VILLE DE BRUXELLES

**STAD BRUSSEL**

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – UO PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

**DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING – OE PLANNING EN ONTWIKKELING**

# "RUE DU DAMIER ET SES ENVIRONS"

# **"DAMBORDSTRAAT EN OMGEVING"**

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

**44-27**

**BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.**

Quartier compris entre les entre les rues du damier déplacée, aux choux, neuve et de la blanchisserie.

**Wijk begrepen tussen verlegd dambord-, kool-, nieuw- en blekerijstraten.**

*Référence Nova: 04/PPAS/ 04/PPAS/166472 & 04/PPAS/175659*

## Rapport d'abrogation totale avec évaluation des incidences

## **Totale opheffing verslag met effectenevaluatie**

Par le Collège / Vanwege het College:

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

Michaël GOETYNCK

Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College

Anaïs MAES

20/10/2025

## INHOUD


**1. INLIJDING ..... 5**

*1.1. OPHEFFINGSPROCEDURE VAN EEN BBP ..... 5*

*1.2. VOORSTELLING VAN HET BBP ..... 5*

1.2.1. Lokalisatie ..... 5

1.2.2. Samenstelling van het BBP ..... 6

1.2.3. Inhoud van het BBP ..... 6

**2. DOESTELLINGEN EN HISTORIEK VAN HET BBP ..... 7**

*2.1. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP ..... 7*

*2.2. HISTORIEK VAN HET BBP ..... 8*

**3. MOTIVERING VAN DE OPHEFFING ..... 9**

**4. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE ..... 10**

*4.1. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN ..... 13*

*4.2. ROOILIJNEN ..... 14*

*4.3. MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN ..... 14*

*4.4. MOBILITEIT ..... 15*

**5. VERGELIJKENDE ANALYSE ..... 19**

*5.1. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP ..... 19*

5.1.1. Toepasselijke voorschriften van het GBP ..... 19

5.1.2. De gebruikte concepten ..... 21

5.1.3. Analyse ..... 21

5.1.4. Impact van de opheffing op het niveau van de bestemmingen ..... 23

*5.2. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN DE GSV ..... 24*

5.2.1. Analyse ..... 24

5.2.2. Impact van de opheffing op de kwaliteit van de gebouwen en hun omgeving ..... 25

**6. ANALYSE VAN CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE MOGELIJKE AANZIENLIJKE EFFECTEN VAN PLANNEN ..... 26**

*6.1. DE MATE WAARIN HET BETREFFENDE PLAN EEN KADER BIEDT VOOR ANDERE PROJECTEN OF ACTIVITEITEN ..... 26*

*6.2. DE MATE WAARIN HET PLAN INVLOED HEEFT OP ANDERE PLANNEN OF PROGRAMMA'S, MET INBEGRIP VAN DEGENE DIE DEEL UITMAKEN VAN EEN GEHIËRARCHISEERD GEHEEL ..... 26*

6.2.1. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) ..... 26

6.2.2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) ..... 29

6.2.3. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) ..... 29

*6.3. DE AFSTEMMING TUSSEN HET PLAN EN DE INTEGRATIE VAN DE MILIEUOVERWEGINGEN, MET NAME GERICHT OP HET BEVORDEREN VAN DUURZAME ONTWIKKELING ..... 33*

*6.4. DE MILIEUVRAAGSTUKKEN IN VERBAND MET HET PLAN ..... 33*

6.4.1. Stedenbouw ..... 33

6.4.2. Erfgoed en erfdienstbaarheden ..... 34

6.4.3. Mobiliteit ..... 34

6.4.4. Sociaal en economische luik ..... 34

6.4.5. Andere domeinen ..... 34

*6.5. DE AFSTEMMING TUSSEN HET PLAN EN DE TENUITVOERLEGGING VAN DE COMMUNAUTAIRE MILIEUWETGEVING (BIJVOORBEELD PLANNEN EN PROGRAMMA'S MET BETREKKING TOT AFVALBEHEER EN WATERBESCHERMING) ..... 34*

**7. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN EN VAN DE GEBIEDEN DIE KUNNEN WORDEN BEÏNVLOED ..... 35**

*7.1. DE WAARSCHIJNLIJKHEID, DUUR, FREQUENTIE EN OMKEERBAARHEID VAN DE EFFECTEN ..... 35*

*7.2. DE CUMULATIEVE AARD VAN DE EFFECTEN ..... 35*

*7.3. DE GRENSOVERSCHRIJDENDE AARD VAN DE EFFECTEN ..... 35*

*7.4. DE RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID OF HET MILIEU (BIJV. DOOR ONGEVALLEN) ..... 35*

*7.5. DE OMVANG EN DE GEOGRAFISCHE RUIMTELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN (GEOGRAFISCH GEBIED EN OMVANG VAN DE BEVOLKING DIE KAN WORDEN GETROFFEN) ..... 35*

*7.6. DE WAARDE EN DE KWETSBAARHEID VAN HET GEBIED DAT KAN WORDEN GETROFFEN, ..... 35*

*7.7. DE EFFECTEN VOOR ZONES OF LANDSCHAPPEN DIE OP NATIONAAL, COMMUNAUTAIR OF INTERNATIONAAL NIVEAU ZIJN BESCHERMD ..... 35*

**8. CONCLUSIES ..... 35**

# 1. INLIJDING

## 1.1. OPHEFFINGSPROCEDURE VAN EEN BBP

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 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 (de velledige opheffing van het BBP) wil wijzigen.

Het bestuur belast met territoriale planning brengt zijn advies over de opportuniteit om het BBP op te heffen en Leefmilieu Brussel beslist of opheffingsprocedure al dan niet moet worden onderworpen aan een milieueffectenrapport (MER).

Om te beoordelen of de opheffing van het BBP al dan niet moet worden onderworpen aan een MER, baseert Leefmilieu Brussel zich op de criteria die zijn opgesomd in bijlage D van het BWRO.

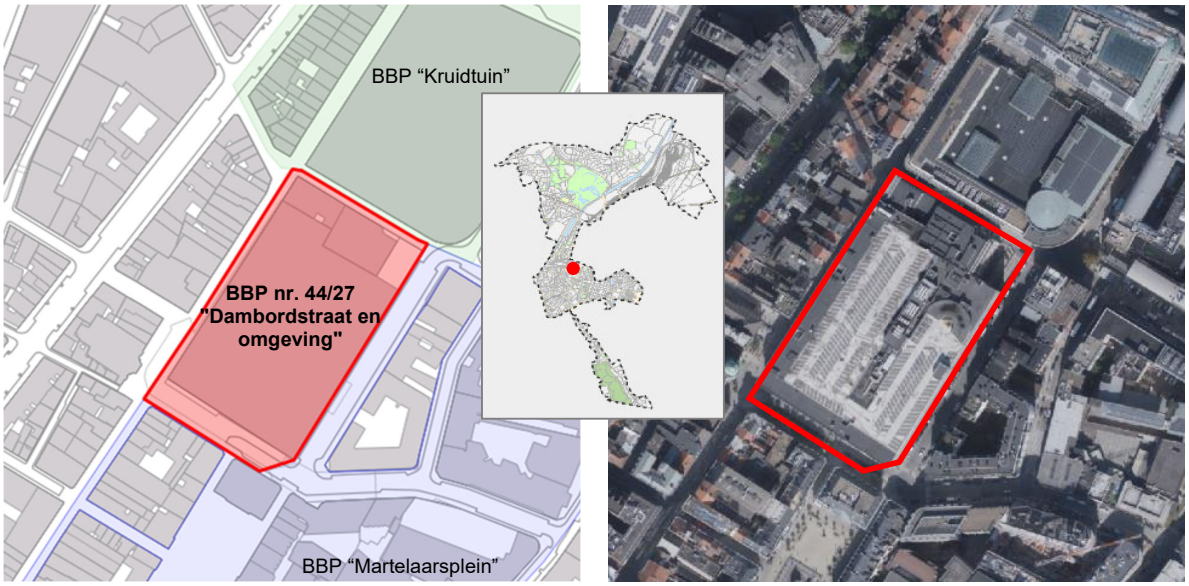
Het doel van dit verslag is om de motivering die wordt beoogd in artikel 40, alinea 2, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project (de velledige opheffing van het BBP) wil wijzigen, toe te lichten, en te bepalen of de volledige opheffing van het BBP al dan niet aanzienlijke gevolgen voor het milieu kan hebben.

## 1.2. VOORSTELLING VAN HET BBP

### 1.2.1. Lokalisatie

Het BBP nr. 44/27 "Dambordstraat en omgeving", goedgekeurd op 13 februari 1969, ligt binnen de vijfhoek en wordt vandaag begrensd door de Nieuwstraat, de Blekerijstraat, de Dambordstraat en de Koolstraat. De perimeter van het BBP bestrijkt een totale oppervlakte van ongeveer 16.627 m².

*Figuur 1: Lokalisatie en bestaande toestand*



### 1.2.2. Samenstelling van het BBP

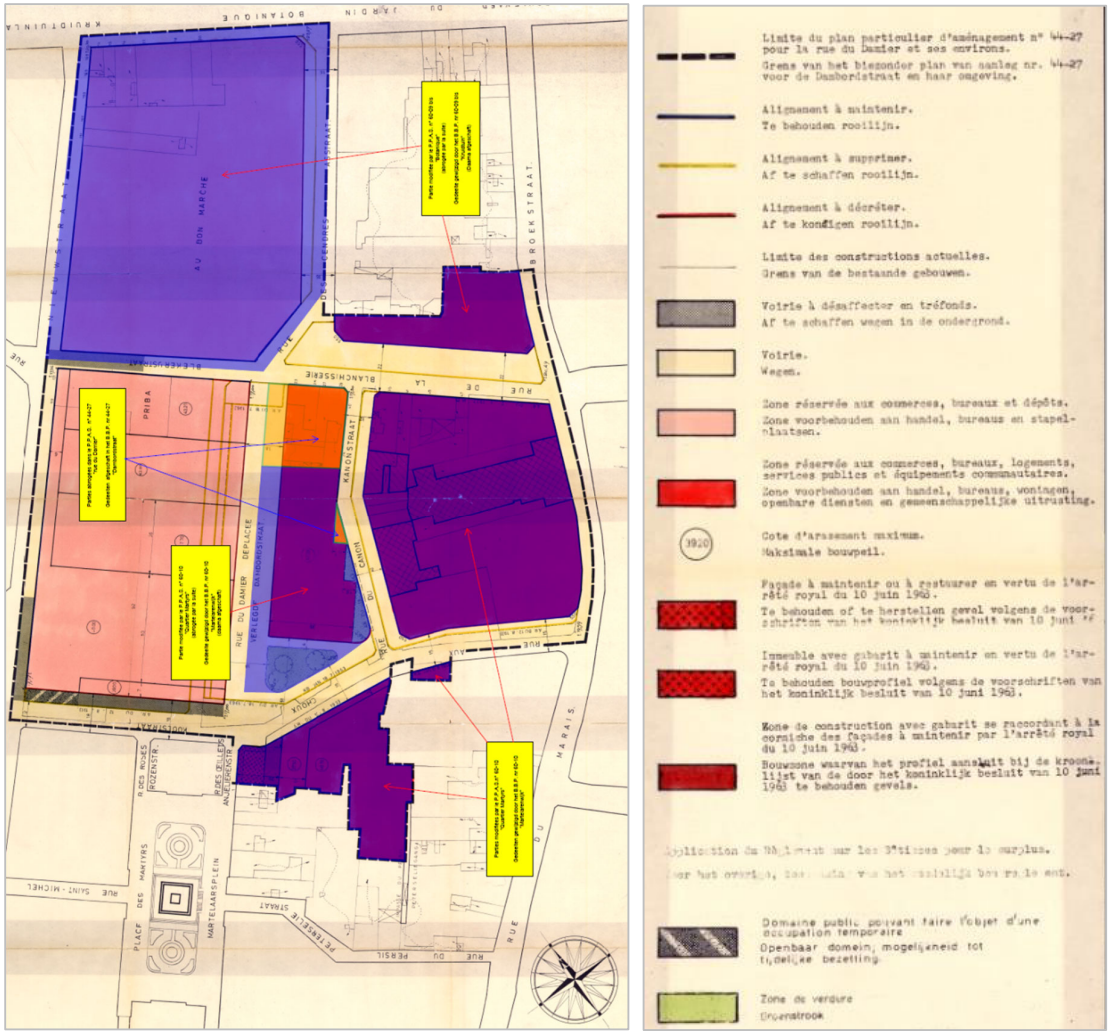
He BBP omvat een bestemmingsplan en een onteigeningsplan.

