VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

RENARDS

VOSSEN

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

48-30

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 48-30
TOTALE OPHEFFING VAN BBP 48-30

Ilot compris entre les rues des Renards, Blaes, des Capucins et Haute

Huizenblok begrepen tussen de Vossen-, Blaes-, Kapucijnen- en de Hoogstraat

Référence Nova : 04/PPAS/166698

Référence Région : BRU_0167_003_B

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

Inhoudsopgave

1 INLEIDING EN CONTEXT 4

1.1 Introduction 5

1.2 Voorstelling van het op te heffen BBP 5

1.3 Doelstellingen van het BBP 14

1.4 Projects 15

2 ANALYSE VAN DE BESTAANDE SITUATIE 16

2.1 Bestaande feitelijke toestand 17

2.1.1 Zone voor hoofdgebouwen (in rood) 17

2.1.2 Zone van bijgebouwen (in oranje) 20

2.1.3 Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen) 21

2.1.4 Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang (gearceerd) 22

2.1.5 Openbare groene ruimte (in donkergroen) 22

2.1.6 Openbaar groen met beperkte bouw van bijgebouwen (in oranje en donkergroen) 24

2.1.7 Wegen (in geel) 24

2.1.8 Balans: stand van de uitvoering van het BBP en naleving van de bestaande feitelijke toestand 24

2.2 Bestaande rechtstoestand 25

2.2.1 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) 25

2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 36

2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen 44

2.2.4 De verkavelingsvergunningen 46

2.2.5 De rooilijnen 46

2.2.6 Andere rechtselementen 46

2.2.7 Stedenbouwkundige vergunning 46

2.2.8 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 46

2.2.9 Het Gemeentelijk Onrwikkelingsplan (GemOP) 48

2.2.10 Nota over het Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-2024 50

3 UITDAGINGEN IN VERBAND MET DE OPHEFFING VAN HET BBP 51

4 ANALYSE VAN DE TE VERWACHTEN EFFECTEN 54

4.1 Effectenvan de opheffing voor het milieu 55

4.1.1 Stedenbouw 55

4.1.2 Erfgoed 56

4.1.3 Sociaal en economisch luik 60

4.1.4 Mobiliteit 63

4.1.5 Geluid en trillingen 66

4.1.6 Microklimaat 69

4.1.7 Luchtkwaliteit 70

4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater 72
4.1.9 Fauna en flora 75
4.1.10 Energie 77
4.1.11 Afval 78
4.1.12 De mens 78
4.2 Geen merkbare effecten op het milieu 79

5 CONCLUSIES - REDEN VOOR OPHEFFING 82

1 Inleiding en context

1.1 INTRODUCTION

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. 48-30 'Blokken tussen de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat' volledig op te heffen.

1.2 VOORSTELLING VAN HET OP TE HEFFEN BBP

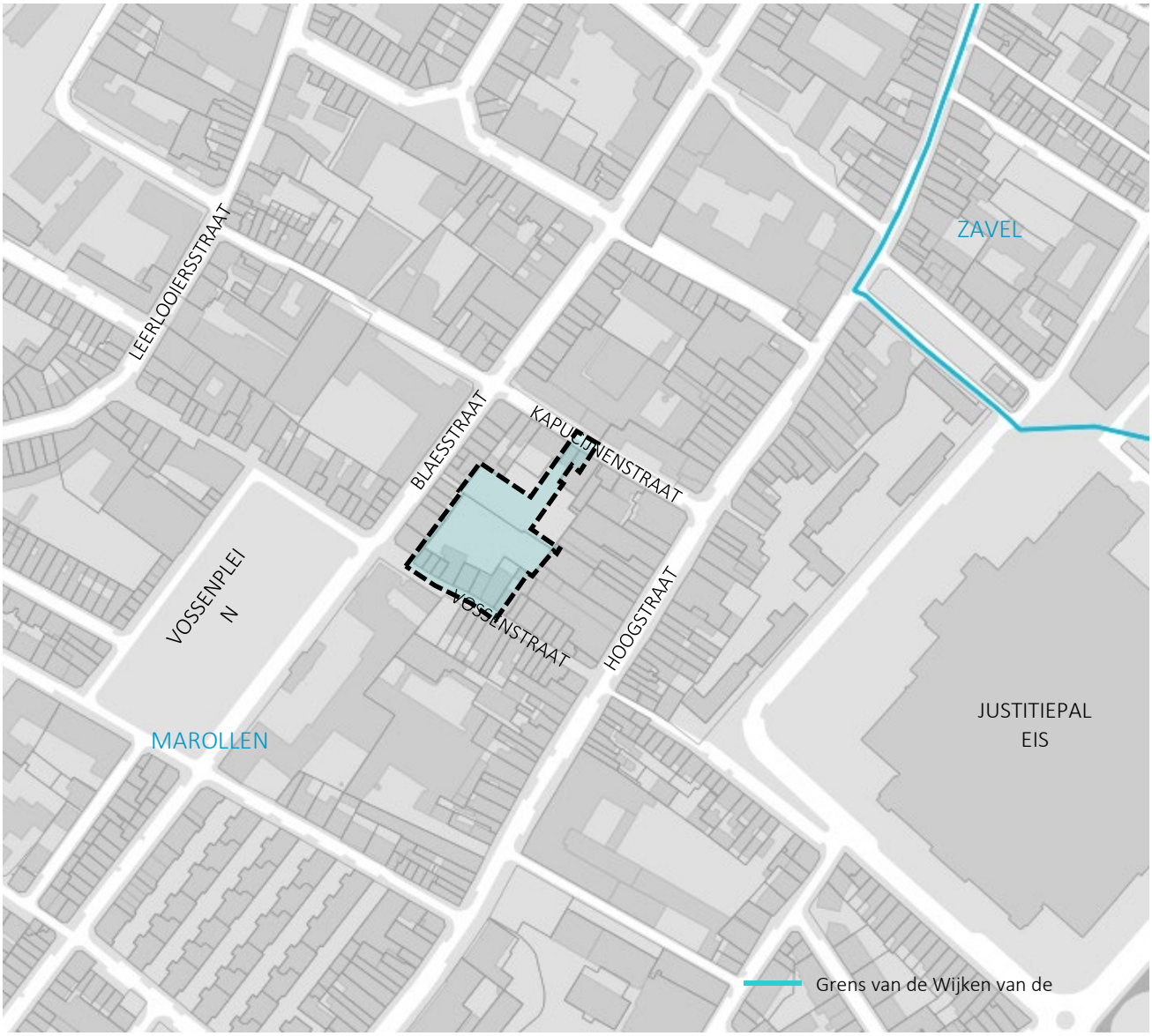
Op 9 april 1981 werd bij Koninklijk Besluit het BBP nr. 48-30 'Blokken tussen de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat' definitief goedgekeurd in het kader van het sectorplan. In het 1e sectorplan, opgesteld in 1979, was de perimeter in kwestie opgenomen als 'woonzone'.

De perimeter van het BBP nr. 48-30 ligt in het hart van de Marollenwijk, ten noordoosten van het Vossenplein. Het omvat een deel van het blok tussen de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat.

Het heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.965 m².



Locatie van het blok in het hart van de Vijfhoek





Locatie en afbakening van het BBP

Het BBP 48-30 'Blokken tussen de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat', zoals aangenomen in 1981, bestaat uit de volgende elementen:

- Stedenbouwkundige voorschriften
- Aanlegplan
- Plan van de bestaande situatie

Hieronder volgt een samenvatting van de verschillende delen:

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Art. 1.- Algemeenheden.

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

Richtpunten : Het plan en de voorschriften vermelden de politienummers toegewezen aan de percelen zoals zij bestaan op de datum dat het plan van kracht wordt. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsgewijze indeling wordt alleen de op het plan voorkomende nummering in aanmerking genomen voor het interpreteren van de stedebouwkundige voorschriften.

Art. 2.- Bestemming van de gebouwen.

2.1. De gebouwen zijn bestemd voor wonen met hun openbare of private uitrustingen en aanhorigheden, voor handel en ambachten.

2.2. Ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de panden waar deze aktiviteiten worden uitgeoefend op het ogenblik dat het plan van kracht wordt. Deze aktiviteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële funktie van de stad en dat ze niet van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren.

2.3. Brandstofverdelingsstations worden niet toegelaten.

2.4. Het inrichten van kantoren is niet toegelaten.

Art. 3.- Zone voor hoofdgebouwen.

3.1. Algemene bepalingen.

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

3.1.2. De gebouwen volgen de rooilijnen aangeduid op het plan. De afstanden tot de rooilijnen (in meter) worden steeds loodrecht op deze laatste gemeten.

3.1.3. Hoogte van de lokalen.
Al de lokalen, met uitzondering van deze gebruikt als parking of kelders, dienen een vrije hoogte onder de zoldering te hebben van minimum 2,60 m en van minimum 2,40 m voor de lokalen gelegen onder het dak.

