VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN - PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

QUARTIER SAMARITAINE-CHANDELIERS
SAMARITANESSE-KANDELAARSWIJK

PLANS PARTICULIERS D'AFFECTATION DU SOL N°

42-30 & 60-33

BIJZONDERE BESTEMMINGSPLANNEN NR.

ABROGATION TOTALE

TOTALE OPHEFFING

Ilots compris entre les rues Haute, du Temple, de la Samaritaine, des Minimes, des Pigeons et des Chandeliers

Huizenblokken begrepen tussen de Hoog-, Tempel-, Samaritanesse-, Minimen-, Duiven-, en Kandelaarsstraat

Références Nova : 04/PPAS/166697 et 04/PPAS/166695

Références Région : BRU_0166_001_ - en BRU_0166_003_A

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

12/11/2024

Inhoud

1. INLEIDING EN ACHTERGROND 4

1.1. Voorstelling van de op te heffen BBP's 5

1.2. Doelstellingen van het BBP 20

1.3. Projecten 22

2. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE 24

2.1. Feitelijke bestaande situatie 25

2.1.1. Zone voor hoofdgebouwen 26

2.1.2. Zone voor koeren en tuinen (in groen) 29

2.1.3. Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (groen/oranje gearceerd) 30

2.1.4. Zone voor wegen (in geel) 30

2.1.5. Balans: stand van de uitvoering van de BBP's en naleving van de feitelijke bestaande situatie 30

2.2. Bestaande rechtstoestand 31

2.2.1. Het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP) 31

2.2.2. De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 39

2.2.3. Geklasseerde en beschermde eigendommen 47

2.2.4. De verkavelingsvergunningen 49

2.2.5. De rooilijnen 50

2.2.6. Openbare grond 50

2.2.7. Andere rechtselementen 51

2.2.8. Leegstaande goederen 51

2.2.9. Stedenbouwkundige vergunning 52

2.2.10. Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO) 52

2.2.11. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP) 54

2.2.12. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) 56

3. UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING VAN HET BBP 61

4. ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN 63

4.1. Effecten van de opheffing voor het milieu 64

4.1.1. Stedenbouw 64

4.1.2. Erfgoed 65

4.1.3. Sociaal en economisch luik 70

4.1.4. Mobiliteit 73

4.1.5. Geluid en trillingen 77

4.1.6. Microklimaat 79

4.1.7. Luchtkwaliteit 80

4.1.8. Bodem, ondergrond en grondwater 82

4.1.9. Fauna en flora 86

4.1.10. Energie 88

4.1.11. Afval 88
4.1.12. De mens 88
4.2. Geen merkbare effecten op het milieu 90

5. CONCLUSIES- REDEN VOOR OPHEFFING 93

1.Inleiding en achtergrond

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

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

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

Het doel van dit document is om de motivering, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen, toe te lichten, alsook om het ontbreken van significante milieueffecten ten opzichte van bijlage D van het BWRO te motiveren, voor het project om het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 42-30 'Samaritanesse-Kandelaarswijk' en de gedeeltelijke wijziging ervan, het BBP nr. 60-33 volledig op te heffen.

1.1. VOORSTELLING VAN DE OP TE HEFFEN BBP'S

Op 27 oktober 1981 werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 42-30 'Samaritanesse-Kandelaarswijk', inbegrepen tussen de Hoogstraat, de Tempelstraat, de Samaritanessestraat, de Minimenstraat, de Duivenstraat en de Kandelaarsstraat, definitief goedgekeurd in het kader van het sectorplan.

Op [1] juli 1993, nog steeds in het kader van het sectorplan, werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 60-33 'Samaritanesse-Kandelaarswijk' definitief goedgekeurd. Dit bestreek het hele westelijke deel van het BBP nr. 42-30 en wijzigde dit gedeeltelijk.

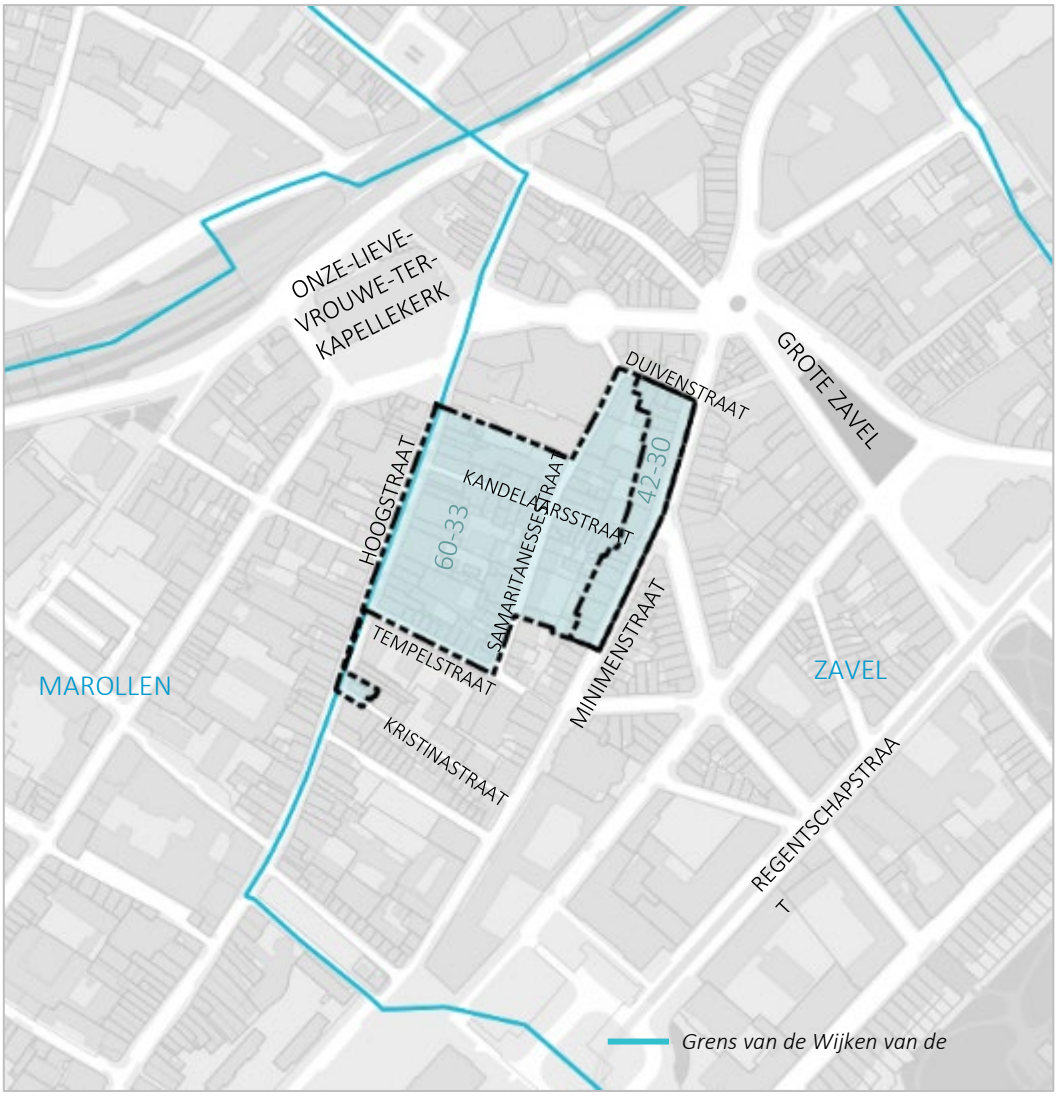
In het 1e sectorplan van 1979 was de perimeter in kwestie opgenomen als 'gemengde zone voor woningen en bedrijven' en 'Typisch woongebied' voor het kleine geïsoleerde gedeelte langs de Kristinastraat.

De perimeter van het BBP ligt in de wijk 'Zavel', op de grens met de wijk 'Marollen'.

De hele perimeter bestrijkt een totale oppervlakte van ongeveer 190 are. De resterende oppervlakte van het BBP nr. 42-30 (d.w.z. niet gewijzigd door het BBP nr. 60-33) bedraagt nu ongeveer 34 are en die van het BBP nr. 60-33 ongeveer 156 are.



Locatie van het blok in het hart van de Vijfhoek





Locatie en afbakening van het BBP

De BBP's nr. 42-30 en 60-33 bestaan uit de volgende elementen:

- Stedenbouwkundige voorschriften (42-30 en 60-30)
- Plan van aanleg (42-30) en Plan van de inplantingen en bouwhoogten (60-33)

- Plannen van de bestaande situatie (42-30 en 60-30)

Hieronder volgt een samenvatting van de verschillende delen:

1) De voorschriften van het BBP nr. 42-30:

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1 – Algemeenheden

De maatregelen van aanleg die grafisch op het plan uitgedrukt staan worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften ; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op het plan weergegeven beschikkingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.
De huidige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen behalve andersluidende hierna vermelde beschikking.
De van kracht zijnde bouwverordeningen blijven van toepassing met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan betreffende de inplanting, het volume en de estetiek van gebouwen en afsluitingen, alsmede deze betreffende koeren en tuinen.

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 indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2 – Bestemming van de gebouwen

2.1. Onder voorbehoud van de beschikkingen en van de paragrafen 2.2. en 2.3., zijn de gebouwen bestemd voor wonen, zijn openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten en handel.

2.2. Voor de gebouwen gelegen langsheen de Samaritanesse-, de Tempel- en de Kandelaarsstraat, zijn de commerciële aktiviteiten beperkt tot deze die bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.

2.3. Voor de percelen gelegen langsheen de Samaritanessestraat, tussen het nr 25 en de grens van het bijzonder plan van aanleg, gevormd door de gemene muur van n r 17, zijn de gebouwen bestemd voor wonen, zijn openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten, kantoren en parking.

2.4. Brandstofverdelingsstations zijn verboden. De installaties die toegelaten zijn en bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

2.5. Onder voorbehoud van de beschikkingen voor de percelen waarvan de bestemmingen bepaald zijn in paragraaf 2.3., is het inrichten van kantoren verboden. De inrichtingen van kantoren die toegelaten zijn en gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

Art. 3 – Zone voor hoofdgebouwen

3.1. Algemene bepalingen :

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan. Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, heeft het aantal bouwlagen betrekking op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte bouwlijnen op de rooilijn en de uiterste bouwlijnen van de gebouwen aan.
De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. Ingeval de zone voor hoofdgebouwen zich over een volledig perceel uitstrekt, moeten een of meerdere ruimten vrijgelaten worden vanaf de eerste verdieping, voldoende om de verlichting en de verluchting van de woonvertrekken te verzekeren.

3.1.4. Hoogte van de lokalen :

Onder voorbehoud van de beschikkingen van paragraaf 3.2.2., dienen al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

3.1.5. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels en monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.

3.1.6. Beperkende maatregelen :
Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de bouw- of verkavelingsaanvragen in overeenstemming dienen te zijn met de geldende voorschriften betreffende het bouwen en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de vergunning ondergeschikt gemaakt worden aan enerzijds :
- het naleven van estetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architekturale eenheid, h et eerbiedigen van het architekturaal ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het spel der daken, alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,

anderzijds,
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de gebouwen, alsmede deze betreffende de vrijwaring.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden (met rode rand op het plan).

3.2.1. De te behouden of te restaureren gevels zijn op het plan aangeduid. De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architektuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdokumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld.
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat date en goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.
Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd ; hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden.
Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respekt voor het historisch volume uitgevoerd worden.

3.2.3. De achtergevels dienen ofwel gerestaureerd, ofwel opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen zoals voorgeschreven onder paragraaf 3.4.

3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme (met gele rand op het plan).

3.3.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten volgens eenzelfde ritme zijn op het plan aangeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden in naleving van de bepalingen van paragraaf 3.2., ofwel aangepast worden ter gelegenheid van verbouwings- of verbeteringswerken van het of de gebouw(en) in funktie van een rationele herverdeling van de bouwvloeren .

Veranderingswerken mogen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de kompositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven. Eventuele veranderingswerken aan de daken moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van paragraaf 3.4.3.a) en b).
De architekturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch dient er over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

3.3.2. De totale heropbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden mits inachtname van de navermelde voorwaarden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien, omschreven in paragraaf 3.4.1.

3.3.2.a) Het plan vermeldt het aantal te bouwen bouwvlakken.
De hoogte onder de kroonlijst is deze voorgeschreven in paragraaf 3.4.2.

3.3.2.b) De Stad kan evenwel de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen wegens de algemene estetiek van de straat of om perspektieven te vrijwaren en op voorwaarde dat deze hoogtewijziging niet meer bedraagt dan 1,50 m en niet tot gevolg heeft date en bouwvlak wordt toegevoegd of weggelaten onder de kroonlijsthoogte.

3.3.3. Daken van de nieuwe gebouwen
De bepalingen van artikel 3.4.3. a) en b) zijn van toepassing.

3.3.4. Materialen voor de nieuwe gebouwen
De bepalingen van artikel 3.4.4. zijn van toepassing.

3.4. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (met paarse rand op het plan).

3.4.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels ; deze kompositie is hoofdzakelijk gericht op een vertikale konceptie van de elementen en die het stadsstramien eerbiedigt.
In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden indien de architektuur van de gevel het oude stradsstramien respekteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk.
Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitektuur van de nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.
Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden inde voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.4.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil genomen aan de voet en in de as van de gevel.

De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :

Voor de gebouwen met 3 bouwvlakken	:	10,80 m ;
Voor de gebouwen met 4 bouwvlakken	:	13,00 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil. De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.4.3. Daken :

Het plan vermeldt buiten het aantal bouwvlakken ook de dakvorm : schuine daken en mansardedaken.

3.4.3.a) Schuine daken :

De hellingsgraad van de daken is begrepen tussen 35° en 50 ; de maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m.
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak.
Indien het gaat om puntgevels, zullen de maximale hoogten zoals hiervoor aangegeven, deze zijn, genomen aan de voet van de dakhellingen; in dit dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.
Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.4.3.b) Mansardedaken :

Het plan legt de bouw op van een mansardedak voor het gebouw gelegen nr 327, Samaritanessestraat en het op te richten gebouw tussen het nr 25, Samaritanessestraat en de grens van het bijzonder plan van aanleg.

3.4.3. Materialen :

3.4.4.a) De te gebruiken materiaal voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen of/en het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur en formaat als deze van de oude gevels.
De materialen van de gevel of gevels dienen gekozen te worden in funktie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen te harmoniseren met deze laatste.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in funktie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.
Het glas moet van lichte kleur zijn.

3.4.4.b) Daken :

De hellende en mansardedaken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen.
De gebruikte materialen voor het afdekken van de overblijvende delen, beschreven onder paragraaf 3.4.3.a) hierboven, moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik van de lokalen.

Art. 4 – Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte.
Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 5 – Zone voor koeren en tuinen met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

5.1. In deze zone is de konstruktie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte, op voorwaarde evenwel dat minstens 50 % van de resterende oppervlakte wordt beplant.
De maximale hoogten zijn 6,50 m en 4,00 m, alles inbegrepen in geval van gebouwen met plat dak en 6,00 m en 3,50 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m. In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.4.3.a) van toepassing.

5.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen, zijn beschreven in artikel 3.4.
De gebruikte materialen voor de afdekking van de bijgebouwen met plat dak of met hellend dak, zijn deze vermeld in paragraaf 3.4.4.) hierboven.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone. Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 6 – Afsluitingen.

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m ;
- donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 7 – Garages en parkings

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen aan te leggen op de eigendommen in de mate dat de bestemming, de bestaande installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 8 – Uithangborden – publiciteit.

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte.
Tevens zijn die reklame en deze publiciteit verboden welke storen zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk. Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.
Langsheen de Hoogstraat kunnen uithangborden worden toegelaten ter hoogte van de eerste verdieping, op voorwaarde dat de loodrecht op de gevel worden geplaatst, hun hoogte maximum 2 m bedraagt en ze niet meer dan 0,60 m uitsteken.
Alle uithangborden moeten een verantwoord estetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.
Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

Art. 9 – Verbouwings- en verbeteringswerken.

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zover het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen.

2) De voorschriften van het BBP No. 60-33:

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
Nr 60-33 VAN DE "SAMARITANESSE-KANDELAARS"-WIJK

Art. 1 ALGEMEENHEDEN

1.1. Het onderhavig bijzonder plan van aanleg bestaat uit :
1. het blad nr 1 : plan van de bestaande toestand;
2. het blad nr 2 : plan van de inplantingen en de bouwprofielen;
de stedebouwkundige voorschriften, en
vergezeld van een onteigeningsplan nr 60-33K.

De maatregelen van aanleg die grafisch op de plannen uitgedrukt staan, worden aangevuld en gedetailleerd door de onderhavige voorschriften; zij omschrijven bovendien nauwkeurig de niet op de plannen weergegeven bepalingen welke niet vatbaar zijn voor grafische voorstelling.

1.2. De onderhavige voorschriften wijken niet af van de verschillende van kracht zijnde reglementen en onderrichtingen, behalve anderaluidende hierna vermelde beschikking
Met uitzondering van de voorschriften van het onderhavige plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van de gebouwen en afsluitingen, alsook deze betreffende koeren en tuinen, blijven de van kracht zijnde bouwverordeningen van toepassing.

1.3. Plaatsbepaling : het plan en de voorschriften vermelden de politienummers welke toebehoren aan de bebouwde percelen.
Ingeval er wijziging optreedt in deze nummering of in de percelen dient de op het plan aangeduide nummering alleen voor de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.
De grafische voorstelling heeft voorrang op de geschreven voorschriften voor wat betreft de interpretatie van de stedebouwkundige voorschriften.

1.4. Het blad nr 1 geeft de feitelijke bestaande toestand weer op 01.05.1992.
De als leegstaand aangeduide gebouwen op blad nr 1 mogen de toegestane bestemming behouden De bestaande rechtstoestand is hernomen in bijlage bij middel van de lijst van bouwvergunningen en stedebouwkundige attesten nr 2, afgeleverd tussen 01.05.1990 en 01.05.1992.

Art. 2 BESTEMMING VAN DE GEBOUWEN

2.1. De gebouwen zijn bestemd voor sociale huisvesting of gelijkaardig, volgens het art. 49 van de wet op de huisvesting.
Gemeenschapsuitrustingen waarvan de aktiviteiten rechtstreeks verbonden zijn met het leven van de wijk, worden toegelaten over een maximale oppervlakte van 150 m2, voornamelijk op het gelijkvloers

2.2. Voor de gebouwen gelegen langsheen de Samaritanesse-, de Tempel- en de Kandelaarsstraat, zijn de commerciële aktiviteiten beperkt tot deze die bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.

Deel uitgesloten van het Besluit van de Executieve.

2.3. Voor de percelen gelegen langsheen de Samaritanessestraat, tussen het nr 25 en de grens van het bijzonder plan van aanleg, gevormd door de mandelige muur van nr 17, zijn de gebouwen bestemd voor huisvesting, de bijhorende openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten, kantoren en parking.

2.4. Brandstofverdelingsstations zijn verboden. De installaties die toegelaten zijn en bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

2.5. Onder voorbehoud van de beschikkingen voor de percelen waarvan de bestemmingen bepaald zijn in paragraaf 2.3. is het inrichten van kantoren verboden. De inrichtingen van kantoren die toegelaten zijn en gelegen in de percelen met deze bestemming op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven.

Art. 3. ZONE VOOR HOOFDGEBOUWEN

3.1. Algemene bepalingen :

3.1.1. Het aantal bouwlagen per gebouw staat aangeduid op het plan. Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, heeft het aantal bouwlagen betrekking op de weg langsheen dewelke het hoofdgebouw staat ingeplant.

3.1.2. Het plan geeft de verplichte bouwlijnen op de rooilijn en de uiterste bouwlijnen van de gebouwen aan.
De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. Ingeval de zone voor hoofdgebouwen zich over een volledig perceel uitstrekt, moeten één of meerdere ruimten vrijgelaten worden vanaf de eerste verdieping, voldoende om de verlichting en de verluchting van de woonvertrekken te verzekeren.

3.1.4. Hoogte van de lokalen :
Onder voorbehoud van de beschikkingen van paragraaf 3.2.2., dienen al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak

3.1.5. De wettelijke van kracht zijnde bepalingen zijn van toepassing op de gebouwen, gevels en monumenten die het voorwerp zouden uitmaken van een klasseringsprocedure.

3.1.6. Beperkende maatregelen :

Onverminderd de noodzakelijke overeenstemming van de bouw- of verkavelingsaanvragen met de geldende voorschriften betreffende de bouwwerken en de ruimtelijke ordening, kan het afleveren van de bouwvergunning onderschikt worden gemaakt aan,
- enerzijds, het naleven van esthetische voorwaarden die onder meer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturaal ritme van de gevels, het vrijwaren van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de voor de voor- en achtergevels en voor de afsluitingen te gebruiken materialen, en

- anderzijds, het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de bouwwerken, alsmede deze betreffende de brandbeveiliging.

3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden (met rode rand op het plan).

3.2.1. De te behouden of te restaureren gevels zijn op het plan aangeduid. De gevels en daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen), steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op archiefdokumenten en dit met eerbiediging van het straatbeeld
In geval van restauratiewerken, kan de gedeeltelijke afbraak en heropbouw toegelaten worden om technische redenen. Deze werken worden uitgevoerd volgens de hierboven bepaalde beschikkingen.
De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch met dien verstande dat er dient over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in de daken worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken, aangeduid op het plan, wordt behouden. Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respekt voor het historisch volume uitgevoerd worden.

3.2.3. De achtergevels dienen ofwel gerestaureerd, ofwel opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen, zoals voorgeschreven onder paragraaf 3.4.

3.3 Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme (met gele rand op het plan).

3.3.1. De te behouden gevels of de gevels op te richten, volgens eenzelfde ritme zijn op het plan aangeduid.
Wanneer de gevels bewaard blijven, moeten ze samen met de daken in de bestaande toestand behouden of gerestaureerd worden in naleving van de bepalingen van paragraaf 3.2., ofwel aangepast worden ter gelegenheid van verbouwings- of verbeteringswerken van het of de gebouw(en) in functie van een rationele herverdeling van de bouwvloeren.
Veranderingswerken mogen worden uitgevoerd op voorwaarde dat de compositie en de oorspronkelijke gevelmaterialen bewaard blijven. Eventuele veranderingswerken aan de daken moeten in overeenstemming zijn met de bepalingen van paragraaf 3.4.3 a) en b).

De architecturale behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt, doch dient er over gewaakt dat de aard van de gebruikte materialen en het algemeen karakter van de gevel geëerbiedigd blijven.

3.3.2. De totale heropbouw van een afzonderlijk gebouw of van een groep gebouwen kan toegelaten worden mits inachtname van de hierna vermelde voorwaarden. In dit geval moeten de gevels opgetrokken worden op dezelfde bouwlijn en volgens hetzelfde ritme als dit van de afgebroken gevel of groep van gevels, en dit met behoud van het eigen karakter van het stadsstramien, omschreven in paragraaf 3.4.1.

3.3.2.a) Het plan vermeldt het aantal te bouwen bouwvlakken. De hoogte onder de kroonlijst is deze voorgeschreven in paragraaf 3.4.2

3.3.2.b) De Stad kan evenwel de verplichting opleggen deze hoogte te wijzigen, wegens de algemene esthetiek van de straat of om perspektieven te vrijwaren en op voorwaarde dat deze hoogtewijziging niet meer bedraagt dan 1,50 m, en niet tot gevolg heeft dat een bouwvlak wordt toegevoegd of weggelaten onder de kroonlijsthoogte.

