VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

PLACE DU SAMEDI

ZATERDAGPLEIN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

44-43

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 44-43

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 44-43

Ilot compris entre la Place du Samedi, la Place Sainte-Catherine et la rue de Laeken

Huizenblok inbegrepen tussen de Zaterdagplein, de Sint-Katelijneplein, en de Lakensestraat

Référence Nova: 04/PPAS/166685
Référence Région: BRU_0159_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences

Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

brat

03/11/2023

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Opheffingsprocedure voor een BBP 4
1.2 Voorstelling van de perimeter in kwestie 5
1.2.1 Algemene locatie van het BBP 5
1.2.2 Perimeter van het BBP 5
1.2.3 Samenstelling van het BBP 6

2 Redenen voor de uitwerking van het BBP 7
2.1 Tijdslijn 7
2.2 Ontwikkeling van de wijk 7
2.3 Doelstellingen en inhoud van het BBP 9
2.4 Projecten op de site 13
2.5 Motivering van de opheffing 14

3 Analyse van de inhoud van het BBP in het licht van de bestaande feitelijke toestand 16
3.1 Zone voor hoofdgebouw (rode zone) 16
3.2 Zone voor bijgebouwen (rose zone) 18
3.3 Zone voor binnenplaatsen en tuinen (groene zone) 19

4 Analyse van de inhoud van het BBP in het licht van de bestaande rechtstoestand 20
4.1 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) 20
4.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 27
4.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen 33
4.4 Verkavelingsvergunningen 35
4.5 Rooilijnen 35
4.6 Andere rechtselementen 35

5 Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen 36
5.1 De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten 36
5.2 De mate waarin het plan andere plannen, programma's en verordeningen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt 36
5.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 36
5.2.2 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) 38
5.2.3 Het Gemeentelijk Onrwikkelingsplan (GemOP) 38
5.2.4 Conclusie 40
5.3 De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling 40
5.4 Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan 40
5.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling 41
5.4.2 Op stedenbouwkundig niveau 43
5.4.3 Op het niveau van het erfgoed 44
5.4.4 Op sociaal-economisch niveau 49
5.4.5 Met betrekking tot de mobiliteit 55
5.4.6 Op het vlak van de geluids- en trilomgeving 60

5.4.7 Op het niveau van het microklimaat 62
5.4.8 Op het vlak van luchtkwaliteit 64
5.4.9 Op het vlak van de bodem, ondergrond en het water 66
5.4.10 Op het niveau van de fauna en flora 70
5.4.11 Op het vlak van de energie 73
5.4.12 Op het niveau van het afval 73
5.4.13 Op het niveau van de mens 73
5.5 De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap betreffende milieu 74

6 Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen 74
6.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 74
6.2 De cumulatieve aard van de effecten: 74
6.3 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen): 74
6.4 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden) : 75
6.5 de waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed 75

7 Conclusies 76

1 INLEIDING

1.1 OPHEFFINGSPROCEDURE VOOR EEN BBP

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

In zijn artikel 44§1 legt het BWRO dus op, voorafgaand aan de opheffing van een BBP, om het bestuur belast met de territoriale planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier over te maken dat minstens de in artikel 40, tweede lid bedoelde motivatie bevat, alsook de richtlijnen van het ontwerp en de elementen van de bestaande toestand die het ontwerp 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. 44-43 'Zaterdagplein' volledig op te heffen.

1.2 VOORSTELLING VAN DE PERIMETER IN KWESTIE

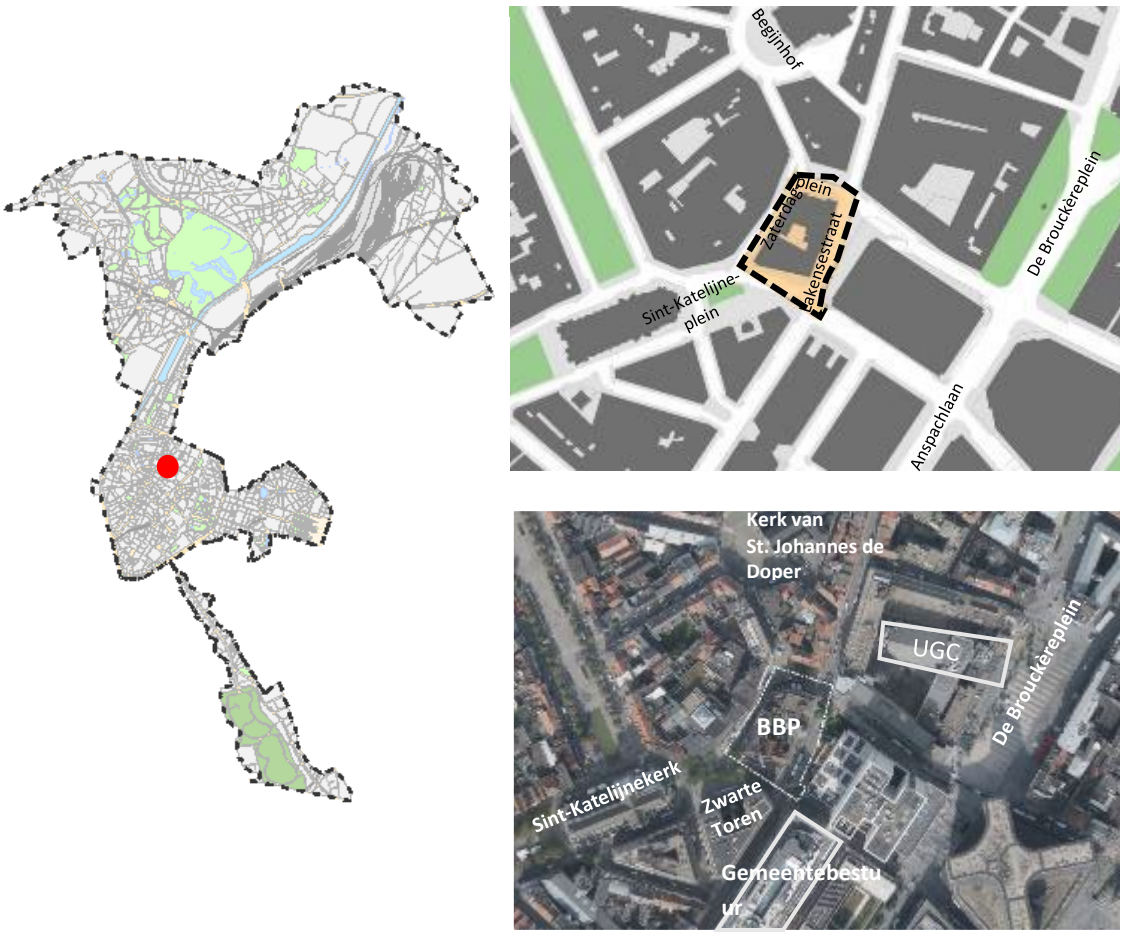
1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 44-43 'Zaterdagplein' ligt ten zuiden van de wijk genaamd 'Begijnhof-Diksmuide' van de Stad Brussel. Het ligt tussen de Lakensestraat, het Sint-Katelijneplein en het Zaterdagplein.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP 'Zaterdagplein' bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 42,5a (~4249,30 m2).

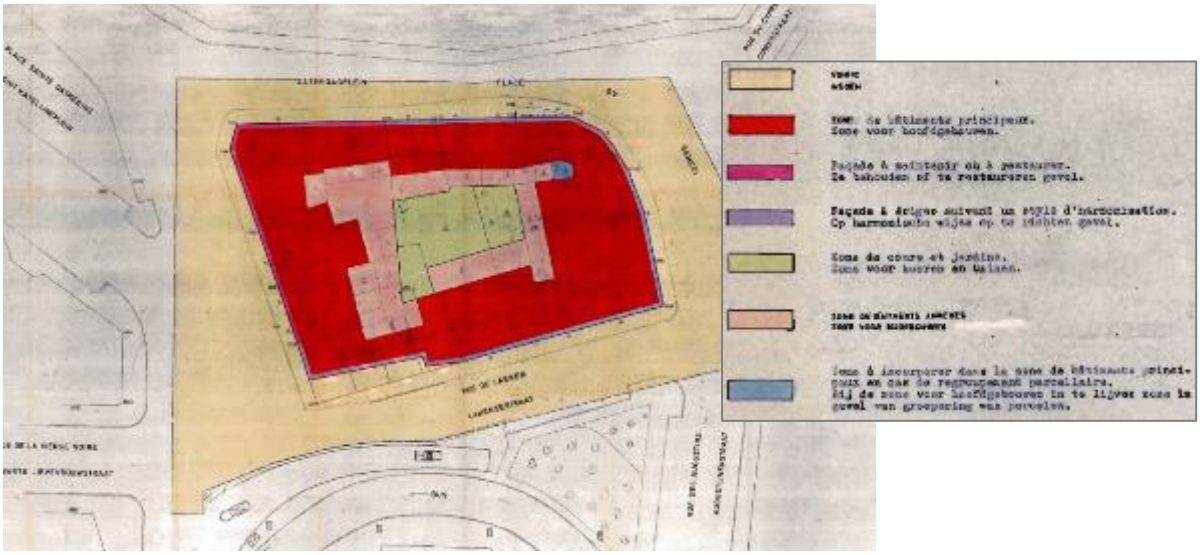
Het gaat om een woonblok met handelszaken op de benedenverdieping. Er zijn 7 restaurants of brasseries in het blok, vooral aan de zuidkant (Sint-Katelijneplein) en aan de noordkant (Zaterdagplein).



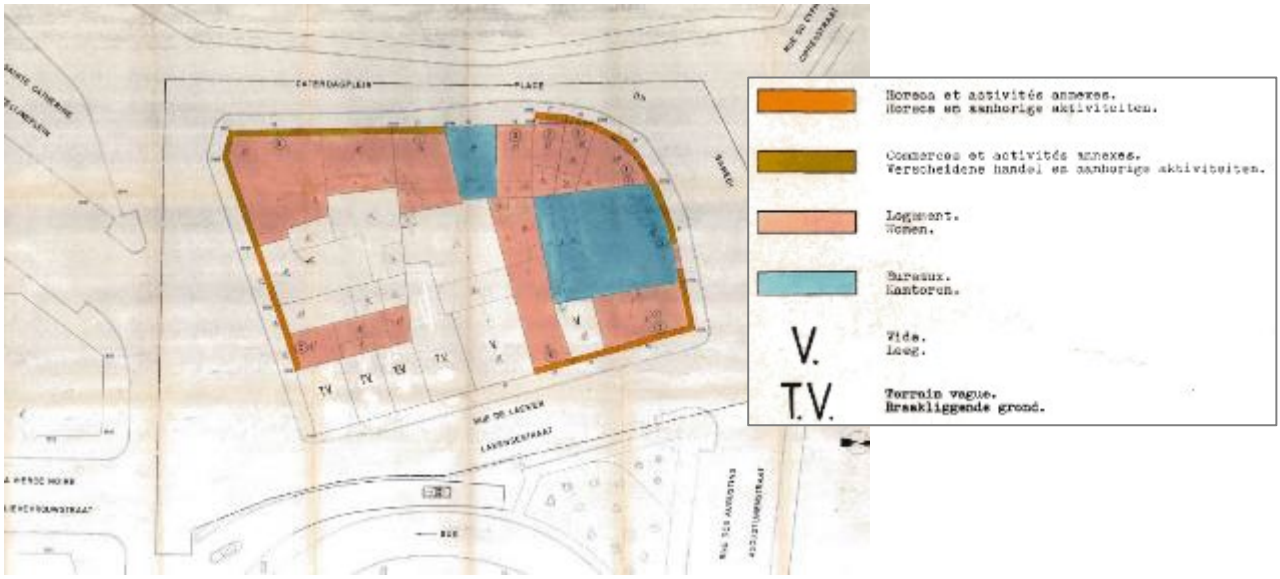
Locatie en bestaande toestand

1.2.3 Samenstelling van het BBP

Het BBP 44-43 'Zaterdagplein' (GB van 9 april 1981), bestaat uit geschreven voorschriften vergezeld van een plan van de bestaande feitelijke toestand en een inrichtingsplan.



Inrichtingsplan van het BBP



Plan van de bestaande situatie van het BBP

Het plan van de bestaande feitelijke toestand laat zien dat, op het moment van goedkeuring van het BBP het blok verstedelijkt was maar een lege ruimte had op de hoek van de Lakensestraat en het Sint-Katelijneplein. De belangrijkste functie was huisvesting. Er waren ook twee kantoorgebouwen (in blauw) en winkels en HoReCa op de benedenverdieping (oranje omzoomd).

2 REDENEN VOOR DE UITWERKING VAN HET BBP

2.1 TIJDSLIJN

Op 9 april 1981 werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 44-43 'Zaterdagdplein' definitief goedgekeurd in het kader van het sectorplan. In het 1e sectorplan, opgesteld in 1979, is de perimeter in kwestie opgenomen als 'gemengde zone voor huisvesting en bedrijven'.

Sindsdien heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een GDPO, een GBP en een GSV aangenomen.

2.2 ONTWIKKELING VAN DE WIJK

In de jaren 1970 ontwikkelde zich een grote markt voor kantoorvastgoed, wat het stedelijke landschap ingrijpend gewijzigd heeft. De nieuwe vastgoedprojecten hadden een hoge mate van autonomie wat betreft locatie, aangezien er geen algemeen regelgevend kader was op het vlak van bestemming van de grond. De intensivering van de tertiaire ontwikkeling, gepaard met de stadsvlucht van de middenklasse, heeft een grote impact gehad op de stad: in het bijzonder de sloop van duizenden woningen in het oude stadsweefsel, die vervangen werden door moderne gebouwen met een groter bouwprofiel.

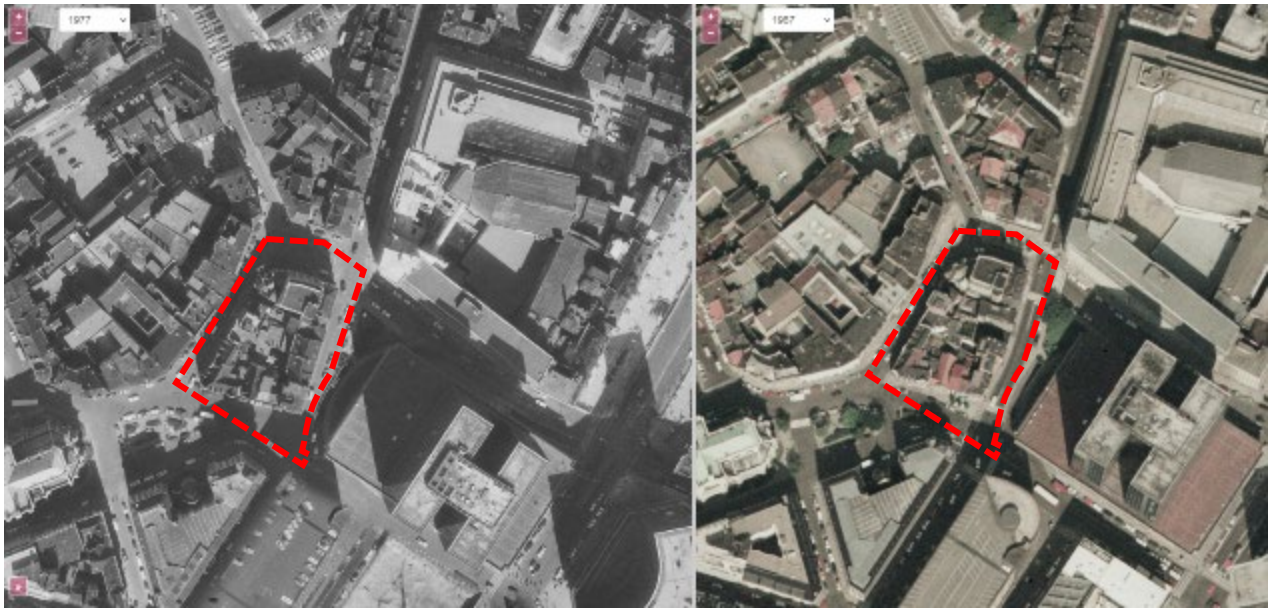


Foto Zaterdagplein, 1978

De luchtfoto uit 1977, voordat het BBP werd goedgekeurd, laat zien dat de perimeter van het BBP volledig verstedelijkt was. De gebouwen op de hoek van de Lakensestraat en het Sint-Katelijneplein moesten tussen 1977 en 1981 gesloopt worden, aangezien ze als braakliggend terrein staan aangeduid op het plan van de bestaande situatie van het BBP. Met betrekking tot de opties van het BBP (zie hieronder) merken we op dat:

- De zone voor binnenplaatsen en tuinen in het binnenblok bijna volledig volgebouwd was (op de benedenverdieping).
- De bestaande bouwprofielen waren qua schaal vergelijkbaar met de gebouwen die in het kader van het BBP zullen worden toegestaan, met uitzondering van twee hogere gebouwen (B+7+D en B+5+D).
- De 2 hogere gebouwen bevatten kantoren.

Tussen de luchtfoto's uit 1977 en 1987 (voor en na de goedkeuring van het BBP) waren er weinig veranderingen: slechts één gebouw op nummer 12 in de Lakensestraat werd gesloopt.



Luchtfoto's uit 1977 en 1987. Bron: Bruciel

Tussen de luchtfoto's van 1996 en 2021 kunnen we het volgende zien:

- Er werd een nieuw gebouw gebouwd op nr. 12 in de Lakensestraat, met inachtneming van de zone voor binnenplaatsen en de tuinen van het BBP
- Een bijgebouw werd verwijderd uit het binnenblok, wat bijdroeg aan de concretisering van de zone voor binnenplaatsen en tuinen.



Luchtfoto's van 1996 en 2022. Bron: Bruciel

2.3 DOELSTELLINGEN EN INHOUD VAN HET BBP

Als we kijken naar de eigenschappen van de perimeter vóór de goedkeuring van het BBP en de voorschriften ervan, kunnen we concluderen dat de doelstellingen van het BBP de volgende waren:

- Huisvesting beschermen
- Zorgen voor een mix van functies door winkels en voorzieningen toe te staan
- Kantoren en productie-activiteiten beperken
- Zorgen voor het behoud van het gebouwde erfgoed
- Het binnenblok beschermen
- Rooilijnen vastleggen
- Esthetische eisen stellen

Om dit nieuwe programma te implementeren, werden bestemmingen, inplantingen, afmetingen en voorschriften met betrekking tot het behoud van de gebouwen, de esthetiek en de inrichting van de omgeving gedefinieerd. De geschreven voorschriften zijn als volgt:

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 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 datum dat het plan van kracht wordt. Ingeval 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. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen, en hun openbare of private aanhorigheden en handelszaken. Ambachten, werkplaatsen en opslagplaatsen zijn toegelaten op de percelen die voor deze aktiviteiten in gebruik zijn op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.

Zijn verboden, alle inrichtingen of aktiviteiten die onverenigbaar zijn met de rust en de gezondheid van de woonzone of die op de ene of andere manier van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.2. Het vestigen van burelen is verboden.
De burelen ingericht in de panden op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven. Indien deze toestand ophoudt te bestaan, worden de percelen bestemd voor de aktiviteiten die toegelaten worden in 2.1.

Art. 3. Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

3.1.1. Aan de openbare wegen worden de gebouwen ingeplant volgens de rooilijnen die op het plan zijn aangegeven. De afstanden tot de rooilijnen (in m) zijn steeds gemeten haaks op deze laatsten. Het plan geeft de uiterste bouwlijn der gebouwen aan.

3.1.2. 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, het eerbiedigen van het architekturaal ritme der gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het behandelen der daken, alsmede op de aard der materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,

anderzijds,
- Het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiene en de rust van de omgeving, de stabiliteit der konstrukties, de goede aanleg der openbare doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

3.1.3. Hoogte der lokalen :
Alle lokalen, uitgezonderd deze gebruikt als parking of kelders, zullen een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m en minimum 2,40 m voor lokalen onder het dak gelegen.

3.1.4. De bepalingen van de wet van 7 augustus 1931 zijn toepasselijk op de gebouwen die in aanmerking komen voor een klasseringsprocedure.

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 hoofdgevels zijn op het plan aangeduid. De hoofdgevels en de 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 de archiefdokumenten, en dit met eerbiediging van het straatbeeld.

3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken aangeduid op het plan wordt behouden. Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in het dakvlak worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.

3.2.3. De achtergevels zijn hetzij te restaureren, hetzij op te richten in een bouwstijl die in harmonie is met wat voorgeschreven in paragraaf 3.3.

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

3.3.1. De architekturale kompositie van de voor- en achtergevels der 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 der 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 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 gevelarchitektuur der nieuwe gebouwen zo worden opgevat dat het oude stadsstramien wordt herschapen.

Uitgezonderd voor de gebouwen op te richten op de nrs 2 tot en met 8 Lakensestraat, zijn overkragende konstrukties niet toegelaten in de hoofdgevel. Nochtans zijn loggia's en overkragende terrassen toegelaten. De uiterste achterbouwlijn op het plan aangeduid, omvat

alle uitstekende konstrukties.

Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.3.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken onder kroonlijst aan van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het peil van het voetpad, 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 ;
- voor de gebouwen met 5 bouwvlakken : 15,50 m.

Wanneer kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich maximum 1,00 m boven het voetpadpeil bevinden.

De maximumhoogten onder de kroonlijst hierboven bepaald, omvatten de eventuele verhoging die het gevolg zou zijn van een bijkomend bouwvlak voor bewoonde lokalen onder het dak, alsmede de eventuele verhoging van de vloer van de gelijkvloerse verdieping in geval van natuurlijk verlichte kelders.

3.3.3. Daken :

Het plan vermeldt buiten het aantal bouwvlakken ook de schuine dakvorm.
De hellingsgraad der daken met hellende vlakken is begrepen tussen 40° en 50°.

De nok van het dak moet steeds evenwijdig zijn met de rooilijn of met het gevelvlak en ligt ten hoogste 7,00 m boven het peil van de kroonlijst.

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. In dit dak mag een bewoonbaar bouwvlak ingericht worden.
Dakramen zijn toegelaten voor zoverre 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 met maximumbreedte van 1,20 m ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Binnen het gabarit van het dak aan de achtergevel mogen terrassen worden ingebouwd.

De dorpel van het terras of van de dakramen mag eventueel aangebracht worden op maximum 1,20 m onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben.

3.3.4. Materialen.

De materialen voor de voor- en achtergevels zullen witachtig van kleur zijn : natuurlijke witte hardsteen, blauwe steen, architektonisch beton, wit geschilderde kalkmortelbepleistering.

Voor de gebouwen gelegen 2 tot 8 Lakensestraat is de baksteen van dezelfde kleur en hetzelfde formaat als die gebruikt voor de aanpalende gebouwen van het Sint-Katelijneplein toegelaten.

De vensterramen dienen uit natuurlijk of geverfd hout of uit geverfd metaal te bestaan. De aard en de kleur van de ramen dienen gekozen te worden in funktie van de materialen gebruikt voor de gevel en dienen in perfekte harmonie te zijn met deze laatste. Het glaswerk dient licht van kleur te zijn.

De schuine daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien of zwarte of rode pannen.

Art. 4. Zone voor bijgebouwen.

Het oprichten van bijgebouwen met plat dak is toegelaten, hetzij met maximum twee bouwvlakken (maximumhoogte 8m, gemeten vanaf het peil van de voet van de gevel van het hoofgebouw) op maximum 50 % van de oppervlakte, hetzij met een bouwvlak (maximumhoogte 5 m, gemeten vanaf het peil van de voet van de gevel van het hoofdgebouw) op geheel de oppervlakte.

De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur der eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn deze van artikel 3.3. Het dakmateriaal zal grijs van kleur zijn en eventueel bedekt met grint; dakopeningen voor verlichting kunnen toegelaten worden in funktie van het gebruik der lokalen.

Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten onder het geheel van de zone.

Voor de niet bebouwde delen zijn de bepalingen van artikel 5 van toepassing.

Art. 5. Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mag niet bovengronds gebouwd worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning; ze moet beplant worden op minstens 50 % van haar oppervlakte.

Art. 6. Zone in te lijven in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen.

6.1. Het plan voorziet een zone die ingelijfd kan worden in de zone voor hoofdgebouwen in geval van fakultatieve hergroepering van de percelen gelegen Zaterdagplein nrs 15 en 16.

Bij hergroepering zoals hiervoor voorzien, zijn de voorschriften van artikel 3, zone voor hoofdgebouwen, van toepassing.

6.2. Ingeval er geen hergroepering gebeurt, wordt de hiervoor beschreven zone onderworpen aan de bepalingen van artikel 4, zone voor bijgebouwen.

Elk geval van samenvoeging of verdeling van de percelen doorgevoerd voor of na het in werking treden van het plan en niet voorzien in de bijzondere voorschriften, heeft tot gevolg dat deze zone het statuut van zone voor bijgebouwen behoudt.

Na de verwezenlijking van de beschikkingen van het plan wordt de nieuwe bouwzone behouden welke ook de nieuwe verdelingen van het eigendom zouden zijn, en onder voorbehoud van de overeenstemming der nieuwe verwezenlijkingen met de wetten en de van kracht zijnde voorschriften en reglementen.

Art. 7. Afsluitingen.

Enige wijze van afsluitingen welke toegelaten mag worden tussen niet bebouwde zones : muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte zal maximum 2,20 m en minimum 1,80 m bedragen.

Art. 8. 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

installaties en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken.

Art.9. Radio en T.V.-antennes.

Het plaatsen van radio- en T.V.-antennes tegen muren of op daken en die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg is niet toegelaten.

Art. 10. Uithangborden - Publiciteit.

Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen der handelszaken is het uitdrukkelijk verboden affiches, aankondigingen, reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zones die zichtbaar zouden zijn vanaf de openbare weg of die storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk ; openbare aankondigen maken hierop een uitzondering.

Uithangborden, opschriften, beschildering of dekoraties met commercieel karakter zijn toegelaten op de benedenverdieping van de gevels.

Alle toegelaten uithangborden en publiciteitsmiddelen 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.

De Stad kan, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting opleggen op deze plaatsen waar de omgeving zulks vereist.

Alle uithangborden met afwisselende ontsteking zijn verboden.

Art. 11. Verbouwings- en verbeteringswerken.

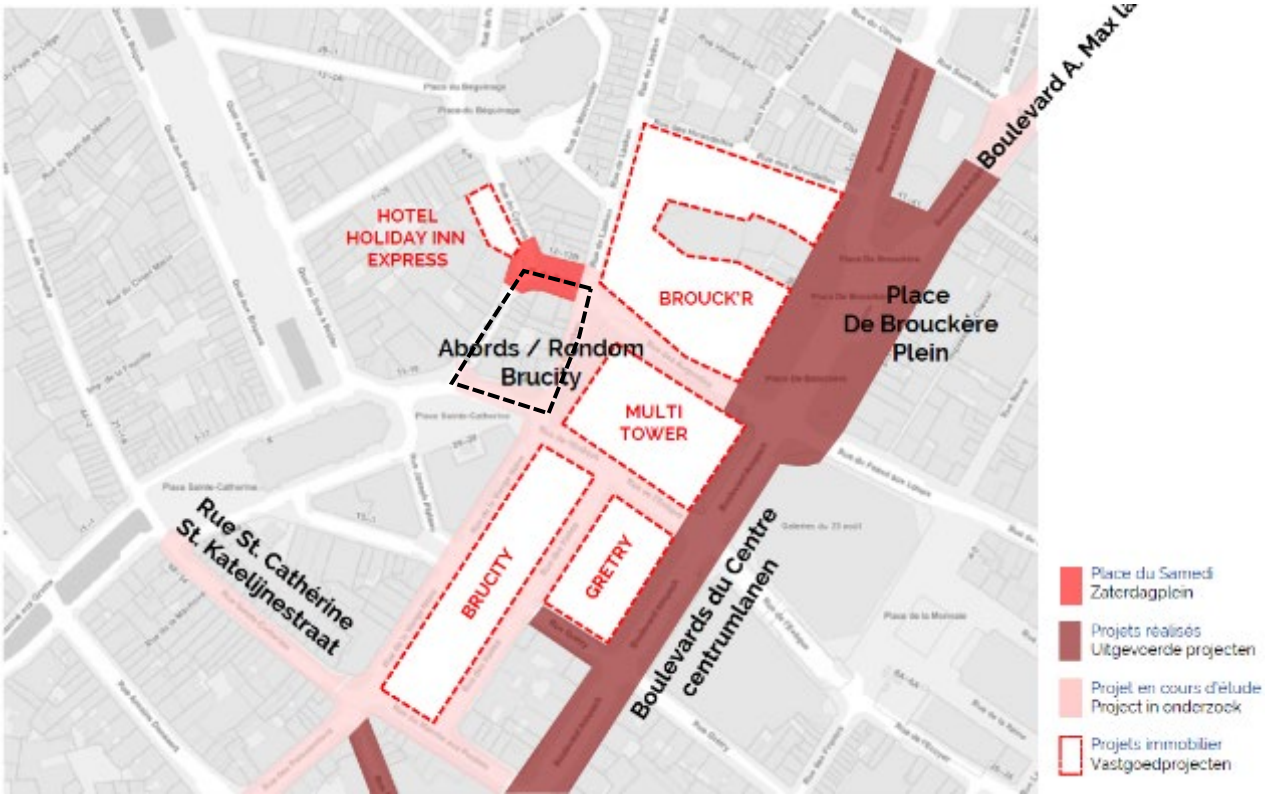
Verbouwings- en verbeteringswerken kunnen toegelaten worden voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen gelegen buiten de zone voor koeren en tuinen en waarvan het volume groter is dan dit door het plan toegelaten, in zoverre het huidig volume niet wordt gewijzigd en de werken de goede aanleg niet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

Ingeval de uiterste grens der konstrukties deze is van de huidige grens van het hoofdgebouw, kan de bouw van sanitaire installaties en van een liftschacht toegelaten worden buiten deze grens en dit in funktie van de diepte der percelen, van de belendende gebouwen, en onder voorbehoud dat de beschikkingen inzake estetische aard voorzien bij artikel 3.3. worden geëerbiedigd.

Bijgebouwen gelegen in de zone voor koeren en tuinen zullen worden afgebroken wanneer herbouwingswerken worden uitgevoerd aan de hoofdgebouwen.

2.4 PROJECTEN OP DE SITE

In de omgeving van het BBP 'Zaterdagplein' worden verschillende herinrichtingsprojecten bestudeerd, uitgevoerd of ze zijn voltooid:



Locatie van de projecten van het BBP 'Zaterdagplein' (bron: toelichtingsnota, Stad Brussel).

Meer bepaald:

- De herinrichting van de omgeving van Brucity (het nieuwe gebouw van het gemeentebestuur, dat al klaar is). Deze werken voor de herinrichting in groene voetgangerszone hebben vooral betrekking op het deel van de Lakensestraat en het Sint-Katelijneplein dat in het BBP is opgenomen;
- De herinrichting van het Zaterdagplein om er een meer vergroende rustruimte van te maken om horeca te stimuleren. Dit project zal niets veranderen aan de huidige situatie op het gebied van mobiliteit, want het Zaterdagplein bevindt zich al sinds 2014 in een doodlopende straat. De vergunningsaanvraag werd ingediend in 2022;



Plan en geplande situatie voor de herinrichting van het Zaterdagplein.

- Het project 'Multi Tower' (bouw van kantoren in de voormalige Phillips-Toren), dat is voltooid, evenals het project 'Brouck'r' (sloop van kantoren en bouw van woningen en horeca in de plaats ervan), waarvoor de werkzaamheden momenteel aan de gang zijn.

2.5 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 bevinden zich meer dan zestig bijzondere bestemmingsplannen (BBP). Veel van deze BBP's zijn goedgekeurd vóór 2001, toen het gewestelijk bestemmingsplan (GBP) werd aangenomen. Sommige BBP's zijn voltooid, sommige zijn verouderd en sommige kunnen worden vervangen door de verschillende bestaande gewestelijke plannen en verordeningen.

Van de BBP's die a priori het voorwerp kunnen uitmaken van een opheffing, heeft de Stad het BBP 'Zaterdagplein' in de Vijfhoek opgenomen.

In 1981 werd de goedkeuring van het BBP 'Zaterdagplein' als volgt gemotiveerd:
- Huisvesting beschermen
- Zorgen voor een mix van functies door winkels en voorzieningen toe te staan
- Kantoren en productie-activiteiten beperken
- Zorgen voor het behoud van het gebouwde erfgoed
- Het binnenblok beschermen
- Rooilijnen vastleggen
- Esthetische eisen stellen

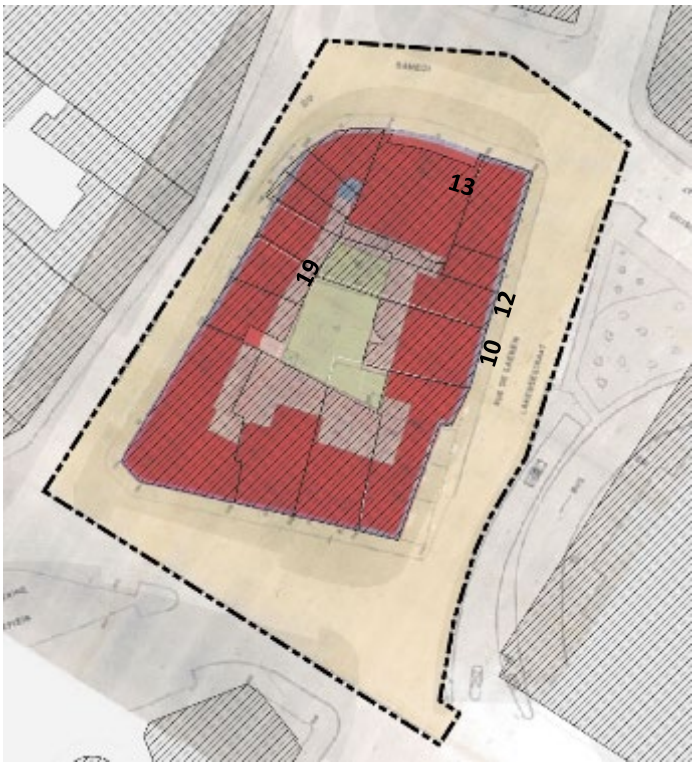
De totale opheffing van BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: bescherming van de woningen, bescherming van het bestaande erfgoed van oude gebouwen, vastleggen van de rooilijnen, bescherming van het binnenblok, beperking van de grootte van gebouwen (doelstelling gedeeltelijk bereikt).

2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
   - Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren, ambachtelijke activiteiten) en stelt daarentegen geen drempels vast voor andere functies (winkels, faciliteiten, hotels), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP beantwoorden echter méér aan de huidige doelstellingen op dat vlak, zowel gewestelijk als gemeentelijk (GDPO - goedgekeurd op 5/11/2018, Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-1024).
   - Het BBP definieert bouwprofielen die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwprofielen. Sommige gebouwen overschrijden deze bouwprofielen echter. De opheffing van het BBP opent dus de mogelijkheid om op de percelen aan weerszijden van de nrs. 13 en 19 van het Zaterdagplein hogere gebouwen op te richten dan in het BBP is voorzien (in toepassing van de GSV). Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door het feit dat 3 van de 4 gebouwen in kwestie opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument en door het feit dat het gebied onder een GCHEWS valt.
   - Het BBP voorziet een zone voor binnenplaatsen en tuinen die het binnenblok vrijwaart. Door de GSV toe te passen op bestaande gebouwen kan een klein deel van deze zone voor binnenplaatsen en tuinen verstedelijkt worden, maar worden ook de mogelijkheden voor bebouwing in de zone voor bijgebouwen (die momenteel volledig bebouwd is) beperkt. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is echter een actuele uitdaging (GDPO - aangenomen op 5/11/2018, Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-1024) waarop de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoorden bieden dan het BBP.
   - Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het behoud van het gebouwde erfgoed (voornamelijk het behoud van een deel van de gevels en het behoud van het oorspronkelijke smalle stadsweefsel). In geval van opheffing van het BBP verdwijnen deze bepalingen. De opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument van de gebouwen waarvan de gevels in het BBP behouden moeten blijven, evenals de opname van 4 andere gebouwen van het blok in dezelfde inventaris, zal echter een kader bieden voor de erfgoedaspecten, net als de dekking van het gebied door een GCHEWS (zie punten 4.1, 4.3 en 5.4.3).
3. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
4. 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. Evenzo, aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied verduidelijken.
5. Afwijkingen werden soms toegestaan voor de bestaande gebouwen, wat betreft bouwhoogte, dak, materialen, enz.,-op grond van het feit dat de projecten in overeenstemming zijn met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet indruisen tegen het principe van een goede ruimtelijke ordening. Het BBP bevat dus een aantal verouderde voorschriften die niet meer overeenkomen met de huidige stedenbouwkundige visie.

3 ANALYSE VAN DE INHOUD VAN HET BBP IN HET LICHT VAN DE BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

De bestaande situatie wordt hieronder geanalyseerd in het licht van de bepalingen van het BBP.



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

Op het niveau van de hele perimeter van het BBP zien we dat de bestaande situatie over het algemeen voldoet aan de doelstellingen van het BBP. Het blijkt echter dat:

1) Een deel van de zone voor binnenplaatsen en de tuinen (in groen) bebouwd is;
2) Het gebouw op nr. 13 van het Zaterdagplein, ten noorden van het blok, nog steeds bezet is door kantoren (wat betekent dat de activiteit niet is stopgezet, anders zou het verboden zijn om nieuwe kantoren te bouwen);

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

3.1 ZONE VOOR HOOFDGEBOUW (RODE ZONE)

De zone momenteel is ingenomen door appartementsgebouwen en typische Brusselse huizen (meestal onderverdeeld in appartementen), met uitzondering van nr. 13 van het Zaterdagplein, dat gebruikt wordt voor kantooractiviteiten. Met uitzondering van de gebouwen aan het Zaterdagplein (en westen van het blok) worden de benedenverdiepingen ingenomen door winkels (voornamelijk restaurants). We zien ook dar er een gebouw met toeristische accommodaties is op nr. 10 in de

Lakensestraat (type appartement-hotel). Deze zone werd dus uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP wat betreft het gebruik.




Zaterdagplein: kantoorgebouw (links, noordzijde) en woningen (rechts, westzijde)




Winkels op de benedenverdiepingen aan het Sint-Katelijneplein (links) en in de Lakensestraat (rechts), met woningen op de bovenverdiepingen

Wat betreft de bouwprofielen, aangezien alle gebouwen die uitgeven op het Sint-Katelijneplein behouden blijven, zien we geen enkele verandering. De maximale hoogtes die door het BBP worden toegestaan voor de rest van het blok, variëren tussen 4 en 5 verdiepingen voor elk nieuw gebouw. Sommige gebouwen overschrijden deze hoogtes, met name nrs. 13 en 19 aan het Zaterdagplein (met respectievelijk 8 en 6 verdiepingen). Deze gebouwen bestonden echter al voordat het BBP werd aangenomen. Aan de andere kant zijn er een aantal bestaande gebouwen die kleiner zijn dan de maximale bouwprofielen die zijn toegestaan door het BBP, bijvoorbeeld in de Lakensestraat of aan het Zaterdagplein.



Gevallen waarin de in het BBP gedefinieerde hoogtes van de hoofdgebouwen niet zijn gerespecteerd

Wat de esthetische en architecturale voorschriften betreft, voorziet het BBP het gebruik van materialen met een 'witte tint', behalve voor het Sint-Katelijneplein en de nrs. 2 tot 8 in de Lakensestraat, waar baksteen moet worden gebruikt. Aan deze voorschriften is niet altijd voldaan. Dit is bijvoorbeeld het geval voor nr. 18 aan het Zaterdagplein en nr. 12 in de Lakensestraat, die vóór het BBP werden gebouwd. Met betrekking tot de projecten die na het BBP zijn uitgevoerd, moet worden opgemerkt dat de lichtgrijze gevel van nr. 10 in de Lakensestraat niet als een afwijking werd vermeld, terwijl de lichtgrijze achtergevel van nr. 21 als toegekende afwijking werd vermeld.



Niet-naleving van de materiaalvoorschriften, Lakensestraat (links) en Zaterdagplein nr. 18 (rechts)

3.2 ZONE VOOR BIJGEBOUWEN (ROSE ZONE)

Het BBP bepaalde dat de bouw van gebouwen in de zone voor bijgebouwen (in roze op het plan) was toegestaan, met de volgende maximumniveaus:

1) Op 1 niveau over het hele oppervlak

2) Op 2 niveaus over maximaal 50% van het oppervlak.

De analyse van de huidige luchtfoto's laat zien dat deze voorschriften niet altijd zijn nageleefd, met niveaus/grondinnames die hoger zijn dan toegestaan. In 2001 werd een afwijking van het BBP toegestaan voor nr. 10 in de Lakensestraat, waardoor het in overeenstemming werd gebracht met nr. 12, dat al bestond voordat het BBP van kracht werd:



Gevallen waarin de hoogte van de bijgebouwen niet is gerespecteerd

3.3 Zone voor binnenplaatsen en tuinen (groene zone)

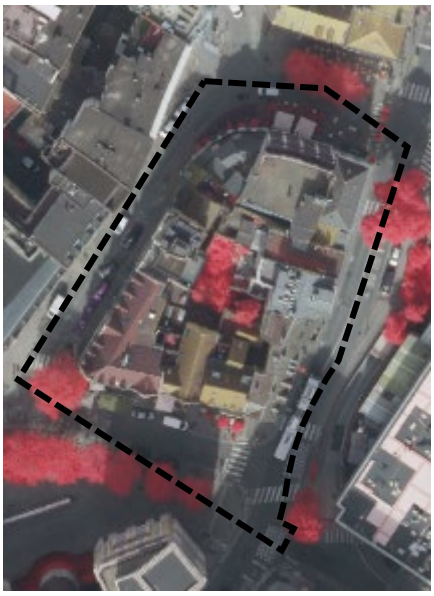
Het grootste verschil tussen het inrichtingsplan van het BBP en de bestaande feitelijke toestand in de zone voor binnenplaatsen en tuinen is de aanwezigheid van een gebouw op een deel ervan:



Bouwen op een deel van de zone die in het BBP is gedefinieerd als binnenplaatsen en tuinen

De meeste van deze gebouwen bestonden al vóór de goedkeuring van het BBP, dat onder andere tot doel heeft de binnenstad groener te maken.