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

3.1.5. 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 van de gevels, het vrijwaren van de perspektieven, het spel der daken, alsmede op de aard van de materialen te gebruiken voor voor- en achtergevels en voor de afsluitingen,

anderzijds :
- het naleven van de voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit der gebouwen, de goede aanleg van de openbare doorgangen, alsmede deze betreffende de vrijwaring tegen brand.

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

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

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

3.2.3. De achtergevels dienen ofwel gerestaureerd, ofwel opgericht te worden in een bouwstijl met harmonische verhoudingen zoals voorgeschreven onder 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 gevels van de gebouwen, aangeduid met paarse rand op het plan, steunt op een spel van gesloten (muren) en open (vensters) vlakken, in verhouding tot de modulus der open en gesloten vlakken van de oude gevels; deze kompositie is hoofdzakelijk gericht op een vertikale konceptie van de elementen en die het stadsstramien eerbiedigt.
Voor de gevels gelegen langsheen de openbare groene ruimte kan de architekturale konceptie aangepast worden in funktie van het gebruik van de openbare groene ruimte.
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.
Andere overkragende konstrukties dan loggia's en overstekende terrassen zijn verboden in de voorgevels.
De uiterste achterbouwlijn aangeduid op het plan, omvat alle uitstekende konstrukties.
Het vensterglas zal minstens 0,10 m in achteruitbouw op het vlak van de voorgevel dienen aangebracht te worden.

3.3.2. Het plan geeft het aantal bouwvlakken aan, onder de kroonlijst, van de nieuwe gebouwen en dit vanaf het grondpeil (trottoir of openbare groene ruimte, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is), genomen aan de voet en in de as van de gevel.
De maximumhoogten onder de kroonlijst zijn de volgende :
- voor de gebouwen met 2 bouwvlakken : 8,00 m
- voor de gebouwen met 3 bouwvlakken : 10,80 m.

Wanneer de kelders natuurlijk verlicht worden aan de voet van de gevel, mag de vloer van de gelijkvloerse verdieping zich bevinden maximum 1,00 m boven het trottoirpeil of dat van de openbare groene ruimte, indien het gebouw niet langsheen de weg gelegen is.
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 legt buiten het aantal bouwvlakken ook de schuine dakvorm op. De helling van deze daken is begrepen tussen 35° en 50°. De maximale hoogte boven het peil van de kroonlijst bedraagt 7 m.
Ingeval de diepte van het gebouw zodanig is dat het dak het

gehele gebouw niet kan bedekken, mag het overblijvende deel van het gebouw aan de achterzijde afgedekt worden met een plat dak. Een bewoonbaar bouwvlak mag in het dak ingericht worden.
Dakvensters zijn toegelaten voor zover hun totale lengte niet meer bedraagt dan de helft van de gevelbreedte. De maximumbreedte van het dakraam bedraagt 1,20 m. Ook mogen er in de daken beglaasde dakramen (maximumbreedte 1,20 m) ingebouwd worden die in hetzelfde vlak van de dakbedekking liggen.
Terrassen mogen ingericht worden in het profiel van het dak op het peil van de bewoonbare zolders. Geen enkele bouw mag zichtbaar zijn, uitgezonderd de schoorsteenkappen.
De dorpel van het terras of van de dakvensters mag eventueel aangebracht worden op 1,20 m maximum onder de kroonlijst, zonder dat deze schikking evenwel het verwezenlijken van een bijkomend bouwvlak onder de kroonlijst tot gevolg zou hebben..

3.3.4. Materialen :

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

3.3.4.b) Daken : De daken worden afgedekt met natuurlijke of kunstleien (klein fomaat, identieek aan dit van de natuurlijke leien) of zwarte of rode holle pannen. De platte daken en het overblijvende deel van de gebouwen dat niet met een schuuin dak is afgedekt, worden uitgevoerd in dezelde materialen als deze voorzien voor de afdekking van de bijgebouwen, bepaald in artikel 4.

Art. 4.- Zone voor bijgebouwen;

4.1. In deze zone mogen konstrukties met 1 bouwvlak en plat dak opgericht worden met een maximale hoogte van 3,50 m, ten opzichte van het peil aan de voet van de gevel van het hoofdgebouw, gemeten in de as van de gevel.

4.2. De beschikkingen betreffende de materialen en de architektuur van de eventuele gevels van deze bijgebouwen zijn beschreven in paragraaf 3.3. De gebruikte materialen voor de dakbedekking moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grint en met inachtname van de nodige schikkingen voor de verlichting in funktie van het gebruik der lokalen.
Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten voor de totale bebouwde zone. Voor de niet bebouwde gedeelten zijn de beschikkingen van artikel 5 van toepassing.

Art . 5.- Zone voor koeren en tuinen.

In deze zone mogen geen bovengrondse konstrukties opgericht worden en ze is uitsluitend voorbehouden voor ontspanning. Bestaande bomen moeten behouden blijven.

Art. 6- Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang.

6.1. In geval van heropbouw op het perceel gelegen nr 53, Kapucijnenstraat, legt de Stad, om redenen van openbaar nut, een erfdienstbaarheid op voor openbare doorgang op privaat domein in de zone aangeduid op het plan.
De doorgang bestemd voor het publiek maakt deel uit van de "publieke oorden en plaatsen", in de zin van de dekreten van 14 december 1789 en van 16-24 augustus 1790.
De Stad oefent er alle politiemachten uit en neemt er alle maatregelen om op de openbare veiligheid en de rust te verzekeren. Alle openbare diensten hebben vrije toegang tot deze doorgang.
De breedte van de doorgang bedraagt minimum 4,50 m en de hoogte is vastgesteld op minimum 4,50 m aan de mandelige muur van het nr 53, Kapucijnenstraat.

6.2. Het hoogtepeil van de zone voor openbare doorgang op privaat domein moet aangepast worden aan het peil van de voet van de gevels van de behouden gebouwen en de nieuwe konstrukties. Deze zone moet de helling van de straat eerbiedigen en de toegangen tot de straat zijn gelijk met de begane grond. Ondergrondse konstrukties zijn toegelaten in de gehele zone.

6.3. De te gebruiken materialen voor de verwezenlijking van deze doorgang moeten in volkomen harmonie zijn met de gebruikte materialen voor de gebouwen en de omringende wegen. De Stad mag, indien nodig, een type-materiaal opleggen.

Art. 7.- Openbare groene ruimte.

De openbare groene ruimte wordt beplant met hoogstammige bomen op minimum 25 % van de oppervlakte. Enkel konstrukties met 1 bouwvlak zijn toegelaten op een totale maximumoppervlakte van 60 m2 en waarvan het gebruik rechtstreeks betrekking heeft met de funktie van de groene ruimte.

Art. 8.- Openbare groene ruimte met beperkte konstruktie van bijgebouwen.

In deze zone mag een gebouw opgericht worden met 1 bouwvlak op maximum 70% van de zone. De architektuur en de materialen van de gevels en daken moeten aan de beschhikkingen van artikel 3.3. beantwoorden. Het niet bebouwde gedeelte van de zone wordt opgenomen in de openbare groene ruimte.

Art. 9.- Afsluitingen.

Enkel volgende soorten afsluitingen worden toegelaten tussen niet bebouwde zones :
- muren in metselwerk met eventueel dekoratieve elementen. De totale hoogte is begrepen tussen 1,80 m en 2,20 m ;
- donkergroen geplastifieerd rasterwerk (maximum 1,80 m hoog) eventueel met een levende haag en een muurtje van maximum 0,30 m hoog.

Art. 10.- Garages en parkings.

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

Art. 11.- Uithangborden - Publiciteit.

