VILLE DE BRUXELLES

**STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

**DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING**

BANQUE DE BRUXELLES

**BANK VAN BRUSSEL**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**35-10/11**

**BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.**

ABROGATION TOTALE

**TOTALE OPHEFFING**

Îlots compris entre les rues de Namur, des petits Carmes, de la Régence et les places du Petit Sablon et Royale

**Huizenblokken inbegrepen tussen de Naamsestraat, de Karmelietenstraat, de Regentschapstraat, het plein Kleine Zavel en het Koningsplein**

*Referentie Nova: 04/BBP/166675*

*Referentie Gewest: BRU_0147_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,

Le Collège / Het College,

Michaël GOETYNCK

Directeur général / Directeur generaal

Anaïs MAES

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 ..... 13**

**1.4 Projecten ..... 15**

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE ..... 16

**2.1 Feitelijke bestaande situatie ..... 17**

2.1.1 Kantorencomplex ..... 18
2.1.2 Woonblokken ..... 21
2.1.3 Zone bestemd voor het inrichten van openbare doorgangen ..... 25
2.1.4 Zone voor privétuinen ..... 27
2.1.5 Zone voor wegen ..... 28
2.1.6 Balans: stand van de uitvoering van het BBP en naleving van de feitelijke bestaande situatie ..... 28

**2.2 Bestaande rechtstoestand ..... 28**

2.2.1 Het Gewestelijk bestemmingsplan (GBP) ..... 28
2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) ..... 44
2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen ..... 54
2.2.4 De verkavelingsvergunningen ..... 56
2.2.5 De rooilijnen ..... 57
2.2.6 Openbare grond ..... 57
2.2.7 Andere rechtselementen ..... 57
2.2.8 Leegstaande goederen ..... 58
2.2.9 Stedenbouwkundige vergunning ..... 58
2.2.10 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) ..... 58
2.2.11 Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) ..... 60
2.2.12 Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) ..... 62

3 UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING VAN HET BBP ..... 66

4 ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN ..... 68

**4.1 Effectenvan de opheffing voor het milieu ..... 69**

4.1.1 Stedenbouw ..... 69
4.1.2 Erfgoed ..... 71
4.1.3 Sociaal en economisch luik ..... 81
4.1.4 Mobiliteit ..... 86
4.1.5 Geluid en trillingen ..... 89
4.1.6 Microklimaat ..... 92
4.1.7 Luchtkwaliteit ..... 93

4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater ..... 95
4.1.9 Fauna en flora ..... 99
4.1.10 Energie ..... 101
4.1.11 Afval ..... 101
4.1.12 De mens ..... 101
**4.2 Geen merkbare effecten op het milieu ..... 102**

5 CONCLUSIES - REDEN VOOR OPHEFFING ..... 105

# 1 Inleiding en achtergrond

## 1.1 Inleiding

Het BWRO, Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, goedgekeurd door 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. 35-10/11 volledig op te heffen.

## 1.2 Voorstelling van het op te heffen BBP

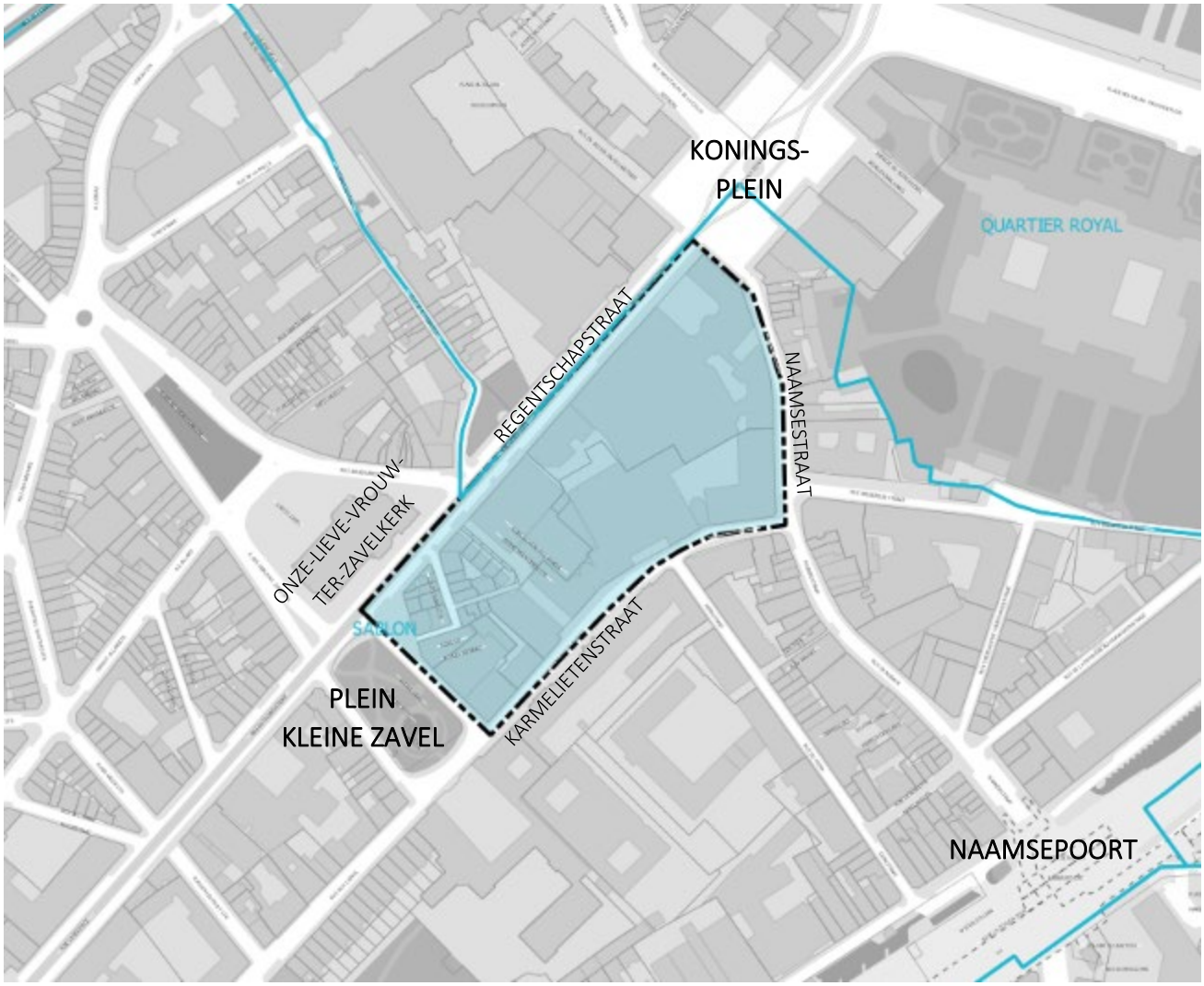
Op 10 december 1975 werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 35-11 'Huizenblok inbegrepen tussen de Naamsestraat, de Karmelietenstraat, het plein Kleine Zavel, de Regentschapsstraat en het Koningsplein', algemeen gekend onder de naam 'Bank van Brussel' definitief goedgekeurd.

De perimeter van het BBP nr. 35-11 'Bank van Brussel' ligt ten noorden van de wijk genaamd 'Zavel' van de Stad Brussel, langs de grens met de 'Koningswijk'. Het blok ligt tussen het Koningsplein en het plein Kleine Zavel, en tussen de Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat.

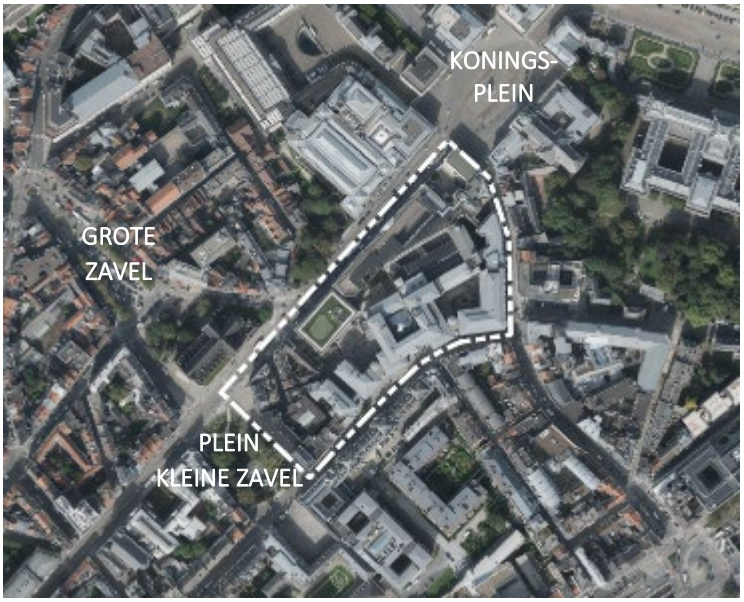
Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 31.685 m².



*Locatie van het blok in het hart van de Vijfhoek*




*Grens van de wijken van de Monitoring*




*Locatie en afbakening van het BBP*

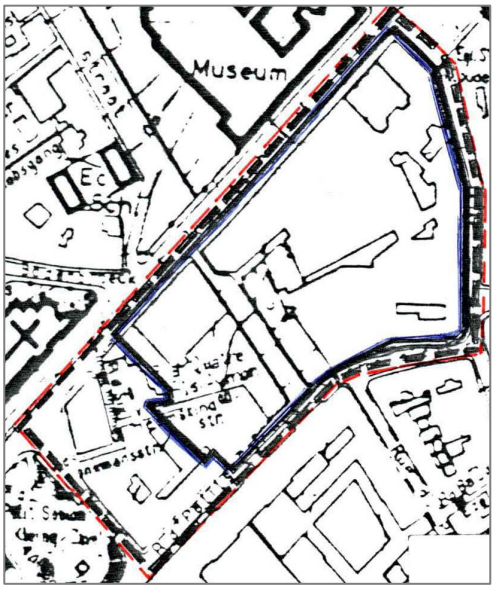
Het 1e sectorplan dateert van 1979. Het definieerde de perimeter waar we mee te maken hebben, als een ‘Administratiegebied’ aan de westkant en een ‘woonzone’ aan de oostkant. Het BBP ging gepaard

met een onteigeningsplan nr. 35-10, dat op 10 december 1975 bij Koninklijk Besluit werd goedgekeurd. Het doel van het onteigeningsplan was om de bank uit te breiden, en dit doel werd bereikt doordat de bouwheer van het uitbreidingsproject (Bank van Brussel) de gebouwen in de Zesjonkmansstraat kon verwerven. De oude wegen die het BBP oversteken zijn afgeschaft door de uitvoering van het onteigeningsplan van het BBP, maar de afschaffing van een deel van de Karmelietenstraat (aan de oppervlakte en in de ondergrond) werd niet uitgevoerd .

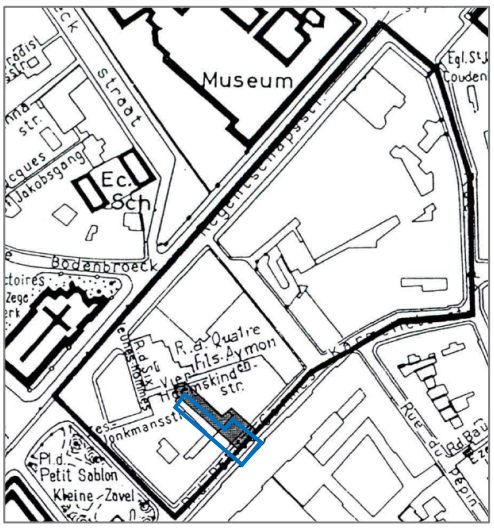
Het BBP 'Bank van Brussel', zoals aangenomen in 1975, bestaat uit de volgende elementen:
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Plan van aanleg
- Onteigeningsplan

De gedeeltelijke herziening van het plan werd twee keer geïnitieerd, maar is zonder gevolg gebleven:

- De eerste keer werd op 16/07/1984 een Koninklijk Besluit goedgekeurd "om de bouw van kantoren voor het Ministerie van Buitenlandse Zaken en Buitenlandse Handel en het Rekenhof toe te staan" (perimeter hiernaast), omdat de voorschriften van het BBP de rationele inplanting van deze diensten, die van algemeen belang zijn, in de weg stonden. We stellen vast dat deze instellingen toch binnen de perimeter van het ongewijzigde BBP konden worden ingeplant, in afwijking van de bouwzones die zijn voorgeschreven in het plan.




- De tweede keer werd op 05/09/1991 een uitvoeringsbesluit aangenomen met het oog op een gedeeltelijke herziening van het BBP op een beperkte perimeter (een deel van zone E van het BBP, gelegen tussen zone T2 en de Zesjonkmansstraat), "om de bouw van kantoren voor het ministerie van Buitenlandse Zaken mogelijk te maken". Ook deze aanvraag is zonder gevolg gebleven, al werd de realisatie van de kantoren wel toegestaan (zie de beschrijving van blok E onder *2.1.2. Woonblokken* - Ondertitel *Blok E en Blok T2*).



Die worden hieronder hernomen:

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1.- Algemeenheden.

1.1. De onderhavige voorschriften vullen aan en detailleren de maatregelen van aanleg die grafisch op het plan weergegeven zijn; zij omschrijven bovendien de niet op het plan weergegeven intenties die niet vatbaar waren voor grafische voorstelling.
De stedelijke bouwverordening blijft van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de estetiek van gebouwen en afsluitingen.
Onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behoudens de hiernavermelde tegenstrijdige 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 in het plan aangeduide nummering in aanmerking worden genomen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

Artikel 2.- Bestemming van de bouwzones.

2.1. Alle inrichtingen of aktiviteiten zijn verboden die :
a) onverenigbaar zijn met de veiligheid, de rust en de leefbaarheid van de zone voor handel, kantoren en woningen;
b) het ontsnappen van vervuilende gassen, dampen, roet of stof veroorzaken;
c) lawaai veroorzaken;
d) op één of andere wijze van aard zijn de struktuur en het esthetisch uitzicht van de buurt aan te tasten.

2.2. De blokken A-B-C zijn bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze blokken kan ook bestemd zijn voor handel.

2.3. Het blok D en het overgangsblok tussen het blok D en de beschermde zone zijn bestemd voor handel op het gelijkvloers en hetzij voor kantoren hetzij voor woningen op de verdiepingen, met hun publieke of private toebehoren.

2.4. Het blok E en het overgangsblok tussen het blok B en E zijn bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren. De bestaande kantoren in het blok E kunnen er behouden blijven.

2.5. Het blok F en het overgangsblok tussen het blok A en F zijn bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren. De bestaande kantoren in het blok F kunnen er behouden blijven.

2.6. De beschermde zone is bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze zone kan ook bestemd worden voor handel.

Artikel 3.- Profiel, inplanting, bekledingsmaterialen en daken van de gebouwen van de bouwzones.

3.1. Algemeenheden :

3.1.1. Voor de zones A en B, duidt het plan de maximale hoogten van de gebouwen aan ten aanzien van de zeespiegel alsook het aantal bouwlagen ten aanzien van het peil van het voetpad of van het peil van de openbare doorgangen. Voor de zones D, E, F en de drie overgangszones, duidt het plan bouwlagen aan van de nieuwe gebouwen ten aanzien van het peil van het voetpad. Voor de gebouwen met 3 bouwlagen is de maximale hoogte onder de kroonlijst 12 m en voor de gebouwen met 4 bouwlagen is deze hoogte 15 m maximum. De aangeduide hoogten voor de blokken A en B zijn maximale hoogten die in overeenstemming moeten zijn met de zichtlijnen vanaf de Grote Zavel en de Koninklijke Straat.

3.1.2. De gebouwen volgen de bouwlijnen zoals aangeduid op het plan. De afstanden tot de rooilijn zijn altijd loodrecht gemeten op deze.

3.1.3. Onverminderd de gelijkvormigheid van de bouw- of verkavelingsaanvraag met de van kracht zijnde voorschriften betreffende de bouw en aanleg van het gebied, kan de aflevering van de vergunning onderworpen worden, enerzijds :
- aan de inachtneming van de voorwaarden van esthetische aard met betrekking tot de eenheid van architektuur, het behoud van het architekturale ritme der gevels, het behandelen van daken en technische verdiepingen alsook tot de keuze der materialen ;

anderzijds :
- aan het behoud van de voorwaarden met betrekking tot de hygiëne en de rust van de buurt, aan de stabiliteit van de gebouwen, de goede aanleg van de toegangen der voertuigen tot de openbare weg alsook tot de bescherming tegen brand.

3.1.4. Bij de realisatie van het kantorenkompleks zijn een aantal overdekte voetpaden gebouwd tussen en onder de blokken A-B-C-D en de overgangszones De breedte en de peilen van deze voetpaden zijn aangeduid op plan. De minimale vrije hoogte van deze overdekte voetpaden en doorgangen bedraagt 3.50 m.

3.2. Beschermde zone en bouwzone waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn.

3.2.1. Algemeenheden :

Voor de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een restauratie, gelden de volgende voorschriften.

1) De gevels en daken van de hiernavermelde gebouwen 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) Verstevigingswerken of inwendige veranderingen gebeuren mits behoud van het historisch volume. Bij het uitvoeren van deze werken is men gehouden architekturale elementen uit dezelfde tijd als van de konstruktie van het gebouw aan te duiden, alsook elk dekoratief element zoals zolderingen, lambrizeringen en bekledingen, schouwen en trappen die enig esthetisch, architekturaal, historisch of artistiek belang kunnen hebben.
3) Dit geldt tevens voor de achtergevels van de hiernavermelde gebouwen en voor de bijgebouwen, aanpalend achteraan het hoofdgebouw.
4) De bijgebouwen, aanpalend achteraan het hoofdgebouw en waarvan geen enkel element een esthetische, architekturale, historische of artistieke waarde vertoont, ondergaan geen verstevigingswerken en worden afgebroken bij de restauratie van de andere elementen van het goed.

3.2.2. De beschermde zone en het blok C :

1) Het Paleis van de Graaf van Vlaanderen is beschermd. De achter- en zijgevels zijn afgewerkt in dezelfde architektuur als de bestaande gevels aan de straatzijde. Alle storende elementen op het dak van het Paleis moeten verwijderd worden.
2) Een gedeelte van de gevel van de Regentschapsvleugel is beschermd zoals het plan aanduidt. Een nieuw gedeelte wordt eraan toegevoegd terwijl de diepte herleid wordt tot 20,50 m maximum over de ganse lengte. Deze nieuwe gevels zijn in dezelfde architektuur en in harmonie met de architektuur van het kantorenkompleks.

3.2.3. Het blok E :

1) De hoofdgebouwen van het nr 51 van de Karmelietenstraat en de nrs 4 en 5 van de Kleine Zavel alsook het huis nr. 14 van de Zes Jonkmannenstraat zijn te behouden of te restaureren. De bijgebouwen waarvan geen enkel element enige esthetische, architekturale, historische of artistieke waarde vertoont, ondergaan geen verstevigingswerken en worden afgebroken met het doel de binnenkoeren te saneren.
2) De huizen nr 22, 24 en 26 van de Vier Heemskinderenstraat en nr. 43 en 45 van de Karmelietenstraat worden gerestaureerd.

3.2.4. Het blok F :

1) De huizen nr. 2 en 3 van de Kleine Zavel worden behouden of gerestaureerd.
2) De gevels van de andere te behouden woningen (tussen het nr. 3 van de Zes Jonkmannenstraat, langs de Regentschapstraat tot aan het huis nr. 2 van de Kleine Zavel) worden gerestaureerd.

3.3. Overgangszones :

3.3.1. De overgangszone tussen het blok D en de beschermde zone :

Behalve de voorschriften van paragraaf 3.1.3. en rekening houdend met de aanduidingen op plan verbindt een publieke doorgang, gebouwd op het gelijkvloers met een minimale breedte van 4.00 m, de Naamsestraat met de Esplanade op peil 64.70 m. Het overdekt voetpad van de Naamsestraat wordt over een breedte van 4.00 m doorgetrokken en verbonden met het Paleis van de Graaf van Vlaanderen bij middel van een architekturaal

verbindende oplossing met behoud van een doorlopend voetpad.
De architektuur van de overgangszone verbindt het bestaande Paleis van de Graaf van Vlaanderen met de nieuwe gebouwen van het blok D, rekening houdend met het karakter van de Naamsestraat. De gebruikte materialen zijn dezelfde als van de blokken A en B.

3.3.2. De overgangszone tussen de blokken B en E :

a) De gevel van het gebouw nr. 41 in de Karmelietenstraat is te behouden of te restaureren ; de voorschriften van paragraaf 3.2.1. zijn er van toepassing.

b) Behalve de voorschriften van paragraaf 3.1.3. en rekening houdend met de aanduidingen op plan moet de architektuur van het herbouwde gedeelte de afwerking vormen van blok E naar de Esplanade toe. De materialen van de nieuwe gebouwen zijn dezelfde als van de behouden gebouwen en moeten een overgangsarchitektuur vormen met het kantorenkompleks. De koeren en hovingen die ontstaan tengevolge van de saneringen moeten een minimale oppervlakte hebben die 1/5 bedraagt van de totale oppervlakte van deze zone.

3.3.3. De overgangszone tussen de blokken A en F :

a) De huizen nr. 15 tot 19 van de Vier Heemskinderenstraat zijn te behouden of te restaureren ; de huizen nr. 4 tot 12 van de Zes Jonkmannenstraat zijn te behouden of te restaureren.
De voorschriften van paragraaf 3.2.1. zijn er van toepassing.

b) Behalve de voorschriften van paragraaf 3.1.3. en rekening houdend met de aanduidingen op plan, moet de architektuur van het herbouwde gedeelte de afwerking vormen van de zone naar de Esplanade toe. De achterzijden van de gebouwen van de Zes Jonkmannenstraat en de Vier Heemskinderenstraat moeten hierbij zoveel mogelijk behouden blijven.
De gebruikte materialen van de nieuwe gebouwen zijn in harmonie met deze van de behouden gebouwen en moeten een overgangsarchitektuur vormen met het kantorenkompleks.
Een zone van private tuinen is voorzien tussen de achtergevels. Deze groene zone moet een minimale oppervlakte hebben die 1/5 bedraagt van de totale oppervlakte van dit gebied.

3.3.4. De daken van de nieuwe gebouwen die de overgangsarchitektuur vormen tussen de bestaande gebouwen en het kantorenkompleks moeten ongeveer dezelfde helling hebben als deze der bestaande gebouwen ; in elk geval bedraagt de helling minimum 35°.

3.4. Zones van nieuwbouw :

3.4.1. Algemeenheden voor de blokken A, B en D :

1) De inplanting van de blokken alsook deze van hun technische verdiepingen (enkel toegelaten voor de blokken A en B), zijn aangeduid op plan.
De gelijkvloerse verdiepingen in achteruitbouw zijn aangeduid op plan. Hun diepten zijn aangeduid ten aanzien van de bouwlijn, geldig voor de verdiepingen.

2) De materialen van de gevels der technische verdiepingen zijn in elk geval in harmonie met de materialen van de hoofdgevels. De modulatie der technische verdiepingen integreert zich met de modulatie der gebouwen.

3.4.2. Het blok A :
De materialen zijn licht van kleur en van het zware type, bijvoorbeeld in natuursteen of kunststeen. De architektuur van blok A is in harmonie met de architektuur van de Regentschapsvleugel.

3.4.3. Het blok B :
De materialen zijn dezelfde als van blok A. De architektuur kan van een lichtere opvatting zijn.

3.4.4. Het blok D :
De materialen zijn dezelfde als van de blokken A en B. De gevelarchitektuur is in harmonie met het karakter van de Naamsestraat en de Karmelietenstraat. De verdiepingen volgen de bestaande rooilijn.

3.4.5. De nieuwe gebouwen van blok E (nr. 49 in de Karmelietenstraat) en van de overgangszones tussen de blokken B en E :
De architektuur van deze gebouwen realiseert een goede overgang tussen het blok B en de behouden gebouwen van blok E in de Karmelietenstraat. Dezelfde materialen als van de blokken A, B en D worden gebruikt.

3.4.6. De nieuwe gebouwen van blok F (nr. 5 van de Zes Jonkmannenstraat en het achterste gedeelte van het perceel gelegen op de hoek van de Kleine Zavel en deze straat) en de overgangszone tussen de blokken A en F :
De architektuur van deze gebouwen moet zich integreren met de bestaande architektuur langs de Zes Jonkmannenstraat en de Vier Heemskinderenstraat en met deze van blok F, terwijl zij een harmonische overgang vormt met de architektuur van blok A.
Dezelfde materialen der blokken A, B en D worden gebruikt.

Artikel 4.- Radio- en T.V.-antennes.

Geen enkele radio of T.V.-antenne aangebracht aan de gevels of op de daken en zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de zone voor openbare doorgang is toegelaten.

Artikel 5.- Publiciteit - Verlichting.

Behalve de uithangborden en de publiciteitsmiddelen van de handelshuizen en de kantoren, is het uitdrukkelijk verboden affiches, aankondigingen, reklame of enige andere vorm van publiciteit aan te brengen op de gebouwen, de afsluitingen of op welke andere wijze ook op de openbare doorgang, in de zones voor koeren en hovingen of in elke andere zone die zou zichtbaar zijn vanaf de openbare weg of vanaf de zone voor publieke doorgang of schadelijk zou zijn voor het residentieel karakter van de buurt, met uitsluiting van openbare aankondigingen.
De uithangborden en de publiciteitsmiddelen van de handelshuizen en de kantoren alsook de verlichting van de zones voor openbare doorgang moeten een esthetisch aspekt vertonen dat volledig in harmonie is met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels. De stad behoudt zich het recht voor uithangborden met indirekte verlichting op te leggen met uitsluiting van alle andere, op de plaatsen waar de omgeving dit vereist.

Artikel 6.- Zone bestemd voor openbare doorgang.

Het plan duidt de diverse peilen aan (speling 30 cm) der straten en plateaus voorbehouden voor openbare doorgang. De benedenverdieping van deze doorgangszones kan gebouwd en bestemd worden voor gebruik als parking, kantoren, handel en uitrustingsruimten voor het kantorenkompleks. De doorgangen bestemd voor het publiek maken deel uit van de publieke oorden en plaatsen in de zin van het dekreet van 14 december 1789 en 16 – 24 augustus 1790. De stad voert er alle politiemachten uit en neemt er alle maatregelen om de openbare veiligheid en rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgangen. De nodige hellingen zijn voorzien opdat de gehandicapten zich gemakkelijk zouden kunnen bewegen op de plateaus en in de gebouwen van de zone.
De zones waarin de overgangen van het ene naar het andere peil zijn aangelegd, alsook de zone gereserveerd voor de inrichting van een doorgang voor voetgangers onder de Regentschapstraat, zijn weergegeven op plan ten titel van aanduiding.
De voorbehouden oppervlakte voor deze aanleg moet voldoende zijn om breed uitgewerkte doorgangen te verzekeren.

Artikel 7.- Zone voor private tuinen.

De zone aangeduid op plan is verplicht als tuin aan te leggen. De beplantingen moeten minstens de helft van de oppervlakte van de zone beslaan. Het peil van deze zone is maximum 2 verdiepingen onder het plateau op peil 64,70 m gelegen.

Artikel 8.- Garages en parkings.

Volgens de bestemming is hun aantal bepaald volgens de van kracht zijnde wetten en voorschriften en in het bijzonder volgens de voorschriften van het rondschrijven van het Ministerie van Openbare Werken van 17 juni 1970. Deze voorschriften zijn niet van toepassing voor de blokken E, F, de beschermde zone en de overgangszone tussen de blokken A en F. De toegangen tot de ondergrondse parkings der blokken A, B, C, D en der overgangszones zijn gelegen tussen het blok A en de overgangszone tussen de blokken A en F enerzijds, en anderzijds in het gedeelte van de Karmelietenstraat waarvan de bestemming gewijzigd is. Een bijkomende toegang kan toegelaten worden in de overgangszone langs de Naamsestraat.