3.3.3. Daken van de nieuwe gebouwen

De bepalingen van artikel 3.4.3.a) en b) zijn van toepassing.

3.3.4. Materialen voor de nieuwe gebouwen

De bepalingen van artikel 3.4.4. zijn van toepassing.

3.4 Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (met paarse rand op het plan).

3.4.1. De architecturale compostie van de voor- en achtergevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels; deze compositie is hoofdzakelijk gericht op een vertikale conceptie van de elementen, die het stadsstramien eerbiedigt.
In het geval dat de oude perceelsgewijze indeling is bewaard gebleven, zal de heropbouw op meerdere percelen slechts kunnen overwogen worden, indien de architectuur van de gevel het oude stadsstramien respekteert, gevormd door het naast elkaar plaatsen van gebouwen met smalle gevels die typisch zijn voor de wijk
Daar waar de oude perceelsgewijze indeling is verdwenen, moet de gevelarchitectuur van de nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.
Andere overkragende constructies dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende contructies.
Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.4.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil genomen aan de voet en in de as van de gevel.

De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m
voor de gebouwen met 4 bouwvlakken : 13,00 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil.
De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.4.3. Daken :

Het plan vermeldt buiten het aantal bouwvlakken ook de dakvorm : schuine daken en mansardedaken

3.4.3.a) Schuine daken :

De hellingsgraad van de daken is begrepen tussen 35° en 50°; de maximale hoogte van de nok boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak naar het binnenhuizenblok toe.

Indien het gaat om puntgevels, zullen de maximale hoogten zoals hierboven aangegeven, deze zijn genomen aan de voet van de dakhellingen; in dit dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden
Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden, die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders.
Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.4.3 b) Mansardedaken :
Het plan legt de bouw op van een mansardedak voor het gebouw gelegen nr 27, Samaritanessestraat en het op te richten gebouw tussen het nr 25, Samaritanessestraat en de grens van het bijzonder plan van aanleg.

3.4.4. Materialen :

3.4.4.a) De te gebruiken materialen voor de voor- en achtergevels zijn de baksteen en/of het beton van witte kleur of licht okerkleurig en de traditionele kalkmortelbepleistering of wit geschilderd cement. De stenen zijn van dezelfde kleur en formaat als deze van de oude gevels.

De materialen van de gevel of gevels dienen gekozen te worden in functie van de naastgelegen gevels, indien deze te behouden of te restaureren zijn, en dienen in harmonie te zijn met deze laatste.
De vensterramen moeten uit natuurlijk of geschilderd hout bestaan of uit geschilderd metaal. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in functie van de gebruikte materialen voor de gevel en moeten harmoniseren met deze laatste.
Het glas moet van lichte kleur zijn.

3 4.4.b) Daken :
De hellende daken en mansardedaken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein formaat, identiek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen.
De gebruikte materialen voor het afdekken van de overblijvende delen, beschreven onder paragraaf 3.4.3.a) hierboven, moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname van de nodige beschikkingen voor de verlichting in functie van het gebruik van de lokalen.

Art. 4. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN

In deze zone mogen geen bovengrondse constructies opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte. De bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art 5. ZONE VOOR KOEREN EN TUINEN MET BEPERKTE CONSTRUCTIE VAN BIJGEBOUWEN.

5.1. In deze zone is de constructie van bijgebouwen met plat dak en/of hellend dak toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75 % van de oppervlakte, op voorwaarde evenwel dat minstens 50 % van de resterende oppervlakte wordt beplant.
De maximale hoogten zijn 6,50 m en 4,00 m, alles inbegrepen in geval van gebouwen met plat dak en 6,00 m en 3,50 m onder de kroonlijst in geval van gebouwen met hellend dak; de maximale hoogte van de daken, gemeten vanaf de bouwlaag onder de kroonlijst en de nok bedraagt 3,50 m.
In dit laatste geval zijn de beschikkingen van artikel 3.4.3.a) van toepassing.
Wat betreft de zone die overeenstemt met de Ronsmanswijk, wordt het percentage van de bebouwbare oppervlakte gebracht op 55 % voor de gebouwen met 2 bouwlagen, en vermeerderd met 15 % voor de gebouwen met één enkele bouwlaag De hoogten onder de kroonlijst zijn respectievelijk teruggebracht op 5,20 m, en op 2,50 m in geval van hellend dak. De uiterste hoogten van de gebouwen met plat dak worden respectievelijk teruggebracht op 6,00 m en 3,00 m.

5.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architectuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen, zijn beschreven in artikel 3.4.
De gebruikte materialen voor de afdekking van de bijgebouwen met plat dak of met hellend dak, zijn deze vermeld in paragraaf 3.4.4.b) hierboven.

Ondergrondse contructies zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 4 van toepassing.

Art. 6. AFSLUITINGEN

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :

- muren in metselwerk met eventueel decoratieve elementen De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m;
- donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 7. GARAGES EN PARKINGS

Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen aan te leggen op de eigendommen in de mate dat de bestemming, de bestaande installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art. 8. UITHANGBORDEN - PUBLICITEIT

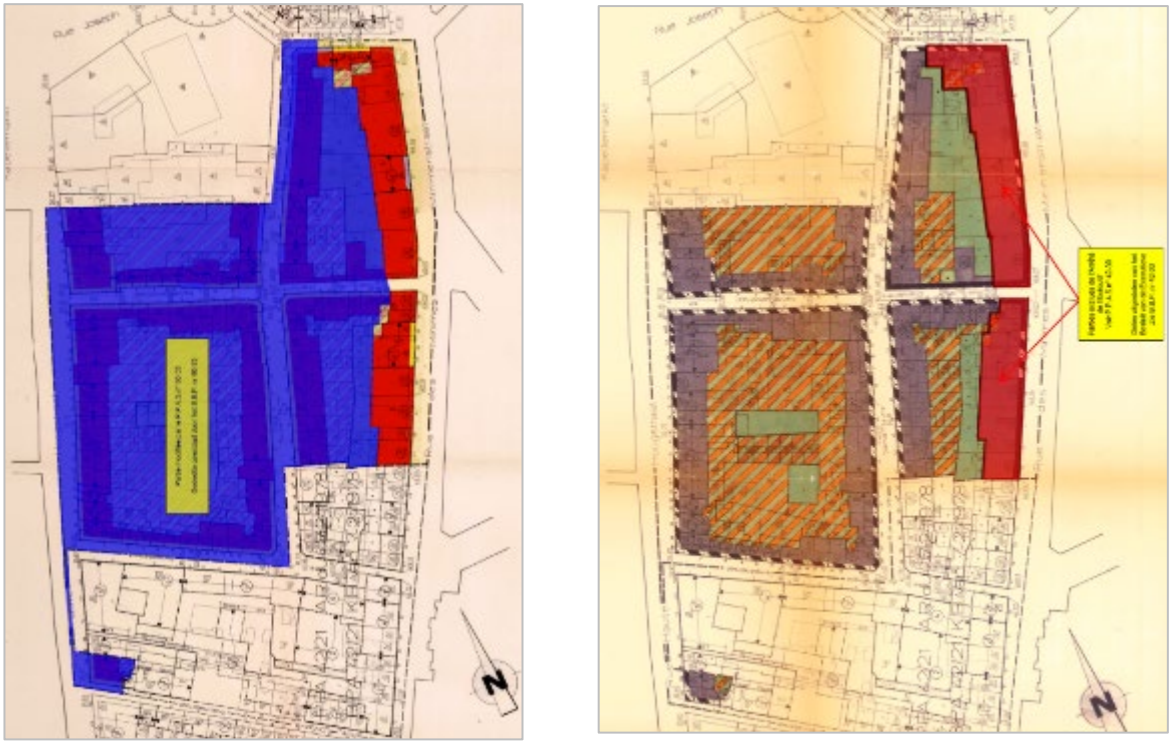
Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reclame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte.
Tevens zijn die reclame en deze publiciteit verboden welke storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk.
Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.
Langsheen de Hoogstraat kunnen uithangborden worden toegelaten ter hoogte van de eerste verdieping, op voorwaarde dat ze loodrecht op de gevel worden geplaatst, hun hoogte maximum 2 m bedraagt en ze niet méér dan 0,60 m uitsteken.
Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.
Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historische karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

Art. 9. VERBOUWINGS- EN VERBETERINGSWERKEN

Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zover het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet in het gedrang brengen

Buiten de percelen bestemd voor onteigening, mogen de huisvestingsbestemmingen die niet conform zijn met het artikel 2.1. behouden blijven

3) Plan van aanleg (42-30) en Plan van de inplantingen en bouwhoogten (60-33)



Plan van aanleg van het BBP nr. 42-30 (links, met uitzondering van het gedeelte in blauw dat later werd gewijzigd) en plan van de inplantingen en bouwhoogten van het BBP nr. 60-33 (rechts, met uitzondering van het gedeelte in rood dat ongewijzigd bleef ten opzichte van het BBP nr. 42-30)



Plan van de bestaande situatie van de BBP's nr. 42-30 (links) en 60-33 (rechts)

Behalve de illustratie van de voorschriften verordenen de plannen ook de bouwlijnen op de rooilijn langs elk van de wegen.

Het plan van de bestaande situatie toont dat toen het BBP nr. 42-30 in 1981 werd goedgekeurd, de perimeter verstedelijkt was, maar dat enkele gebouwen leeg stonden, terwijl toen het BBP nr. 60-33 in 1993 werd goedgekeurd, een groter deel van de perimeter leeg stond. Er was een mix van functies, maar de hoofdfunctie was wonen, soms met handelszaken op het gelijkvloers. Er waren ook kantoren en werkplaatsen.

De opheffing waarnaar in dit verslag wordt verwezen, heeft betrekking op de twee volledige BBP's. Alle geschreven en grafische voorschriften met betrekking tot deze perimeter moeten worden opgeheven.

1.2. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

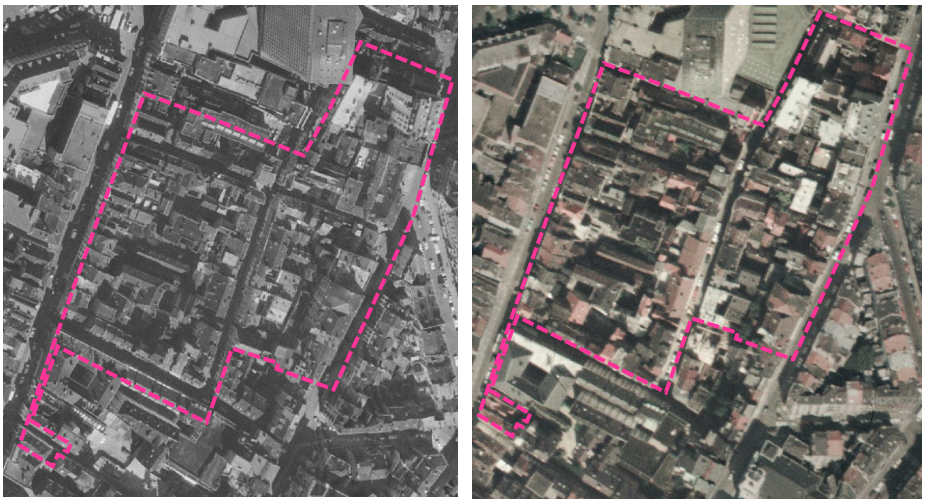
Door luchtfoto's in de loop van de tijd te analyseren, kunnen we zien hoe het BBP de ontwikkeling van de wijk heeft beïnvloed.

Op luchtfoto's van voor 1970 hieronder is een zeer dicht bebouwd verstedelijkt blok te zien, inclusief het binnenste deel van het blok.



Luchtfoto's uit 1953 en 1971 (Bruciel)

We zien zeer weinig verschil tussen de luchtfoto's voor en na de inwerkingtreding van het BBP nr. 42-30.



Luchtfoto's uit 1977 en 1987 (Bruciel)

De zichten van 1996 en 2004 tonen echter een lichte ontdichting, het meest significant binnen het zuidoostelijke blok (Samaritanessestraat 38), maar ook meer sporadisch op andere plaatsen, zoals de Cité Ronsmans. De Cité dateert van rond 1850 en was oorspronkelijk toegankelijk vanaf de Hoogstraat nr. 82. Na de Tweede Wereldoorlog werd de Cité Ronsmans geleidelijk aan verlaten, zozeer zelfs dat de Stad plannen had voor een afbraak en reconstructie op hetzelfde moment als de renovatie van de gebouwen tussen nummer 33 en 41 van de Samaritanessestraat. Achter deze huizen lag een kleine semi-openbare tuin[1].



Luchtfoto's uit 1996 en 2004 (Bruciel)

Als we kijken naar de bestaande situatie vóór de inwerkingtreding van het BBP en de voorschriften ervan, kunnen we concluderen dat de doelstellingen van de BBP's de volgende waren:

Origineel BBP nr. 42-30

Op het vlak van bestemming, zorgen voor een mix van functies: door woningen te beschermen, handel op bepaalde plaatsen toe te laten en kantoren bijna overal te verbieden.

[1] Stad Brussel, *« Bakstenen, een verhaal van en voor mensen - De Grondregie van de Stad Brussel»,* Cercle d'Histoire de Bruxelles, 2012

Op het vlak van fysieke kenmerken:

- de gevels met erfgoedwaarde beschermen en esthetische richtlijnen vastleggen;
- de binnenkant van de huizenblokken ontdichten;
- de bouwlijnen vastleggen;
- de bestaande bouwhoogten langs de wegen bewaren.

De wijziging door het BBP nr. 60-33 heeft ook de volgende doelstellingen

Op het vlak van bestemming:

- woningen opleggen als hoofdfunctie en ervoor zorgen dat het om sociale woningen gaat. Er moet worden opgemerkt dat een onteigeningsplan het BBP nr. 60-33 vergezelde, om het bestand van sociale woningen in de perimeter te vergroten (grond- en vastgoedbeheer), maar dat het niet werd opgenomen in het besluit van de uitvoerende macht;
- het lokale karakter van de voorzieningen garanderen ('verbonden met het leven van de wijk'), terwijl hun oppervlakte en locatie op het gelijkvloers beperkt blijft.

Op het vlak van fysieke kenmerken:

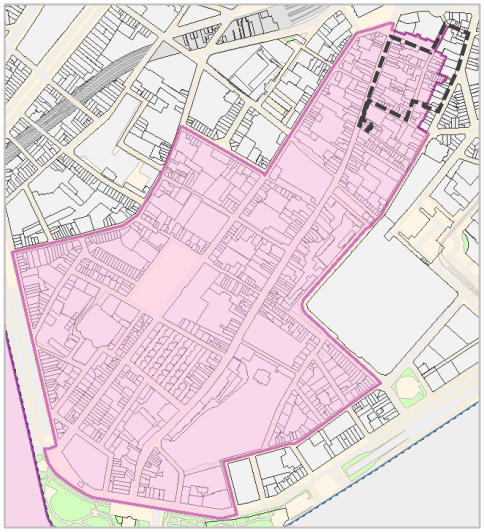
- een kleinere ontdichting dan in de rest van de perimeter toelaten voor de Cité Ronsmans, gelegen in het binnenste deel van het blok;
- de hoogte van gebouwen in Cité Ronsmans meer beperken;

Om dit nieuwe programma te implementeren, werden bestemmingen, inplantingen, bouwhoogten en voorschriften met betrekking tot het behoud van de gebouwen, de esthetiek van de constructies en de inrichting van de omgeving gedefinieerd.

1.3. PROJECTEN

De perimeter van het BBP is binnen de perimeter van het **Duurzaam Wijkcontract** (DWC) **'Marollen'** (2018-2022) dat tot doel heeft de identiteit van de wijk te behouden, de inwoners en buurtwinkels daar te laten blijven, de openbare ruimte herwaarderen, en het groen te verbeteren/ vergroten.

Via de voorkoop perimeter « Marollen » in verband met het DWC (zie titel 2.2.7.) heeft de Stad Brussel de mogelijkheid onroerende goederen te verwerven met als doel coherente gemengde vastgoedoperaties van uitrustingen, huisvestingen en economische activiteiten die aangepast zijn aan het plaatselijk en stedelijk karakter, te ontwikkelen, voorzieningen van collectief belang en openbare dienstverlening te creëren, te strijden tegen het bestaan van leegstaande en ongezonde gebouwen, het erfgoed te beschermen of te valoriseren dat is ingeschreven op de bewaringslijst of beschermd is en, tot slot, sociale woningen of woningen voor middeninkomens te bouwen



Perimeter DWC Marollen

Onlangs werd toestemming verleend voor de verbouwing van het Joods Museum in de Minimenstraat 21. Het project wordt uitgevoerd door Beliris in samenwerking met de Federatie Wallonië-Brussel en het Joods Museum. Het gaat om een totale reconstructie van het gebouw, waarbij een deel van de hoofdgevel behouden blijft.



Huidig Joods Museum (links) en modellering van het toekomstige gebouw (rechts)

Het project wijkt af van het BBP wat betreft het aantal verdiepingen, de morfologie van de daken en de diepte van de gebouwen. Over het geheel genomen werden de afwijkingen aanvaardbaar geacht, aangezien sommige ervan al bestonden voordat het BBP werd opgesteld (aantal verdiepingen, diepte van de gebouwen, ondoordringbaarheid van de Zone voor koeren en tuinen), en anderzijds dat de museumfunctie en de regionale omvang ervan de oprichting van een oriëntatiepunt op schaal van de stad rechtvaardigen.

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



Huidige bestaande situatie (bestaande gebouwen gearceerd) en plannen van de BBP's over elkaar heen gelegd

BBP nr. 60-33	Legende van de BBP's	BBP nr. 42-30
	Te behouden of te restaureren gevel	
	Te behouden gevels of volgens hetzelfde ritme op te richten gevels	
	Op harmonische wijze op te richten gevel	
	Zone voor hoofdgebouwen	
	Wegen	
	Zone voor koeren en tuinen	
	Zone voor koeren en tuinen met bouw van beperkte bijgebouwen	

2.1.1. Zone voor hoofdgebouwen

Met betrekking tot de **bestemmingen,** wordt de zone voor hoofdgebouwen in de Hoogstraat en de Minimenstraat momenteel ingenomen door opbrengsthuizen met handelszaken op het gelijkvloers (met name horeca en kunstgalerijen) en woningen op de bovenverdiepingen, wat voldoet aan de voorschriften van de BBP's[2].
Het Joods Museum van Brussel is een openbare voorziening, wat ook in overeenstemming is met het BBP.



Hoogstraat: opbrengstgebouwen met handelszaken op het gelijkvloers

[2] In Minimenstraat (BBP nr. 42-30) zijn commerciële activiteiten een hoofdbestemming, terwijl in Hoogstraat (BBP nr. 60-33) handelszaken zijn toegestaan voor zover de bestemming als handelszaak dateert van vóór de inwerkingtreding van het BBP zonder onderbreking.



Minimenstraat: opbrengstgebouwen met handelszaken en voorzieningen op het gelijkvloers

De bestemmingsvoorschriften betreffende de percelen in de Hoogstraat tussen nr. 25 en nr. 17 (Huisvesting en bijhorende uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten, kantoren en parking) zijn ook nageleefd.

Het **bestaande gebouw** beslaat effectief een groot deel van de zone voor hoofdgebouwen van de BBP's.

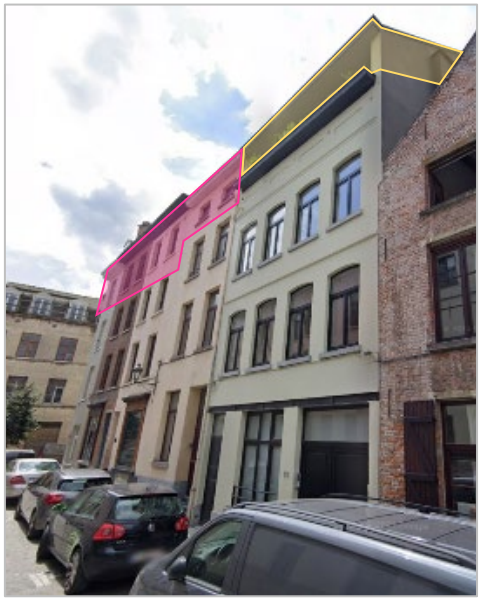
Met betrekking tot de bouwhoogten moet het merendeel van de gebouwen in de zone van het BBP nr. 42-30 (deel dat niet is gewijzigd door het BBP nr. 60-33) behouden blijven met hun vooraf bestaande bouwhoogte. Dit werd over het algemeen gerespecteerd. We merken op dat het BBP onder meer beoogt om de bouwhoogte van nr. 23 in de Minimenstraat te verminderen met 1,5 verdieping, wat niet is gebeurd tot nog toe.



Minimenstraat 23.

Voor de perimeter die wordt bestreken door het BBP nr. 60-33, voorziet deze laatste het behoud van slechts een deel van de bestaande bouwprofielen, met als doel bepaalde bestaande bouwhoogten te verhogen of te verlagen voor een grotere uniformiteit van de hoogtes per zone (alleen B+2+Dak en B+3+Dak).

Over het algemeen hebben de verlagingen van bouwhoogten die in het BBP worden opgelegd (over het algemeen van B+3+D naar B+2+D) hier ook niet plaatsgevonden (op de nrs. 53 tot 59, 26 tot 34 en 22 in de Samaritanessestraat, nr. 27 in de Tempelstraat, en 60a en 76 in de Hoogstraat). We zien ook dat de bouwhoogte van nr. 51 in de Samaritanessestraat, die B+2+D zou blijven overeenkomstig het BBP, met één bouwlaag is verhoogd om in overeenstemming te worden gebracht met zijn buur aan de linkerkant (B+3+D), waarvoor het BBP een verlaging beoogde. Een bouwvergunning werd afgeleverd op grond van het feit dat de voorgestelde bouwhoogte in overeenstemming was met die van de naburige constructie.



Samaritanessestraat 51 tot 59

Wat de **esthetische en architecturale** voorschriften betreft, bepaalt het BBP nr. 42-30 dat bijna alle gevels die uitkijken op de Minimenstraat **behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden**, zowel wat betreft hun architectuur, als wat betreft de gevelmaterialen en dakbedekking, met respect voor het aantal bouwlagen en het oorspronkelijke volume, met enige speelruimte voor het gelijkvloers. Dit is ook het geval voor het BBP nr. 60-33 voor de nrs. 49 en 24 in de Samaritanessestraat en nrs. 68-70 en 50 in de Hoogstraat.
Deze voorschriften werden over het algemeen gerespecteerd.

De meeste gevels van het BBP nr. 60-33 moeten **behouden blijven of volgens hetzelfde ritme worden opgericht**, met respect voor het stadsweefsel en met behoud van de oorspronkelijke compositie en materialen in geval van wijziging. Voor het gelijkvloers is er ook meer flexibiliteit. In het BBP nr. 42-30 heeft dit ook betrekking op de nrs. 33 tot 37 in de Minimenstraat. Over het geheel genomen is het oorspronkelijke stadsweefsel overal behouden gebleven en voldoen de gebruikte materialen aan de voorschriften van de BBP's (traditionele rode baksteen of lichtgekleurde bepleisterde gevels).
Hoewel over het algemeen aan de voorschriften werd voldaan, werden toch afwijkingen van het BBP toegestaan.
Een bijzondere vermelding verdient het project voor de afbraak-heropbouw in de Hoogstraat nr. 46-48, dat in 1999 werd goedgekeurd en dat duidelijk afwijkt van het BBP, zowel wat de esthetiek als de bouwhoogten betreft.