### 1.2.3. Inhoud van het BBP

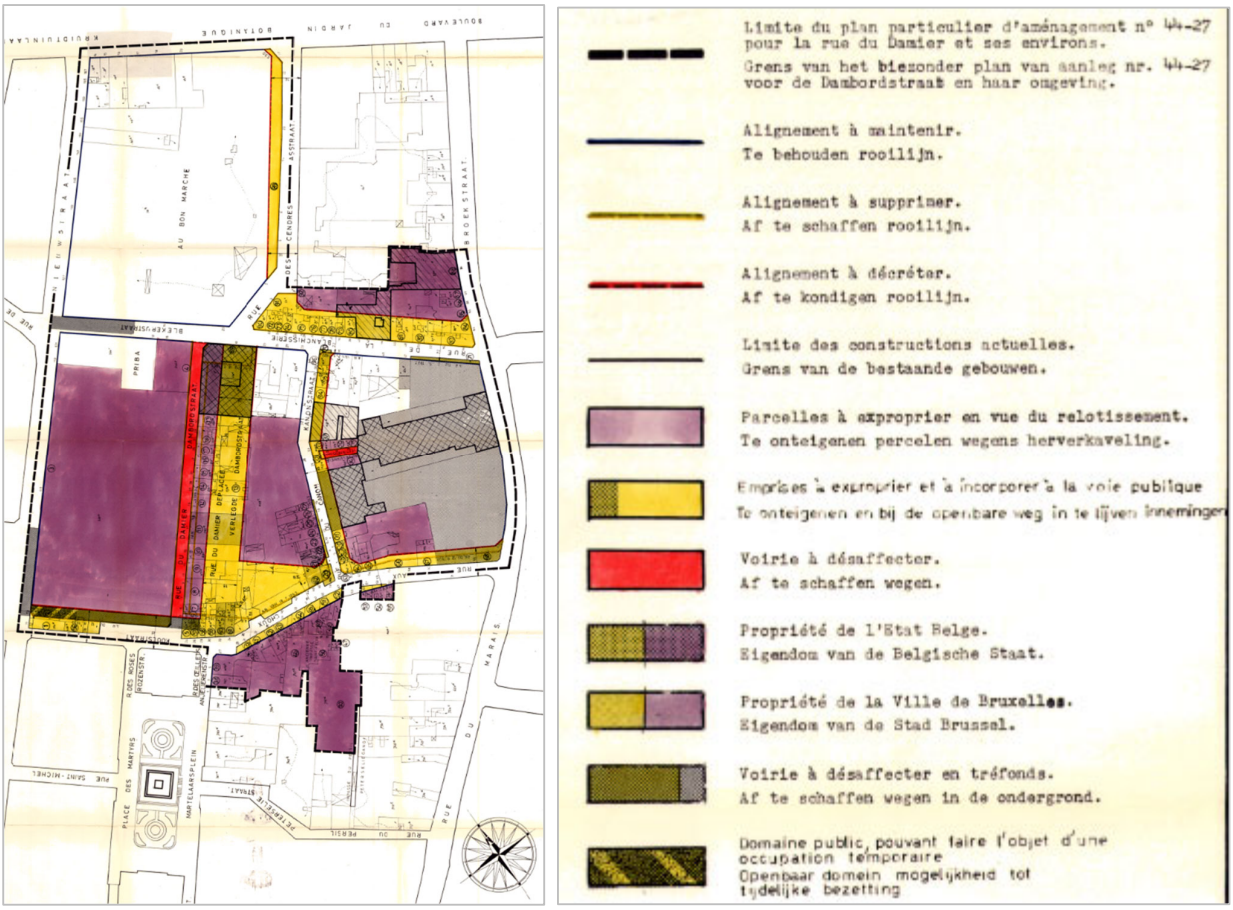
Concreet voorziet het bestemmingsplan een zone voorbehouden aan handel, bureaus en stapelplaatsen. De hoogte van nieuwe gebouwen wordt beperkt (*maximale bouwpeil*) in functie van hun omgeving en, zoals vermeld in het goedkeuringsbesluit van het BBP, "*met respect voor de erfdienstbaarheden gelet op de geklasseerde site van het Martelaarsplein*". Het bevat rooilijnen die behoudt, afgeschaft en afgekondigd moeten worden.

Het onteigeningsplan maakt het mogelijk om nieuwe openbare wegen aan te leggen, onteigende percelen te herverkavelen en bepaalde delen van de weg af te schaffen.

*Figuur 2: BPP nr. 44-27 "Dambordstraat en omgeving" - Bestemmingsplan*



*Figuur 3: BPP nr. 44-27 "Dambordstraat en omgeving" - Onteigeningsplan*




## 2. DOESTELLINGEN EN HISTORIEK VAN HET BBP

### 2.1. DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

De omtrek van het BBP breidt zich uit over de Koolstraat, de Nieuwstraat, de Kruidtuinlaan, de Asstraat, de Blekerijstraat en de Broekstraat. De doestellingen waren als volgt:

- De Innovatie-winkel heropbouwen, die op 22 mei 1967 door een tragische brand werd verwoest;
- Brede toegangswegen inrichten, rekening houdend met de veiligheidsvoorschriften en de omvang van het autoverkeer;
- Sommige delen van de Kool-, Blekerij- en Nieuwstraat in de ondergrond afschaffen;
- Nieuwe gebouwen oprichten met respect voor de erfdienstbaarheden gelet op de site van het Martelaarsplein (de hoogte van de gebouwen op de achtergrond moet zodanig zijn dat de gebouwen aan het Martelaarsplein hun prominente plaats behouden).

Deze projecten vormen een aanvulling op andere geplande ontwikkelingen in de omgeving van de perimeter, waaronder de aanleg van een ondergrondse parkeergarage met toegang onder de Nieuwbrug en de Mechelsestraat, en de (pre)metrolijn onder de Adolphe Maxlaan.

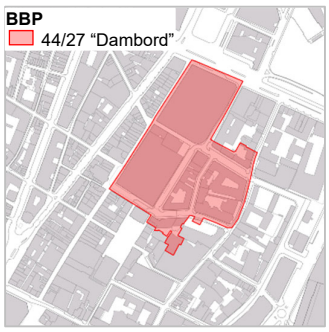
## 2.2. HISTORIEK VAN HET BBP

Voorafgaand aan het BBP nr. 44/27 werd op 18 juli 1963 het BBP nr. 44/24-25-26 "Dambord" goedgekeurd, met het oog op de bouw van een groot gebouw voor gebruik als parkeerplaats aan de Dambordstraat, ten dienste van de Nieuwstraatwijk. De omtrek van dit BBP werd begrensd door de Dambord-, Blekerij-, Kanon- en Koolstraat.

Op 13 februari 1969, na de brand die de Innovatie-winkel verwoestte, werd het BBP nr. 44/27 "Dambordstraat en omgeving" goedgekeurd als herziening en uitbreiding van het nr. 44/24-25-26 "Dambordstraat".

De oorspronkelijke omtrek van het BBP nr. 44/27 sterkte zich uit tussen Kruidtuinlaan, de As- , Blekerij- , Broek- , Kool- en Nieuwstraat.

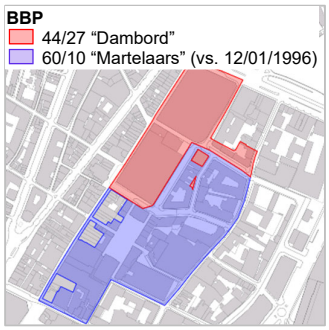
De ontwikkeling van de omgeving en de integratie van veiligheidseisen, die tijdens deze tragische gebeurtenis aan het licht kwamen, werden opgenomen in het BBP (*Zie punt 2.1 hierboven*).

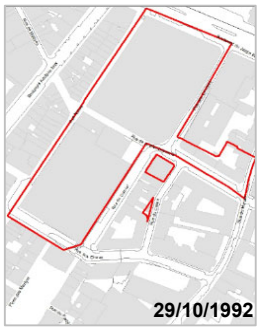




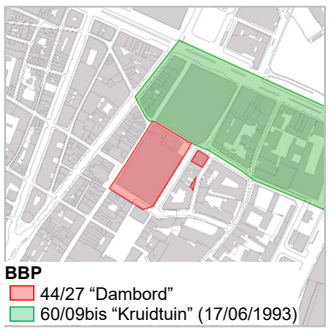


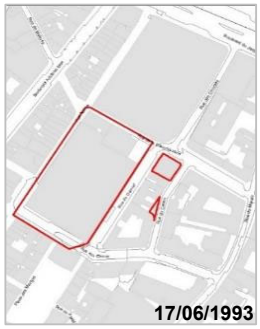
Op 29 oktober 1992 werd het BBP gedeeltelijk ingetrokken voor het gedeelte dat onder BBP nr. 60-10 "Martelaarsplein" viel, met uitzondering van twee percelen die zijn uitgesloten van de goedkeuring van het BBP nr.60-10. De belangrijkste doelstelling van dit plan is om de huisvesting nieuw leven in te blazen in een wijk onderhevig aan een zware speculatieve druk.



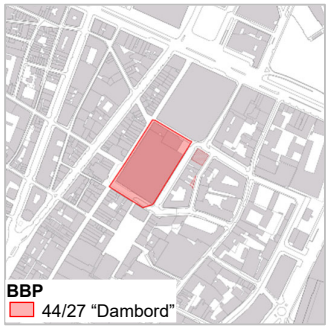




Op 17 juni 1993 werd de omtrek van het PPAS opnieuw verkleind, voor het deel dat valt onder BBP nr. 60-09bis "Kruidtuin", ten noorden van de Blekerijstraat.




Op 28 juli 2006 werd het BBP nr. 44/27 gedeeltelijk opgeheven voor de twee percelen die van het BBP "Martelaarsplein" waren uitgesloten.






Sinds 28 juli 2006 is de perimeter van het BBP beperkt tot het huizenblok dat wordt begrensd door de Nieuwstraat, Blekerijstraat, Dambordstraat en Koolstraat.

De herinrichting van de Nieuwstraat en haar zijstraten werd in 2014 afgerond op basis van het masterplan voor de Nieuwstraat, dat tot doel heeft de openbare ruimten opnieuw in te richten om de banden tussen de Nieuwstraat en de aangrenzende gebieden, zoals het Martelaarsplein, te versterken.

Het masterplan benadrukt een aantal punten, in het bijzonder betrekking tot de reikwijdte van het BBP:
- Het potentieel van daken die de Inno of City2 bedekken, voor de aanleg van groene hangende tuinen of van sportvelden;
- De noodzaak om de zuidgevel van het gebouw Inno te activeren, als aanvulling op de herinrichting van de Koolstraat als verbindingsruimte die de ban tussen de Martelaarsplein en het voorplein van de kerk van Finisterrae;
- Het benutten van unieke pleinen binnen en buiten de invloed perimeter als decompressieruimtes, ruimtes waar er een evenwicht is tussen de hoofdactiviteit van winkelen en de mogelijkheid om te rusten en even te vluchten van de drukte in de drukkere circuits.

## 3. MOTIVERING VAN DE 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 bestaan er een vijftigtal bijzondere bestemmingsplannen (BBP's). Vele hiervan werden goedgekeurd vóór 2001, toen het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) werd aangenomen. Sommige BBP's zijn uitgevoerd, sommige zijn verouderd en andere kunnen worden vervangen door diverse bestaande gewestelijke plannen en verordeningen.

Van de BBP's die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP nr. 44/27 "Dambordstraat en omgeving" geïdentificeerd.

De volledige opheffing van het BBP nr. 44/27 "Dambordstraat" wordt gevraagd om de volgende redenen:
- De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt om de doelstellingen voor dit huizenblok te bereiken: de heropbouw van de Innovation-winkel, de herconfiguratie en verbreding van de wegen en toegangen;
- De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
- Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
- De voorschriften van het GBP kunnen de voorschriften van het BBP vervangen en zo bijdragen tot de doelstelling van een grotere mix van functies die in de strategische plannen (GPDO en GemPDO) zijn vastgesteld;
- Het BBP definieert bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met bestaande bouwhoogten, de opheffing ervan zal op dit vlak geen gevolgen hebben, aangezien de toepassing van het GSV deze kan vervangen;
- Het naleven van de geldende reglementen en bovenliggende plannen, samen met de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, zal ervoor zorgen dat ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier worden begeleid;
- De opheffing is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging.

## 4. ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE

De projecten bedoeld in het BBP zijn ontwikkeld, de wegen verbreed en de inplantingen en bouwvolumes vastgelegd.