11.1. Uithangborden :

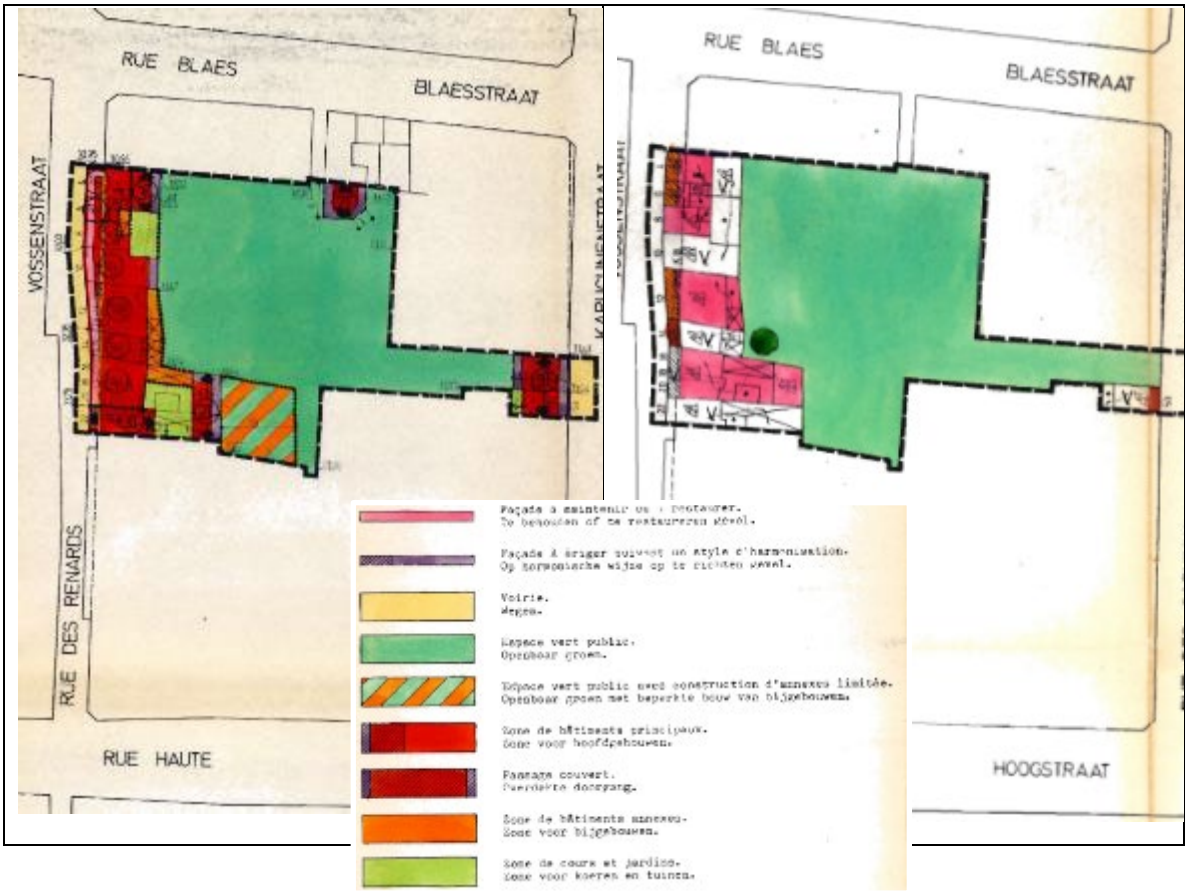
Behalve de uithangborden en publiciteitsmiddelen van handelszaken, is het uitdrukkelijk verboden reklame of elke andere publiciteit aan te brengen op gebouwen, afsluitingen of op enig andere wijze in de zone voor openbare groene ruimte, in de zone voor koeren en tuinen of in elke andere zone zichtbaar vanaf de openbare weg of vanaf de openbare groene ruimte. Tevens zijn die reklame en deze publiciteit verboden welke storend zouden zijn voor het residentieel karakter van de wijk. Openbare aankondigingen maken hierop een uitzondering.
Uithangborden, opschriften, beschilderingen en versieringen met commercieel karakter zijn toegelaten op de gelijkvloerse verdieping van de gevels.
Alle uithangborden moeten een verantwoord estetisch uitzicht hebben, in perfekte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels.
Voor de gebouwen waarvan de gevels te behouden of te restaureren zijn, kan de Stad, met uitsluiting van alle andere, uithangborden met indirekte verlichting of uithangborden met een historisch karakter opleggen.
Uithangborden op de daken zijn verboden.

11.2. Publiciteit :

Elke publiciteit is veboden binnen de grenzen van het plan.

Art. 12.- Verbouwings- en verbeteringswerken.

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



Plan van aanleg van het BBP nr. 48-30 (links) en plan van de feitelijke bestaande toestand van het BBP (rechts).

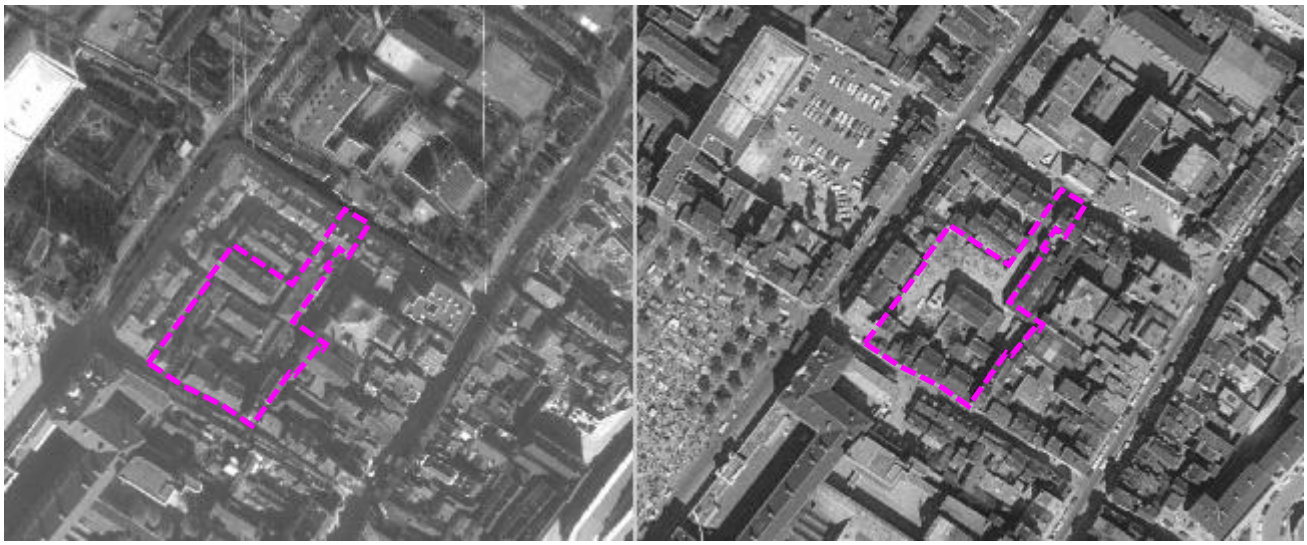
Het plan illustreert niet alleen de voorschriften, maar legt ook een nieuw rooilijn op in de Vossenstraat. Het plan geeft ook een netto P/S van 0,87, wat iets hoger is dan de bestaande situatie.

Het plan van de feitelijke bestaande situatie laat zien dat, op het moment dat het BBP werd aangenomen, de perimeter verstedelijkt was maar dat de helft van de gebouwen leeg was. De belangrijkste functie was wonen, soms met handelszaken op de benedenverdiepingen.

De opheffing waarnaar in dit rapport wordt verwezen, heeft betrekking op het hele BBP, dat wil zeggen een deel van de binnenkant van het huizenblok, 8 gebouwen vooraan in de Vossenstraat en 1 gebouw vooraan in de Kapucijnenstraat, evenals een deel van de wegen die langs deze gebouwen lopen. Alle geschreven en grafische voorschriften met betrekking tot deze perimeter moeten worden opgeheven.

1.3 DOELSTELLINGEN VAN HET BBP

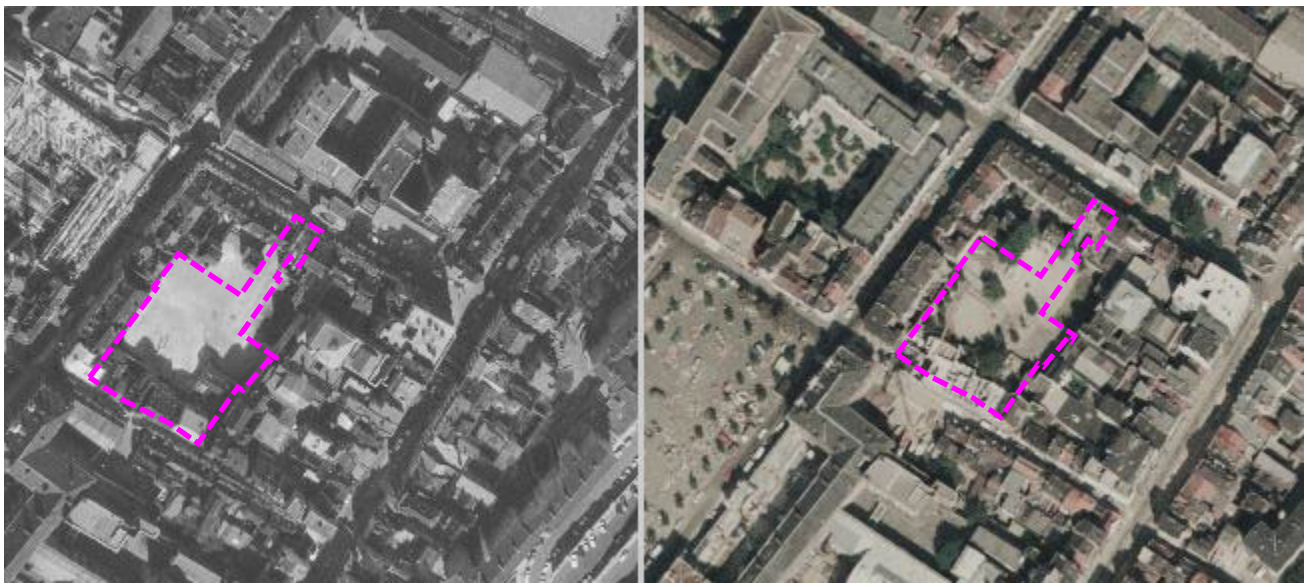
Door luchtfoto's in de loop van de tijd te analyseren, kunnen we zien hoe het BBP de ontwikkeling van de wijk heeft beïnvloed.