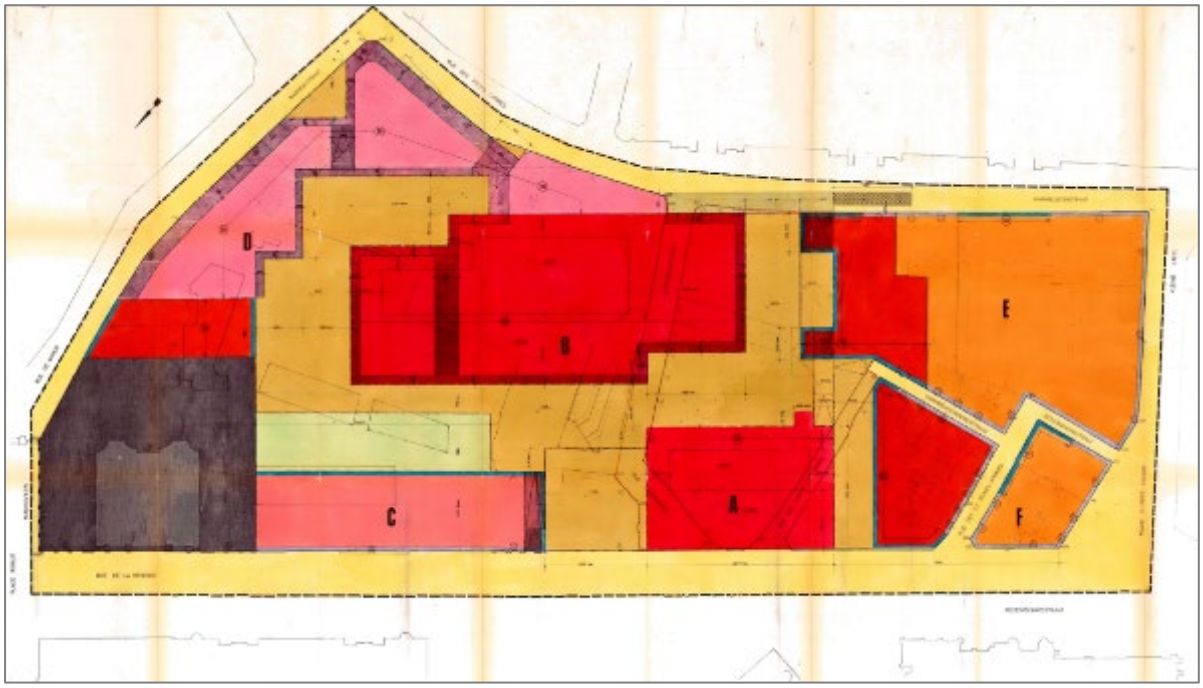
Artikel 9.- Verstevigingswerken.

a) Voor de hoofdgebouwen, waarvan de huidige diepte de toegelaten toekomstige diepte overschrijdt, kan het toegelaten worden verstevigingswerken uit te voeren, mits het huidig volume niet wordt gewijzigd en het de goede aanleg van de omgeving niet in het gedrang brengt.
b) Deze beschikking is niet van toepassing voor de bijgebouwen die de hoogte van 3.50 m overschrijden.

Artikel 10.- Afsluitingen.

De afsluitingen van de zone voor private tuinen en tussen de niveaus met verschillende peilen moeten in harmonie zijn met de architektuur van het kantorenkompleks en samengesteld zijn uit zware materialen.

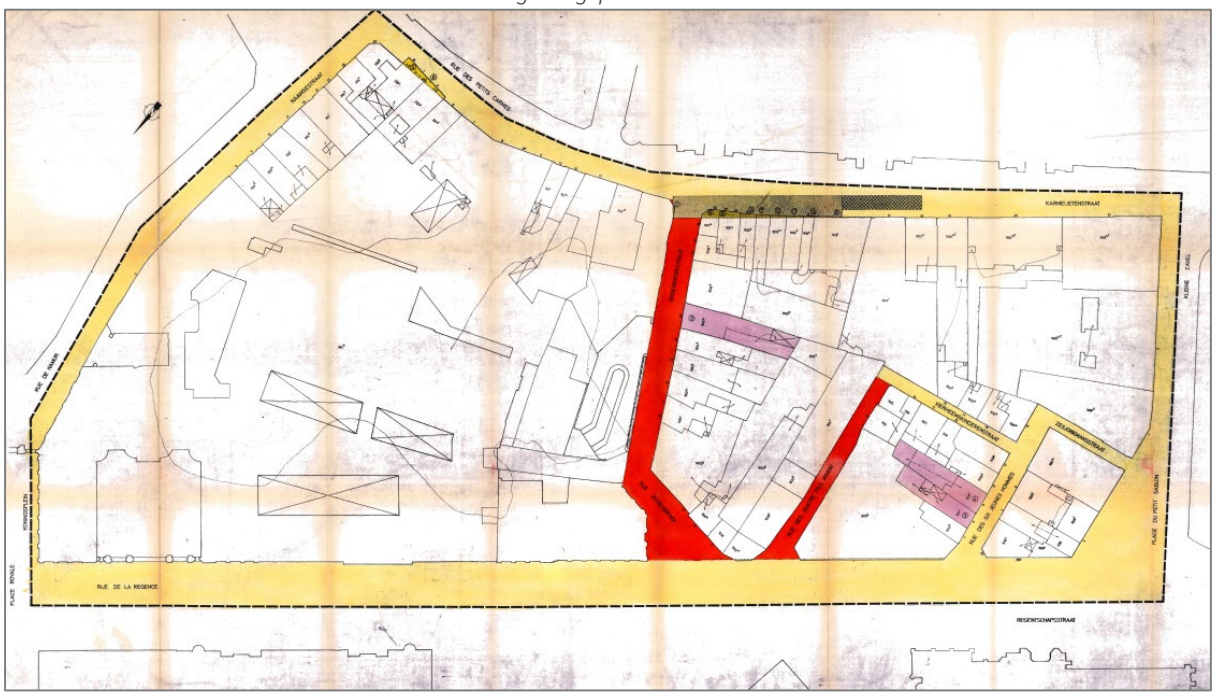
*Plan van aanleg van het BBP nr. 35-11*




- Wegen
- A B C D E F Bouwzones met bepaalde bestemming
- Overgangszones
- Beschermde zone
- Te behouden of te restaureren gevel
- Te integreren gevel op een harmonische wijze
- Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privédomein, bestemd voor het inrichten van openbare doorgangen (overdekte trottoirs en doorgangen)
- Zone waarin de overgangen van het ene verkeerspeil naar het andere worden ingericht
- Zone bestemd voor het inrichten van een onderdoorgang voor voetgangers onder de Regentschapsstraat
- Zone voor privétuinen
- Wegenis waarvan de bestemming in de ondergrond gewijzigd is
- Wegenis waarvan de bestemming aan de oppervlakte en in de ondergrond gewijzigd is
- Afgekondigde rooilijn
- Afgeschafte rooilijn
- Behouden rooilijn

Het onteigeningsplan nr. 35-10 toont 3 percelen die moeten worden onteigend, 2 wegen die geheel of gedeeltelijk buiten gebruik moeten worden gesteld, bovengronds of ondergronds (uitsparing voor de uitgang van de ondergrondse parkeergarage).

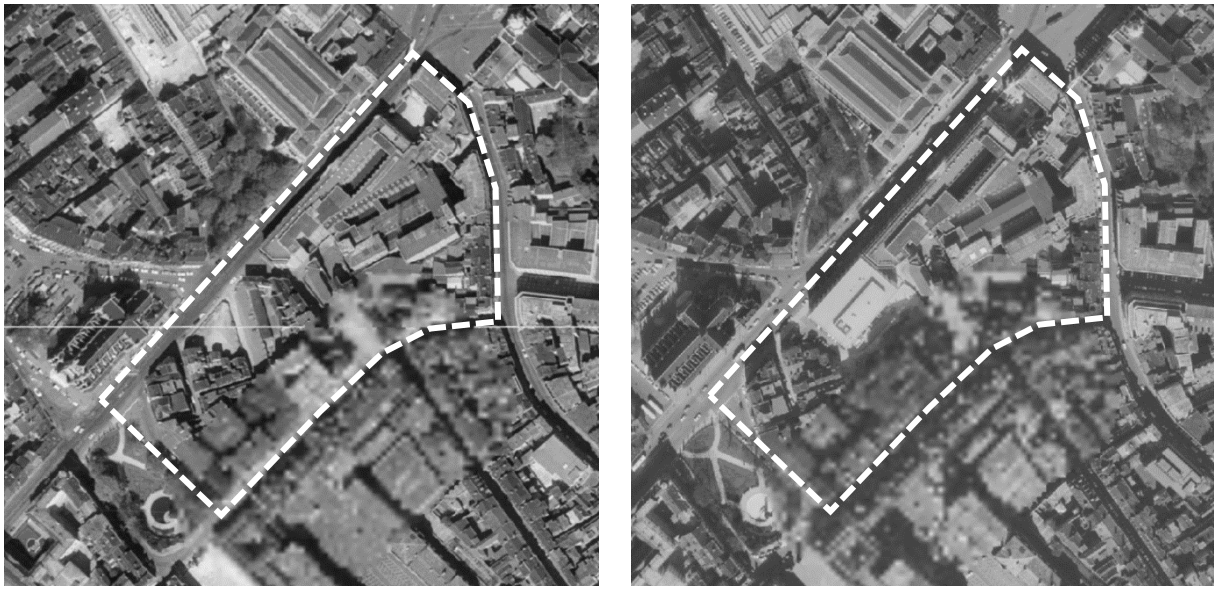
*Onteigeningsplan nr. 35-10*




De opheffing heeft betrekking op de volledige perimeter van het BBP en alle voorschriften ervan.

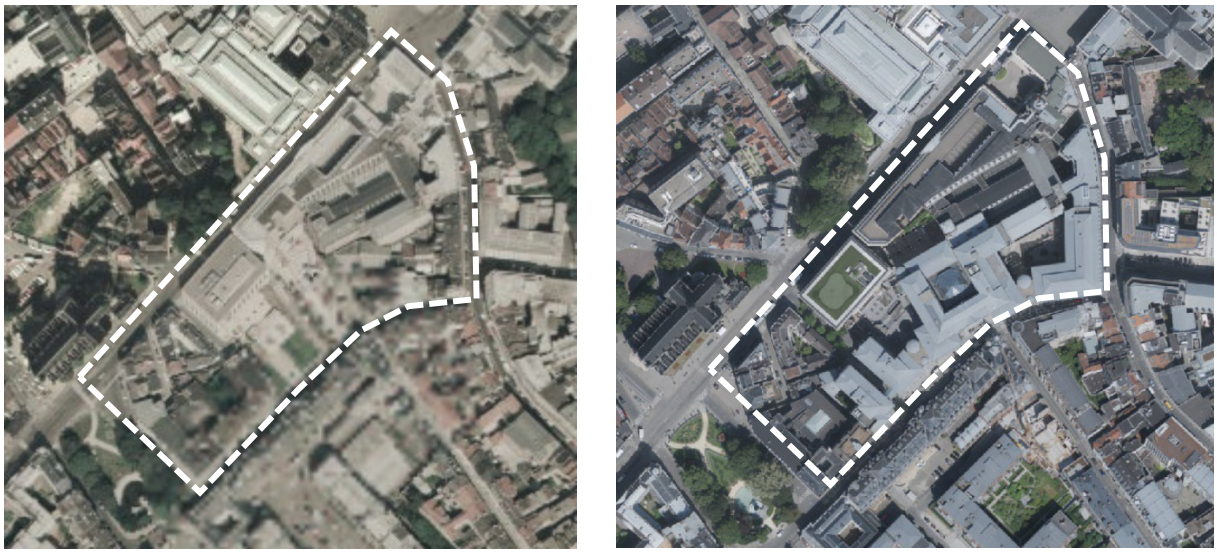
## 1.3 Doelstellingen van het BBP

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



*Luchtfoto's uit 1971 en 1977. (Bruciel)*

De luchtfoto uit 1971, voordat het BBP werd goedgekeurd, toont dat de perimeer van het BBP volledig verstedelijkt was, met uitzondering van de hoek Regentschapstraat/Vierheemskinderenstraat (afgebroken in de jaren 1960). De binnenkant van de blokken waren ook dichtbebouwd. Na de inwerkingtreding van het BBP zijn de effecten van de uitvoering ervan zichtbaar, met name de bouw van 'blok' A langs de Regentschapstraat, waardoor het blok wordt verdicht waar een braakliggend terrein gelegen was, en de buitengebruikstelling van de 2 straten (Vierheemskinderenstraat en Bodenbroekstraat) effectief maakt. Er is geen enkele ontdichting uitgevoerd overigens.



*Luchtfoto's uit 1987 en 2022. (Bruciel)*

In 1987 werd het deel van de perimeter dat 'blok' A verbond met de Karmelietenstraat afgebroken, wat verder ging dan wat was voorzien in het BBP, aangezien 4 te restaureren gebouwen ook werden afgebroken.

Vanaf 1996 had het gebouwde weefsel hetzelfde uitzicht als in de bestaande situatie. De afbraak-heropbouw van de gevels van de Karmelietenstraat heeft plaatsgevonden (met uitzondering van de laatste 2 gebouwen aan de kant van de Kleine Zavel) en strekt zich uit over een deel van de Naamsestraat. De inplanting van de nieuwe gebouwen komt niet precies overeen met het plan van het

BBP, noch binnenin het blok, noch op het niveau van de bouwlijn.

Als we kijken naar de bestaande situatie vóór de inwerkingtreding van het BBP en de bijbehorende verordeningen, kunnen we concluderen dat de doelstellingen die werden nagestreefd door de gemeenteraad, die het BBP in 1975 definitief heeft goedgekeurd, de volgende waren:

Op het vlak van bestemmingen:
- Installatie van een kantorencomplex op een deel van de perimeter;
- Behoud van de huisvesting op een deel van de perimeter, met een mix van handelszaken en voorzieningen;

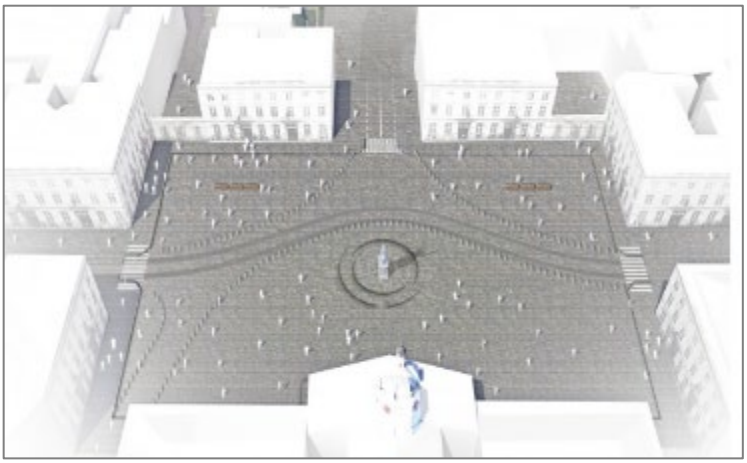
Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving: esthetische voorschriften
- Vrijwaring van het erfgoed op een deel van de perimeter;
- Vastleggen van de;
- Heropwaardering en ontdichting van de binnenkant van de blokken;
- Aanleg van een openbare esplanade op het bovenste niveau (dat van de karmelietenstraat, ~10m hoger dan de regentschapslaan) die de blokken van het kantorencomplex met elkaar verbindt.

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 Projecten

Er zijn geen grote projecten binnen het BBP Bank van Brussel.

Direct naast de perimeter van het BBP loopt een project voor de volledige heraanleg van het Koningsplein (het Beliris-project), waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt op 23/08/2023. Het doel van deze heraanleg is om de kwaliteit van deze openbare ruimte te verbeteren:



*3D-weergave van het project voor de heraanleg*

- Door een stuk als voetgangerszone in te richten en de voetgangers in staat te stellen zich deze zeer toeristische plaats opnieuw toe te eigenen;
- Door de rijbanen aan te passen om de huidige situatie te verduidelijken en de veiligheid van de gebruikers te verhogen;
- Door de aula magna onder het plein opnieuw waterdicht te maken;
- Door een scenografische verlichting te installeren om de neoklassieke gebouwen uit de 18e eeuw op het Koningsplein en het Museumplein in de kijker te zetten waaronder ook het MIM, Bozar en Oldmasters Museum in de Ravensteinstraat en de Coudenberg.

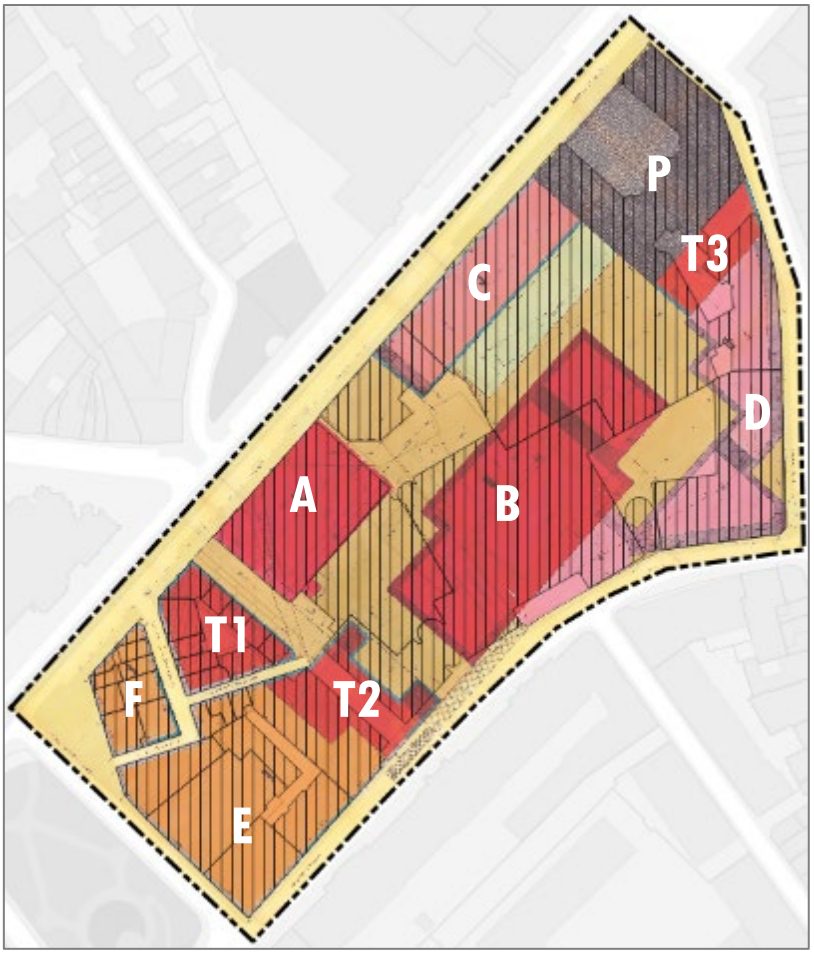
# 2 Analyse van de bestaande situatie

## 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.

Voor de duidelijkheid en beknoptheid zullen we, om de zones op het BBP-plan te identificeren, naast de letters die aan de blokken in het BBP zijn toegewezen, de overgangszones aanduiden met T1, T2 en T3 en de 'beschermde zone' met de letter 'P', zoals op het onderstaande plan wordt getoond:




*Huidige inplantingen (bestaande gebouwen gearceerd) en bestemmingsplan van het BBP over elkaar heen gelegd met nummering*

### 2.1.1 Kantorencomplex

Blok A



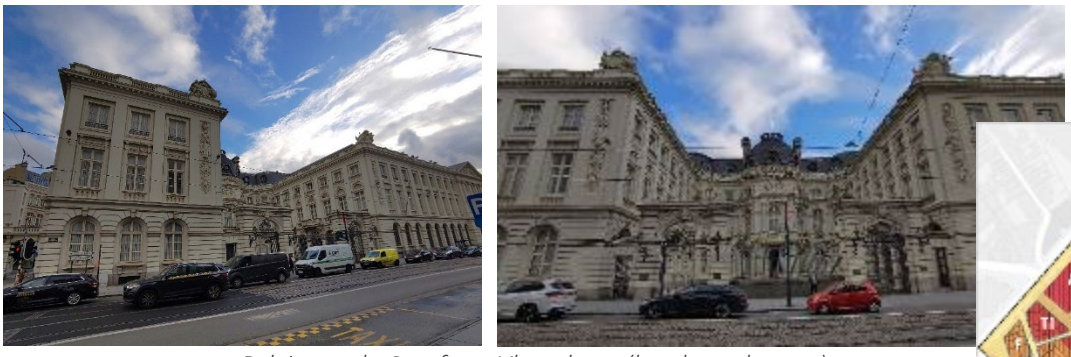

*Blok A, Regentschapsstraat nr. 4*

De zone wordt ingenomen door een kantoorgebouw waarvan de grondinname precies overeenkomt met de uiterste grenzen van blok A zoals voorzien in het plan. De door het BBP aanbevolen bouwhoogten worden ook gerespecteerd.

De materialen zijn licht van kleur en zwaar, en de architectuur van Blok A is in harmonie met de architectuur van de vleugel in de Regentschapsstraat, terwijl het een stijl heeft die bij de tijd past.

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

Zone P (beschermde zone - Paleis van de Graaf van Vlaanderen) en blok C



*Paleis van de Graaf van Vlaanderen (beschermde zone)*






*Blok C, Regentschapsstraat nr. 2.*

De zone V, of 'beschermde zone', wordt nog steeds ingenomen door het voormalige 'Paleis van de Graaf van Vlaanderen'.

Blok C wordt ingenomen door de voormalige gebouwen van de Bank van Brussel, die bestonden voordat het BBP van kracht werd. De uitbreiding aan de zuidkant werd echter niet afgebroken, in tegenstelling tot de voorschriften van het BBP, waarin is voorzien dat er een openbare doorgang blijft bestaan. Het grote complex met het voormalige Paleis van de Graaf van Vlaanderen en de voormalige gebouwen van de Bank van Brussel wordt tegenwoordig gebruikt door het Rekenhof en is geklasseerd. Bovendien voorzag het BBP een herziening van de achterste grens van blok C, door het volume te verdikken tot 20,5 m ten opzichte van de rooilijn, wat niet is gebeurd. De gebouwen in het binnenste gedeelte van het blok, die bestemd waren om te verdwijnen in het BBP, zijn bewaard gebleven en werden geklasseerd.



*Deel gelegen tussen de blokken C en A, frontaal aan de Regentschapsstraat en bestemd om te verdwijnen volgens het BBP.*

De oorspronkelijke bouwhoogten en materialen van de blokken C en D werden gerespecteerd, zoals voorzien in het BBP.

## Blokken P, D en T3

De bestemmingen komen in grote lijnen overeen met wat is voorzien in het BBP: Kantoren zijn ingericht rechts van blok B en de gebouwen in blok D zijn een mix van kantoren en woningen, met handelszaken n op het gelijkvloers.



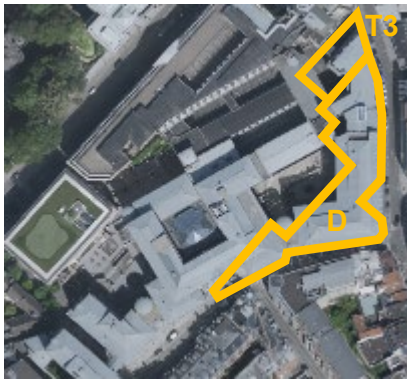
Blok B zou een geïsoleerd gebouw van 5 bouwlagen worden in het midden van het blok. Het zou verbonden worden met de Karmelietenstraat door middel van de volumes van blok D, met een lagere bouwhoogte (3 bouwlagen) dat de straatgevel heropbouwde tot aan de Naamsestraat en verder liep langs de Naamsestraat om vervolgens naar het Paleis van de Graaf van Vlaanderen te gaan via blok T3.

In de huidige situatie is te zien dat de inplantingen en fysieke kenmerken van de gebouwen in het BBP niet in alle opzichten zijn gerespecteerd:

- De inplanting van blok B is compleet anders dan wat was voorzien in het BBP. De gebouwen staan meer in lijn met de straat in plaats van een geïsoleerd blok binnen het blok te vormen. De bouwhoogten van 6 bouwlagen in de Karmelietenstraat reiken dus tot in het binnenblok van het blok, waardoor de drempel van 5 bouwlagen die in het BBP wordt voorgeschreven voor blok B wordt overschreden.




*Inplanting voorzien voor blok B in het BBP, gebaseerd op luchtfoto*




*Inplanting van de zones T3 en blok D voorzien in het BBP*



*Binnenplaats en gebouw bewaard in zone T3, tussen de nrs. 1 en 3 in de Naamsestraat*

- In zone T3 zijn het bestaande gebouw en de binnenplaats bewaard gebleven, in plaats van de openbare doorgang die naar de esplanade moest leiden onder een gebouw van 3 bouwlagen waarvan de architectuur bedoeld was als overgang tussen het Paleis van de Graaf van Vlaanderen en het nieuwe gebouw dat voorzien was in de Naamsestraat maar dat nooit het daglicht heeft gezien.
- In blok D zijn de mandelige bouwwerken langs de Naamsestraat behouden gebleven zoals ze waren voordat het BBP werd goedgekeurd. Zij volgen dus niet de inplanting die is voorzien in het plan, noch wat betreft de voorgevels van de gebouwen, die soms achter de rooilijn liggen, noch wat betreft de achterste grenzen van de gebouwen. De bestaande gebouwen in de Naamsestraat hebben 5 bouwlagen (en niet 3 zoals beoogd in het BBP). Er zijn nieuwe gebouwen toegevoegd in dezelfde geest in de Karmelietenstraat, maar met 5 bouwlagen voor het hoekgebouw en 6 bouwlagen in de Karmelietenstraat, d.w.z. het dubbele van wat was voorzien in het BBP in deze straat.



*Blok D dat de hoek vormt tussen de Karmelietenstraat (links) en de Naamsestraat (rechts).*



*Blok D, Karmelietenstraat.*

Voor de bouw van een deel van de blokken B en D zou een deel van het complex van het Rekenhof, dat momenteel geklasseerd is, afgebroken moeten worden.

### 2.1.2 Woonblokken

#### Blok E en blok T2

Langs het plein van de Kleine Zavel en de Zesjonkmansstraat zijn de *in het BBP te behouden of te restaureren gevels* behouden of gerestaureerd. Het behoud van de gevels op nr. 24 (26 in het BBP) en 22 (24 in het BBP) in de Vierheemskinderenstraat werd ook gerespecteerd, maar niet die op nr. 18 (22 in het BBP). De bestemmingen als woon- en kantoorruimte lijken gerespecteerd te zijn. De bouwhoogten werden ook behouden. Er werden maar weinig bijgebouwen afgebroken, maar het is moeilijk te zeggen waarom: was het omdat ze een esthetische, architecturale, historische of artistieke waarde hadden die het behoud ervan rechtvaardigde, of was het omdat er geen grote renovatiewerkzaamheden werden uitgevoerd aan de overeenkomstige hoofdgebouwen?






*Blok E: Zesjonkmansstraat en Vierheemskinderenstraat*



*Blok E: Plein van de Kleine Zavel*

In de Karmelietenstraat werden de gevels die aangeduid waren als te behouden of te restaureren, afgebroken en vervangen door gebouwen die in het verlengde liggen van de gebouwen in de Naamsestraat. Deze gebouwen hebben 6 bouwlagen (tegenover 3 of 4 bouwlagen in het BBP).




*Blok E: Karmelietenstraat 27 (41-45 in het BBP), gebouwen aangeduid als te restaureren in het BBP (links - foto's 1980, Bruciel) en gebouwen na heropbouw (rechts).*

Het BBP werd dus niet gerespecteerd, noch wat betreft de voorschriften op het vlak van behoud, noch wat betreft de bouwhoogten. Wat de bestemming betreft, volgens de informatie van de stedenbouwkundige vergunningen van de Stad Brussel, is woonruimte aanwezig, als aanvulling bij de kantoorruimten in deze gebouwen. Volgens het BBP kon alleen het bestaande kantoor in de blokken E en T2 behouden blijven, wat niet het geval lijkt te zijn (ongeveer 8%).

Deze gebouwen staan namelijk in de overgangszone T2, waar het maximumaantal bouwlagen dat is toegestaan door het BBP (4), wordt overschreden. In deze zone T2 zouden de binnenplaatsen en tuinen als gevolg van de drainage van de binnenkant van het blok minstens 1/5 van de totale oppervlakte van deze zone moeten uitmaken, wat niet het geval lijkt te zijn (ongeveer 8%).

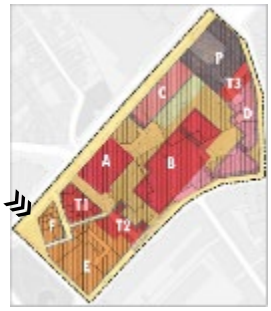
De gebouwen zijn ingepland op de rooilijn voorzien in het BBP, maar de gevels die uitkijken op de openbare doorgangen binnen het blok, komen niet overeen met de voorgeschreven grenzen van de gebouwen. De zones voor openbare doorgang wijken in werkelijkheid ook af van het plan.

### Blok F

De voorgeschreven bestemmingen in zone F (woningen en handelszaken) lijken er te worden gerespecteerd. De gevels die in het BBP zijn aangeduid als te behouden of te restaureren werden behouden of gerestaureerd. De bouwhoogten werden ook behouden. Ook hier werden weinig of geen bijgebouwen afgebroken.



*Blok F: Zesjonkmansstraat*






*Blok F: Regentschapsstraat*



*Blok F: Plein van de Kleine Zavel*

## Zone T1

De bestemmingen als woon- en handelszaken lijken gerespecteerd te zijn. De voorgeschreven bouwhoogten zijn ook gerespecteerd in het hele blok. De gebouwen zijn goed op de rooilijn ingeplant.

Langs de Zesjonkmansstraat zijn de in het BBP te behouden of te restaureren gevels behouden of gerestaureerd. Dit is niet het geval voor de 3 gevels van de panden in de Vierheemskinderenstraat 13 (nrs. 15 tot 19 in het BBP), die werden heropgebouwd in het verlengde van de overgangsarchitectuur die uitgeeft op het kantorencomplex.



*Zone T1: Te behouden of te restaureren gevels, Zesjonkmansstraat (links), Vierheemskinderenstraat 13 (rechts)*

In deze nieuwbouwzone, waar de architectuur een harmonieuze overgang moet vormen met de architectuur van het kantorencomplex, worden de esthetische voorschriften (dezelfde materialen als in de blokken A, B en D) over het algemeen gerespecteerd.