Het BBP bepaalt ook dat de zone voor binnenplaatsen en tuinen minstens voor 50% van de oppervlakte beplant moet zijn. Dit percentage is moeilijk te beoordelen, maar uit de infraroodsatellietbeelden hieronder blijkt duidelijk dat er vegetatie aanwezig is (bomen of struiken). Er moet worden opgemerkt dat het binnenste deel van het blok in het verleden volledig is volgebouwd, dus de bodem bestaat grotendeels uit aanvulling.



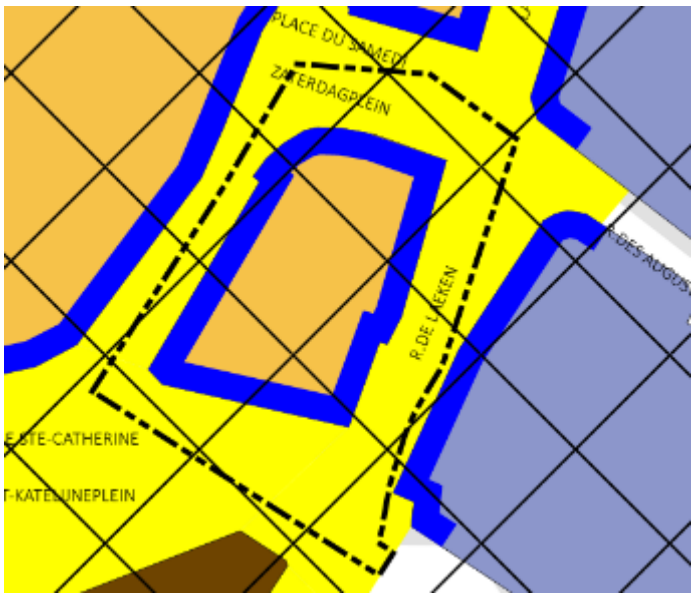
Vegetatie (infraroodsatellietbeeld uit 2021, Brugis)

4 ANALYSE VAN DE INHOUD VAN HET BBP IN HET LICHT VAN DE BESTAANDE RECHTSTOESTAND

4.1 HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

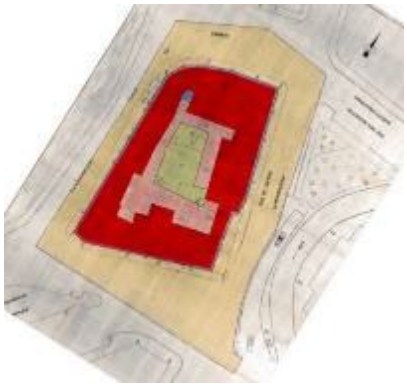
Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse, is het belangrijk om te onthouden dat, aangezien het BBP werd goedgekeurd op basis van het sectorplan en geen glossarium bevat, de concepten die in het BBP worden gebruikt, verwijzen naar die van het sectorplan. Zo omvat het begrip huisvesting dus ook hotels. Het BBP is op 29/06/2001 in werking getreden.





GBP- Kaart met bodembestemmingen

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



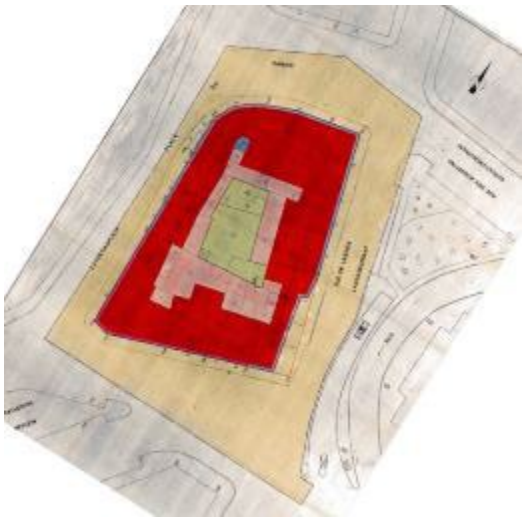


Kaart met bestemmingen van het BBP en het GBP

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Huisvesting	Huisvesting
Secundaire bestemmingen		
Voorzieningen	Openbare of particuliere voorzieningen	Max. 250 m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handelszaken	handelszaken toegestaan zonder oppervlaktelimiet	Max· 150 m²cop de benedenverdieping Max. 300 m² tot de 1e verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productieactiviteiten	Toegestaan zonder oppervlaktelimiet	Max. 250 m² Max. 500 m²ccmet SRO Max. 1500 m² met BBP
Kantoren	Niet toegestaan (alleen de bestaande kantoren, maar die zullen verdwijnen bij stopzetting van de activiteit)	Max. 250 m² Max. 500 m² met SRO
Hotel	Onbeperkt toegestaan	Max. 20 kamers Max. 50 kamers met SRO

Twee gevallen kunnen zich voordoen:

1) Het BBP specificeert het GBP en voldoet eraan: in dit geval voldoen de voorschriften van het BBP aan het GBP en als ze nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen voldoen, vormen ze een uitdaging voor het BBP;
2) Het BBP is permissiever dan het GBP, en in die zin is het in strijd met het GBP: in dit geval heeft de goedkeuring van het GBP impliciet geleid tot de opheffing van de relevante bepalingen van het BBP.

Zone voor hoofdgebouw (in het rood)	
BBP	***GBP***
	
Art. 2 Bestemming van de gebouwen *2.1. De gebouwen zijn bestemd voor een- of meergezinswoningen, en hun openbare of private aanhorigheden en handelszaken. Ambachten, werkplaatsen en opslagplaatsen zijn toegelaten op de percelen die voor deze aktiviteiten in gebruik zijn op het ogenblik dat het plan van kracht wordt.* *Zijn verboden, alle inrichtingen of aktiviteiten die onverenigbaar zijn met de rust en de gezondheid van de woonzone of die op de ene of andere manier van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.* *2.2. Het vestigen van burelen is verboden. De burelen ingericht in de panden op het ogenblik dat het plan van kracht wordt, mogen behouden blijven. Indien deze toestand ophoudt te bestaan, worden de percelen bestemd voor de aktiviteiten die toegelaten worden in 2.1.* ***Art.3 Zone voor hoofdgebouw*** ***3.2 Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden*** *3.2.1. [...]De hoofdgevels en de daken van deze gebouwen moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de*	***Typische woongebied*** Hoofdbestemming: Huisvesting Secundaire bestemmingen: - uitrusting (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - kantoren (beperkte m²) - handelszaken (beperkte m², benedenverdieping) - hotel (beperkt aantal kamers) ***Lint voor handelskernen*** Voorrang voor handelszaken op de benedenverdieping, beperkte vierkante meters ***Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)*** - 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.

architektuur en de materialen) steunend op de ter plaatse gevonden oorspronkelijke elementen of op de archiefdokumenten, en dit met eerbiediging van het straatbeeld. *3.2.2. Het aantal bestaande bouwvlakken aangeduid op het plan wordt behouden. Zolders mogen tot woonruimten worden omgebouwd; hiervoor mogen openingen in het dakvlak worden aangebracht voor de verlichting van deze lokalen, maar enkel op voorwaarde dat ze zich volkomen integreren met het oude karakter van het dak.* *3.2.3. De achtergevels zijn hetzij te restaureren, hetzij op te richten in een bouwstijl die in harmonie is met wat voorgeschreven in paragraaf 3.3.* ***3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen*** Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot: - De kompositie van de gevels en het behoud van het oude stadsstramien (smalle kavels) - bouwvlakken onder kroonlijst - Hoogte van de gelijksvloer vanaf de straat - De daken : vorm, hellingsgraad, dakramen, terrassen, - De materialen en kleuren…	- Die bijzondere voorwaarden worden vastgesteld bij bijzonder bestemmingsplan, bij stedenbouwkundige verordening of krachtens de wetgeving inzake het behoud van het onroerend erfgoed. Bij ontstentenis daarvan, worden zij vastgesteld na advies van de overlegcommissie

EFFECT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (huisvesting) maar is specifieker, met name omdat het de installatie van nieuwe kantoren verbiedt (Geval 1).

Net als het GBP beperkt het BBP de ambachtelijke activiteiten, de werkplaatsen en opslagplaatsen, maar niet op dezelfde manier. Als we ervan uitgaan dat deze bestaande activiteiten op het moment dat het BBP van kracht werd, minder dan de in het GBP toegestane maximale oppervlakte vertegenwoordigden (wat impliciet blijkt uit het plan van de bestaande situatie in het BBP), dan preciseert het BBP gewoon het GBP (het is strenger). Als deze oppervlakte groter was dan de drempel die het GBP voorziet (max. 1500 m² met BBP), dan zou dit voorschrift van het BBP impliciet worden opgeheven (Geval 2).

In tegenstelling tot het GBP (Geval 2):

- Het beperkt de oppervlakten van voorzieningen en handelszaken niet en beperkt hun inplanting op de benedenverdieping en de eerste verdieping niet.
- Beperkt het niet het aantal toegestane hotelkamers.
- Staat meer dan 500 m² kantoren toe, voor zover deze kantoren al bestonden op het moment dat het BBP werd opgemaakt.

⇨ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om woningen te behouden via de hoofdbestemming van de zone voor woningen in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. De opheffing van het BBP maakt het echter mogelijk om de secundaire functie van kantoren toe te staan, met behoud van de maximale oppervlaktes die in het GBP zijn vastgelegd. Het GBP voorziet ook maximale oppervlakten beperkt voor de verschillende andere secundaire bestemmingen, wat in overeenstemming is met de geest van het BBP. De opheffing van het BBP zal de impliciete opheffing verduidelijken van die elementen van het BBP die in strijd

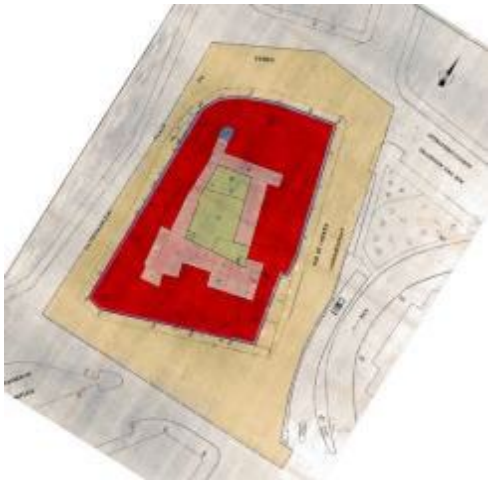
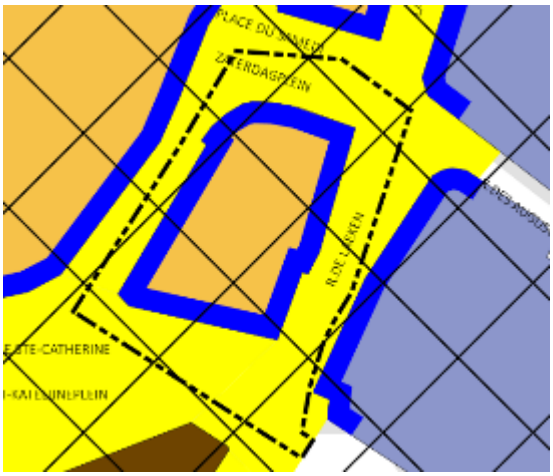
zijn met het GBP (niet-beperking van de oppervlakten met secundaire bestemmingen en het aantal hotelkamers).

IMPACT op de bouwkwaliteit

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

⇨ De opheffing van het BBP zal het mogelijk maken om de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten (GCHEWS) te vrijwaren, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld. In het bijzonder zal het onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden, en de andere gebouwen niet langer van toepassing zijn. Geen van de gebouwen binnen de perimeter is geklasseerd, hoewel er 8 zijn opgenomen in de inventaris Irismonument. De specifieke voorschriften van het BBP voor het behoud beantwoorden echter nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen (het GDPO (Regeringsbesluit van 12/07/2018) wil in zijn pijler 3 het stedelijk erfgoed verdedigen en promoten als vector van identiteit en aantrekkelijkheid). Deze voorschriften van het BBP voor het behoud **zijn daarom een uitdaging van het BBP**.

SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking

Zone voor bijgebouwen (rose)	
BBP	*GBP*
	
Art. 2 Bestemming van de gebouwen (zie hierboven: deze zones hebben hetzelfde bestemmingen als de hoofdgebouwen) ***Art. 4 Zone voor bijgebouwen***: De bouw van gebouwen is toegestaan - ofwel op maximaal 2 niveaus over maximaal 50% van het oppervlak, - ofwel op één niveau over het hele oppervlak.	***Typische woongebied*** (zie hierboven) **Algemeen voorschrift 0.6**: *« In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, de groene, en nadien de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de <u>binnenterreinen</u> van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking. »*

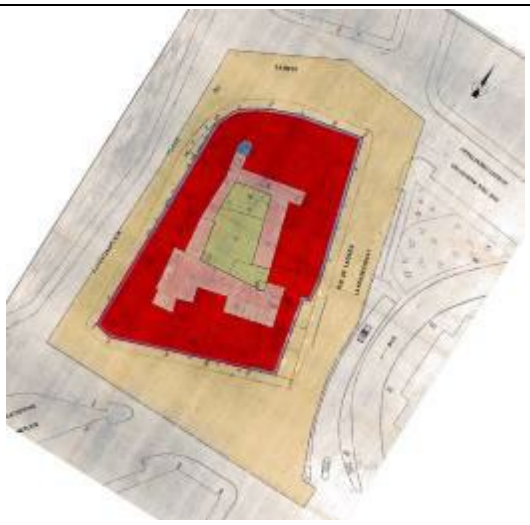
IMPACT

De bestemmingen zijn identiek aan die van de zones voor hoofdgebouwen (zie hierboven).

Wat de binnenkant van de blokken betreft, verduidelijkt het BBP het GBP door een zone te definiëren waar de bijgebouwen zijn toegestaan binnen een blok, en een zone waar ze niet zijn toegestaan. Er moet worden opgemerkt dat het BBP toestaat dat de zone voor bijgebouwen volledig doorlatend wordt gemaakt, maar in ruil daarvoor een zone voor binnenplaatsen en tuinen voorziet, waarvan 50% moet worden beplant.

⇨ De opheffing van het BBP zal de details van bebouwbare en niet-bebouwbare zones binnen het blok verwijderen. Dit punt valt echter meer onder de GSV dan onder het GBP (zie onderstaande analyse), aangezien elk blok wordt geïmpacteerd door het GBP in woonzone. Hierbij moet worden benadrukt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.

zone van koeren en tuinen (groen)	
BBP	*GBP*
	 PLACE DU SAMEDI ZATERDAGPLEIN RUE DES ALEXIENS RUE DES ARBALETRIERS RUE DES ARCHERS RUE DES BOUCHERS RUE DES BRIGITTINES RUE DES CHARTREUX RUE DES CHEVALIERS RUE DES CLARISSES RUE DES COMMERCANTS RUE DES CROISIERS RUE DES DOMINICAINS RUE DES DRAPIERS RUE DES FRIPIERS RUE DES GRANDS CARMES RUE DES HALLES RUE DES HARENGS RUE DES MARAIS RUE DES MINIMES RUE DES PAUVRES RUE DES PETITS CARMES RUE DES RECOLLETS RUE DES SABLONS RUE DES SOEURS NOIRES RUE DES TANNEURS RUE DES TEINTURIERS RUE DES TISSERANDS RUE DES WARIVES RUE DU BEURRE RUE DU CHARNIER RUE DU CHENE RUE DU CHEVAL BLANC RUE DU CHEVAL NOIR RUE DU CHEVREUIL RUE DU CYGNE RUE DU GRAND CERF RUE DU LAVOIR RUE DU MARCHE AUX POULETS RUE DU MARCHE AUX POULETS RUE DU MARCHE AUX POULETS

Zone in te lijven in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen (in het	
BBP	*GBP*
	
Bevat geen specifieke bepalingen in termen van bestemmingen.	*Woonzone* (zie hierboven)
IMPACT In geval van niet-groepering, zie 'Zone voor bijgebouwen '. In geval van groepering, zie 'Zone voor hoofdgebouw '.	

Het BBP reserveert ook **zones bestemd voor wegen** die niet gedetailleerd zijn in geschreven voorschriften en die overeenkomen met de bestaande en voorgestelde wegen in het GBP.

Kaart van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTK's):

De 'kaart van de toegestane kantoorsaldi' geeft concreet vorm aan het algemene voorschrift 0.14 van het GBP en is met name van toepassing op de woonzone. De perimeter van het BBP bevindt zich in de maas BRU-01. In de woonzone was het saldo negatief met -35.258 m². In geval van opheffing van het BBP zou het in deze zone onmogelijk moeten zijn om vergunningen af te geven voor de bouw van extra kantoren ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie:

In de woonzones van het BBP (in rood) zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om huisvesting te behouden via de hoofdbestemming van de woonzone in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. Het GBP maakt echter een grotere mix van bestemmingen mogelijk (door kantoren toe te staan, die anders beperkt worden door het voorschrift 0.14 van het GBP), terwijl de maximale oppervlakte van de secundaire bestemmingen wordt beperkt.

De specifieke voorschriften van het BBP met het oog op het behoud beantwoorden nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen en zijn daarom van belang voor het BBP. Het GBP vormt echter geen belemmering voor het behoud van het erfgoed.

In geval van opheffing van het BBP zal de GCHEWS waartoe de perimeter behoort, het behoud van de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten beogen, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen - en die de GCHEWS preciseren - zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Het onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten

worden, en de andere gebouwen zal niet langer van toepassing zijn. Bovendien blijft volgens de bepalingen van het BWRO (art. 207) elk project waarvoor een bouwvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig certificaat nodig is en dat betrekking heeft op de 8 gebouwen die zijn ingeschreven in de inventaris Irismonument, onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en zelfs van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als de commissie daarom vraagt.

In geval van opheffing van het BBP zal de afbakening van de zones voor binnenplaatsen en tuinen en bebouwbare zones niet langer bestaan. De toepassing van het BBP (voorschrift 0.6) moet de kwaliteit van de binnenblokken in alle zones verbeteren.

Tot slot zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de definitie van gebruikte concepten, zoals hotels, te verduidelijken (want ten tijde van het sectorplan omvatte 'huisvesting' ook de hotels).

4.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Zone voor hoofdgebouwen (rood)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Plaatsing	Op de rooilijn aangeduid op het plan, die in werkelijkheid niet overal overeenkomt met de voorgevel van het gebouw.	Op de rooilijn of volgens de voorgevel van het gebouw. Er moet worden opgemerkt dat rechts van de nrs. 16 en 17 op het Zaterdagplein de bestaande voorgevel van het gebouw niet in overeenstemming is met de rooilijn die is voorzien in het BBP, maar deze rooilijn is ook verordend bij Koninklijk Besluit (zie 4.3 en 5.4.4 hieronder).
Bouwprofiel	3 tot 5 niveaus (max.: 15,50 m)	De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter variëren de bouwhoogten algemeen tussen 2 en 5 verdiepingen, wat vergelijkbaar is met het BBP, maar met één gebouw van 8 verdiepingen (B+7+D op nr. 13 op het Zaterdagplein) en één gebouw van 6 verdiepingen (B+5+D op nr. 19 op het Zaterdagplein). De gebouwen aan de rand van het BBP (aan de overkant) hebben tussen 2 en 16 verdiepingen. Als gevolg hiervan zou de opheffing van het BBP kunnen leiden tot een aanzienlijke stijging van de bouwhoogten, met name als de gebouwen aan weerszijden van de 2 hogere gebouwen zouden worden herbouwd/verhoogd. Er moet echter worden opgemerkt dat 3 van de gebouwen die aan deze gebouwen grenzen, zijn opgenomen in de inventaris Irismonument, waardoor het risico van herbouwden/verhogen wordt beperkt.
Diepte	Het BBP geeft informatie over de uiterste achtergrens van de gebouwen.	De GSV regelt de diepte van de gebouwen ten opzichte van die van naburige gebouwen, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden (zie onderstaande kaart).

