’s definiëren bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. In het geval van opheffing zal de mogelijkheid van een verhoging bestaan op verschillende plaatsen in de perimeter. Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door het feit dat de zone onder een GCHEWS valt, door het feit dat de Kandelaarsstraat geklasseerd is, door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en het respect voor de omliggende bebouwde omgeving;
8. De doorlatendheid en de kwaliteit van de binnenkant van de blokken is een actuele uitdaging waarop de GSV en de GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoord bieden dan het BBP, aangezien de opheffing hier en daar bebouwing toestaat waar dit krachtens de BBP's niet mogelijk was, en omgekeerd;
9. Wat het erfgoed betreft, moet worden opgemerkt dat de klassering van de Kandelaarsstraat en 2 huizen in 3 vrijwaringszones, evenals de aanwezigheid van GCHEWS het behoud zullen aanmoedigen van elementen waarvan het behoud niet langer opgelegd zal worden door het BBP. Op dezelfde manier zal de opname van de meeste betrokken eigendommen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed een gunstig effect hebben op hun behoud -Hierbij dient opgemerkt dat het gebouw in de Minimenstraat 31, in 'zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden' in het BBP, aangezien het niet in vrijwaringszone van een geklasseerd eigendom gelegen is en ook niet is opgenomen in de wettelijke inventaris, heeft de Stad Brussel het raadzaam geacht om de Directie van het Cultureel Erfgoed van het Gewest te vragen om een eventuele inschrijving in de inventaris te onderzoeken.

Concluderend, in geval van opheffing van de BBP's nr. 44-43 en 60-33 'Samaritanesse -Kandelaars' 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 aanwezigheid van verschillende geklasseerde eigendommen binnen de perimeter, 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;

Overwegende dat de Gemeenteraad op 16 december 2024 kennis heeft genomen van de adviezen die zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) en door Leefmilieu Brussel, en heeft in het licht van deze adviezen besloten de opheffing van de BBP's nr. 44-43 en 60-33 'Samaritanesse -Kandelaars' aan een openbaar onderzoek te onderwerpen, overeenkomstig artikels 48 en 49 van het BWRO;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 12 februari 2025 tot en met 13 maart 2025;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies heeft uitgebracht over de opheffing van de BBP’s nr. 44-43 en 60-33 'Samaritanesse -Kandelaars', zich het recht voorbehoudt haar advies aan te vullen naar aanleiding van de opmerkingen die tijdens de vergadering van het Overlegcommissie zijn gemaakt;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) in het kader van het openbaar onderzoek haar eerder uitgebrachte gunstige advies heeft herhaald;

Overwegende dat de Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Urban.Brussels) in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies hebben uitgebracht over deze opheffing, behoudt de administratie zich niettemin het recht voor om een definitief oordeel te vellen na kennis te hebben genomen van de opmerkingen en adviezen die tijdens het openbaar onderzoek en de Overlegcommissie zouden worden geformuleerd;

Overwegende dat de andere in het kader van het openbaar onderzoek geraadpleegde besturen geen advies hebben uitgebracht;

Overwegende dat er tijdens dit openbaar onderzoek geen andere opmerkingen werden gemaakt over deze opheffing;

Overwegende dat de Overlegcommissie op 26 maart 2025 bijeen is gekomen, en een onvoorwaardelijk GUNSTIG advies heeft uitgebracht over de volledige en definitieve opheffing van de BBP's nr. 44-43 en 60-33 'Samaritanesse -Kandelaars';

Overwegende dat de BBP's nr. 44-43 en 60-33 'Samaritanesse -Kandelaars', gelet op artikel 50 van het BWRO en op de hierboven uiteengezette redenen, volledig en definitief moet worden opgeheven;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) op 24/10/2024 tijdig zijn advies heeft uitgebracht over de opportuniteit om het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' volledig op te heffen; Dat dit advies gunstig is onder voorbehoud van de opname van een aantal verduidelijkingen in het opheffingsverslag, dat dienovereenkomstig werd aangepast (bestaan en opvolging van de 2 gedeeltelijke herzieningsbesluiten; huidige reglementaire situatie van het onteigeningsplan; juridische situatie van de openbare doorgang op privéterrein);

Overwegende dat Leefmilieu Brussel op 30/10/2024 heeft geoordeeld dat de volledige opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van

Brussel' niet het voorwerp moest uitmaken van een milieueffectenrapport;