De zone met privétuinen die in het BBP tussen de achtergevels is voorzien, is inderdaad aangelegd, maar vertegenwoordigt niet 1/5 van de totale oppervlakte van het blok (ongeveer 15%).



*Zone T1: nieuwbouwzone, Vierheemskinderenstraat 3-9*



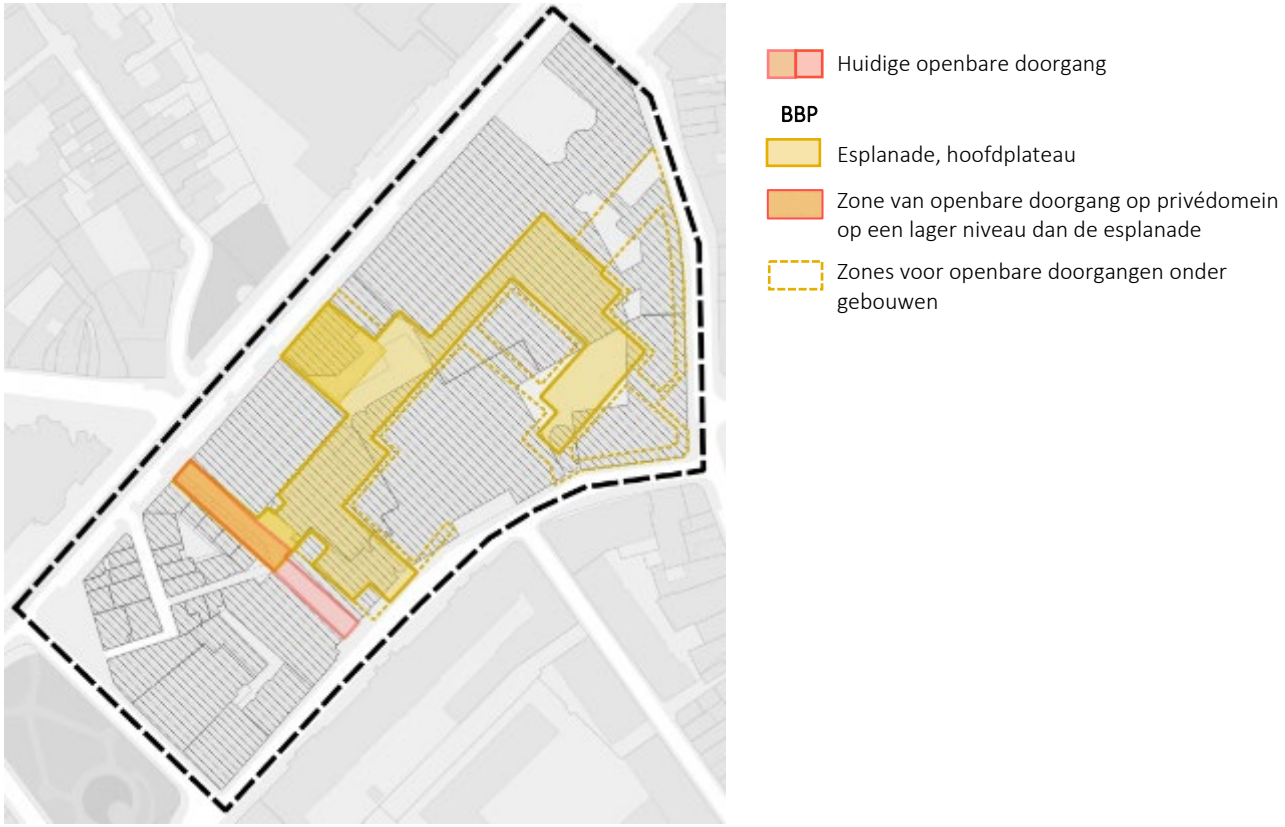
*Zone T1: nieuwbouwzone, Regentschapsstraat 20-22*



*Zone T1: vergroend binnenblok*

### 2.1.3 Zone bestemd voor het inrichten van openbare doorgangen

In het BBP wordt een netwerk van openbare doorgangen binnen het kantorencomplex opgelegd.




*Zones bestemd voor openbare doorgangen in het kantorencomplex van het BBP (in geel) en huidige openbare doorgang (in rood)*

De volgende elementen kunnen worden onderscheiden:

- De zone van de esplanade vormde het hoofdplateau en bevond zich op hoog niveau (64.70), d.w.z. het niveau van de Karmelietenstraat. Deze zone werd niet uitgevoerd zoals voorzien, aangezien de gebouwen die de contouren ervan bepaalden, niet werden gebouwd zoals voorzien in het BBP. In de praktijk wordt deze zone ingenomen door gebouwen of binnenplaatsen die niet de kenmerken

hebben die in het BBP zijn gedefinieerd (aanwezigheid van trappen, geen echte openbare doorgang, enz.). De esplanade moest uitgeven op de Karmelietenstraat, maar dat is niet het geval. De kruising tussen de Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat bevindt zich in feite buiten de voorziene zone voor openbare doorgang en neemt de vorm aan van een monumentale trap aan de kant van de Karmelietenstraat, wat duidelijk in strijd is met het voorschrift van het BBP dat in alle openbare doorgangen *„de nodige hellingen zijn voorzien zodat de mensen met een handicap zich gemakkelijk kunnen verplaatsen op de plateaus en in de gebouwen van de zone*".



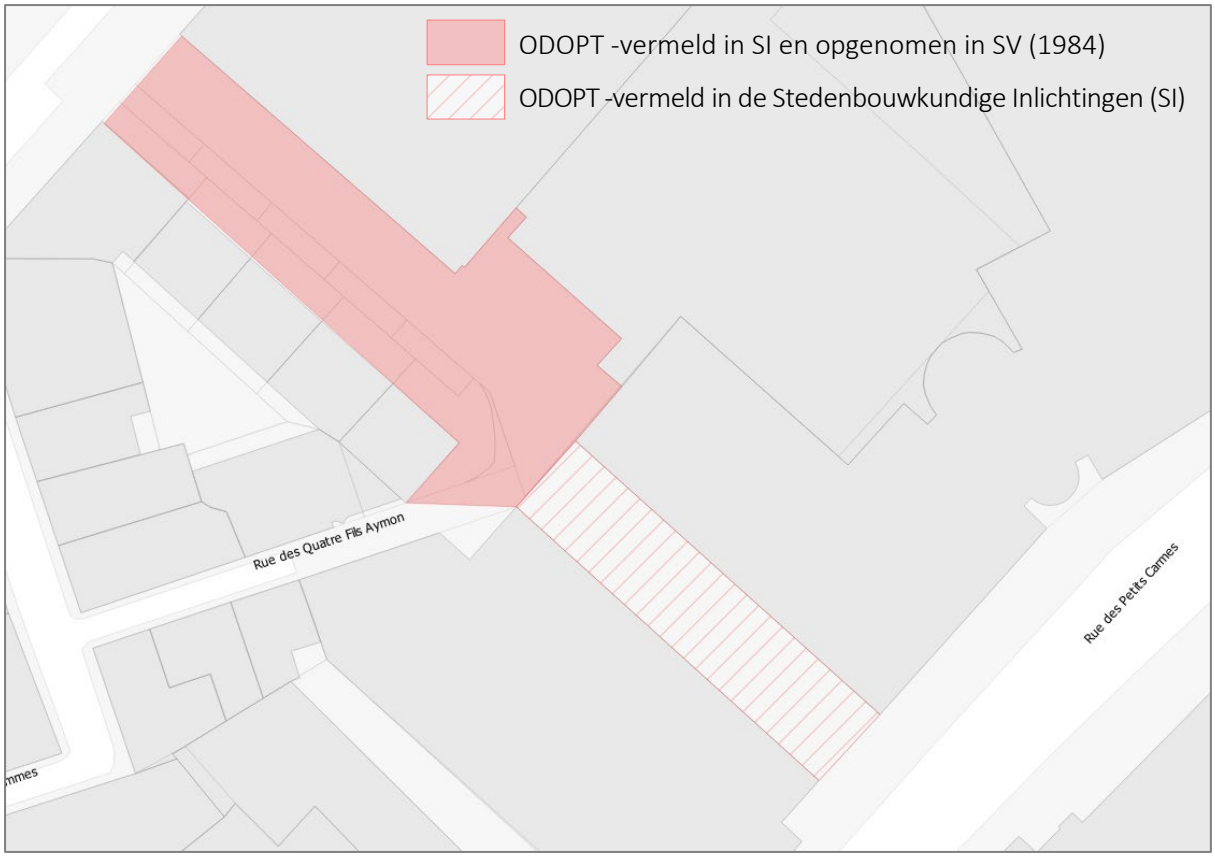
*Openbare doorgang die de Regentschapsstraat verbindt met de Karmelietenstraat*

- Secundaire verbindingsplatforms zijn voorgeschreven op een tussenliggend niveau, die de Esplanade en de Regentschapsstraat met elkaar verbinden. In werkelijkheid:
  - Het plateau voorzien tussen de blokken A en C, bijna 10 m lager dan de esplanade, werd niet aangelegd vanwege het behoud van het gebouw;
  - De doorgang ter hoogte van de Vierheemskinderenstraat voldoet aan de voorschriften van het BBP (8 m lager dan de esplanade, waardoor de toegang tot de parkeerplaatsen onder de esplanade wordt mogelijk gemaakt).



*Openbare doorgang via de Vierheemskinderenstraat en ingang van de parkeerplaats.*

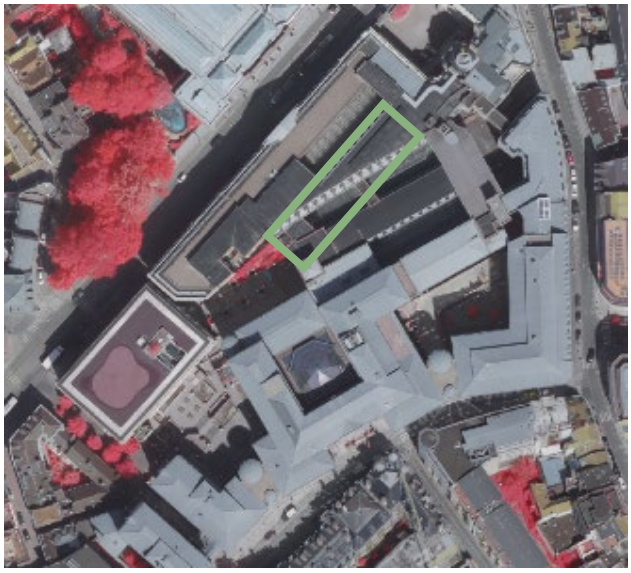
- De overdekte gangen onder de gebouwen van het kantorencomplex werden niet gebouwd of zijn niet vrij toegankelijk voor het publiek;
- De zone die was voorbehouden voor de aanleg van een voetgangersoversteekplaats zoals voorzien in het BBP onder de Regentschapsstraat (grenzend aan blok C), werd niet gerealiseerd.




*Huidige openbare doorgang op privéterrein*

### 2.1.4 Zone voor privétuinen

De zone voor privétuinen, voorgeschreven in het BBP in een zone die werd bebouwd toen het BBP werd goedgekeurd, werd niet gerealiseerd. Deze zone maakt deel uit van het beschermde monument van het Rekenhof.



*Vegetatie (infraroodsatellietbeeld van 2022, Brugis) en zone voor tuinen voorzien in het BBP in groen.*

### 2.1.5 Zone voor wegen

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

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

De perimeter van het BBP is ontwikkeld, maar veel voorschriften werden niet gerespecteerd voor het kantorencomplex. Immers, het concept van een esplanade die de kantoorgebouwen met elkaar verbindt, zoals voorzien in het BBP, werd niet gerealiseerd, net zomin als het netwerk van openbare doorgangen. De inplanting op de rooilijn, de grens van de gebouwen binnen het complex en de bouwhoogten werden niet overal gerespecteerd. Als gevolg hiervan zijn sommige van de door het BBP aanbevolen afbraakwerkzaamheden op verschillende plaatsen niet uitgevoerd: dit is het geval langs de Naamsestraat en de Regentschapsstraat (tussen de blokken A en C).

Omgekeerd werden op een meer lokaal niveau sommige gebouwen, aangeduid als te behouden in het BBP, afgebroken of ingrijpend verbouwd. Dit is het geval voor de gebouwen in de Karmelietenstraat 27 (nrs. 41-45 in het BBP), de Vierheemskinderenstraat 13 en 18 (nrs. 15-19 en 22 in het BBP) en de Zesjonkmansstraat 3 en 4.

Wat de woonblokken betreft, werd het BBP over het algemeen gerespecteerd, met uitzondering van de hierboven vermelde afbraakwerken.

## 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)

Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse van GBP/BBP, is het belangrijk eraan te herinneren dat het BBP in 1975 werd goedgekeurd, d.w.z. vóór de intrede van het sectorplan. Het gebruikte concept van huisvesting (synoniem voor woonruimte) is daarom hetzelfde als dat in het GBP. Het concept van woonruimte in het BBP omvat dus geen hotel.

We herinneren er ook aan dat het BBP werd goedgekeurd meer dan 25 jaar voordat het GBP werd goedgekeurd 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 de doelstellingen van het GBP niet ondermijnt.

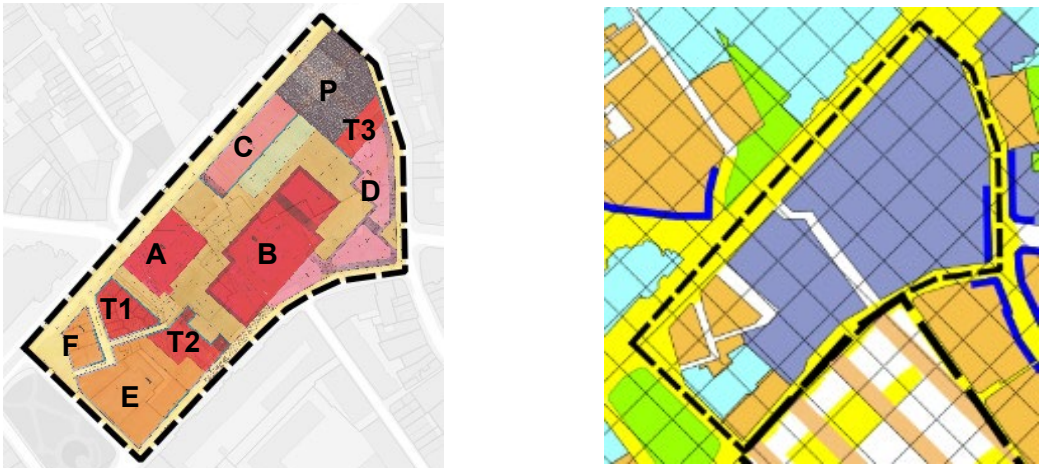



*Perimeter van het BBP tegen de achtergrond van het plan van het GBP.*

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

- Een administratiegebied dat het grootste deel van de perimeter bestrijkt;
- Typisch woongebieden ten zuidwesten van de perimeter;
- Een gebied van collectief belang of van openbare diensten;
- Een Lint voor handelskernen (LHK), dat betrekking heeft op een aantal gebouwen langs de Naamsestraat;
- Structurerende ruimten: Regentschapsstraat, Naamsestraat en Karmelietenstraat;
- De GCHEWS (Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing) die de hele Vijfhoek bestrijkt.

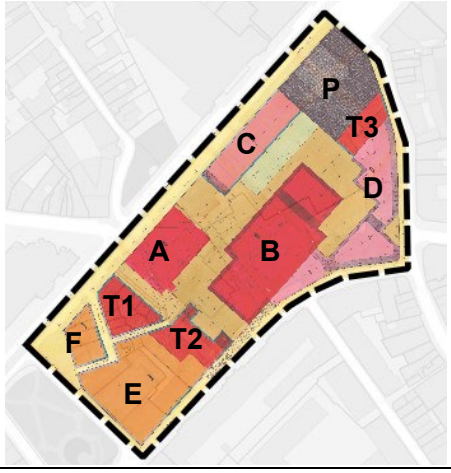
Hier beschrijven we de bijzonderheden van de perimeter met betrekking tot de voorschriften van het BBP, per zone van het GBP.




*Bestemmingsplan van het BBP en kaart van de bodembestemmingen van het GBP*

Twee gevallen kunnen zich voordoen:
- (Geval 1) Het BBP specificeert het GBP en voldoet eraan: 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).

Blokken A en B

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| **Art. 2 Bestemming van de bouwzones**<br>2.2. *„De blokken A-B-C zijn bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze blokken kan ook bestemd zijn voor handel. „*<br><br>Verder worden in **artikel 3** voorwaarden voorgeschreven, waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen om een zekere mate van harmonie met de bestaande omgeving te verzekeren (hoogte, inplanting, materialen, enz.). | **Administratiegebied**<br>*Hoofdbestemming: Kantoor en woningen*<br><br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Hotelinrichtingen<br>- Voorzieningen<br>- Productieactiviteiten<br>- Handelszaken (beperkte m²)<br><br>**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 te richten gebouwen en installaties.*<br><br>*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* |

| BBP | GBP |
|---|---|
| | *aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht. "*<br><br>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 regelen van openbaarmaking. "* |

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (kantoor en woningen), maar is specifieker (Geval 1), in die zin dat:

- Woonruimte niet is toegestaan;
- Hotels niet zijn toegestaan;
- Enkel voorzieningen die complementair zijn met de kantoren, zijn toegestaan;
- Productieactiviteiten niet zijn toegestaan;
- Commerciële activiteiten enkel op het gelijkvloers van de gebouwen zijn toegestaan.

In tegenstelling tot het GBP (Geval 2) beperkt het BBP de oppervlakten voor handelszaken n niet.

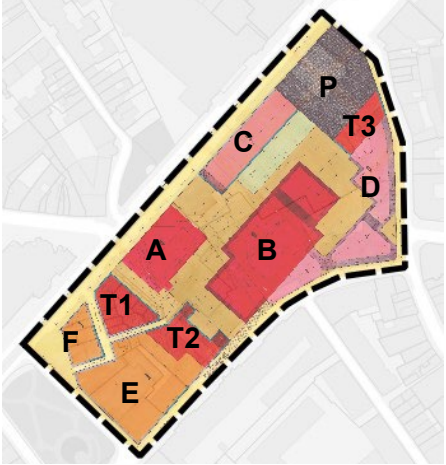
⇨ In geval van opheffing van het BBP blijft kantoorruimte een hoofdbestemming. De opheffing van het BBP zal echter een grotere mix van toepassingen mogelijk maken, waaronder huisvesting, productieactiviteiten en hotels. Aangezien het GBP een beperkte oppervlakte voorziet voor de handelszaken n, zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing van dit element (geen beperking van de oppervlakten voor handelszaken) verduidelijken.

IMPACT op de bouwkwaliteiten

Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de opwaardering van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS en via de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken, 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. De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op de harmonie van de gebouwen met hun omgeving beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en zijn daarom van belang voor het BBP. Hierbij moet niettemin worden benadrukt dat de toepassing van principe van goede ruimtelijke ordening en de naleving van het omliggende bouwkader evenals het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing zijn.

Blokken C en P (Beschermde zone)

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| **Art. 2 Bestemming van de bouwzones**<br>2.2. *„De blokken A-B-C zijn bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze blokken kan ook bestemd zijn voor handel.”.*<br>2.6. *„De beschermde zone is bestemd voor kantoren met hun publieke of private toebehoren. Het gelijkvloers van deze zone kan ook bestemd worden voor handel”.*<br><br>Verder wordt in **artikel 3** het behoud van het Paleis van de Graaf van Vlaanderen, voorwaarden voor het herontwerpen van de gevels en de aanleg van de vleugel in de Regentschapsstraat voorgeschreven. | **Administratiegebied:**<br>*Hoofdbestemming: Kantoor en woningen*<br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Hotelinrichtingen<br>- Voorzieningen<br>- Productieactiviteiten<br>- Handelszaken (beperkte m²)<br><br>**Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven) |

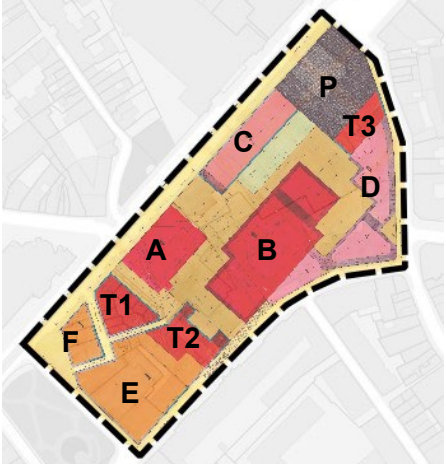
**IMPACT op de bestemmingen:** Idem zones A en B

**IMPACT op de bouwkwaliteiten:**

Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot het behoud en de opwaardering van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).

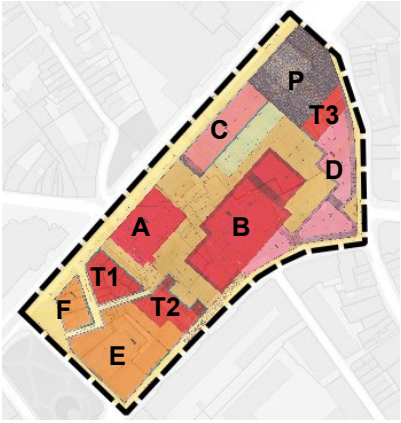
⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiende kwaliteiten via het besluit tot klassering aangaande de blokken C en P (en meer bijkomstig via de GCHEWS en de zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken). De specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen evenwel niet langer door het BBP worden geregeld, maar door het besluit tot klassering van het Rekenhof. De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op het behoud van het erfgoed en de harmonie van de gebouwen met hun omgeving beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen, maar vormen geen uitdaging van het BBP meer, aangezien ze nu geklasseerd zijn.

Blok D

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| **Art. 2 Bestemming van de bouwzones**<br>2.3. *Het blok D [...]bestemd voor handel op het gelijkvloers en hetzij voor kantoren hetzij voor woningen op de verdiepingen, met hun publieke of private toebehoren.*<br><br>Verder worden in **artikel 3** voorwaarden voorgeschreven, waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen om een zekere harmonie met de bestaande omgeving te verzekeren (hoogte, inplanting, materialen, enz.).<br><br>De configuratie van de zone D veronderstelt de afbraak van het bestaande weefsel, waarvan momenteel slechts een klein deel is geklasseerd. | **Administratiegebied**<br>*Hoofdbestemming: Kantoor en woningen*<br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Hotelinrichtingen<br>- Voorzieningen<br>- Productieactiviteiten<br>- Handelszaken (beperkte m²)<br><br>**Lint voor handelskernen (LHK)**<br>Voorrang voor handelszaken op het gelijkvloers, m² beperkt<br><br>**Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven) |
| **IMPACT op de bestemmingen:**<br>Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (kantoor en woningen en in LHK: handelszaken), maar is specifieker (Geval 1), in die zin dat:<br>- Hotels niet zijn toegestaan;<br>- Enkel voorzieningen die complementair zijn met de kantoren of woonruimte, zijn toegestaan.<br>- Productieactiviteiten niet zijn toegestaan;<br>- Commerciële activiteiten enkel zijn toegestaan op het gelijkvloers van de gebouwen en ze voorrang geeft op deze plaats (in het GBP hebben commerciële activiteiten alleen voorrang ter hoogte van het LHK);<br>In tegenstelling tot het GBP (Geval 2) beperkt het BBP de oppervlakten voor handelszaken niet.<br><br>⇨ In geval van opheffing van het BBP blijven de kantoren en woningen de hoofdbestemmingen, maar de handelszaken zal dat enkel zijn ter hoogte van het LHK. De opheffing van het BBP zal echter een grotere mix mogelijk maken door ook de vestiging van productieactiviteiten en hotels toe te staan en door de voorzieningen te diversifiëren. De opheffing van het BBP zal de impliciete opheffing verduidelijken van die elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP (geen | |

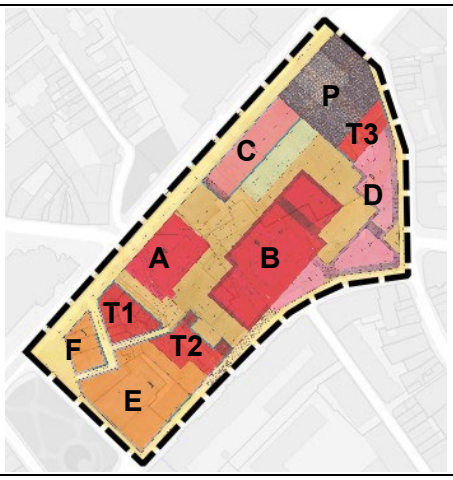
| BBP | GBP |
|---|---|
| beperking van de oppervlakten voor handelszaken).<br><br>**IMPACT op de bouwkwaliteiten:**<br>Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de opwaardering van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).<br><br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via het besluit tot klassering voor een deel van blok D (dat niet meer afgebroken zal kunnen worden), via de GCHEWS en via de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken (evenals via de wettelijke inventaris voor bepaalde gebouwen), 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. | |

Zone T3 ('overgangszone tussen blok D en de beschermde zone')

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| **Art. 2 Bestemming van de bouwzones**<br>2.3. *[…] het overgangsblok […] [T3] bestemd voor handel op het gelijkvloers en hetzij voor kantoren hetzij voor woningen op de verdiepingen, met hun publieke of private toebehoren.*<br><br>Daarnaast worden in **artikel 3** de voorschriften opgesomd, waaraan de gebouwen van de overgangszones moeten voldoen om een zekere harmonie te verzekeren tussen de behouden gebouwen en de nieuwe gebouwen (aansluitende architectuur, daken). | **Administratiegebied:**<br>*Hoofdbestemming: Kantoor en woningen*<br><br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Hotelinrichtingen<br>- Voorzieningen<br>- Productieactiviteiten<br>- Handelszaken (beperkte m²)<br><br>**Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven) |
| **IMPACT op de bestemmingen:** idem blok D<br><br>**IMPACT op de bouwkwaliteiten:**<br>Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de opwaardering van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).<br><br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal rekening worden gehouden met de culturele, historische, | |

| BBP | GBP |
|---|---|
| esthetische of verfraaiende kwaliteiten via het besluit tot klassering, waardoor dat blok beschermd is tegen afbraak (en meer bijkomstig via de GCHEWS en de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken). De specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen evenwel niet langer door het BBP worden geregeld, maar door het besluit tot klassering van het Rekenhof. | |

Blokken E en F

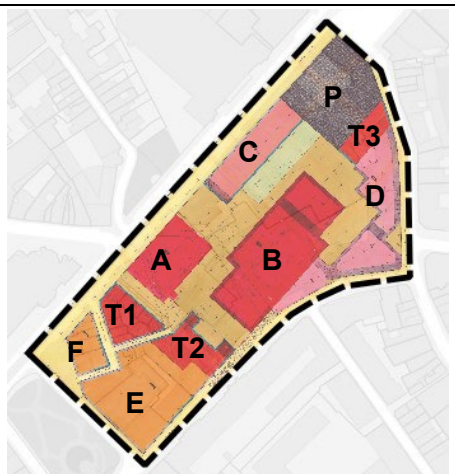
| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| **Art. 2 Bestemming van de bouwzones**<br>*2.4 en 2.5 Blok E en [...] F [...] zijn bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren. De bestaande kantoren in blok E [en F] kunnen er behouden blijven.*<br><br>Verder wordt in **artikel 3** het volgende voorgeschreven:<br>- Voorwaarden waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen om een zekere mate van harmonie met de bestaande omgeving te verzekeren (hoogte, inplanting, materialen, enz.);<br>- Instandhoudingsvoorwaarden voor bestaande gebouwen waarvan de gevels behouden of gerestaureerd moeten worden (gevels, daken, volumes, architecturale en decoratieve elementen) en waar de bijgebouwen van slechte kwaliteit afgebroken moeten worden. | **Typisch woongebieden:**<br>*Hoofdbestemming: Huisvesting*<br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Voorziening (beperkte m²)<br>- Productieactiviteiten (beperkte m²)<br>- Kantoren (beperkte m²)<br>- Handelszaken (beperkte m², gelijksvloer)<br>- Hotels (beperkt aantal kamers)<br><br>**Gebied van collectief belang of van openbare diensten:**<br>*Hoofdbestemming: Voorzieningen*<br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Woningen, met SRO<br>- Handelszaken (als aanvulling bij de voorzieningen of woningen), met SRO<br><br>**Administratiegebied:**<br>*Hoofdbestemming: Kantoor en woningen*<br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Hotelinrichtingen<br>- Voorzieningen<br>- Productieactiviteiten<br>- Handelszaken (beperkte m²) |