		De toepassing van de GSV impliceert bouwdiepten die soms verschillen van diegene die zijn toegestaan door het BBP. De maximale diepte die is toegestaan in het BBP (hoofdgebouwen + bijgebouwen) is vaak groter dan de diepte die is toegestaan door de GSV. Het is belangrijk op te merken dat de zone voor bijgebouwen over het hele oppervlak kan worden bebouwd (wat in feite het geval is), waardoor de maximale diepte die door de GSV is toegestaann in de meeste gevallen wordt overschreden. Er moet echter worden opgemerkt dat de GSV een grotere bouwdiepte toestaat ter hoogte van nr. 10 en 12 in de Lakensestraat, waar de zone voor binnenplaatsen en tuinen van het BBP de bouwdiepte meer beperkt dan de GSV (de rode omtrek hieronder vertegenwoordigt ongeveer 37 m², d.w.z. 19% van de zone voor binnenplaatsen en tuinen van het BBP). Op de schaal van het blok, en rekening houdend met de huidige verdeling van het perceel, is de niet-bebouwbare oppervlakte groter in geval van toepassing van de GSV dan in geval van toepassing van het BBP (in de orde van ~495 m² tegenover ~195 m² in het BBP), maar een groot deel van de niet-bebouwbare oppervlakte van de GSV is in feite al bebouwd.
		Maximale diepte GSV *Niet bebouwbaar in het BBP en bebouwbaar*  *Vergelijking van de maximale diepte toegestaan door het BBP en de GSV (gebaseerd op maximaal ¾ van het bebouwbare perceel - in geel)*
Hoogte van de gebouwen	Plafondhoogte van de bewoonbare lokalen 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	Het BBP onderscheidt: - de zones voor gebouwen die behouden en gerestaureerd moeten worden: het legt regels vast voor het behoud van gevels, daken en het aantal verdiepingen... - de andere zones waarvan de gevels in een harmoniserende stijl moeten worden gebouwd: dit legt regels vast voor de architecturale compositie: 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 regelt de uitsprongen op de gevels op de rooilijn (0,12 m voor de eerste 2,5 meter en 1 meter daarboven), maar niet de architecturale compositie. Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.
Daken	Het BBP geeft informatie over de vorm van de daken, hun helling en hoogte. Het BBP behandelt ook dakkapellen, dakramen en dakterrassen.	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 is de perimeter zeer heterogeen wat daken betreft en de GSV biedt daarom weinig houvast op dit punt. 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.
Esthetiek en materialen	Het BBP geeft een overzicht van de materialen die zijn toegestaan voor gevels en daken	De GSV bevat geen enkele verplichting op dit gebied, maar het concept van goede ruimtelijke ordening is nog steeds van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten. Vooral omdat de lijst van de materialen bedoeld in het BBP in de jaren 1980 werd opgesteld, weerspiegelt deze niet de hedendaagse praktijken (zowel wat esthetiek als milieuprestaties betreft).

IMPACT

De opheffing van het BBP zal geen impact hebben op de inplanting op de rooilijn. Aan de andere kant kan het invloed hebben op de diepte van de gebouwen binnen het blok. Gezien de huidige diepte van de gebouwen zijn uitbreidingen mogelijk op nr. 10 en 12 van de Lakensestraat.

Met betrekking tot de bouwhoogten zou de opheffing van het BBP kunnen leiden tot stijgingen van de bouwhoogten. Het doel van het BBP was om de hoogte van de gebouwen in het blok te beperken/uniformeren (in het bijzonder om de hoogte van de twee bestaande gebouwen te beperken, van 8 tot 5 verdiepingen op nr. 13 van het Zaterdagplein, en van 6 tot 5 verdiepingen op nr. 19). De aanwezigheid van de GCHEWS en de 8 gebouwen in het blok die zijn opgenomen in de inventaris Irismonument (zie punten 4.3 en 5.4.4) beperkt niettemin het risico op verhoging.

Op het gebied van architecturale compositie zal de opheffing van het BBP het onderscheid opheffen dat in het BBP wordt gemaakt tussen gebieden met gebouwen waarvan de gevels moeten worden behouden/gerestaureerd en de andere gebieden, evenals het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels. De opheffing zal de regels voor behoud voor deze zones opheffen. Ze zal ook de regels met betrekking tot de architecturale compositie afschaffen voor alle zones voor hoofdgebouwen, zoals

het respect voor het oude smalle stadsweefsel. Deze architecturale en esthetische vereisten vallen immers niet onder de GSV. We merken op dat geen van de gebouwen in de perimeter geklasseerd zijn, maar we wijzen er ook op dat 8 gebouwen van het blok zijn opgenomen in de inventaris Irismonument en dat een GCHEWS het hele gebied bestrijkt. Daarnaast blijft het concept van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften 40 jaar oud zijn en verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

Zone voor bijgebouwen (rose)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Plaatsing	/	/
Bouwprofiel en diepte	Het BBP staat bijgebouwen met plat dak in deze zone toe: - ofwel op maximaal 2 niveaus (max. 8 m hoog) over maximaal 50% van het oppervlak, - ofwel op 1 niveau (max. 5 m hoog) over het hele oppervlak. Deze gebouwen zijn toegestaan zonder enige dieptebeperking, behalve op de percelen in de nrs. 8, 10 en 12 van de Lakensestraat. Ondergrondse constructies zijn toegestaan in de hele zone.	In de bestaande situatie is de hele zone voor bijgebouwen bebouwd, waarbij in sommige gevallen de toegestane bouwhoogten zijn overschreden (nr. 10 en 12 Lakensestraat) De GSV regelt de bouwhoogte en diepte van de gebouwen ten opzichte van die van de naburige gebouwen, zonder overigens ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. De uitbreidingsmogelijkheden zijn dus minder groot met de GSV dan met het BBP. De doorlaatbaarheid en kwaliteit van de binnenblokken is echter een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP.
Daken	Het materiaal dat voor het dak wordt gebruikt, moet grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grind, terwijl er ruimte is voor verlichtingssystemen afhankelijk van de bezetting van de lokalen.	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. Aangezien de zone grotendeels bebouwd is, zal dit een kader bieden voor de toekomstige projecten.
Hoogte van de gebouwen	Idem Zone voor hoofdgebouw	
Architecturale compositie		
Esthetiek en materialen		

IMPACT

Er zijn minder mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen in de zone onder de GSV dan onder het BBP.

De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord geeft dan het BBP. De GSV weerspiegelt echter niet de bestaande situatie in deze zone.

Zone van koeren en tuinen (groen)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Voorschriften	Het BBP identificeert op het plan een zone voor binnenplaatsen en tuinen. Ten minste 50% van de zone moet beplant zijn De bestaande bijgebouwen in de zone voor binnenplaatsen en tuinen moeten worden afgebroken wanneer de hoofdgebouwen worden herbouwd.	De zone voor binnenplaatsen en tuinen bestaat voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. Er moet worden opgemerkt dat een deel van de zone voor binnenplaatsen en tuinen die in de plannen zijn voorzien, ook echt zijn aangelegd (Lakensestraat 12).
IMPACT De opheffing van het BBP zal weinig invloed hebben op de inrichting van de zone voor binnenplaatsen en het tuinen, aangezien de GSV dezelfde doelstellingen nastreeft, maar er moet worden opgemerkt dat de opheffing van het BBP ongeveer 37 m² van de bestaande zone voor binnenplaatsen en het tuinen bebouwbaar zal maken, d.w.z. ongeveer 20% van de zone voor binnenplaatsen en tuinen (terwijl tegelijkertijd andere gedeelten die momenteel bebouwbaar zijn onder het BBP, maar die in feite bebouwd zijn (ongeveer 360m²)) onbebouwbaar worden gemaakt. Er moet ook op gewezen worden dat een ander deel van de zone voor binnenplaatsen en tuinen (40 m²) feitelijk al gebouwd is.		

Zone in te lijven in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen (in het blauw)		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Voorschriften	Geen specifieke voorschriften	/
IMPACT In geval van niet-groepering, zie 'Zone voor bijgebouwen '. In geval van groepering, zie 'Zone voor hoofdgebouw '.		

Algemene voorschriften		
	Voorschriften BBP	*GSV*
Omheining	Het bepalen van de types en hoogtes van omheiningen die zijn toegestaan tussen de niet-bebouwde zones.	De GSV houdt zich niet bezig met de andere soorten omheiningen (behalve die van de niet-bebouwde terreinen).
Garages en parkings	Er kan worden afgeweken van de verplichting om parkeerplaatsen in te richten in de eigendommen, voor zover de voorwaarden voor de inrichting van de plaatsen verplichten ervan af te zien.	De GSV vereist minimaal 1 plaats per woning en maximaal 2.
Radio- en tv-antennes	Geen enkele radio- of tv-antenne die aan gevels of daken zijn bevestigd en zichtbaar zijn vanaf de openbare weg, is toegestaan.	De antennes mogen de bouwhoogte van het dak overschrijden. Voor de antennes voor mobiele telefoons is de overschrijding beperkt tot 4 meter, plus de hoogte van de acroteriale muur desgevallend. Deze elementen moeten zo worden geplaatst dat ze zo min mogelijk afbreuk doen aan de esthetiek van het gebouw.

Uithangborden	Art. 10. Met uitzondering van de uithangborden voor handelszaken is reclame verboden in de zones die zichtbaar zijn vanaf de openbare weg (behalve openbare aanplakking).	Titel VI van de GSV heeft betrekking op de uithangborden en reclame die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Naast de uithangborden geeft het informatie over de verbodsbepalingen en beperkingen die van toepassing zijn in alle zones die het definieert. Het is bijvoorbeeld verboden om reclame te maken op bomen, palen in het algemeen, woongebouwen, enz. Het BBP bevindt 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 ontwikkeling van het terrein 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 het BBP zal weinig impact hebben op deze elementen, met uitzondering van de kwestie van de omheiningen (hoewel de toegestane soorten omheiningen niet langer overeenkomen met de huidige praktijk op dit gebied) en de kwestie van het parkeren, waar de opheffing van het BBP het mogelijk zal maken om actuelere normen toe te passen. Er moet worden opgemerkt dat het BBP strenger is dan de GSV in die zin dat het reclame verbiedt waar de GSV dit beperkt (beperkte zone) zonder het echter te verbieden.		

Conclusie:

De opheffing van het BBP zal geen significante gevolgen hebben voor de inplantingen, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV worden behandeld en gezien de aard van de bebouwing van het blok. Er moet echter worden opgemerkt dat de mogelijkheid bestaat om meer te bouwen in de zone voor binnenplaatsen en tuinen in geval van opheffing van het BBP, rechts van de percelen gelegen op nr. 10 en 12 in de Lakensestraat (maar deze laatste is al volledig bebouwd). De doorlaatbaarheid en kwaliteit van de binnenblokken is echter een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP. Er moet worden opgemerkt dat het BBP een betere weerspiegeling is van de bestaande feitelijke toestand in deze zone dan de GSV, want de zones voor bijgebouwen zijn volledig bebouwd, waarbij de bouwlimiet voorzien in de GSV is overschreden.

Wat de bouwhoogten betreft, zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk toelaten dat sommige daarvan worden vergroot, gezien de aanwezigheid van hogere gebouwen binnen het blok (8 en 6 verdiepingen) en in de omgeving (tot 16 verdiepingen). Het feit dat het blok onder een GCHEWS valt en 8 gebouwen bevat die opgenomen zijn in de inventaris Irismonument, beperkt echter dat risico van verhoging.

Opgemerkt moet worden dat architecturale en esthetische voorschriften niet onder de GSV zullen vallen, met name diegene die gericht zijn op behoud (met name van een deel van de oude gevels, het oude smalle stadsweefsel, enz.). Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften 40 jaar oud zijn en verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

4.3 GEKLASSEERDE EN BESCHERMDE EIGENDOMMEN

Zoals te zien is op de kaart hieronder (links), er zijn geen geklasseerde gebouwen binnen de perimeter van het BBP, maar een aantal gebouwen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument opgenomen.

Gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument (Brugis, 2023)



BBP: Voorschriften voor het behoud van erfgoed



Het Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS) van de Vijfhoek bestrijkt de hele perimeter.

Het BBP bevat, zoals te zien is op de kaart hierboven (rechts), voorschriften met betrekking tot het behoud van de gebouwen gelegen Sint-Katelijneplein en Zaterdagplein nr. 21: "*art.3.2. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden** : De hoofdgevels en de daken (…) moeten in hun huidige toestand behouden of gerestaureerd worden (wat betreft de architectuur en de materialen) (…). Het aantal bestaande bouwvlakken aangeduid op het plan wordt behouden. (…)*".

Het bevat ook voorschriften voor andere gevels, gericht op het respecteren van het oorspronkelijke stadsweefsel in hun expressie:"*art. 3.3. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen**: De architecturale kompositie van de (…) gevels (…) is hoofdzakelijk gericht op een verticale conceptie der elementen en die het stadsstramien eerbiedig*".

IMPACT

In geval van opheffing zullen dus de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren, niet langer door het BBP worden geregeld.

De opheffing van het BBP kan daarom een impact hebben op het gebied van erfgoed.

Volgende elementen zullen echter een positieve invloed hebben op het behoud en de versterking van de culturele, historische en esthetische kwaliteiten van de perimeter:

Inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument

Er moet worden opgemerkt dat, de inventaris Irismonument alle gebouwen gelegen in "***zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden***" omvat. Elk project dat betrekking heeft op deze gebouwen is en blijft daarom onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en zelfs van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als de commissie daarom vraagt. Opgemerkt moet worden dat Cel Historisch Erfgoed van de Stad Brussel (CHE) is van mening[1] dat, in geval van opheffing van het BBP, de uitvoering van aanvullende beschermende maatregelen, in het bijzonder de opname in de inventaris van gebouwen die er niet in voorkomen (foto's hieronder), niet nodig zou zijn.

[1] ***Na analyse*** *van de voorschriften van het BBP, vergezeld van een visueel onderzoek 'in situ' en aangevuld met archiefonderzoek*.

GCHEWS

Omdat de GCHEWS de hele perimeter bedekt is ook elke vergunningaanvraag die een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar onderworpen aan het advies van de overlegcommissie. Dit is ook het geval voor de gebouwen die niet in de inventaris zijn opgenomen. Daarom wordt het risico van verhogen relatief beperkt (titel 4.2).

Lakenstraat 10



Gebouwen die niet in de inventaris Irismonument zijn opgenomen



Lakenstraat, 12, 14



Zaterdagsplein 12C-13



Zaterdagsplein 20



Zaterdagsplein 19

Er moet ook worden opgemerkt dat het GPDO beoogt om het stedelijk erfgoed, en specifiek niet-beschermd erfgoed, te verdedigen en te promoten via de Perimeter voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE) die de GCHEWS betreft.

Conclusie

In geval van opheffing van het BBP zullen deze factoren, de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, net zoals respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk maken om projecten op een harmonieuze manier in te passen, en met respect voor het erfgoed.

4.4 VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Er is geen enkele verkavelingsvergunning opgenomen binnen de perimeter.

4.5 ROOILIJNEN

Het BBP bevat een rooilijn die bij KB is verordend, en twee rooilijnen die door het BBP zijn verordend.

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

De opheffing van het BBP vereist de goedkeuring van een nieuw rooilijnplan om de in het plan voorgeschreven rooilijnen te bevestigen.

Rooilijnen verordend door het BBP
Rooilijnen verordend bij KB (03/02/1864)



Rooilijnplan CityGIS

4.6 ANDERE RECHTSELEMENTEN

De perimeter van het BBP bevat geen erfdienstbaarheid.

De perimeter omvat niet langer leegstaande eigendommen.

5 ANALYSE VAN DE CRITERIA VOOR DE VASTSTELLING VAN DE VERMOEDELIJKE OMVANG VAN DE EFFECTEN VAN DE PLANNEN

5.1 DE MATE WAARIN HET PLAN EEN KADER VORMT VOOR PROJECTEN EN ANDERE ACTIVITEITEN

Het BBP legt de regels vast voor de inrichting binnen een bepaalde perimeter zodat een kader kan worden opgesteld voor de ontwikkeling van projecten of activiteiten binnen de perimeter.

Met de totale opheffing van het BBP zullen de reglementen en de geldende bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing zijn om de bestemmingen en eigenschappen van de bebouwing en haar omgeving vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of ook op termijn het GemPDO (in ontwikkeling), zullen wat hun betreft de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen.

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

5.2 DE MATE WAARIN HET PLAN ANDERE PLANNEN, PROGRAMMA'S EN VERORDENINGEN, MET INBEGRIP VAN DIE WELKE DEEL ZIJN VAN EEN HIËRARCHISCH GEHEEL, BEÏNVLOEDT

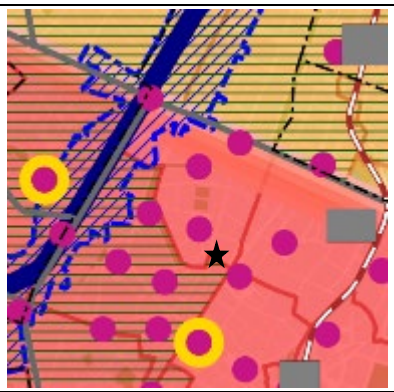
Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen die voorafgaan aan het BBP, het GDPO, het GOP GBP. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

Er moet worden bekeken of de opheffing ervan toelaat om de doelstellingen van deze plannen te bereiken.

5.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

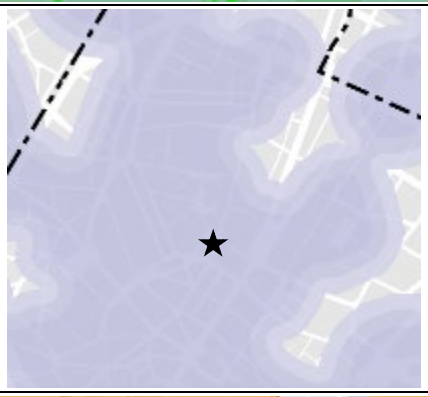
Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft. De belangrijkste kaarten van het GDPO worden hieronder gepresenteerd om de regionale uitdagingen te identificeren die zijn gedefinieerd voor de perimeter van het BBP (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter worden gepresenteerd).

★ Locatie van het BBP



Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel

- in "*Hyperstadscentrum*" (rood)
- net ten noorden van het sociaaleconomisch zwakke gebied (groen gearceerd).
- Ten zuiden van een wijkcentrum (paarse stip)

	**Groen en blauw netwerk** - In de "P*rioritaire zone voor begroening*" (groene achtergrond). - De dichtstbijzijnde route voor 'versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk' (lichtgroene stippellijn) bevindt zich op ongeveer 400 m in vogelvlucht.
	**Openbare ruimte en stadsvernieuwing** - In een "*Bestaande lokale identiteitskern*'(in paars), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt.
	- In het "*Stadsvernieuwingsgebied*" van 2020 (rood), buiten het "*Stadsvernieuwingsgebied*" 2016 (oranje).
	**Economische ontwikkeling** - In een "Lint voor handelskernen" (in het lichtblauw). - De Anspachlaan en vervolgens de Adolphe Maxlaan is de as voor economische ontwikkeling (in geel) die het dichtst bij het BBP ligt.

★ Locatie van het BBP

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

- In het stadscentrum;
- In een prioritaire vergroeningszone;
- In een lokale identiteitskern;

- Binnen een zone van het lint voor handelskern;
- Binnen de zone voor stadsvernieuwing van 2020.

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

5.2.2 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

Het BBP werd in 1981 goedgekeurd, twintig jaar voordat het GBP in 2001 werd goedgekeurd. 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, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013.

=> De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP te schrappen (geen beperking van voorzieningen en handelszaken, van het aantal hotelkamers en minder beperking van kantoren).

In het algemeen kunnen de uitdagingen van het BBP met betrekking tot de bestemmingen worden behartigd door de toepassing van het GBP (zie gedetailleerde analyse hierboven).

5.2.3 Het Gemeentelijk Onrwikkelingsplan (GemOP)

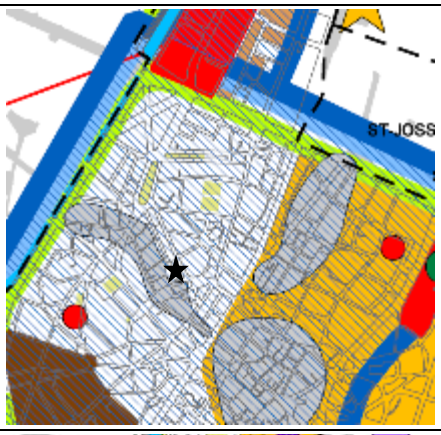
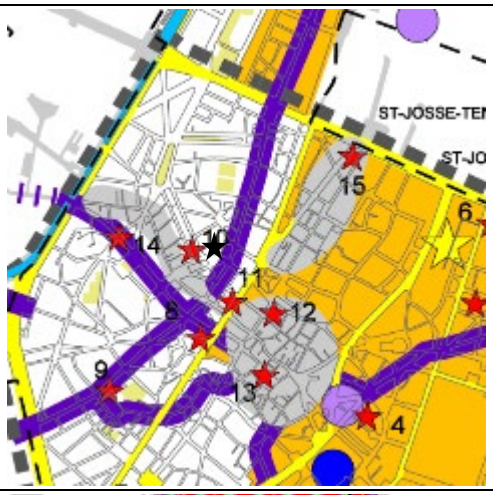
Het GemOP dat is opgesteld in 2004, werd enkele jaren na het BBP in kwestie goedgekeurd. Dit beheers- en planningsinstrument is gebaseerd op 8 algemene doelstellingen, namelijk:

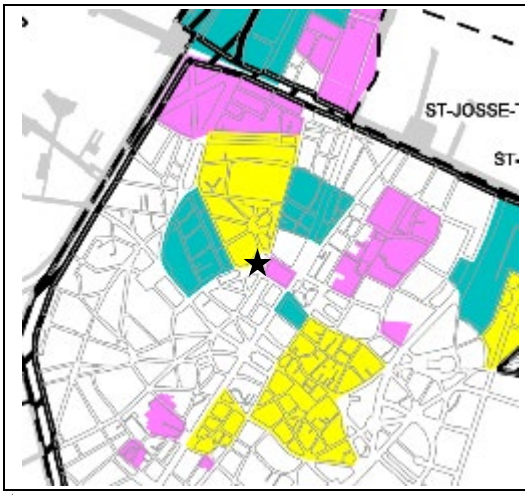
- een bewoonde, stabiele en solidaire stad;
- een stad als motor van geïntegreerde economische en toeristische ontwikkeling;
- een stad die voor iedereen toegankelijk is, volgens een betere verdeling van de ruimte;
- een groene, propere en duurzame stad;
- een mooie stad, die aangenaam is om in te wonen;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

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

Locatie van het BBP

★

	**De woonfunctie herwaarderen** In de zone van "*prioritaire herwaardering van de woonfunctie* " (blauw gearceerd).
	**Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen** Langs een as met een "*steenweg logica (o.a. commerciële roeping)*" (in paars)
	**Woonbeleid** In een *"woning renovatiezone"»* (mauve)



Beleid van gemeentelijke planning

Het BBP ligt niet in een gebied waarvoor een specifiek lokaal planningsbeleid geldt (wit).