Hoogstraat 46-50: voorbeeld van afwijking (voor en na de werken).

2.1.2. Zone voor koeren en tuinen (in groen)

Alleen het BBP nr. 60-33 omvat vijf zones voor binnenplaatsen en tuinen. Een deel van deze zones is bebouwd of voldoet niet aan de eis van minimaal 50% beplante oppervlakte, maar uit analyse van eerdere luchtfoto's blijkt dat de zone van het BBP al zeer dicht bebouwd was voordat het van kracht werd. De afgelopen jaren heeft er een proces van ontdichting plaatsgevonden, al heeft dit vandaag nog niet het niveau bereikt dat door de voorschriften wordt opgelegd.



Infrarode orthofotokaart, (Bron: Brugis, 2021) en zone voor koeren en tuinen van het BBP nr. 60-33 (in groen).

2.1.3. Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (groen/oranje gearceerd)

De perimeter van de BBP's omvat zes zones voor binnenplaatsen en tuinen met beperkte bijgebouwen. In deze zones moet minimaal 50% van de niet-bebouwde oppervlakte worden beplant. De gebouwen moeten er één bouwlaag hebben over maximaal 75% van de oppervlakte, of maximaal 2 bouwlagen over 50% van de oppervlakte. De huidige satellietbeelden tonen dat de beplantingspercentages niet in overeenstemming zijn met de BBP's, maar ook hier is sprake van een lichte ontdichting, het meest uitgesproken in het zuidoostelijke blok. De bepalingen met betrekking tot de materialen en architectuur van de bijgebouwen zijn vergelijkbaar met die van de hoofdgebouwen, die geharmoniseerd moeten worden (zie hierboven).

Voor de Cité Ronsmans gelden bijzondere voorschriften: De oppervlakte mag bebouwd worden op maximaal 55% voor de gebouwen met twee bouwlagen en op maximaal 15% voor de gebouwen met één verdieping, en de hoogtelimiet voor de bijgebouwen is iets lager.

Uit de analyse van de huidige luchtfoto's en de lezing van verschillende uitgereikte bouwvergunningen blijkt dat deze voorschriften niet altijd zijn nageleefd. Meestal worden afwijkingen toegestaan voor de bebouwde gebieden of bouwhoogten op grond van de verbetering van de bewoonbaarheid van de constructie en de daaruit voortvloeiende ontdichting van de projecten ten opzichte van de bestaande situatie.

2.1.4. Zone voor wegen (in geel)

De delen van de weg die langs de blokken en delen van de blokken lopen die in de BBP's zijn vermeld, zijn opgenomen in het plan. Deze laatste bevat echter geen specifiek voorschrift op dit gebied, en de opgenomen wegen bestaan wel degelijk.

2.1.5. Balans: stand van de uitvoering van de BBP's en naleving van de feitelijke bestaande situatie

De wijk is geëvolueerd in de geest van de BBP's, met uitzondering van de sociale huisvesting, die slechts gedeeltelijk aanwezig is binnen de perimeter van het BBP nr. 60-33: De creatie van sociale woningen wordt opgelegd aan nieuwe woonoppervlakten binnen een perimeter waar de meerderheid van de oppervlakken al residentieel is, of op percelen die eigenlijk onteigend hadden moeten worden maar waarbij dat uiteindelijk niet gebeurd is (omdat het onteigeningsplan niet goedgekeurd werd).

De Hoogstraat is in feite een winkelstraat, wat niet duidelijk tot uiting komt in het BBP nr. 60-33. Deze discrepanties houden verband met de reeds bebouwde context van de perimeter.

De definitie van de Zone voor koeren en tuinen met of zonder beperkte bijgebouwen in de BBP's, heeft geleid tot een lichte ontdichting van de binnenblokken, ook al is er enige speelruimte genomen met betrekking tot de voorschriften van de BBP's. Gezien het dichte, historische en reeds bebouwde karakter van de perimeter werden compromissen gesloten om de kwaliteit van de leefruimtes te waarborgen en tegelijkertijd de dichtheid van de binnenste blokken te verminderen. Ook de esthetiek van de gevels werd over het algemeen gerespecteerd, al werden af en toe een paar afwijkingen toegestaan.

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 de BBP's en die van de verschillende verordeningen.

2.2.1. Het Gewestelijke Bestemmingsplan (GBP)

Voordat we overgaan tot de vergelijkende analyse van GBP/BBP, is het belangrijk om te onthouden dat het originele BBP (nr. 42-30) werd goedgekeurd in het kader van het sectorplan en dat de begrippen die in het BBP worden gebruikt, betrekking hebben op die van het sectorplan, aangezien het BBP geen verklarende woordenlijst bevat. Zo omvat het begrip huisvesting dus ook hotels.

We herinneren eraan dat het BBP nr. 42-30 werd goedgekeurd in 1981, en het BBP nr. 60-33 in 1993, ofwel lang voor de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het 'demografisch GBP' genoemd, is van toepassing sinds 2013.

Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP. Er moet worden bekeken of de opheffing ervan toelaat om de doelstellingen van het GBP te bereiken.

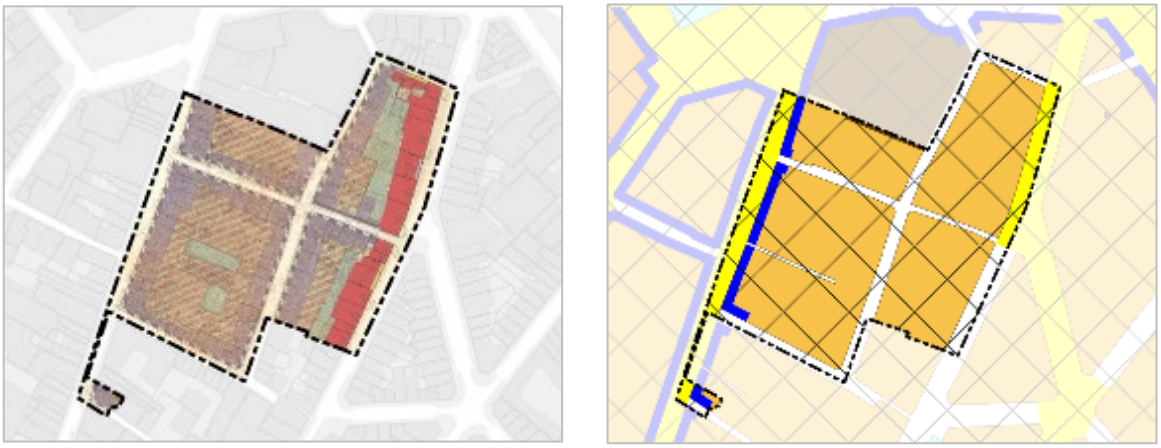


Perimeter van de BBP's tegen de achtergrond van het plan van het GBP.

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

- Typisch woongebieden;
- Een Lint voor handelskernenlangs de Hoogstraat;
- Structurerende ruimten: de Hoogstraat en het noordelijke deel van de Minimenstraat;
- Een GCHEWS (Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing): die het hele Vijfhoek bestrijkt.

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



Bestemmingsplan van het BBP en het GBP

Twee gevallen kunnen zich voordoen:

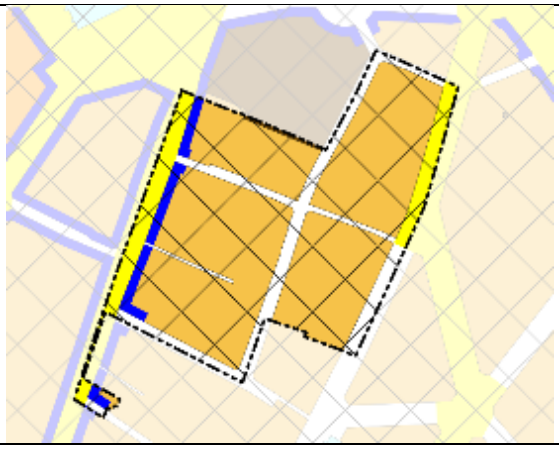
- (Geval 1) Het BBP specificeert het GBP en respecteert het: in dit geval voldoen de voorschriften van het BBP aan het GBP en als ze nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen voldoen, vormen ze een uitdaging voor het BBP;
- (Geval 2) Het BBP staat de toepassing van de algemene voorschriften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

Zone voor hoofdgebouwen (in rood in het BBP nr. 42-30 en in grijs in het BBP nr. 60-33)

De volgende vergelijking kan worden gemaakt voor de bestemmingen:

	BBP	GBP
Woningen	Hoofdbestemming in de 2 BBP's BBP nr. 60-33: sociaal (behalve Samaritanessestraat 17 tot 25). De bestaande niet-sociale woningen mogen behouden blijven (art.9).	Hoofdbestemming
Handel	**BBP nr. 42-30**: Hoofdbestemming **BBP nr. 60-33**: Secundaire bestemming: - Langs de Tempelstraat, de Kandelaarsstraat en de Samaritanessestraat: alleen de bestaande commerciële activiteiten - Tankstations niet toegestaan (tenzij bestaande)	- Max. 150 m² op het gelijkvloers - Max. 300 m² tot de 1e verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden Lint voor handelskernen(LHK): - Max. 1.000 m² op het gelijkvloers (SRO voor verdiepingen) - Max. 2.500 m² indien SRO

	BBP	GBP
Productieactiviteiten	**BBP nr. 42-30**: Kleinschalige ambachten = hoofdbestemming **BBP nr. 60-33**: - Tussen de nrs. 17 en 25 Samaritanessestraat is kleinschalige ambachtelijke activiteit toegestaan. - Elders: secundaire bestemming	- Max. 250 m² - Max. 500 m² met SRO - Max. 1.500 m² met BBP
Voorzieningen	**BBP nr. 42-30**: Aanvullingen openbare of particuliere huisvesting **BBP nr. 60-33**: - Tussen de nrs. 17 en 25 van de Samaritanessestraat, openbare en private aanvullingen bij toegestane woning - Max. 150 m² Gemeenschapsuitrustingen waarvan de activiteiten rechtstreeks verbonden zijn met het leven van de wijk	Max. 250 m^2 onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Kantoor	Niet toegestaan, behalve tussen de nrs. 17 en 25 in de Samaritanessestraat (en behalve bestaande)	- Max. 250 m² - Max. 500 m^2 met SRO
Hotel	Onbeperkt toegestaan	- Max. 20 kamers - Max. 50 kamers met SRO

BBP	GBP
	

Art. 2 Bestemming van de gebouwen 2.1. - BBP nr. 42-43: *De gebouwen zijn bestemd voor wonen, zijn openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, kleine ambachten en handel* 2.1. - BBP nr. 60-33: *De gebouwen zijn bestemd voor sociale huisvesting. Gemeenschapsuitrustingen waarvan de activiteiten rechtstreeks verbonden zijn met het leven van de wijk worden toegelaten over een maximale oppervlakte van 150 m², voornamelijk op het gelijkvloers.* 9. *De bestaande niet-sociale woningen mogen behouden blijven.* 2.2. *Voor de gebouwen gelegen langsheen de Samaritanesse-, de Tempel- en de Kandelaarsstraat, zijn de commerciële activiteiten beperkt tot deze die bestaan op het ogenblik dat het plan van kracht wordt*. 2.3. Voor de percelen gelegen langsheen de Samaritanessestraat tussen de nrs. 17 en 25 zijn de gebouwen ook bestemd voor kantoren en parking (naast de huisvesting, de bijhorende openbare en private uitrustingen en aanhorigheden, en kleine ambachten). 2.4. Bandstofverdelingsstations zijn verboden. 2.5. Het inrichten van kantoren is verboden (behalve 2.3 en bestaande) Art.3 Zone voor hoofdgebouwen 3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden Dit artikel bevat de volgende voorschriften: - Behoud of herstel van de gevels in overeenstemming met hun oorsprong (architectuur en materialen), waarbij een goede uitbating van de commerciële benedenverdiepingen wordt mogelijk gemaakt en waarbij wordt toegezien op het behoud van het algemene karakter van de gevels - Behoud van het bestaande aantal verdiepingen, respect voor het historische volume. 3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot: - het behoud van de originele compositie en materialen van de gevel. - het respect voor de harmoniserende stijl voor de daken (3.4)	Typisch woongebied Hoofdbestemming: Woningen Secundaire bestemmingen: - Voorziening (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers) Lint voor handelskernen: Voorrang voor handelszaak op het gelijkvloers, m² beperkt Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS): *Bijzondere voorwaarden die voortvloeien uit de noodzaak om de culturele, historische of esthetische kwaliteiten van deze perimeters te vrijwaren of op te waarderen of om de verfraaiing ervan te bevorderen, onder meer door de kwaliteit van de architectuur van de op te richten gebouwen en installaties.* *Deze bijzondere voorwaarden zijn vastgelegd in een bijzonder bestemmingsplan, in een stedenbouwkundige verordening of op grond van wetgeving met betrekking tot het behoud van het bouwkundig erfgoed. Zo niet, dan worden zij aangenomen nadat de Overlegcommissie advies heeft uitgebracht.*

BBP	GBP
- de goede uitbating van het gelijkvloers met respect voor de aard van de materialen en het algemene karakter van de gevel; - het behoud van de bouwlijn; - het behoud van het ritme van de gevel en het stadsweefsel. **3.4. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen** Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot: - de architecturale compositie van de gevels (volle en lege ruimten, verticaal ontwerp, respect voor het oorspronkelijke smalle stadsweefsel); - het aantal bouwlagen en de hoogten onder de kroonlijst, - de hoogte van het gelijkvloers ten opzichte van de straat - de daken: vorm, hoek, dakkapellen, terrassen, - de materialen en hun kleuren.	

IMPACT op de bestemmingen

De 2 BBP's respecteren de hoofdbestemming van het GBP (woning), maar het BBP nr. 60-33 is specifieker in die zin dat het zones voor sociale woningen (of gelijkgesteld) preciseert. De BBP's zijn specifieker met betrekking tot de toegestane secundaire bestemmingen, in die zin dat ze de installatie van nieuwe kantoren en de installaties voor de verdeling van brandstof verbieden (Geval 1).

In tegenstelling tot het GBP (Geval 2) geldt:

- voor de BBP's, dat ze:
  - de oppervlakten voor kleinschalige ambachtelijke activiteit en productieactiviteiten niet beperken;
  - de oppervlakten voor handelszaken (behalve lokaal beperkt tot het bestaande), niet beperken, noch hun inplanting op het gelijkvloers;
  - het aantal toegestane hotelkamers niet beperken;
- dat het BBP nr. 60-33 staat niet alle voorzieningen toe die verenigbaar zijn met het woongebied en de kenmerken van het omliggende stedelijke kader (art. 0.7 van het GBP).

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

⇨ Ondanks de opheffing van de BBP's zal de huisvesting worden beschermd via de hoofdbestemming van het typisch woongebied in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het sociale karakter van de woningen zal echter niet langer opgelegd worden.

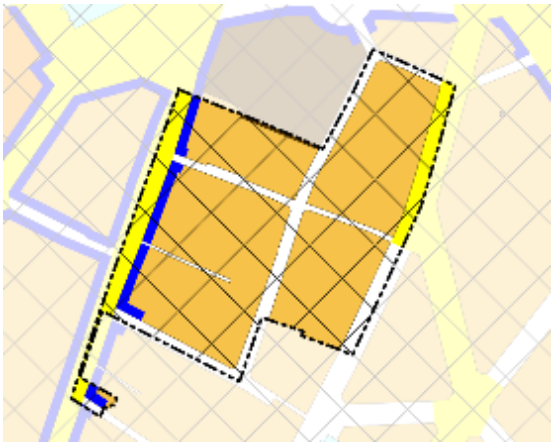
De opheffing van de BBP's maakt het mogelijk om kantoren te vestigen met inachtneming van de maximale oppervlakten die in het GBP zijn vastgesteld voor deze secundaire functie. Het verbod op de installatie van tankstations zal niet langer van toepassing zijn, maar het risico op een dergelijke installatie is quasi nul (configuratie van de plaatsen, wetgeving inzake tankstations, context).

Het GBP voorziet maximale oppervlakten beperkt voor de verschillende secundaire bestemmingen, wat in overeenstemming is met de geest van de BBP's. Het BBP beperkt de oppervlakten van handelszaken, maar moedigt aan om ze via het lint voor handelskernen op het

BBP	GBP
gelijkvloers te vestigen langs de kant van de Hoogstraat, wat niet terug te vinden is in het BBP nr. 60-33. De opheffing van het BBP zal dit punt verduidelijken. De opheffing van de BBP's zal de impliciete opheffing ook verduidelijken van die elementen van de BBP's die in strijd zijn met het GBP (niet-beperking van de oppervlakten met secundaire bestemmingen en het aantal hotelkamers, beperking op voorzieningen). **IMPACT op de bouwkwaliteiten:** De BBP's preciseren het GBP door specifieke voorwaarden vast te leggen met betrekking tot het behoud en de versterking van de historische en esthetische kwaliteiten van de gebouwde omgeving. ⇨ In geval van opheffing van het BBP zal via de GCHEWS-rekening worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Met name het onderscheid tussen 'gebouwen met te behouden of te restaureren gevels', 'gebouwen met volgens hetzelfde ritme op te richten gevels' en 'gebouwen met op te richten gevels in een harmoniserende stijl', zal niet langer van toepassing zijn. We merken op dat de Kandelaarsstraat en 2 traditionele huizen geklasseerd zijn, dat een deel van de perimeter onder vrijwaringszones valt en dat 33 gebouwen 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). De specifieke voorschriften van de BBP's met het oog op het behoud beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en vormen dus een **uitdaging voor de BBP's**.	

SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking

Zone voor koeren en tuinen (in groen)

BBP	GBP
	
Deze zone mag niet worden gebruikt voor bovengrondse constructie en is uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden. Ten minste 50% van de oppervlakte moet beplant zijn De bestaande bomen moeten behouden blijven.	**Typisch woongebied** (zie hierboven) **Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven) **Algemeen voorschrift 0.6**: *"In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij*

BBP	GBP
	voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. *De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten,* *zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking. "*

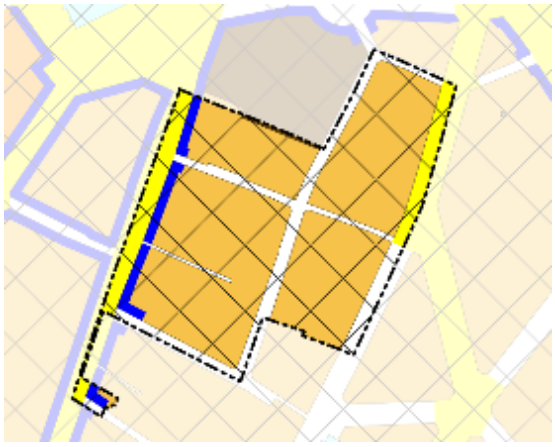
IMPACT

De binnenplaatsen en tuinen vormen een hoofdbestemming van de BBP's, wat niet in strijd is met het Typisch woongebied van het GBP. De BBP's preciseren het GBP door een zone te definiëren waarin de bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan in het typisch woongebied en door er de beplanting over 50% van de oppervlakte en het behoud van de bestaande bomen op te leggen.

De opheffing van de BBP's zal de details van bebouwbare en niet-bebouwbare zones in het typisch woongebied verwijderen. Dit punt valt echter meer onder de GSV dan onder het GBP (zie onderstaande analyse). Door de opheffing van de BBP's vervalt ook de verplichting om de bestaande bomen te behouden en 50% van de oppervlakte te beplanten.

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

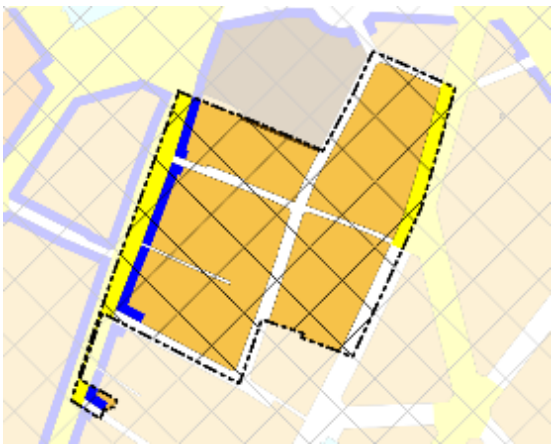
Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (groen/oranje gearceerd)

BBP	GBP
	
Art. 2 Bestemming van de gebouwen (zie hierboven: deze zones hebben hetzelfde bestemmingen als de hoofdgebouwen) **Art. 5 Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (uittreksel):** De constructie van bijgebouwen is toegelaten, hetzij met maximum 2 bouwvlakken op maximum 50% van de oppervlakte, hetzij met 1 bouwvlak op maximum 75% van de oppervlakte, op voorwaarde	**Typisch woongebied**: Hoofdbestemming: Woningen Secundaire bestemmingen: - Voorziening (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m², benedenverdieping)

BBP	GBP
van evenwel dat minstens 50% van de resterende oppervlakte wordt beplant. In de zone Cité Ronsmans wordt het percentage van bebouwbare oppervlakte gebracht op 55% voor de gebouwen met 2 bouwlagen, en vermeerderd met 15% voor de gebouwen met één enkele bouwlaag. Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot: - de maximale hoogten; - de daken (harmoniserende stijl art 3.4); - de materialen, architectuur, ritme van de gevels (harmoniserende stijl art 3.4);	- Hotel (beperkt aantal kamers) **Lint voor handelskern:** Voorrang voor handelsruimte op het gelijkvloers, m² beperkt **Gebied van culturele, historische en verfraaiingswaarde (GCHEWS)** (zie hierboven)
IMPACT op de bestemmingen: Idem zones voor hoofdgebouwen en binnenplaatsen en tuinen. **IMPACT op de bouwkwaliteiten:** Idem Zone voor hoofdgebouwen.	

Zone voor wegen (in geel)

De BBP's reserveren **zones bestemd voor wegen** die niet gedetailleerd zijn in geschreven voorschriften en die overeenkomen met de bestaande wegen, die geen specifiek statuut hebben in het GBP.

BBP	GBP
	

Samenvatting BBP - GBP

De opheffing van de BBP's maakt het **mogelijk om de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van de BBP's te schrappen**: geen beperking van de oppervlakten voor secundaire bestemmingen, en geen beperking van het aantal hotelkamers, beperking op voorzieningen.

In het algemeen kunnen de uitdagingen van de BBP's **met betrekking tot de bestemmingen van de gebouwen worden** behartigd door de toepassing van het GBP. Ondanks het feit dat de BBP's dateren van vóór het GBP, heeft de volledige opheffing van de plannen geen invloed op de verwezenlijking van de doelstellingen ervan.