<table>
<tr><th>BBP</th><th>GBP</th></tr>
<tr><td></td><td>Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS) (zie hierboven)<br><br>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, z ijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. ”</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT op de bestemmingen:<br>Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (woning, kantoor en voorziening), maar is specifieker (Geval 1), in die zin dat:<br>- Productieactiviteiten niet zijn toegestaan in de Typisch woongebieden en Administratiegebieden van het GBP;<br>- Nieuwe kantoren niet zijn toegestaan in de Typisch woongebieden en Administratiegebieden van het GBP;<br>- Hotels niet zijn toegestaan in de Typisch woongebieden en Administratiegebieden van het GBP;<br>- Enkel voorzieningen die complementair zijn met de woningen of handelszaken n, zijn toegestaan.<br><br>In tegenstelling tot het GBP (Geval 2), wordt in het BBP:<br>- Geen voorziening opgelegd in de zone voor voorzieningen van het GBP (er wordt voorrang gegeven aan woningen en handelszaken);<br>- Het behoud van de bestaande kantoren in de zone voor voorzieningen van het GBP toegestaan;<br>- De oppervlakten voor handelszaken in de zones voor woningen en voorzieningen van het GBP niet beperkt;<br>- De handelszaken en op het gelijkvloers in het typisch woongebied van het GBP niet beperkt;<br>- De oppervlakten van voorzieningen in het typisch woongebied van het GBP niet beperkt;<br><br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal wonen altijd een hoofdbestemming zijn in blok F en in een deel van blok E, via de hoofdbestemming van de Typisch woongebieden het administratiegebied van het GBP. Wonen blijft overal mogelijk. Handel zal niet langer een hoofdbestemming zijn in het typisch woongebied, noch in de zone voor voorzieningen, noch in de Administratiegebied, maar het zal wel nog altijd mogelijk zijn. De opheffing van het BBP zal echter een grotere mix mogelijk maken, door de voorrang voor voorzieningen in een zone op te leggen, door de installatie van kleine oppervlakten voor productieactiviteiten mogelijk te maken en door kantoren toe te staan in woonzone en in Administratiegebied. Bovendien zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP, verduidelijken.<br>Bovendien zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing van de elementen van het</td></tr>
</table>

| BBP | GBP |
|---|---|
| BBP die in strijd zijn met het GBP, verduidelijken.<br><br>IMPACT op de bouwkwaliteiten:<br>Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden uit te vaardigen met betrekking tot de opwaardering:<br>- Van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).<br>- Binnenkant van de blokken (art. 0.6).<br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS en via de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken (evenals via de wettelijke inventaris voor bepaalde gebouwen), 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.<br>Zodoende, in geval van opheffing, zullen de voorschriften voor het behoud of de restauratie van de gebouwen en/of gevels zoals gedefinieerd in het BBP dus niet langer van toepassing zijn, net zomin als de vereisten met betrekking tot de daken, het respect voor historische volumes, het behoud of de restauratie van de architecturale elementen en decoratieve interieurelementen. De voorschriften met betrekking tot de harmonieuze integratie van de nieuwe gebouwen in hun bebouwde omgeving zullen ook niet langer van toepassing zijn.<br>De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op het behoud van het erfgoed en de goede integratie van de gebouwen in hun omgeving beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en vormen dus uitdagingen voor het BBP.<br>⇨ Het voorschrift van het BBP om de bijgebouwen af te breken die geen esthetische of architecturale waarde hebben, zal ook niet meer van toepassing zijn. Het voorschrift 0.6 van het GBP is echter gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenkant van de blokken, met name vanuit een esthetisch en landschappelijk oogpunt, en op de aanleg van oppervlakken in volle grond. Dit is echter meer een zaak voor de GSV. | |

*SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking*

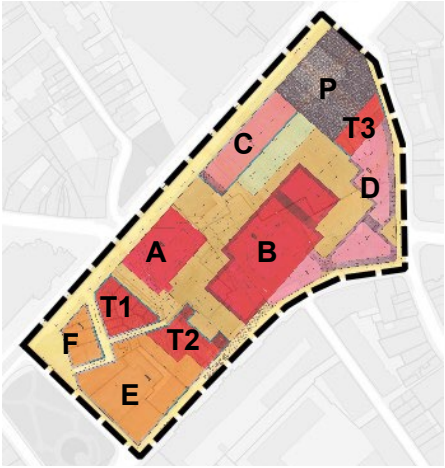
Blok T1

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| Art. 2 Bestemming van de bouwzones<br>*2.4 en 2.5 [...] de overgangsblokken [T1] zijn* | Woonzone:<br>*Hoofdbestemming: Huisvesting* |

<table>
<tr><th>BBP</th><th>GBP</th></tr>
<tr><td>bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren.<br><br>Verder wordt in artikel 3 het volgende voorgeschreven:<br>- Voorwaarden waaraan de gebouwen van de overgangszones moeten voldoen om een zekere harmonie te verzekeren tussen de behouden gebouwen en de nieuwe gebouwen (aansluitende architectuur, daken);<br>- Instandhoudingsvoorwaarden voor bestaande gebouwen waarvan de gevels behouden of gerestaureerd moeten worden (gevels, daken, volumes, architecturale en decoratieve elementen) en waar de bijgebouwen van slechte kwaliteit afgebroken moeten worden;<br>- Een minimumaandeel van binnenplaatsen en tuinen.</td><td>Secundaire bestemmingen:<br>- Voorziening (beperkte m²)<br>- Productieactiviteiten (beperkte m²)<br>- Kantoren (beperkte m²)<br>- Handelszaken (beperkte m², gelijksvloer)<br>- Hotels (beperkt aantal kamers)<br><br>Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS) (zie hierboven)<br><br>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 regelen van openbaarmaking.”</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT op de bestemmingen:<br>Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (woningen), maar is specifieker (Geval 1), in die zin dat:<br>- Hotels niet zijn toegestaan;<br>- Enkel voorzieningen die complementair zijn met de woningen of handelszaken n, zijn toegestaan;<br>- Productieactiviteiten niet zijn toegestaan;<br>- Nieuwe kantoren niet zijn toegestaan.<br><br>In tegenstelling tot het GBP (Geval 2), wordt in het BBP:<br>- De oppervlakten voor handelszaken en voorzieningen niet beperkt;<br>- De handelszaken op het gelijkvloers niet beperkt.<br>- Ondanks de opheffing van het BBP zal wonen altijd een hoofdbestemming blijven via de hoofdbestemming van het typisch woongebied in het GBP. Handel zal niet langer een hoofdbestemming zijn, maar zal wel nog altijd mogelijk zijn. De opheffing van het BBP zal in dit complex echter een grotere mix mogelijk maken, door de installatie van kleine oppervlakten voor productieactiviteiten en kantoren mogelijk te maken. Bovendien zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP, verduidelijken.<br><br>IMPACT op de bouwkwaliteiten:<br>Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden uit te vaardigen met betrekking tot de opwaardering:<br>- Van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).<br>- Binnenkant van de blokken (art. 0.6).<br><br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS en via de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken (evenals via de wettelijke inventaris voor</td></tr>
</table>

| BBP | GBP |
|---|---|
| bepaalde gebouwen), 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.<br>Zodoende, in geval van opheffing, zullen de voorschriften voor het behoud of de restauratie van de gebouwen en/of gevels zoals gedefinieerd in het BBP dus niet langer van toepassing zijn, net zomin als de vereisten met betrekking tot de daken, het respect voor historische volumes, het behoud of de restauratie van de architecturale elementen en decoratieve interieurelementen.<br>De voorschriften met betrekking tot de harmonieuze integratie van de nieuwe gebouwen in de bestaande gebouwde omgeving (overgangsarchitectuur) zullen ook niet langer van toepassing zijn.<br>De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op het behoud van het erfgoed en de goede integratie van de gebouwen in hun omgeving beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en vormen dus uitdagingen voor het BBP.<br>⇨ Het voorschrift van het BBP om de bijgebouwen af te breken die geen esthetische of architecturale waarde hebben, en om een groene zone te voorzien tussen de nieuwe en de behouden gebouwen binnenin het blok, zal ook niet meer van toepassing zijn. Het voorschrift 0.6 van het GBP is echter gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenkant van de blokken, met name vanuit een esthetisch en landschappelijk oogpunt, en op de aanleg van oppervlakken in volle grond. Daarnaast neemt de GSV ook de verantwoordelijkheid op zich voor de vergroeningsvereisten voor de binnenkant van de blokken. | |

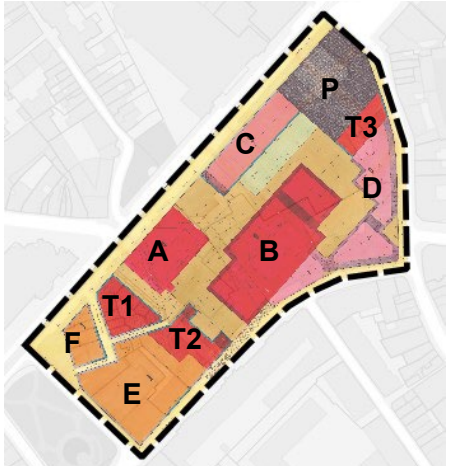
Zone T2

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| **Art. 2 Bestemming van de bouwzones**<br>*2.4 [...] het overgangsblok tussen blok B en [blok E] [...] is bestemd voor handel en woningen met hun publieke of private toebehoren.*<br><br>Verder wordt in **artikel 3** het volgende voorgeschreven:<br>- Voorwaarden waaraan de gebouwen van de overgangszones moeten voldoen om een zekere harmonie te verzekeren tussen de | **Administratiegebied:**<br>*Hoofdbestemming: Kantoor en woningen*<br>*Secundaire bestemmingen:*<br>- Hotelinrichtingen<br>- Voorzieningen<br>- Productieactiviteiten<br>- Handelszaken (beperkte m²)<br><br>**Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven) |

<table>
<tr><th>BBP</th><th>GBP</th></tr>
<tr><td>behouden gebouwen en de nieuwe gebouwen (aansluitende architectuur, daken);<br>- Instandhoudingsvoorwaarden voor gebouwen waarvan de gevels behouden of gerestaureerd moeten worden (gevels, daken, volumes, architecturale en decoratieve elementen, afbraak van de bijgebouwen van slechte kwaliteit);<br>- Een minimumaandeel van binnenplaatsen en tuinen.</td><td>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 regelen van openbaarmaking.”</td></tr>
<tr><td colspan="2">IMPACT op de bestemmingen:<br>Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (woningen en kantoor), maar is specifieker (Geval 1), in die zin dat:<br>- Kantoorruimte niet is toegestaan;<br>- Hotels niet zijn toegestaan;<br>- Enkel voorzieningen die complementair zijn met de woningen of handelszaken n, zijn toegestaan;<br>- Productieactiviteiten niet zijn toegestaan.<br>In tegenstelling tot het GBP (Geval 2) beperkt het BBP de oppervlakten voor handelszaken n niet.<br><br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal wonen altijd een hoofdbestemming blijven via de hoofdbestemming van het administratiegebied in het GBP. Handel zal niet langer een hoofdbestemming zijn, maar zal wel nog altijd mogelijk zijn. De opheffing van het BBP zal in dit complex echter een grotere mix mogelijk maken, door de installatie van kleine oppervlakten voor productieactiviteiten mogelijk te maken (en door het kantoor uitbreidingsmogelijkheden te bieden in die zone T2). Bovendien zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing van de elementen van het BBP die in strijd zijn met het GBP, verduidelijken (geen beperking van de oppervlakten voor handelszaken).<br><br>IMPACT op de bouwkwaliteit:<br>Het BBP preciseert het GBP door specifieke voorwaarden uit te vaardigen met betrekking tot de opwaardering:<br>- Van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwen in de perimeter (GCHEWS).<br>- Binnenkant van de blokken (art. 0.6).<br><br>⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS en via de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken, 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.<br>Zodoende, in geval van opheffing, zullen de voorschriften voor het behoud of de restauratie van de gebouwen en/of gevels zoals gedefinieerd in het BBP dus niet langer van toepassing zijn, net zomin als de vereisten met betrekking tot de daken, het respect voor historische volumes, het behoud of de restauratie van de architecturale elementen en decoratieve interieurelementen. Voor de zone T2 bestaat de enige gevel waarop het behoudsaspect van het BBP betrekking heeft (Karmelietenstraat nr. 27) momenteel echter niet meer. Er is dus geen erfgoeduitdaging meer in deze zone.<br>De voorschriften met betrekking tot de harmonieuze integratie van de nieuwe gebouwen in hun bebouwde omgeving zullen ook niet langer van toepassing zijn. Deze specifieke voorschriften van het BBP met het oog op de goede integratie van de gebouwen in hun omgeving,</td></tr>
</table>

| BBP | GBP |
|---|---|
| beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en vormen dus een uitdaging voor het BBP.<br>⇨ Het voorschrift van het BBP om de bijgebouwen af te breken die geen esthetische of architecturale waarde hebben, en om een zone voor binnenplaatsen en tuinen te voorzien, zal ook niet meer van toepassing zijn. Het voorschrift 0.6 van het GBP is echter gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenkant van de blokken, met name vanuit een esthetisch en landschappelijk oogpunt, en op de aanleg van oppervlakken in volle grond. Dit is echter meer een zaak voor de GSV. | |

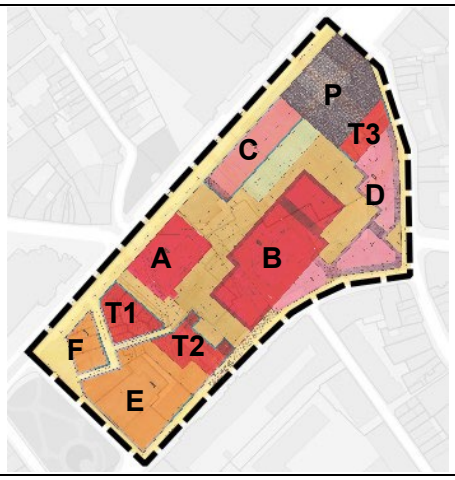
Zone bestemd voor openbare doorgang

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |
| Art. 6 Zone bestemd voor openbare doorgang<br>Het plan toont verschillende zones voor openbare doorgang: de esplanade en de verlengingen ervan naar de wegen (in oker op het plan) en de overdekte doorgangen die vooral gevormd worden door de inspringen het gelijkvloers (in grijs op het plan). Er is met name een zone bestemd voor een toegangshelling naar een voetgangersdoorgang onder de Regentschapsstraat (langs blok C).<br>Deze doorgangen vereisen de afbraak van de bestaande gebouwen, in het bijzonder een deel van de vleugel van het Paleis van de Graaf van Vlaanderen, dat momenteel geklasseerd is. | Het GBP suggereert het bestaan van een weg door de administratieve zone, maar dit komt niet overeen met het BBP, noch met de feitelijke bestaande situatie (zie titel “wegen” hier onder). |
| IMPACT<br>Aangezien de aanleg van de blokken van het BBP moest worden aangepast aan de aanwezigheid van de geklasseerde site van het Paleis van de Graaf van Vlaanderen en de doorgangen die in het plan van het BBP getekend zijn, niet zijn uitgevoerd zoals voorzien, is het plan van het BBP in dit opzicht achterhaald. De afschaffing van al deze openbare doorgangen als gevolg van de opheffing van het BBP is theoretisch gezien een uitdaging, maar in werkelijkheid is dit probleem beperkt, zo | |

| BBP | GBP |
|---|---|
| niet onbestaand. | |

Wegen

Het BBP reserveert **zones voor wegen**, waarvan de aanleg niet gedetailleerd is in de schriftelijke voorschriften. Ze komen overeen met de bestaande wegen en zijn opgenomen als structurerende ruimte in het GBP, met uitzondering van de Zesjonkmansstraat en de Vierheemskinderenstraat.
Het GBP maakt gewag van een weg die door het huizenblok loopt, **maar die komt overeen met het wegdek van de oude weg die de Karmelietenstraat verbond met de Regentschapsstraat en die in het onteigeningsplan van het BBP is ingeschreven als een 'af te schaffen weg'**.

| BBP | GBP |
|---|---|
|  |  |

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**:

- De afwezigheid van beperking van de oppervlakten van de secundaire bestemmingen in het typisch woongebied van het GBP, in het bijzonder de handelszaken (T1, E, F, waar het niet langer een hoofdbestemming zal zijn) en de voorzieningen (E, F, T1);
- De afwezigheid van beperking van de handelsoppervlakten in het administratiegebied van het GBP (A, B, C, D, T3, P) en in de zone voor voorzieningen van het GBP (E);
- De toestemming van de bestaande kantoren in zone voor voorzieningen van het GBP (E);
- Het niet opleggen van voorzieningen in zone voor voorzieningen (E);
- Het niet beperken van de handelszaken tot enkel het gelijkvloers in woonzone (E, F, T1);

Ze zal het ook mogelijk maken om de kwestie van de functies die niet worden vermeld in het BBP, te verduidelijken, wat zou kunnen leiden tot de veronderstelling dat ze niet zijn toegestaan (productieactiviteiten, hotels).

Overigens, aangezien het BBP **niet werd uitgevoerd zoals voorzien**, dat de voorgeschreven ontwikkelingen moesten worden aangepast gelet op de aanwezigheid van het geklasseerde monument dat het Rekenhof is, dat de algemene samenhang van het BBP daardoor is aangetast en dat het **grotendeels achterhaald is geworden**, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om het **wettelijke referentiekader voor de toekomstige projecten te verduidelijken**.

**De resterende uitdagingen** van de opheffing **in termen van bestemming** schuilen in:

- De mogelijkheid van een grotere mix van functies:
  - Door de vestiging van secundaire activiteiten toe te staan: productieactiviteiten en hotels;
  - Door het gamma voorzieningen in de zone voor voorzieningen van het GBP uit te breiden;
  - Door het administratiegebied van het GBP open te stellen voor woningen.
- Het verlies van precisie met betrekking tot de locatie van bepaalde bestemmingen:
  - De locatie van woningen in het administratiegebied van het GBP (E, T2);
  - De locatie van handelszaken enkel op het gelijkvloers in het administratiegebied van het GBP (D, T3)
- Het verlies van precisie met betrekking tot de soorten voorzieningen in de zone voor voorzieningen en in het typisch woongebied van het GBP (E, F);
- De mogelijkheid om kantoren te installeren in zone T2 en kleine kantoorruimten in zone E en F (maar dat is in de praktijk al het geval).

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.

De andere resterende uitdagingen als gevolg van de opheffing van het BBP houden voornamelijk verband met het verlies aan preciseringen met betrekking tot de **fysieke kenmerken van de gebouwde omgeving** die zijn voorzien in het BBP, d.w.z. de specifieke voorschriften gericht op het **behoud** en de harmonie van de gebouwen met de **omringende omgeving**.

Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS en via de verschillende zones voor erfgoedbescherming die de perimeter bestrijken (evenals via de wettelijke inventaris voor bepaalde gebouwen), 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.

De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op het behoud van het erfgoed en de goede integratie van de gebouwen in hun omgeving beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en **vormen dus uitdagingen voor het BBP**.

Omgekeerd zullen de gebouwen in de Naamsestraat die nu zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (zone D, Naamstraat nrs. 9 tot 25) niet langer onderworpen zijn aan het BBP, waarvan het plan slode afbraak veronderstelde. Het BBP is dus ook in dat opzicht verouderd en de **opheffing ervan zou gunstig zijn vanuit het oogpunt van erfgoed**.

De voorschriften met betrekking tot het behoud van het erfgoed Paleis van de Graaf van Vlaanderen en complex van het Rekenhof vormen niet langer een uitdaging, gezien het desbetreffende besluit tot klassering. Wij zijn daarom van mening dat de volgende elementen in aanmerking zijn genomen voor de geklasseerde delen: het behoud van het Paleis van de Graaf van Vlaanderen en zijn voorgevels, en de gevel van blok C aan de kant van de Regentschapsstraat; het gebruik van dezelfde architectuur in harmonie met de architectuur van het complex voor de andere gevels; respect voor het historische volume, de architecturale elementen en de decoratieve interieurelementen (blokken C en P).

We zien ook dat, vanuit een puur theoretisch oogpunt, de opheffing van het BBP een uitdaging zou kunnen vormen met betrekking tot de details van de al dan niet bebouwbare zones binnen de blokken,

aangezien het BBP in dit opzicht grotendeels achterhaald is, bestaat deze uitdaging in de praktijk niet. We wijzen erop dat dit meer een zaak is voor de GSV dan voor het GBP (zie analyse hieronder) en dat het algemene voorschrift 0.6 van de GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenkant van de blokken, van toepassing is. Het voorschrift van het BBP om de bijgebouwen af te breken die geen esthetische of architecturale waarde hebben, en om een zone voor binnenplaatsen en tuinen van ten minste 1/5 van de oppervlakte van de zone (O2) te voorzien, valt ook eerder onder de GSV, en ook hier zal het voorschrift 0.6 van het GBP gericht zijn op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenkant van de blokken, met name vanuit een esthetisch en landschappelijk oogpunt, en op de aanleg van oppervlakken in volle grond.

### 2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Blokken A, B, C, D, T3, P

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| Inplantingen | **Blokken A, C, T3, P en D**: Op de rooilijn aangeduid op het plan, die in werkelijkheid overeenkomt met de bouwlijn.<br><br>**Blok B**: Bouwlijn In achteruitbouw ten opzichte van de rooilijnen | Mandelige bouwwerken: Op de rooilijn of op de bouwlijn.<br>Aangezien de bestaande bouwlijn zich op de rooilijn bevindt, kan worden aangenomen dat de GSV op dit vlak een toereikend kader biedt.<br><br>Theoretisch zou de inplanting van het **blok B**, in achteruitbouw, een uitdaging vormen, maar gezien de veroudering van het BBP is dat in de praktijk niet echt het geval. |
| Bouwhoogten | **Blokken A en B**: Max. 5 bouwlagen<br><br>**Blokken D en T3**: Max. 3 bouwlagen, maximale hoogtes<br><br>**Blokken P en C**: Behoud van de bouwhoogten | De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de naastliggende bouwwerken.<br><br>**Blok A**: De bouwhoogten van de naastliggende bouwwerken aan de straatkant variëren algemeen tussen 3 en 4 bouwlagen in de Regentschapsstraat, d.w.z. bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met of lager zijn dan wat is voorgeschreven in het BBP voor blok A. De bouwhoogte van blok A wijzigt niet in geval van opheffing.<br><br>**Blokken B en D**: De bouwhoogte van de gebouwen op deze locatie mag niet toenemen, aangezien de hoogte van de gebouwen gedeeltelijk wordt beperkt door de aanwezigheid van het geklasseerde monument, het Rekenhof, en aangezien de gebouwen al de hoogste van het blok zijn |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| | | (6 bouwlagen, d.w.z. 1 tot 3 bouwlagen hoger dan voorzien in het BBP). De gebouwen in de Naamsestraat zijn ook hoger dan wat het BBP voorschrijft (5 bouwlagen tegenover 3 in het BBP). We merken op dat de bouwhoogten van de gebouwen aan de rand van het BBP niet hoger zijn dan 4 bouwlagen, behalve in de Naamsestraat (7 bouwlagen).<br><br>Blokken C, P, T3, (D): Geklasseerd monument<br><br>De GSV kan daarom worden beschouwd als een toereikend kader op dit gebied. |
| Diepten | Het BBP beperkt de diepte van de gebouwen op het plan. Het legt overdekte doorgangen op (galerijen gevormd door de inspringen het gelijkvloers) ter hoogte van de blokken B en D. | De GSV regelt de diepte van de mandelige bouwwerken ten opzichte van die van de naastliggende bouwwerken, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden.<br><br>Blokken C, P, T3, (B, D): Het BBP is verouderd wat betreft de diepte van de constructie als gevolg van de klassering van het Rekenhof.<br><br>Blok en resterende niet-geklasseerde delen van de blokken B en D: De configuratie van het perceel en de gebouwen maakt het moeilijk om de GSV toe te passen, maar gezien het verouderde karakter van het BBP ter hoogte van de esplanade, die niet werd aangelegd in overeenstemming met het Plan, is er geen uitdaging voor deze zones. |
| Architecturale samenstelling, esthetiek en dak | Het BBP onderscheidt:<br>- De beschermde zone en bouwzone waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn: Het legt regels vast voor het behoud van de gevels, de daken en het respect voor het historische volume, en moedigt de afbraak van de bijgebouwen zonder enige esthetische waarde aan.<br>- De overgangszones: Het legt | De GSV regelt de uitsprongen op de gevels op de rooilijn (0,12 m voor de eerste 2,5 meter en 1 m daarboven), maar niet de architecturale compositie.<br><br>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 mandelige bouwwerken, wat in de geest van het BBP is. |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| | regels vast voor de continuïteit van dakhellingen, legt een verbinding op tussen de blokken D en P en vereist dezelfde materialen als voor de blokken A en P.<br>- De zones van nieuwbouw: Het legt regels vast met betrekking tot de materialen en de modulatie van de gevels van de technische verdiepingen, de kleur en het type materialen van de blokken A, B en D. | De GSV bepaalt dat het dak profiel 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.<br>De GSV bevat geen enkele esthetische verplichting. |

IMPACT

De opheffing van het BBP zal geen impact hebben op het geklasseerde monument dat het Rekenhof is. De analyse richt zich daarom op de andere gebouwen.
Het plan van het BBP, en in het bijzonder het concept van de esplanade, is vandaag verouderd, wat betekent dat bepaalde theoretische uitdagingen in feite geen echte uitdagingen zijn.

De inplanting van blok B is niet langer een echte uitdaging, gezien de veroudering van het plan. Voor het overige, aangezien de bestaande bouwlijn zich op de rooilijn bevindt, kan worden aangenomen dat de GSV op dit vlak een toereikend kader biedt.

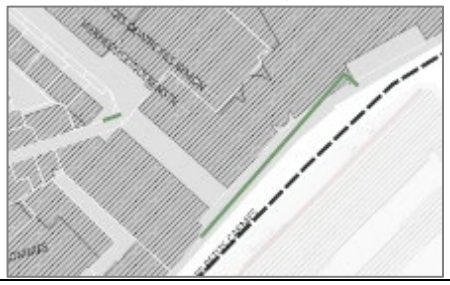
Wat de bouwhoogten betreft, zijn we van mening dat de GSV dit afdoend regelt (bouwhoogten beperkt door het geklasseerde monument, bewaarde gebouwen in de Naamsestraat hoger dan wat is voorgeschreven in het BBP, de bouwhoogten aan de rand van het BBP niet hoger dan 4 bouwlagen - behalve in de Naamsestraat).

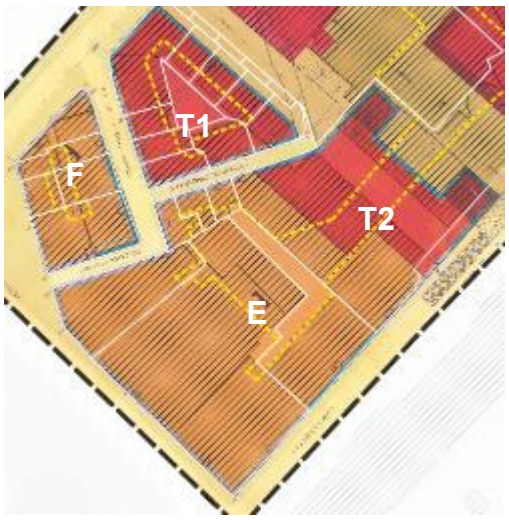
Wat betreft de diepte van de gebouwen, met betrekking tot de blokken C, V, T3, (D): aangezien het monument van het Rekenhof en het Paleis van de Graaf van Vlaanderen geklasseerd is en het BBP daar verouderd is, is de uitdaging van de opheffing nihil. Voor blok A en de niet-geklasseerde delen van B en D: de configuratie van het perceel en de gebouwen maakt de toepassing van de GSV complexe en deze theoretische uitdaging is dus volledig achterhaald. Voor het overige biedt de GSV een goed kader voor de diepte van de gebouwen, zelfs meer dan het BBP, aangezien de bestaande gebouwen vaak dieper zijn dan wat de GSV toelaat.

Wat de architecturale compositie betreft voor deze zones, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:
- Het onderscheid tussen de beschermde zone, de bouwzone waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, de overgangszones en de zones van nieuwbouw.
- De regels met betrekking tot architecturale compositie en het behoud voor deze zones. Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. Naast de geklasseerde goederen zijn 3 gebouwen van het blok opgenomen in de wettelijke inventaris (zie punt 2.2.3 en 4.1.2). We merken ook op dat een GCHEWS het geheel bestrijkt.

Het principe van de goede ruimtelijke ordening blijft overigens nog steeds van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften verouderd zijn.