Overwegende dat de volledige opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' gerechtvaardigd is in plaats van een wijziging, en gevraagd, om de volgende redenen:
1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP kon een deel van de doelstellingen ervan worden bereikt, namelijk: bescherming van het bestaande erfgoed van oude gebouwen in de perimeter, bescherming van woningen, inplanting van een kantoorcomplex via afbraak en heropbouw, vastleggen van de rooilijnen, opwaardering van de binnenblokken, 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. Het BBP is grotendeels verouderd en de ontwikkelingen werden niet uitgevoerd zoals voorgeschreven vanwege de aanwezigheid van het geklasseerde monument, het Rekenhof. Als gevolg daarvan zijn centrale elementen van het plan nu achterhaald: het esplanadeconcept, de doelstelling om elementen af te breken die zijn opgenomen in het besluit tot klassering en de onderliggende doelstelling om gebouwen af te breken die nu zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed (Naamsestraat 9 tot 25), of de niet uitgevoerde rooilijn aan de kant Karmelietenstraat. Bijgevolg wordt de hele samenhang van het BBP erdoor aangetast en de opheffing ervan zal het mogelijk maken om het wettelijke referentiekader voor toekomstige projecten te verduidelijken;
4. Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde bestemmingen in hogere mate dan het GBP (productie -en hotelactiviteiten in woon -en administratieve zones, kantoren in woonzones, woningen in administratieve zones, voorzieningen in zones voor voorzieningen). De toegestane mix en de in het GBP vastgelegde drempels beantwoorden aan de huidige doelstellingen op dit gebied (GPDO - aangenomen op 05/11/2018, GemPDO -goedgekeurd op 07/11/2024), ook al leidt de opheffing tot het verlies van precisie wat betreft de locatie van bepaalde bestemmingen (woningen in het administratiegebied van het GBP -E en T2 van het BBP-, handelszaken op het gelijkvloers in het administratiegebied) en wat betreft de soorten voorzieningen in het gebied van collectief belang of van openbare diensten en in het typisch woongebied van het GBP (E en F van het BBP);
5. Omgekeerd voorziet het BBP geen drempels voor andere functies (zoals handel in het administratiegebied, het typisch woongebied of het gebied voor voorzieningen van het GBP, of zoals uitrusting in het typisch woongebied van het GBP), wat leidt tot impliciete opheffingen van bepaalde voorschriften van het BBP (met betrekking tot de omzendbrief nr. 15 van 28/06/2001 met uitleg over de impliciete opheffingsregeling). De opheffing van het BBP zal de planologische context met betrekking tot deze impliciete opheffingen vereenvoudigen;
6. Aangezien de openbare doorgangen verbonden waren met de esplanade, werden ze niet uitgevoerd in overeenstemming met het Plan en zijn ze niet langer actueel, maar er bestaat wel een openbare doorgang waarmee de site van oost naar west kan worden doorkruist;
7. Het BBP schrijft zone voor tuintjes voor die niet zijn uitgevoerd en die binnen de perimeter van het geklasseerde monument, het Rekenhof, liggen. 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;
8. Het BBP definieert bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. Dit betekent dat er weinig ruimte is om de bouwhoogte te vergroten. De aanwezigheid van vrijwaringszones, de opname van bepaalde gebouwen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, het feit dat de zone onder een GCHEWS valt, de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en het respect voor de omliggende bebouwde omgeving verminderen ook de kans op een stijging van de bouwhoogten binnen de perimeter;
9. Met betrekking tot de bepalingen van het BBP betreffende de bescherming van het gebouwde erfgoed (behoud of restauratie van de gevels, respect voor de historische volumes), deze zijn verouderd voor verschillende gebouwen die werden afgebroken en heropgebouwd of ingrijpend gewijzigd, en voor het Rekenhof, dat geklasseerd is. Bovendien zullen de aanwezigheid van een geklasseerd monument, verschillende vrijwaringszones voor geklasseerde eigendommen (alle gebouwen in de Regentschapstraat, de Naamsestraat, de Karmelietenstraat en het Plein van de Kleine Zavel), de GCHEWS en de opname in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed van de meeste betrokken eigendommen - de Stad heeft het Gewest bovendien opgedragen om te oordelen over de inschrijving van de twee gebouwen die niet in de inventaris stonden en die niet in vrijwaringszone voor een geklasseerde eigendom gelegen zijn- het behoud aanmoedigen van elementen die niet langer vereist zijn door het BBP, evenals de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of het respect voor de omliggende bebouwde omgeving.

Concluderend, in geval van opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel', zullen 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 aanwezigheid van een geklasseerd monument binnen de perimeter, 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;

Overwegende dat de Gemeenteraad op 16 december 2024 kennis heeft genomen van de adviezen die zijn uitgebracht door het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) en door Leefmilieu Brussel, en heeft in het licht van deze adviezen besloten de opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' aan een openbaar onderzoek te onderwerpen,

overeenkomstig artikels 48 en 49 van het BWRO;

Overwegende dat het openbaar onderzoek plaatsvond van 12 februari 2025 tot en met 13 maart 2025;

Overwegende dat Leefmilieu Brussel in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies heeft uitgebracht over de opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel', zich het recht voorbehoudt haar advies aan te vullen naar aanleiding van de opmerkingen die tijdens de vergadering van het Overlegcommissie zijn gemaakt;