De **resterende uitdagingen** die voortvloeien uit de opheffing van de BBP's betreffen voornamelijk het verlies van de door de plannen verschafte verduidelijkingen, namelijk:
- Het **sociale karakter van de woningen** in de nieuwe woonoppervlakten binnen de perimeter van het BBP nr. 60-33;

- De verduidelijking van de **commerciële functie van de Hoogstraat**;
- De verplichting om bestaande **bomen** te behouden;
- Het behoud van de **gevels** en het respect voor het oorspronkelijke **stadsweefsel**;

Er moet worden opgemerkt dat ondanks de opheffing van het BBP de culturele, historische, esthetische of verfraaiende kwaliteiten in aanmerking zullen worden genomen via de GCHEWS, dat de gevels die uitgeven op de Kandelaarsstraat zullen profiteren van een zekere mate van aandacht omdat de straat is geklasseerd als monument, dat 2 traditionele huizen zijn geklasseerd, dat een deel van de perimeter onder vrijwaringszones valt en dat 33 gebouwen 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). Hierbij moet ook worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.

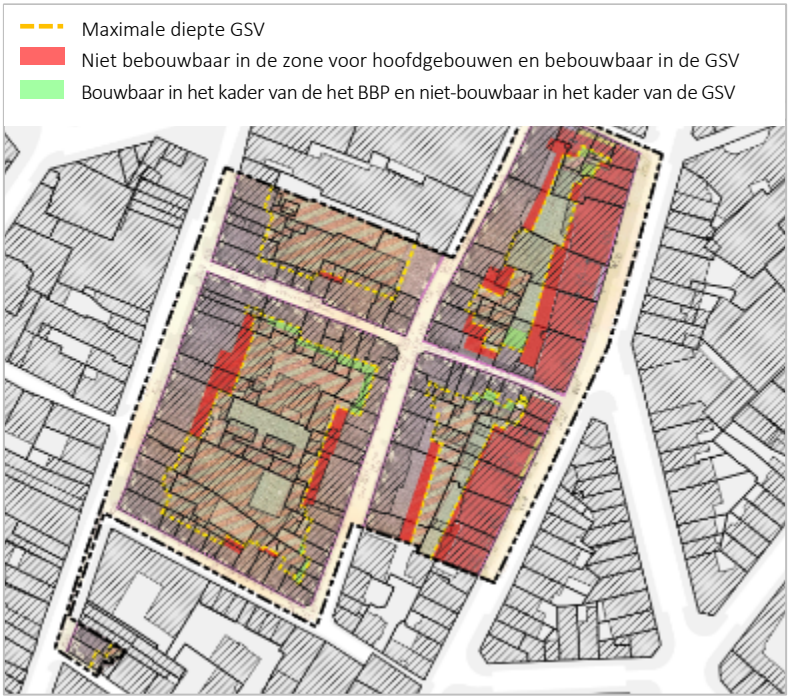
2.2.2. De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening werd goedgekeurd door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006 en is in werking getreden op 3 januari 2007. De herziening van de GSV is momenteel aan de gang. De GSV vervangt de Algemene Bouwverordening van de Agglomeratie Brussel van 17 maart 1976 (met uitzondering van brandpreventiemaatregelen, die van toepassing blijven).

Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	Op de rooilijn.	Op de rooilijn of op de bouwlijn.
Bouwhoogten	Maximaal 4 bouwlagen (benedenverdieping + 3) + dak (d.w.z. maximaal 13 m onder de kroonlijst). De bouwhoogten zijn echter vaker beperkt tot 3 bouwlagen (benedenverdieping + 2, max. 10,8 m onder de kroonlijst) en meer occasioneel tot 2 bouwlagen (B+1) + dak.	De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter variëren de bouwhoogten in het algemeen tussen benedenverdieping+1 (Samaritanesse) en benedenverdieping+3+D, ofwel bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met die van de BBP's. De afwisseling van de bouwlagen van de verschillende gebouwen leidt tot een vijftiental gebouwen die met één verdieping verhoogd zouden kunnen worden in toepassing van de GSV, omdat ze grenzen aan een hoger gebouw. In het noordwestelijke blok, buiten de perimeter, heeft de toren een veel hogere bouwhoogte dan die van de BBP's (benedenverdieping + 27). De aanwezigheid van de geklasseerde Kandelaarsstraat verhindert de heropbouw

<table>
<tr><th></th><th>Voorschriften BBP</th><th>GSV</th></tr>
<tr><td></td><td></td><td>van het blok en belemmert de verspreiding van dergelijke hogere bouwhoogten in en rond de perimeter.</td></tr>
<tr><td>Diepten</td><td>De BBP's geven informatie over de uiterste grens van de gebouwen in de zone voor hoofdgebouwen.</td><td>De GSV regelt de diepte van de mandelige gebouwen ten opzichte van die van naastliggende gebouwen, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden.

Zoals het onderstaande schema toont, impliceert de toepassing van de GSV diepten die in grote lijnen vergelijkbaar zijn met die van de BBP's voor de hoofdgebouwen. De GSV zal echter lokaal diepten opleggen die enigszins afwijken van die van de BBP's, soms meer, soms minder. Er moet worden opgemerkt dat sommige zones waar de GSV minder streng is dan de BBP's, in feite al bebouwd zijn.</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td>Dak</td><td>De BBP's geven informatie over de vorm van de daken, hun helling en hoogte.

De BBP's behandelen ook dakkapellen, dakramen en dakterrassen.</td><td>De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen. In dit geval zijn de gebouwen binnen de perimeter over het algemeen vrij homogeen wat de daken betreft, al zijn er een paar variaties (een paar platte daken, Mansardedaken en</td></tr>
</table>

	Voorschriften BBP	GSV
		enkele puntgevels aan de straat tussen de schuine daken), wat de toepassing van de GSV complexer maakt.  *Voorbeeld: Hoogstraat* De GSV bepaalt dat het dakprofiel met maximaal 2 meter mag worden overschreden om de bouw van dakkapellen mogelijk te maken. Bovendien mag de totale breedte van de dakkapellen niet hoger zijn dan 2/3 van de breedte van de gevel.
Hoogte van de lokalen	Plafondhoogte van de lokalen (exclusief kelders en parkeergarages) van minimaal 2,60 m en minimaal 2,40 m voor de niveaus onder dak.	De GSV stelt ook de hoogte van de lokalen vast volgens vergelijkbare, meer eigentijdse normen: Plafondhoogte van de bewoonbare ruimten van minimaal 2,50 m en minimaal 2,30 m voor niveaus onder dak (over minimaal 50% van het oppervlak)
Architecturale compositie	De BBP's maken onderscheid tussen: - de zones met te behouden of te restaureren gevels: er worden regels voor het behoud/de restauratie vastgelegd voor de gevels, de daken en het aantal bouwlagen (geen reconstructie mogelijk); - de zones met te behouden gevels of volgens hetzelfde ritme op te richten gevels (reconstructie mogelijk); - de zones met op te richten gevels in een harmoniserende stijl: dit legt regels vast voor de architecturale compositie: samenspel van volle en holle elementen, verticaliteit,	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.

	Voorschriften BBP	GSV
	respect voor het smalle oude stadsweefsel, beglazing die minstens 0,10 m inspringt ten opzichte van het Plan van de hoofdgevel.	
Esthetiek en materialen	De BBP's geven een overzicht van de materialen die zijn toegestaan voor gevels en daken	De GSV bevat geen verplichtingen in dit verband.

IMPACT

Wat de GSV betreft, zou de opheffing een impact kunnen hebben in termen van **diepte** van de gebouwen, die op sommige plaatsen groter zouden kunnen zijn, vooral in de blokken tussen de Minimenstraat en de Samaritanessestraat. Deze mogelijkheid om dieper in de zone voor hoofdgebouwen te bouwen, moet echter worden gerelativeerd in het licht van de mogelijkheden die het BBP openlaat om in de zone met beperkte bijgebouwen te bouwen, in grotere mate dan is toegestaan door de GSV. In de andere blokken zijn de meeste van deze mogelijke uitbreidingen in feite al gebouwd. We zien veel gebouwen binnen het blok, met name de Cité Ronsmans. Op andere plaatsen is de GSV strenger wat betreft de diepten, wat in lijn is met het huidige beleid om de binnenkant van de blokken te behouden en te vergroenen.

Wat de **bouwhoogten** betreft, aangezien het blok al bebouwd is, bieden de voorschriften van de GSV een algemeen kader voor de toekomstige constructies. Er moet echter worden opgemerkt dat de opheffing van de BBP's hier en daar kan leiden tot verhogingen van bouwhoogten met 1 verdieping (Hoogstraat 42-44-56, Samaritanessestraat 2-16-38-44, Minimenstraat 19-25-31, Kandelaarsstraat 1-9-21-29). Hierbij dient opgemerkt dat het blok in het noordoosten (begrensd door de Kandelaarsstraat, de Minimenstraat, de Samaritanessestraat en de Duivenstraat) de Blatontoren (ook Zaveltoren genoemd) bevat, die 27 bouwlagen hoog is, is het mogelijk dat de opheffing als gevolg van opeenvolgende vastgoedontwikkelingen een grotere impact zou hebben op dit blok. Aangezien de Kandelaarsstraat echter geklasseerd is (maar de gebouwen ernaast niet) en de gebouwen tussen de 2 en 3 bouwlagen hoog zijn, is het risico beperkt.

Wat de **architecturale compositie** betreft, zal de opheffing van de BBP's de volgende architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften schrappen die niet worden geregeld door de GSV:

- het onderscheid tussen de zones voor gebouwen met te behouden of te restaureren gevels, de zones voor gebouwen met te behouden gevels of volgens hetzelfde ritme op te trekken gevels, en de zones voor gebouwen met op te richten gevels in een harmoniserende stijl;
- de regels die in deze zones zijn vastgelegd met betrekking tot de architecturale compositie (met name daktypologie) en de bewaring (behoud of restauratie van de gevels en daken, respect voor de historische volumes, behoud van het aantal verdiepingen, of vrijwaring van het oorspronkelijke stadsweefsel in het ritme van de gevels die in een harmonieuze stijl moeten worden opgetrokken), of esthetisch (tonen, aard van de materialen).

Er moet echter worden opgemerkt dat de Kandelaarsstraat geklasseerd is, net als 2 traditionele huizen in de Hoogstraat, dat de 2 bijbehorende vrijwaringszones en een derde vrijwaringszone een deel van de perimeter bestrijken en dat de GCHEWS van de Vijfhoek de hele perimeter bestrijkt.

	Voorschriften BBP	GSV
Daarnaast blijft het principe van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.		

Zone voor koeren en tuinen (in groen)

	Voorschriften BBP	GSV
Voorschriften	De BBP's identificeren 5 zones voor binnenplaatsen en tuinen op het plan. Deze zones mogen niet worden gebruikt voor bovengrondse constructies en zijn uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden. Ten minste 50% van de oppervlakte moet beplant zijn De bestaande bomen moeten behouden blijven.	Volgens de GSV bestaat de Zone voor koeren en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. Er moet worden opgemerkt dat de limiet die door de GSV is vastgesteld voor de diepte van de gebouwen (met inbegrip van de regel van ¾ van het perceel) inbreuk maakt op de zones voor binnenplaatsen en tuinen die zijn vastgesteld door het BBP nr. 42-30 in de huizenblokken langs de Minimenstraat. In de praktijk worden deze zones voor binnenplaatsen en tuinen niet overal gerespecteerd en zijn ze gedeeltelijk bebouwd.
IMPACT De maximale diepten die zijn toegestaan door de GSV bestrijken op sommige plaatsen de zones voor binnenplaatsen en tuinen die gedefinieerd zijn door de BBP's. De opheffing van de BBP's is in dit opzicht van weinig belang, aangezien in werkelijkheid slechts een klein deel van deze zones niet bebouwd is. Er werd echter op gewezen dat de GSV het bouwen zal toestaan in de Zone voor koeren en tuinen achter de gebouwen op nr. 25 en 27 in de Minimenstraat en ter hoogte van de Kandelaarsstraat, op het perceel op straatniveau tegenover nr. 25. Dit laatste punt vormt een uitdaging van het BBP. In geval van opheffing zal het voorschrift van de GSV dat 50% waterdoorlatend oppervlak oplegt in de Zone voor koeren en tuinen, de vergelijkbare eis in het BBP overnemen, met toevoeging van de begrippen 'waterdoorlatendheid' en 'volle grond'. Het onderhoud van de bestaande bomen dat wordt voorgeschreven door de BBP's, zal niet langer van toepassing zijn, maar het BWRO zal deze kwestie op zich nemen.		

Zone voor koeren en tuinen met beperkte constructie van bijgebouwen (groen/oranje gearceerd)

	Voorschriften BBP	GSV
Inplantingen	/	/
Bouwprofielen en diepte	De BBP's staan bijgebouwen toe: - Hetzij met 2 bouwlagen, op 50% van de oppervlakte, hoogte van 6,5 m bij plat dak, 6 m bij schuin dak, - Hetzij met 1 bouwlaag, op 75% van de oppervlakte, hoogte van 4 m indien plat dak, 3,5 m indien schuin dak. Ondergrondse constructies zijn toegestaan in de hele bebouwde zone. Raadpleeg voor de niet-bebouwde delen de 'Zone voor koeren en tuinen'. Voor de Cité Ronsmans gelden speciale voorwaarden. De bijgebouwen zijn: - met 2 vbouwlagen, op 55% van de oppervlakte, hoogte van 6 m indien plat dak, 5,2 m indien schuin dak, - En 15% extra voor de gebouwen met 1 bouwlaag, met een hoogte van 2,5 m indien plat dak en 3 m indien schuin dak.	De zones voor binnenplaatsen en tuinen met bijgebouwen overschrijden vaak de bouwlimiet die is voorzien door de GSV, waardoor er gebouwd kan worden waar de GSV het verbiedt. Bovendien staat de GSV op bepaalde plaatsen toe om te bouwen in de Zone voor koeren en tuinen van de BBP's, waarbij potentieel bouwhoogten van meer dan 2 bouwlagen worden toegestaan, aangezien de GSV over het algemeen bouwhoogten oplegt die vergelijkbaar zijn met die van naburige gebouwen en de bouwhoogte over het algemeen in de orde van 3 tot 4 bouwlagen is. In de praktijk evenwel hebben de bijgebouwen in de Zone voor koeren en tuinen met beperkte bijgebouwen van de BBP's meestal 2 bouwlagen (of meer) en bestrijken ze meer dan 50% van de oppervlakte van de zone.
Dak	Platte of hellende daken. De voorschriften van de harmoniserende stijl zijn van toepassing: - De kenmerken van de schuine daken: hellingshoek, maximale nokhoogte, kenmerken van de dakkapellen en terrassen, - De materialen: leisteen of holle pannen voor de schuine kanten en grijze voor de platte kanten.	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen.
Hoogte van de lokalen	/	De GSV bepaalt de plafondhoogte van de bewoonbare ruimten van minimaal 2,50

	Voorschriften BBP	GSV
		m en minimaal 2,30 m voor de bouwlagen onder dak (over minimaal 50% van het oppervlak).
Architecturale compositie	De BBP's leggen regels vast (harmoniserende stijl): samenspel van volle en holle elementen, verticaliteit, respect voor het smalle oude stadsweefsel, beglazing die minstens 0,10 m inspringt ten opzichte van het vlak van de hoofdgevel.	De GSV reguleert de architecturale compositie niet.
Esthetiek en materialen	De BBP's sommen de materialen op die zijn toegestaan voor de gevels: oude baksteen, witte of okerkleurige baksteen of beton, traditioneel kalkpleister, witgeverfd cement, enz.	De GSV bevat geen verplichtingen in dit verband.
IMPACT De opheffing van de BBP's zal over het algemeen gunstiger zijn voor de doorlatendheid in deze zones dankzij de toepassing van de GSV, hoewel het merendeel van deze zones al bebouwd is. Op het gebied van architecturale compositie zal de opheffing van de BBP's de regels met betrekking tot de architecturale compositie en behoud schrappen. Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. Er moet echter worden opgemerkt dat een GCHEWS het hele gebied bestrijkt en dat het principe van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.		

Algemene voorschriften

Omheining	Het bepalen van de types en hoogtes van omheiningen die zijn toegestaan tussen de niet-bebouwde zones.	De GSV houdt zich niet bezig met de andere soorten omheiningen (behalve die van de niet-bebouwde terreinen). Maar we merken op dat het Gemeentelijk Bouwreglement de hoogte van omheiningen tussen binnenplaatsen en tuinen (art. 48) echter vastlegt op 2m75 (in plaats van 1m80 tot 2m20 in de BBP's).
Garages en parkings	Art. 10. Er kan worden afgeweken van de verplichting om parkeerplaatsen in te richten in de eigendommen, voor zover de bestemmingen, de bestaande installaties en de voorwaarden	De GSV legt minstens 1 parkeerplaats per woning op, met een maximum van 2.

	voor de inrichting van de plaatsen verplichten ervan af te zien.	
Reclame Uithangborden	Reclame verboden binnen de perimeter. De uithangborden van handelszaken zijn toegestaan op het gelijkvloers en, in het geval van de Hoogstraat, ook op de[1e] verdieping, maar loodrecht op de gevel. Alle uithangborden moeten een verantwoord estetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.	Titel VI van de GSV heeft betrekking op de uithangborden en reclame die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Naast de uithangborden geeft de informatie over de verbodsbepalingen en beperkingen die van toepassing zijn in alle zones die het definieert. De BBP's bevinden zich in de 'beperkingszone' van de GSV omdat hij onder een GCHEWS valt. 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	Voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan toegestaan door het plan, kunnen verbouwings- en verbeteringswerken worden toegestaan op voorwaarde dat het bestaande volume niet wordt gewijzigd en dat de werken de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.	De GSV is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk inzoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en inzoverre zij de bouwhoogten niet wijzigen. Ook moet worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP dit aspect regelt met betrekking tot de bestemming van de gebouwen.
IMPACT De opheffing van de BBP's 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 de BBP's het mogelijk zal maken om actuelere normen toe te passen. Er moet worden opgemerkt dat de BBP's strenger zijn dan de GSV in die zin dat ze reclame verbieden, waar de GSV dit beperkt (beperkingszone) zonder het echter te verbieden.		

Samenvatting BBP - GSV

De opheffing zou impact kunnen hebben in termen van **diepte en grondinname van de gebouwen**, die op sommige plaatsen groter zouden kunnen zijn, vooral in de blokken tussen de Minimenstraat en de Samaritanessestraat. Het perceel tegenover nr. 25 van de Samaritanessestraat zou zo bebouwd kunnen worden in geval van opheffing, wat een uitdaging vormt. In de andere blokken zijn de meeste van de mogelijke uitbreidingen in feite al gebouwd. Op andere plaatsen is de GSV strenger wat betreft de diepten, wat in lijn is met het huidige beleid om de binnenkant van de blokken te behouden en te

vergroenen. We zien veel gebouwen binnen het blok, met name de Cité Ronsmans. Indien, in geval van opheffing, de bouwmogelijkheden binnen het bouwblok groter zijn in de zone voor hoofdgebouwen, zullen ze daarentegen beperkter zijn in de zone voor beperkte bijgebouwen krachtens de GSV.

In tegenstelling tot de BBP's **garandeert de GSV niet het behoud van de bestaande bomen** in de zones voor binnenplaatsen en tuinen. De vereisten op het vlak van doorlatendheid zijn echter strenger dan in de BBP's.

Wat de **bouwhoogten** betreft, aangezien het blok al bebouwd is, bieden de voorschriften van de GSV een algemeen kader voor de toekomstige constructies. Hierbij dient opgemerkt dat de opheffing van de BBP's lokaal wel kan leiden tot verhogingen van bouwhoogten met 1 verdieping, maar dat dit een grotere impact kan hebben ter hoogte van het blok in het noordoosten (begrensd door de Kandelaarsstraat, de Minimenstraat, de Samaritanessestraat en de Duivenstraat), die de Blatontoren omvat, die 27 bouwlagen hoog is. Aangezien de Kandelaarsstraat geklasseerd is (maar de gebouwen ernaast niet) en de gebouwen tussen de 2 en 3 bouwlagen hoog zijn, is het risico evenwel beperkt.

Wat de **architecturale compositie** betreft, zal de opheffing van de BBP's de volgende architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften schrappen die niet worden geregeld door de GSV:

- het onderscheid tussen de zones voor gebouwen met te behouden of te restaureren gevels, de zones voor gebouwen met te behouden gevels of volgens hetzelfde ritme op te trekken gevels, en de zones voor gebouwen met op te richten gevels in een harmoniserende stijl;
- de regels die in deze zones zijn vastgelegd met betrekking tot de architecturale compositie (met name daktypologie) en de bewaring (behoud of restauratie van de gevels en daken, respect voor de historische volumes, behoud van het aantal verdiepingen, of vrijwaring van het oorspronkelijke stadsweefsel in het ritme van de gevels die in een harmonieuze stijl moeten worden opgetrokken), of esthetisch (tonen, aard van de materialen).

Er moet echter worden opgemerkt dat de Kandelaarsstraat geklasseerd is, net als 2 traditionele huizen in de Hoogstraat, dat de 2 bijbehorende vrijwaringszones en een derde vrijwaringszone een deel van de perimeter bestrijken en dat de GCHEWS van de Vijfhoek de hele perimeter bestrijkt. Daarnaast blijft het principe van de goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

De opheffing zal ook leiden tot de volgende kleine wijzigingen:

- Er is geen enkel voorschrift voor de omheiningen tussen niet-bebouwde ruimten;
- Voor de woningen zijn parkeerplaatsen vereist volgens de huidige normen;
- Reclame zal toegestaan zijn onder de voorwaarden van de beperkingszone.

Hoewel de BBP's dateren van vóór de GSV, heeft de volledige opheffing van het plan geen invloed op de verwezenlijking van de belangrijkste doelstellingen ervan, integendeel, het draagt bij aan sommige ervan (doorlaatbaarheid van de binnenblokken, regels op het vlak van parkeren en reclame, enz.).

2.2.3. Geklasseerde en beschermde eigendommen

Zoals te zien is op de kaart hieronder zijn er **3 geklasseerde eigendommen** binnen de perimeter:

- 2 traditionele huizen gelegen in de Hoogstraat nr. 64 en 50;
- De Kandelaarsstraat.

We merken dat de perimeter gedeeltelijk bedekt is met 3 **vrijwaringszones**:

- De vrijwaringszones van de 2 traditionele huizen, die de gevels van de huizen in de Hoogstraat, 29 tot 65 en 44 tot 84 bestrijken;
- De vrijwaringszone van het monument 'Voormalig bouwbedrijf Mallien', gelegen op nr. 40 aan het plein van de Grote Zavel, die de gevels van de huizen in de Minimenstraat 13 tot 19 (noordoostelijke hoek van de perimeter) bestrijkt.