Blokken E-T2, F en T1

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| Inplantingen | Op de rooilijn aangeduid op het plan, die in werkelijkheid overeenkomt met de bouwlijn.<br><br>Voor T1 en T2 langs de esplanade, in achteruit op de rooilijn: verplichte of uiterste bouwlijn, zoals aangeduid op het plan van aanleg. | Op de rooilijn of op de bouwlijn.<br><br>Voor T2 zijn de door het BBP gedefinieerde bouwlijnen langs de esplanade verouderd, aangezien de esplanade helemaal niet volgens het BBP is aangelegd. Aan de kant van de Karmelietenstraat zal de rooilijn die in het BBP was vastgelegd (en niet werd gerespecteerd) niet langer van toepassing zijn en de bouwlijn, die deze rooilijn niet heeft gerespecteerd, wordt de referentie voor de inplanting van de gebouwen.<br><br> |
| Bouwhoogten | Het plan vermeldt het aantal bouwlagen voor de nieuwe gebouwen en het aantal bouwlagen van de bestaande gebouwen die behouden moeten blijven:<br>- E-T2: 2 tot 4 bouwlagen, en soms 5 (Plein van de Kleine Zavel 4)<br>- F: 3 tot 4 bouwlagen, en soms 5 (Regentschapsstraat 26a)<br>- T1: 2 tot 3 bouwlagen. | De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de naastliggende bouwwerken.<br><br>E-T2: sommige gebouwen hebben tot 6 bouwlagen langs de Karmelietenstraat, andere hebben tot 4 bouwlagen aan de kant van de Vierheemskinderenstraat, in strijd met het BBP, waardoor het mogelijk wordt om de aangrenzende bouwhoogten op te trekken, met name op de hoek van de Karmelietenstraat en de Kleine Zavel en langs de Vierheemskinderenstraat (nr. 22).<br><br>F: de gebouwen grenzend aan het gebouw met 5 bouwlagen in de Keizerslaan zouden hun bouwhoogte met 1 bouwlaag opgetrokken kunnen zien worden.<br><br>T1: Slechts 3 gebouwen zouden met 1 bouwlaag verhoogd kunnen worden (van 2 naar 3 bouwlagen), Vierheemskinderenstraat 13 en Zesjonkmansstraat 10.<br><br>De GSV maakt het niet mogelijk om de bouwhoogten te beperken zoals het BBP |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| | | doet, maar de GSV biedt wel een toereikend kader op dit gebied, waarbij de mogelijkheden om de bouwhoogten te verhogen beperkt blijven. |
| **Diepten** | De diepte wordt bepaald door het behoud van bepaalde gebouwen (gevellijnen die behouden moeten blijven) en door het voorschrift dat de bijgebouwen zonder waarde afgebroken moeten worden.<br><br>Ter hoogte van het blok **T1** legt het BBP een minimumoppervlakte voor de zone voor privétuinen op van 1/5 van de totale oppervlakte van het blok. | In geval van opheffing regelt de GSV de diepte van de mandelige bouwwerken ten opzichte van die van naastliggende bouwwerken, zonder evenwel ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden.<br><br>Met betrekking tot de theoretische dieptes die krachtens de GSV van toepassing zouden zijn, kan worden gesteld dat de GSV een toereikend en zelfs beter kader biedt voor deze kwestie, aangezien het de dieptes in de meeste gevallen verder beperkt.<br><br> |
| **Architecturale samenstelling, esthetiek en dak** | Het BBP onderscheidt:<br>- **De beschermde zone en bouwzone waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn** : het legt regels vast voor het behoud van de gevels, de daken en het respect voor het historische volume, en moedigt de afbraak van de bijgebouwen zonder enige esthetische waarde aan.<br>- **De overgangszones (O2** en T3):De materialen en dakhelling van de nieuwe gebouwen zijn dezelfde als die van de bestaande gebouwen. | De GSV regelt de uitsprongen op de gevels op de rooilijn (0,12 m voor de eerste 2,5 meter en 1 m daarboven), maar niet de architecturale compositie.<br><br>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 mandelige bouwwerken, wat in de geest van het BBP is.<br><br>De GSV bepaalt dat het dakprofiel met maximaal 2 meter mag worden overschreden om de bouw van |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| | Een zone voor binnenplaatsen en tuinen wordt aangelegd binnenin het blok (minstens 1/5 van de totale oppervlakte van het blok).<br>- De zones van nieuwbouw: De gebruikte materialen zullen dezelfde zijn als voor de blokken A, B en D. De architectuur van deze gebouwen moet een goede overgang creëren tussen de blokken A en B en de bestaande gebouwen van de blokken F, T1 en E-O2. Voor de blokken F en T1 moet de architectuur passen bij de bestaande architectuur in deze straten. | dakkapellen mogelijk te maken. Bovendien mag de totale breedte van de dakkapellen niet hoger zijn dan 2/3 van de breedte van de gevel.<br>De GSV bevat geen enkele esthetische verplichting. |

IMPACT

Op het vlak van inplanting,
zal de opheffing van het BBP geen significante gevolgen hebben voor de inplanting op de rooilijn, behalve op een deel van de Karmelietenstraat (waar de rooilijn die wordt opgelegd in het BBP, niet werd gerespecteerd in de realiteit). De opheffing zou de situatie in dit opzicht kunnen verduidelijken. De opheffing kan gevolgen hebben voor de grenzen van de gebouwen die uitgeven op de esplanade (en dus voor de definitie van de openbare doorgangen). Er moet echter worden opgemerkt dat de gebouwen die uitgeven op de esplanade, niet werden gebouwd in overeenstemming met het BBP en dat deze voorschriften verouderd zijn
Bijgevolg zal **de opheffing het dus mogelijk maken om het wettelijk kader over deze zone te verduidelijken**.

**In termen van bouwhoogte** zal de GSV het niet mogelijk maken om ze op dezelfde manier te beperken als het BBP, maar de GSV zal een toereikend kader bieden in het geval van opheffing, waarbij de mogelijkheden van verhoging beperkt blijven aangezien de blokken volledig bebouwd zijn.

**Wat de diepte** van de gebouwen betreft, biedt de GSV een toereikend en zelfs beter kader op dit gebied, aangezien de diepte in de meeste gevallen meer wordt beperkt. In dat opzicht is de uitdaging van de opheffing dus nihil.

**Wat de architecturale compositie** betreft voor deze zones, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:
- Het onderscheid tussen de beschermde zone, de zone van te behouden of te restaureren gevels, en de overgangszones en de zones van nieuwbouw.
- De architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften, die immers niet onder de GSV vallen. We zien dat 4 gebouwen van blok E, 5 gebouwen van blok F en 4 gebouwen van blok T1 zijn opgenomen in de wettelijke inventaris. We merken ook op dat een GCHEWS het geheel bestrijkt. Daarnaast blijft het principe van de goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen

van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van de esthetische voorschriften verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

Het principe van de goede ruimtelijke ordening blijft overigens nog steeds van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

Zone voor private tuinen

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| Voorschriften | Het BBP vereist een zone voor private tuinen aan de achterkant van blok C.<br><br>Deze zone moet verplicht worden ingericht als tuin. De beplantingen bestrijken ten minste 50% van de zone. | De zone voor binnenplaatsen en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. |
| IMPACT<br><br>Aangezien de zone voor private tuinen volledig binnen de perimeter van het besluit tot klassering van het Rekenhof valt, is het BBP voor dit gedeelte verouderd en zal de opheffing ervan niets veranderen. | | |

Zone bestemd voor openbare doorgang

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| Voorschriften | Het plan toont verschillende zones voor openbare doorgang: de esplanade en de verlengingen ervan naar de wegen (in oranje op het plan) en de overdekte doorgangen die vooral gevormd worden door de inspringen het gelijkvloers (in grijs op het plan).<br><br>Het plan geeft ook de niveaus aan (het hoge niveau van de esplanade, de lage niveaus in de gebieden die aansluiten op de Regentschapsstraat), evenals de overgangszones tussen de niveaus.<br><br>Een zone is bestemd voor een toegangshelling naar een voetgangersdoorgang onder de Regentschapsstraat.<br><br>Het BBP specificeert dat de hellingen gemakkelijk toegankelijk moeten zijn | De GSV bevat voorschriften voor de voetpaden (dwarshellingen, obstakels, enz.)<br><br>In geen geval regelt de verordening het bestaan van openbare doorgangen. Deze openbare doorgangen werden overigens niet uitgevoerd zoals voorzien in het BBP. |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| | voor personen met beperkte mobiliteit. | |

IMPACT

In geval van opheffing zal het opleggen van openbare doorgangen wegvallen. Deze zone is echter niet echt uitgevoerd zoals voorgeschreven, wat grotendeels achterhaald is door de klassering van het Rekenhof. Bovendien maakte de bestaande openbare doorgang waarschijnlijk het voorwerp uit van een overeenkomst (zie punt 2.2.7).

Algemene voorschriften

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| **Omheiningen** | De omheiningen rond de zone voor privétuinen en tussen de plateaus op verschillende niveaus moeten in harmonie zijn met de architectuur van het kantorencomplex en samengesteld zijn uit zware materialen. | De GSV behandelt dit type omheining enkel in het geval van onbebouwde terreinen. |
| **Garages en parkings** | Er kan worden afgeweken van de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen voor de blokken E, F, P en T1. (de rondzendbrief voorzag in 1 parkeerplaats/ 50 m² kantoorruimte en 1 parkeerplaats/150m² woonruimte).<br><br>De uitrit van de ondergrondse de ondergrondse parkings in de blokken A, P, C en D bevinden zich tussen de blokken A en T1 en in het deel van de Karmelietenstraat "*waarvan de bestemming aan de oppervlakte en/of in de ondergrond gewijzigd is*" op het onteigeningsplan. | De GSV legt minstens 1 parkeerplaats per woning op, met een maximum van 2.<br><br>Verder voorziet het BWLKE, op basis van de toegankelijkheidszones van de GSV, voor het kantorencomplex ongeveer 1 parkeerplaats/100 m² in toegankelijkheidszone P, en 1 parkeerplaats/200m² in toegankelijkheidszone A.<br><br>De uitrit van de ondergrondse parkings in de Karmelietenstraat werd niet aangelegd in overeenstemming met het BBP (onteigeningsplan). Gezien het verouderde karakter van een groot deel van het plan van het BBP (klassering van het Rekenhof) en gezien het feit dat de bestaande regelgevingen vandaag beter voldoen aan de huidige behoeften, kunnen we aannemen dat de opheffing van het BBP geen significante impact zal hebben op het vlak van garages en parkeerterreinen. |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| Radio- en tv-antennes | Geen enkele radio- of tv-antenne die aan gevels of daken zijn bevestigd en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, is toegestaan. | 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. 5. Met uitzondering van de uithangborden voor handelszaken en kantoren, geldt een reclameverbod in de zones voor reclame die zichtbaar zou zijn vanaf de openbare weg of de zone voor openbare doorgang. Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfecte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels. Ze mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk. | 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.<br><br>Het BBP bevindt zich bijna overal in 'zone met reclameverbod', zoals in het BBP, met uitzondering van het gedeelte van de Karmelietenstraat dat uitgeeft op de Naamsestraat, dat zich in de 'zone met beperking' bevindt. In beperkingszones stelt de GSV strengere voorwaarden aan de plaatsing van reclame dan in andere zones, maar hij staat het wel toe. |
| Transformatie- en verbeteringswerken | Art. 9 Voor de hoofdgebouwen waarvan de huidige diepte groter is dan de toekomstige toegestane diepte, kan het toegestaan worden om verbouwings- en verbeteringswerken uit te voeren op voorwaarde dat het bestaande volume niet wordt gewijzigd en dat ze de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen. Deze bepaling is niet van toepassing op de bijgebouwen die hoger zijn dan 3,5 m. | De GSV is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk inzoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en inzoverre zij de bouwhoogten niet wijzigen.<br><br>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<br><br>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 | | |

| | Voorschriften BBP | GSV- Analyse bestaande situatie |
|---|---|---|
| BBP het mogelijk zal maken om actuelere normen toe te passen. Er moet worden opgemerkt dat zeer lokaal het BBP strenger is dan de GSV in die zin dat het reclame verbiedt in een stuk van de Karmelietenstraat, waar de GSV dit beperkt (zone met beperking) zonder het echter te verbieden. | | |

Samenvatting BBP - GSV

De opheffing van het BBP zal **geen impact hebben op het geklasseerde erfgoed** (Rekenhof). Bijgevolg zien we dat de opheffing het dus mogelijk zal maken om het wettelijk kader over deze zone te verduidelijken, aangezien het BBP niet voorziet om de hele site te behouden. De uitdagingen zullen derhalve geconcentreerd zijn op de rest van de perimeter.

**In termen van inplanting:** In het administratieve gedeelte voorziet het BBP een **specifieke inplantingswijze** (meer bepaald ter hoogte van blok B) en bepaalt het in het bijzonder de verplichte voorgevels van gebouwen binnen het blok, langs de esplanade. De opheffing van het BBP zou het concept van esplanades en plateaus voor openbare doorgangen elimineren, evenals die voorgevels die in het BBP gedefinieerd zijn. De wijze van inplanting die is voorzien in het BBP, werd echter niet uitgevoerd zoals voorzien en is grotendeels onmogelijk geworden door de aanwezigheid van het **geklasseerde monument**. In werkelijkheid is de **uitdaging van de opheffing** in dit opzicht **puur theoretisch, aangezien het BBP volledig achterhaald is:** de gebouwen langs de esplanade werden niet gebouwd in overeenstemming met het BBP, zone D is gebleven zoals het was voordat het BBP werd aangenomen, terwijl een volledige verbouwing was voorzien in het BBP, en sommige van deze gebouwen zijn nu opgenomen in de wettelijke inventaris. Aangezien het plan verouderd is, zou de opheffing ervan **de situatie kunnen verduidelijken**.
De opheffing van het BBP zal algemeen geen impact hebben op de inplanting op de **rooilijn**, gezien het bebouwde karakter, behalve in een deel van de Karmelietenstraat, waar de rooilijn van het BBP niet werd gerespecteerd in de realiteit. De opheffing zou **de situatie in dit opzicht ook kunnen verduidelijken** en een rooilijnplan zou de nieuwe rooilijnen kunnen bevestigen.

**Wat de diepte van** de gebouwen betreft, binnen de blokken F, T1 en E-T2, zal de huidige diepte van de gebouwen geen extra uitbreiding mogelijk maken, integendeel. Er is dus geen uitdaging op deze plaats.

**In termen van bouwhoogten** zal de GSV het niet mogelijk maken om ze op dezelfde manier te beperken als het BBP, maar de GSV zal een toereikend kader bieden in het geval van opheffing, waarbij de mogelijkheden van verhoging van bouwhoogten beperkt blijven (max. 1 of 2 bouwlagen) aangezien de blokken volledig bebouwd zijn. Het bestaan van het geklasseerde complex, de vrijwaringszones en de opname van een aantal panden in de wettelijke inventaris zullen ook in het voordeel spelen van het behoud van de bestaande bouwhoogten, net als de dekking van het gebied door een GCHEWS en de toepassing van het principe van de goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende gebouwde omgeving.

**Wat de architecturale compositie betreft**, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:
- Het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen de beschermde zone, de zone van te behouden of te restaureren gevels, de overgangszones en de zones van nieuwbouw.
- De regels met betrekking tot architecturale compositie en het behoud voor deze zones. Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. We zien dat naast de geklasseerde goederen 3 gebouwen van het blok opgenomen in de wettelijke inventaris. We merken ook op dat een GCHEWS het geheel bestrijkt. Daarnaast blijft het principe 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.

In geval van opheffing zou het bestaan van de **zone bestemd voor openbare doorgang** (die niet in overeenstemming met het BBP is uitgevoerd) in gevaar kunnen komen. Er is echter wel degelijk een erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein tussen de Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat vastgelegd (bijlage bij de SV betreffende het gebouw in de Regentschapsstraat nr. 4 en omgeving - voor het onderste gedeelte, en stedenbouwkundige inlichtingen waaruit blijkt dat "*Il existe un passage public sur sol privé entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes*" - voor de volledige doorgang tussen de Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat). Hierbij dient opgemerkt dat het tracé in het GBP het resultaat is van een materiële fout, aangezien het overeenkomt met de oude weg die buiten gebruik is gesteld door de uitvoering van het onteigeningsplan van het BBP. De opheffing zal het mogelijk maken deze materiële fout te identificeren, zodat die kan worden gecorrigeerd bij de toekomstige wijziging van het GBP. Er is geen uitdaging op het vlak van die openbare doorgangen, want de doorgangen voorzien in het BBP zijn verouderd en de feitelijke doorgangen zijn vastgelegd in een overeenkomst.

In verband met de zone **voor private tuinen**, die werd niet in overeenstemming met het BBP uitgevoerd, dat voor dit aspect achterhaald is gezien de aanwezigheid van het geklasseerde monument dat deze zone bestrijkt. In dat opzicht is de uitdaging van de opheffing dus nihil.

We merken op dat de opheffing van het BBP een impact zou kunnen hebben op de kwestie van de omheiningen, maar dat de toegestane soorten omheiningen niet langer overeenkomen met de huidige praktijken op dit gebied.

Er moet ook worden opgemerkt dat zeer lokaal het BBP strenger is dan de GSV in die zin dat het reclame verbiedt in een stuk van de Karmelietenstraat, waar de GSV dit beperkt (zone met beperking) zonder het echter te verbieden.

Ten slotte, met betrekking tot het parkeren, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om actuelere normen toe te passen.

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 van het BBP.

### 2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen

Zoals de kaart hieronder illustreert, is er één **geklasseerd monument** binnen de perimeter: het Rekenhof, een uitgestrekt complex dat het voormalige Paleis van de Graaf van Vlaanderen en de gebouwen van de Bank van Brussel met hun vele uitbreidingen omvat.

We merken op dat de perimeter gedeeltelijk bedekt is met zeven **vrijwaringszones**, die verbonden zijn met de monumenten en samen geklasseerd zijn als volgt:
- Museum voor Oude Kunst en aangrenzende vleugel in de Regentschapsstraat nr. 3;
- Rekenhof, Regentschapsstraat nr. 2;
- Paleis van Karel van Lorreinen, Protestantse Koninklijke Kapel, Paleis voor de Nationale Nijverheid als in plaats van het Museum;
- Justitiepaleis, Poelaertplein;
- Voormalige abdij van Koudenberg, Naamsestraat 4;

- Voormalige Banque d'Outremer, Theresianenstraat 14;
- Paleis van Egmont of Paleis van Arenberg op het plein Kleine Zavel nr. 8;
- De belangrijkste synagoge van Brussel in de Regentschapsstraat nr. 32.

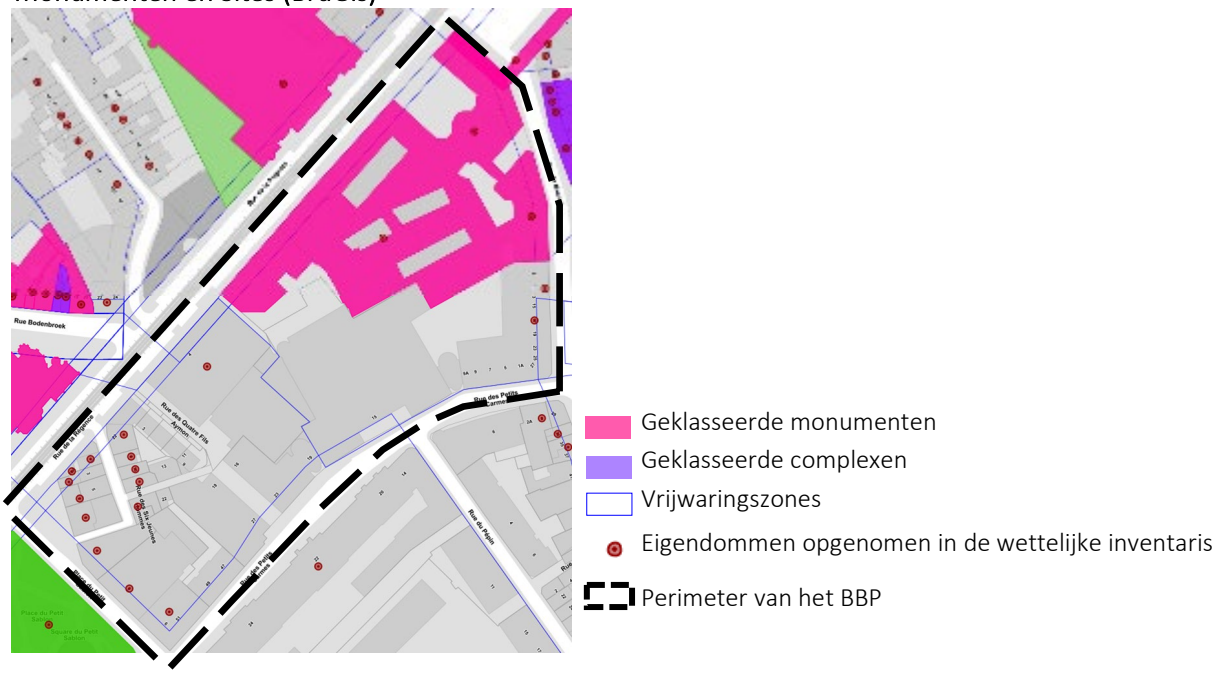
In die vrijwaringszones bedoeld in artikel 228 zijn alle handelingen en werkzaamheden, die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het onroerende erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen, gebonden aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals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

Er zijn **een aantal eigendommen 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).
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).

Hierbij wordt opgemerkt dat de perimeter geen opmerkelijke bomen bevat.

Monumenten en Sites (BruGis)




Het **BBP** bevat voorschriften met betrekking tot het behoud, zoals de volgende kaart illustreert:

- Een beschermde zone (het Paleis van de Graaf van Vlaanderen);
- Een bouwzone waar de gevels moeten worden behouden of gerestaureerd, waarbij de gevels en daken, evenals architecturale en decoratieve elementen uit die periode behouden moeten worden,

[1] Art. 237 van de BWRO
[2] Art. 207 van de BWRO

en de historische volumes gerespecteerd moeten worden. De bijgebouwen zonder enige esthetische, architecturale, historische of artistieke waarde moeten worden afgebroken als de andere elementen van het goed worden gerestaureerd.

Het BBP bevat ook zones van nieuwbouw, die voorschriften bevatten met betrekking tot de harmonie tussen het oude en het nieuwe, maar geen bewaringsaspecten bevatten.

BBP: Voorschriften voor behoud




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

Deze impact moet echter genuanceerd worden, aangezien het Rekenhof geklasseerd is en een groot deel van de perimeter betreft, aangezien verschillende gebouwen zich in de vrijwaringszone van een geklasseerd goed bevinden of opgenomen zijn in de wettelijke inventaris, en aangezien een GCHEWS de perimeter bestrijkt.

Aangezien de gebouwen in de Vierheemskinderenstraat 22 en 24, in zone met te behouden of te restaureren gevels in het BBP, zich niet in de vrijwaringszone van een geklasseerd goed bevinden en ook niet in de wettelijke inventaris zijn 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 van het BBP.

### 2.2.5 De rooilijnen



Het BBP schrijft nieuwe rooilijnen voor en bevat een reeks rooilijnen die bij Koninklijk Besluit gedecreteerd zijn.

De opheffing van het BBP vereist de goedkeuring van een nieuw rooilijnplan om de in het plan voorgeschreven rooilijnen te bevestigen of, indien nodig, nieuwe rooilijnen te decreteren die overeenkomen met de bestaande situatie, aangezien de nieuwe constructies de voorgeschreven rooilijn aan de kant van de Karmelietenstraat niet hebben gevolgd.

*Rooilijnen voorgeschreven in het BBP*
*Rooilijnen verordend bij KB*

### 2.2.6 Openbare grond



De Belgische staat is eigenaar van het complex waarin het Rekenhof is gehuisvest, met inbegrip van het voormalige Paleis van de Graaf van Vlaanderen, dat wordt beheerd door de Regie van de Gebouwen. Twee andere kleine resterende percelen behoren ook toe aan de Belgische staat binnen de perimeter.

### 2.2.7 Andere rechtselementen

Het BBP schrijft **zones voor openbare doorgang** op privégrond voor, die niet in overeenstemming met het BBP zijn uitgevoerd (inplanting, toegankelijkheid, enz.).

In geval van opheffing zou het bestaan van deze zones in het gedrang kunnen komen. Er is echter wel degelijk een erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein tussen de Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat vastgelegd (bijlage bij de SV betreffende het gebouw in de Regentschapsstraat nr. 4 en omgeving - voor het onderste gedeelte, en stedenbouwkundige inlichtingen waaruit blijkt dat "*Il existe un passage public sur sol privé entre la rue de la Régence et la rue des Petits Carmes*" - voor de volledige doorgang tussen de Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat. Het tracé in het GBP is het resultaat van een materiële fout, aangezien het overeenkomt met de oude weg die buiten gebruik is gesteld door de uitvoering van het onteigeningsplan van het BBP. **Door de opheffing kan deze materiële fout in het GBP worden vastgesteld en gecorrigeerd**.




### 2.2.8 Leegstaande goederen

De perimeter omvat **geen enkel leegstaand goed**.

### 2.2.9 Stedenbouwkundige vergunning

Er zijn geen grote projecten binnen het BBP Bank van Brussel.

In de onmiddellijke nabijheid van de perimeter van het BBP loopt een project voor de volledige heraanleg van het Koningsplein (het project Beliris - zie 1.4).

### 2.2.10 Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief 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 de BBP's:

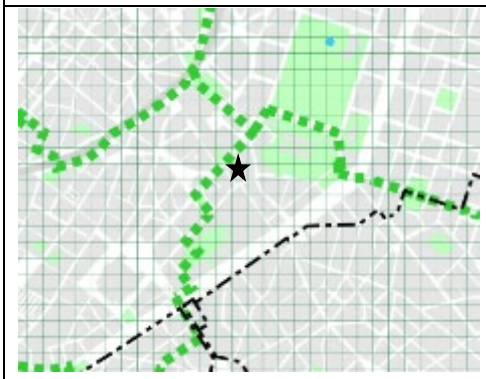
- Het GPDO beoogt in zijn derde pijler om het **stedelijk erfgoed** te verdedigen en te promoten als

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 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 de BBP's wordt weergegeven door een zwarte ster.