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

★ Locatie van het BBP

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

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

5.2.4 Conclusie

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.

5.3 De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Aangezien het BBP dateert van 1981, werd weinig aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en milieu. Het bevat dan ook geen specifieke voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen. 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.

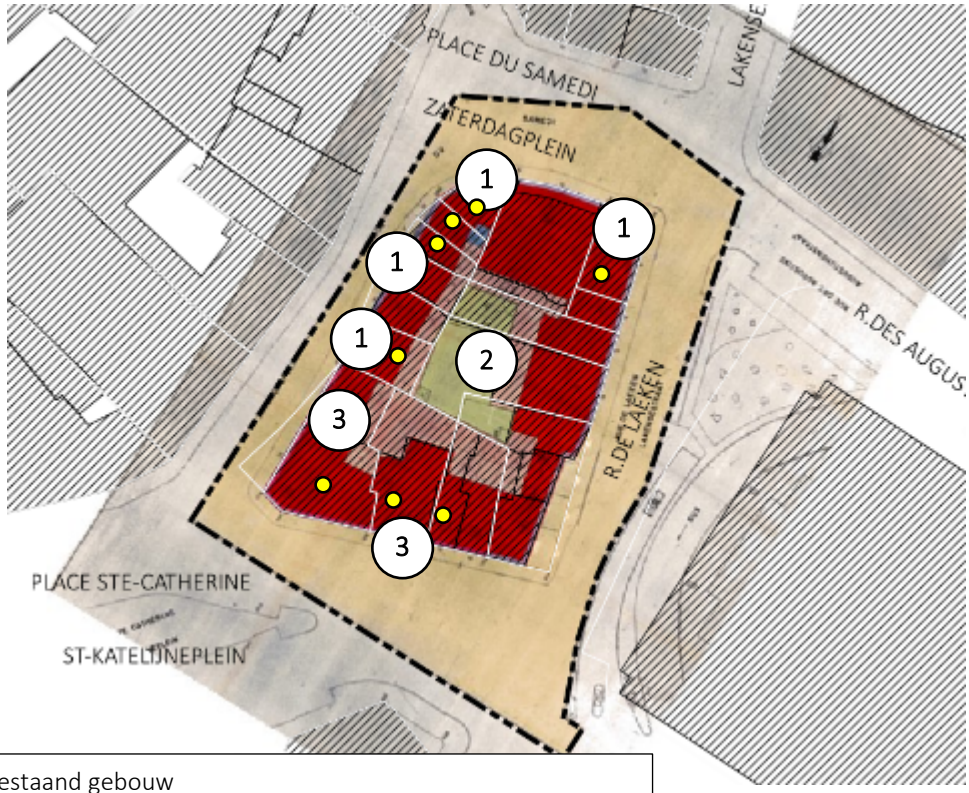
5.4 Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

De milieuproblemen kunnen betrekking hebben op verschillende domeinen. Een precieze analyse van elk domein zal het mogelijk maken om de aan- of afwezigheid van merkbare effecten te bepalen.

5.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling

De onderstaande effectbeoordeling is specifiek gericht op de vraagstukken in verband met de opheffing van het BBP. Deze problemen worden samengevat in de onderstaande tabel per BBP-zone:

Zone BBP	Bestemmingen	Inplanting-bouwhoogten-erfgoed
Zone voor hoofdgebouw	- Het GBP staat meer secundaire bestemmingen toe (kantoren, productie-activiteiten) - Het GBP beperkt de oppervlakten van de secundaire bestemmingen (voorzieningen en handelszaken) en het aantal hotelkamers. Dit is echter geen echt probleem, aangezien het GBP op dit punt al van toepassing is, gezien de impliciete opheffing van de voorschriften van het BBP die hierop betrekking hebben .	- Mogelijkheid voor de percelen naast de hogere gebouwen om te evolueren naar een hogere bouwhoogte dan wat is voorzien in het BBP. > het gebouw van 8 verdiepingen (B+7+D) op nr. 13 van het Zaterdagplein, > het gebouw van 6 verdiepingen (B+5+D) op nr. 19 van het Zaterdagplein. - 3 van de 4 aangrenzende gebouwen zijn echter opgenomen in de inventaris Irismonument. - Verlies van de voorschriften om bepaalde bestaande gevels te behouden en om het oude smalle stadsweefsel over het hele blok te behouden. Van 8 van de 16 percelen in het blok zijn de gebouwen echter opgenomen in de inventaris Irismonument.
Zone voor bijgebouwen	- Idem Zone voor hoofdgebouw.	- Verwijdering of beperking van de bouwmogelijkheden in deze zone (die in feite volledig bebouwd is) via de toepassing van de GSV.
Zone van koeren en tuinen	- Verwijdering van de afbakening van deze niet-bouwbare bovengrondse zone in het BBP.	- Nieuwe bouwmogelijkheid in deze zone op de percelen in de Lakensestraat nr. 10 en 12, in overeenstemming met de GSV. - De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP (de doorlaatbaarheidsgraad van het blok is evenwel al zeer hoog).
Zone in te lijven in de zone voor hoofdgebouwen in geval van hergroepering van de percelen	- Idem Zone voor hoofdgebouw .	



Bestaand gebouw
1: Mogelijkheid van hogere bouwhoogte dan in het BBP
2: Bebouwbaarheid van een deel van de zone voor binnenplaatsen en tuinen
3: Schrappen van de voorschriften met betrekking tot behoud, met name voor de gevels
4: Schrappen van de voorschriften met betrekking tot behoud van het oude smalle stadsweefsel (het hele blok)
5: Toename van gemengd gebruik (kantoren)
Gebouwen opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument

Locatie van de belangrijkste uitdagingen van de opheffing van het BBP

5.4.2 Op stedenbouwkundig niveau

De onderstaande beoordeling is gebaseerd op en vat de gedetailleerde analyse samen die is uitgevoerd in punt 4.1 en 4.2 (zie hierboven).

→ *Op het niveau van de bestemmingen*

Het is van belang om op te merken dat de inhoud van het BBP 'Zaterdagplein' werd goedgekeurd voordat het GBP verschenen is. Het gevolg wil dat de elementen van het BBP die afwijken van het momenteel van kracht zijnde demografisch GBP, reeds impliciet opgeheven zijn (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en analyse hierboven). In dit geval is het belangrijkste probleem het ontbreken van drempels voor de secundaire functies.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen, terwijl ze een iets grotere mix binnen de verschillende zones mogelijk maken, met name door de inplanting van kantoorruimte of ambachtelijke activiteiten te faciliteren.

Er wordt opgemerkt dat inde algemene doelstellingen van het GDPO (vastgesteld op 5/11/2018) bijzondere aandacht wordt besteed aan huisvesting, met name in de Vijfhoek, waar wordt gestreefd naar woonaantrekkelijkheid en een evenwicht tussen deze en de andere functies. Het GPDO streeft ook naar een gecontroleerde verdichting, met name door de aanwezigheid van lokale stedelijke functies te garanderen. Via het GDPO wil het Gewest ook de renovatie van leegstaande woningen boven de handelszaken aanmoedigen, meer bepaald met een aparte toegang tot de verdiepingen. We merken op dat het Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel (2018-2024) ook een huisvestingsbeleid toont dat het concept van de stad van nabijheid omvat.

→ *Op het niveau van de fysieke eigenschappen*

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken gedefinieerd door de GSV zullen worden overgenomen, met respect voor het erfgoedkader dat wordt bepaald door de aanwezigheid van de GCHEWS (aangeduid in het GBP) en door de 8 gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris Irismonument.

De opheffing kan dus een invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat de fysieke eigenschappen beschreven in het BBP soms preciezer of specifieker zijn dan in de GSV.

Wat de inplanting **betreft,** vereist de opheffing van het BBP de goedkeuring van een nieuw rooilijnplan om de in het plan voorgeschreven rooilijnen te bevestigen. Te noteren valt dat de bestaande rooilijnen van de gevels die reeds bestonden, allemaal aan de weg liggen, met uitzondering van 2 percelen. Op deze 2 percelen werd de rooilijn al verordend bij Koninklijk Besluit (03/02/1864). De inplantingsprincipes van de GSV volgen deze rooilijnlogica.

De opheffing van het BBP zal geen significante gevolgen hebben voor de **diepten en bouwhoogten**, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV worden behandeld, behalve voor wat betreft:

- de percelen aan weerszijden van nummer 13 op het Zaterdagplein (8 verdiepingen + 1 terugspringend), waar de hoogte hoger zou kunnen zijn dan voorzien in het BBP, maar die

zijn opgenomen in de inventaris Irismonument, waardoor dit potentieel wordt beperkt,

- de percelen aan weerszijden van nummer 19 op het Zaterdagplein (6 verdiepingen + 1 terugspringend), waar de hoogte hoger zou kunnen zijn dan voorzien in het BBP, maar het perceel nr. 20 is opgenomen in de inventaris Irismonument, waardoor dit potentieel wordt beperkt,

  Vergeet niet dat de GCHEWS, die de hele perimeter bestrijkt, ook het kader vormt dat het historische karakter van het blok en dus ook van de gebouwen in kwestie ondersteunt.

- de zone voor binnenplaatsen en tuinen, waar de bouwmogelijkheden worden uitgebreid via de GSV voor percelen op nr. 10 en 12 in de Lakensestraat (nr. 12 is in feite al volledig bebouwd),

- in de zone voor bijgebouwen, waar de mogelijkheid om bijgebouwen te bouwen daarentegen beperkter is onder de GSV dan onder het BBP, maar de zone is in feite volledig bebouwd.

De doorlaatbaarheid en kwaliteit van de binnenblokken is echter een actueel probleem waarop de GSV een beter antwoord biedt dan het BBP.

De **architecturale en esthetische voorschriften** zullen niet onder de GSV vallen, met name diegene die gericht zijn op behoud (zie verder - erfgoed). Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten, vooral omdat sommige van deze voorschriften 40 jaar oud zijn en verouderd zijn volgens de normen van vandaag.

Elk project binnen de perimeter zal echter moeten passen in de culturele en historische context van het stadscentrum, en zal ook in overeenstemming moeten zijn met de regionale strategie voor het verminderen van de milieu-impact van gebouwen, wat het behoud van de bestaande gebouwen aanmoedigt.

5.4.3 Op het niveau van het erfgoed

Ter herinnering (titel 4.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen), het BBP bevat voorschriften met betrekking tot het behoud van een deel van de gevels (art. 3.2. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden), en voorschriften met betrekking tot het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels (art. 3.3. Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen).

In geval van opheffing zullen dus de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren, niet langer door het BBP worden geregeld.

Zoals te zien is op de kaart hieronder, er zijn geen geklasseerde monumenten binnen de perimeter van het BBP.

Er zijn echter verschillende gebouwen opgenomen in de inventaris van **de Inventaris van het bouwkundig erfgoed**, waaronder alle eigendommen in de " zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden, evenals 4 eigendommen in de “Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen”.



Gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument

Te behouden of te restaureren gevels en daken (behoud van aantal verdiepingen)- BBP.

In een harmoniserende stijl te herbouwen gevels- BBP

Perimeter van het BBP

Bepalingen voor het behoud van erfgoed.

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed
 *Sint-Katelijneplein 23 - Sint-Katelijneplein 24-26*	Zone waar de gevels moeten behouden/gerestaureerd worden In de inventaris Irismonument: Nr. 23 : Een woonhuis met een barokke gevel uit 1693. Nr 24-26 : Twee woningen waarvan de kern dateert uit de 17e of 18e eeuw
 *Lakensestraat 2-8*	Zone waar de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (BBP)

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed
  *Lakensestraat 10 (links), Lakensestraat 12, 14 (rechts)*	Zone waar de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (BBP)
 *Lakensestraat 16-18*	Zone waar de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (BBP) In de inventaris Irismonument: Gebouw in de stijl van het Tweede Keizerrijk uit 1851-1852.
 *Zaterdagsplein 12C-13*	Zone waar de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (BBP)

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed
 *Zaterdagsplein 15*	Zone waar de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (BBP) In de inventaris Irismonument: Neoklassiek herenhuis uit het eerste kwart van de 19e eeuw.
 *Zaterdagsplein 16* *Zaterdagsplein 17*	Zone waar de gevels moeten behouden/gerestaureerd worden (BBP) In de inventaris Irismonument: Twee traditionele huisjes uit de 17e eeuw.
 *Zaterdagsplein 19 - Zaterdagsplein 20*	Zone waar de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (BBP)

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed
 *Zaterdagsplein 21*	zone waar de gevels moeten behouden/gerestaureerd worden (BBP) in de inventaris Irismonument: Een Art Deco woonhuis uit 1929.
 *Zaterdagsplein 22-23/ Sint-Katelijneplein 22*	Zone waar de gevels moeten behouden/gerestaureerd worden (BBP) In de inventaris Irismonument: Vlaams neobarok ensemble uit 1921.

De GCHEWS bestrijkt de hele perimeter => Het advies van de overlegcommissie wordt gevraagd voor elke vergunningaanvraag die een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar. Het is dus het geval voor de gebouwen die niet in de inventaris zijn opgenomen, waarvoor de "Cel Historisch erfgoed van de Stad Brussel" (CHE) is van mening dat het niet nodig is om aanvullende beschermingsmaatregelen te nemen (inventaris of andere) in geval van opheffing van het BBP.

Er moet ook worden opgemerkt dat het GPDO beoogt om het stedelijk erfgoed, en specifiek niet-beschermd erfgoed, te verdedigen en te promoten via de Perimeter voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE) die de GCHEWS bestrijkt.

In geval van opheffing van het BBP zullen deze factoren, de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening, net zoals respect voor de omliggende bebouwde omgeving, het mogelijk maken om projecten op een harmonieuze manier in te passen, en met respect voor het erfgoed.

5.4.4 Op sociaal-economisch niveau

De perimeter van het BBP ligt in de onmiddellijke nabijheid van het epicentrum van het Brusselse toerisme, waardoor het een specifiek karakter heeft omdat de winkels en voorzieningen gedeeltelijk gericht zijn op een publiek dat niet in de buurt woont. De perimeter vertoont momenteel een mix van functies.

In termen van **bevolking en wonen** maakt het BBP deel uit van de wijk Monitoring 'Begijnhof-Diksmuide'. De bevolkingsdichtheid (2021) van deze wijk bedraagt 18.310 inwoners/km² (gewestelijke gemiddelde dichtheid van 7.500 inwoners/km²). De wijk is daardoor een van de dichtstbevolkte van het Gewest (bij de 20% dichtstbevolkte). Er wonen bijna 7.000 mensen (6958 in 2021 - BISA).

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. Binnen hetzelfde blok telt men, volgens de gegevens van de Stad Brussel, 102 inwoners voor 55 gezinnen in februari 2023. De gemiddelde grootte van een gezin in het binnenblok van het BBP is dus 1,85 (tegenover een gemiddelde van 2,16 voor het Gewest).

In 2021 zal 35,31% van de bevolking van het gewest een buitenlandse nationaliteit hebben. Dit aandeel stijgt tot 42,88% in de wijk Begijnhof-Diksmuide, waar de buitenlandse bevolking sterker vertegenwoordigd is.

De bevolking heeft ook een vrij jong profiel: de gemiddelde leeftijd (2021) van de bevolking is 35,59 voor de wijk Begijnhof-Diksmuide (vergeleken met een gemiddelde van 37,65 voor het Gewest); op dezelfde manier is het aandeel 0-17-jarigen (2021) 26,95% voor de wijk Begijnhof-Diksmuide (vergeleken met een gemiddelde van 22,59% voor het gewest) en het aandeel 65-plussers is 9,53% voor de wijk Begijnhof-Diksmuide (gemiddelde van 13,04% voor het gewest).

De bevolking van de wijk heeft een eerder laag sociaaleconomisch profiel, waaronder een mediaan belastbaar inkomen dat iets lager is dan dat van het Gewest. Het mediaan belastbaar inkomen in de wijk Begijnhof-Diksmuide bedraagt € 19.874, tegenover € 20.427 voor het Gewest (Wijkmonitoring, 2019). De werkgelegenheidsgraad (het aandeel van de actieve bevolking met een baan) is eveneens iets lager dan die van het Gewest, met 49,60% in 2020 (51,78% voor het Gewest).

De perimeter van het BBP bestaat voornamelijk uit woningen (voornamelijk meergezinswoningen).

Wat de **handelszaken** betreft, is er een hoge concentratie in de buurt van de perimeter (Anspachlaan, Nieuwstraat, enz.), gezien de ligging in het stadscentrum. Het blok zelf bevat slechts een paar handelszaken en allerlei diensten (voeding, kapper, tandarts, enz.).

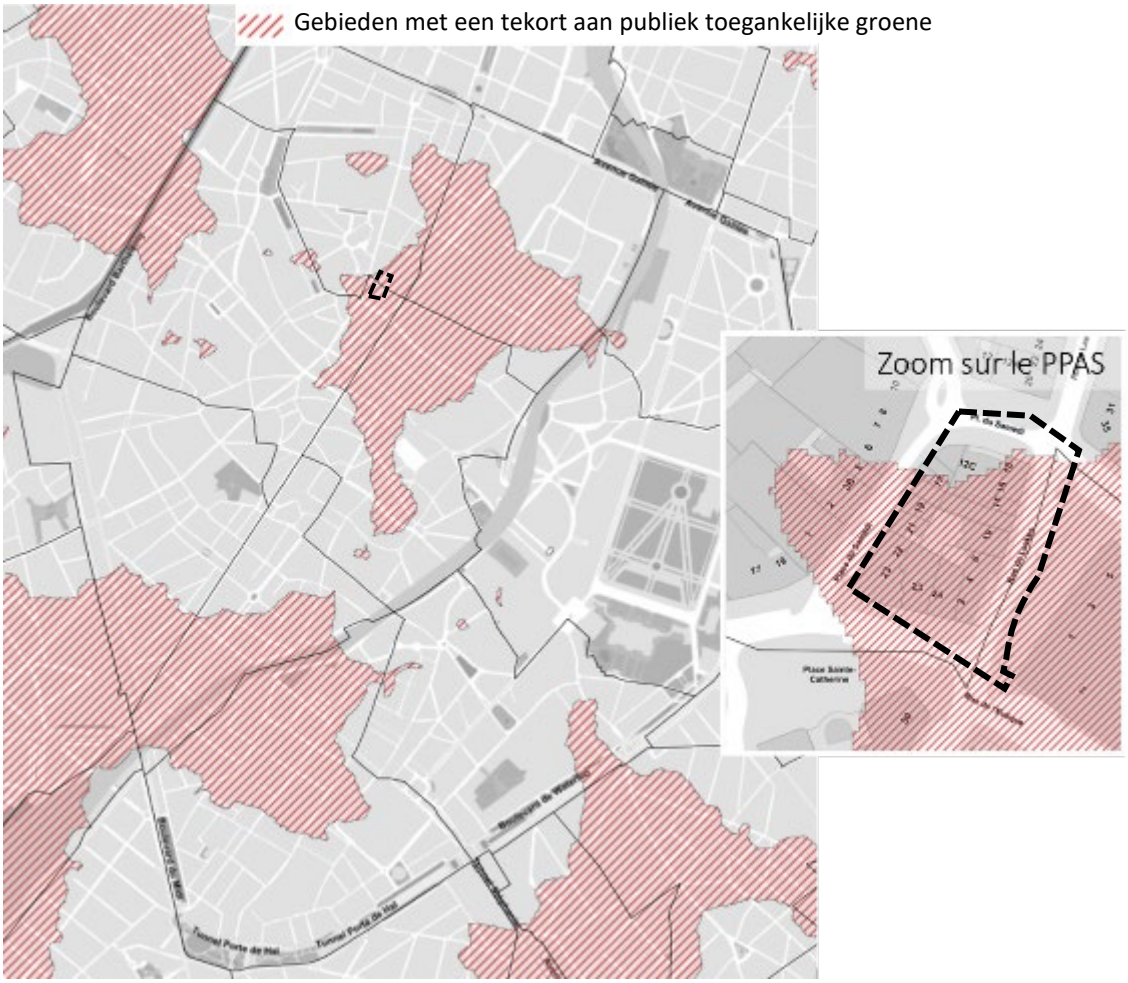
Wat **HoReCa** betreft, dat sterk ontwikkeld is in de wijk, vooral naarmate je dichter bij het epicentrum komt, omvat de perimeter 6 etablissementen zoals cafés, brasserieën en restaurants. Toeristische

accommodatie is ook te vinden op nr. 10 in de Lakensestraat. Er moet worden opgemerkt dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bijna de helft van de woningen die worden verhuurd via platformen zoals AirBnB, wordt aangeboden door professionals of investeerders, een tendens die sterker is in het centrum en de Europese wijk dan elders (VUB, 2021).