Luchtfoto's uit 1953 en 1971 (Bruciel)

Op luchtfoto's van voor de jaren 1970 is een zeer dicht bebouwd verstedelijkt blok te zien, inclusief het binnenste deel van het blok. In de jaren 70 werden de gebouwen aan de binnenkant van het blok afgebroken om plaats te maken voor een grote open ruimte.

In 1977 (aan de vooravond van de goedkeuring van het BBP) was die open ruimte nog niet ontwikkeld, maar in 1987 wel.



Luchtfoto's uit 1977 en 1987 (Bruciel)

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

Op het vlak van bestemmingen:

- zorgen voor een mix van functies: door winkels toe te staan, woningen te beschermen en kantooruimte en productieactiviteiten te verbieden;

Op het vlak van fysieke kenmerken:

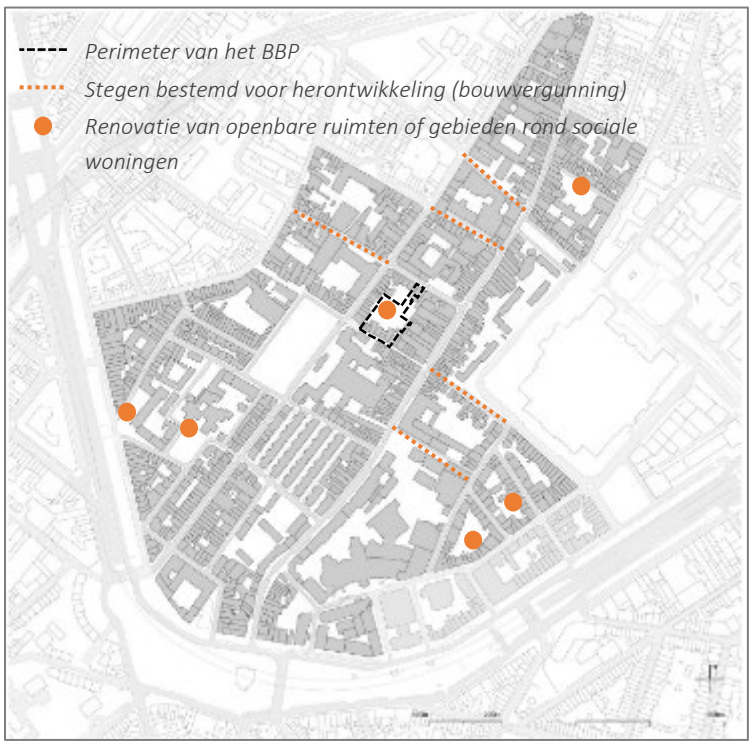
- de gevels met erfgoedwaarde beschermen en esthetische richtlijnen vastleggen;
- een openbare groene ruimte binnen het blok creëren;
- de rooilijnen vastleggen.

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

1.4 PROJECTS

De perimeter van het BBP vormt de kern van de perimeter van het Duurzaam Wijkcontract (DWC) 'Marollen', dat in 2017 werd gelanceerd. Dit stadsvernieuwingsprogramma omvat een aantal projecten waarbij zowel gebouwen als openbare ruimtes betrokken zijn. De vergunningsaanvraag voor de heraanleg van bepaalde steegjes werd in december 2022 ingediend bij het Gewest. De renovatie van de speeltuin Escargots, gelegen binnen de perimeter van het BBP, maakt ook deel uit van het renovatieprogramma voor de openbare ruimte.

Er zijn ook plannen om enkele steegjes te renoveren, met name de Vossenstraat.



Perimeter van het DWC Marollen in 2017 en locatie van projecten

2 Analyse van de bestaande situatie

2.1 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Het doel van dit hoofdstuk is een vergelijkende analyse te maken van de vereisten van het BBP en de bestaande feitelijke toestand. Voorafgaand aan deze analyse bekijken we hoe de locatie zich in de loop der tijd heeft ontwikkeld sinds het BBP werd goedgekeurd.

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.



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

2.1.1 Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

De zone wordt momenteel bezet door huurhuizen met handelszaken en kleine voorzieningen (R'enArts jongerencentrum) op de benedenverdieping en voornamelijk woonruimte op de bovenste verdiepingen. Deze zone werd dus uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP wat betreft het gebruik.



Vossenstraat: appartementsgebouwen met handelszaak en voorzieningen op de benedenverdieping



Gebouw opgenomen in het BBP Kapucijnenstraat (ster) met toegang tot het park (raster)

Er moet echter worden opgemerkt dat de hele zone niet is uitgevoerd zoals gepland in het BBP. Als gevolg daarvan nemen sommige gebouwen niet het volledige bebouwbare gebied in beslag, terwijl andere voorbij de uiterste bouwgrens zijn gebouwd. Van de 3 onbebouwde zones binnen het blok (aangeduid op de kaart hieronder), komen de 2 zones die uitkijken op de Vossenstraat overeen met gebouwen die al bestonden vóór het BBP.

Wat de bouwhoogten betreft, moeten vrijwel alle gebouwen die uitgeven op de Vossenstraat behouden blijven met hun bouwhoogte van vóór het BBP. Dit werd over het algemeen gerespecteerd. De Vossenstraat nr. 22 en het gebouw in de Kapucijnenstraat (nr. 53) moeten het aantal verdiepingen zoals aangeduid op het plan (3 verdiepingen + dak) respecteren, wat ook het geval is.



Zones bestemd voor hoofdgebouwen in het BBP en die momenteel niet bebouwd zijn

Wat de esthetische en architecturale voorschriften betreft, bepaalt het BBP dat bijna alle gebouwen die uitgeven op de Vossenstraat behouden of gerestaureerd moeten worden op het vlak van hun architectuur, gevelbekleding en dakbedekking, met enige speelruimte voor de handelszaken op de benedenverdiepingen. Gezien de kleur van de gevels op de nrs. 4, 6 en 8 (rood en geeloranje) kunnen redelijkerwijs vraagtekens worden gezet bij het respecteren van de oorspronkelijke gevels. Er werd geen enkele bouwvergunning gevonden voor de nrs. 4 en 6. Wat nr. 8 betreft, wordt noch in de plannen, noch in de bouwvergunning zelf melding gemaakt van de kleur van de gevels. Bovendien werden aan de Stad (aanvrager) afwijkingen van het BBP verleend toen een bouwvergunning werd aangevraagd voor de verbouwing van de nrs. 12 tot 20 (zonder dat deze werden c in de ter beschikking gestelde documenten).



Afwijkingen van het BBP op de nrs. 4-6-8 (links) en nrs. 10-20 (rechts)

Voor de andere gebouwen (nr. 22 in de Vossenstraat en nr. 53 in de Kapucijnenstraat) moet de compositie harmoniëren met het bestaande gebouw en de gebruikte materialen zijn bakstenen die vergelijkbaar zijn met de oude baksteen, wit of okerkleurig beton en traditionele bepleistering (wit). Het gebouw in de Kapucijnenstraat voldoet redelijk goed aan deze voorschriften, maar dat geldt niet voor het gebouw op de nr. 22 in de Vossenstraat.



Niet-naleving van het BBP (materialen en architectuur) - Vossenstraat 22



Naleving van het BBP - Kapucijnenstraat 53

2.1.2 Zone van bijgebouwen (in oranje)

Het BBP omvat een zone met bijgebouwen. In deze zone moeten de gebouwen een plat dak hebben en maar één verdieping (max. 3,5 m hoog). De bepalingen met betrekking tot de materialen en de architectuur zijn vergelijkbaar met die van de hoofdgebouwen die geharmoniseerd moeten worden (zie hierboven) en de dakbedekkingen moeten grijs van tint zijn.

De analyse van actuele luchtfoto's, bezoeken ter plaatse en plannen voor bouwaanvragen (toegekend en uitgevoerd) laten zien dat niet altijd aan deze voorschriften is voldaan: op de nrs. 12 tot 16 in de Vossenstraat staat het hoofdgebouw, dat dieper is dan toegestaan door het BBP.

Op de nr. 18-20 staat in een deel van deze zone het hoofdgebouw, net als bij de naburige gebouwen, dat één geheel vormt, terwijl het andere deel wordt ingenomen door een bijgebouw in overeenstemming met het BBP (maar er moet worden opgemerkt dat dit gebouw verder reikt dan de zone voor binnenplaatsen en de tuinen).



Bijlage in overeenstemming met het BBP (in oranje) en een deel van de zone voor het bijgebouw dat wordt ingenomen door het hoofdgebouw aan de achterkant (in roze). Het gedeelte in het rood voldoet niet aan het BBP omdat het in een zone voor binnenplaatsen en tuinen ligt.

2.1.3 Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

Een groot deel van de zone voor binnenplaatsen en tuinen dat in het BBP is gedefinieerd, is bebouwd, waardoor het in de praktijk niet wordt gerespecteerd:



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

De meeste van deze gebouwen bestonden al voordat het BBP werd aangenomen.