De oppervlakte van het huizenblok bedraagt 11.520 m² en de bovengrondse bebouwde oppervlakte 13.115 m², zijnde 88%



1953 1987 2009 2021

Het BBP is gelegen aan de Nieuwstraat, ter hoogte van de kerk Onze-Lieve-Vrouw van Finisterrae en haar voorplein, de Blekerijstraat en Koolstraat, die in 2020 heringericht werden. Deze twee straten, loodrecht op de commerciële as, zijn voetgangerszones geworden op het gedeelte dat aansluit op de Nieuwstraat. De Blekerijstraat is gedeeltelijk overdekt door de verbinding tussen INNO en City 2

*Lokalisatie van de foto's*

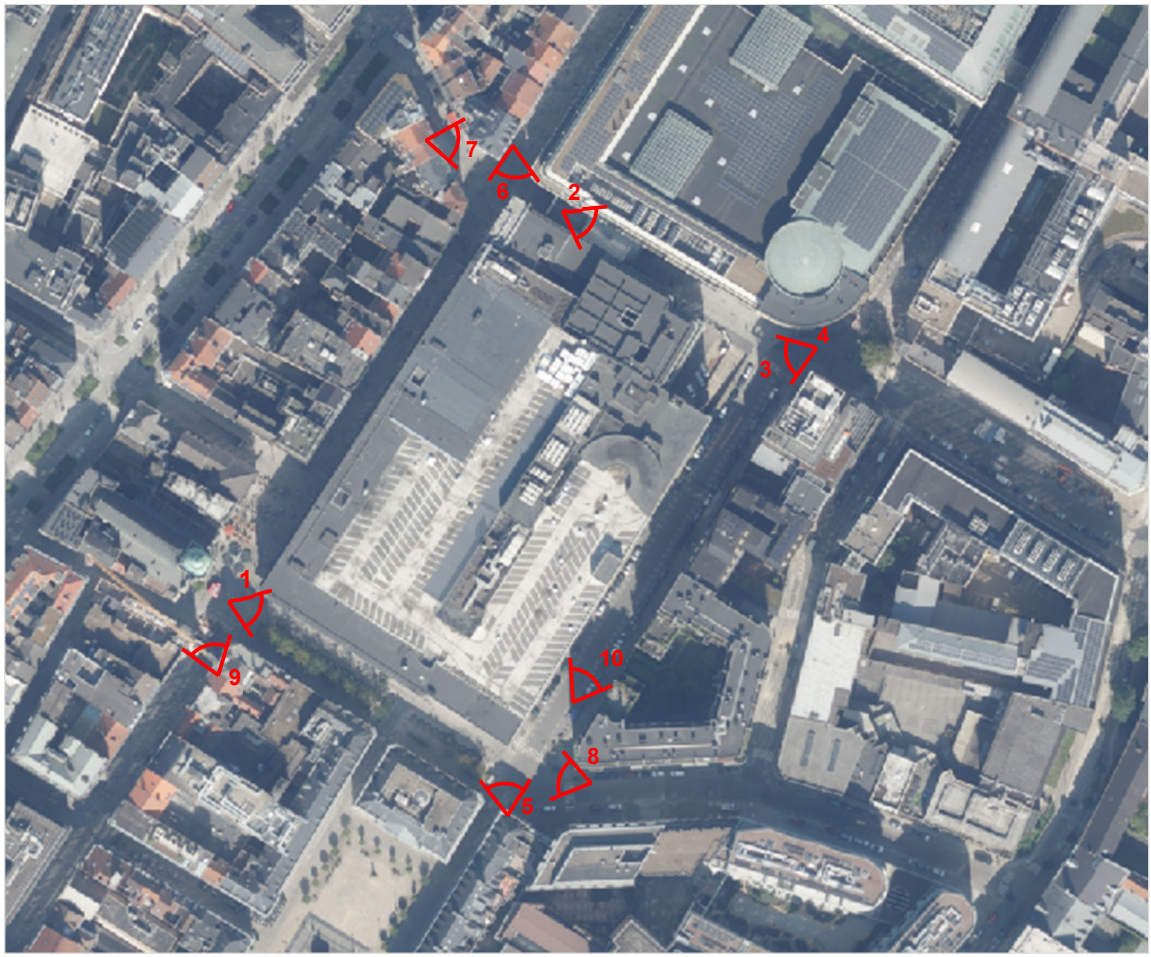


*Foto 1: Koolstraat*



*Foto 2: Blekerijstraat*



Alleen de Damborstraat is volledig toegankelijk voor verkeer en geeft toegang tot de parking. De inplanting van de gevels die achter de rooilijn liggen op de hoek Dambord/Blekerij, maakt de toegang voor leveranciers naar de opslagzone van INNO mogelijk.

*Foto 3 : Hoek Dambord/Blekerij*




De twee gebouwen die binnen het perimeter zijn ingeplant omvatten:

- Inno ("Galeria Inno"), de detailhandelszaak die werd herbouwd na de brand van de vroegere Innovation-winkels. Het beslaat een grondoppervlakte van 13.400 m², met een bouwhoogte van GLV+5. De oppervlakten zijn bestemd voor handel (33.765 m²) en opslag (19.012 m²);
- In hetzelfde gebouw, aan de Dambordstraat, bevindt zich de openbare parking met 780 plaatsen, verdeeld over 7 niveaus, waarvan het laatste openlucht op het dak van het geheel Inno-parking, beheerd door Q-Park;
- Het aanpalende gebouw langs de Blekerijstraat. Het gelijkvloers bevat commerciële units en de verbinding tussen City 2 en Inno. De verdiepingen en het gelijkvloers aan de Dambordstraat bevatten dienstlokalen, kantoren en opslag. De bouwhoogte varieert van GLV+4 (Blekerijstraat) tot GLV+6 (Dambordstraat).

*Foto 4 : Geheel Inno/Gebouw Blekerijstraat*



*Foto 5 : Hoek Dambordstraat/Koolstraat (parking)*



*Foto 6 : Hoek Blekerijstraat/Nieuwstraat (Inno)*



Het winkelcentrum City 2 beslaat het volledige huizenblok ten noorden van de perimeter. De toegang tot metro en premetro Rogier is ingericht in de ondergrond.

Ten zuiden van het BBP bevinden zich de gebouwen langs de Koolstraat, waaronder de geklasseerde gebouwen van het Martelaarsplein. De oppervlakten zijn bestemd voor kantoren (Rozenstraat en Koolstraat), handel in verband met de Nieuwstraat, en sporadisch voor huisvesting (verdiepingen Koolstraat 3-7).

*Foto 7 : Blekerijstraat (zicht vanuit de Nieuwstraat)*




*Foto 8 : Koolstraat (zicht richting Martelaarsplein)*



In het westen, het voorplein van de geklasseerde kerk Onze-Lieve-Vrouw van Finisterrae.

In het oosten, een gemengd huizenblok van meerdere gebouwen met een bouwhoogte van GSV+5 tot GSV+7, waaronder:

- Aan de zuidpunt, een geheel van 107 middenklasse woningen (Citydev) en 50 ondergrondse parkeerplaatsen;
- In het midden, een jeugdherbeg (Sleep Well) met 240 bedden, vergaderzalen en mogelijkheden voor sociale of educatieve activiteiten;
- In het noorden, kantoren en huisvesting, met een kinderdagverblijf en handel op het gelijkvloers.

*Foto 9 : Nieuwstraat (voorplein van de kerk van Finisterrae)*



*Foto 10 : Dambordstraat (woning)*



### 4.1. VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

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

### 4.2. ROOILIJNEN

Het BBP verordent nieuwe rooilijnen in verband met de uitbreiding van de wegen, en omvat twee rooilijnen die bij koninklijk besluit zijn verordend op 29/11/1853.

De opheffing van het BBP impliceert de verwijdering van de rooilijnen die door het BBP zijn verordend (aangeduid in groen). In geval van opheffing zal de goedkeuring van een nieuw rooilijnplan de in het BBP voorgeschreven rooilijnen kunnen bevestigen.

*Figuur 4: Rooilijnplan (CityGis)*




*Rooilijnen verordend door het BBP*

*Rooilijnen verordend bij KB op 29/11/1853*

### 4.3. MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

*Figuur 5: Erfgoed (CityGis)*




*Beschermd als monument*

*Vrijwaringzone*

*Wettelijke inventaris*

Register van het gevrijwaard erfgoed

Zoals te zien is op de kaart hiernaast, er is geen geklasseerde gebouwen binnen de perimeter van het BBP, noch vrijwaringszone.

In de directe nabijheid van het BBP identificeren we ons verschillende geklasseerd gebouwen en een vrijwaringszone:

- De kerk van Onze-Lieve-Vrouw van Finisterrae (24/12/1958);
- De gevels en bedakingen van al de gebouwen welke het Martelarenplein omringen, alsmede het centrale monument.
- De gevels en bedakingen van sommige gebouwen gelegen nabij het Martelarenplein, de 2 neoclassicistische huizen die Koolstraat 19 en 25 gelegen zijn (06/10/1963);
- De vrijwaringszone van het gebouw waarin de taverne "l'Espérance" zich bevindt, gelegen Finisterraestraat 1 (06/03/2008).

Wettelijke Inventaris

Dicht bij de perimeter zijn verschillende eigendommen opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Het bestemmingsplan voorziet een beperking van de hoogte van de nieuwe constructies in functie van hun omgeving en, volgend het goedkeuringsbesluit van het BBP, "*met respect voor de erfdienstbaarheden gelet op de geklasseerde site van het Martelaarsplein*".

Deze zijn echter niet opgenomen in het beschermingsbesluit van de gebouwen rond het Martelaarsplein. Deze erfdienstbaarheden komen ook niet voor in de atlas van de hoogtebeperkingen, die als analysebasis diende voor het eerste gewestplan van de Brusselse agglomeratie (1979)[1].

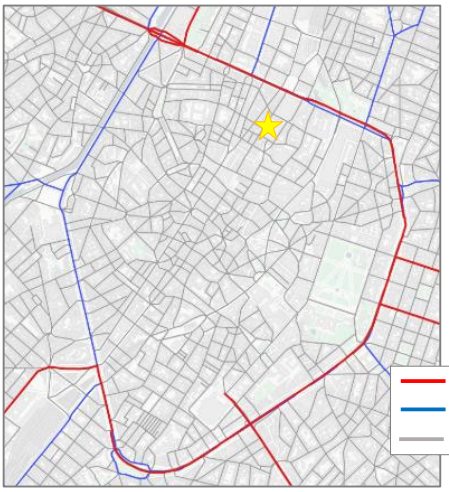
Men begrijpt echter dat deze beperkingen van de bouwhoogte tot doel hebben de voorrang van de gebouwen rond het Martelarenplein te behouden[2]:

### 4.4. MOBILITEIT

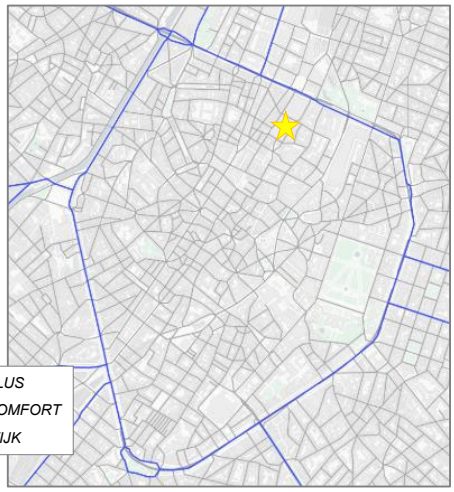
Auto's en vrachtwagen

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.

*Figuur 6 : MWS-auto's*




*Figuur 7 : MWS-vrachtwagen*



De implementatie in 2022 van het regionale mobiliteitsplan Good Move heeft de verkeersrichtingen in de Vijfhoek herzien.

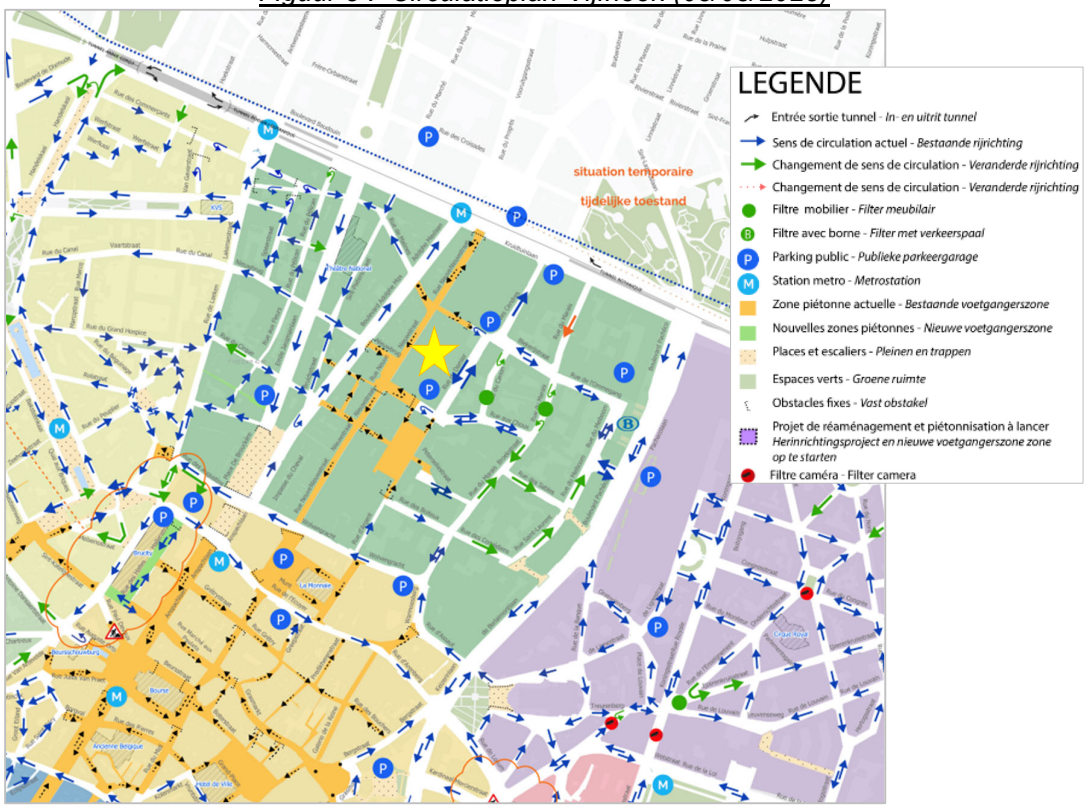
Verkeer is enkel toegestaan in de Dambordstraat, aan de uitgang van de parking Koolstraat en voor leveranciers die toegang hebben tot de opslagruimte Blekerijstraat.