Wat betreft kantoren, net als de rest van de Vijfhoek, omvat het gebied rond de perimeter een groot aantal kantoorgebouwen. Er is maar één gebouw binnen de perimeter, op nr. 13 aan het Zaterdagplein. Dit gebouw bestond al voordat het BBP werd geïmplementeerd, wat de huidige aanwezigheid rechtvaardigt (aangezien nieuwe kantoren verboden zijn krachtens het BBP).

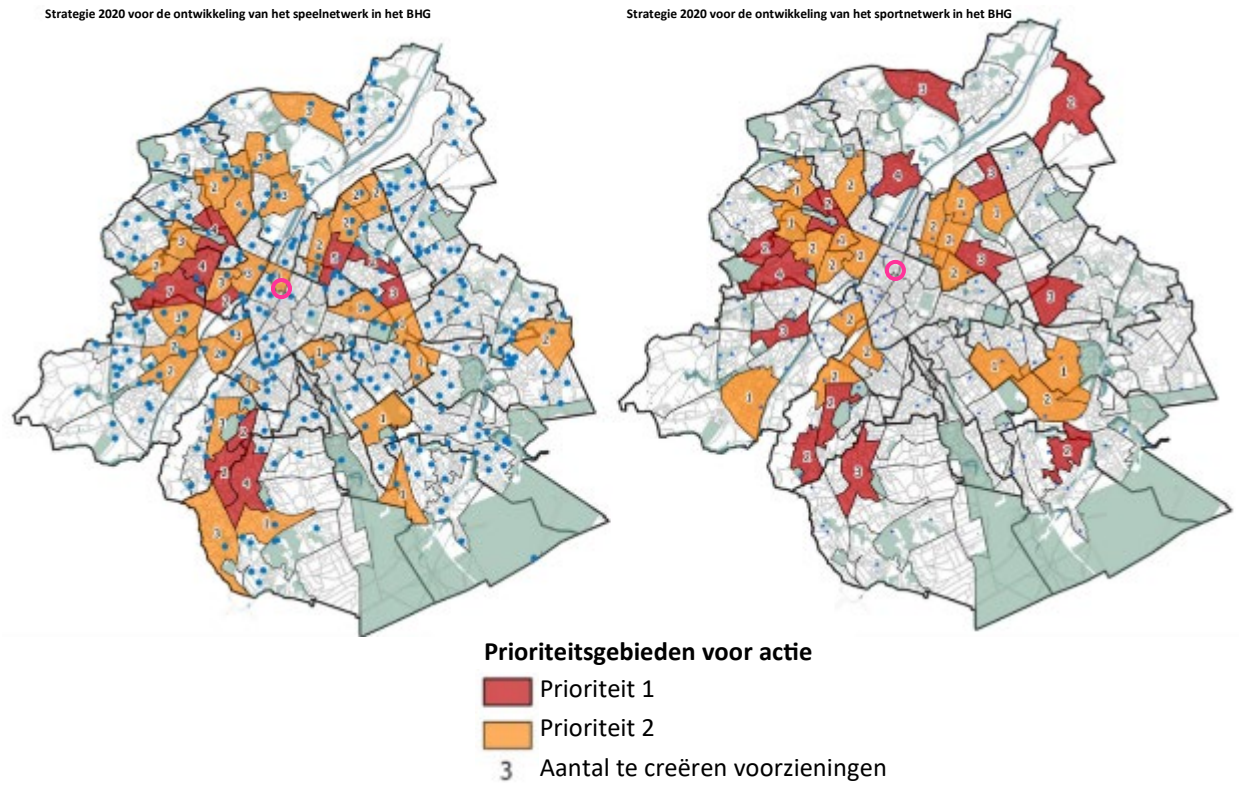
Over de voorzieningen in de wijk Begijnhof-Diksmuide in het algemeen kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Met betrekking tot het onderwijs zijn er 3 lagere scholen en 1 middelbare school in de wijk;
- Er zijn niet genoeg basisscholen in de wijk, met 0,53 leerlingen per kind (Wijkmonitoring, 2020-2021). Deze verhouding ligt onder het gemiddelde van het Gewest, namelijk 1,09 leerling/kind.
- Op het niveau van middelbaar onderwijs is ongeveer 20% van de kinderen uit de wijk en de naburige wijken ingeschreven in de school. Dit percentage ligt onder het gemiddelde van het Gewest, dat ongeveer 30% bedraagt.
- Wat betreft de vroege kinderjaren zijn er volgens de gegevens voor 2020 van de Wijkmonitoring voldoende opvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar beschikbaar in de wijk, met 0,48 plaatsen/kind (wat 0,43 hoger is dan het gemiddelde van het Gewest en hoger dan de drempel die Europa oplegt, namelijk 0,33 plaatsen/kind).
- Op het gebied van gezondheid is het aanbod van huisartsen in de wijk Begijnhof-Diksmuide vergelijkbaar met het gemiddelde van het Gewest, met 1,2 artsen per 1.000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017).
- Volgens de kaarten van Leefmilieu Brussel, op het niveau van de wijk van de Monitoring, heeft 8% van de bevolking geen toegang tot openbaar groen. Dit percentage is relatief goed (vooral dankzij de aanwezigheid van de Tuin van de Hoikaai en het Marguerite Durasplein), maar op de schaal van de BBP-perimeter is te zien dat bijna het hele blok zich in een zone met tekort bevindt:



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

- De wijk Begijnhof-Diksmuide wordt beschouwd als een zone met prioriteit 2 wat het speelnetwerk betreft. In 2022 zal één speelzone toegankelijk zijn voor het publiek en er wordt geschat dat de aanleg van een bijkomende zone nodig zal zijn om voldoende voorzieningen in de wijk te garanderen (Leefmilieu Brussel, 2022). Met één lokale sportfaciliteit is de wijk echter geen prioriteit in de regionale strategie voor de ontwikkeling van het sportnetwerk.

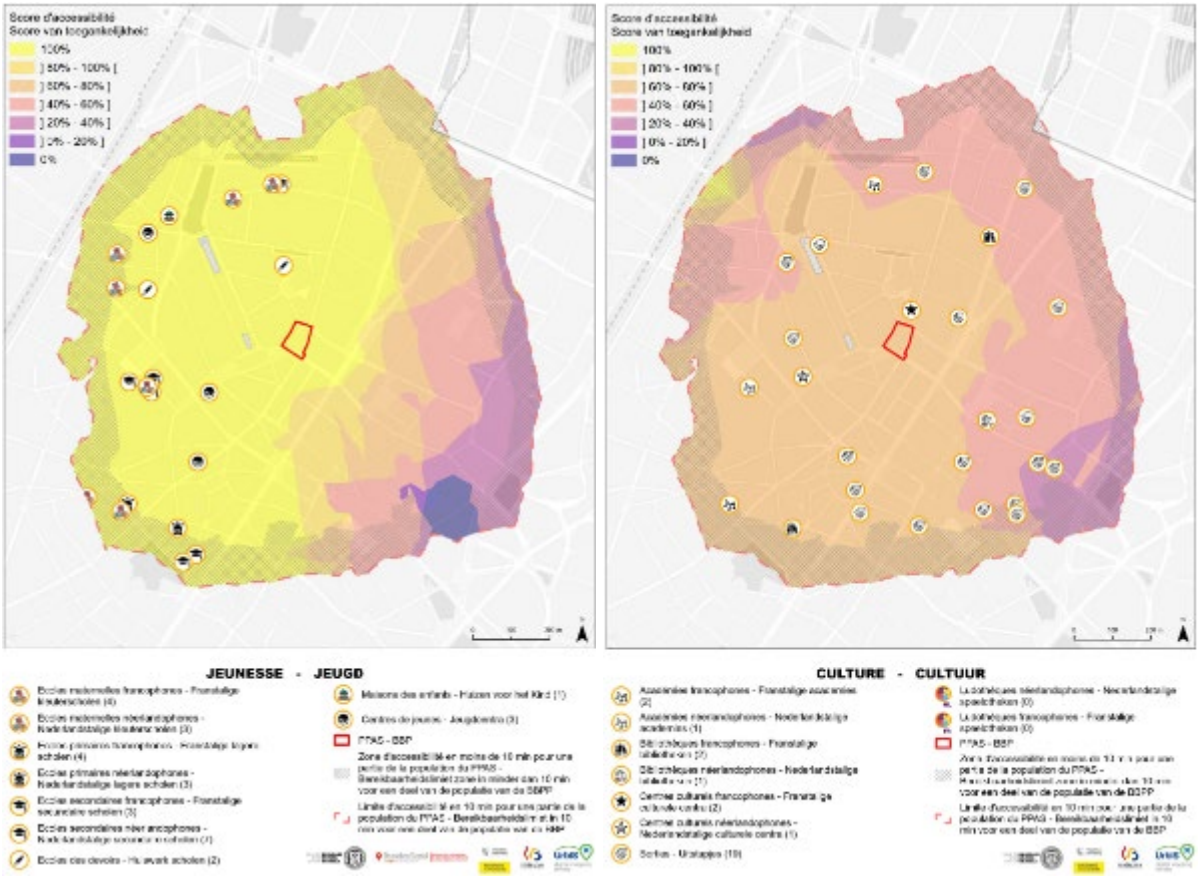


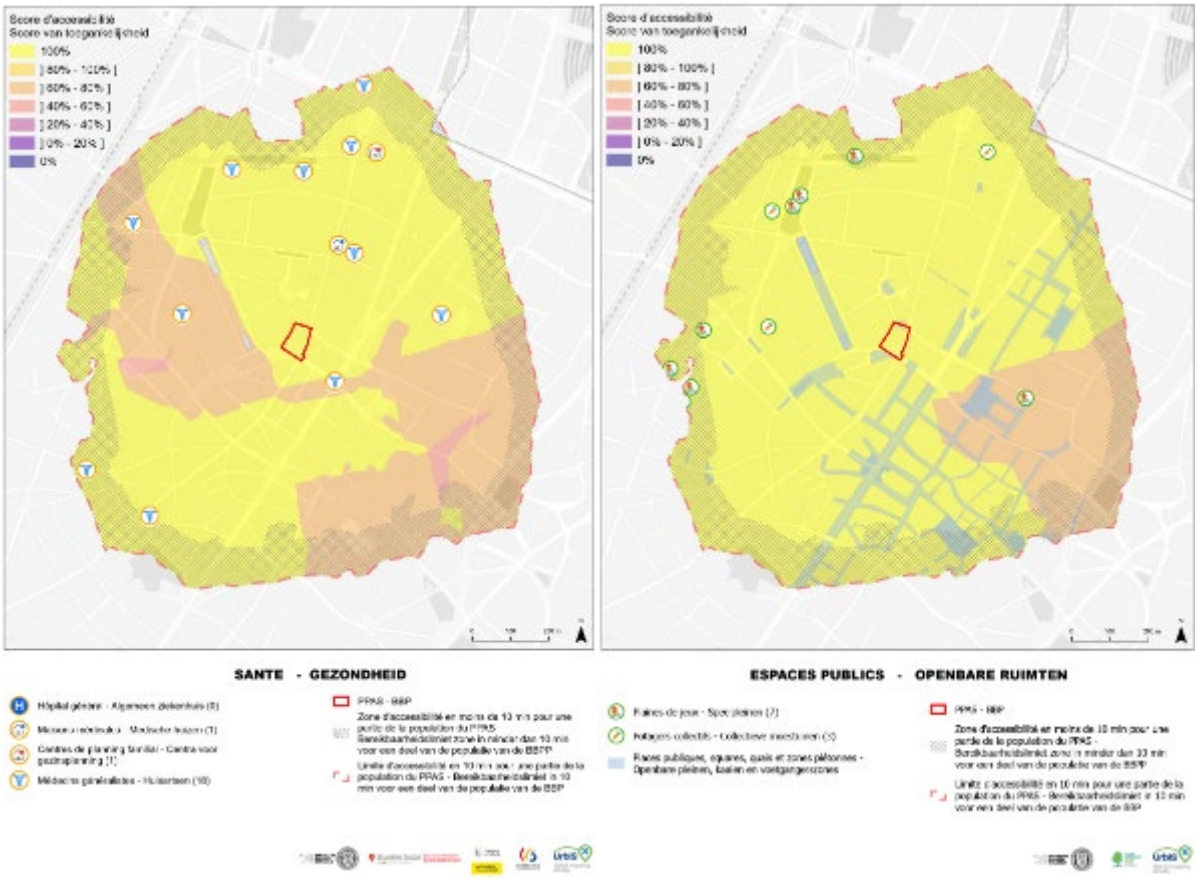
Strategieën voor het speelnetwerk (links) en voor het sportnetwerk (rechts) (Leefmilieu Brussel, 2023)

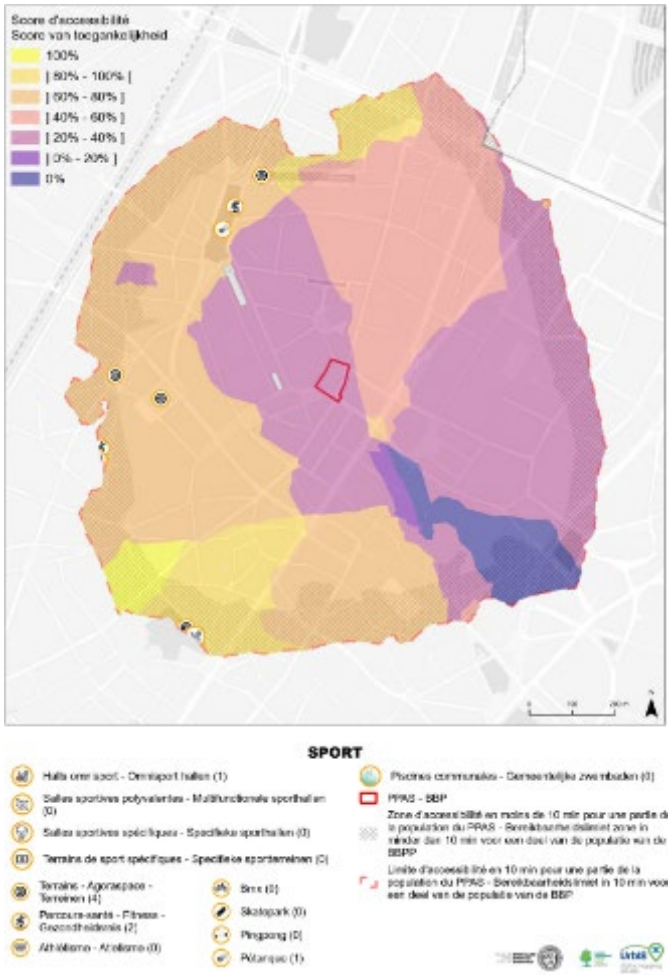
Het concept van de '10-minutenstad' is een beleid dat wordt bestudeerd als onderdeel van de herziening van het gemeentelijke plan voor duurzame ontwikkeling, dat erop gericht is burgers te voorzien van diensten en voorzieningen die voldoen aan hun dagelijkse behoeften binnen een loopafstand van 10 minuten. Het doel van dit concept is om de levenskwaliteit van de bewoners 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 relatief aan hun essentie en hun theoretische gebruiksfrequentie. De gekozen looptijd voor de meeste voorzieningen is 10 minuten[1].

[1] 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.


Score d'accessibilité
Score van toegankelijkheid
100%
] 80% - 100% [
] 60% - 80%]
] 40% - 60%]
] 20% - 40%]
] 0% - 20%]
0%
JEUNESSE - JEUGD
CULTURE - CULTUUR


Score d'accessibilité
Score van toegankelijkheid
100%
] 80% - 100% [
] 60% - 80%]
] 40% - 60%]
] 20% - 40%]
] 0% - 20%]
0%
SANTE - GEZONDHEID
ESPACES PUBLICS - OPENBARE RUIMTEN



Het stadscentrum heeft een overvloed aan lokale en bovenlokale voorzieningen, maar paradoxaal genoeg is het stadscentrum relatief arm aan lokale voorzieningen. Al deze lokale voorzieningen liggen echter op minder dan 10 minuten lopen voor bewoners die binnen de perimeter van het BBP 'Zaterdagplein' wonen. We zien dat de sport- en culturele voorzieningen de laagste score behalen op het vlak van toegankelijkheid.

Locatie van de belangrijkste voorzieningen en diensten in de omgeving van het BBP 'Zaterdagplein' (Stad Brussel, 2021)

In het algemeen zal de opheffing van het BBP waarschijnlijk een effect hebben op het sociale en economische domein doordat kleine kantoren en ambachten die momenteel verboden zijn door het BBP (behalve diegene die bestonden toen het BBP van kracht werd), worden toegestaan.

Deze impact is echter zeer beperkt. Immers:

→ Wat **huisvesting en bevolking** betreft, zal de opheffing van het BBP weinig effect hebben, aangezien het potentieel voor woningbouw dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen vergelijkbaar is met wat is toegestaan door de toepassing van het GBP en de GSV.

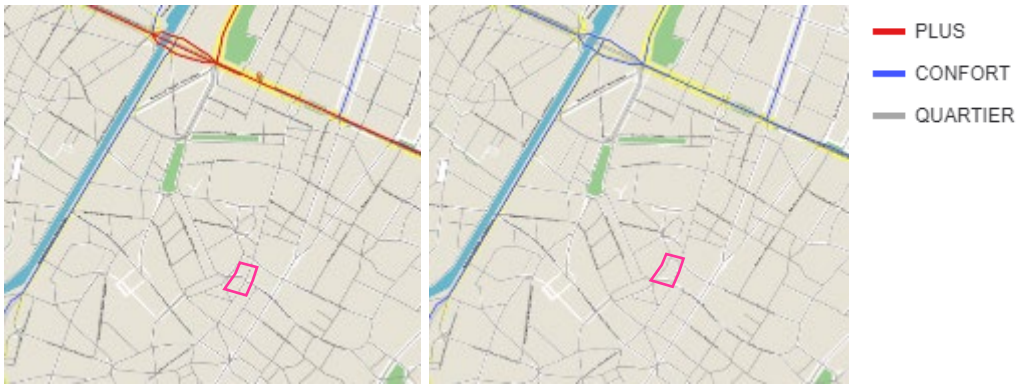
→ Wat **kantoren en ambachten** betreft, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine oppervlakten toe te staan, als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en zo de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het blok te vergroten.

→ Wat**de voorzieningen en winkels** betreft, zal de opheffing van het BBP de toegestane oppervlakte beperken. De oppervlakte is echter al beperkt door de impliciete opheffing van de relevante voorschriften van het BBP (zie 4.1).

5.4.5 Met betrekking tot de mobiliteit

Auto's en parkeren

Volgens de Multimodale Wegenspecialisatie (MWS) worden, net als voor de Vijfhoek als geheel, alle wegen binnen de perimeter beschouwd als 'wijk'wegen en bevinden ze zich in zone 30.



MWS auto- en vrachtverkeer (Mobigis, 2023)

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



Circulatieschema Vijfhoek (plan Good Move), 2022

Het geplaveide Sint-Katelijneplein is een tweerichtingsstraat, aangeduid als ontmoetingszone. Het gedeelte van het Zaterdagplein tussen de Lakensestraat en de Cipresstraat is een doodlopende straat en is ook verhard en aangeduid als ontmoetingszone. Het andere deel van Zaterdagplein en de Cipresstraat zijn kleine geplaveide straten met eenrichtingsverkeer, bestemd voor lokaal verkeer.

De Lakensestraat heeft een minder lokaal karakter, heeft tweerichtingsverkeer, is geasfalteerd en meer dan 8 m breed.

De zone heeft weinig parkeergelegenheid. Deze bevindt zich voornamelijk op het Sint-Katelijneplein, maar is aan de ene kant voorbehouden voor taxi's en aan de andere kant vaak voorbehouden voor de caféterrassen in het seizoen. Er zijn ook enkele plaatsen op het Zaterdagplein.

- *Plaatsen in voorbehouden zone*
- *Parkeerplaatsen in de grijze zone (tegen betaling, maximale duur 4u30)*



Parkeerplaatsen langs de weg (Mobigis)

Het blok heeft minder dan 10 plaatsen buiten de wegen (een enkele berijdbare oprit op nr. 19 aan het Zaterdagplein).