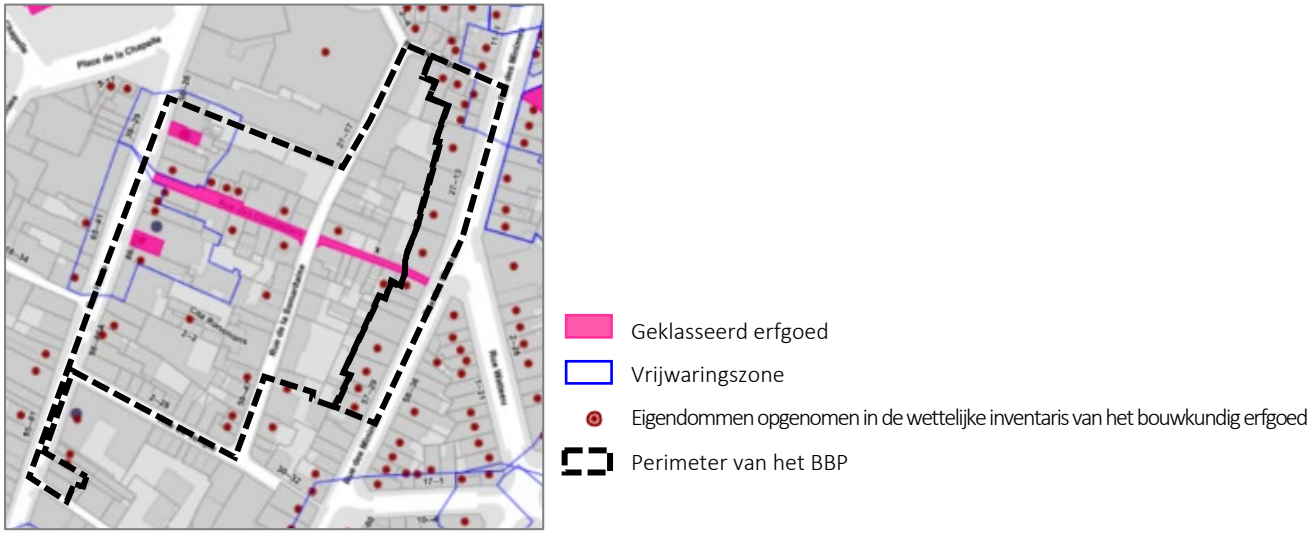
In die vrijwaringszones zijn de handelingen en werkzaamheden die van die aard zijn dat ze het uitzicht op het goed dat tot het onroerende erfgoed behoort, of vanaf dat goed wijzigen, onderworpen aan het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, evenals aan het advies van de overlegcommissie[3].

Er zijn **33 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[4].

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.

Geklasseerde eigendommen, vrijwaringszones en eigendommen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (Brugis)



Zoals te zien is op de kaart hieronder bevatten de **BBP's** voorschriften met betrekking tot het behoud van bepaalde gebouwde elementen en hun karakteristieken, of de vrijwaring van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels:

- Een **'Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden** ', die de bewaring of restauratie van de gevels en daken (architectuur en materialen), het behoud van het

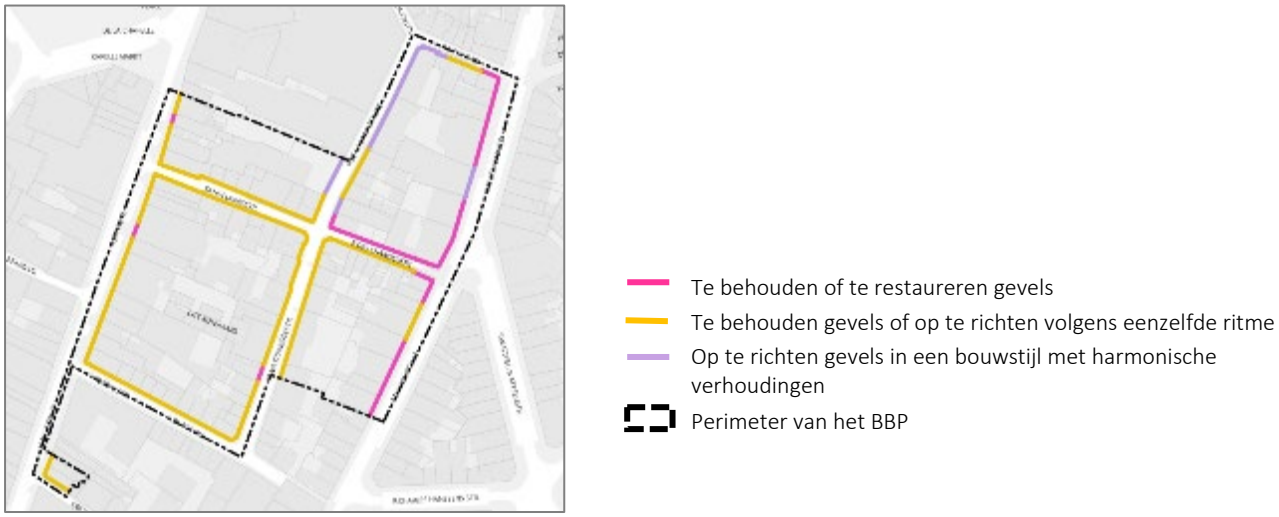
[3] Art. 237 van het BWRO
[4] Art. 207 van het BWRO

bestaande aantal bouwlagen en respect voor het historische volume vereist, terwijl de achtergevels in een harmoniserende stijl kunnen worden opgericht;

- Een **'zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme '**, dat de bewaring van de oorspronkelijke compositie en materialen van de gevel oplegt; waarbij de integrale reconstructie kan worden toegestaan, op voorwaarde dat het specifieke smalle karakter van het oorspronkelijke weefsel behouden blijft.
- Een **'zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen** ' omvat geen andere bewarende maatregelen dan het respecteren van het oorspronkelijke stadsweefsel.

Er wordt ook opgemerkt dat de **bestaande bomen** behouden moeten blijven in de Zone voor koeren en tuinen, maar ze zijn niet aangeduid op het plan.

BBP: Voorschriften voor behoud en harmonisatie



⇨ De opheffing van de BBP's 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 worden genuanceerd, aangezien de Kandelaarsstraat, evenals twee huizen in de Hoogstraat geklasseerd zijn, drie vrijwaringszones een deel van de perimeter bestrijken en verschillende eigendommen zijn opgenomen in de wettelijke inventaris. De GCHEWS bestrijkt overigens de hele perimeter.

Aangezien het gebouw in de Minimenstraat 31, in zone met te behouden of te restaureren gevels in het BBP, zich niet in de vrijwaringszone van een geklasseerd goed bevindt en ook niet in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgenomen, heeft de CHE van de Stad Brussel het raadzaam geacht de Cel Inventaris van Urban.Brussels te vragen om een eventuele inschrijving in de inventaris te onderzoeken.

2.2.4. De verkavelingsvergunningen

Er zijn geen verkavelingsvergunningen in de perimeter van de BBP's.

2.2.5. De rooilijnen

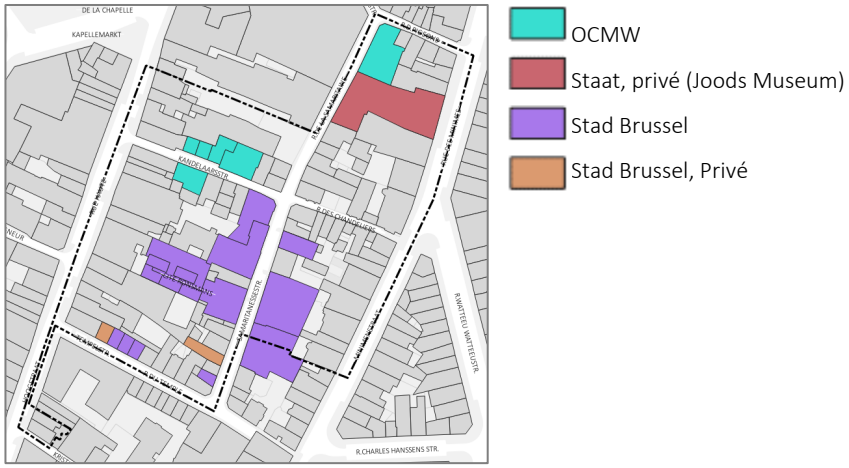
De perimeter van het BBP bevat verschillende rooilijnen die verordend zijn bij koninklijk besluit.



Rooilijnen verordend bij KB

De BBP's bepaalt geen nieuwe rooilijn.

2.2.6. Openbare grond

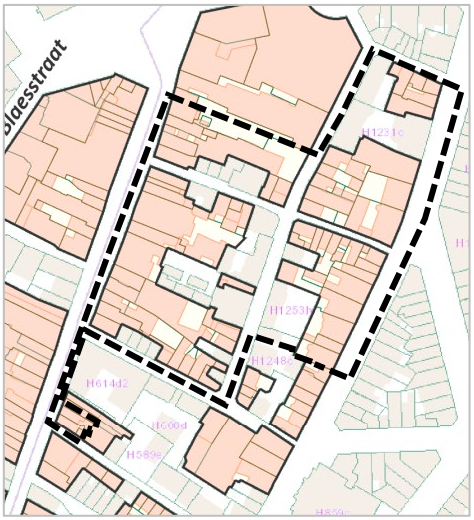


Kaart van de openbare eigendommen (Stad Brussel, 2023)

Veel eigendommen behoren toe aan de Stad Brussel en sommige aan het OCMW.

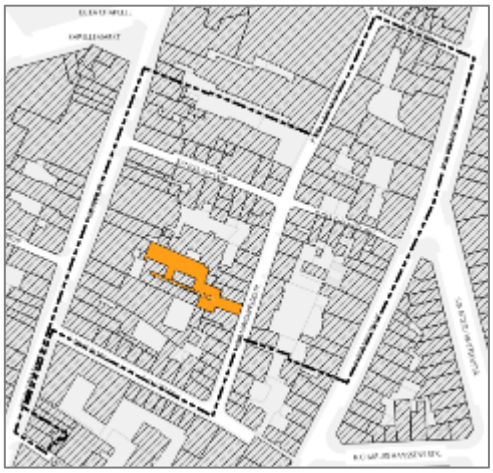
2.2.7. Andere rechtselementen

Een perimeter van voorkoop, die zich in hoofdzaak bevindt op die van het duurzaam wijkcontrat «De Marollen», werd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 15/06/2023 goedgekeurd, met het oog op de realisatie van woningen, die toegankelijk zijn voor een achtergesteld publiek en grote woningen (grote gezinnen) ; om het aantal buurtwinkels te verhogen, om sportfaciliteiten en intergenerationele/interculturele openbare voorzieningen (voor de bewoners van de wijk of voor de plaatselijke verenigingen) te ontwikkelen, om bodemafdekking te verminderen en om de buurt groener te maken.



Périmeter van voorkoop

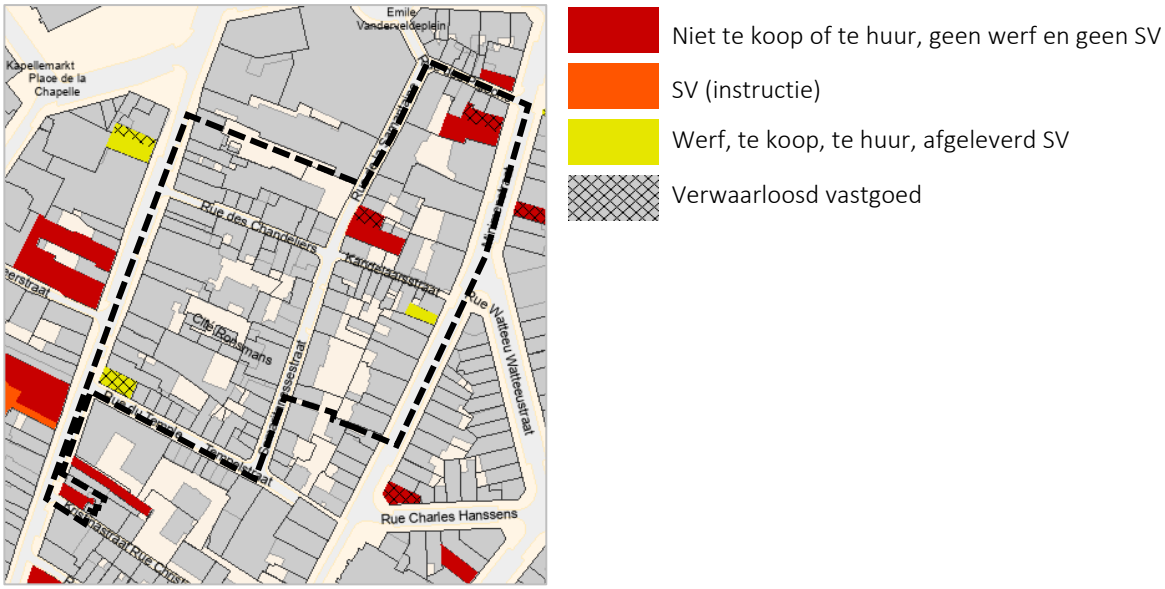
De perimeter bevat een zone voor **openbare doorgang op privéterrein** ter hoogte van de Cité Ronsmans. Die is echter niet opgenomen in het BBP en is in feite niet vrij toegankelijk voor het publiek. Bovendien is de zone nu eigendom van de Stad Brussel, zoals te zien is op de kaart van de openbare eigendommen.



Kaart met openbare doorgangen op privéterrein

2.2.8. Leegstaande goederen

Er zijn nog steeds 7 leegstaande eigendommen binnen de perimeter van de BBP's, maar de trend is dalend.



Kaart van de leegstaande eigendommen (Stad Brussel, 2023)

2.2.9. Stedenbouwkundige vergunning

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

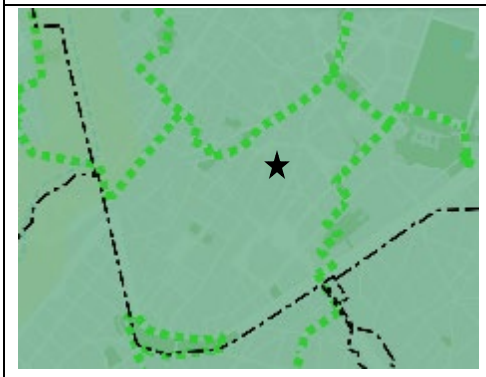
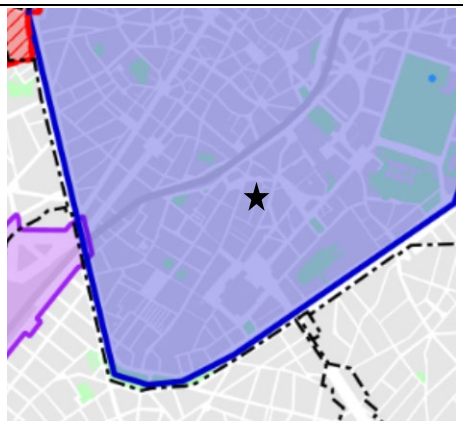
2.2.10. Het Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling (GPDO)

Het GPDO, definitief aangenomen 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.

	**Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel** De perimeter van de BBP's bevindt zich in het hyperstadscentrum (rood) en in de buurt van het wijkcentrum Kapellemarkt (paarse stip)
	**Groen en blauw netwerk** De perimeter van de BBP's bevindt zich in de prioritaire zone voor begroening (groene achtergrond).
	**Grote grondreserve** De Vijfhoek (blauw) is opgenomen op de kaart van grote grondreserves
	**Lokale identiteitskern (LIK)** De perimeter van de BBP's bevindt zich in een bestaande Lokale Identiteitskern (in geel), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt.

	**Economische ontwikkeling** De perimeter van de BBP's ligt in de directe nabijheid van een lint voor handelskernen (in lichtblauw) en bevindt zich gedeeltelijk op een as van economische ontwikkeling (in geel).
	**Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH)** De perimeter van de BBP's bevindt zich in het stadsvernieuwingsgebied 2016 en 2020 (in rood).

★Lokalisatie van de BBP's

In het GPDO is de perimeter van de BBP's als volgt ingeschreven:

- In het hyperstadcentrum;
- In een prioritaire zone voor begroening;
- In een zone van grote grondreserves;
- In een bestaande Lokale Identiteitskern;
- Langs een as van economische ontwikkeling en een lint voor handelskernen;
- Binnen het stadsvernieuwingsgebied.

⇨ De opheffing van de BBP's doet geen afbreuk aan de realisatie van de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GDPO.

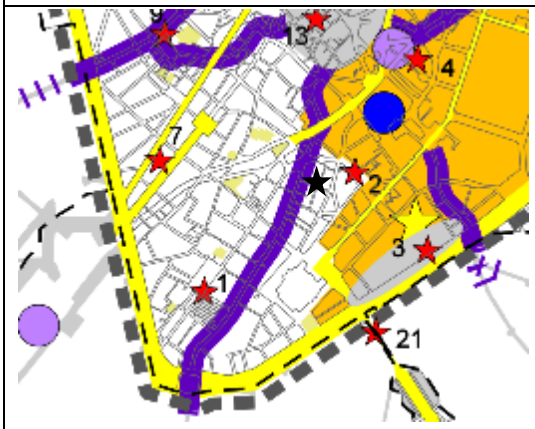
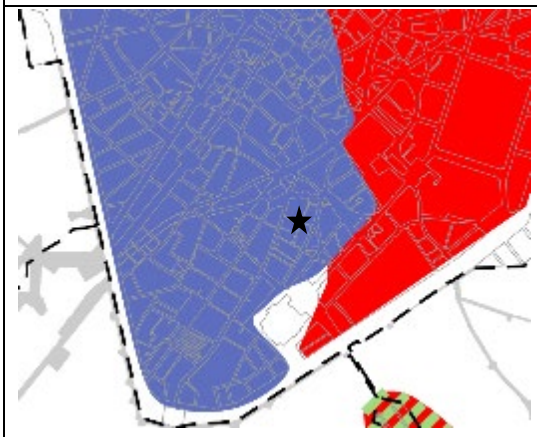
2.2.11. Het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (GemOP)

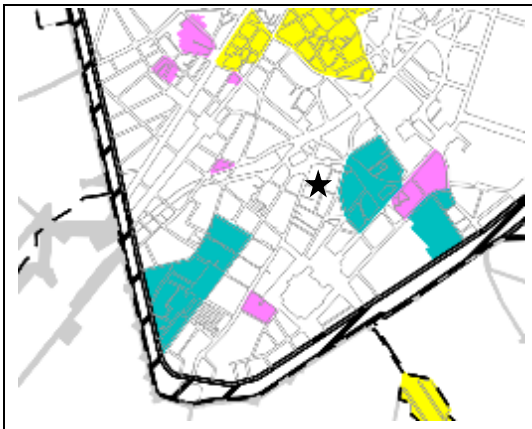
Het GemOP dat is opgesteld in 2004, werd goedgekeurd na de BBP's. Dit beheers- en planningsinstrument is gebaseerd op 8 algemene doelstellingen, namelijk:

- 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 de BBP's (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter worden gepresenteerd). De perimeter van de BBP's wordt weergegeven door een zwarte ster.

	**De woonfunctie herwaarderen** De perimeter van de BBP's bevindt zich in zone waar de woonfunctie met voorrang wordt opgewaardeerd (blauw gearceerd) en een klein deel van de perimeter op de hoek van de Minimenstraat en de Duivenstraat is opgenomen als zone voor versterking van de huisvesting (oranje).
	**Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen** In paars, aan de westelijke rand van de perimeter van de BBP's, vormt de Hoogstraat een as met 'wegenlogica (onder meer voor commercieel gebruik)'.
	**Woonbeleid** De perimeter van de BBP's bevindt zich in een zone voor renovatie van woningen (blauw).



Beleid van gemeentelijke planning

De perimeter van de BBP's ligt niet in een zone waarvoor een specifiek lokaal planningsbeleid geldt (wit).

We zien dat sommige BBP's in de buurt worden bestudeerd of opgesteld (blauw/groen), gewijzigd of opgeheven moeten worden (paars), of dat het basisdossier werd goedgekeurd (geel).

★ Lokalisatie van de BBP's

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

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 ontwerp van GemPDO zijn **7 structurerende ambities** geformuleerd als volgt:
- Een Stad die ademt;
- Een Stad die evolueert;
- Een open en solidaire Stad;
- Een Stad die beweegt;
- Een dynamische en slimme Stad;
- Een voorbeeldige en participatieve Stad;
- Een Stad van nabijheid.

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

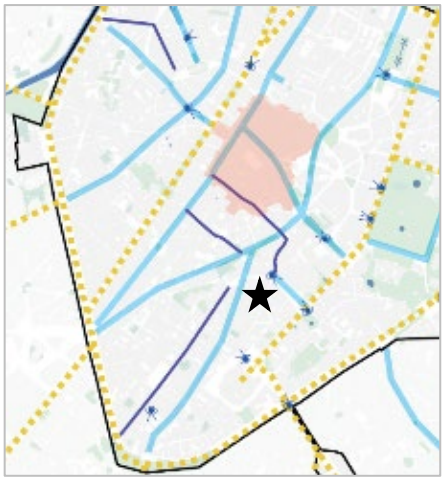
Op de kaarten met **de visie van de Stad tegen 2050** (doelstellingen die tegen die datum moeten worden bereikt) wordt, met name, de perimeter weergegeven in:

★ Lokalisatie BBP



Stadsontwikkeling

Het BBP bevindt zich:
- Binnen prioritair gebied voor vergroening en ontharding ( )
- Binnen Zone voor Stedelijke Herwaardering (ZSH) ( )
- Binnen prioritair waterbeheergebied ( )



Erfgoed

Het BBP bevindt zich in de buurt van een gemeentelijke structurerende as (—)



Groen netwerk

Het BBP bevindt zich:

- In prioritaire beplantingszone ( )
- In de buurt van twee openbare ruimte te vergroenen ( )



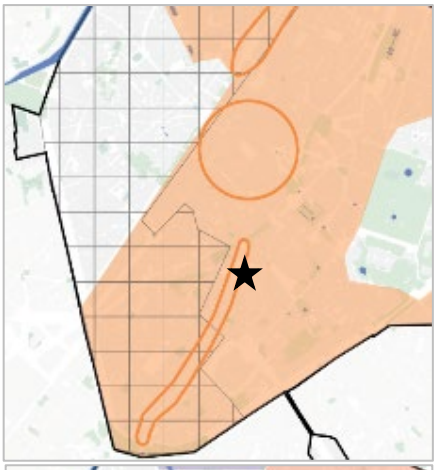
Blauw netwerk

Het BBP bevindt zich aan de rand van een natte landschapsinvloedszone ( )



Veerkrachtig netwerk

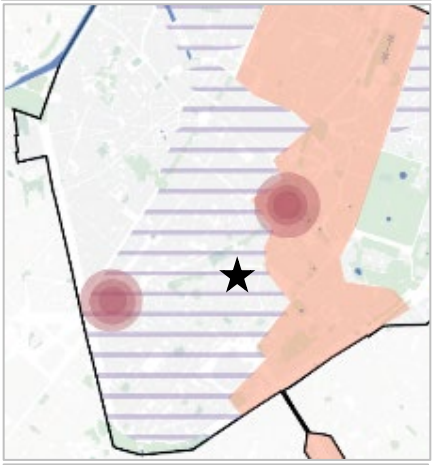
Het BBP bevindt zich langs het coherent en inclusief netwerk van de openbare ruimte (—)



Kwaliteit van de huisvesting

Het BBP bevindt zich:

- prioritaire interventiegebieden ter bestrijding van leegstaande/verlaten eigendommen ( )
- prioritaire interventiegebieden betreffende de problematiek van de lege verdiepingen ( )



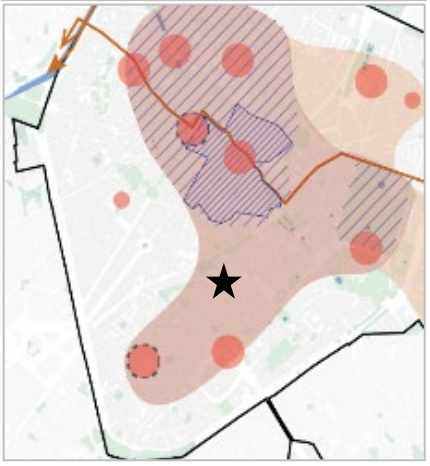
Aanbod van betaalbare huisvesting

- Het BBP bevindt zich binnen prioritaire interventiegebieden voor de bouw van gunstige en gemiddelde openbare woningen ( )



Handel

Het BBP bevindt zich aan de rand van een lokale handelskern ( ), te versterken Hoogs- en Blaesstraat ( )



Toerisme

Het BBP bevindt zich in bestaande toeristische zone ( )

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

- Een duurzaam evenwicht vinden tussen de Stad als plek om te wonen en de Stad als plek om te bezoeken door middel van een functionele en sociale diversiteit, het opknappen van leegstaande en ongezonde panden, het renoveren van de sociale woningen, het voorzien in betaalbare huisvesting voor gezinnen en voorzieningen/diensten, en tegelijkertijd de begeleiding van een hotelaanbod voor bezoekers.
- Voorzien in een netwerk van rustgevende openbare ruimten door alle soorten parkeergelegenheid naar aangelegde parkeerterreinen te leiden, om zo tegemoet te komen aan de behoeften van bewoners en bezoekers op het gebied van groene, rustige, kwalitatieve ruimten met plaats voor evenementen.
- Het natuurlijk erfgoed en de erfgoedidentiteit van de wijken in de Vijfhoek versterken en tegelijkertijd hun veerkracht tegen de risico's van hitte-eilanden, overstromingen en verslechtering van de luchtkwaliteit, door zich te richten op de gebouwen, binnengebieden en openbare ruimtes.
- De commerciële en toeristische aantrekkingskracht van de Vijfhoek waarborgen door het lokale aanbod en de commerciële identiteit van elke wijk te ontwikkelen, door de oprichting van stedelijke distributiecentra en de uitvoering van leveringsplannen te ondersteunen.