De andere zones zijn voetgangerszones geworden op het gedeelte dat aansluit op de Nieuwstraat.

[1] *Zie uittreksel uit het tijdschrift « Brussel Erfgoed » nr. 36, online beschikbaar: https://erfgoed.brussels/ontdekken/publicaties/ons-tijdschrift-per-artikel/nr-36-gezichtspunten*

[2] *Het BBP "Martelaarsplein", dat gedeeltelijk het BBP "Damstraat en omgeving" heeft vervangen, bevat een voorschrift waarin staat dat "Hoe dan ook mag geen enkel gebouw vanaf Martelaarsplein zichtbaar zijn boven de daken van die plein".*

*Figuur 8 : Circulatieplan-Vijfhoek (03/03/2025)*

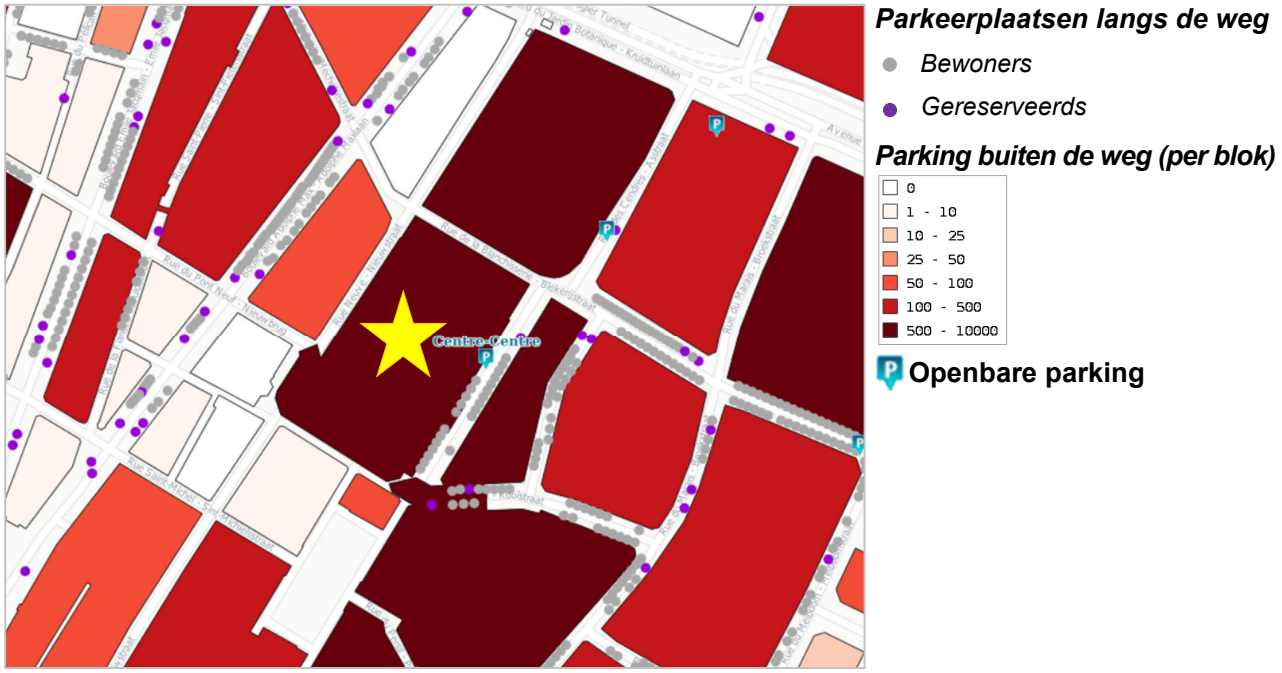



Parking

De openbare parking buiten de weg, gelegen binnen het BBP-gebied, biedt 580 plaatsen.

De Dambordstraat bevat parkeerplaatsen op de weg.

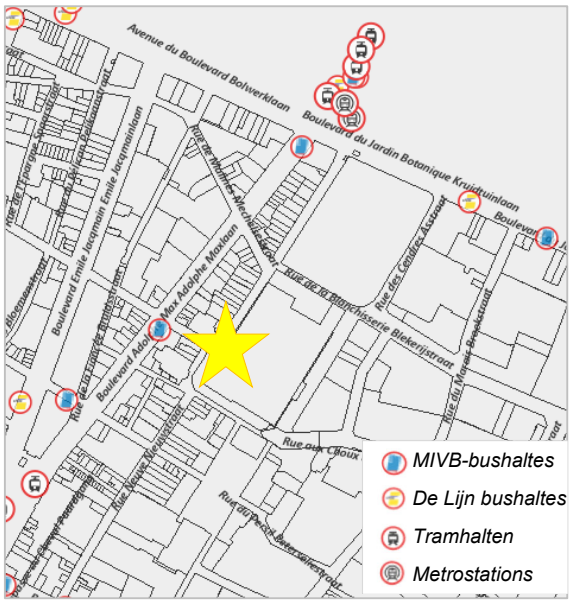
*Figuur 9 : Parking langs de weg en buiten de weg- Brussels Mobiliteit, Parking.brussels, 2022*



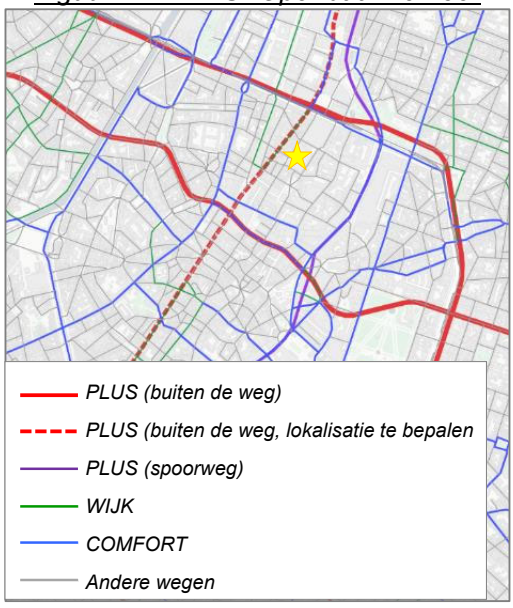

Openbaar vervoer

De kaart van de GSV over de toegankelijkheid van het openbaar vervoer verdeelt het gewest in drie zones: zone A (zeer goed bediend), zone B (goed bediend) en zone C (matig bediend). De perimeter van het BBP ligt in zone A. De nabijheid van bussen (De Lijn en MIVB), premetro- en metrolijnen is bevorderlijk voor de bereikbaarheid van de wijk. Het noordstation is bereikbaar in 10 minuten.

*Figuur 10 : Openbaar vervoer haltes*



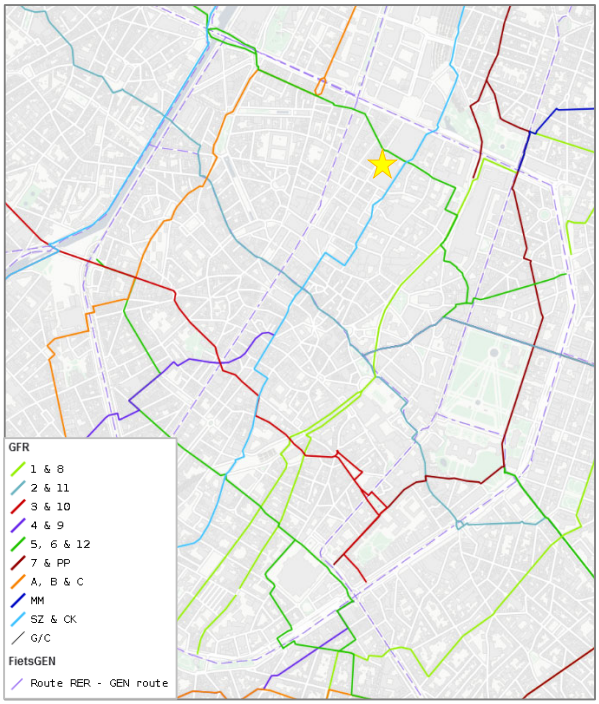

*Figuur 11 : MWS- Openbaar vervoer*



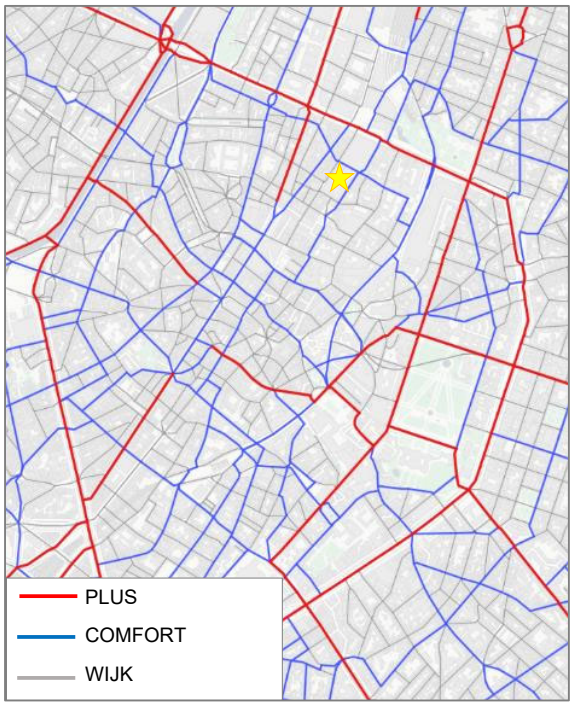

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) zijn de Adolphe Max- en Kruidtuinlaan opgenomen in de categorie "Plus". Wolvengracht en Pachecolaan zijn in de categorie "Comfort" opgenomen.

Fietsers

*Figuur 12 : GFR fiets en GEN (Mobigis)*




*Figuur 13 : MWS fietsen*



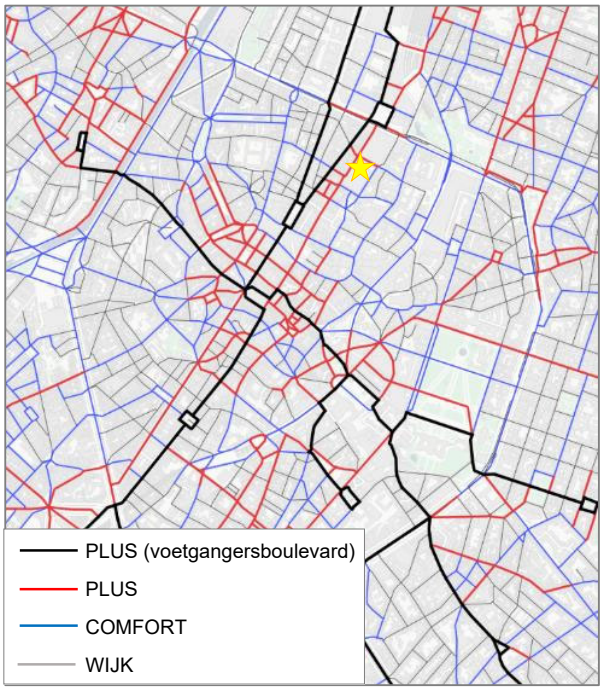

Twee gewestelijke fietsroutes lopen langs het perimeter en het GEN route ligt Emile Jacqmainlaan.

Voetgangers en PBM

*Figuur 14 : MWS-voetgangers*

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) is de Nieuwstraat opgenomen bij het type PLUS.