Het BBP bepaalt ook dat de bestaande bomen behouden moeten blijven. In de bestaande situatie is slechts één boom geïdentificeerd als bestaand. Deze boom staat er nog steeds.



Te behouden boom volgens de bestaande situatie in het BBP (donkergroene cirkel)

2.1.4 Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang (gearceerd)

Op nr. 53 in de Kapucijnenstraat rust een erfdienstbaarheid krachtens het BBP. Er moet een overdekte openbare toegang worden voorzien om het publiek toegang te geven tot het park. Deze ontwikkeling werd uitgevoerd en is een van de twee ingangen naar het park, dat volledig binnen het huizenblok ligt.



Toegang tot het park vanaf de Kapucijnenstraat

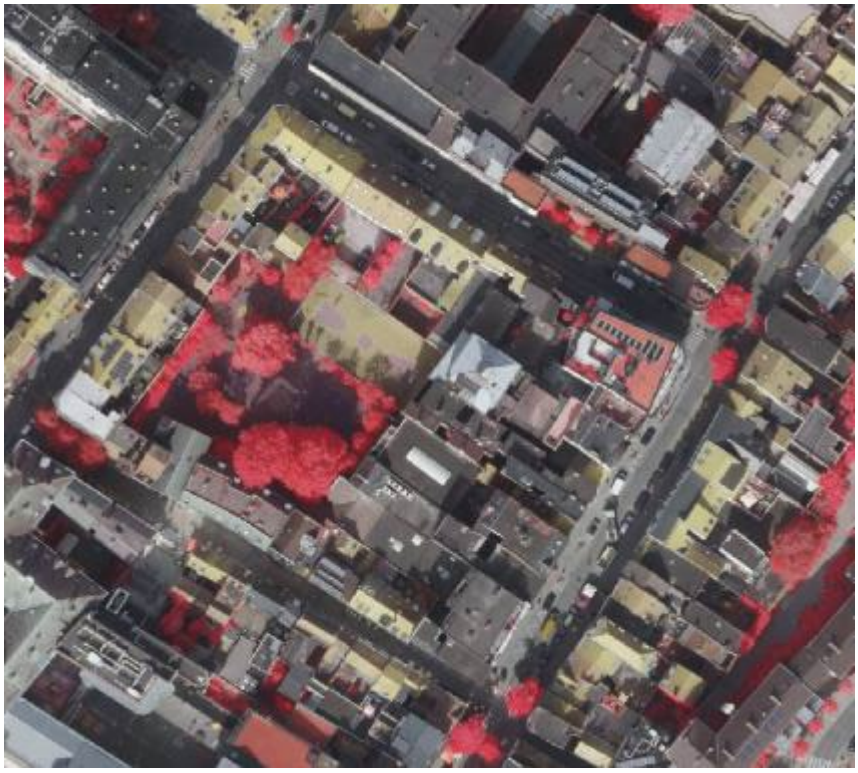
2.1.5 Openbare groene ruimte (in donkergroen)

Het BBP reserveert een groot gebied binnen het blok voor een openbare groene ruimte. Deze laatste werd aangelegd en wordt ingenomen door het park Les Escargots. Het is toegankelijk via de ingang

in de Kapucijnenstraat. Er is ook een tweede toegang tussen de nrs. 156 en 158 in de Blaesstraat, gekend als de "impasse des Escargots" of Slakkengang (uit de tijd dat het binnenblok volledig was gebouwd).

Er moet worden opgemerkt dat één gebouw, dat al vóór de goedkeuring van het BBP bestond, verder reikt dan de groene zone. Dit is nr. 10 in de Vossenstraat.

Het BBP voorziet ook dat 25% van de oppervlakte wordt beplant met hoogstammige bomen. In het licht van de infraroodfoto kan worden geschat dat aan dit voorschrift is voldaan (als het bladerdak wordt meegerekend).



Infraroodfoto 2021 (Brugis)

2.1.6 Openbaar groen met beperkte bouw van bijgebouwen (in oranje en donkergroen)

Aan de achterkant van de gebouwen, in het hart van het blok, voorziet het BBP een openbare groene ruimte met beperkte bijgebouwen. In feite is deze zone ingericht als een park.



Speeltuin in de zone openbare groenruimte met bouw van beperkte bijgebouwen

2.1.7 Wegen (in geel)

De delen van de weg die langs de delen van de blokken lopen die in het BBP zijn opgenomen, zijn opgenomen in het plan. Er zijn echter geen specifieke voorschriften op dit gebied.

2.1.8 Balans: stand van de uitvoering van het BBP en naleving van de bestaande feitelijke toestand

Het BBP is bijna volledig uitgevoerd, in overeenstemming met het BBP. Er zijn echter enkele discrepanties tussen de bestaande situatie en het BBP:

- De zone voor bijgebouwen werd niet uitgevoerd in overeenstemming met het BBP (in plaats daarvan wordt het grotendeels ingenomen door de hoofdgebouwen);
- Sommige gebouwen reiken verder dan de bebouwbare zone die op het plan is aangeduid (in de zone voor binnenplaatsen en tuinen en soms in de zone voor groenruimte). Deze gebouwen bestonden echter al voordat het BBP werd aangenomen;
- De materialen en de samenstelling van de gevels worden niet altijd gerespecteerd.

Er moet ook worden opgemerkt dat niet de hele zone voor hoofdgebouwen werd verstedelijkt, dus er is nog steeds enig potentieel voor ontwikkeling binnen het blok, krachtens het BBP.

2.2 BESTAANDE RECHTSTOESTAND

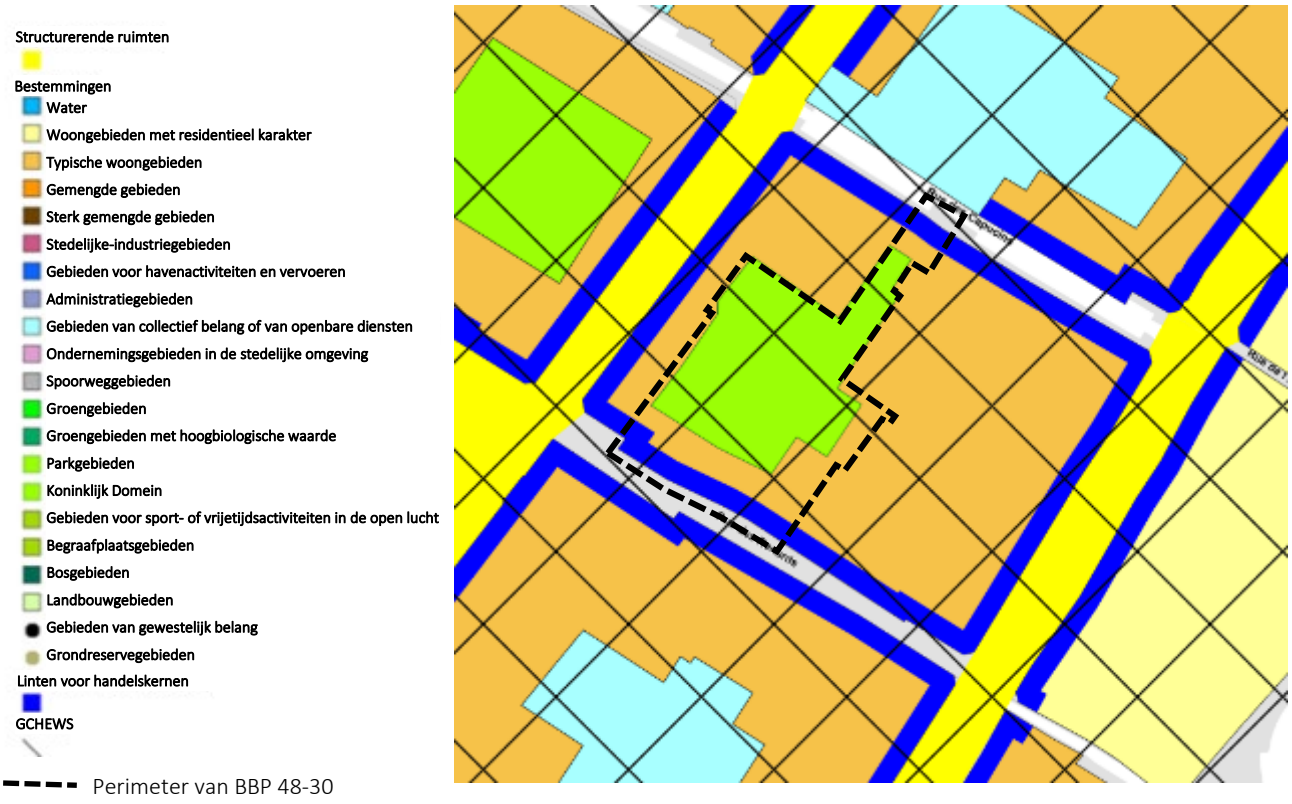
Door de bestaande de rechtstoestand vast te stellen, kunnen de wettelijke beperkingen van het blok worden benadrukt en kan een vergelijkende analyse worden gemaakt tussen de voorschriften van het BBP en die van de verschillende (verordenende en/of strategische) plannen en reglementen.