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

3.Uitdagingen in verband met de opheffing van het BBP

BALANS VAN DE UITDAGINGEN

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

Wat de programmering betreft, op de perimeter van het BBP nr. 60-33, zal de verplichting voor sociale huisvesting niet meer van toepassing zijn. Er moet worden opgemerkt dat het sociale karakter van de woning wordt opgelegd voor het creëren van nieuwe woonoppervlaketen, in een perimeter waar het grootste deel van de oppervlakten al wordt gebruikt voor woningen, of op percelen die eigenlijk hadden moeten worden onteigend maar waarbij dat niet gebeurd is (omdat het onteigeningsplan niet goedgekeurd werd). De opheffing van het BBP zal dus weinig gevolgen hebben voor dit aspect.

De opheffing zal het ook mogelijk maken om de kwestie van de handel binnen de perimeter van het BBP nr. 60-33 te verduidelijken, meer bepaald met betrekking tot de Hoogstraat, die zich in het Lint voor handelskernen in het GBP bevindt.

In termen van erfgoed, biedt de opheffing geen enkele garantie meer voor behoud/restauratie van de gevels en daken, noch voor de bewaring van hun kenmerken (oorspronkelijk ritme, compositie en materialen), noch voor het behoud van de expressie van het oorspronkelijke stadsweefsel ter hoogte van geheel van de gebouwen.

Wat de bouwhoogten betreft, maakt de opheffing een lichte verhoging van de bouwhoogte van bepaalde gebouwen mogelijk.



Locatie van de mogelijkheden voor gerichte verhogingen van bouwhoogten in geval van opheffing.

4. Analyse van de te verwachten effecten

4.1. EFFECTEN VAN 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 de BBP's.

4.1.1. Stedenbouw

Huidige situatie

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

- De perimeter is een gemengde stedelijke ruimte gelegen tussen de Blaesstraat en de Minimenstraat, winkelstraten;
- De gebouwen zijn hoofdzakelijk residentieel, met handelszaken op het gelijkvloers langs de Blaesstraat en de Minimenstraat;
- De meeste gebouwen bestonden al voordat de BBP's werden ingevoerd;
- De gebouwen zijn vrij homogeen qua bouwhoogte, met over het algemeen 3 tot 4 bouwlagen in de Blaesstraat en de Minimenstraat en 2 tot 4 bouwlagen in de andere straten;
- De perimeter omvat geklasseerde elementen: de Kandelaarsstraat en 2 huizen in de Hoogstraat.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

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

Op het niveau van de bestemmingen

We herinneren eraan dat de elementen van de BBP's die afwijken van het GBP, impliciet al zijn opgeheven, aangezien het BBP werd goedgekeurd voordat het GBP verscheen. In dit geval is het belangrijkste probleem het ontbreken van drempels voor de andere functies dan huisvesting.

In geval van opheffing van de BBP's kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen zonder dat dit een significante impact heeft op de bestemmingen van de gebouwen.

Bovendien zal de opheffing de installatie van kleine kantoorruimten mogelijk maken (wat in feite soms werd toegestaan in het kader van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen) en het commerciële karakter van de Hoogstraat verduidelijken.

Op het niveau van de fysieke eigenschappen

De opheffing van de BBP's 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.

In termen van diepten zal de opheffing van de BBP's potentieel impact hebben, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV zullen worden behandeld. De diepte van de gebouwen zal op sommige plaatsen meer beperkt worden en kan op andere plaatsen verhoogd worden. Algemeen is de grondinname van de gebouwen echter kleiner in geval van opheffing van het BBP, gezien de mogelijkheden om te bouwen in de zone met bouw van beperkte bijgebouwen die is voorzien door het BBP. Er moet ook worden opgemerkt dat de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken een actuele uitdaging vormt, waarop de GSV een beter antwoord geeft dan de BBP's. De opheffing van de BBP's zal echter bebouwing toestaan in bepaalde zones voor binnenplaatsen en tuinen die in de BBP's zijn gedefinieerd; in het bijzonder achter de nrs. 25-27 in de Minimenstraat en op het perceel tegenover nr. 25 in de Kandelaarsstraat. Dit laatste punt vormt een uitdaging van het BBP.

Algemeen zal de opheffing van de BBP's geen significante impact hebben op het vlak van bouwhoogten, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV worden behandeld en de bouwhoogten relatief uniform zijn. Hierbij dient opgemerkt dat de aanwezigheid van de Blatontoren met 27 bouwlagen in het noordoostelijke blok in contrast staat met de rest van het blok, in het bijzonder de geklasseerde Kandelaarsstraat, met (niet-geklasseerde) gebouwen die een bouwhoogte hebben in de orde van benedenverdieping + 2 verdiepingen. We kunnen redelijkerwijs veronderstellen dat de klassering van de straat het behoud van zijn karakter en dus de bouwhoogten van de aanpalende gebouwen zal opleggen.

De niet-bewarende architecturale en esthetische voorschriften worden niet geregeld door de GSV, al blijft het principe van goede ruimtelijke ordening van toepassing voor de beoordeling van de architecturale kwaliteit van de projecten. Hierbij dient ook opgemerkt dat elk project binnen de perimeter zal moeten passen in de culturele en historische context van het stadscentrum, en ook in overeenstemming zal moeten zijn met de regionale strategie voor het verminderen van de milieu-impact van gebouwen, wat het behoud van de bestaande gebouwen aanmoedigt.

De erfgoedvoorschriften met betrekking tot het behoud van bepaalde gebouwde elementen en hun karakteristieken, of de vrijwaring van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels, zullen ook niet worden geregeld door de GSV. Zie punt 4.1.2

4.1.2. Erfgoed

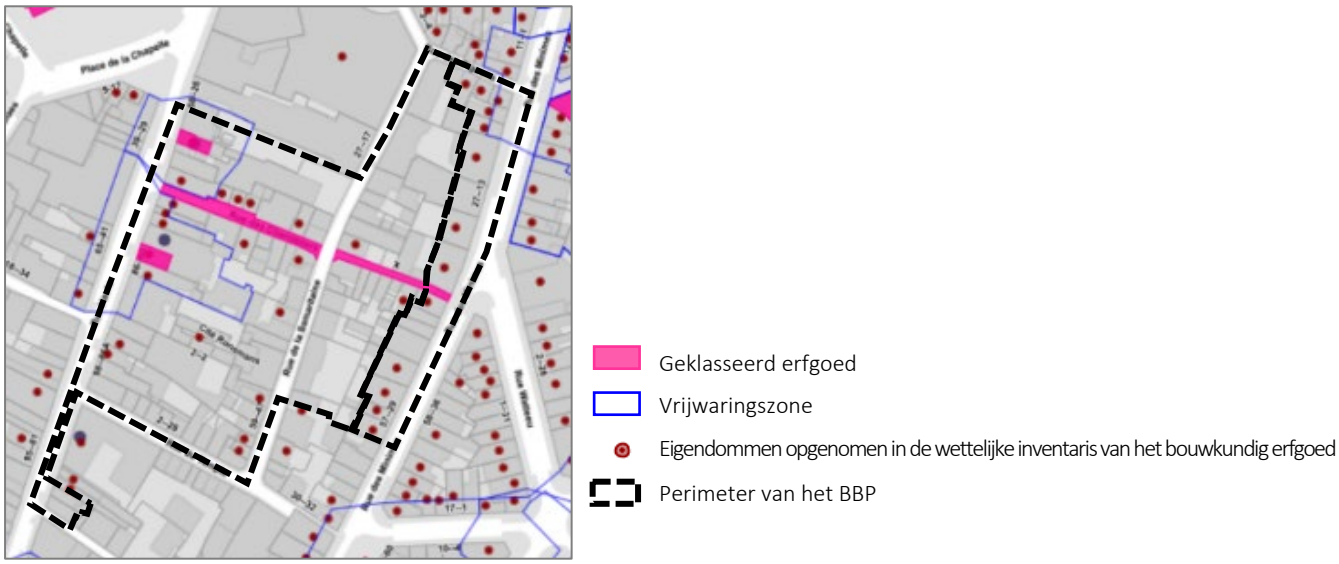
Huidige situatie

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

- 3 geklasseerde eigendommen binnen de perimeter (Kandelaarsstaat, 2 huizen in de Hoogstraat);
- Het Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van de Vijfhoek bestrijkt de perimeter;
- Verschillende gebouwen vallen onder vrijwaringszones voor geklasseerd erfgoed;

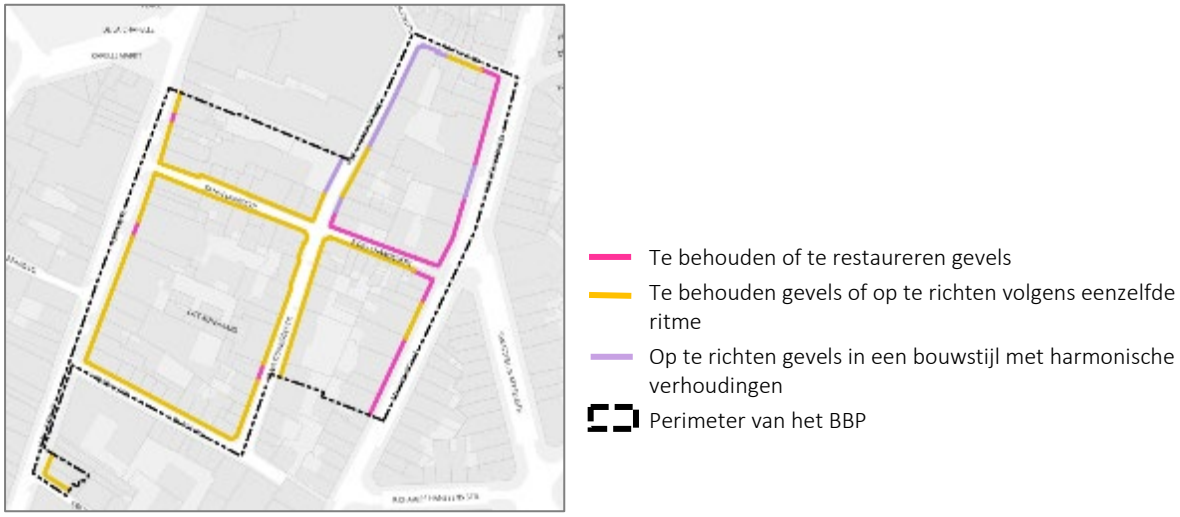
- Veel gebouwen zijn opgenomen in de inventaris Irismonument (indicatieve Inventaris) en zijn gebouwd vóór 1st januari 1932, zodat ze automatisch zijn opgenomen in de wettelijke inventaris;
- Er zijn geen opmerkelijke bomen binnen de perimeter.

Geklasseerde eigendommen, vrijwaringszones en eigendommen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (Brugis)



In het BBP geniet een groot aantal gebouwen erfgoedbescherming:

BBP: Voorschriften voor behoud en harmonisatie



- De belangrijkste is de **'zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden** ', die de bewaring of restauratie van de gevels en daken (architectuur en materialen), het behoud van het bestaande aantal bouwlagen en respect voor het historische volume vereist. We nemen hier de eigendommen in deze zone door (roze lint). Het gaat om een groot deel van de gebouwen in de Minimenstraat, eigendommen in de Samaritanessestraat nr. 24 (langs de Kandelaarsstraat), en de twee geklasseerde eigendommen op nr. 49 en in de Hoogstraat nr. 68-70 en 50. De gebouwen worden hieronder weergegeven, met indicatie of ze gelegen zijn in een vrijwaringszone (🔴) of opgenomen zijn in de wettelijke inventaris (🔵).



Minimenstraat 45-43 (links), 41 (midden), 39 (rechts).



Minimenstraat 31, 29 (links), 27 (rechts)



Minimenstraat 25 (links), 21 (rechts)



Minimenstraat 13 tot 19



Samaritanessestraat 24 (links) en 49 (rechts)



Hoogstraat 70 (links) en 50 (rechts)

We stellen vast dat bijna alle eigendommen van dit lint opgenomen zijn in de wettelijkeinventaris of

in een vrijwaringszone gelegen zijn.

- De gebouwen met geel lint genieten een erfgoedbescherming maar minder dan de vorige: de '**zone voor gebouwen waarvan de gevels te behouden zijn of op te richten zijn volgens eenzelfde ritme**', dat de bewaring van de oorspronkelijke compositie en materialen van de gevel oplegt; waarbij de integrale reconstructie kan worden toegestaan, op voorwaarde dat het specifieke smalle karakter van het oorspronkelijke weefsel behouden blijft. Het gaat om de meeste gevels van de BBP's;
- De '**zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen**' omvat geen andere bewarende maatregelen dan het respecteren van het oorspronkelijke stadsweefsel. Het gaat om de nrs. 2-4, 22, 19-23 van de Samaritanessestraat en nr. 14 van de Kandelaarsstraat.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

De opheffing van de BBP's zullen de voorschriften met betrekking tot het behoud van de gevels of geveldetails en het behoud van de bouwlagen en volumes schrappen. De voorschriften met betrekking tot de vrijwaring van het oorspronkelijke smalle stadsweefsel in de expressie van de gevels zal ook worden geschrapt.

Aan de andere kant oefenen de volgende elementen een positieve invloed uit op het behoud van het erfgoed, bevorderlijk voor het behoud ervan:

- 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 die gelegen zijn in een vrijwaringszone voor geklasseerd erfgoed, wordt automatisch advies gevraagd aan de Overlegcommissie en de KCLM ingeval een project wijzigingen aanbrengt aan het uitzicht op de geklasseerde eigendommen in de Hoogstraat 4 (art. 237);
  - Voor de gebouwen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris, wordt automatisch advies gevraagd aan de Overlegcommissie, die zelf KCLM kan raadplegen (art. 206).

Hierbij dient opgemerkt dat het gebouw in de Minimenstraat 31, in 'zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden' in het BBP, aangezien het niet in vrijwaringszone van een geklasseerd eigendom gelegen is en ook niet is opgenomen in de wettelijke inventaris, heeft de CHE[5] van de Stad Brussel het raadzaam geacht om de DCE[6] van het Gewest te vragen om een eventuele inschrijving in de inventaris te onderzoeken. Dit voorstel werd gedaan op basis van een visuele analyse, aangezien het Gewest bevoegd is om het erfgoedbelang van dit eigendom te bevestigen en te beslissen over de opname ervan in de inventaris.

Hierbij dient opgemerkt dat het respect voor de omliggende bebouwde omgeving en het principe van goede ruimtelijke ordening van toepassing blijven bij de beoordeling van de kwaliteit van de projecten. Opgemerkt dient ook dat elk project binnen de perimeter zal moeten passen in de culturele en

[5] Cel Historisch Erfgoed (Stad Brussel)
[6] Directie van het Cultureel Erfgoed (Urban.brussels)

historische context van het stadscentrum, maar ook in overeenstemming zal moeten zijn met de regionale strategie voor het verminderen van de milieu-impact van gebouwen, wat het behoud van de bestaande gebouwen aanmoedigt in plaats van ze af te breken.

4.1.3. Sociaal en economisch luik

Huidige situatie

De perimeter van de BBP's ligt in de wijk Zavel, vlakbij de Kapellemarkt, tussen de Hoogstraat, de Tempelstraat, de Kristinastraat, de Samaritanessestraat, de Minimenstraat, de Duivenstaat en de Kandelaarsstraat. Hij ligt in een gemengde woonwijk met een breed scala aan handelszaken (meubels, kunstgalerieën, juweliers, horeca, enz.).

Wat bevolking en **huisvesting betreft**, maakt de perimeter van het BBP deel uit van de wijk Monitoring 'Zavel'. De bevolkingsdichtheid (2021) van deze wijk bedraagt 6.097,83 inwoners/km² (gewestelijke gemiddelde dichtheid van 7.500 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 2.800 mensen (BISA, 2021).

Het gezinsprofiel 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 betrokken perimeter dus 1,6 (tegenover een gemiddelde van 2,16 voor het Gewest). Binnen dezelfde perimeter telt men, volgens de gegevens van de Stad Brussel, 359 inwoners voor 250 gezinnen in augustus 2023.

De gemiddelde leeftijd in de wijk is bijna 41 (4 jaar ouder dan het gemiddelde van het Gewest), terwijl het aandeel 65-plussers ongeveer 13% bedraagt. De verdeling tussen vrouwen en mannen is vrij evenwichtig; de verdeling van de nationaliteiten is vergelijkbaar ook met die van het Gewest (BISA, 2021). We merken dat de aanwezigheid van sociale woningen in overeenstemming is met het sociaaleconomische profiel dat hieronder wordt beschreven.

De sleutelindicatoren van het **sociaaleconomische profiel** in de wijk Zavel, met name de tewerkstellingsgraad en activiteitsgraad, zijn lager dan die van het Gewest (BISA, 2020): het mediaan belastbaar inkomen bedraagt € 18.112, tegenover € 20.427 voor het Gewest (BISA, 2019).

Er is een hoge concentratie van **handelszaken** in de omgeving van de perimeter: de Minimenstraat concentreert op zich een kwart van het commerciële aanbod van de wijk Zavel, waar winkels met huishoudelijke artikelen het meest vertegenwoordigd zijn, gevolgd door horecazaken (hub.brussels, 2020). Op de schaal van de wijk wordt bijna 36% van het gelijkvloers in beslag genomen door commerciële activiteiten (BISA, 2022).

Met betrekking tot de **kantoren**, is dit deel van de Vijfhoek goed voorzien, in tegenstelling tot de rest van het centrum: de dichtheid van kantoren is hoger dan 745.000 m2 per km2, ofwel bijna 10 keer hoger dan het gemiddelde van het Gewest (BISA, 2018).

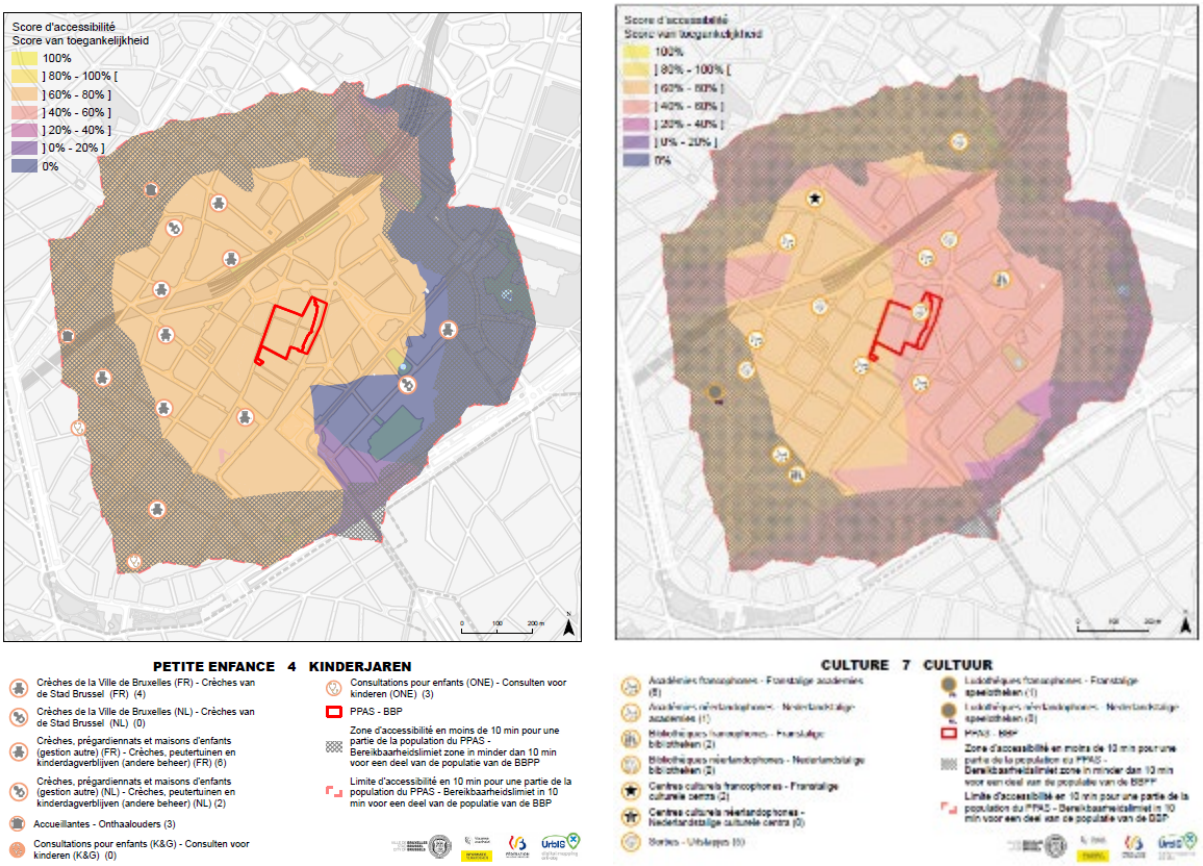
Wat de voorzieningen betreft, wijzen we op de aanwezigheid in de buurt van de perimeter van het speelplein van de Rodepoortsquare, waar ook sportfaciliteiten zijn, evenals de sportvoorzieningen van het Ursulinenplein. In de wijk in het algemeen kunnen de volgende vaststellingen worden gedaan:

- Met betrekking tot het onderwijs zijn er 3 lagere scholen en 3 middelbare scholen in de wijk;
- Het schoolaanbod in de wijk is toereikend voor lager onderwijs (> 1 leerling/kind), maar ontoereikend voor kleuteronderwijs (BISA 2021);
- Het schoolaanbod voor secundair onderwijs is dan weer lager dan de vraag: we tellen ongeveer 21% kinderen uit de wijk en de naburige wijken onder de leerlingen die zijn ingeschreven in de scholen voor secundair onderwijs van de wijk. Dit percentage ligt onder het gemiddelde van het Gewest, dat ongeveer 30% bedraagt (BISA 2021);
- Wat betreft de vroege kinderjaren is volgens de gegevens voor 2020 van de Wijkmonitoring het aantal opvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar laag, met 0,39 plaatsen/kind (wat lager is dan het gemiddelde van het Gewest, namelijk 0,43, en hoger dan de drempel die Europa oplegt, namelijk 0,33 plaatsen/kind).
- Op het gebied van gezondheid komt het aanbod van huisartsen in de wijk in de buurt van het gemiddelde van het Gewest, met 1,08 artsen per 1.000 inwoners (BISA, 2017).