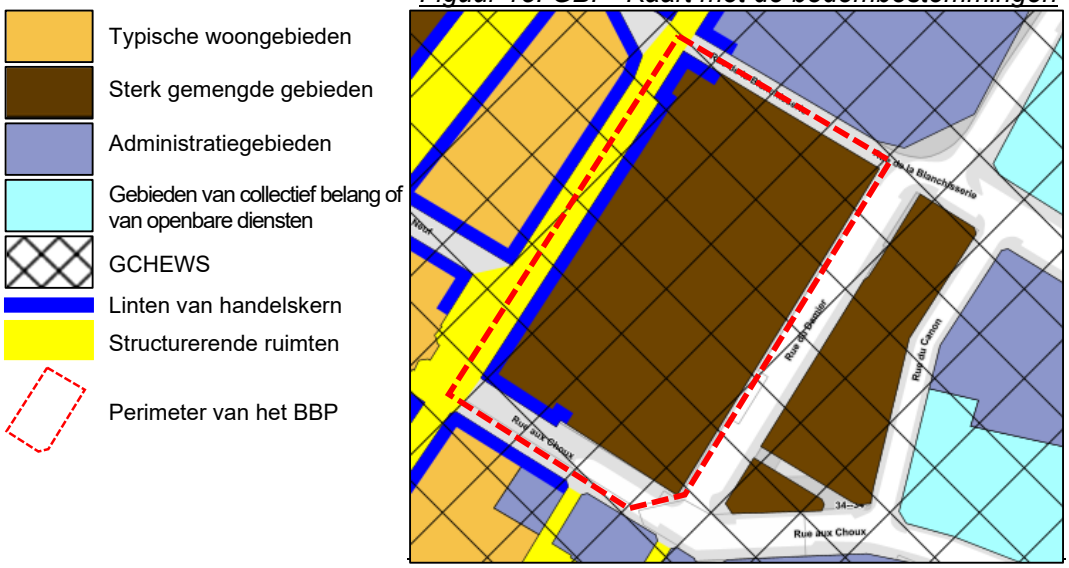
Ter herinnering: de Nieuwstraat en de loodrechte straten die de straat doorkruisen, werden eind 2020 heraangelegd.



# 5. VERGELIJKENDE ANALYSE

## 5.1. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN HET GBP

*Figuur 15: GBP- Kaart met de bodembestemmingen*




### 5.1.1. Toepasselijke voorschriften van het GBP

*5.1.1.1. Algemene voorschriften*

De volgende algemene voorschriften zijn prioritair van toepassing in alle gebieden, d.w.z. niettegenstaande de beperkingen en restricties die zijn vastgelegd in de specifieke voorschriften voor deze gebieden, zodat de essentiële doelstellingen van het GBP kunnen worden bereikt, met name:

→ *Art .0.2- lid 1: De aanleg van groene ruimten is zonder beperking toegelaten in alle gebieden, namelijk om bij te dragen tot de verwezenlijking van het groen netwerk.*

→ *Art. 0.9: Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraakwederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming vermeld in de bouw- of stedenbouwkundige vergunning die erop betrekking heeft niet overeenstemt met de voorschriften van het plan. Die handelingen en werken voldoen aan de volgende voorwaarden:*

- *zij verhogen de bestaande oppervlakte niet met meer dan 20% per periode van 20 jaar;*
- *zij nemen de stedenbouwkundige kenmerken van het huizenblok in acht;*
- *zij worden onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.*

*(…)*

→ *Art. 0.11: De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet worden overeenkomstig de verkregen vergunning. De vergunning kan worden verlengd, hernieuwd of gewijzigd met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunning.*

De volgende algemene voorschriften van het GBP zijn cumulatief van toepassing op de bijzondere Voorschriften. Meer bepaald wat betreft het BBP:

→ *Art .0.2- lid 2 : (…) wordt in de aanvragen om een stedenbouwkundig attest, stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m2 voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die*

*minstens 10% van die grondoppervlakte beslaan, daarin begrepen één of meer groene ruimten uit één stuk met een grondoppervlakte van 500 m2 elk.*

→ *Art .0.6: In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.*

→ *Art. 0.7: Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader (…)*

*5.1.1.2. Bijzondere voorschriften*

Het GBP specificeert de bestemming van huizenblokken naar primaire en secundaire activiteiten, waarbij de laatste beperkt zijn in toegestane vloeroppervlakte per functie en per project en/of gebouw (letterlijke voorschriften).

Het huizenblok dat binnen de perimeter van het BBP ligt wordt bedekt door een **sterk gemengd gebied** in het GBP, waarvan het programma in el-tabel BBP/GBP, *p. 22*, wordt samengevat.

*5.1.1.3. Gebieden in overdruk*

Zoals de hele Vijfhoek wordt het BBP door een ***Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing*** (*Art. 21*) bedekt. In dit gebied, "*wordt de wijziging van de bestaande feitelijke toestand van de bouwprofielen of van het aanzicht van de gevels die vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten zichtbaar zijn, onderworpen aan bijzondere voorwaarden, die het gevolg zijn van de noodzaak om de culturele, historische of esthetische eigenschappen van die perimeters te bewaren of te valoriseren, of de verfraaiing ervan te bevorderen, mede door de architecturale kwaliteit van de op te richten bouwwerken en installaties*". Vergunningsaanvragen met betrekking tot een onroerend goed gelegen in een GCHEWS zijn onderworpen aan het advies van de Overlegcommissie indien de aanvraag een wijziging inhoudt van de bouwprofielen of het aanzicht van de gevels die zichtbaar zijn vanaf voor het publiek toegankelijke ruimten.

Een ***lint voor handelskern*** (*Art. 22*) loopt langs de Nieuwstraat, een deel van Blekerij- en Koolstraten. Het bijbehorend programma wordt in tabel BBP/GBP, *p. 22*, samengevat

*5.1.1.4. Structurerende ruimte*

"*Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap. Bovendien moeten de structurerende ruimten met bomen op een continuë en regelmatige wijze worden beplant*".

*5.1.1.5. Woordenlijst*

(…)

*Handelszaak: Al de lokalen, toegankelijk voor het publiek, waarin diensten worden verleend of roerende goederen worden verkocht, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen.*

*Groothandel: Al de lokalen waarin roerende goederen in grote hoeveelheden worden verkocht aan kleinhandelaars, met inbegrip van de bijbehorende kantoren en lokalen.*

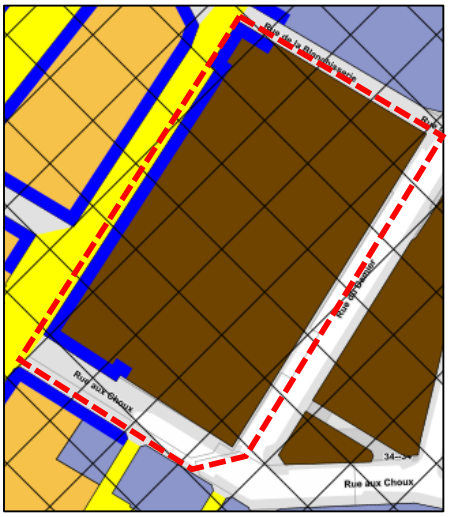
*Grote speciaalzaken: Handelszaak met een oppervlakte van 500 m² en meer waarvan de activiteit bestaat in dienstverlening of de verkoop van roerende goederen en die tot een gespecialiseerde sector behoort, met uitsluiting van de voedingssector.*

*(…)*

*Figuur 16: Bestemmingsplan van het BBP*



*Figuur 17: Kaart met de bodembestemmingen*




5.1.2. De gebruikte concepten

Alvorens het BBP en het GBP te vergelijken, moet worden opgemerkt dat de het BBP niet zelf de concepten definieert die het gebruikt en dat het vóór het gewestplan van de Brusselse agglomeratie is aangenomen. In dat geval moet worden verwezen naar de huidige betekenis van de gebruikte termen, die vervolgens moeten worden vertaald aan de hand van de begrippen van het GBP (*zie de verklarende omzendbrief over de impliciete opheffingsregeling*).

Er zij op gewezen dat dit interpretatiewerk, dat bij elke aanvraag om een bouwvergunning moet worden verricht, een bron van rechtsonzekerheid is, die met de opheffing van het BBP zal verdwijnen.

De term "handel" zoals hij in 1969 werd gedefinieerd, kan worden opgevat als equivalent van het huidige, ruimere begrip, dat "handelszaak" "groothandel" en "grote speciaalzaken" omvat.

De term "stapelplaatsen" in et BBP , kan vandaag worden opgevat als "opslagplaats ondergeschikt aan handelszaken".

We vergelijken, hieronder, de bijzondere voorschriften van het GBP met de voorschriften van het BBP.

5.1.3. Analyse

Met betrekking tot de algemene voorschriften van het GBP

De volgende voorschriften **zijn cumulatief van toepassing** met die van het BBP in de perimeter:

- Projecten die betrekking hebben op een grondoppervlakte van minstens 5.000 m² voorzien in de instandhouding of de aanleg van groene ruimten die minstens 10 % van die grondoppervlakte beslaan… (art.0.2);
- Handelingen en werken verbeteren, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken (art.0.6);

- Voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen worden toegestaan als aan de voorwaarden van artikel 0.7 van het GBP is voldaan (verenigbaarheid met de hoofdbestemming van het gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader).

De volgende voorschriften **zijn voornamelijk van toepassing** op die van het BBP in de perimeter:
- Er mogen verbouwingswerken, zware renovatiewerken of afbraakwederopbouwwerken worden uitgevoerd aan bestaande gebouwen waarvan de bestemming (…) of (…) waarvan het geoorloofd gebruik niet overeenstemt met de voorschriften van het plan (art. 0.9);
- De uitbating van de installaties waarvoor een milieuvergunning vereist is en die noodzakelijk zijn voor een bestemming die niet overeenstemt met de voorschriften van het plan, mag voortgezet (…), verlengd, hernieuwd of gewijzigd (worden) met inachtneming van de reglementering betreffende de milieuvergunning (art. 0.11).

Met betrekking tot de bijzondere voorschriften van het GBP (Sterk gemengd gebied)

*Tabel - Controle van de overeenstemming van voorschriften van het BBP met de bijzondere voorschriften van het GBP*

<table>
<tr><th></th><th>BBP</th><th colspan="2">GBP- Sterk gemengde gebieden<br>(vloeroppervlakte per project en per gebouw)</th></tr>
<tr><td>Huisvesting</td><td rowspan="3">Niet toegestaan</td><td colspan="2" rowspan="3">Hoofdbestemmingen op het hele huizenblok.<br>Totaal [productieactiviteiten + voorzieningen + kantoren] ≤ 1.500 m² waarvan kantoren ≤ 1.000 m²<br>Meer dan 1.000 m² kantoren ≤ 3.500 m² als (1)</td></tr>
<tr><td>Productieactiviteiten</td></tr>
<tr><td>Voorzieningen</td></tr>
<tr><td>Kantoren</td><td>Toegestaan</td><td colspan="2">Meer dan 3.500 m² kantoren na SRO<br>↗ productieactiviteiten als (1)</td></tr>
<tr><td>Handelszaak</td><td rowspan="3">Toegestaan</td><td><u>Buiten LHK</u><br>Op het glv, en tot +1 als (2)<br>Max 200 m²<br>Meer dan 200 m² en indien (1)<br>Max 5.000 m² als BBP</td><td><u>Binnen LHK</u><br>Op het glv, en tot verdiepingen als (2)<br>Max 1.000 m²<br>Max 2.500 m² als (2)<br>Meer dan 2.500 m² als continuïteit van de huisvesting en,<br>- ofwel BBP<br>- ofwel hergebruik van een leegstand gebouw na SRO</td></tr>
<tr><td>Groothandel</td><td colspan="2">Op het glv, en tot +1 buiten LHK als (2), en tot verdiepingen binnen LHK als (2)<br>Max 500 m²<br>Max 2.500 m² als (1)<br>Max 5.000 m² als BBP</td></tr>
<tr><td>Grote speciaalzaken</td><td colspan="2">Max 3.500 m² na SRO<br>Meer dan 3.500 m² als BBP</td></tr>
<tr><td>Hotelinrichting</td><td>Niet toegestaan</td><td colspan="2">Max 80 kamers<br>Meer dan 80 en ≤ 150 kamers na SRO<br>Meer de 150 kamer als BBP</td></tr>
</table>

| | BBP | GBP- Sterk gemengde gebieden (vloeroppervlakte per project en per gebouw) |
|---|---|---|
| Bijzondere voorwaarde (GBP):<br>(1) Motivering wegens economische en sociale redenen, de plaatselijke omstandigheden het toelaten zonder het gemengd karakter van het gebied in het gedrang te brengen en na SRO<br>(2) De plaatselijke omstandigheden het toelaten en na SRO | | |
| Algemene voorwaarde (GBP) :<br>- De stedenbouwkundige kenmerken stroken met die van het omliggend stedelijk kader => Wijzigingen onderworpen aan SRO<br>- Verenigbaarheid met de huisvesting | | |

Het BBP wordt impliciet opgeheven in zover het, met uitzondering van kantoren, de uitvoering van de hoofdbestemming van het sterk gemengd gebied (huisvesting, productieactiviteiten en voorzieningen) niet toestaat. Bijgevolg zijn huisvesting, productieactiviteiten, voorzieningen en kantoren toegestaan binnen de perimeter onder de voorwaarden van het sterk gemengd gebied van het GBP.