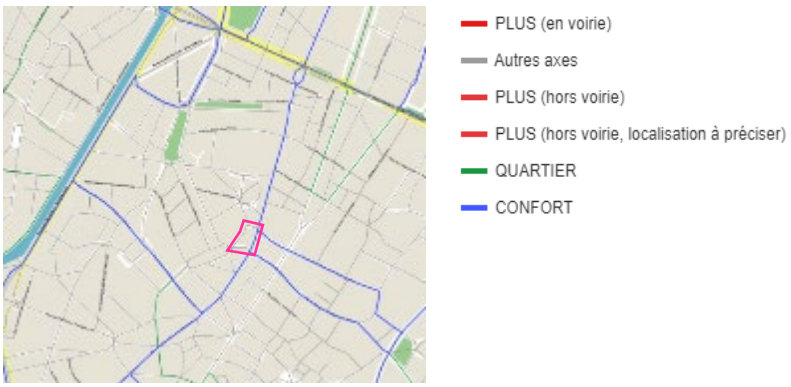
Wat de veiligheid betreft, zijn er geen kruispunten die als ZACA (Zone à concentration d'accidents of ongevalgevoelige zone) zijn aangemerkt in de buurt van het BBP, noch in 2014, noch in 2020.

Wat de parkeerbepalingen betreft, voorziet het BBP alleen de mogelijkheid om af te wijken van de verplichting om parkeerplaatsen voor voertuigen aan te leggen op eigendommen, “voor zover de bestemmingen, de bestaande voorzieningen en de inrichtingsomstandigheden van het terrein het noodzakelijk maken dat van deze verplichting wordt afgezien”.

Op het vlak van verkeer en parkeren: De opheffing van het BBP 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 het BBP), noch het aanbod (geen voorschriften over de wegen noch over het parkeren). 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.

Openbaar vervoer

Volgens de MWS is de Lakensestraat opgenomen als 'Comfort' voor het openbaar vervoer. Er moet ook worden opgemerkt dat de Augustijnenstraat en de Bisschopstraat, die uitkomen op de perimeter van het BBP, ook 'Comfort'-wegen zijn voor het openbaar vervoer.



MWS Openbaar vervoer (Mobigis, 2023)

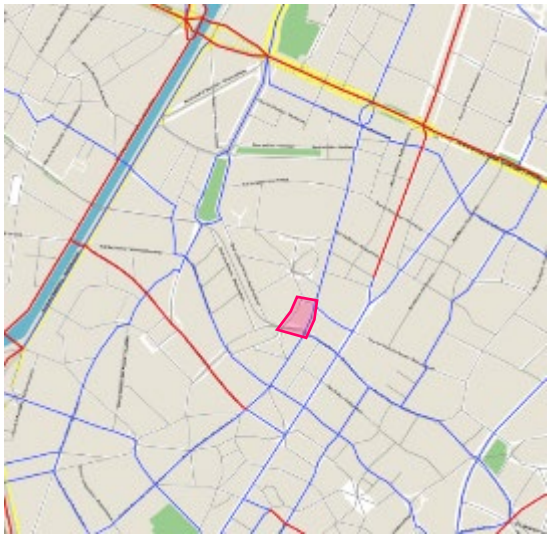


Haltes openbaar vervoer MIVB en *De Lijn (Mobigis, 2023)*

De perimeter van het BBP bevindt zich in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV. De nabijheid van de metro bij De Brouckère en Sint-Katelijne maakt het gemakkelijker om de wijk te bedienen. Vlakbij, in het centrum van de stad rijden ook talloze buslijnen vlakbij. Buslijn 46 rijdt vlak langs de BBP-perimeter, in de Lakensestraat, met een halte (Begijnhof) op minder dan 20 meter van het Zaterdagplein. De buslijnen 117 en 118 van De Lijn rijden ook langs de Lakensestraat naar dezelfde halte, Begijnhof.

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

Actieve vervoersmodi



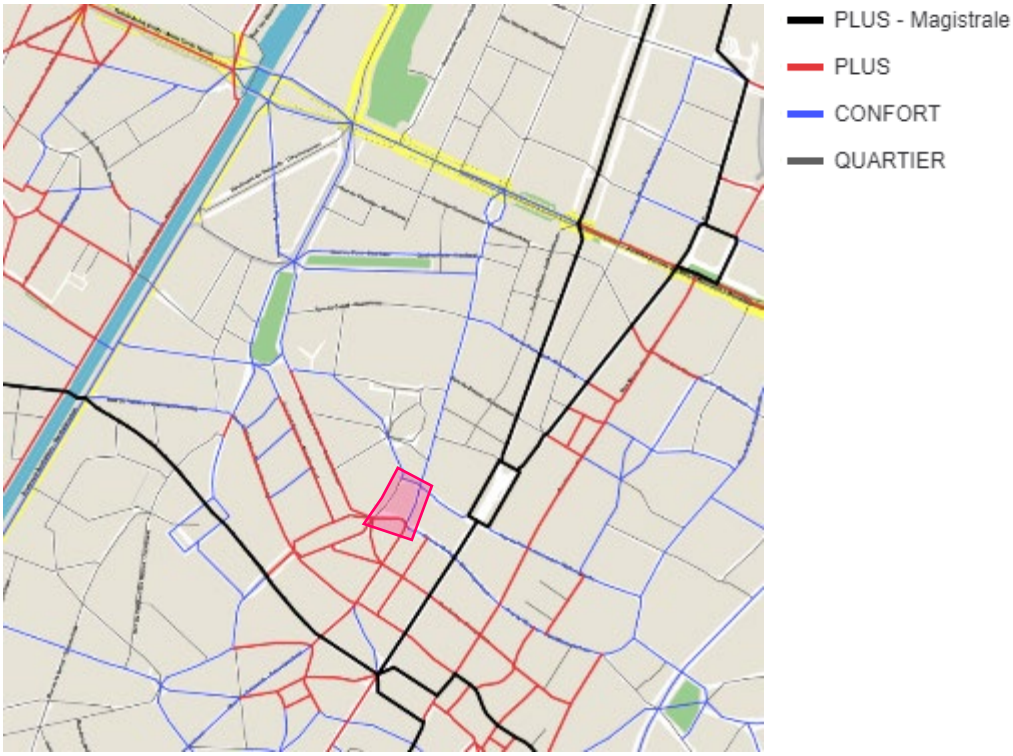
MWS fiets (Mobigis, 2023)

Volgens de MWS wordt de Lakensestraat, die in het oosten grenst aan de BBP-perimeter, beschouwd als 'Comfort' voor fietsen.



GFR, Fietsstalling en Fiets-GEN (Mobigis, 2023)

Er komt geen enkele GFR in de directe omgeving van het BBP 'Zaterdagplein'. FietsGEN komt echter langs de nabijgelegen Anspachlaan. Er zijn een paar fietsenrekken in de buurt, met name op het Sint-Katelijneplein en het Zaterdagplein. Het dichtstbijzijnde Villo! station ligt in vogelvlucht op ongeveer 200 meter afstand.



MWS Voetgangers (Mobigis, 2023)

Wat de voetgangers betreft, is het Sint-Katelijneplein in het zuiden volgens de MWS opgenomen als een 'Plus'-weg, terwijl de Lakensestraat en het Zaterdagplein (noordelijk deel) zijn opgenomen als 'Comfort'-wegen. De voetgangerszone van de Anspachlaan, niet ver hier vandaan, maakt deel uit van de sectie 'Magistrale'. In het algemeen krijgen voetgangers volgens de MWS voorrang in het gebied rond de BBP-perimeter.

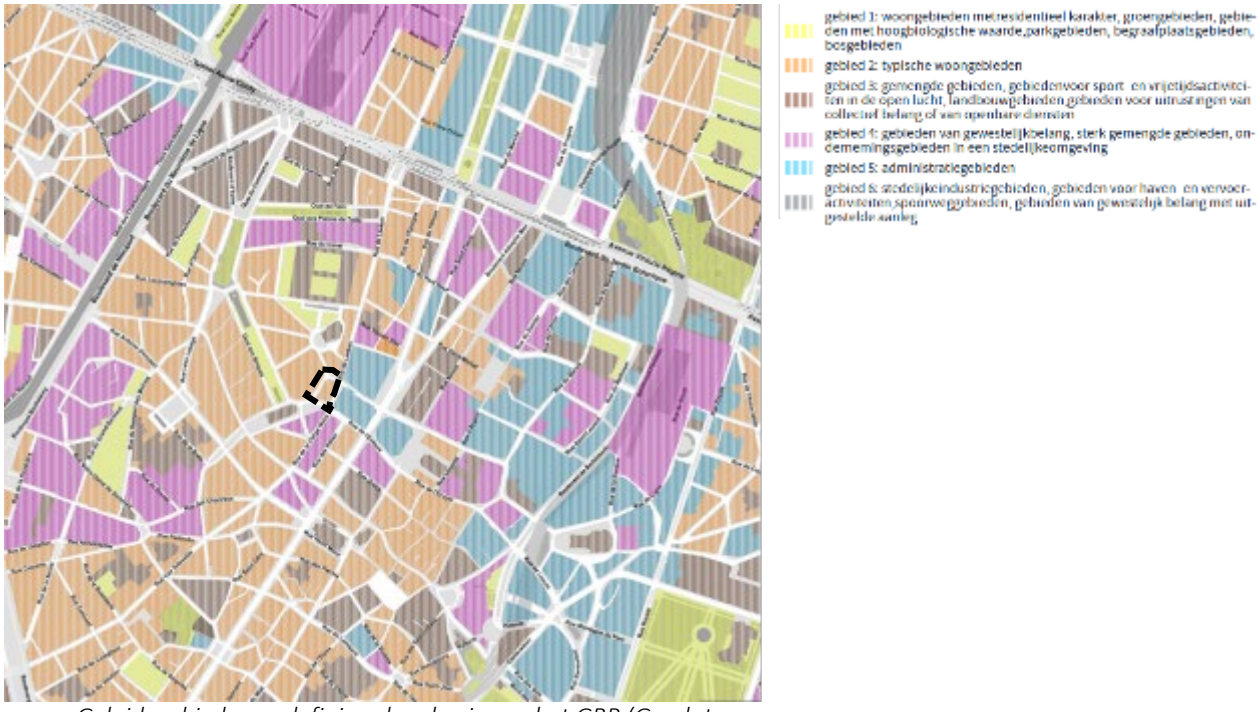
→ ***Op het vlak van de actieve vervoersmodi***: De opheffing van het BBP zou geen specifieke gevolgen mogen hebben voor de actieve vervoersmodi, aangezien de kwestie van de zachte vervoersmodi niet rechtstreeks in het BBP wordt behandeld. Het zal ook niet verhinderen dat de doelstellingen van het gewest worden bereikt.

'10-minuten Stad' en locaties die verplaatsingen genereren

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

5.4.6 Op het vlak van de geluids- en trilomgeving

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



Geluidsgebieden gedefinieerd op basis van het GBP (Geodata 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:

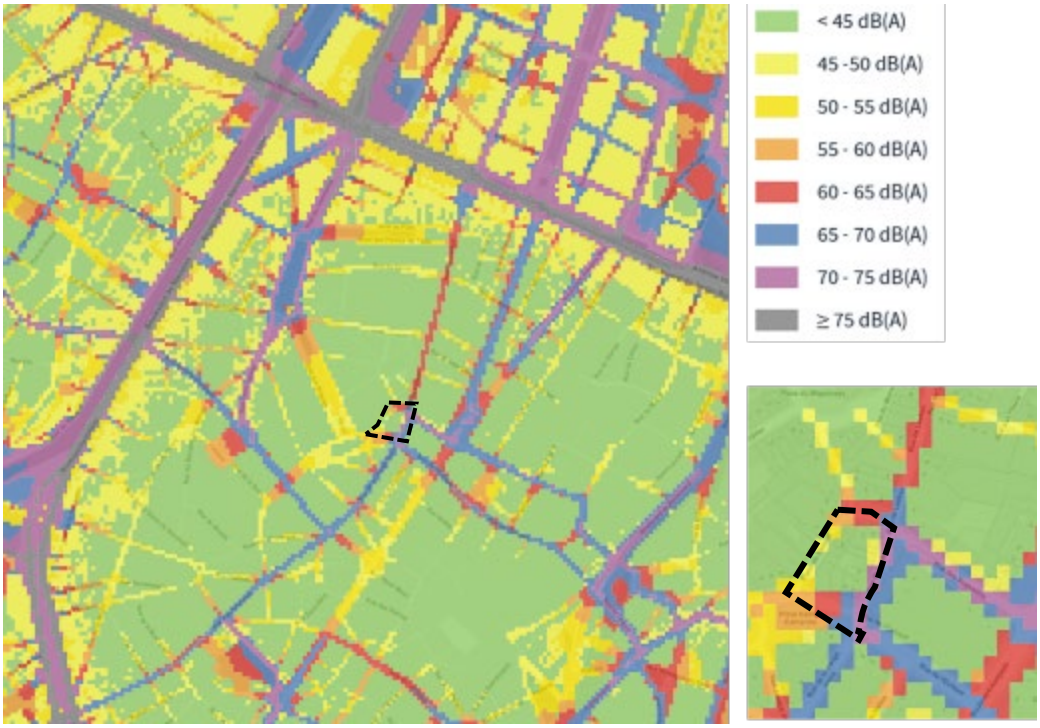
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	Période A	Période B	Période 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)

Overdag bedragen de drempelwaarden voor het woongebied dus 45 dB(A).

In de bestaande situatie, aangezien de meeste wegen een lokaal karakter hebben, is er alleen plaatselijk sprake van verkeerslawaai, voornamelijk langs de Lakensestraat, waar het geluidsniveau kan oplopen tot 75 dB(A).



Geluidsniveau van het wegverkeer (Geodata Leefmilieu Brussel, 2016)

Hierbij dient opgemerkt dat de hele Vijfhoek sinds 1 januari 2021 een zone 30 km/u is, terwijl de kaarten dateren van 2016 en dus geen rekening houden met deze nieuwe situatie.
De geluidsbelastingkaart van het spoorwegverkeer geeft weinig impact: Lden< 45dB(A) in de perimeter.
Het luchtverkeer heeft ook een lage impact op de zone: Lden 45-50dB(A) in de perimeter.

De perimeter van het BBP is opgenomen in de strategische akoestische comfortzone als een 'te creëren comfortzone', net als het hele westelijke deel van de Vijfhoek.

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies (winkels, 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. Bovendien vinden er elk jaar talrijke evenementen plaats in de openbare ruimte (concerten, festivals, kerstmarkt, 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 vooral geluid worden veroorzaakt door technische apparatuur (ventilatie-eenheden, koelinstallaties,

compressoren, enz.) en door leveringen.

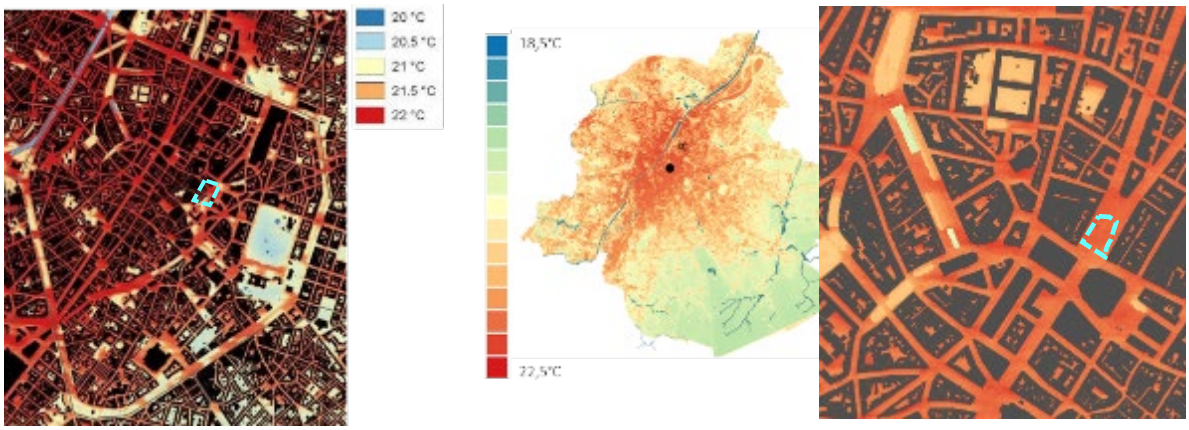
→ De opheffing van het BBP zal de geluids- en trillingssituatie in het huizenblok waarschijnlijk niet gevoelig veranderen. Het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de geluids- en trillingskenmerken van het blok.

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

5.4.7 Op het niveau van het microklimaat

Hitte-eilanden

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



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

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

In de zone die door het BBP wordt bestreken, wordt het hele blok door dit fenomeen beïnvloed, evenals het omliggende gebied. De enige koelere zones in de omgeving zijn de waterelementen en de bomen van de Brandhoutkaai en de tuinen van de Hospices Pacheco.

→ Wat de **hitte-eilanden** betreft,maakt de toepassing van de GSV in de zone voor bijgebouwen van het BBP deze zone theoretisch bijna overal onbebouwbaar, maar in werkelijkheid is ze volledig bebouwd, zodat er op korte termijn geen impact is. Bovendien maaktde opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV een deel van de zone voor binnenplaatsen en tuinen van het BBP op nr. 10 in de Lakensestraat bebouwbaar, met een mogelijke impact op het hitte-eilandeffect, aangezien deze zone momenteel als tuin is ingericht.

Zonneschijn en wind

De perimeter van het BBP wordt omringd door een aantal hoge gebouwen, waaronder:

- De Multi Tower (voorheen de Philips-toren), ten oosten van de perimeter; heeft invloed op de zonneschijn op de perimeter via de schaduw;
- Brucity, waar de gemeentelijke administratie is gevestigd (voorheen Parking 58), ten zuidoosten;
- Het Novotel Brussel City-Centre, dat het zuidelijke blok vormt.



Belangrijkste hoge gebouwen rond de perimeter van het BBP

Opgemerkt moet worden dat het imposante kantoorgebouw (7 verdiepingen) ten noordoosten van het BBP, op de hoek van de Augustijnenstraat en de Lakensestraat, hoewel zichtbaar op satellietbeelden, onlangs werd gesloopt. In 2019 werd een vergunning ingediend voor de bouw van multifunctionele gebouwen met een gelijk aantal verdiepingen (project 'Brouck'R').

Binnen het BBP overschrijden 2 gebouwen de gemiddelde bouwhoogten van het blok: nr. 13 en 19 aan het Zaterdagplein. Alleen nr. 19 heeft een impact op de zonneschijn voor het blok, aangezien nr. 13 ten noorden ligt.

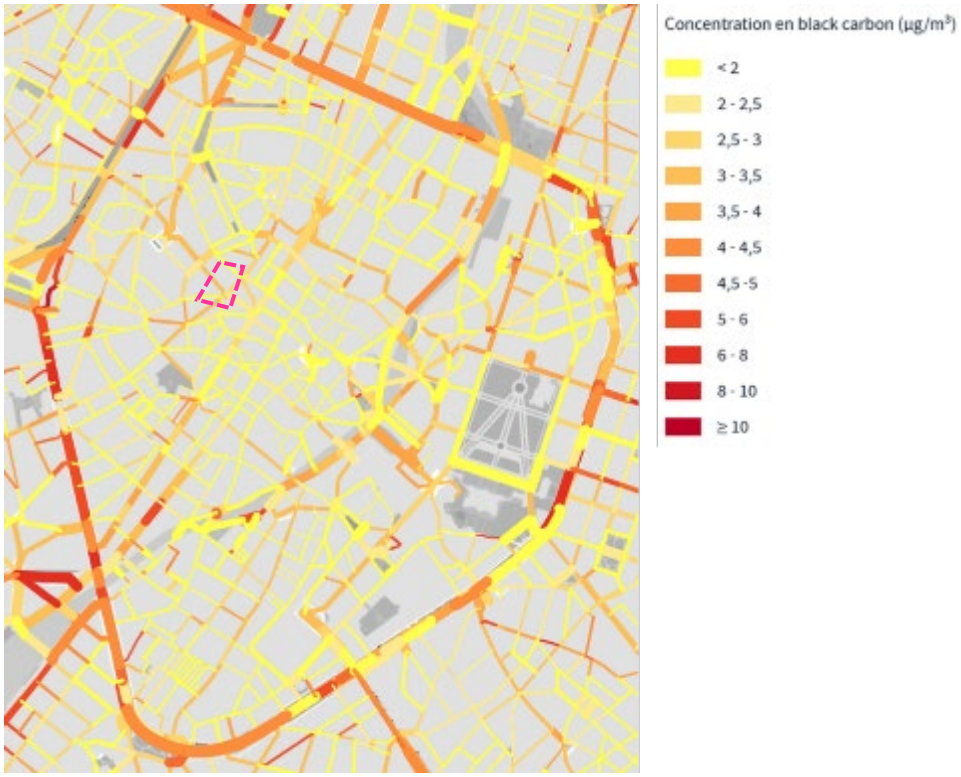
→ De GSV biedt de mogelijkheid om de hoogte van gebouwen aan weerszijden van deze gebouwen te verhogen. De mogelijke vergroting van nr. 18 en 21 kan dus een punctueel effect hebben op de zonneschijn voor het blok. We willen er echter op wijzen dat een van deze 2 gebouwen (nr. 21) is opgenomen in de inventaris Irismonument en dat het hele blok gelegen is in GCHEWS, waardoor de kans op een dergelijke verhoging kleiner is. Er moet worden opgemerkt dat het BBP ook toestaat dat de bestaande bouwhoogten worden opgetrokken, maar in mindere mate. De opheffing van van het BBP kan de situatie met betrekking tot zonneschijn dus waarschijnlijk aanzienlijk veranderen, maar het effect moet worden gerelativeerd met het oog op de waarschijnlijkheid en de beperkte schaal van de verhogingen van de bouwhoogte. Er wordt dan ook geen enkele impact verwacht op het gebied van wind.