De spreiding van de voorzieningen en openbare diensten is bijzonder belangrijk in het kader van het concept 'Stad op 10 minuten', een beleid dat werd bestudeerd tijdens de herziening van het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan van de Stad Brussel. Dit is erop 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 kaart van de voorzieningen wordt hieronder weergegeven. De toegankelijkheidsscores zijn gebaseerd op een gewogen gemiddelde van de verschillende variabelen voor elk thema. De weging is in verhouding tot hun essentie en hun theoretische gebruiksfrequentie. De gekozen looptijd voor de meeste voorzieningen is 10 minuten[7].

[7] 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.



Toegankelijkheid van de voorzieningen (Stad Brussel, 2023)

Het stadscentrum heeft een overvloed aan lokale en bovenlokale voorzieningen, maar paradoxaal genoeg is het stadscentrum relatief arm aan lokale voorzieningen. We zien evenwel dat al deze lokale voorzieningen op minder dan 10 minuten wandelen gelegen zijn voor de bewoners van de perimeter van de BBP's. We zien dat de culturele voorzieningen en de voorzieningen voor jonge kinderen de laagste toegankelijkheidsscore hebben. Zoals we hieronder zullen zien, is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer bevredigend, maar de bereikbaarheid van een groene ruimte is zwak.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

In het algemeen kan de opheffing van de BBP's een impact hebben op het sociale en economische domein door kantoren toe te staan.

- Op het gebied van woningen en bevolking zal de opheffing van de BBP's een impact hebben, want het BBP nr. 60-33 legt sociale woningen op. Het sociale karakter van de woning geldt echter alleen voor nieuwe woonoppervlakten, in een perimeter waar het grootste deel van de oppervlakken al wordt gebruikt voor woningen of voor percelen die eigenlijk hadden moeten worden onteigend maar waarbij dat niet gebeurd is (omdat het onteigeningsplein niet goedgekeurd werd).
- De politieke wil van de gemeente is om meer sociale woningen op haar grondgebied te verwelkomen door openbare grondreserves te ontwikkelen. In het GemPDO, bevindt het BBP zich binnen prioritaire interventiegebieden voor de bouw van gunstige en gemiddelde openbare woningen.
- Wat betreft kantoren zal de opheffing van de BBP's het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine kantoorruimtes toe te staan als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en zal dus de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het blok vergroten (binnen de grenzen die zijn

gedefinieerd door KaTKS - het toelaatbare saldo is negatief).

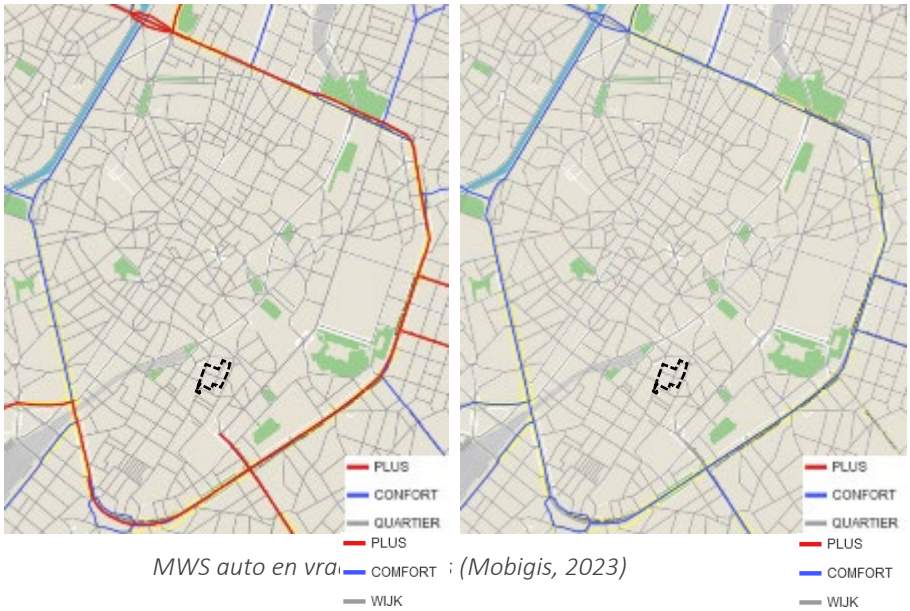
- De opheffing van de BBP's zal geen gevolgen hebben voor de uitrusting, aangezien de beperkingen van het BBP nr.60-33 impliciet wordt ingetrokken door algemeen voorschrift 0.7 van het GBP.
- Op het vlak van de productieactiviteiten zal de opheffing van de BBP's een grotere verscheidenheid aan activiteiten mogelijk maken (niet langer beperkt tot enkel kleinschalige ambachtelijke activiteit). De opheffing zal duidelijk maken dat de oppervlakten van deze activiteiten beperkt zullen worden, wat al het geval is gezien de impliciete opheffing.
- Wat de handelszaken betreft, kunnen door de opheffing van de BBP's nieuwe handelszaken worden geopend in de Samaritanessestraat, de Tempelstraat en de Kandelaarsstraat, waar alleen de bestaande activiteiten op het moment dat het BBP van kracht werd, waren toegestaan. De opheffing van het BBP zal ook helpen om de commerciële functie van de Hoogstraat te verduidelijken, in het Lint voor handelskernen in het GBP.

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 vra : (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 2023-2024 zal worden geëvalueerd. De verkeersrichting in de Minimenstraat is dus aangepast, zodat ten noorden van de kruising met de Watteaustraat de verkeersas van noord naar zuid loopt. Het zuidelijke deel van de straat blijft van zuid naar noord gaan.



Kaart circulatieschema: zone van de BBP's (Stad Brussel, 2023)

Met uitzondering van de Kandelaarsstraat en het deel van de Duivenstraat dat autovrij is, hebben alle straten binnen de perimeter van de BBP's beperkt eenrichtingsverkeer. Sommige van deze straten bevinden zich in een ontmoetingszone, zoals het noordelijke deel van de Minimenstraat en de Kandelaarsstraat.

Met betrekking tot de voetgangersstraten stellen de voorschriften dat:

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

Er moet ook worden opgemerkt dat er onlangs doorlopende wegmarkeringen zijn aangebracht om de signalisatie van de Hoogstraat als fietsstraat, waarvoor al borden waren geplaatst, te versterken.

In de perimeter in kwestie vinden we parking aan beide kanten van de weg in de Hoogstraat en de Minimenstraat, evenals parking aan één kant van de weg in de Tempelstraat. De perimeter beschikt ook over een parkeerterrein met 323 plaatsen, gelegen tussen de Joseph Stevensstraat, de Hoogstraat, de Kandelaarsstraat, de Samaritanessestraat en de Duivenstraat. Merk op dat de hele Vijfhoek zich in de grijze zone bevindt (betalend en met een maximumduur van 4u30). Hier merken we ook de aanwezigheid van illegaal parkeren in de Tempelstraat (recente wijziging in de regelgeving).

Er zijn plaatsen voorbehouden voor de leveringen in de Hoogstraat en de Minimenstraat.

Openbaar vervoer en actieve vervoersmodi

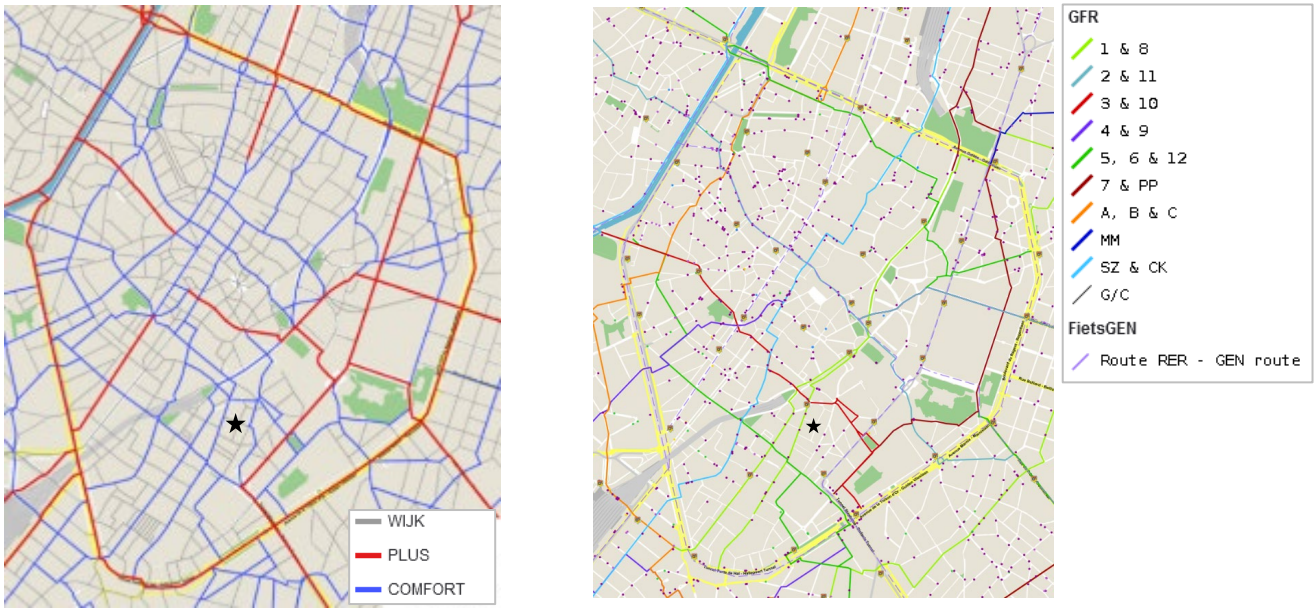
De wegen opgenomen in de MWS voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer van de perimeter, zijn aldus verdeeld:

- Plus-weg voor de **voetgangers** aan de westelijke rand van de perimeter (Hoogstraat), en Comfort-weg aan de oostelijke rand (Minimenstraat). Er moet worden opgemerkt dat de helling en de aanwezigheid van trappen die vanaf de Tempelstraat en de Kandelaarsstraat naar de Minimenstraat leiden, een obstakel vormen voor het oversteken van de perimeter van het BBP op de as van oost naar west;

- Comfort-wegen voor de **fietsen** in de Hoogstraat (passage ICR 1) en gedeeltelijk in de Minimenstraat. We noteren ook de passage van de ICR 10 in de Joseph Stevensstraat, en de ICR 6 in de Zwaardstraat;
- Wijk-straat voor het **openbaar vervoer** in de Hoogstraat. Het is ook de moeite waard om de nabijheid van MIVB-bushalten en twee buslijnen ten opzichte van de perimeter van de BBP's te vermelden. Die laatste bevindt zich in zone B op de toegankelijkheidskaart van de GSV.



MWS openbaar vervoer (Mobigis, 2023) en MIVB-lijnen en -halten (Mobigis, 2023)



MWS fiets + Fietsnetwerken (ICR en GEN) (Mobigis, 2023)



Voetgangers MWS (Mobigis, 2023)

De perimeter van de BBP's bevindt zich in zone B op de toegankelijkheidskaart van de GSV.

'Stad op 10 minuten' en locaties die verplaatsingen genereren

Zoals vermeld in het sociale en economische gedeelte zijn de meeste voorzieningen, van uiteenlopende aard, toegankelijk op de afstand die gedefinieerd is door het model 'Stad op 10 minuten', met een aandachtspunt voor de groene ruimten niettemin.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

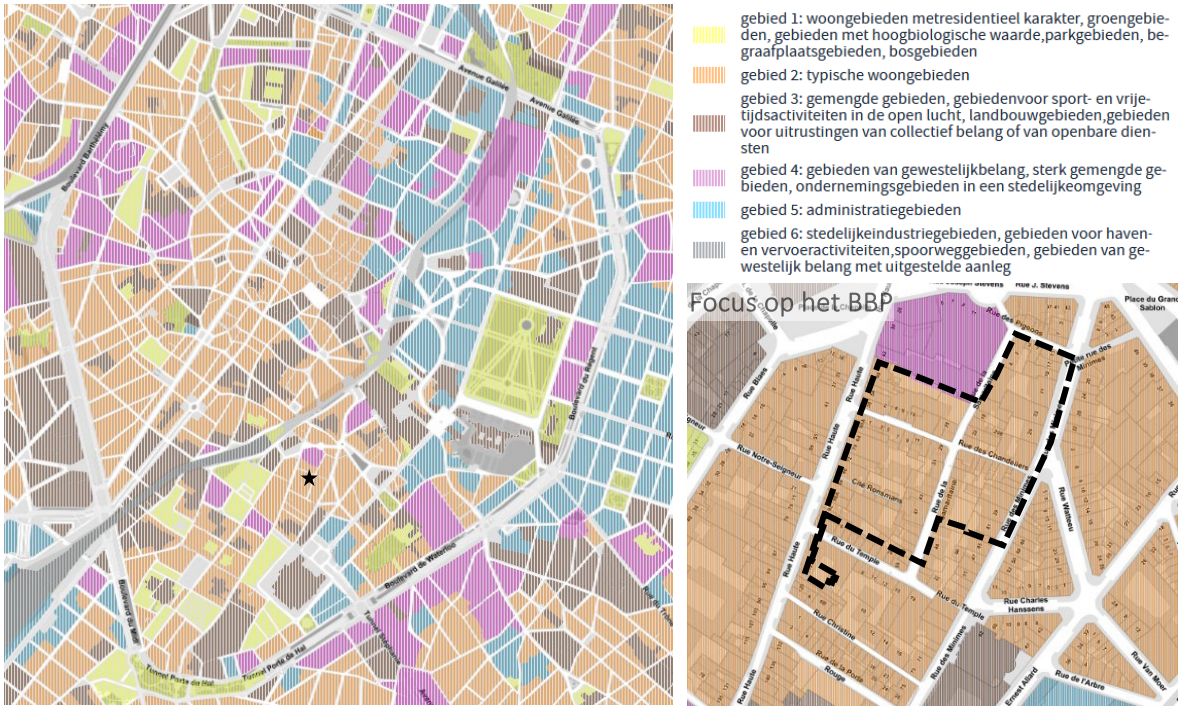
Op het vlak van verkeer en parkeren: De opheffing van de BBP's zal de verkeersstromen of de vraag naar parkeergelegenheid niet fundamenteel veranderen (het gebouwenpotentieel en de mix van functies zijn grotendeels vergelijkbaar met of zonder de opheffing van de BBP's), noch het aanbod (geen specifieke voorschriften qua mobiliteit. 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 en actieve modi: De opheffing van de BBP's 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 de BBP's geen specifieke gevolgen hebben, aangezien het geen specifieke voorschriften bevat met betrekking tot het openbaar vervoer en de actieve modi. De opheffing 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. Op het vlak van activiteiten bevindt het blok van de BBP's zich in een 'Typisch woongebied' volgens het GBP, d.w.z. een geluidszone 2 volgens het besluit.



Geluidszones van het GBP (Leefmilieu Brussel, 2023)

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

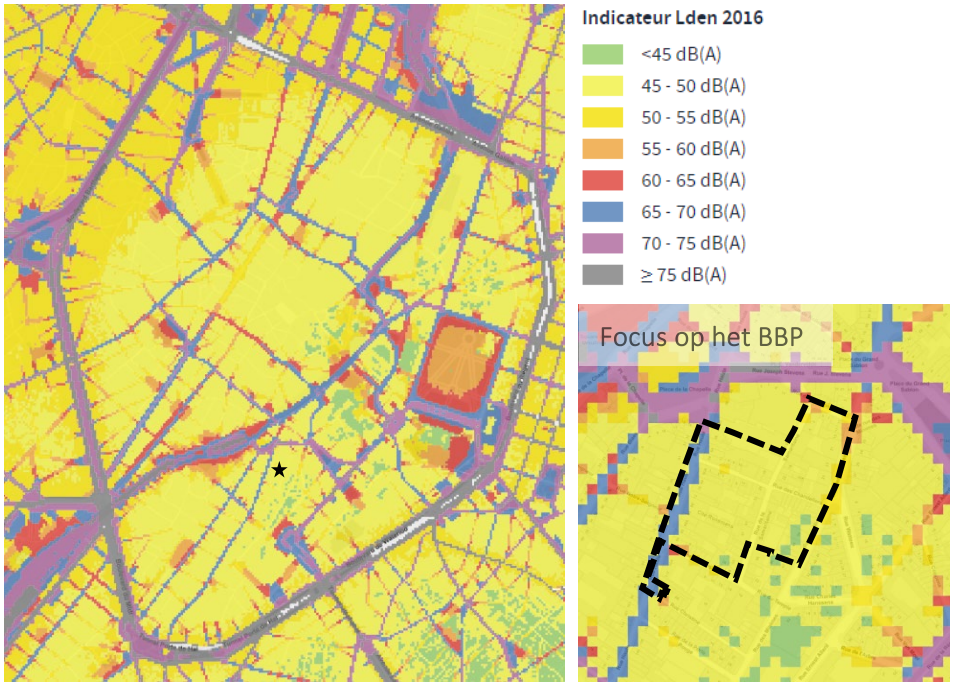
	Ma	Di	Wo	Do	Vr	Za	Zon-/feestdagen
7h tot 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h tot 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h tot 7h	C	C	C	C	C	C	C

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

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

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

De spreiding van het lawaai op de kaart van Leefmilieu Brussel hieronder wijst erop dat de geluidshinder (en de trillingen) in de wijk hoofdzakelijk verband houden met het verkeer van gemotoriseerde voertuigen in de Hoogstraat, en met treinverbinding tussen noord en zuid: De geluidsniveaus zijn echter niet hoger dan 70 dB(A) in de Hoogstraat, en de andere straten hebben relatief weinig last van weglawaai.



Multi-blootstellingsgeluiden (Leefmilieu Brussel, 2016)

We vermelden dat de hele zone van de BBP's 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.

We stellen in feite vast dat het geluidsniveau in de Minimenstraat is ook niet te verwaarlozen is door het geplaveide wegdek, een fenomeen dat min of meer geaccentueerd wordt afhankelijk van de snelheid van het verkeer en de omvang van de motorvoertuigen.

De perimeter van de BBP's is grotendeels opgenomen door Leefmilieu Brussel in een strategische zone voor akoestisch comfort, zowel als een 'te creëren comfortzone', net als het hele westelijke deel van de Vijfhoek, als 'te beschermen comfortzone'.

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 zorgen er echter voor dat de openbare ruimten erg druk zijn en dat een groot deel van het lawaai van activiteiten waarschijnlijk hinder oplevert voor de omwonenden. Daarnaast vinden in de perimeter regelmatig evenementen plaats in de openbare ruimte, met name de Nocturnes van de Zavel (animaties, wandelingen, enz.).

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori onderworpen zijn aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluid en trillingen afkomstig van ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde identificeerbare activiteiten die een impact kunnen hebben op geluid

en trillingen zijn voornamelijk de winkels en HoReCa. Bij deze activiteiten kan geluid worden veroorzaakt door technische apparatuur (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.), lawaai van leveringen, en meer algemene geluidsoverlast (muziek, mensen, enz.).

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

De opheffing van de BBP's zal de geluids- en trillingssituatie in het huizenblokwaarschijnlijk niet significant veranderen. De toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV), zal immers geen veranderingen met zich meebrengen voor de geluids- en trillingskenmerken van het blok.

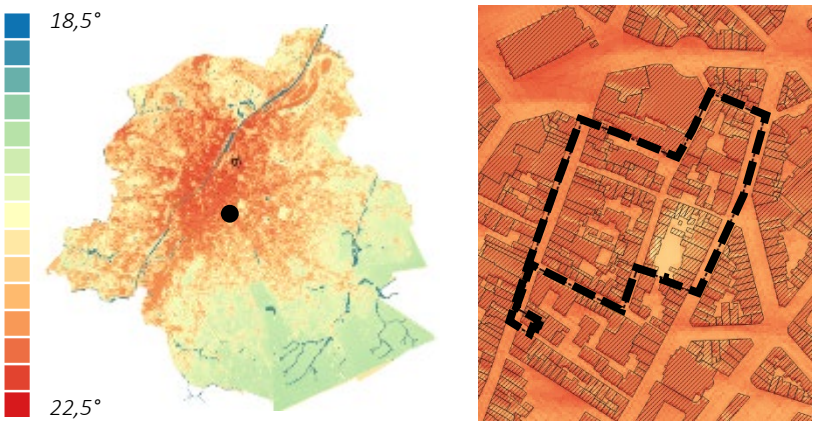
Gezien het volledig bebouwde karakter van het blok en het feit dat de BBP's bijna volledig ten uitvoer zijn gelegd, zal de opheffing ervan evenmin leiden tot grote veranderingen in de wijk (stijging van de bevolking, komst van nieuwe functies) die het verkeer of andere geluidsoverlast in de wijk kunnen doen toenemen.

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.

De zone die het BBP bestrijkt, ondergaat dus een sterke impact van het hitte-eilandfenomeen, vooral omdat er heel weinig vegetatie is. De lichtere zone in de perimeter komt overeen met een Zone voor koeren en tuinen zoals vermeld in het BBP.

Wind en zonneschijn

De perimeter bevindt zich in een bebouwd weefsel dat vrij uniform is qua bouwhoogten, met uitzondering van de Blaton-toren, waarvan de ingang in de Joseph Stevensstraat gelegen is. Dit zal echter alleen effect hebben op het zonlicht in de perimeter in de Duivenstraat, die ten oosten van de toren ligt (schaduw op de oost-westas, en niet noord-zuid).

De toren lijkt echter geen effect te hebben op de windschommelingen. De Duivenstraat en de Tempelstraat vormen belangrijke windcorridors vanwege hun oriëntatie en smalle breedte, terwijl de Minimenstraat en de Samaritanessestraat minder winderig zijn.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

Wat de **hitte-eilanden** betreft, zal de opheffing van de BBP's met de toepassing van de GSV geen significante impact hebben gezien het al bebouwde karakter van de blokken. Het zal mogelijk zijn om op sommige plaatsen meer te bouwen en op andere minder. In het algemeen zullen de mogelijkheden om aan de binnenkant van het blok te bouwen via de zone met bouw van beperkte bijgebouwen minder zijn na de opheffing van het BBP, ook al is deze zone in de praktijk al bijna volledig bebouwd. Na de opheffing zal het mogelijk zijn om hier en daar te bouwen in de Zone voor koeren en tuinen van het BBP, aan de achterkant van nr. 25-27 in de Minimenstraat en op het perceel tegenover nr. 25 in de Kandelaarsstraat.