Het BBP activeert de mogelijkheid, voorzien in het GBP, om de vloeroppervlakte van commerciële activiteiten als volgt te verhogen (per project en per gebouw):
- Meer dan 3.500 m² voor grote speciaalzaken;
- Tot 5.000 m² voor handelszaken of/en groothandel (op voorwaarde dat de continuïteit van de huisvesting in het lint van handelskern verzekerd is, vanaf 2.500 m² handelszaak).

Het B.B.P. is restrictiever dan G.B.P omdat het geen hotelinrichtingen toelaat.

Conclusie:
- Huisvesting, kantoor, productieactiviteiten en voorzieningen zijn toegelaten onder de voorwaarden van het sterk gemengd gebied van het GBP en met inachtneming van de algemene voorschriften (artikelen 0.2, 0.6 en 0.7, hierboven);
- De vloeroppervlakte bestemd voor handel kan worden verhoogd:
  - Tot 5.000 m² per project en per gebouw buiten het lint voor handelskern;
  - Meer dan 2.500 m² per project en per gebouw langs de Nieuwstraat (binnen het lint voor handelskern) op voorwaarde dat de continuïteit van de huisvesting verzekerd is.
- De vloeroppervlakte bestemd voor groothandel kan worden gebracht tot 5.000 m² per project en per gebouw;
- De vloeroppervlakte bestemd voor grote speciaalzaken kan worden gebracht tot meer dan 3.500 m² per project en per gebouw;
- De hotelinrichtingen zijn niet toegestaan.

Er wordt herinnerd dat er binnen de perimeter geen huisvesting, geen kantoren (behalve bijhorende kantoren van de handelszaken) en geen productieactiviteiten zijn.

### 5.1.4. Impact van de opheffing op het niveau van de bestemmingen

De opheffing zal de juridische onzekerheid wegnemen die verband houdt met de interpretatie van de handelstypes vermeld in de voorschriften van het BBP.

Huisvesting, kantoor, productieactiviteiten en voorzieningen blijven de hoofdbestemmingen, toegelaten onder de voorwaarden van het sterk gemengd gebied van het GBP, en met inachtneming van de algemene voorschriften.

In geval van opheffing, en behalve bij toepassing van de vrijwaringsclausule (art. 0.9 van het GBP), zullen de toelaatbare commerciële oppervlakten worden verminderd. Indien aan de voorwaarden voor

het bereiken van de maximale oppervlakten wordt voldaan, zijn handelszaken toegestaan binnen de volgende limieten (per project en per gebouw):
- 1.000 m² buiten LHK en 2.500 m² binnen LHK (langs de Nieuwstraat);
- 2.500 m² voor groothandel;
- 3.500 m² voor grote speciaalzaken.

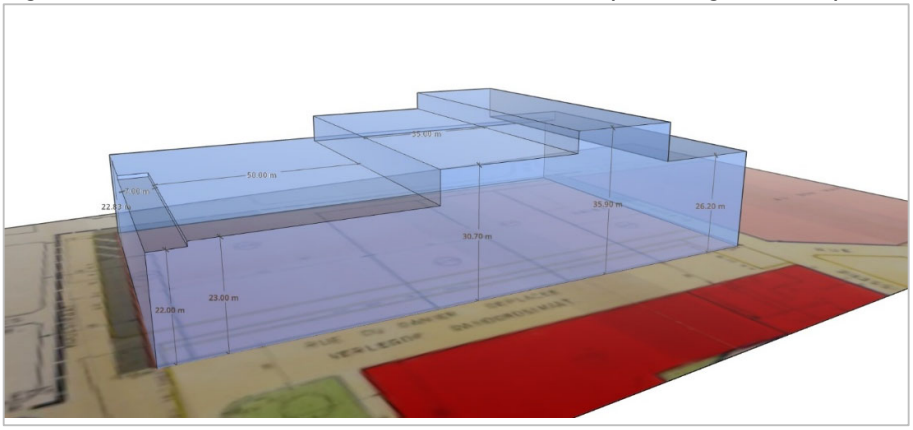
Hotelinrichtingen, die vóór de opheffing niet zijn toegestaan, zullen worden toegelaten onder de voorwaarden van het GBP, met een maximum van 150 kamers.

Concluderend zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing verduidelijken van de elementen van het BBP die strijdig zijn met het GBP, de commerciële oppervlakten beperken terwijl de momenteel voor handel bestemde oppervlakten behouden blijven (art. 0.9), en de mogelijkheid openen om hotelinrichtingen te ontwikkelen (maximum 150 kamers)

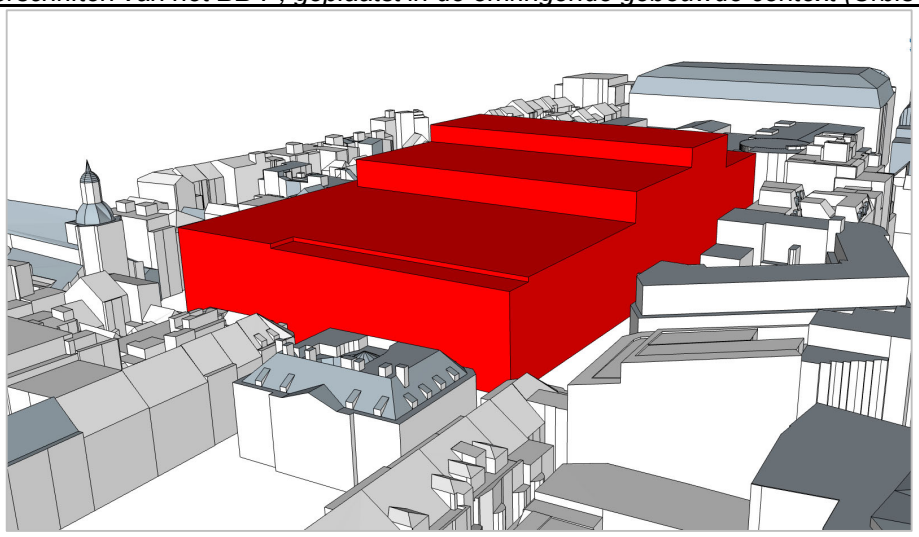
## 5.2. VERGELIJKENDE ANALYSE VAN DE VOORSCHRIFTEN VAN HET BBP EN DE GSV

### 5.2.1. Analyse

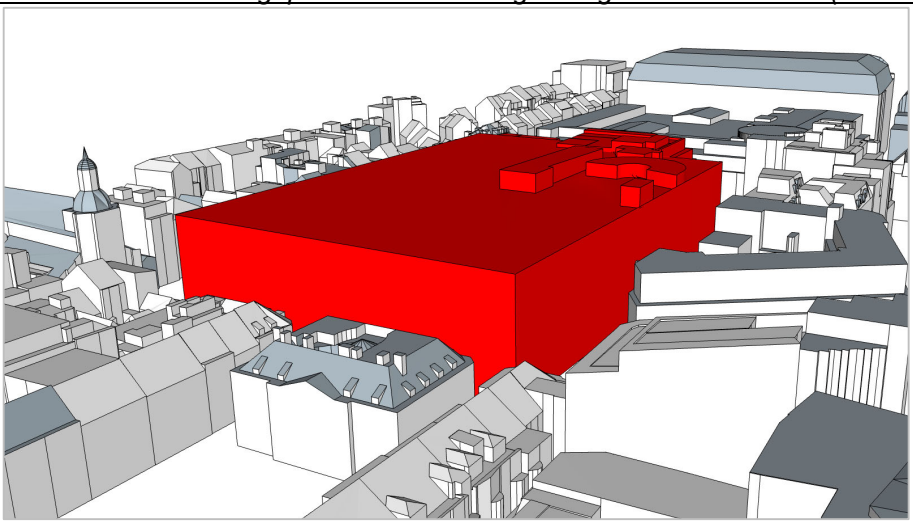
*Figuur 18: Voorschriften van het BBP betreffende plaatsing en bouwprofiel*




*Figuur 19: Voorschriften van het BB¨P, geplaatst in de omringende gebouwde context (Urbis oktober 2025)*



*Figuur 20: Bestaande constructies geplaatst in de omringende gebouwde context (Urbis oktober 2025)*



| | BBP | GSV |
|---|---|---|
| ***Plaatsing*** | Geen voorschriften. | Op de rooilijn of op de bouwlijn. |
| ***Hoogte*** | Vijf maximale hoogtes, gelegen tussen 39 en 52,90 meter ten opzichte van het zeeniveau. Aangezien het trottoir zich op een hoogte van ongeveer 17 meter bevindt, maakt (*zie Figuur 18*)***Erreur ! Source du renvoi introuvable.*** het mogelijk om de voorgeschreven hoogten te visualiseren. | De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. |
| ***Diepte*** | Geen voorschriften. | De GSV regelt de diepte van de aangrenzende gebouwen ten opzichte van die van naburige gebouwen, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. |

In feitelijke situatie, de hoogten van de gebouwen op het huizenblok dat door het BBP wordt bestreken, variëren tussen 20 meter in het zuiden (kant Martelaarsplein) en 25 meter in het noorden (kant City 2), met enkele technische elementen in het midden van het dak die 27 meter bereiken, wat lager is dan wat het BBP toestaat (*zie Figuur 19*).

De omliggende gebouwen zijn minder hoog of hebben een hoogte dat vergelijkbaar is met dat van de gebouwen binnen de perimeter van het BBP (*zie Figuur 20*). Om precies te zijn, de omliggende gebouwen hebben aan 3 zijden een identieke of lagere hoogte en zijn iets hoger in het noordoosten, op de hoek van Dambord/Blekerij.

### 5.2.2. Impact van de opheffing op de kwaliteit van de gebouwen en hun omgeving

De toepassing van het GSV zal het behoud van hoogten mogelijk maken die globaal vergelijkbaar zijn met de bestaande hoogten op het huizenblok en in de omgeving, met een beperkte mogelijkheid om de hoogte licht te verhogen op de hoek van de Dambord- en de blekerijstraat, zonder echter de maximale hoogte toegestaan in het BBP te overschrijden.

# 6. ANALYSE VAN CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE MOGELIJKE AANZIENLIJKE EFFECTEN VAN PLANNEN

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

## 6.1. DE MATE WAARIN HET BETREFFENDE PLAN EEN KADER BIEDT VOOR ANDERE PROJECTEN OF ACTIVITEITEN

In geval van opheffing van het BBP zullen de bestaande reglementen en stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO en het GemOP, zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. elk project moet beantwoorden aan het begrip "goede ruimtelijke ordening".

Bij afwezigheid van dit BBP zullen deze plannen en reglementen een kader bieden voor vergunningsaanvragen, acties en werkzaamheden in dit bouwblok.

## 6.2. DE MATE WAARIN HET PLAN INVLOED HEEFT OP ANDERE PLANNEN OF PROGRAMMA'S, MET INBEGRIP VAN DEGENE DIE DEEL UITMAKEN VAN EEN GEHIËRARCHISEERD GEHEEL

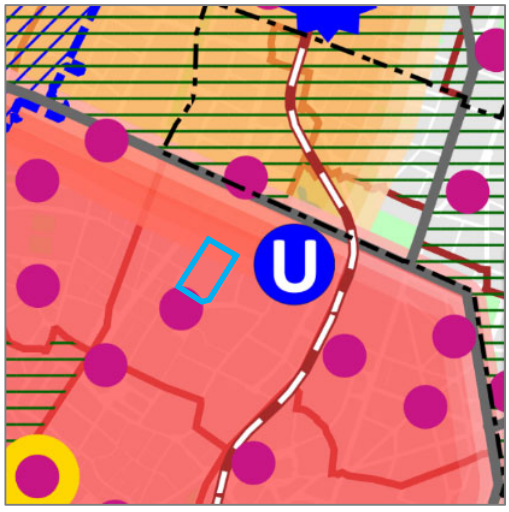
Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP, het GemPDO en het GPDO respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

### 6.2.1. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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

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

*Figuur 21: GPDO- Kaart 1. Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel*

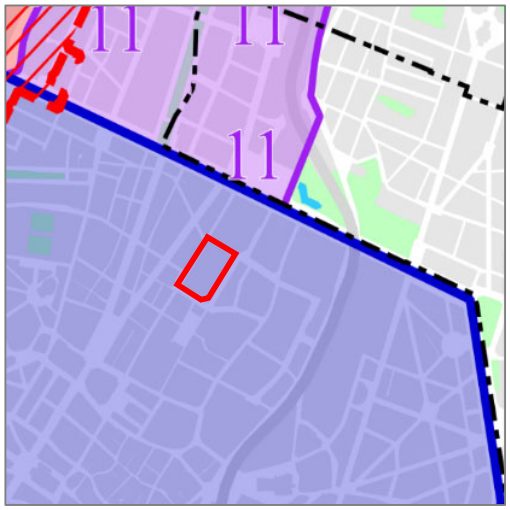



- In het hyperstadscentrum
- In het Wijkcentrum "Martelaars"
- Dicht bij een universitaire pool (Campus Centrum)

In de nabijheid zien we sociaalgeografische zwakke ruimtes (zuidwestelijke vijfhoek en Noordwijk).