★ Locatie van het BBP

| | |
|---|---|
|  | **Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel**<br>Het BBP bevindt zich:<br>- In het hyperstadscentrum (rood)<br>- Dichtbij een wijkcentrum (paarse stip)<br>- In de buurt van een station (Centraal Station aangeduid me de blauwe stip) |
|  | **Groen en blauw netwerk**<br>Het BBP bevindt zich in de prioritaire zone voor begroening (groen raster).<br>De route van een 'groene verbinding' (groene stippellijn) loopt langs de perimeter van het BBP. |
|  | **Lokale identiteitskern (LIK)**<br>Het BBP bevindt zich in een Lokale Identiteitskern (in geel), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt. |

| | |
|---|---|
|  | **Economische ontwikkeling**<br>De zone van het BBP is gedeeltelijk bedekt door twee zones van Lint voor handelskernen (in lichtblauw).<br>Dat is in de buurt van twee economische ontwikkelingsassen (de Kleine Ring in het oosten en de as die de Anspachlaan verbindt met het Poelaertplein, in het westen). |
|  | **Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH)**<br>Het BBP valt niet onder de zone voor stedelijke herwaardering van 2020, noch die van 2016, maar grenst er wel aan (in rood, omdat de grenzen in dit deel van het stadscentrum niet zijn gewijzigd). |

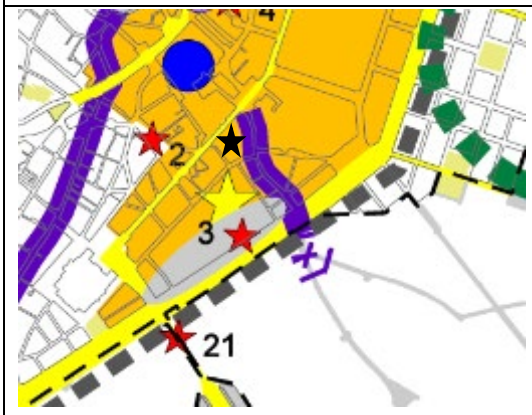
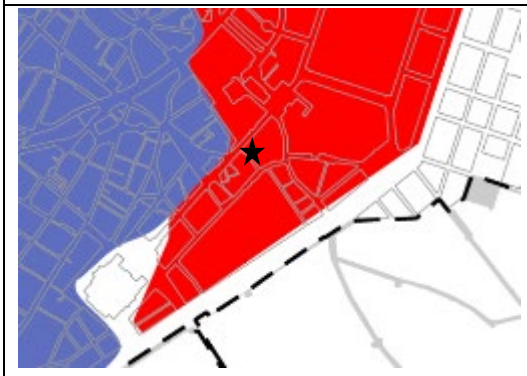
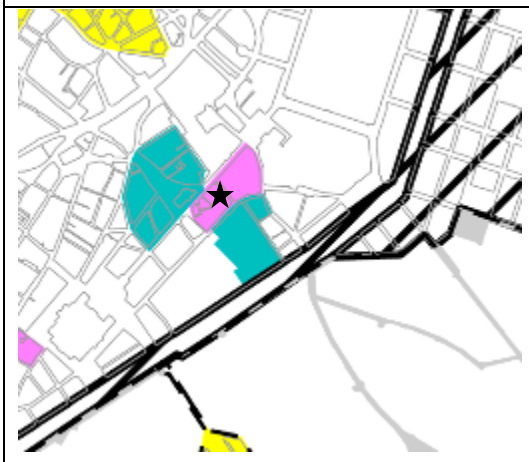
In het GPDO wordt de perimeter van het BBP als volgt omschreven:
- In het hyperstadscentrum;
- In een prioritaire zone voor begroening;
- Aan de rand van een 'groene verbinding;
- Binnen een Lokale Identiteitskern;
- Binnen een zone van het lint voor handelskern;

⇨ 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 goedgekeurd na de BBP's. 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 BPP wordt weergegeven door een zwarte ster.

| | |
|---|---|
|  | **De woonfunctie herwaarderen**<br>Het BBP bevindt zich in de zone voor versterking van de huisvesting (in oranje) en in de buurt van een lokaal woonproject (in rood). |
|  | **Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen**<br>De perimeter van het BBP is opgenomen in een zone die tot doel heeft de mix van functies te versterken of te herstellen; hij wordt ook begrensd door een hoofdas in het westen en door een as met 'logica van steenweg' (met inbegrip van een commerciële roeping) (in het paars). |
|  | **Woonbeleid:**<br>Het BBP bevindt zich in een woonheroveringszone (rood). |
|  | **Beleid van gemeentelijke planning**<br>De onderzochte perimeter ligt in een te wijzigen of op te heffen BBP-zone (roze). |

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

### 2.2.12 Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)

De Gemeente Raad heeft op 27 mei 2024 het Gemeentelijk Plan voor Duurzame 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

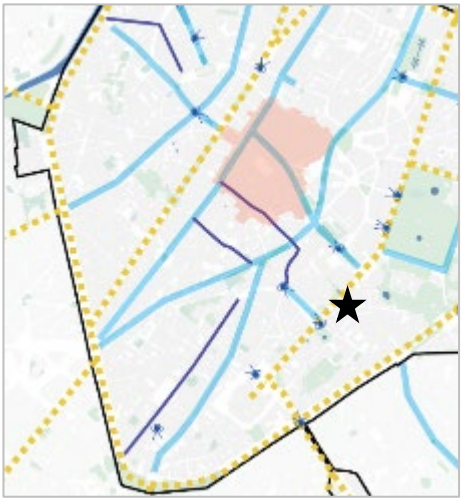


**Veerkrachtig netwerk**

Het BBP bevindt zich:

-

-



**Veerkrachtig netwerk**

Het BBP bevindt zich:

-

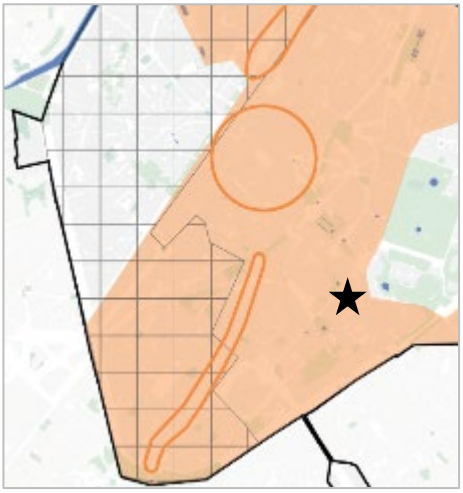
-



**Veerkrachtig netwerk**

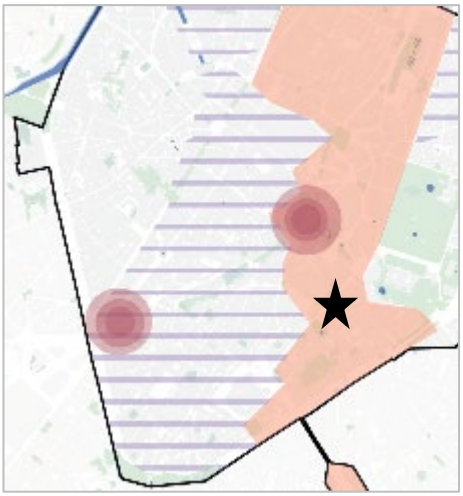
Het BBP bevindt zich:

- Langs de groene continuïteit (GPDO), Regentschapsstraat (▪ ▪)
- Langs de Voetgangersboulevard (GPDO), Naamsestraat (——)
- Langs het coherent en inclusief netwerk van de openbare ruimte, Regentschapsstraat (——)



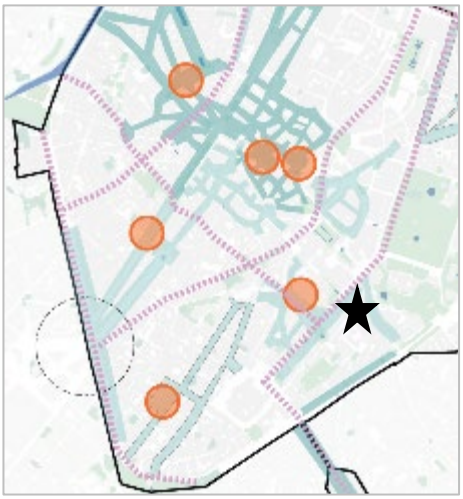
**Veerkrachtig netwerk**

Het BBP bevindt zich in prioritaire interventiegebieden ter bestrijding van leegstaande/verlaten eigendommen (▪)



**Aanbod van betaalbare huisvesting**

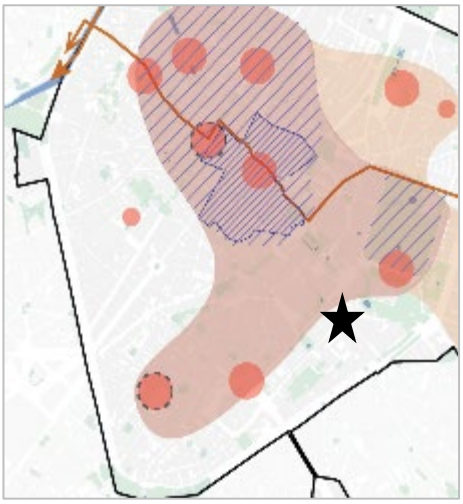
Het BBP bevindt zich in prioritair gebied voor de reconversie van kantoren in woningen (▪)



**Handel**

Het BBP bevindt zich:

- Aan de rand van een commercieel bestemmingskern ( );
- Aan de rand van een netwerk zachte logistiek, Regentschapsstraat ( );
- In de buurt van een te behouden bestaande markt ( ).

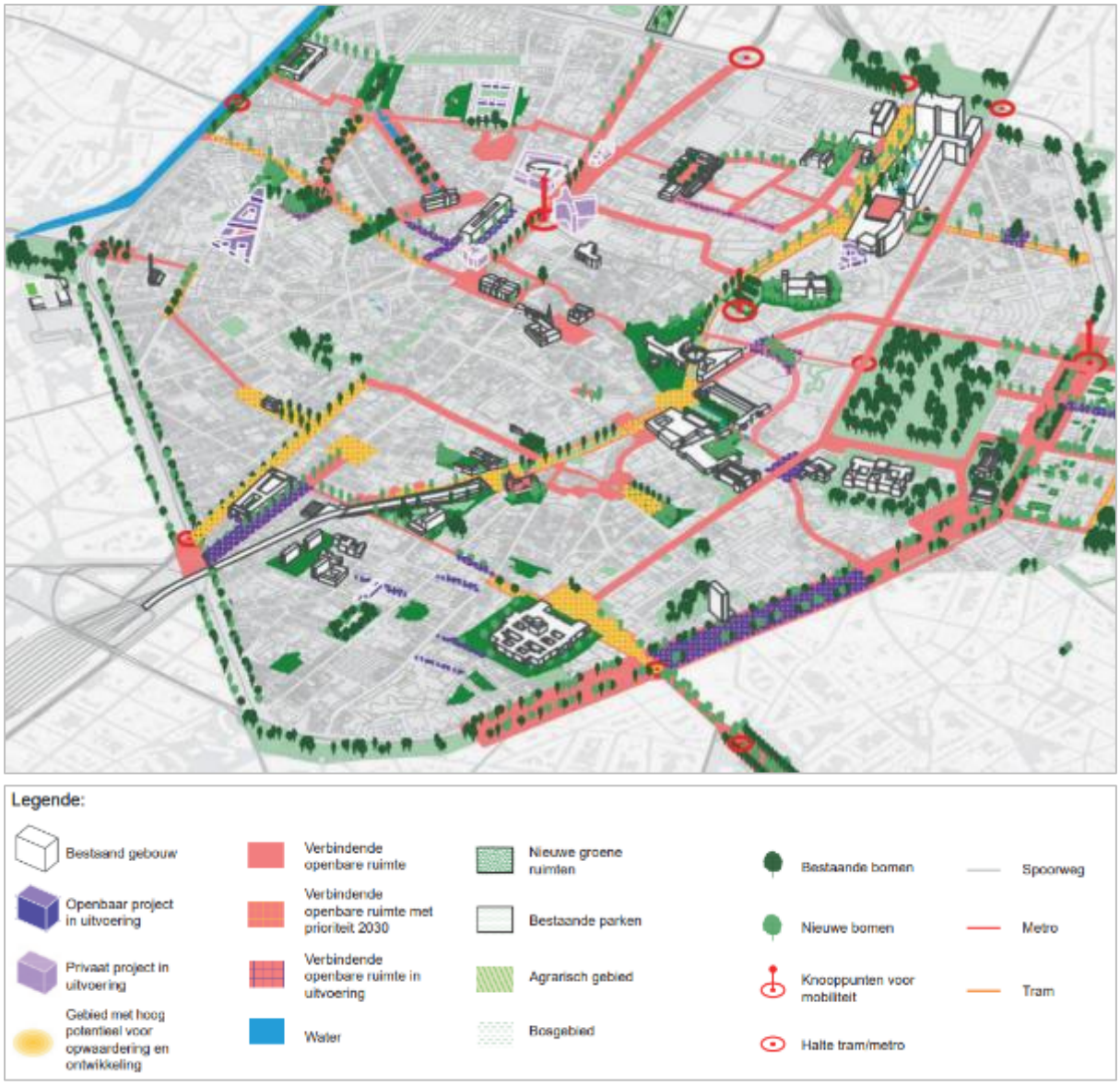


**Toerisme**

- Het BBP bevindt zich aan de rand van een 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.




Wat de perimeter van het BBP betreft, bevat de kaart van de Nexus Vijfhoek de Naamsestraat, de Regentschapsstraat en het Koningsplein als knooppunten van openbare ruimten (het Koningsplein wordt momenteel heringericht).

# 3 Uitdagingen in verband met de opheffing van het BBP

## Balans van de uitdagingen

Gezien het verouderde karakter van een groot deel van het BBP, met name als gevolg van de klassering van het Rekenhof, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om het wettelijke referentiekader te verduidelijken.

In het licht van de analyse van het BBP met betrekking tot de bestaande de facto situatie en de planologische context, is het evenwel 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 zijn min of meer uitgesproken en kunnen als volgt worden samengevat:

Met betrekking tot de bestemmingen, zal de opheffing het volgende mogelijk maken:

- Een grotere mix van functies, die ook de installatie van woningen, productieactiviteiten en hotels toelaat in zones waar het BBP dat niet toestond (A, P, C, P, T3);
- De installatie van nieuwe kantoren in de zone T2, maar aangezien dit in de praktijk al het geval is, gaat het om een beperkte uitdaging.

Met betrekking tot de inplanting, zal de opheffing komaf maken met:

- De definitie van de rooilijnen gedecreteerd door het BBP, met bijzondere aandacht voor het deel van de Karmelietenstraat waar de rooilijn van het BBP in feite niet werd gerespecteerd;
- De definitie van de bebouwbare of niet-bebouwbare zones binnen het blok voor het kantorencomplex, maar aangezien deze niet zijn nageleefd en grotendeels verouderd zijn, vormt dit niet echt een uitdaging;
- Het opleggen van een zone voor openbare doorgangen. Deze zone is echter niet echt geïmplementeerd zoals voorgeschreven en is verouderd door de klassering van het Rekenhof. Daarnaast werd wel een openbare doorgang ingericht;
- De doelstellingen van afbraak die aan de grondslag van het BBP liggen voor de Naamsestraat nrs. 9 tot 25, zijn niet langer relevant en maken de opheffing van het BBP gunstig vanuit erfgoedoogpunt op deze locatie.

Wat fysieke eigenschappen betreft, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:

- Het onderscheid tussen de zones waarin de gevels en daken behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden (met respect voor de historische volumes), de overgangszones en de zones voor nieuwe gebouwen (regels voor architecturale compositie);
- De regels met betrekking tot architecturale compositie en het behoud voor deze zones;
- Het voorschrift om de bijgebouwen af te breken die geen esthetische of architecturale waarde hebben (O1, T2) en om een zone voor binnenplaatsen en/of tuinen van ten minste 1/5 van de oppervlakte van de zone (O1, T2) te voorzien.

# 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 vorige hoofdstuk beschreven. Enkele punten om in gedachten te houden:

- In het noordoosten van de perimeter is het Rekenhof een geklasseerd monument, met inbegrip van het voormalige Paleis van de Graaf van Vlaanderen (dat zich in de beschermde zone van het BBP bevindt). Deze klassering volgt op de goedkeuring van het BBP, het BBP kon niet worden ontwikkeld zoals het was voorzien;
- De perimeter van het BBP is een gemengde stedelijke ruimte langs de Regentschapsstraat en geeft uit op het Koningsplein. In het westen omvat het BBP voornamelijk maatregelen voor het behoud van de oude woonblokken, terwijl het in het oosten de afbraak van een groot deel van de gebouwen voorschrijft om er een kantorencomplex in te planten met handelszaken n op het gelijkvloers die uitgeven op de Naamsestraat. De gebouwen in de Naamsestraat werden in de realiteit niet afgebroken.
- In de delen die bewaard zijn gebleven, werden de bouwhoogten gerespecteerd, terwijl ze in de delen die heropgebouwd zijn, vaak werden overschreden;
- De openbare doorgangen die in het BBP waren voorzien voor het kantorencomplex, en de hellingen die ze met elkaar verbonden, werden niet uitgevoerd zoals voorzien in het BBP. Alleen via een doorsteek met een monumentale trap kan het blok worden overgestoken.

#### 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. De gevolgen moeten echter vaak in perspectief worden gezet met het verouderde karakter van het BBP.

#### Op het niveau van de bestemmingen

We herinneren eraan dat een flink deel van de elementen van het BBP die afwijken van het GBP, impliciet reeds zijn opgeheven, aangezien het BBP werd goedgekeurd voordat het opgeheven 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 gaat het in wezen om:

- Het ontbreken van beperkingen voor de oppervlakte van de secundaire bestemmingen in het typisch

woongebied, het administratiegebied en de zone voor voorzieningen van het GBP (voornamelijk handel);
- De toelating van de bestaande kantoren in zone voor voorzieningen van het GBP;
- Het niet opleggen van voorzieningen in zone voor voorzieningen van het GBP;
- Het niet beperken van de handelszaken tot enkel het gelijkvloers.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen zonder een grote impact te hebben op de bestemmingen van de gebouwen, terwijl ze een grotere mix binnen de verschillende zones mogelijk maken, met name de productieactiviteiten en hotels. Slechts enkele locatiedetails gaan verloren: handel zal niet langer beperkt zijn tot het gelijkvloers in D en T3, en woonruimte zal niet langer beperkt zijn in T2 in het administratiegebied van het GBP.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen

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.

De impact van de opheffing van het BBP op het vlak van **diepte** in de woonblokken is verwaarloosbaar, aangezien vergunningsaanvragen door de GSV worden behandeld en de GSV over het algemeen strenger is dan het BBP.

De impact van de opheffing van het BBP op het vlak van **bouwhoogten** is ook verwaarloosbaar, gezien de bebouwde aard van de perimeter en de aanwezigheid van bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met het BBP in de bestaande situatie. De mogelijke verhogingen van bouwhoogte zijn niet zo talrijk en beperkt tot 1 of 2 bouwlagen.

De opheffing garandeert niet langer:
- **Op het vlak van inplanting**, de definitie van de al dan niet bebouwbare zones binnen het blok voor het kantorencomplex, maar deze werden niet gerespecteerd en zijn grotendeels verouderd, en een deel van de gebouwen is nu geklasseerd;
- De definitie van de **rooilijnen** gedecreteerd door het BBP, met bijzondere aandacht voor het deel van de Karmelietenstraat waar de rooilijn van het BBP in feite niet werd gerespecteerd en waar een rooilijnplan het mogelijk zou maken om de rooilijnen vastleggen vast te leggen;
- Het bestaan van een **zone voor openbare doorgangen**, maar het BBP is in dit opzicht achterhaald omdat een deel ervan nu geklasseerd is (en er inderdaad een openbare doorgang werd ingericht);

De opheffing van het BBP zal een einde maken aan:
- Het onderscheid tussen de zone van te behouden of te restaureren gevels, de overgangszones en de zones van nieuwbouw;
- De regels met betrekking tot de **architecturale compositie** en het **behoud** voor deze zones;
- Het voorschrift om de bijgebouwen af te breken die geen esthetische of architecturale waarde hebben (O1, T2) en om een zone voor binnenplaatsen en/of tuinen van ten minste 1/5 van de oppervlakte van de zone (O1 en T2) te voorzien.

In alle gevallen moet elk project binnen de perimeter passen in de culturele en historische context van het stadscentrum, maar ook in overeenstemming zijn met de regionale strategie voor het verminderen van de milieu-impact van de gebouwen, wat het behoud van de bestaande gebouwen aanmoedigt.

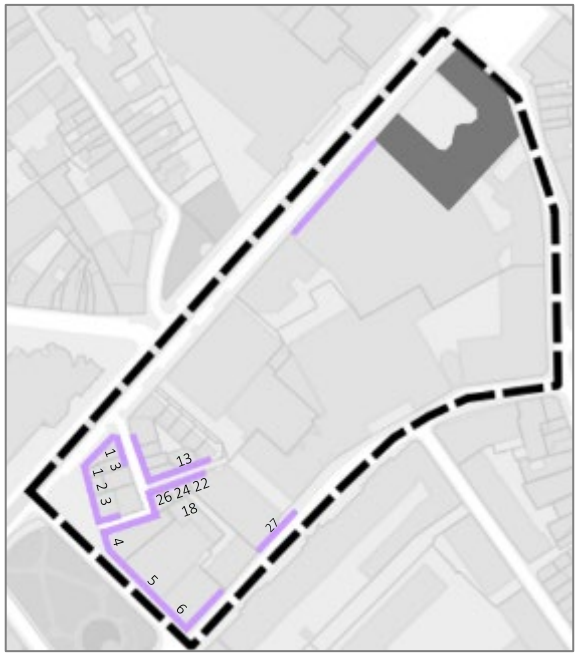
### 4.1.2 Erfgoed

Huidige situatie

De feitelijke en juridische situaties werden in het vorige hoofdstuk beschreven (zie 2.2.1 en 2.2.3). Dit zijn de grote lijnen:

- Het Rekenhof, een uitgestrekt complex dat het voormalige Paleis van de Graaf van Vlaanderen en de gebouwen van de Bank van Brussel met hun vele uitbreidingen omvat;
- Het Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van de Vijfhoek bestrijkt de perimeter;
- 7 vrijwaringszones voor geklasseerd erfgoed bestrijken de perimeter, verbonden met de monumenten en samen geklasseerd als volgt:
  - Museum voor Oude Kunst en aangrenzende vleugel in de Regentschapsstraat nr. 3;
  - Rekenhof, Regentschapsstraat nr. 2;
  - Paleis van Karel van Lorreinen, Protestantse Koninklijke Kapel, Paleis voor de Nationale Nijverheid als in plaats van het Museum;
  - Justitiepaleis, Poelaertplein;
  - Voormalige abdij van Koudenberg, Naamsestraat 4;
  - Voormalige Banque d'Outremer, Theresianenstraat 14;
  - Paleis van Egmont of Paleis van Arenberg op het plein Kleine Zavel nr. 8;
  - De belangrijkste synagoge van Brussel in de Regentschapsstraat nr. 32.
- 16 gebouwen zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkudig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest , goedgekeurd op 4 april 2024 (gepubliceerd op 19/04/2024);
- Er zijn geen opmerkelijke bomen binnen de perimeter.

BBP: Voorschriften voor behoud




Beschermde zone
Te behouden of te restaureren gevels
Perimeter van het BBP

Monumenten en Sites (BruGis)




Geklasseerde monumenten
Geklasseerde complexen
Vrijwaringszones
Eigendommen opgenomen in de wettelijke inventaris
Perimeter van het BBP

- Verschillende gebouwen genieten erfgoedbescherming in het **BBP**; ze bevinden zich in beschermde zone en in bouwzone waar de gevels behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden, wat vereist dat het historische volume gerespecteerd wordt, dat de gevels en daken en de architecturale en decoratieve elementen van die periode behouden blijven. De bijgebouwen zonder enige esthetische, architecturale, historische of artistieke waarde moeten worden afgebroken als de andere elementen van het goed worden gerestaureerd.

  De gebouwen worden hieronder gepresenteerd, met informatie over de andere beschermingsmaatregelen die ze buiten het BBP genieten.

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Paleis van de Graaf van Vlaanderen - Rekenhof*<br><br>*Regentschapsstraat 2 / Naamsestraat 1* | **BBP**: Beschermde zone<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Geklasseerd monument (Rekenhof)<br>- Vrijwaringszones<br>- GCHEWS |
| <br>*'Vleugel Regentschapsstraat' van het Rekenhof Regentschapsstraat 2* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Geklasseerd monument (Rekenhof)<br>- Vrijwaringszones<br>- GCHEWS |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
|   *Karmelietenstraat 27-31 (41-45 in het BBP)* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszones<br>- GCHEWS<br>**Opmerking**<br>Het goed werd afgebroken en heropgebouwd. |
|  *Plein van de Kleine Zavel 6 / Karmelietenstraat 51* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszone;<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed;<br>- GCHEWS. |
|  *Plein van de Kleine Zavel 5* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszone<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Plein van de Kleine Zavel 4* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszone<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS. |
| <br>*Zesjonkmansstraat 14/Vierheemskinderenstraat 26* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS. |
| <br>*Vierheemskinderenstraat 24 (nr. 26 in het BBP)* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen:** GCHEWS |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Vierheemskinderenstraat 22 (nr. 24 in het BBP)* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen:** GCHEWS |
| <br>*Vierheemskinderenstraat 18 (nr. 22 in het BBP)* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen:** GCHEWS.<br>**Opmerking**<br>Het goed werd afgebroken en heropgebouwd. |
| <br>*Kleine Zavelplein 3* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS. |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Kleine Zavelplein 2* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszone<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS. |
| <br>*Kleine Zavelplein 1* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszone<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS. |
|  <br>*Zesjonkmansstraat 1/Regentschapsstraat 26, 26a-28* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Vrijwaringszone<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS. |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Zesjonkmansstraat 3* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen:** GCHEWS<br>**Opmerking**<br>In werkelijkheid werd de gevel aanzienlijk gewijzigd ondanks de voorschriften van het BBP. |
| <br>*Zesjonkmansstraat 4-6* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS<br>**Opmerking**<br>Het complex in de Zesjonkmansstraat 4-10 heeft het voorwerp uitgemaakt van een totaalproject in 1985, waarbij de gevel van het goed op nr. 4 kon worden afgebroken en heropgebouwd in afwijking van het BBP, terwijl die van nr. 6 werd gerestaureerd. |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Zesjonkmansstraat 8* | BBP: Te behouden of te restaureren gevels<br>Andere erfgoedvriendelijke maatregelen<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS |
| <br>*Zesjonkmansstraat 10* | BBP: Te behouden of te restaureren gevels<br>Andere erfgoedvriendelijke maatregelen<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS |

| Foto's | Bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed en opmerkingen |
|---|---|
| <br>*Zesjonkmansstraat 12* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevels<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**<br>- Wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed<br>- GCHEWS |
| <br>*Vierheemskinderenstraat 13 (nr. 15-19 in het BBP)* | **BBP**: Te behouden of te restaureren gevel<br>**Andere erfgoedvriendelijke maatregelen**: GCHEWS<br>**Opmerking**<br>Het gebouw werd volledig gewijzigd, in lijn met het 1e deel van de Vierheemskinderenstraat (zone voor nieuwbouw) |

Aan deze bewaringsvoorschriften werd grotendeels voldaan, met uitzondering van de gebouwen in de Karmelietenstraat 27, de Vierheemskinderenstraat 13 en 18 en de Zesjonkmansstraat 3 en 4, die werden afgebroken en heropgebouwd of ingrijpend gewijzigd.

## 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 wordt echter geannuleerd voor het geklasseerde deel: Het Rekenhof.

Het risico geldt ook niet voor de 5 gebouwen die al werden afgebroken en heropgebouwd of ingrijpend gewijzigd (zie hierboven).

Voor de andere betrokken gebouwen (plein van de Kleine Zavel 1 tot 6, Regentschapsstraat 26, 26a-28/Zesjonkmansstraat 1, Zesjonkmansstraat 4 tot 12, Vierheemskinderenstraat 22 tot 26) moet het risico gekwalificeerd worden met het oog op de volgende factoren, die een positieve invloed zullen 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 op het plein van de Kleine Zavel 1, 4 tot 6 en in de Regentschapsstraat 26-26A/Zesjonkmansstraat 1 wordt automatisch advies gevraagd aan de Overlegcommissie en de KCLM ingeval een project wijzigingen aanbrengt aan het uitzicht op de geklasseerde eigendommen die onder de vrijwaringszone vallen - in dit geval het Egmontpaleis, het Justitiepaleis, de Hoofdsynagoge van Brussel (art. 237);
  - Voor de gebouwen op het plein van de Kleine Zavel, in de Zesjonkmansstraat 6 tot 12 en de Vierheemskinderenstraat 26 wordt automatisch advies gevraagd aan de Overlegcommissie, die zelf KCLM kan raadplegen (art. 207).

Hierbij dient opgemerkt dat de gebouwen in de Vierheemskinderenstraat 24 en 26, beschermd in het BBP en aangezien ze zich niet in de vrijwaringszone van een geklasseerd goed bevinden en ook niet in de Wettelijke inventaris zijn 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.

Ter herinnering: de opheffing van het BBP is gunstig vanuit het oogpunt van erfgoed met betrekking tot de gebouwen in de Naamsestraat 9 tot 25, die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris, en die volgens het BBP moeten worden afgebroken.

Het respect voor de omliggende gebouwde omgeving, evenals het principe van de goede ruimtelijke ordening, blijven van toepassing voor de beoordeling van de kwaliteit van de projecten, en dat elk project binnen de perimeter zal moeten passen in de culturele en historische context van het stadscentrum, maar ook in overeenstemming zijn met de Regionale Strategie voor de vermindering van de milieu-impact van de gebouwen, die het behoud van bestaande gebouwen aanmoedigt in plaats van ze af te breken.

### 4.1.3 Sociaal en economisch luik

Huidige situatie

De perimeter van het BBP ligt in de onmiddellijke nabijheid van het epicentrum van het Brusselse toerisme, waardoor het een specifiek karakter heeft omdat de winkels en voorzieningen gedeeltelijk gericht zijn op een publiek dat niet in de buurt woont. Het ligt in een gemengde zone, met winkels (HoReCa, confectie), voorzieningen (waaronder culturele), twee kerken en kantoren.

Wat bevolking en **huisvesting betreft**, maakt het BBP deel uit van de wijk Monitoring 'Zavel'. De bevolkingsdichtheid (2022) van deze wijk bedraagt 6.162 inwoners/km² (gewestelijke gemiddelde dichtheid van 7.527 inwoners/km²).Net als het oostelijke deel van de Vijfhoek heeft de wijk dus een relatief lage dichtheid, wat deels kan worden verklaard door de functionele mix van de gebouwen. Er wonen 2.972 mensen (BISA, 2023).

In het Brusselse Gewest heeft 35% van de bevolking een buitenlandse nationaliteit. Dit percentage stijgt tot 48% in de wijk Zavel, waar ze dus meer vertegenwoordigd zijn (BISA, 2021).

Het profiel van de **gezinnen** wordt ook gekenmerkt door een hogere gemiddelde grootte van de gezinnen en door hogere percentages van koppels met kinderen dan het gemiddelde voor het Gewest. Volgens de gegevens van het BISA van 2021 is de gemiddelde grootte van een gezin in de wijk dus 1,6 (tegenover een gemiddelde van 2,16 voor het Gewest). Binnen de perimeter zelf worden volgens de gegevens van de Stad Brussel 59 inwoners geteld voor 27 gezinnen in november 2023, wat een gemiddelde gezinsgrootte oplevert van 2,18, vergelijkbaar met het gemiddelde van het Gewest.

De gemiddelde leeftijd van de wijk is bijna 41 (4 jaar ouder dan het gemiddelde van het Gewest), terwijl het aandeel 65-plussers ongeveer 13% bedraagt (BISA, 2022). De verdeling tussen vrouwen en mannen is vrij evenwichtig; de verdeling van de nationaliteiten is vergelijkbaar met die van het Gewest, met uitzondering van een aandeel Fransen, dat twee keer zo hoog is in de wijk Zavel (BISA, 2021).

De belangrijkste indicatoren van het **sociaaleconomische profiel** in de wijk Zavel zijn iets lager dan die van het Gewest: het mediaan belastbaar inkomen bedraagt € 18.112, tegenover € 20.427 voor het Gewest (BISA, 2019). De tewerkstellingsgraad (het aandeel van de actieve bevolking met een baan) is 47,8%, tegenover 51,78% voor het Gewest, en de activiteitsgraad is 68%, ofwel 5% lager dan die van het Gewest (BISA, 2020).

Er is een hoge concentratie van **handelszaken** in de perimeter (Naamsestraat) en in de buurt ervan (plein van de Grote Zavel en omgeving): het plein van de Grote Zavel is goed voor een vijfde van het winkelaanbod in de wijk Zavel (geografische verdeling volgens de gegevens van hub.brussels, 2020), waar winkels met huishoudelijke artikelen het meest vertegenwoordigd zijn, gevolgd door winkels met persoonlijke verzorgingsproducten. We tellen ook 58 verkooppunten in de Naamsestraat, met een veel groter aandeel van winkels met persoonlijke verzorgingsproducten (hub.brussels, 2020). Op de schaal van de statistische wijk Zavel wordt bijna 36% van het gelijkvloers in beslag genomen door commerciële activiteiten (BISA, 2022).