De verplichting krachtens de BBP's om de bestaande bomen in de zones voor binnenplaatsen en tuinen (zoals gedefinieerd in het BBP) te behouden, zal wegvallen. Voor de bestaande bomen gelden geen specifieke beschermingsmaatregelen, maar er moet worden opgemerkt dat:

- voor het vellen van hoogstammige bomen een vergunning nodig is volgens artikel 98 van het BWRO;
- de bestaande bomen niet zijn opgenomen in het BBP;
- zowel het Meerderheidsakkoord 2018-2024 van de Stad Brussel als het Gemeentelijk Klimaatplan 2022 doelstellingen bevatten om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken.

De opheffing van de BBP's zal waarschijnlijk niets fundamenteel veranderen aan de situatie met betrekking tot **wind of zonneschijn**. Immers, het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de kenmerken van het blok die het microklimaat significant kunnen beïnvloeden. Er dient aan herinnerd te worden dat de GSV echter de mogelijkheid toelaat om de hoogte van een gebouw hier en daar op verschillende plaatsen met 1 bouwlaag te verhogen, maar dit zal waarschijnlijk geen significante impact hebben op de zonneschijn.

4.1.7. Luchtkwaliteit

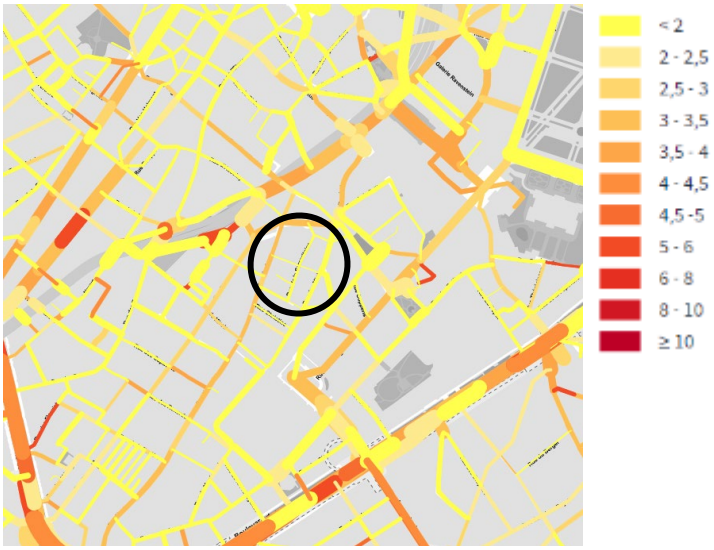
Huidige situatie

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van de residentiële en tertiaire gebouwen, de installaties voor energieproductie (met inbegrip van afvalverbranding) en de industriële activiteiten (Leefmilieu Brussel, 2022). Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 18 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan de dichtstbijzijnde zich in de

Huidevettersstraat nabij het Brigittinepark bevinden (voor de $_{NO2}$), alsook in de Sint-Katelijnestraat (voor de$_{NO2}$ en$_{O3}$) en de Regentlaan (voor de PM 2,5 en 10)

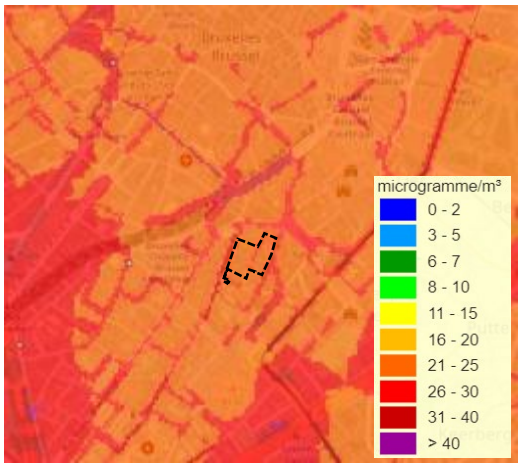
De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide(NO_2) en fijne stofdeeltjes (PM_{10}), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor ozon(O_3) werden overschreden.

Black Carbon (BC) vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties tussenPM_{10} en $PM_{2,5}$) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad. Rond de perimeter van de BBP's wordt de hoogste concentratie BC aangetroffen in de Hoogstraat (3-3,5 µg/m³). Deze metingen dateren echter van 2014-2016 en houden dus geen rekening met de recente ontwikkelingen op het gebied van mobiliteit.



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

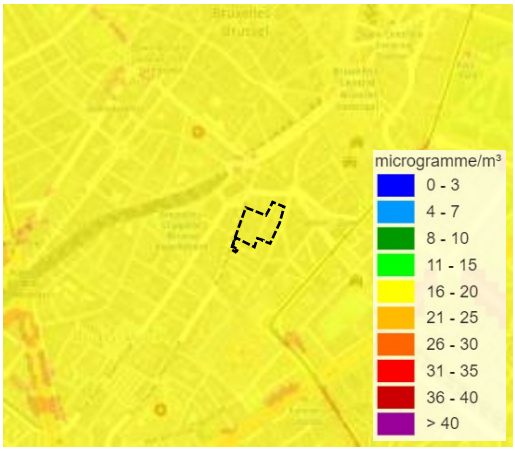
In termen van stikstofdioxide (NO2), bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde NO2-concentratie tussen 26 en 30 µg/m³. De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40 µg/m3 aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk werden verlaagd tot 10 µg/m3 jaargemiddelde concentraties. De WGO-drempelwaarde voor NO2 is dan ook bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.



Gemiddelde jaarlijkse concentraties $_{NO2}$ rond de BBP's, (Irceline, 2021)

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/m^3. Het stadscentrum ligt dus iets boven deze drempel.



Gemiddelde jaarlijkse concentraties in fijne deeltjes $_{PM10}$ rond de BBP's, (Irceline, 2023)

In termen van **ozon (O_3)**, mag volgens de Europese richtlijnen inzake luchtkwaliteit (2008) 'het dagelijkse maximum van het 8-uur lopende gemiddelde van de ozonconcentraties de streefwaarde van 120 µg/m3 niet meer dan 25 keer per kalenderjaar overschrijden (gemiddelde over 3 jaar)' (irceline.be).

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

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

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

4.1.8. Bodem, ondergrond en grondwater

Huidige situatie

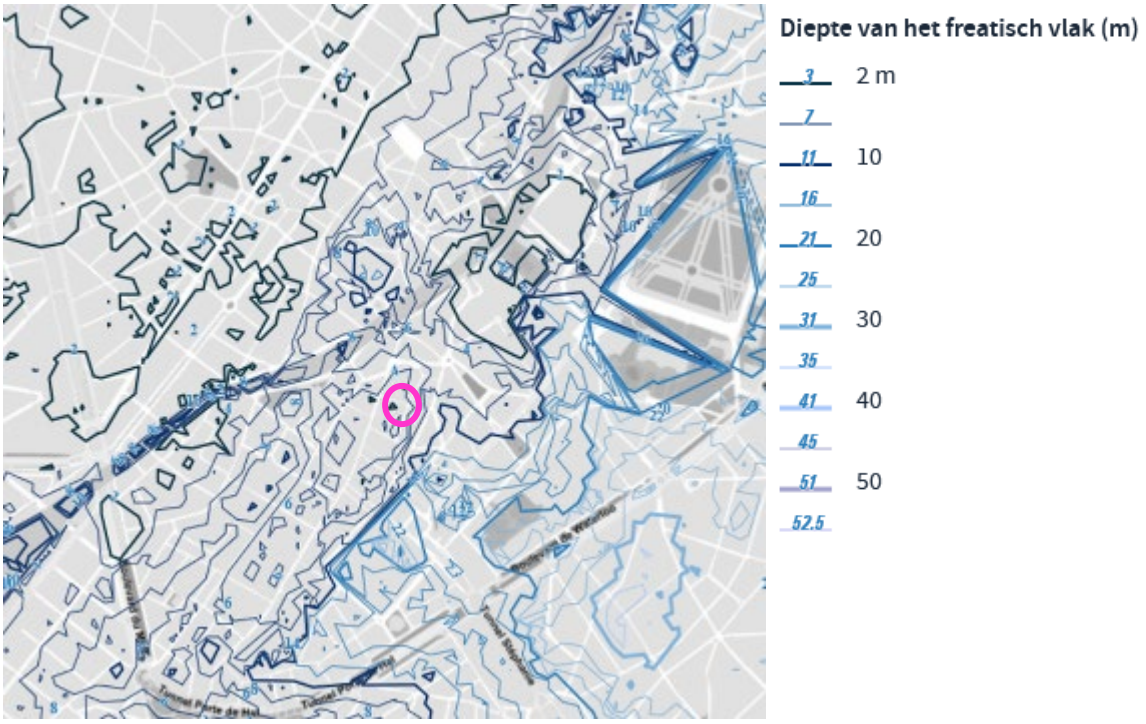
Bodem en ondergrond

De perimeter, gelegen in de bakermat van de ontwikkeling van de stad (en zoals de hele Vijfhoek, 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.

Geologisch gezien bevindt het BBP zich grotendeels in de stratigrafische eenheid 72 (zanden en klei van Kortrijk) en de hydrogeologische eenheid 7b (zanden en klei van Moen), die gekenmerkt wordt door

een heterogene afzetting van siltig tot kleiachtig zand, licht glauconitisch, met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten. Het zuiden van de perimeter is inbegrepen in de stratigrafische eenheid 43 (Brusselse zandgronden) en de hydrogeologische eenheid 4 (watervoerende laag van zand van Wemmel, Lede, Brussel en Vlierzele). Het gaat om kwartszand, fijn tot grof, heterogeen en heel licht glauconiethoudend, gekenmerkt door de aanwezigheid van harde banken en/of door zandsteenknobbels met heel grillige vormen. Wanneer het sediment kalkachtig is, is de aanwezigheid van nummulieten typisch.

De grondwaterspiegel bevindt zich op een diepte van 2 tot 8 meter rechts van de perimeter van de BBP's, het meest blootgesteld ter hoogte van nr. 7 en 9 in de Kandelaarsstraat. Er wordt geen enkele grondwaterbekken uitgebaat waarvoor een vergunning vereist is, binnen de perimeter, maar wel één in de buurt (Blaesstraat 60-64).



Diepte van het grondwaterpeil rechts van de BBP's (Leefmilieu Brussel, geraadpleegd in 2023)

De grondinname van de gebouwen is ongeveer 72% voor de perimeter van de BBP's, met een ondoorlaatbaarheidsgraad van iets meer dan 95%, aangezien een deel van de onbebouwde gebieden ondoorlatend zijn gemaakt (binnenplaatsen, wegen, toegangen, enz.). De zones die een zekere mate van doorlatendheid vertonen, zijn de tuinen binnenin het blok.

Op het gebied van bodemgezondheid omvat de perimeter percelen van categorie 0 (mogelijk verontreinigde percelen) en categorie 2 (licht verontreinigde percelen zonder risico's).

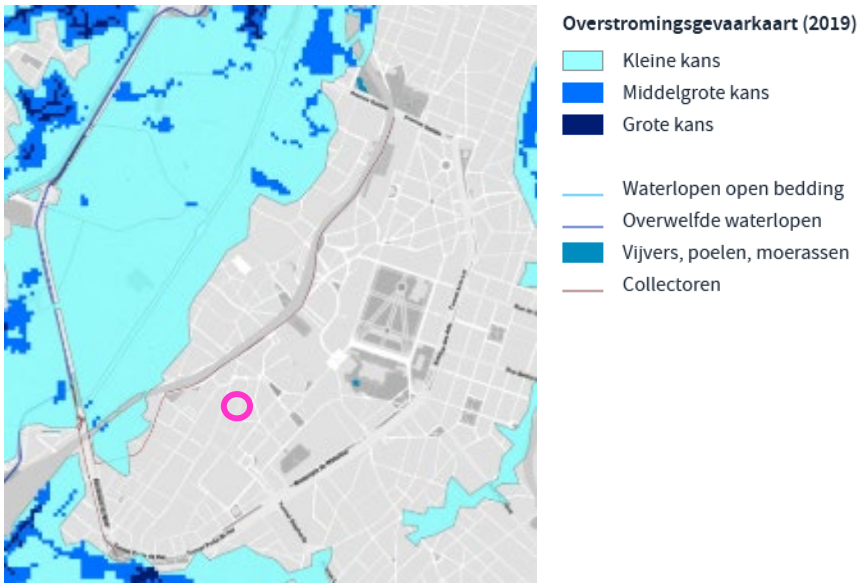


Bodemgesteldheid (Leefmilieu Brussel, 2013)

Oppervlaktewater

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

Regenwater



Overstromingsrisico's (Leefmilieu Brussel, 2019)

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

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 de BBP's in het onderbekken voor de terugwinning van afvalwater van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI) Noord.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de **bodem, ondergrond,** of in verband met de **waterproblematiek**, afgezien van diegene die betrekking hebben op de zones voor binnenplaatsen en tuinen, ingeschreven in het plan. De zones voor binnenplaatsen en tuinen kunnen niet bovengronds worden gebouwd (ze moeten ondergronds worden aangelegd). Dit is ook het geval voor die delen van de zones voor bijgebouwen die niet volledig bovengronds zijn gebouwd.

In geval van opheffing van de BBP's kan een klein deel van de zones voor binnenplaatsen en tuinen die op het plan van de BBP's zijn aangeduid, bebouwd worden met een mogelijk verlies van doorlatendheid. Bovendien zou de bouwdiepte op sommige plaatsen groter kunnen zijn dan in het BBP is vastgelegd, en omgekeerd. In het algemeen maken de het BBP's een grotere grondinname voor gebouwen mogelijk, gezien de aanwezigheid van de zone voor bouw van beperkte bijgebouwen. Deze blokken zijn echter al dicht bebouwd.

Meer in het algemeen kunnen de volgende elementen van het GBP en de GSV de effecten van de projecten op 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;
- De voorschriften van titel I van de GSV met betrekking tot de diepte van gebouwen, die in bepaalde gebieden van de perimeter de uitbreidingsmogelijkheden binnen het blok meer beperken dan het BBP dat doet;
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat de opheffing van de BBP's 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 de BBP's het waterverbruik en de productie van afvalwater zal doen toenemen.

4.1.9. Fauna en flora

Huidige situatie

De algemene ecologische context is vrij slecht in het stadscentrum. Rondom en binnenin de perimeter van het BBP zijn de vegetatie-elementen voornamelijk binnenin de blokken te vinden. Men vindt er echter kleine concentraties vegetatie op de pleinen van de Grote en de Kleine Zavel en in het Egmontpark.

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 en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, 04/2023), wat vrij typisch is in een stedelijke omgeving.



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



Kaart van het Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2016)

Zoals de hierboven aangehaalde hoge mate van ondoorlatendheid al suggereert, is het vegetatieniveau erg zwak.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

De voorschriften van de BBP's die een impact kunnen hebben op de **fauna en flora** binnen de perimeter zijn: de opname in het plan van zones voor binnenplaatsen en tuinen waar de bestaande bomen behouden moeten blijven.

In geval van opheffing van de BBP's 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 bouwblokken 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 beperking van gebouwen tot ¾ van het perceel en dus de toepassing van de Zone voor koeren en tuinen van de GSV op een groot deel van de zone voor bijgebouwen van de BBP's (waarbij echter moet worden opgemerkt dat deze zone voor bijgebouwen in de praktijk bijna volledig bebouwd is).
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV.

4.1.10. Energie

Huidige situatie

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

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

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

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan.Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van de BBP's 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 van dezelfde orde als wat is toegestaan door de GSV.

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van de BBP's 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 de BBP's 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.

Hierbij dient opgemerkt dat in het kader van het model 'Stad op 10 minuten' de groene ruimten met name ontbreken in en rond de zone van de BBP's (score van 0%).

Evaluatie van de effecten die verband houden met de opheffing van de BBP's

De volgende elementen van de BBP's zijn gunstig voor de algemene leefomgeving:

- Het BBP vereist de aanwezigheid van hoogstammige bomen binnenin de blokken en garandeert zo een vergroening, wat een positieve impact heeft op de leefomgeving, vooral omdat een deel van de perimeter zich in een zone met te weinig groene ruimten bevindt.
- Het BBP bewaart opengemaakte binnenblokken en beperkt het aantal tegenover elkaar liggende gebouwen.
- Het BBP vereist ook dat de bestaande bouwhoogten behouden blijven, zodat lage bouwhoogten bewaard kunnen blijven om een menselijke schaal, harmonie en gezelligheid te garanderen en zonneschijn te behouden.

In geval van opheffing van de BBP's zullen deze voorschriften niet langer van toepassing zijn, maar de huidige regionale wetgeving (GSV en GBP) zal ervoor zorgen dat de binnengebieden van de blokken niet worden verdicht, dat ze groener worden en dat de bouwhoogten vergelijkbaar blijven met die van de bestaande gebouwen.

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 de BBP's geen significante gevolgen voor het milieu zal hebben.

Ter herinnering: het BBP biedt weinig uitdagingen in vergelijking met de andere bestaande regelgevingen. De enkele resterende uitdagingen hebben vooral te maken met het behoud van het erfgoed. 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 de BBP's 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 het GOP, of op termijn ook het GemPDO (goedgekeurd op 27/05/2024, door de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest goed te keuren), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet beantwoorden aan het principe van de 'goede ruimtelijke ordening'.
   Bij afwezigheid van dit BBP zullen deze plannen en reglementen een kader bieden voor vergunningsaanvragen, acties en werkzaamheden in dit bouwblok.

   → *De mate waarin het plan invloed heeft op andere plannen of programma's, met inbegrip van degene die deel uitmaken van een gehiërarchiseerd geheel:*

   Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP, het GemPDO en het GPDO respecteren. De opheffing van de BBP's 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 het BBP nr. 42-30 van 1981 dateert en dat van het BBP nr. 60-33 van 1993, werd weinig aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en milieu, en als dat al gebeurde, gebeurde dat op een zeer algemene manier. Ze bevatten dus geen specifiek voorschrift op dat vlak. Hun opheffing 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 de BBP's 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 ervan zal de opheffing van de BBP's 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 de BBP's 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 de BBP's is definitief. Er kan echter achteraf een nieuw BBP of een ander ontwikkelingsplan voor de zone worden opgesteld, dat een kader biedt voor toekomstige projecten.
- *De cumulatieve aard van de effecten:*
  De te verwachten effecten zijn niet cumulatief.
- *De grensoverschrijdende aard van de effecten:*
  Niet van toepassing.
- *De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen)*:
  Deze zijn zeer beperkt en worden vermeld in het gedeelte 'milieueffecten'.
- *De omvang en de geografische ruimtelijke omvang van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die kan worden getroffen):*
  De omvang en reikwijdte van de effecten zijn beperkt en blijven beperkt tot de perimeter van het plan.
- *De waarde en de kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden getroffen, wegens:*
  - *bijzondere natuurlijke kenmerken of bijzonder cultureel erfgoed*: Niet van toepassing.
  - *een overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of de grenswaarden*: Niet van toepassing.
  - *intensief grondgebruik*: Niet van toepassing.
- *De effecten voor zones of landschappen die op nationaal, communautair of internationaal niveau zijn beschermd:*
  Niet van toepassing.

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

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

5.Conclusies- Reden voor opheffing

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

Van de BBP's die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP 'Samaritanesse-Kandelaarswijk' in de Vijfhoek overgenomen.

De goedkeuring van de BBP's werd als volgt gemotiveerd:

- Op het vlak van bestemmingen: Zorgen voor een mix van functies: door handel op bepaalde plaatsen toe te staan, woningen en meer bepaald sociale woningen te beschermen (met het BBP nr. 60-33) en kantoren bijna overal te verbieden;
- Op het vlak van fysieke kenmerken:
  - de gevels met erfgoedwaarde beschermen en esthetische richtlijnen vastleggen;
  - de binnenkant van de huizenblokken ontdichten;
  - de bouwlijnen vastleggen;
  - Bouwhoogten behouden die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten.

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

De totale opheffing van de BBP's nr. 42-30 en 60-33 is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van de BBP's heeft het mogelijk gemaakt om hun doelstellingen, tenminste gedeeltelijk, te bereiken, namelijk: het bestaande erfgoed van oude gebouwen binnen de perimeter beschermen, bouwlijnen vastleggen, woningen beschermen en sociale woningen creëren (gedeeltelijk bereikt, bij gebrek aan beschikbare oppervlakten en openbare terreinen), de binnenste delen van blokken ontdichten gedeeltelijk bereikt), de bouwhoogten beperken en een mix van functies verzekeren;
2. De opheffing van de 2 BBP's is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Verscheidene voorschriften van de BBP's worden impliciet opgeheven voor zover zij toelaten wat het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
4. De BBP's verbieden/beperken bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren, tankstations) en voorziet daarentegen geen drempels voor andere functies (kleine ambachten, handelszaken, hotels). De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP voldoen aan de huidige doelstellingen in dit gebied (GDPO- aangenomen op 5/11/2018, GemPDO-

goedgekeurd op 27/05/2024).

5. Het BBP nr. 60-33 vereist sociale woningen voor het creëren van nieuwe woonoppervlakken, in een perimeter waar het grootste deel van de oppervlakten al wordt gebruikt voor woningen, of op percelen die eigenlijk hadden moeten worden onteigend maar waarbij dat niet gebeurd is (omdat het onteigeningsplan niet goedgekeurd werd).
6. De opheffing van het BBP nr. 60-33 zal de commerciële functie van de Hoogstraat (LHK in het GBP) verduidelijken, die niet in het BBP is opgenomen.
7. De BBP's definiëren bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwhoogten. In het geval van opheffing zal de mogelijkheid van een verhoging bestaan op verschillende plaatsen in de perimeter. Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door het feit dat de zone onder een GCHEWS valt, door het feit dat de Kandelaarsstraat geklasseerd is, door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving.
8. De doorlatendheid en de kwaliteit van de binnenkant van de blokken is een actuele uitdaging waarop de GSV en de GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoord bieden dan de BBP's, aangezien de opheffing hier en daar bebouwing toestaat waar dit krachtens de BBP's niet mogelijk was, en omgekeerd;
9. Wat het erfgoed betreft, moet worden opgemerkt dat de klassering van de Kandelaarsstraat en 2 huizen in 3 vrijwaringszones, evenals de aanwezigheid van GCHEWS het behoud zullen aanmoedigen van elementen waarvan het behoud niet langer opgelegd zal worden door het BBP. Op dezelfde manier zal de opname van een reeks eigendommen in de wettelijke inventaris een gunstig effect hebben op hun behoud -Hierbij dient opgemerkt dat het gebouw in de Minimenstraat 31, in 'zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden' in het BBP, aangezien het niet in vrijwaringszone van een geklasseerd eigendom gelegen is en ook niet is opgenomen in de wettelijke inventaris, heeft de Stad Brussel het raadzaam geacht om de Directie van het Cultureel Erfgoed van het Gewest te vragen om een eventuele inschrijving in de inventaris te onderzoeken.

In geval van opheffing van de BBP's nr. 44-43/60-33 'Samaritanesse-Kandelaarswijk' zullen dus de voorschriften van de GSV, het GBP (met name de GCHEWS), de toepassing van het principe van goede plaatselijke aanleg, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het dus mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten. De aanwezigheid van verschillende geklasseerde eigendommen binnen de perimeter, de gedeeltelijke dekking van de perimeter door vrijwaringszones en de inschrijving van verschillende eigendommen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed zullen ook helpen om een kader te bieden voor de toekomstige projecten.