2.2.1 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

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

We herinneren eraan dat het BBP is goedgekeurd in 1981, ofwel 20 jaar voor de goedkeuring van het GBP in 2001. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het 'demografisch GBP' genoemd, is van toepassing sinds 2013.

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



GBP- Kaart met bodembestemmingen

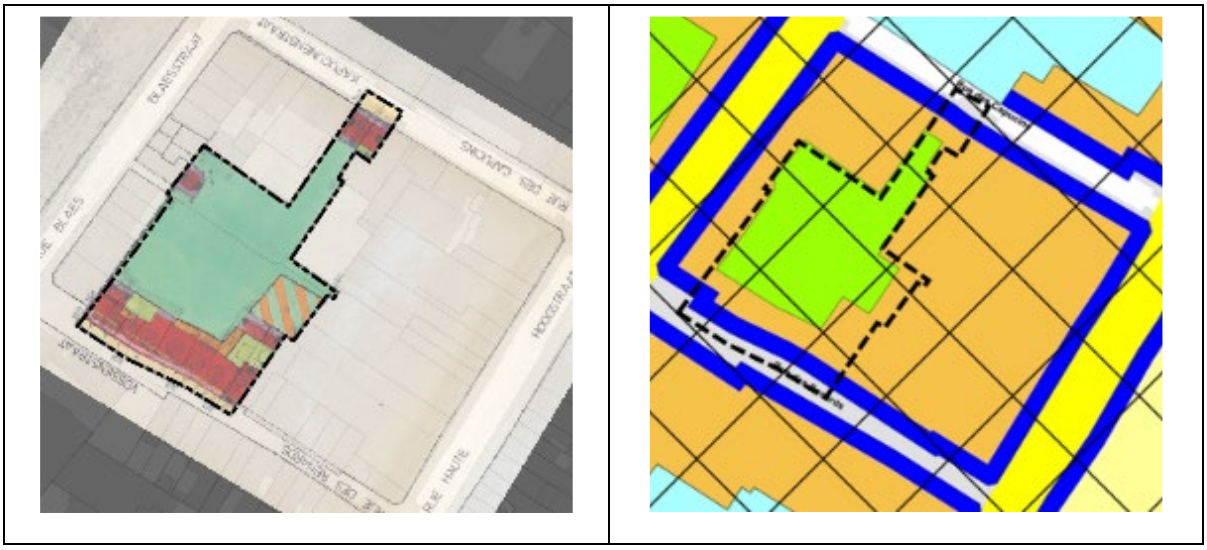
De perimeter van het BBP bevat de volgende zones in het GBP:

- een goengebieddie overeenkomt met de binnenkant van het blok en het grootste deel van de

op te heffen perimeter;

- typische woongebiedenwat overeenkomt met de zones aan de straatkant;
- een lint voor handelskernen langs alle wegen die het blok afbakenen;
- structurerenderuimten de Blaesstraat en de Hoogstraat;
- een GCHEWS (Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing), die de hele Vijfhoek bestrijkt.

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



*Plan van aanleg van het BBP en **Kaart met bodembestemmingen** van het GBP*

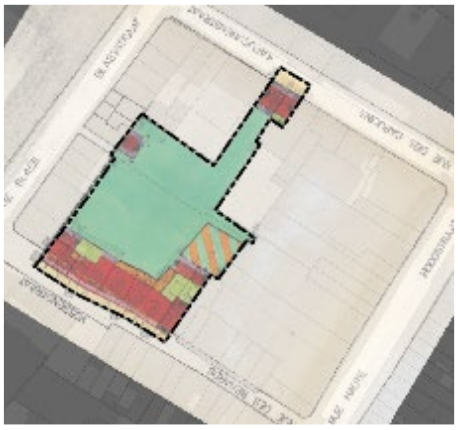
Twee gevallen kunnen zich voordoen:

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

Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

De volgende vergelijking kan worden gemaakt voor de bestemmingen:

	BBP	GBP
Huisvesting	Hoofdbestemming	Hoofdbestemming
Handelszaken	- Hoofdbestemming - Tankstations: niet toegestaan	- Max. 150 m2 op de benedenverdieping - Max. 300 m^2 tot de 1^e verdieping onder voorbehoud van SRO en onder voorwaarden
Productieactiviteiten	- Ambacht = hoofdbestemming - Bedrijven, werkplaatsen, magazijnen: niet toegestaan (alleen behoud van de activiteiten die al aanwezig waren toen het plan van kracht werd)	- Max. 250 m2 - Max. 500 m2 met SRO - Max. 1500 m^2 met BBP
Voorzieningen	Aanvullingen openbare of particuliere huisvesting	Max. 250 m^2 onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Kantoren	Niet toegestaan	- Max. 250 m2 - Max. $^{500\ m2}$ met SRO
Hotel	Onbeperkt toegestaan	- Max. 20 kamers - Max. 50 kamers met SRO

BBP	GBP
	
Art. 2 Bestemming van de gebouwen *"2.1. De gebouwen zijn bestemd voor wonen met hun openbare of private uitrustingen en aanhorigheden, voor handel en ambachten.* *2.2. Ateliers en stapelplaatsen zijn toegelaten op de panden waar deze aktiviteiten worden uitgeoefend op*	**Typische woongebied** Hoofdbestemming: Huisvesting **Secundaire bestemmingen:** - Uitrusting (beperkte m²) - Productieactiviteiten (beperkte m²) - Kantoren (beperkte m²) - Handelszaken (beperkte m²,

het ogenblik dat het plan van kracht wordt. Deze aktiviteiten zijn toegelaten op voorwaarde dat ze niet onverenigbaar zijn met de residentiële funktie van de stad en dat ze niet van aard zijn de struktuur of het estetisch uitzicht van de wijk te verstoren. *2.3. Brandstofverdelingsstations worden niet toegelaten.* *2.4. Het inrichten van kantoren is niet toegelaten".* *Art.3 Zone voor hoofdgebouwen* *3.2.. Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden* Dit artikel bevat in essentie de volgende vereisten: - behoud of restauratie van gevels en daken (architectuur en materialen), terwijl de handelszaken op de benedenverdieping goed worden benut; - behoud van het aantal verdiepingen en volume. *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 architecturale compositie van de gevels (volle en lege ruimten, verticaal compositie, respect voor het oorspronkelijke stadsweefsel) - meer vrijheid in compositie voor de gevels die uitgeven op de openbare groene ruimte binnen het blok; - het aantal verdiepingen en de hoogte onder de kroonlijst, - de hoogte van de benedenverdieping ten opzichte van de straat - de daken: vorm, hoek, dakkapellen, terrassen, - de materialen en hun kleuren...	benedenverdieping) - Hotel (beperkt aantal kamers) **Lint voor handelskernen** Voorrang detailhandel op benedenverdieping, m² beperkt **Parkgebied** Vegetatie, waterpartijen, recreatievoorzieningen (ontwikkeld voor hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke of ecologische rol). **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.* *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*."

IMPACT op de bestemmingen

Het BBP respecteert de hoofdbestemming van het GBP (huisvesting) maar is specifieker met betrekking tot de toegestane secundaire bestemmingen, omdat het de installatie van nieuwe kantoren en installaties voor de verdeling van brandstof verbiedt (Geval 1).

Net als het GBP beperkt het BBP de werkplaatsen en opslagplaatsen, maar niet op dezelfde manier. Het BBP verduidelijkt gewoon het GBP (het is strenger omdat de bestaande oppervlakte minder dan 250m² was en werkplaatsen en opslagplaatsen in de toekomst niet zijn toegestaan).

In tegenstelling tot het GBP (Geval 2):

- Beperkt het BBP niet de oppervlakten voor kleinschalige ambachten;
- Beperkt het BBP niet de oppervlakten van winkels, noch hun inplanting op de benedenverdieping;
- Beperkt het BBP niet het aantal toegestane hotelkamers;
- Staat het BBP toe dat er woningen worden gebouwd in de parkzone van het GBP (het kleine gedeelte van het hoofdgebouw dat is toegestaan aan de achterkant van het gebouw in de

Blaesstraat 156).

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

⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal de huisvesting worden beschermd via de hoofdbestemming van de zone voor huisvesting in het GBP en zijn algemene voorschrift 0.12. De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om kantoren te vestigen met inachtneming van de maximale oppervlakten die in het GBP zijn vastgesteld voor deze secundaire functie. Het verbod op de installatie van tankstations zal niet langer van toepassing zijn, maar het risico op een dergelijke installatie is quasi nul (configuratie van de site, voetgangersgebied, wetgeving inzake tankstations). Het GBP voorziet maximale oppervlakten beperkt voor de verschillende secundaire bestemmingen, wat in overeenstemming is met de geest van het BBP. Het BBP beperkt de oppervlakten van winkels, maar moedigt aan om ze via het lint voor handelskernen op de benedenverdieping te vestigen.
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, mogelijkheid om te bouwen in de parkzone).