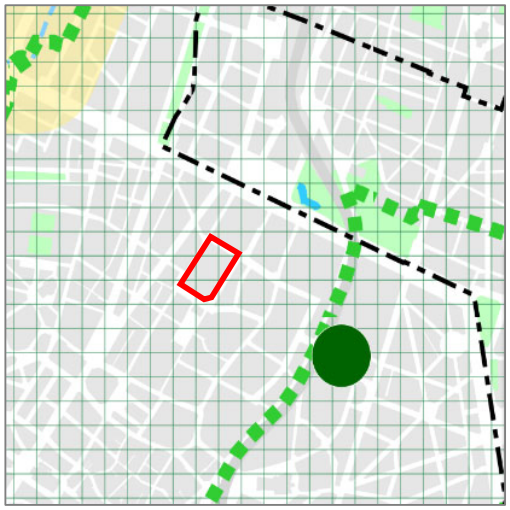
De Noord-Zuidverbinding loopt onder Pachecolaan.

*Figuur 22: GPDO- Kaart 2. Grote grondeserves*



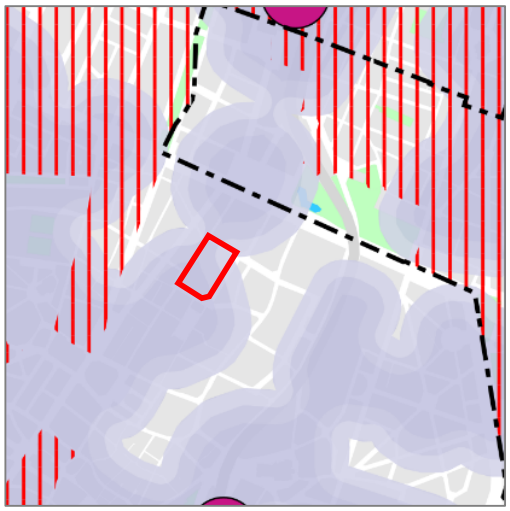

In een zone van grote grondreserve

*Figuur 23: GPDO- Kaart 3. Groen en blauw netwerk*



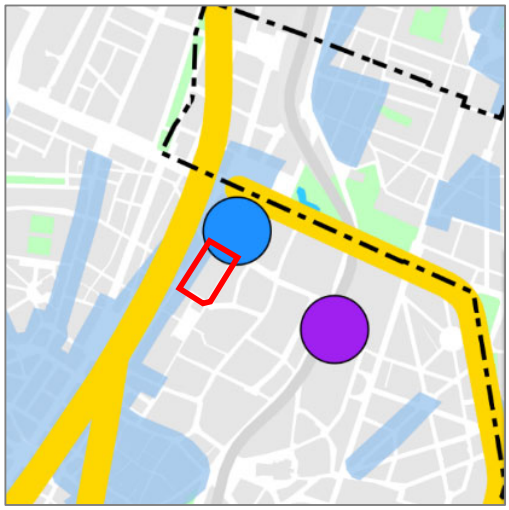
- In een prioritaire zone voor begroening: er bestaat een groot tekort aan publieke en private groenvoorzieningen, terwijl de bevolkingsdichtheid er hoog is. Het doel, in die zone, is noodzakelijk om zoveel mogelijk nieuwe groene ruimten tot stand te brengen door in te zetten op de herwaardering van restgebieden, binnenterreinen van bouwblokken, daken en gevels.
- In de nabijheid van de groene verbinding langs de Pachecolaan
- In de nabijheid van een site die waarschijnlijk een nieuwe groene ruimte zal bieden (site van het Rijksadministratief Centrum).

*Figuur 24: GPDO- Kaart 4. Openbare ruimte en stadsvernieuwing*



- Binnen een bestaande lokale identiteitskern
- Buiten stadsvernieuwingsgebied

*Figuur 25: GPDO- Kaart 5. Economische ontwikkeling*



- Langs een lint voor handelskern (Niewstraat)
- Dicht bij 2 Economische ontwikkelingsassen: "as Noordwijk-Centrumlanen-Bovenstad", en "de Kleine Ring Oost"
- Dicht bij het Campus Centrum

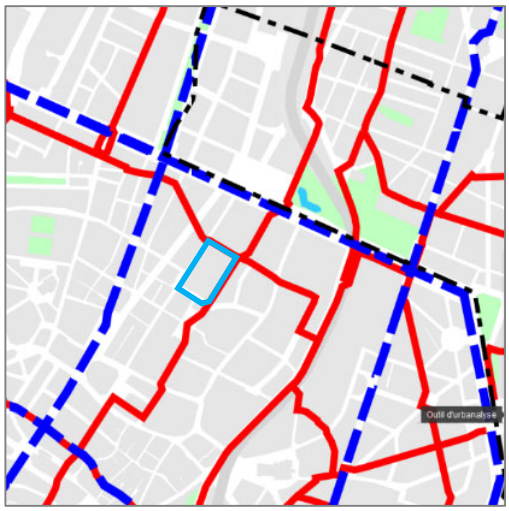
*Figuur 26: GPDO- Kaart 6. Structurerende mobiliteitsnetwerken*



- Verbonden met 3 openbaar hoge capaciteitsvervoerlijnen (pre-metro, metro en spoorweg)
- Verbonden een met mobiliteitscorridor (kleine ring)

De perimeter is goed bereikbaar.

*Figuur 27: GPDO- Kaart 7. Fietsnet*



- Verbonden met Gewestelijke fietsroutes (GFR)
- Dicht bij Fiets-GEN

=> De opheffing van het BBP doet geen afbreuk aan de realisatie van de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GDPO.

### 6.2.2. Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Wat de bestemmingen betreft, blijkt uit de gedetailleerde vergelijkende analyse (*zie punt 5.1. Vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en het GBP*) het volgende:

Huisvesting, productieve activiteiten, voorzieningen en kantoren blijven toegestaan onder de voorwaarden van het GBP. De commerciële activiteiten die vóór de opheffing waren toegestaan, blijven toegestaan krachtens de vrijwaringsclausule. Hotels zullen worden toegelaten binnen het BBP-gebied onder de voorwaarden van het GBP, met een maximum van 150 kamers.

Conclusie: De opheffing van het BBP zal de impliciete opheffing verduidelijken van de elementen van het BBP die strijdig zijn met het GBP, kan de commerciële oppervlakten beperken indien de huidige handelszaken plaatsmaken voor andere activiteiten, of ze behouden in het tegenovergestelde geval. En ze zal de mogelijkheid bieden om hotels van maximaal 150 kamers te ontwikkelen. Ze zal dus een grotere gemengdheid mogelijk maken.

### 6.2.3. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO)

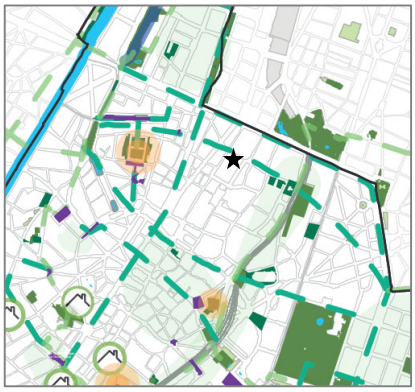
Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat het Gemeentelijk Ontwikkelingsplan (02/12/2004) wijzigt, werd op 7 november 2024 goedgekeurd door de Gewestelijke Regering.

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

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

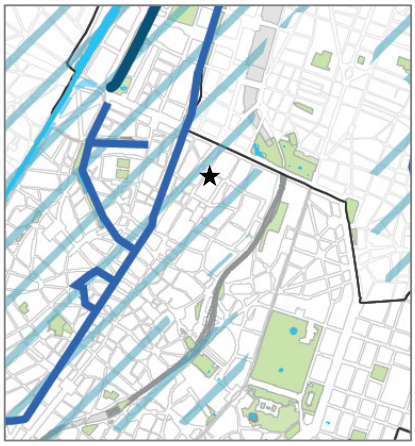
Op de kaarten met de **visie van de Stad tegen 2050** (doelstellingen die tegen die datum moeten worden bereikt) wordt, met name, de perimeter weergegeven in:

★ *Lokalisatie BBP*



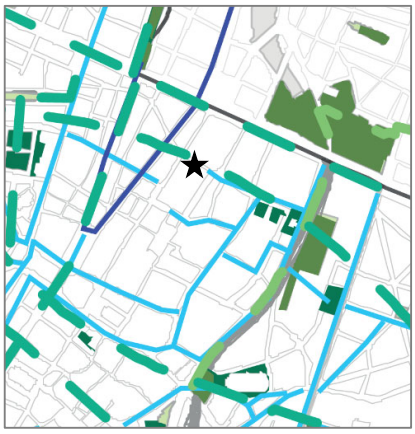
**Een Stad die ademt- Groen netwerk**

Blekerijstraat bevindt zich langs een groene continuïteit.



### Een Stad die ademt- Blauw netwerk

Het BBP bevindt zich in natte landschapsinvloedszone.



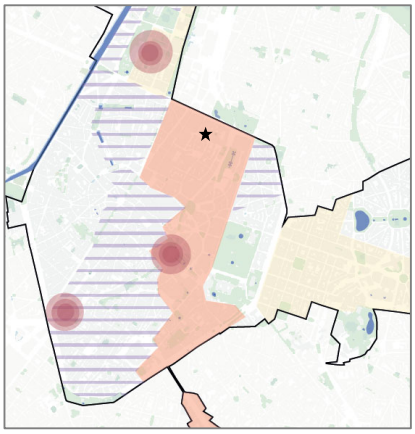
### Een Stad die ademt- Veerkrachtig netwerk

Blekerijstraat bevindt zich langs een "*Groene continuïteit*" en in het "*Coherent en inclusief netwerk van de openbare ruimte*".



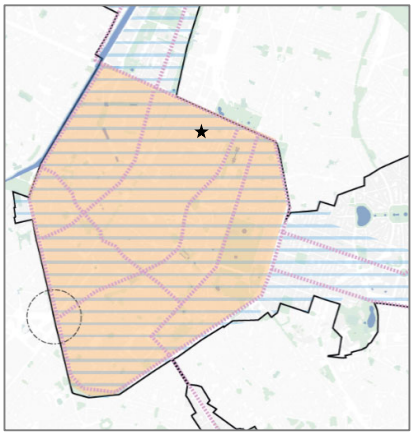
### Een Stad die evolueert- Stadsontwikkeling (1)

Het BBP bevindt zich in "*Prioritair waterbeheergebied*".



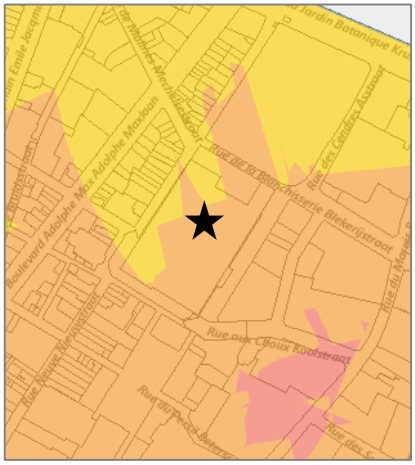
### Een open en solidaire Stad- Aanbod van betaalbare huisvesting

Het BBP bevindt zich in "*Prioritair gebied voor de omvorming van kantoren in woningen*".



## Een Stad die beweegt- Stadslogistiek en parkings

Het BBP bevindt zich in "*Logistieke ecozone"* en in "*Prioritair gebied voor projecten inzake de bundeling van parkings"*.