Overwegende dat het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels) in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies heeft uitgebracht onder voorbehoud van 2 correcties en een verduidelijking die in het opheffingsverslag moeten worden aangebracht (pagina 31: 'Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (Kantoor)'; pagina 40: 'Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (Woningen)'; pagina's 54 en 58: De opheffing van het BBP zal de materiële fout in de wegindeling bij het GBP niet corrigeren, maar dit tracé blijft indicatief met het oog op artikel 25.6 van het GBP: 'In geval van bestemmingswijziging van een weg leven de daarop betrekking hebbende handelingen en werken de voorschriften van één van de aangrenzende gebieden na, mits speciale regelen van openbaarmaking';

Overwegende dat de Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Urban.Brussels) in het kader van het openbaar onderzoek een gunstig advies hebben uitgebracht over deze opheffing, behoudt de administratie zich niettemin het recht voor om een definitief oordeel te vellen na kennis te hebben genomen van de opmerkingen en adviezen die tijdens het openbaar onderzoek en de Overlegcommissie zouden worden geformuleerd;

Overwegende dat de andere in het kader van het openbaar onderzoek geraadpleegde besturen geen advies hebben uitgebracht;

Overwegende dat er tijdens dit openbaar onderzoek geen andere opmerkingen werden gemaakt over deze opheffing;

Overwegende dat het opheffingsverslag is aangepast naar aanleiding van opmerkingen van het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels);

Overwegende dat de Overlegcommissie op 26 maart 2025 bijeen is gekomen, en een onvoorwaardelijk GUNSTIG advies heeft uitgebracht over de volledige en definitieve opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel';

Overwegende dat het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel', gelet op artikel 50 van het BWRO en op de hierboven uiteengezette redenen, volledig en definitief moet worden opgeheven;

Op voorstel van het College van burgemeester en schepenen,

BESLUIT:

Artikel 1: Kennis te nemen van de adviezen van Leefmilieu Brussel, van het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels), en van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed), alsook van het advies van de Overlegcommissie van 12 juni 2024, over het ontwerp van volledige en definitieve opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest'.

Artikel 2: Het opheffingsverslag met effectenevaluatie van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest' definitief goed te keuren.

Artikel 3: Het gehele bijzondere bestemmingsplan nr. 33-01/02 'Heilige Geest' definitief op te heffen in plaats van het te wijzigen.

Artikel 4: Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten om het volledige dossier over te maken aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de goedkeuring van de totale opheffing van het BBP nr. 33-01/02 'Heilige Geest'.

Artikel 5: Kennis te nemen van de adviezen van Leefmilieu Brussel, van het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels), en van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed), alsook van het advies van de Overlegcommissie van 12 juni 2024, over het ontwerp van volledige en definitieve opheffing van de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars'.

Artikel 6: Het opheffingsverslag met effectenevaluatie van de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars'definitief goed te keuren.

Artikel 7: Het gehele bijzondere bestemmingsplanen nr. de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars' definitief op te

heffen in plaats van het te wijzigen.

Artikel 8: Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten om het volledige dossier over te maken aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de goedkeuring van de totale opheffing van de BBP's nr. 44-43 en nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars'.

Artikel 9:  Kennis te nemen van de adviezen van Leefmilieu Brussel, van het gewestelijk bestuur bevoegd voor territoriale planning (Perspective.brussels), en van de Gewestelijke Overheidsdienst Brussel Stedenbouw en Erfgoed (Directies Stedenbouw en Cultureel Erfgoed), alsook van het advies van de Overlegcommissie van 12 juni 2024, over het ontwerp van volledige en definitieve opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel'.

Artikel 10: Het opheffingsverslag met effectenevaluatie van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' definitief goed te keuren.

Artikel 11: Het gehele bijzondere bestemmingsplan nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' definitief op te heffen in plaats van het te wijzigen.

Artikel 12: Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten om het volledige dossier over te maken aan de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de goedkeuring van de totale opheffing van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel'.

Artikel 13: Het College van Burgemeester en Schepenen te belasten met de wettelijke formaliteiten.

Bijlagen :

- BBP nr. 33-01/02 'Heilige-Geest'.- Plan van aanleg (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 33-01/02 'Heilige-Geest'.- Onteigeningsplan (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 33-01/02 'Heilige-Geest'.- Stedenbouwkundige voorschriften.NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 33-01/02 'Heilige-Geest'.- Opheffingsverslag met effectenevaluatie.NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 42-30 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Plan van de bestaande situatie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 42-30 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Plan van aanleg (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de Vergaderingen)
- BBP nr. 42-30 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Stedenbouwkundige voorschriften.NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Plan van de bestaande situatie (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Plan van de inplantingen en bouwhoogten (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Stedenbouwkundige voorschriften.NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP's nr 42-30 en 60-33 et 'Samaritanesse-Kandelaars'.- Opheffingsverslag met effectenevaluatie.NL (Raadpleegbaar op het
- BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel'.- Stedenbouwkundige voorschriften.NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de
- BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel'.- Opheffingsverslag met effectenevaluatie.NL (Raadpleegbaar op het Secretariaat van de