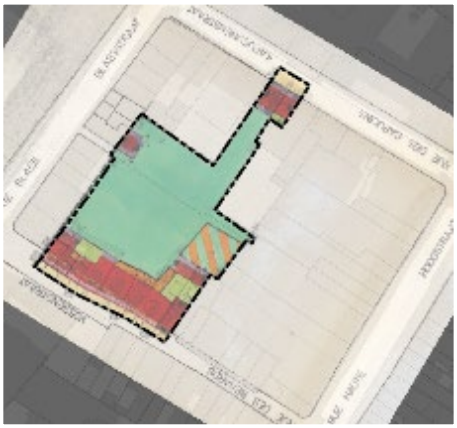
IMPACT op de bouwkwaliteit

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.

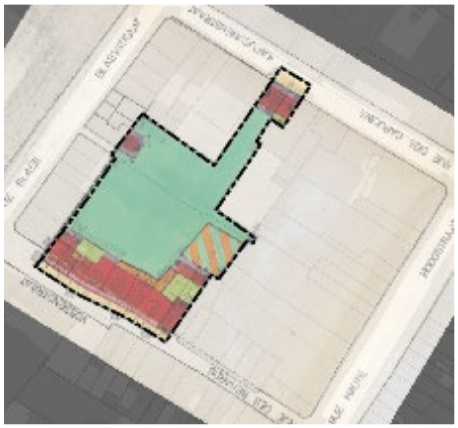
⇨ Ondanks de opheffing van het BBP zal via de GCHEWS rekening kunnen worden gehouden met de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Het GCHEWS biedt minder bescherming voor het bestaande erfgoed dan het BBP. Het onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels moeten worden behouden of gerestaureerd en gebouwen waarvan de gevels in een harmoniserende stijl moeten worden opgetrokken, zal niet langer van toepassing zijn, maar we hebben ook gezien dat de relevante voorschriften in de praktijk niet altijd werden nageleefd.
Binnen de perimeter is geen enkel goed geklasseerd of opgenomen in de inventaris van het architecturale erfgoed Irismonument. De gevels in de Vossenstraat zijn echter opgenomen in de beschermingszone van het geklasseerde traditionele huis op nr. 5 in de Vossenstraat. 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.

SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking

Zone van bijgebouwen (in oranje)

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 op maximaal 1 verdieping over de hele oppervlakte. Dit artikel bevat voorschriften met betrekking tot de materialen en de architectuur van de gevels (bepalingen van *art. 3.3* - harmoniserende stijl) en staat ondergrondse constructies toe. Het verwijst naar de zone voor binnenplaats en tuin voor de onbebouwde delen.	**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 detailhandel op benedenverdieping, m² beperkt **Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS):** (zie hierboven)
IMPACT op de bestemmingen: Idem Zone voor hoofdgebouwen. **IMPACT op de bouwkwaliteiten:** Idem Zone voor hoofdgebouwen.	

Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

BBP	GBP
	
Deze zone mag niet worden gebruikt voor bovengrondse constructie en is uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden. De bestaande bomen moeten behouden blijven.	**Typische woongebied** (zie hierboven) **Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)** (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 binnenterreinen van huizenblokken en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.* »

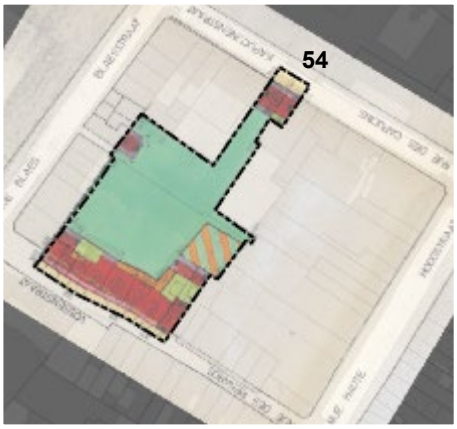
IMPACT

De binnenplaatsen en tuinen vormen een hoofdbestemming van het BBP, wat niet in strijd is met de woonzone van het GBP. Het BBP verduidelijkt het GBP door een zone te definiëren waarin bovengrondse gebouwen niet zijn toegestaan in de woonzone en door het behoud van de bestaande bomen verplicht te stellen.

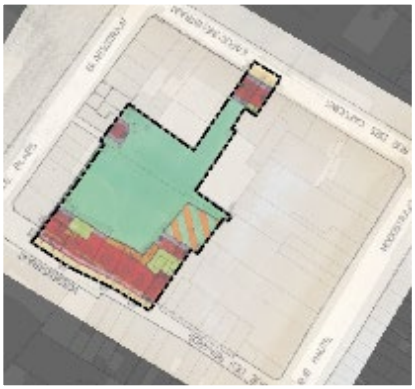
De opheffing van het BBP zal de details van bebouwbare en niet-bebouwbare zones in de woonzone verwijderen. Dit punt valt echter meer onder de GSV dan onder het GBP (zie onderstaande analyse). Door de opheffing van het BBP vervalt ook de verplichting om de bestaande bomen te behouden.

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

Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang (arcering)

BBP	GBP
	
Op nr. 54 in de Kapucijnenstraat legt de Stad om redenen van openbaar belang een erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein op. De breedte/hoogte van de doorgang worden vermeld. De gebruikte materialen moeten in harmonie zijn met die van de omliggende wegen.	**Typische woongebied** (zie hierboven) **Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)** (zie hierboven)
IMPACT: De openbare doorgang is niet in strijd met de woonzone van het GBP. Het BBP verduidelijkt het GBP door deze zone te definiëren. Door de opheffing van het BBP vervalt de verplichting om deze doorgang en de afmetingen ervan te belasten. Het feit dat de Stad Brussel eigenaar is van dit perceel, betekent echter dat het behouden moet blijven. In het geval van doorverkoop aan een privé-eigenaar moet een overeenkomst voor openbare doorgang op privéterrein worden opgesteld.	

Openbaar groen met beperkte bouw van bijgebouwen (in oranje en donkergroen)

BBP	GBP
	
Art. 2 Bestemming van de gebouwen (zie hierboven: deze zones hebben hetzelfde bestemmingen als de hoofdgebouwen) **Art. 8 Openbare groene ruimte met beperkte constructie van bijgebouwen** *"In deze zone mag een gebouw opgericht worden met 1 bouwvlak op maximum 70% van de zone. De architectuur en de materialen van de gevels en daken moeten aan de beschikkingen van artikel 3.3. beantwoorden.* *Het niet bebouwde gedeelte van de zone wordt opgenomen in de openbare groene ruimte."*	**Typische woongebied** (zie hierboven) **Parkgebied** - Vegetatie, waterpartijen, recreatievoorzieningen (ontwikkeld voor hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke of ecologische rol). - Handelszaken van over het algemeen kleine omvang die de gebruikelijke aanvulling en accessoire zijn van deze (SRO) **Algemeen voorschrift 0.6** (zie boven)

IMPACT op de bestemmingen

Ten westen van deze zone staat het BBP, in tegenstelling tot het GBP, toe dat er bijgebouwen worden gebouwd op een deel van de parkzone. Het BBP is daarom lokaal meer permissief, en het GBP heft deze mogelijkheid impliciet op.

Ten oosten van de zone voor openbare groenruimte met beperkte bijgebouwen verduidelijkt het BBP het GBP door een zone te definiëren waar beperkte bijgebouwen (maximaal 70% van de zone) zijn toegestaan binnen het blok.

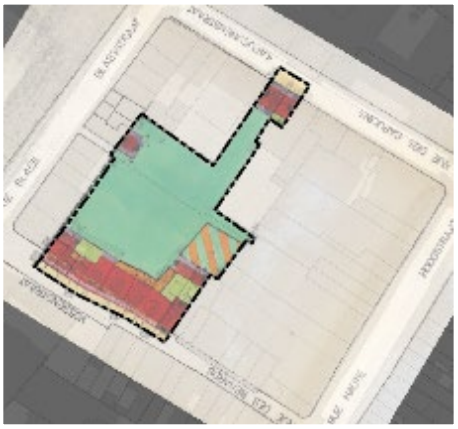
Zie voor de toegestane bestemmingen binnen deze zone de bovenstaande analyse voor de zone voor hoofdgebouwen.

IMPACT op de bouwkwaliteit

De opheffing van het BBP zal de omvang van de niet-bouwbare zone verduidelijken.

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.

Openbare groene ruimte (in donkergroen)

BBP	GBP
	
Art. 7.- Openbare groene ruimte. *"De openbare groene ruimte wordt beplant met hoogstammige bomen op minimum 25 % van de oppervlakte. Enkel constructies met 1 bouwvlak zijn toegelaten op een totale maximumoppervlakte van 60 m2 en waarvan het gebruik rechtstreeks betrekking heeft met de functie van de groene ruimte".*	**Parkgebied** (zie hierboven) **Typische woongebied** (zie hierboven) **Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GCHEWS)** (zie hierboven) **Algemeen voorschrift 0.6** (zie hierboven)

IMPACT

Het BBP is niet in strijd met het GBP, maar verduidelijkt het GBP door een zone voor openbare groene ruimte te definiëren, een maximale oppervlakte voor bebouwing in deze zone vast te stellen en hoogstammige bomen te eisen.