5.4.8 Op het vlak van luchtkwaliteit

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van residentiële en tertiaire gebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 12 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan het dichtstbijzijnde zich aan de Sint-Katelijnekerk bevindt.

De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van $_{NO2}$ en fijne stofdeeltjes ($_{PM10}$), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor $_{O3}$ werden overschreden.

Black Carbo is een subclassificatie van fijne deeltjes en fungeert als een 'tracer' van het niveau van luchtvervuiling in de stad. Rond de perimeter van het BBP zijn de concentraties Black Carbon het hoogst aan het Sint-Katelijneplein en in de Lakensestraat:



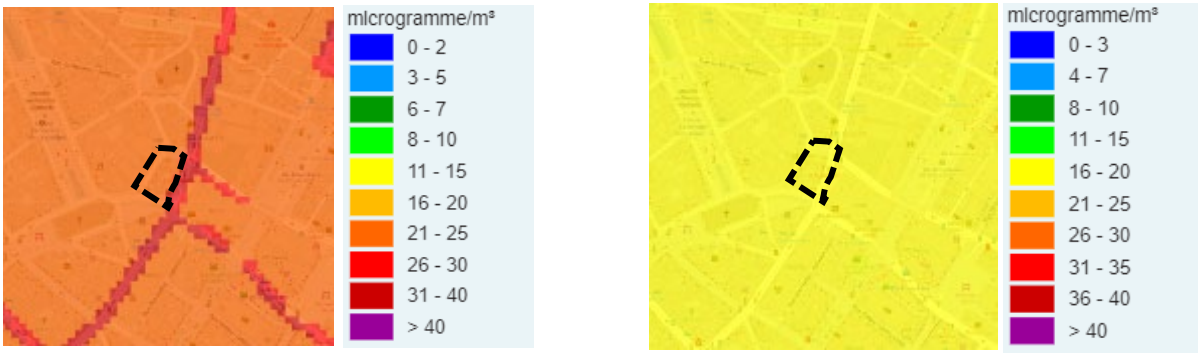
Luchtkwaliteit - Blootstelling aan Black Carbon tijdens de spits (Leefmilieu Brussel, 2021)

In termen van **stikstofdioxide (NO_2)** bevindt de perimeter zich in een omgeving met een

gemiddeldeNO_2-concentratie tussen 21 en 40 µg/m³. De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40µg/m^3 aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk werden verlaagd tot 10 µg/m^3 jaargemiddelde concentraties. De WGO-drempelwaarde voor NO_2 is dan ook bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.

In termen van **fijne deeltjes PM_{10}**, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde PM_{10}-concentratie van 26 tot 30 µg/m³). De door de Europese Unie vastgestelde objectieve grenswaarde is 40 µg/m^3 voor gemiddelde jaarlijkse concentraties, terwijl de door de WGO sinds 2021 aanbevolen drempelwaarde 15µg/m^3 is. Deze drempel wordt licht overschreden in het stadscentrum.

In termen van **ozon (O_3) is** de streefwaarde voor troposferische ozon volgens de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit (2008) een maximum van 25 dagen dat de drempelwaarde van 120 µg/m^3 voor het dagelijks maximale 8-uurgemiddelde**gemiddeld over 3 jaar wordt overschreden.** Volgens Irceline is deze waarde in de periode 2020-2021-2022 gemiddeld niet meer dan 25 keer per jaar overschreden aan het Sint-Katelijneplein. 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.



Gemiddelde jaarlijkse concentraties van$_{NO2}$ (links), fijne deeltjes$_{PM10}$ (midden), (Irceline, 2021)

→ Het is onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP de luchtsituatie gevoelig 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, gezien het bebouwde karakter van het blok, de opheffing ervan niet leiden tot grote veranderingen binnen de wijk (stijging van de bevolking, komst van nieuwe functies) die de vervuiling door verkeer of verwarming kunnen doen toenemen.

5.4.9 Op het vlak van de bodem, ondergrond en het water

Bodem en ondergrond

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

In geologisch opzicht ligt het BBP in hydrogeologische eenheid 72 (zand en klei van Kortrijk (lid van Moen)), net als de hele Zennevallei. Het is een heterogene afzetting van siltig tot kleiig zand, licht glauconiethoudend, met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten. Hierdoor is deze formatie weinig doorlatend.

Het wateroppervlak van de grondwaterspiegel (alluviale grondwaterspiegel van de Zennevallei in de heterogene quaternaire formaties) bevindt zich op een diepte van 0 tot 2 m in de perimeter van het BBP. Binnen de BBP-perimeter of er vlakbij bevinden zich geen grondwaterwinningen (ondergrond, Krijt en Landeniaan) waarvoor een vergunning vereist is.

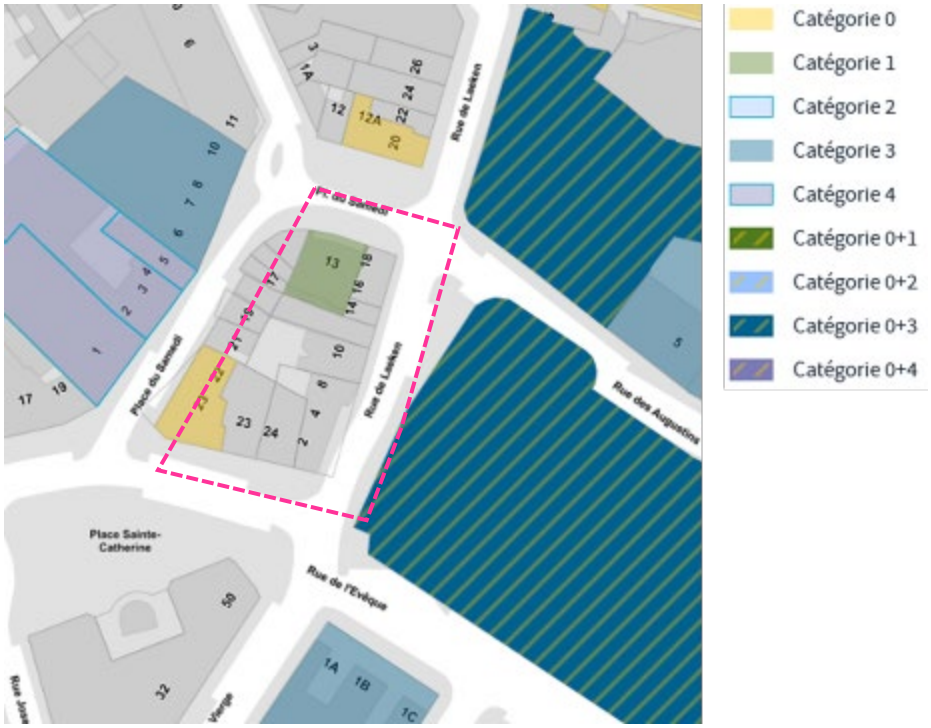
Het studiegebied ligt in de voormalige bedding van de Zenne, in de laagst gelegen gebieden van de regio.



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

De ondoorlaatbaarheidsgraad van de perimeter is zeer hoog: de grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 50% voor de perimeter van het BBP. Bovendien is een groot deel van de onbebouwde gebieden afgedicht (binnenplaatsen, wegen, toegangswegen en parking, enz.) Bijna 95% van de bodem is ondoorlaatbaar gemaakt binnen de BBP-perimeter. De enige zones die een zekere mate van doorlatendheid vertonen, zijn de kleine tuinen binnen de blokken (5% van de perimeter).

In termen van bodemgezondheid is het zuidwestelijke deel van het blok, op de hoek van het Zaterdagplein en het Sint-Katelijneplein, gecategoriseerd als mogelijk vervuild (categorie 0), terwijl een perceel in het noorden is gecategoriseerd als niet-vervuild (categorie 1).



Bodemtoestand (Leefmilieu Brussel, 2022)

Oppervlaktewater

De dichtstbijzijnde waterloop is het kanaal, dat meer dan 600 m ten westen van de site loopt. Er moet worden opgemerkt dat het oude tracé van de Zenne in de directe omgeving van de BBP-perimeter liep, aan de kant van de Lakensestraat en het Sint-Katelijneplein.



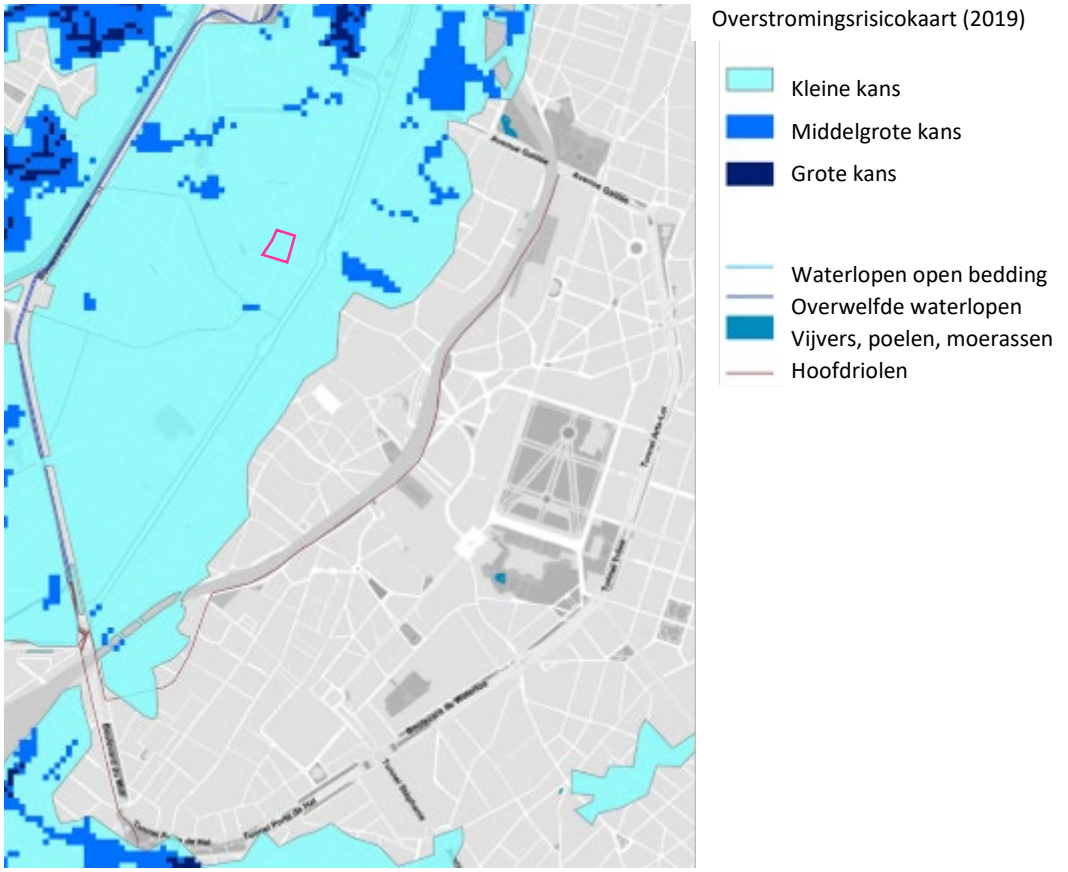
Oud tracé van de Zenne (Coördinatie Zenne, 2003)

Regenwater

De topografie helt lichtjes af naar het westen, in de richting van het kanaal Brussel-Charleroi, zodat het water van nature in de richting van het kanaal stroomt.

De locatie bevindt zich in een laag overstromingsrisicogebied, d.w.z. 'een gebied dat mogelijk kan overstromen, maar slechts zeer uitzonderlijk: ongeveer eens in de 100 jaar'.

Er is een regenwaterbekken onder de Anspachlaan.



Overstromingsrisicokaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. Het feit dat de grondwaterspiegel zich op geringe diepte bevindt, gekoppeld aan de aard van de bodem, betekent dat kan worden aangenomen dat de infiltratie traag zal verlopen (potentieel hoge ledigingstijd).

Afvalwater

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

→ 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 zone voor binnenplaatsen en tuinen, ingeschreven in het plan. Deze kan niet aan de oppervlakte worden gebouwd (maar wel ondergronds) en moet over minstens 50% van de oppervlakte beplant zijn. Dit is ook het geval voor het gedeelte van de zone voor bijgebouwen, dat misschien niet volledig bebouwd had kunnen worden in termen van oppervlakte gezien de voorschriften van het BBP, maar dat in feite volledig bebouwd is.

In geval van opheffing van het BBP kan een deel van de zone voor binnenplaatsen en tuinen die op het plan van het BBP staan, bebouwd worden, met mogelijk verlies van doorlaatbaarheid (tuin in de

Lakensestraat nr. 10).

Meer in het algemeen kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de effecten van de projecten op de bodem, de ondergrond en het water doeltreffender beperken dan het BBP:

- 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 bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- De voorschriften van titel I van de GSV met betrekking tot de diepte van de gebouwen beperkten de uitbreidingsmogelijkheden binnen het blok meer dan het BBP dat doet en ze bieden dus een hoger potentieel van zone voor binnenplaatsen en tuinen dan het BBP (ook al is deze zone in feite haast volledig bebouwd).
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

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

5.4.10 Op het niveau van de fauna en flora

De algemene ecologische context is vrij slecht, met ongeveer 5% van de perimeter van het BBP in volle grond. De mate van vergroening van de blokken is zodoende erg laag.

Op het vlak van vegetatie in volle grond, bevindt de aanwezige beplanting binnen de perimeter van het BBP -perimeter zich:

- binnen het blok: de tuinen en woningen;
- in de openbare ruimte: de bomen langs het Sint-Katelijneplein, het Zaterdagplein (noordkant) en, net buiten de perimeter, de bomen die aan de andere kant van de Lakensestraat geplant zijn.

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit huismussen en zwarte roodborstjes (Leefmilieu Brussel, 04/2023), wat vrij klassiek is voor een stedelijke omgeving.



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

Op het niveau van het Brussels Ecologisch Netwerk wordt geen enkel element vermeld dat actief moet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP. De Brandhoutkaai is het dichtstbijzijnde element van het Brusselse Ecologische Netwerk en wordt beschouwd als een verbindingszone, net als de tuin van Hospices Pacheco.



Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2022)

→ De voorschriften van het BBP die impact kunnen hebben op de **fauna en flora** binnen de perimeter zijn: de opname in het plan van een zone voor binnenplaatsen en tuinen die over ten minste 50% van de oppervlakte beplant moet zijn; de verplichting om 50% van het eventueel niet-bebouwde oppervlak in zone voor bijgebouwen te beplanten, maar die is niet gerespecteerd, want de hele zone is bebouwd.

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

- Voorschrift 0.6 van het GBP, dat erop wijst dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van 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 binnenplaatsen en tuinen van de GSV op bijna de hele zone voor bijgebouwen van het BBP (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.

We zien ook dat de algemene doelstellingen van het GPDO de opwaardering van de binnenblokken omvatten, 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 meerderheidsovereenkomst van de Stad (2018-2024) bevat ook een doelstelling om de binnenblokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

5.4.11 Op het vlak van de energie

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 het gebied houdt hoofdzakelijk verband met winkels, kantoren en woningen, of het nu gaat om airconditioning, verlichting. Een andere grote energieverbruiker is de straatverlichting.

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

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

5.4.12 Op het niveau van het afval

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

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

5.4.13 Op het niveau van de mens

De voornaamste elementen met betrekking tot de mens die door de opheffing van het BBP kunnen

worden beïnvloed, zijn de volgende:

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

Het BBP bevat geen voorschriften die een direct effect op de mens kunnen hebben. De opheffing ervan zal derhalve geen directe gevolgen hebben voor deze kwestie.

5.5 De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap betreffende milieu

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

6 Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen

6.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:

De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP werden in punt 5 thematisch geanalyseerd en zijn weinig significant. Aangezien het hier om de opheffing van een plan gaat, is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk in te schatten en hangt dit uiteindelijk af van de concrete projecten die in het gebied zullen worden uitgevoerd. In dit stadium gaat het dus alleen om de potentiële effecten en niet om de feitelijke effecten. Naarmate deze projecten worden ontwikkeld, zullen meer gedetailleerde en concrete milieubeoordelingen moeten worden uitgevoerd om de milieu-effecten ervan nauwkeurig te kunnen beoordelen.

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

6.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

6.3 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen):

Niet van toepassing.

6.4 DE ORDE VAN GROOTTE EN HET RUIMTELIJK BEREIK VAN DE EFFECTEN (GEOGRAFISCH GEBIED EN OMVANG VAN DE BEVOLKING DIE GETROFFEN KAN WORDEN) :

Gezien de aard van de effecten en de beperkte reikwijdte ervan kan worden aangenomen dat de ruimtelijke omvang beperkt zal blijven tot de perimeter en de onmiddellijke omgeving daarvan.

6.5 DE WAARDE EN KWETSBAARHEID VAN HET GEBIED DAT KAN WORDEN BEÏNVLOED

GELET OP:

→ bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed

Niet van toepassing.

→ de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Niet van toepassing.

→ intensief grondgebruik

Niet van toepassing.

→ De effecten op gebieden en landschappen die door een lid-Staat, door de Gemeenschap, dan wel in internationaal verband als beschermd gebied zijn erkend

Niet van toepassing.

7 CONCLUSIES

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

De totale opheffing van BBP nr. 44-43 'Zaterdagplein' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. Dankzij de toepassing van de voorschriften van het BBP konden de doelstellingen worden bereikt, namelijk: bescherming van de woningen, bescherming van het bestaande erfgoed van oude gebouwen, vastleggen van de rooilijnen, bescherming van het binnenblok, beperking van de grootte van gebouwen (doelstelling gedeeltelijk bereikt).
2. Het BBP stelt slechts weinig uitdagingen in verband met andere regelgevingen, waarvan de belangrijkste de volgende zijn:
   - Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren, ambachtelijke activiteiten) en stelt daarentegen geen drempels vast voor andere functies (winkels, faciliteiten, hotels), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP beantwoorden echter méér aan de huidige doelstellingen op dat vlak, zowel gewestelijk als gemeentelijk (GDPO - goedgekeurd op 5/11/2018, Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-1024).
   - Het BBP definieert bouwprofielen die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwprofielen. Sommige gebouwen overschrijden deze bouwprofielen echter. De opheffing van het BBP opent dus de mogelijkheid om op de percelen aan weerszijden van de nrs. 13 en 19 van het Zaterdagplein hogere gebouwen op te richten dan in het BBP is voorzien (in toepassing van de GSV). Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door het feit dat 3 van de 4 gebouwen in kwestie opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument en door het feit dat het gebied onder een GCHEWS valt.
   - Het BBP voorziet een zone voor binnenplaatsen en tuinen die het binnenblok vrijwaart. Door de GSV toe te passen op bestaande gebouwen kan een klein deel van deze zone voor binnenplaatsen en tuinen verstedelijkt worden, maar worden ook de mogelijkheden voor bebouwing in de zone voor bijgebouwen (die momenteel volledig bebouwd is) beperkt. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is echter een actuele uitdaging (GDPO - aangenomen op 5/11/2018, Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-1024) waarop de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoorden bieden dan het BBP.
   - Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het behoud van het gebouwde erfgoed (voornamelijk het behoud van een deel van de gevels en het behoud van het oorspronkelijke smalle stadsweefsel). In geval van opheffing van het BBP verdwijnen deze bepalingen. De opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument van de gebouwen waarvan de gevels in het BBP behouden moeten blijven en de opname van 4 andere gebouwen van het blok in dezelfde inventaris, zoals de GCHEWS, zullen het echter mogelijk maken om projecten te beheren met respect voor het erfgoed, net als de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of respect voor de omliggende bebouwde omgeving.

De voorschriften van de GSV, het GBP (met name de GCHEWS), een nieuw rooilijnenplan en de toepassing van de beginselen van een goede plaatselijke ordening, zoals het respect voor de omliggende bebouwde omgeving, zullen het dus mogelijk maken om ontwikkelingsprojecten op een harmonieuze manier in te passen. De opname van acht gebouwen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument zal ook helpen om toekomstige projecten te kaderen.

3. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.

4. 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. Evenzo, aangezien de in het BBP gebruikte, maar niet gedefinieerde begrippen voor interpretatie vatbaar zijn, zal de opheffing van het BBP de juridische situatie op dit gebied verduidelijken.

5. Afwijkingen werden soms toegestaan voor de bestaande gebouwen, wat betreft bouwhoogte, dak, materialen, enz.,–op grond van het feit dat de projecten in overeenstemming zijn met de kenmerken van de omringende stedelijke omgeving en niet indruisen tegen het principe van een goede ruimtelijke ordening. Het BBP bevat dus een aantal verouderde voorschriften die niet meer overeenkomen met de huidige stedenbouwkundige visie.