Er zijn een groot aantal **kantoren** binnen de perimeter van het BBP. De dichtheid van de kantoren in de wijk is bijna 746.000 m2 per km2, ofwel bijna 10 keer hoger dan het gemiddelde van het Gewest, met een vloeroppervlak van ongeveer 345.000 m2 (BISA, 2018). Het saldo van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTK's) is ruimschoots negatief.

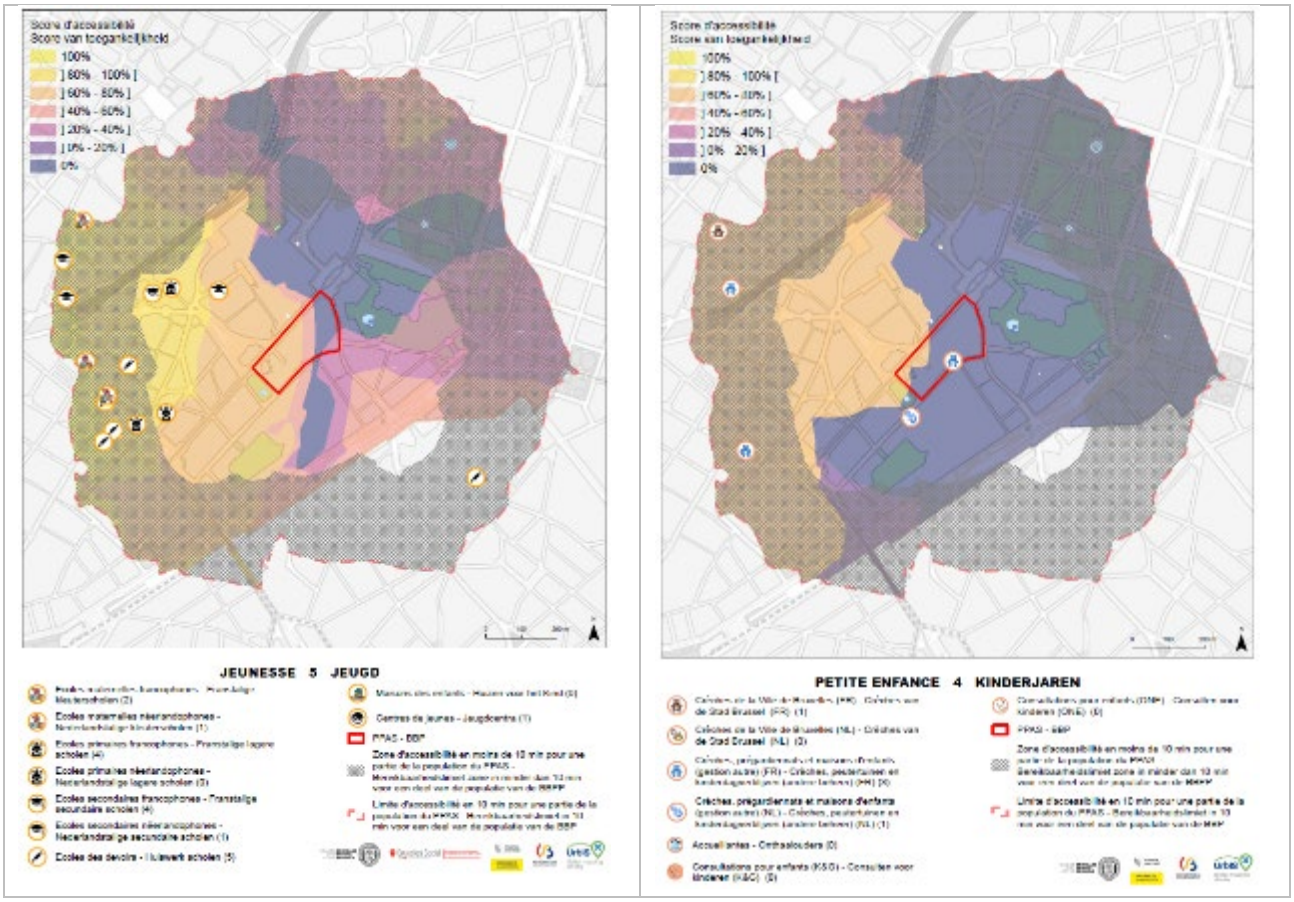
Wat de **voorzieningen** betreft, kunnen we aan de hand van de BISA-gegevens een aantal vaststellingen doen die hieronder worden opgesomd en waarvan sommige kunnen worden geïllustreerd aan de hand van de kaart 'Stad op 10-minuten'. Dit is een kaart met voorzieningen die door de Stad werd opgesteld in het kader van het concept Stad op 10 minuten', een beleid dat door de Stad werd bestudeerd tijdens de herziening van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad Brussel. In dat verband is de spreiding van de openbare voorzieningen en diensten van bijzonder belang. Het concept 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 zachte mobiliteit 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 relatief aan hun essentie en hun theoretische gebruiksfrequentie. De gekozen looptijd voor de meeste voorzieningen is 10 minuten[3].

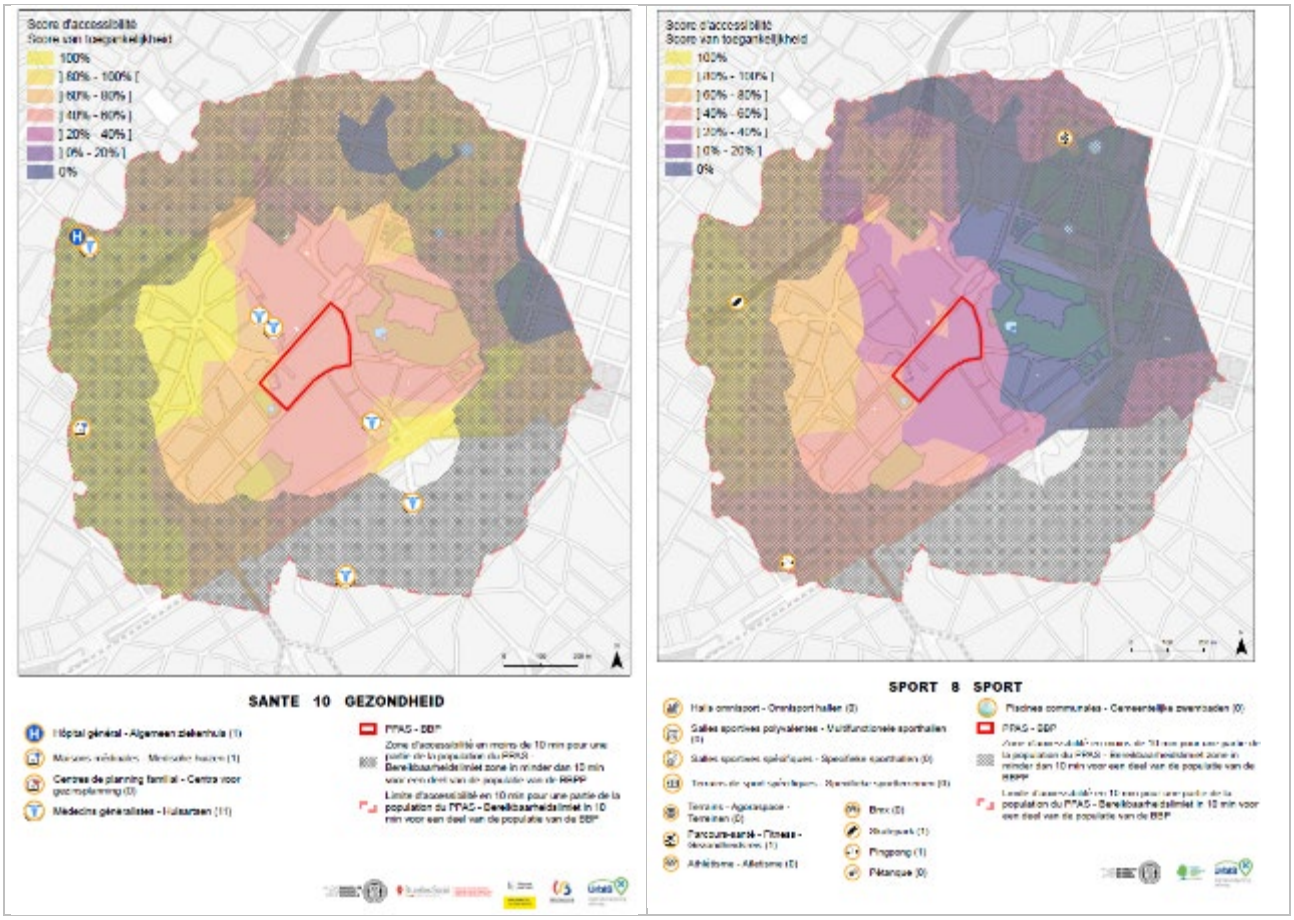
De volgende vaststellingen kunnen worden gedaan met betrekking tot de **voorzieningen** in de wijk Zavel in het algemeen:

- Op het vlak van onderwijs op schaal van de wijk tellen we 5 onderwijsinstellingen: 2 scholen voor lager onderwijs en 3 scholen voor secundair onderwijs.
- Het schoolaanbod is toereikend voor wat het lager onderwijs betreft, want in termen van opvangcapaciteit ten opzichte van de wijk zijn er 6,58 leerling/kind (BISA, 2020-2021). Deze verhouding is hoger dan het gemiddelde van het Gewest dat 1,09 leerling/kind is.
- Op het vlak van het middelbaar onderwijs is ongeveer 21% van de kinderen uit de wijk en de naburige wijken ingeschreven in de drie betrokken scholen. Het gemiddelde van het Gewest ligt in de buurt van 30%;
- De kaart 'Stad op 10 minuten' op het vlak van de **jeugd** toont een bereikbaarheidsscore van 80-100% (volgende figuur, links);
- Wat betreft de **vroege kinderjaren** is volgens de Wijkmonitoring het aantal opvangplaatsen voor de kinderen jonger dan 3 jaar beperkt op schaal van de wijk, met 0,39 plaatsen/kind, tegenover een gemiddelde van 0,43 voor het Gewest (BISA, 2020).

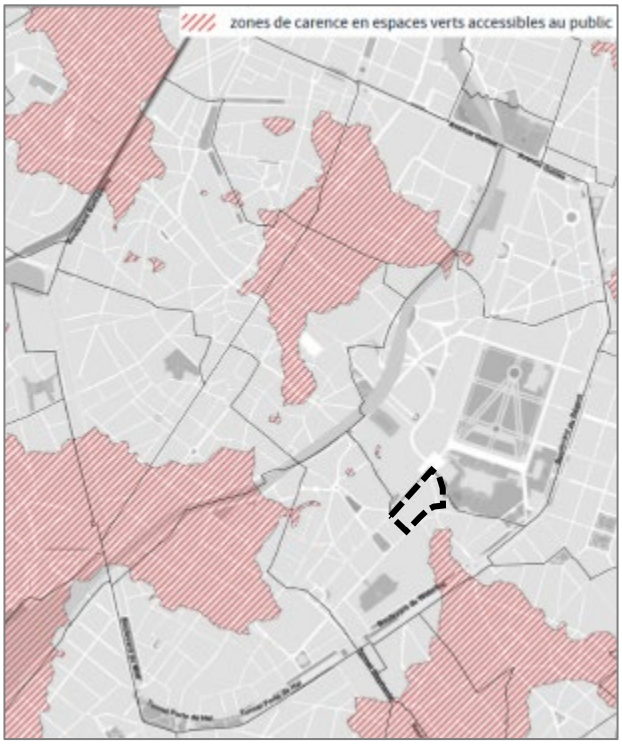
[3] Er zijn een paar uitzonderingen. 20 minuten voor: Onthaalbureau voor nieuwkomers, theater, bioscoop en auditorium, Franstalige en Nederlandstalige middelbare scholen, seniorenresidentie, algemeen ziekenhuis, openbaar zwembad. 5 minuten voor: Glasbol, collectieve compost, fietsbox




- Op het gebied van **gezondheid** is het aanbod van huisartsen in de wijk laag in verhouding tot de bevolking, met 1,08 artsen per 1.000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017). Ter vergelijking: het gemiddelde van het Gewest bedroeg op dezelfde datum 1,23 artsen per 1.000 inwoners. Op het niveau van de wijk heeft 8% van de bevolking geen toegang tot openbaar groen. De perimeter van het BBP valt echter niet samen met deze zone van tekort: De dichtstbijzijnde toegankelijke groene ruimte vanaf de perimeter van het BBP is het plein van de Kleine Zavel, op de zuidelijke rand.
- Volgens de gegevens van Leefmilieu Brussel is de wijk geen prioritaire zone voor het **speelnetwerk** en de gewestelijke strategie voor de ontwikkeling van het **sportnetwerk**.
  We tellen 1 speelruimte die toegankelijk is voor het publiek en 1 sportvoorziening in de buurt.




- In de wijk Zavel heeft 6% van de bevolking te weinig toegang tot **openbare groene ruimten**. De perimeter van het BBP valt echter niet samen met deze zone van tekort:
- Het stadscentrum heeft een overvloed aan gevarieerde lokale en bovenlokale voorzieningen, maar paradoxaal genoeg is de perimeter van het BBP relatief arm aan openbare voorzieningen in de buurt.
- De voorzieningen binnen 10 minuten wandelen van de perimeter van het BBP zijn vooral de **groene ruimten**, de **openbare ruimten**, de **voorzieningen voor senioren**, de **handelszaken** en het **vervoer**. De voorzieningen voor jonge kinderen, sport en jeugd scoren daarentegen het laagst qua toegankelijkheid voor deze perimeter.




*Gebieden met een tekort aan publiek toegankelijk groen (Leefmilieu Brussel, 2023)*

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, de bescherming van de woonfunctie door het BBP is vergelijkbaar met of minder dan die van het GBP (woonzone, voorschrift 0.12) en de opheffing zal het mogelijk maken het administratiegebied van het GBP open te stellen voor woningen. 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 de kantoren en productieactiviteiten betreft**, zou de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kantoren in het administratiegebied T2 toe te staan en, in woonzones, de aanwezigheid van kleine kantoorruimtes die het bestaande aanbod in de wijk aanvullen, maar binnen de grenzen die door de KaTKS zijn bepaald (en we hebben gezien dat het toegestane saldo grotendeels negatief is). De opheffing zou ook eventuele productieactiviteiten mogelijk maken en zo de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het huizenblok kunnen vergroten.
- **Met betrekking tot de handelszaken** zal de opheffing van het BBP de toegestane oppervlakten beperken (met name in het typisch woongebied en in de zone voor voorzieningen van het GBP). 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).
- **Op het gebied van productieactiviteiten** zal de opheffing van het BBP de ontwikkeling van kleine oppervlakten mogelijk maken.

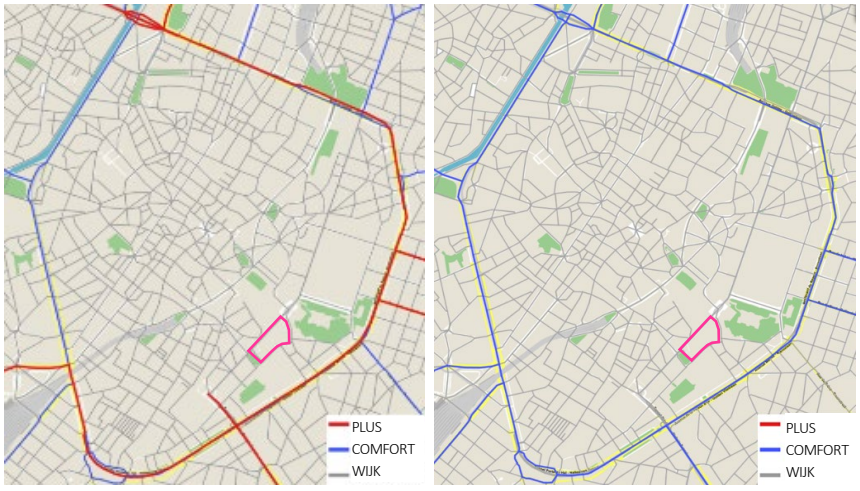
Algemeen houdt de impact van de opheffing van het BBP op sociaal en economisch gebied verband met het feit dat er meer gemengde functies zijn toegestaan.

### 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. In deze context is de Naamsestraat het onderwerp van een herinrichtings- en voetgangersproject dat zal worden opgestart.

Met uitzondering van de Regentschapsstraat, waar tweerichtingsverkeer geldt, hebben alle straten rond de perimeter van het BBP eenrichtingsverkeer: de verkeersrichting loopt van noord naar zuid van de Naamsestraat tot aan de Karmelietenstraat en dan weer noordwaarts naar het Plein van de Kleine Zavel. De binnenkant van het blok bevat ook een lus met eenrichtingsverkeer van noord naar zuid (Zesjonkmansstraat) en een lus met tweerichtingsverkeer (Vierheemskinderenstraat), die niettemin wordt geregeld door een signalisatie voor 'uitgezonderd lokaal verkeer'.

Parkeren kan in de hele perimeter 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). Op de rand kan men parkeren op straat, voornamelijk aan één kant (aan twee kanten in de Regentschasstraat), inclusief een paar gereserveerde plaatsen. In de binnenkant van het blok kan in het eerste deel van de Vierheemskinderenstraat aan twee kanten geparkeerd worden, terwijl de breedte van het tweede deel geen parkeergelegenheid mogelijk maakt, wat dus verboden is. Parkeren is ook verboden in de Zesjonkmansstraat, omdat de straat er smaller wordt. De perimeter beschikt ook over 1.292 parkeerplaatsen buiten de wegen (Mobigis, 2023) om met name de concentratie van tertiaire activiteiten in het gebied op te vangen.

Op het vlak van **veiligheid** is de situatie in de perimeter de laatste jaren veranderd: in 2014 was er een Ongevalgevoelige Zone (OGZ) op de kruising van de Bodenbroekstraat, de Ruisbroekstraat en de Regentschapsstraat. Die staat echter niet meer op de kaart van 2022; de dichtstbijzijnde OGZ bevindt zich nu op de Kleine Ring ter hoogte van de Naamsepoort.

### Openbaar vervoer

Volgens de multimodale specialisatie van wegen (MWS) zijn de Regentschapsstraat en de Naamsestraat de twee assen die toegankelijk zijn voor het openbaar vervoer rond de perimeter van het BBP: ze vallen respectievelijk onder de categorie 'Comfort' en de categorie 'Wijk'. Ook de nabijheid van de ondergrondse metrolijnen 'Plus' is vermeldenswaardig: de MIVB-halte Naamsepoort (metrolijnen 2 en 6) bevindt zich op minder dan 500 meter ten oosten van de perimeter van het BBP, terwijl de MIVB-halte Park zich op ongeveer 500 meter van de perimeter bevindt (lijnen 1 en 5).




*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). De perimeter van

het BBP bevindt zich zowel in zone A (oost) als in zone B (west). De nabijheid van trams, bussen en iets verder de metro is bevorderlijk voor de bereikbaarheid van de wijk. De perimeter van het BBP wordt bediend door de MIVB-lijnen B33, B95, T92 en T93, en beschikt over twee MIVB-haltes in de onmiddellijke nabijheid ten westen: Kleine Zavel en Koningsplein Over het algemeen zijn de voorzieningen qua openbaar vervoer binnen de perimeter van het BBP uitstekend.

### Actieve modi

Volgens de MWS worden de straten die de perimeter van het BBP begrenzen, beschouwd als 'Comfort'-wegen voor de fietsen, met uitzondering van de Regentschapsstraat, die een 'Plus'-weg is.

*MWS fietsen (Mobigis, 2023)*




De GFR's 10 (in rood), 11 (in blauw) en PP (in kastanjebruin) grenzen allemaal aan de perimeter van het BBP, net als het fiets-GEN (paarse stippellijn). Er zijn enkele groepen fietsbogen aanwezig op de omtrek. Het dichtstbijzijnde *Villo!*-station bevindt zich in de Regentschapsstraat, vlakbij de Onze-Lieve-Vrouw ter Zege op de Zavel.

*GFR en fiets-GEN (Mobigis, 2023)*




Wat de voetgangers betreft, maakt de MWS van de Regentschapsstraat een 'Plus'-weg en van de Karmelietenstraat een 'Wijk'-weg.

Drie voetgangersmagistralen (structurerende voetgangerswegen) bedienen de perimeter van het BBP, twee ervan op de rand zelf (Plein van de Kleine Zavel en Naamsestraat), en de andere op het Koningsplein. Algemeen krijgen de voetgangers zo voorrang in het gebied rond de perimeter van het BBP.

Meer lokaal moet worden opgemerkt dat het oversteken van de Regentschapsstraat lastig blijft voor de voetgangers ondanks de aanwezigheid van verkeerslichten (gevoel van onveiligheid en wegdek in slechte staat) en dat het BBP ronder een voetgangersoversteekplaats heeft voorzien.

*MWS voetgangers (Mobigis, 2023)*




Er moet ook worden opgemerkt dat de voetgangersoversteekplaats oost-west zebrapad tussen de

Regentschapsstraat en de Karmelietenstraat uit een monumentale trap bestaat die niet toegankelijk is voor personen met beperkte mobiliteit, terwijl het BBP openbare doorgangen voorzag die voor iedereen toegankelijk waren, met de nodige hellingen daarvoor.

#### 'Stad op 10 minuten' en locaties die verplaatsingen genereren

Zoals vermeld in het sociale en economische gedeelte, zijn veel voorzieningen van verschillende aard bereikbaar op 10 minuten wandelen; de zone van het BBP lijdt echter onder een gebrek aan nabijheid van voorzieningen voor jongeren, jonge kinderen en sport. Met goede voorzieningen op het vlak van openbaar vervoer kan de strijd worden aangegaan tegen een modale shift naar individuele motorvoertuigen.

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

**Op het vlak van verkeer en parkeren:** De opheffing van het BBP zal de verkeersstromen of de vraag naar of het aanbod van parkeergelegenheid niet fundamenteel 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 weinig 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.

**Op het vlak van openbaar vervoer:** De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk geen invloed hebben op de vraag naar openbaar vervoer die door de verschillende functies wordt gegenereerd. Voor het overige zal de opheffing van het BBP geen specifieke gevolgen hebben, aangezien het geen specifieke voorschriften bevat met betrekking tot het openbaar vervoer.

**Wat de actieve modi betreft**, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:

- Het opleggen van openbare doorgangen in de Administratiegebied, maar een doorgang die de Regentschapsstraat verbindt met de Karmelietenstraat is niettemin opgenomen in het GBP;
- De eis dat deze openbare doorgangen universeel toegankelijk moeten zijn, wordt in de praktijk echter niet gerespecteerd;
- De zone voorbehouden voor de aanleg van een voetgangersoversteekplaats onder de Regentschapstraat, maar in feite is deze zone niet voorbehouden en lijkt het project niet meer actueel te zijn.

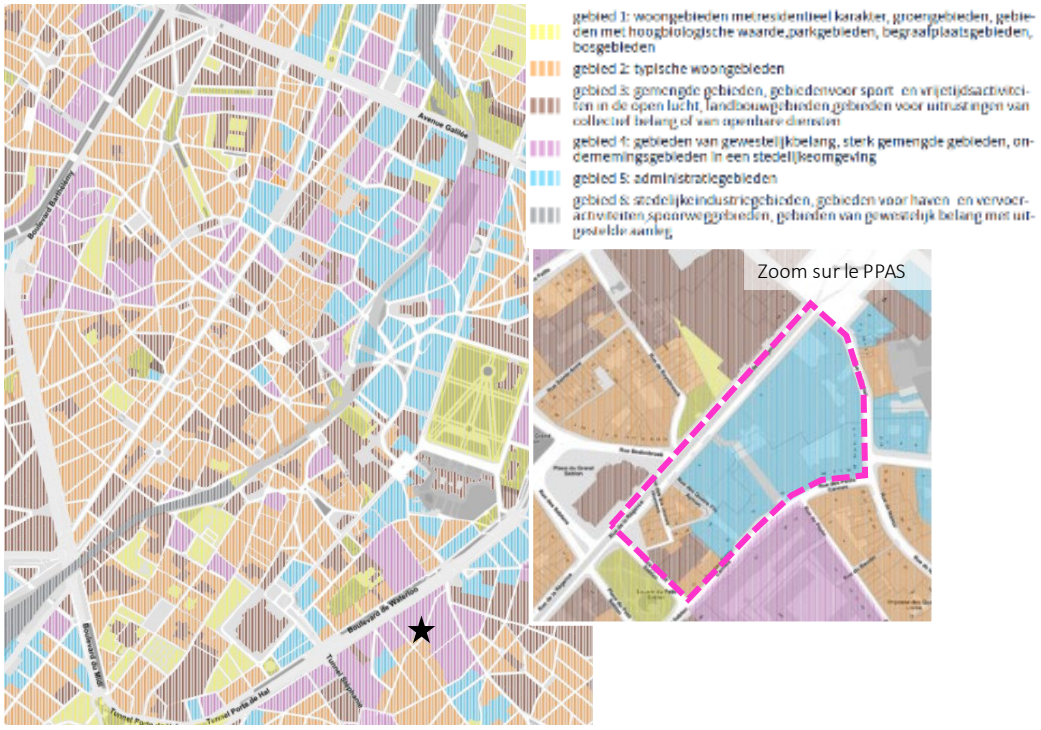
Daarom zal de opheffing van het BBP enkel op het vlak van de voetpaden een uitdaging vormen. Het zal ook niet verhinderen dat de doelstellingen van het gewest worden bereikt.

### 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. De perimeter van het BBP is volgens het GBP in verschillende zones tegelijk opgenomen: het grootste deel ervan ligt in een

'Administratiegebied' (zone 5), terwijl een klein deel in het zuiden is verdeeld over een 'woonzone' (zone 2) en 'gemengde zone' (zone 3).




*Geluidszones van het GBP (Leefmilieu Brussel, 2023)*

De onderstaande tabellen met waarden tonen de specifieke geluidsdrempels (Lsp) die van toepassing zijn volgens het tijdslot en de zone (waarden in dB(A)), waarbij de drie betrokken zones zijn aangeduid met dezelfde kleuren als op de bovenstaande geluidskaart (zone 5 in het blauw, zone 2 in het oranje en zone 3 in het bruin):

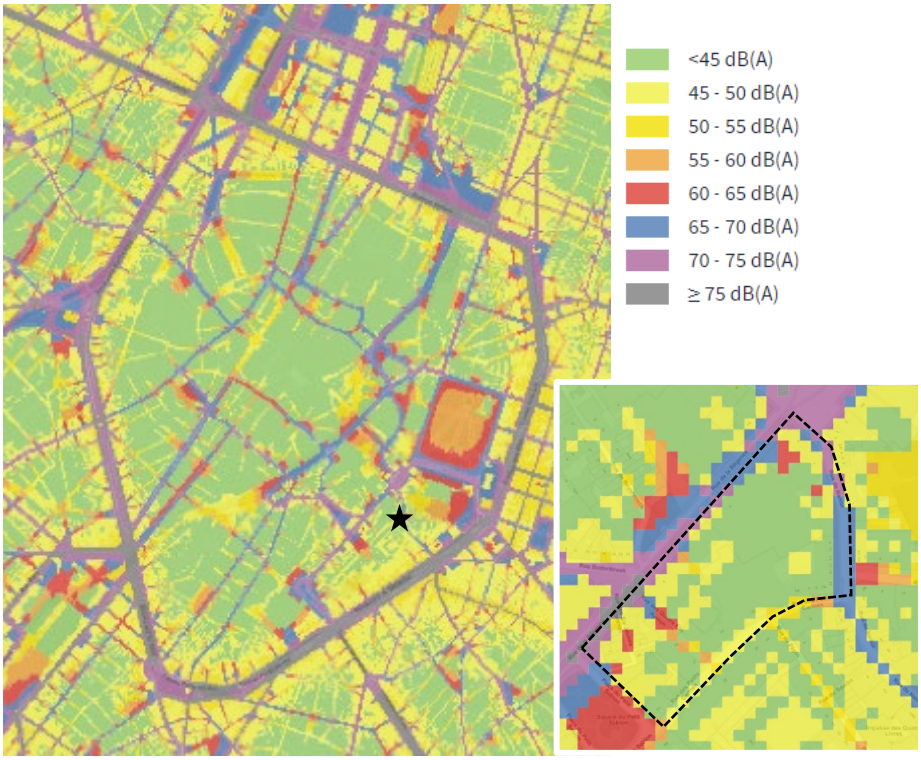
| | Ma | Di | Wo | Do | Vr | Za | Zon-/feestdagen |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7h tot 19h | A | A | A | A | A | B | C |
| 19h tot 22h | B | B | B | B | B | C | C |
| 22h tot 7h | C | C | C | C | C | C | C |

| | 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 administratiegebied (zone 5) dus 54 dB(A) overdag en 48 dB(A) 's avonds in de week.

In de bestaande situatie houdt de geluidshinder (en de trillingen) in de wijk hoofdzakelijk verband met het verkeer van gemotoriseerde voertuigen op de verschillende wegen in de omgeving:




*Geluidsniveaus wegverkeer Lden (day-evening-night level) (Leefmilieu Brussel, 2016)*

Het midden van het blok is beschermd tegen straatlawaai. De meest problematische wegen bevinden zich aan de noordelijke en westelijke randen van de perimeter van het BBP (Naamsestraat en Regentschapsstraat). Deze wegen kunnen 70 dB(A) bereiken, zelfs 75 dB(A) in de Regentschapsstraat (aanwezigheid van kasseien, tram). De Karmelietenstraat is relatief rustig. Het Plein van de Kleine Zavel is ook vrij lawaaierig, ondanks de aanwezigheid van het park.