## Een Stad van nabijheid

De V10-min tool toont een totaalscore van 78%..

| Score total | Environnement | Vivre ensemble | Economie | Mobilité |
|---|---|---|---|---|
| 7.8/10 | 6.7/10 | 6.8/10 | 8.6/10 | 9/10 |
| Bien | Bien | Bien | Très bien | Très bien |

**De volgende voorzieningen en diensten liggen op wandelafstand :**

- Leefruimte
- Glasbol
- Groene ruimte: Macro
- Speeltuin
- Buurtcompostplek
- Kringwinkel, repaircafé
- Groene ruimte: Meso
- Groene ruimte: Micro

- Franstalige lagere school
- Franstalige academie
- Consultaties van ONE
- Openbare wifi
- Huisarts
- Medisch centrum
- Nederlandstalige middelbare school
- Ontmoetingsplek voor senioren
- Volwassenenonderwijs
- Administratieve dienst
- Alfabetiseringslessen
- Wooncentrum voor senioren
- Openbaar zwembad
- Theater, bioscoop of concertzaal
- OCMW
- Franstalige kleuterschool
- Franstalige middelbare school
- Huiswerkklas
- Gesubsidieerde Franstalige crèche of onthaalouder
- Franstalige bibliotheek
- Gesubsidieerde Nederlandstalige crèche of onthaalouder
- Nederlandstalige bibliotheek
- Consultaties van Kind & Gezin
- Onthaalbureau voor nieuwkomers
- Algemeen ziekenhuis
- Centrum voor gezinsplanning

- Kruidenier
- Post- of afhaalpunt
- Apotheek
- Wasserette
- Café, bar of theesalon
- Supermarkt
- Geldautomaat
- Bakkerij
- Slagerij
- Mutualiteit

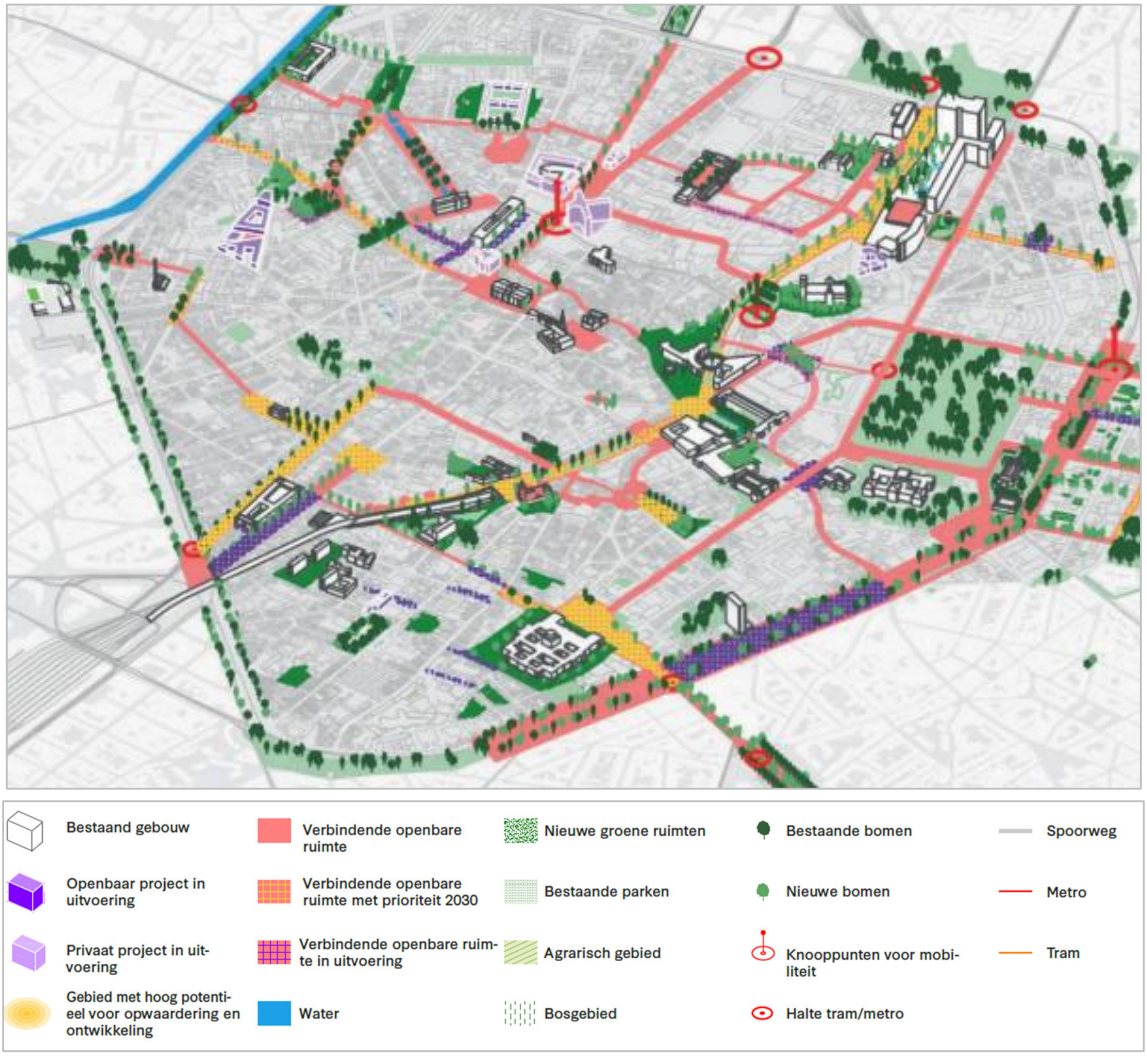
- Tramhalte
- Bushalte
- Fietsbox
- Villo-station
- Metrohalte
- Cambio-station
- NMBS-station
- Veilige parking voor fietsen

**De volgende voorzieningen en diensten liggen niet op wandelafstand :**

- Buurtmoestuin
- Openbare computerruimte
- Buurthuis
- Nederlandstalige academie
- Franstalig cultureel centrum
- Nederlandstalig cultureel centrum
- Franstalige spelotheek
- Nederlandstalige spelotheek
- Huis voor het Kind
- Jeugdcentrum
- Nederlandstalige kleuterschool
- Voedselmarkt
- Nederlandstalige lagere school
- Niet-gesubsidieerde Franstalige crèche of onthaalouder
- Niet-gesubsidieerde Nederlandstalige crèche of onthaalouder
- Sportinstallatie in de openbare ruimte
- Sporthal
- Multifunctionele sportzaal
- Specifieke sportzaal
- Sportterrein

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

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




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

## 6.3. DE AFSTEMMING TUSSEN HET PLAN EN DE INTEGRATIE VAN DE MILIEUOVERWEGINGEN, MET NAME GERICHT OP HET BEVORDEREN VAN DUURZAME ONTWIKKELING

Aangezien het plan dateert van 1969, het bevat geen milieuoverwegingen en de opheffing ervan zal dan geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling.

De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

## 6.4. DE MILIEUVRAAGSTUKKEN IN VERBAND MET HET PLAN

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.

### 6.4.1. Stedenbouw

De bestemmingen

*Zie punt 5.1. Vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en het GBP.*

De opheffing zal de juridische onzekerheid wegnemen die verband houdt met de interpretatie van de handelstypes vermeld in de voorschriften van het BBP.

Aangezien het BBP werd goedgekeurd vóór het GBP, is het regime van impliciete opheffing van toepassing. Dit maakt het mogelijk om de hoofdfuncties van het sterk gemengd gebied, zoals voorzien door het GBP maar niet toegestaan door het BBP, toe te voegen, namelijk: huisvesting, productieactiviteiten, voorzieningen en kantoren. Deze functies zijn toegelaten onder de voorwaarden van het sterk gemengd gebied van het GBP, en met inachtneming van de algemene voorschriften.

In geval van opheffing, en behalve bij toepassing van de vrijwaringsclausule (art. 0.9 van het GBP), zullen de toelaatbare commerciële oppervlakten worden verminderd. Indien aan de voorwaarden voor het bereiken van de maximale oppervlakten wordt voldaan, zijn handelszaken toegestaan binnen de volgende limieten (per project en per gebouw):
- 1.000 m² buiten LHK en 2.500 m² binnen LHK (langs de Nieuwstraat);
- 2.500 m² voor groothandel;
- 3.500 m² voor grote speciaalzaken.

Hotelinrichtingen, die vóór de opheffing niet zijn toegestaan, zullen worden toegelaten onder de voorwaarden van het GBP, met een maximum van 150 kamers.

Concluderend zal de opheffing van het BBP de impliciete opheffing verduidelijken van de elementen van het BBP die strijdig zijn met het GBP, de commerciële oppervlakten beperken terwijl de momenteel voor handel bestemde oppervlakten behouden blijven (art. 0.9), en de mogelijkheid openen om hotelinrichtingen te ontwikkelen (maximum 150 kamers).

De opheffing zal dus een grotere gemengdheid van functies mogelijk maken op schaal van het huizenblok.

De fysieke eigenschappen

*Zie punt 5.2. Vergelijkende analyse van de voorschriften van het BBP en de GSV*

De toepassing van het GSV zal het behoud van hoogten mogelijk maken die globaal vergelijkbaar zijn met de bestaande hoogten op het huizenblok en in de omgeving, met een beperkte mogelijkheid om de hoogte licht te verhogen op de hoek van de Dambord- en de blekerijstraat, zonder echter de maximale hoogte toegestaan in het BBP te overschrijden.

### 6.4.2. Erfgoed en erfdienstbaarheden

*Zie punt 4.3. Monumenten en landschappen*

Deze elementen zullen ook bijdragen tot het behoud van de voorrang van de gebouwen rond het Martelaarsplein.

De opheffing van het BBP zal dus geen impact hebben op het vlak van het erfgoed.

### 6.4.3. Mobiliteit

De opheffing van het BBP zal geen gevolgen hebben op de mobiliteit of de vraag naar parkeerplaatsen.

### 6.4.4. Sociaal en economische luik

De opheffing van het BBP, die hotels binnen het perimeter toelaat, kan werkgelegenheid in de hotelsector genereren.

### 6.4.5. Andere domeinen

Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot bodem, ondergrond of over waterproblemen, fauna, flora, geluid, energie of afval. De volgende voorschriften van het GBP en de GSV maken het mogelijk om de impact van projecten op bodem, ondergrond, water, fauna en flora, efficiënter te beperken dan het BBP.

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

De huidige plannen en reglementeringen inzake leefmilieu maken het mogelijk om het geïntegreerde beheer van regenwater te verbeteren en passende oplossingen te vinden, om de doorlaatbaarheid van de bodem te bevorderen en tegelijk de kwaliteit ervan te waarborgen, wat positieve effecten zal hebben.

Het Gemeentelijk Klimaatplan heeft een hoofdstuk bevat met de titel "*Naar een harmonieus waterbeheer*", waarin strategische doelstellingen staan voor de bestrijding van het risico op overstromingen en het behoud van de waterkwaliteit. De doelstellingen van het Gemeentelijk Waterplan zijn ook in overeenstemming met deze doelstellingen. Het klimaatplan bevat ook een hoofdstuk met als titel "*Een stad zonder afval en met circulair beheer van hulpbronnen*", waarin strategische doelstellingen voor 2030 worden uiteengezet.

Het algemeen beleidsprogramma 2024-2030 van de Stad Brussel bevat ook een doelstelling om binnengebieden van bouwblokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

## 6.5. 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.

# 7. KENMERKEN VAN DE EFFECTEN EN VAN DE GEBIEDEN DIE KUNNEN WORDEN BEÏNVLOED

### 7.1. DE WAARSCHIJNLIJKHEID, DUUR, FREQUENTIE EN OMKEERBAARHEID VAN DE EFFECTEN

De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP werden in het specifieke deel thematisch geanalyseerd en zijn weinig significant. Aangezien het hier om de opheffing van een plan gaat, is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk in te schatten en hangt dit uiteindelijk af van de concrete projecten die in het gebied zullen worden uitgevoerd. In dit stadium gaat het dus alleen om de potentiële effecten en niet om de feitelijke effecten. Naarmate deze projecten worden ontwikkeld, zullen meer gedetailleerde en concrete milieubeoordelingen moeten worden uitgevoerd om de milieueffecten ervan nauwkeurig te kunnen beoordelen.

De opheffing van het BBP is definitief. Er kan echter achteraf een nieuw BBP of een ander ontwikkelingsplan voor de zone worden opgesteld, dat een kader biedt voor toekomstige projecten.

### 7.2. DE CUMULATIEVE AARD VAN DE EFFECTEN

Niet van toepassing.

### 7.3. DE GRENSOVERSCHRIJDENDE AARD VAN DE EFFECTEN

Niet van toepassing.

### 7.4. DE RISICO'S VOOR DE MENSELIJKE GEZONDHEID OF HET MILIEU (BIJV. DOOR ONGEVALLEN)

Deze zijn zeer beperkt en worden vermeld in het gedeelte "milieueffecten".

### 7.5. 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.

### 7.6. 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.

### 7.7. DE EFFECTEN VOOR ZONES OF LANDSCHAPPEN DIE OP NATIONAAL, COMMUNAUTAIR OF INTERNATIONAAL NIVEAU ZIJN BESCHERMD

Niet van toepassing.

# 8. CONCLUSIES

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

De totale opheffing van BBP nr. 44-27 "Dambordstraat en omgeving" is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt om de doelstellingen voor dit huizenblok te bereiken: de heropbouw van de Innovation-winkel, de herconfiguratie en verbreding van de wegen en toegangen;
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
4. De voorschriften van het GBP kunnen de voorschriften van het BBP vervangen en zo bijdragen tot de doelstelling van een grotere mix van functies die in de strategische plannen (GPDO en GemPDO) zijn vastgesteld;
5. Het BBP definieert bouwhoogten die vergelijkbaar zijn met bestaande bouwhoogten, de opheffing ervan zal op dit vlak geen gevolgen hebben, aangezien de toepassing van het GSV deze kan vervangen;

In het geval van totale opheffing van het BBP, zullen dus de voorschriften van de GSV, het GBP (met name de GCHEWS), de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk maken om een harmonieus kader te bieden voor de ontwikkelingsprojecten. Een nieuw rooilijnplan kan de in het BBP voorgeschreven rooilijn bevestigen.