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.

De geluidsbelastingkaart van het spoorwegverkeer geeft weinig impact (Lden< 45dB(A)) op de perimeter.

Het luchtverkeer heeft ook een lage impact op de zone: Lden 45-50dB(A) in de perimeter.

Volgens de kaart van Leefmilieu Brussel ligt de perimeter van het BBP in geen enkele strategische akoestische comfortzone, maar wel in de buurt van verschillende 'te beschermen comfortzones'.

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies (handelszaken, HoReCa, enz.). De intrinsieke kenmerken van de perimeter impliceren echter een intens gebruik van de openbare ruimten en een groot deel van het lawaai van activiteiten (meer in het bijzonder in de buurt van de Zavel) die hinder kunnen opleveren voor de omwonenden.

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. Bij deze activiteiten kan vooral geluid worden veroorzaakt door technische apparatuur (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.) en door leveringen.

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. Immers, de perimeter van het BBP is volledig bebouwd en de toepassing van de regelgevende plannen die de toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV), zal geen veranderingen met zich brengen voor de geluids- en trillingskenmerken van het blok.

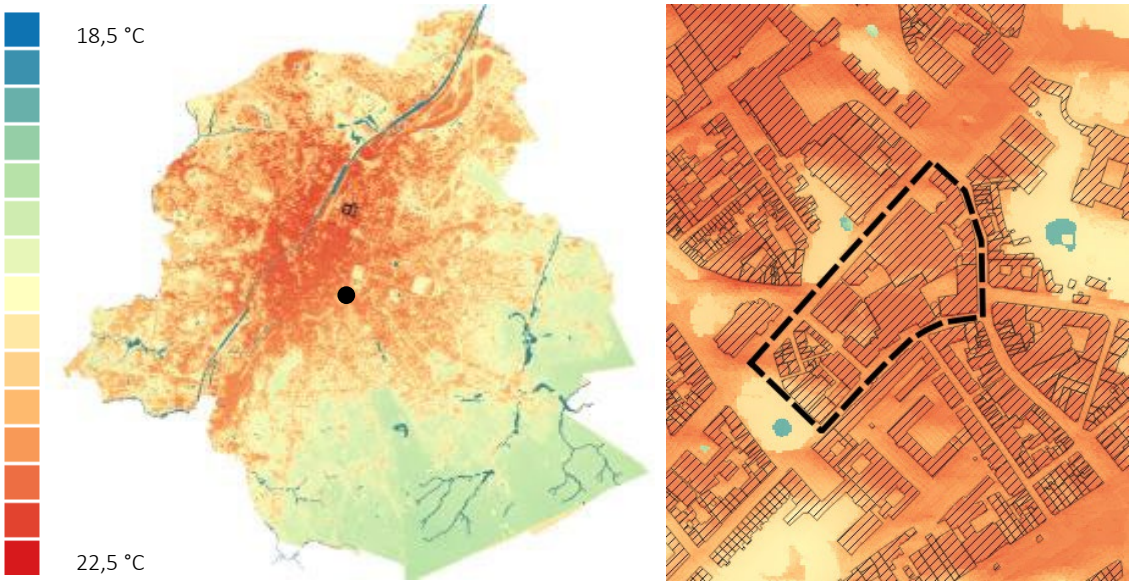
Gezien het bebouwde karakter van het blok zal de opheffing van het BBP evenmin leiden tot grote veranderingen in de wijk (stijging van de bevolking) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk kunnen doen toenemen. Vanuit het oogpunt van de bestemmingen zou alleen de mogelijkheid van productieactiviteiten in geval van opheffing kunnen leiden tot nieuwe bronnen van geluidsoverlast, maar de waarschijnlijkheid dat dergelijke activiteiten daadwerkelijk in dit blok worden gevestigd is niettemin klein en het GBP bepaalt dat deze activiteiten worden toegestaan zolang hun aard verenigbaar is met de woon- en kantoorfuncties.

### 4.1.6 Microklimaat

Huidige situatie

#### Hitte-eilanden

De wijk 'Zavel' 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 zone die door het BBP wordt bestreken, wordt het hele blok door dit fenomeen beïnvloed, evenals het omliggende gebied. Hoewel de weinige vegetatie binnen het blok zelf (te weinig in verhouding tot de vereisten van het BBP) niet bijdraagt tot de afkoeling ervan, kan worden vastgesteld dat de vergroende zones in de onmiddellijke omgeving (het Plein van de Kleine Zavel, de Tuin van de Ruisbroekstraat en verder weg de tuin van het Koninklijk Paleis en het Egmontpark) een positieve invloed hebben op de algemene microklimaatkwaliteit in het blok. De koelste zone in de buurt van de perimeter is het Plein vand e Kleine Zavel, in het zuiden. Lokaler gezien oefent de kleine groene zone van privétuinen binnen blok F ook een positieve invloed uit, maar die is veel minder voelbaar.

#### 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. Die zijn wel meer aanwezig in de kleinere straten binnen het blok (Vierheemskinderenstraat).

#### 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 meer aan de binnenkant van het blok te bouwen, in tegenstelling voor het deel in het oosten, waar de GSV strikter is, en in alle gevallen de huidige vereisten met betrekking tot de vergroening van de binnenblokken minstens even belangrijk zijn als die van het BBP. Uiteindelijk zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk niets veranderen aan de situatie op het vlak van warmte-eilandeffect.

De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk ook niets veranderen aan de situatie met betrekking tot **wind of zonneschijn.** Immers, de perimeter is al volledig gebouwd en de toepassing van de regelgevende plannen die de toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV voornamelijk) zullen geen veranderingen met zich brengen voor de kenmerken van het blok die het microklimaat kunnen beïnvloeden.

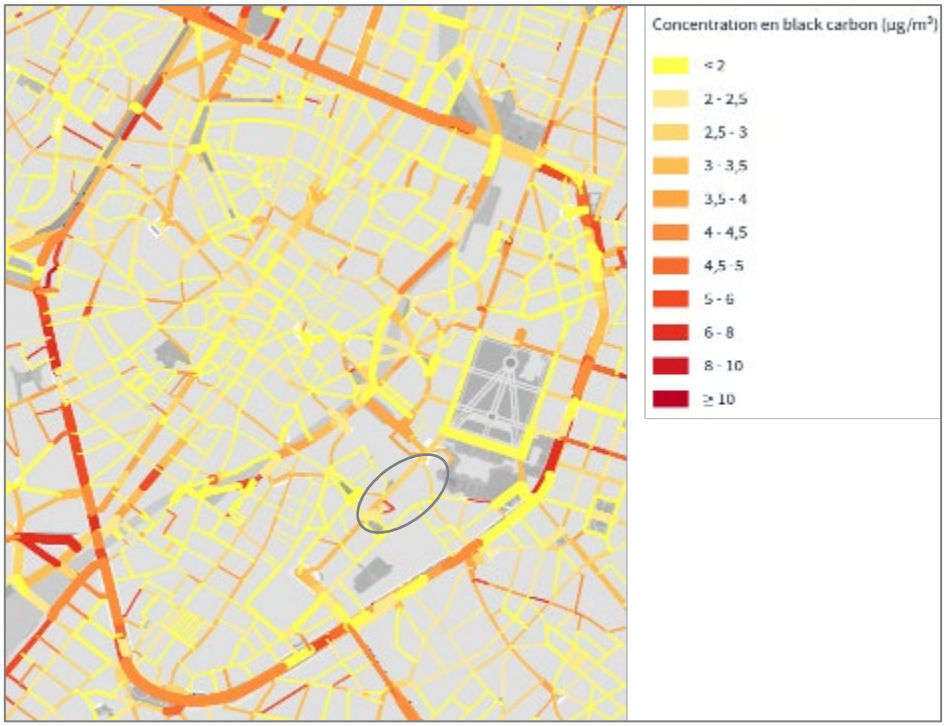
### 4.1.7 Luchtkwaliteit

#### Huidige situatie

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 17 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan het dichtstbijzijnde zich ter hoogte van de Groot Eilandstraat bevindt.

De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide($NO_2$) en fijne stofdeeltjes ($PM_{10}$), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor ozon($O_3$) werden overschreden.

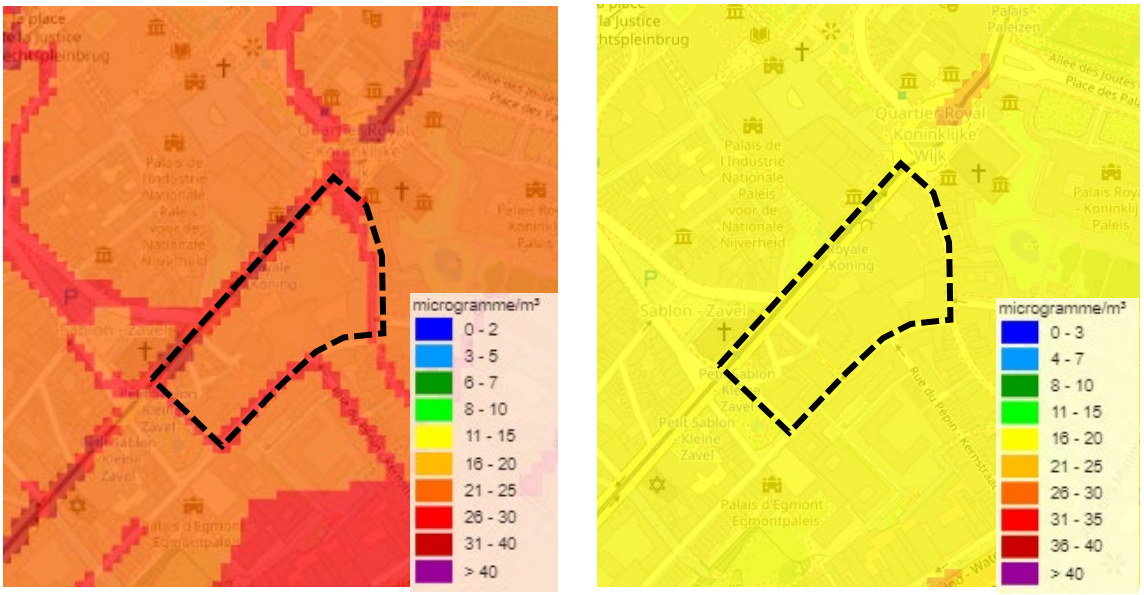
Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties tussen$PM_{10}$ en $PM_{2,5}$) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad. Rond de perimeter van het BBP zijn de concentraties Black Carbon laag over de hele omtrek (maximumdrempel van 3,5 µg/m³). De Vierheemskinderenstraat in het binnenste deel van het blok heeft hogere concentraties, met waarden tussen 5 en 6 µg/m³:




*Luchtkwaliteit - Blootstelling aan Black Carbon (Leefmilieu Brussel, 2021)*

In termen van **stikstofdioxide ($NO_2$)**, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde $NO_2$-concentratie tussen 26 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$NO_2$ is dan ook bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.

Wat **fijne deeltjes$_{PM10}$** betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde$_{PM10\text{-}concentratie}$ 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 15 µg/m³. Het stadscentrum ligt dus iets boven deze drempel.




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

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, de perimeter is al volledig gebouwd en de toepassing van de regelgevende plannen die de toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV voornamelijk) zullen geen veranderingen met zich brengen voor de kenmerken van het blok die de luchtkwaliteit kunnen beïnvloeden. Bovendien zal de opheffing van het BBP, gezien de bebouwde aard van de perimeter, niet leiden tot grote veranderingen in de wijk waardoor de vervuiling door verkeer of verwarming zou kunnen toenemen.

Vanuit het oogpunt van de bestemmingen zou de mogelijkheid van productieactiviteiten in geval van opheffing kunnen leiden tot nieuwe bronnen van luchtvervuiling, maar de waarschijnlijkheid dat dergelijke activiteiten daadwerkelijk in dit blok worden gevestigd is niettemin klein en het GBP bepaalt dat deze activiteiten worden toegestaan zolang hun aard verenigbaar is met de woon- en kantoorfuncties.

### 4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater

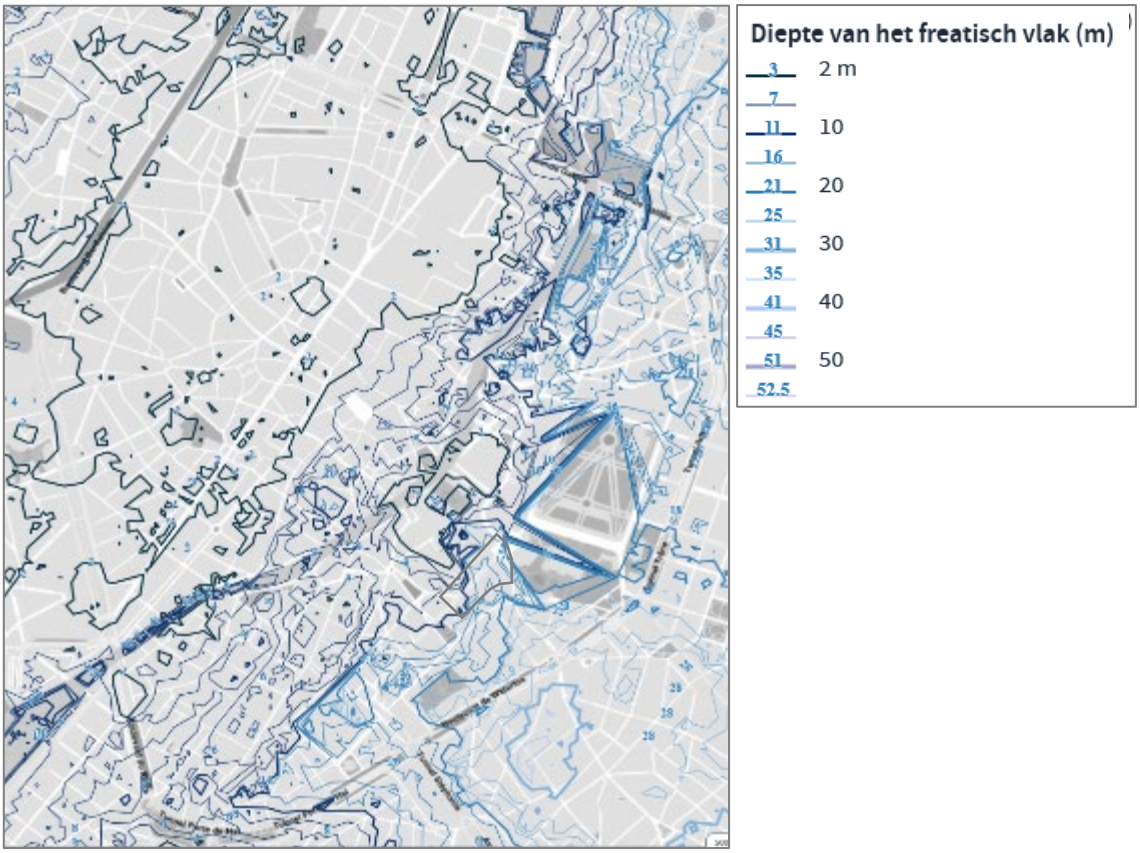
Huidige situatie

#### 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 vertoont een 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 10 tot 20 meter rechts van de perimeter van het BBP, het meest blootgesteld in het zuidwesten van de perimeter, ter hoogte van de nrs. 4 tot 26A van de Regentschapsstraat en onder de Vierheemskinderenstraat. De perimeter van het BBP omvat een ondergrondse wateropvang met een toelating op perceel nr. 15 in de Karmelietenstraat.




*Diepte van het grondwaterpeil in het BBP (Leefmilieu Brussel, 2023)*

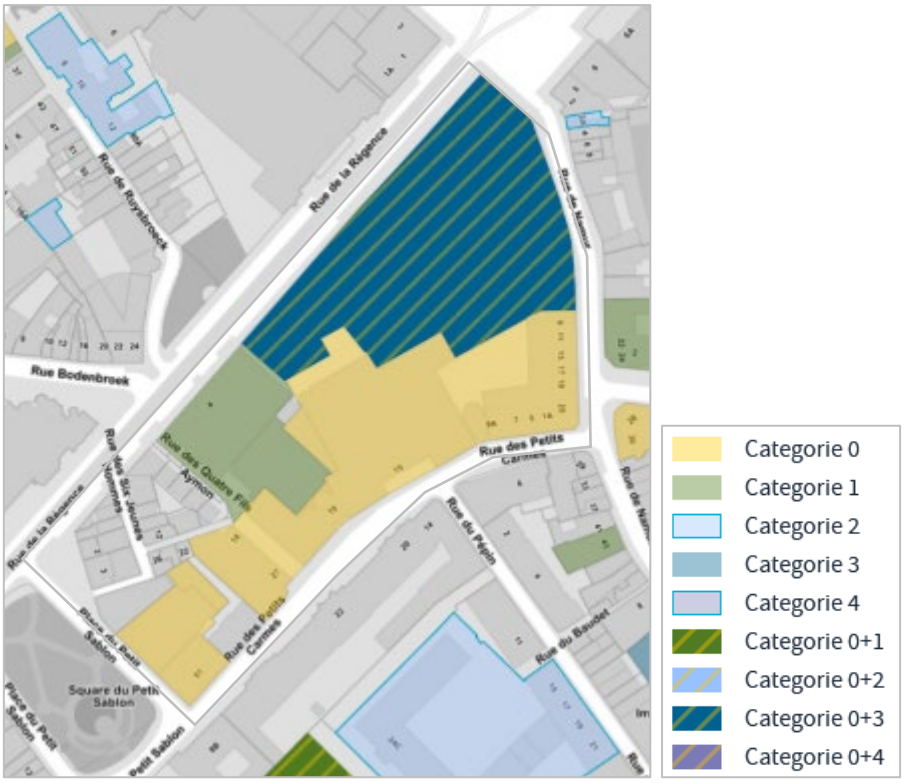
De ondoorlaatbaarheidsgraad van de perimeter is zeer hoog: de grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 65% voor de perimeter van het BBP. Bovendien is een groot deel van de onbebouwde ruimten ondoorlaatbaar gemaakt (binnenplaatsen, wegen, en aanwezigheid van ondergrondse parkeergarages, enz.). Bijna 99% van de bodem is uiteindelijk ondoorlaatbaar gemaakt binnen de perimeter van het BBP. De voornaamste zone die een zekere mate van doorlatendheid vertoont, is de kleine tuin in blok T1. Er zijn ook een paar bomen in de Vierheemskinderenstraat en 2 kleine vegetatiegebieden binnenin het blok, maar ze zijn vermoedelijk niet in volle grond aangelegd, gezien de aanwezigheid van ondergrondse parkeergarages.



*Infrarode orthofotokaart, Brugis 2022*

In termen van bodemgezondheid wordt de perimeter van het BBP beïnvloed door verschillende categorieën van bodemverontreiniging:

- Veel van de percelen ten oosten van de perimeter zijn gecategoriseerd als potentieel vervuild (categorie 0);
- Het perceel nr. 4 in de Regentschapsstraat is niet vervuild;
- Verschillende percelen in het noordwesten werden al onderzocht en/of behandeld, maar zijn nog steeds potentieel vervuild




*Bodemgesteldheid (Leefmilieu Brussel, 2023)*

## Oppervlaktewater

De dichtstbijzijnde waterloop is de Zenne (paars punt), die op iets meer dan een kilometer ten westen van de site loopt.

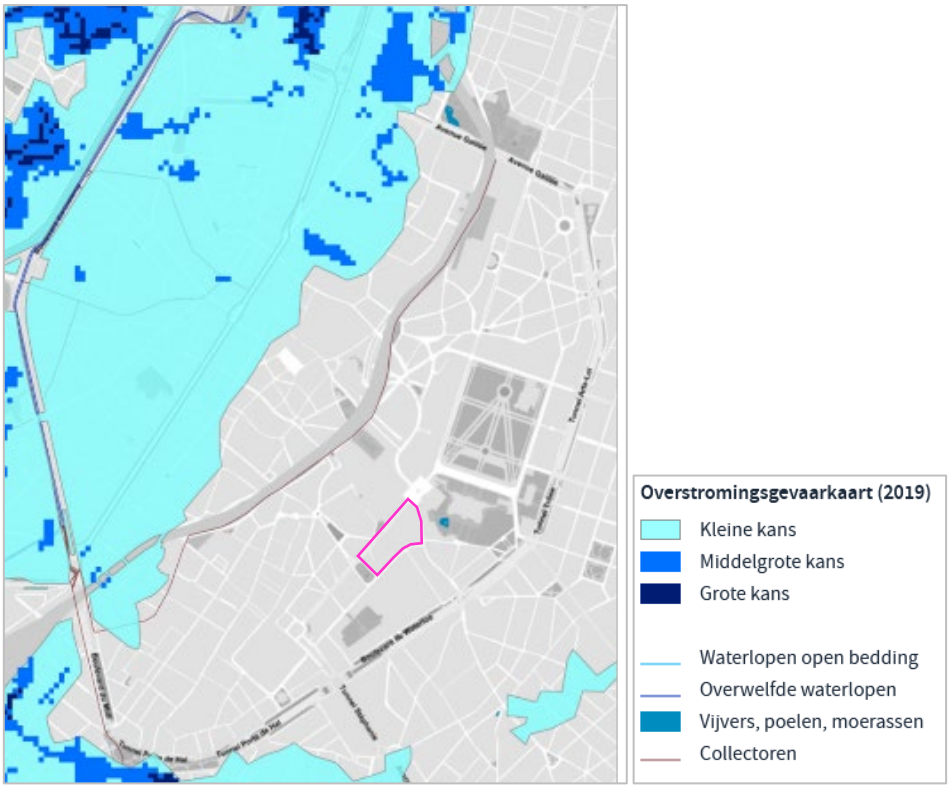



*Meetnetten oppervlaktewater, Leefmilieu Brussel (2023)*

## Regenwater

De natuurlijke richting van het afstromende water is richting het oosten (de richting van de helling in de topografie).

De site is niet opgenomen op de kaart van overstromingsgevaar.




*Overstromingsgevaar (Leefmilieu Brussel, 2019)*

De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel.

### 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 diegene met betrekking tot de zone voor privétuinen die in het plan is opgenomen, en die over ten minste 50% van de oppervlakte moet worden beplant (wat niet is uitgevoerd in de realiteit), en diegene met betrekking tot de groene zone voor privétuinen binnen blok F.

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 diegene die door het GBP worden toegestaan, met uitzondering van de mogelijkheid van beperkte en weinig waarschijnlijke productieactiviteiten. Bovendien wordt eraan herinnerd dat het GBP voorziet dat deze activiteiten worden toegestaan zolang hun aard verenigbaar is met de woon- en kantoorfuncties.

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 in samenhang met bijkomende constructies zal doen toenemen.

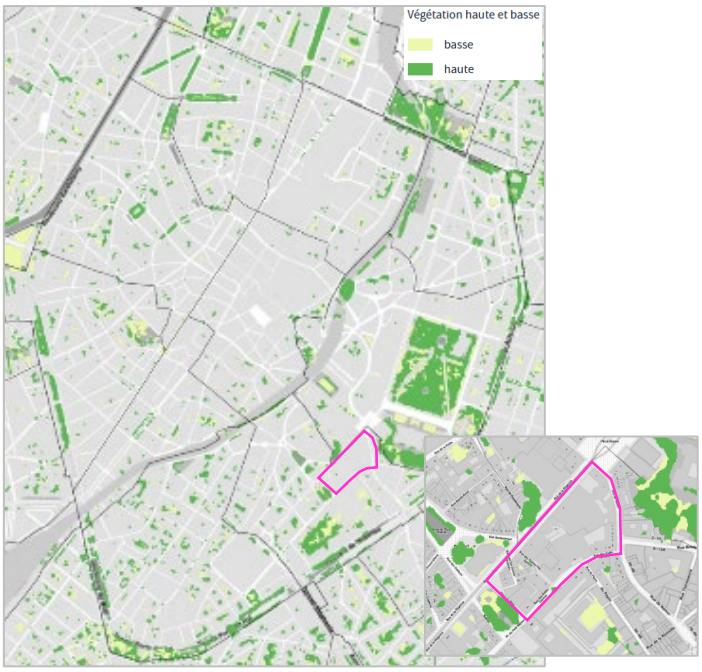
### 4.1.9 Fauna en flora

#### Huidige situatie

De algemene ecologische context is vrij slecht in het stadscentrum. Binnen de perimeter van het BBP is de vergroeningsgraad van het blok zeer beperkt: ongeveer 3% van de perimeter van het BBP is in volle grond. Er is echter een kleine concentratie van vegetatie langs de wegen. We zien ook een grotere aanwezigheid van vegetatie in de omliggende openbare ruimten: Plein van de Kleine en Grotte Zavel, Tuin van de Ruysbroekstraat, Koninklijk Park.

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, boerenzwaluwen en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2023), wat vrij typisch is in een stedelijke omgeving.




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

Verschillende elementen van het Brussels Ecologisch Netwerk moeten actief bijdragen tot de bescherming en het behoud van de biodiversiteit aan de rand van de perimeter van het BBP: het Plein van de Kleine Zavel en de tuin in de Ruysbroekstraat zijn verbindingszones, terwijl de Groene Promenade langs de Regentschapsstraat loopt.




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

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

De voorschriften van het BBP die een impact kunnen hebben op de **fauna en flora** binnen de perimeter zijn:

- De opname in het plan van een zone voor privétuinen die over ten minste 50% van de oppervlakte moet worden beplant, maar wat in de praktijk niet is uitgevoerd en waarvan een aanzienlijk deel zich nu in een geklasseerd gebied bevindt;
- Het opleggen van een groene zone voor privétuinen binnen blok F.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende 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 kantoren 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 **energie gerelateerde** 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 diegene die door het GBP worden toegestaan (met uitzondering van beperkte productieactiviteiten).

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 zones die bestemd zijn voor de aanleg van openbare doorgangen kan bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving van de wijk door het mogelijk te maken een groot blok te doorkruisen.

De relevantie van de manier waarop het BBP omgaat met het niveauverschil tussen de Karmelietenstraat en de Regentschapsstraat, vanuit het oogpunt van de leefomgeving, is echter ook twijfelachtig. (Ter herinnering: een plateau aan de bovenkant met een steile afdaling aan de onderkant, die toegang geeft tot de parkeerplaatsen).

Het opleggen van minimaal 50% beplanting in de zone voor privétuinen (niet gerealiseerd) en een groene zone voor privétuinen in blok F draagt ook bij aan een betere leefomgeving.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende GBP- en GSV-regelingen 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”;



*Vierheemskinderenstraat, Mappilary 2022*

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 zouden met andere instrumenten kunnen worden aangepakt (en worden dat ook al deels). 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 of ook het GemPDO (GemPDO door de Gemeenteraad aangenomen op 27 mei 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 deze perimeter.
     Er moet ook worden opgemerkt dat één groep gebouwen werd geklasseerd en onderworpen is aan specifieke beschermingsmaatregelen (het Monument Rekenhof en Paleis van de Graaf van Vlaanderen).
   - → *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, 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 1975, 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 op gebieden en 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 gewestelijk 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 'Bank van Brussel' in de Vijfhoek overgenomen.
De motivering voor de goedkeuring van het BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' in 1975 was de volgende:

Op het vlak van bestemmingen:
- installatie van een kantorencomplex op een deel van de perimeter;
- behoud van de huisvesting op een deel van de perimeter, met een mix van handelszaken en voorzieningen;
- heropwaardering en ontdichting van de binnenkant van de blokken.

Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:
- vrijwaring van het erfgoed op een deel van de perimeter;
- vastleggen van de esthetische voorschriften;
- heropwaardering en ontdichting van de binnenkant van de blokken;
- aanleg van een openbare esplanade op het bovenste niveau (dat van de Karmelietenstraat, ~10m hoger dan de Regentschapsstraat) die de blokken van het kantorencomplex met elkaar verbindt.

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 dus worden gesteld dat de effecten het opstellen van een milieueffectrapport niet rechtvaardigen.

De totale opheffing van BBP nr. 35-10/11 'Bank van Brussel' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt 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 typische woon- en Administratiegebieden, kantoren in typisch woongebied, woningen in Administratiegebieden, voorzieningen in gebied voor voorzieningen). De toegestane mix en de in het GBP vastgelegde drempels beantwoorden aan de huidige doelstellingen op dit gebied (GPDO -door de Regering aangenomen op 5/11/2018, GemPDO -door de Gemeente Raad op 27/05/2024 goedgekeurd), 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 voor voorzieningen en 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 bouwprofielen die vergelijkbaar zijn met bestaande bouwprofielen. 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 en de toepassing van het principe van de goede ruimtelijke ordening en 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 beschermingszones 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 bovendien het Gewest opgedragen om te beslissen over de opname van de twee gebouwen die er niet in opgenomen zijn en die zich niet in

de vrijwaringszone van een geklasseerd gebouw bevinden-, het behoud aanmoedigen van elementen die niet langer vereist zijn door het BBP, evenals de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of 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), een nieuw rooilijnenplan, de toepassing van het principe van de 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.