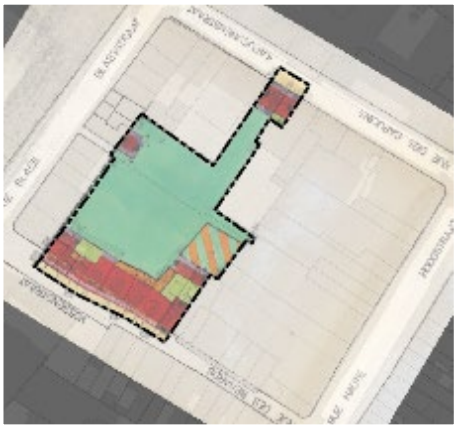
In tegenstelling tot het GBP vereist het BBP niet dat de functie van een constructie ondergeschikt is aan de groene ruimte.

Door de opheffing van het BBP vervalt de eis dat deze groene ruimte openbaar moet zijn, evenals de eis om er hoogstammige bomen te planten. Het feit dat de site eigendom is van de Stad Brussel is echter een goede zaak voor het behoud van het openbare karakter ervan. In geval van verkoop moet een overeenkomst voor openbare doorgang op privéterrein worden voorgesteld aan de kopers. Het gebied zou ook buiten gebruik kunnen worden gesteld om het openbare karakter ervan te behouden (het openbare groen zou worden verwijderd uit het privédomein van de Stad en in het openbare domein worden geplaatst). In dit geval moet het beheer van de toegang altijd verzekerd worden om de rust van de woningen in het huizenblok te garanderen, ten minste 's nachts.

Ondanks de opheffing van het BBP zal bovendien rekening worden gehouden met culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten via de GCHEWS. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is en dat de GSV een beter antwoord biedt op de uitdagingen van doorlatendheid en kwaliteit van de binnenblokken (zie verder).

Wegen (in gele)

Het BBP reserveert zones bestemd voor **wegen** die niet gedetailleerd zijn in geschreven voorschriften en die overeenkomen met bestaande wegen, die geen specifiek statuut hebben in het GBP. De rooilijnen worden behandeld in deel 2.2.5.

BBP	GBP
	

Samenvatting BBP - GBP

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om **de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP te schrappen**: geen beperking van de oppervlakten voor secundaire bestemmingen, geen beperking van het aantal hotelkamers, mogelijkheid om constructies met gemengde bestemmingen in te planten in een deel van de parkzone van het BBP.

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

De **resterende uitdagingen** die voortvloeien uit de opheffing van het BBP houden hoofdzakelijk verband met het verlies aan preciseringen door het BBP: het openbare karakter van het park, de eis voor hoogstammige bomen in 25% van deze zone, het **behoud van de gevels** (in de zone van gebouwen waarvan de gevels moeten worden behouden of gerestaureerd), het behoud van het **oorspronkelijke stadsweefsel** in de expressie van de gevels.

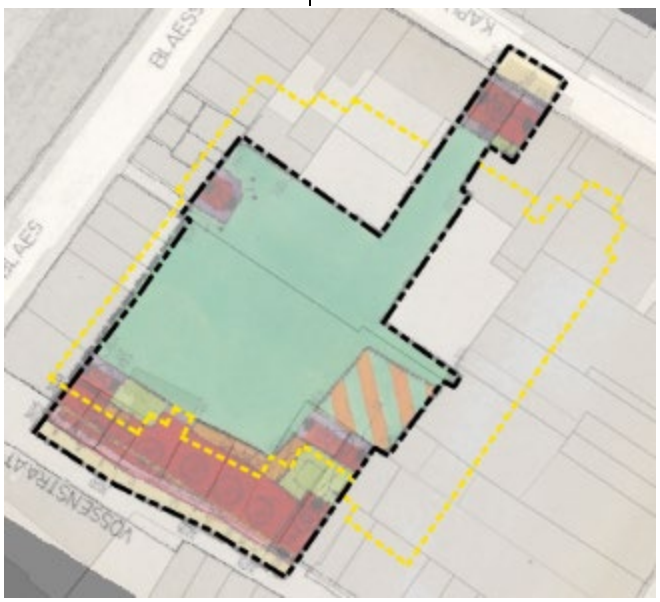
In geval van opheffing van het BBP **wordt het bestaan van de zone voor openbare doorgang op privéterrein bedreigd**.

Ondanks de opheffing van het BBP zullen de gevels die uitgeven op de Vossenstraat toch een zekere aandacht krijgen, aangezien ze gelegen zijn in de **beschermingszone voor de geklasseerde huizen** op de nrs. 3 en 5. Bovendien zal rekening worden gehouden met culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten via de GCHEWS. Hierbij moet ook worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.6 van het GBP, gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de binnenblokken, van toepassing is.

2.2.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Zone voor hoofdgebouwen (in rood)

	Voorschriften BBP	*GSV*
Plaatsing	Op de rooilijn gedefinieerd op het plan, die in werkelijkheid overeenkomt met de voorgevel van het gebouw, die niet doorlopend is in het hele blok. Binnen het blok worden op de plattegrond ook twee zones voor hoofdgebouwen getoond.	Op de rooilijn of volgens de voorgevel van het gebouw. Aangezien de voorgevel van het gebouw niet doorlopend is, is een rooilijnplan vereist. Met betrekking tot de zone voor hoofdgebouwen die binnen het blok blijven bestaan (niet impliciet opgeheven door het GBP), gelegen achter de nrs. 20-22 in de Vossenstraat, is de GSV strenger, want daarin is een maximale bouwdiepte tot ¾ van het perceel voorzien.
Bouwprofiel	Maximaal 3 verdiepingen (benedenverdieping+2) + dak (max.: 10,80 m onder kroonlijst)	De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter variëren de bouwhoogten in het algemeen tussen benedenverdieping+1+dak en benedenverdieping+2+dak, wat vergelijkbaar is met het BBP. Binnen het blok, buiten de perimeter, variëren de bouwhoogten tussen benedenverdieping+1+dak en benedenverdieping+4+dak (benedenverdieping+5+dak op de hoek van de Hoogstraat en de Kapucijnenstraat), d.w.z. soms hoger dan in het BBP. Het meest opvallende gebouw in de directe omgeving is nr. 172 in de Blaesstraat (hoek met de Vossenstraat), met een benedenverdieping+3+dak naast de benedenverdieping+1 van de Kapucijnenstraat - een bouwhoogte die bewaard is gebleven onder de bescherming van het BBP. Er moet ook worden opgemerkt dat de perimeter van het BBP zich tussen de Hoogstraat en de Blaesstraat bevindt, waar de totale hoogte van de gebouwen hoger is (tot benedenverdieping+4+dak in de Hoogstraat en benedenverdieping+3+dak in de Blaesstraat). Derhalve, in geval van de sloop-herbouw van het hele blok bestaat dus het risico dat er hogere bouwhoogten verschijnen, maar dat over het geheel genomen de bestaande situatie, die als referentie zal dienen voor de toepassing van de GSV, vergelijkbaar is met de voorschriften van het BBP.

Diepte	Het BBP geeft informatie over de uiterste achtergrens van de gebouwen.	De GSV regelt de diepte van de aangrenzende gebouwen ten opzichte van die van naburige gebouwen, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. Zoals blijkt uit onderstaand schema, zal de toepassing van de GSV over het algemeen de diepte van het bebouwde gebied meer beperken dan het BBP, met uitzondering van de nrs. 18 tot 24 in de Vossenstraat (op het niveau van de zone voor binnenplaatsen en tuinen van het BBP), maar deze zone is in feite grotendeels bebouwd. De toepassing van de regel van 17 m maximumdiepte voorgesteld in het kader van het nieuwe ontwerp voor een GSV, impliceert een grotere totale bouwdiepte dan het BBP.  *Maximumdiepte GSV*
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 zijn de gebouwen binnen de perimeter vrij uniform wat betreft daken aan de kant van de Kapucijnenstraat, maar er zijn meer variaties in de Vossenstraat, waardoor de toepassing van de GSV complexer wordt, vooral bij de nrs. 10 en 22. De GSV bepaalt dat het dak profiel met maximaal 2 meter mag worden overschreden om de bouw van dakkapellen mogelijk te maken. Bovendien mag de totale breedte van de dakkapellen niet hoger zijn dan 2/3 van de breedte van de gevel.

Hoogte van de lokalen	Plafondhoogte van de lokalen (exclusief kelders en parkeergarages) van minimaal 2,60 m en minimaal 2,40 m voor de niveaus onder dak.	De GSV stelt ook de hoogte van de lokalen vast volgens vergelijkbare, meer eigentijdse normen: Plafondhoogte van de bewoonbare ruimten van minimaal 2,50 m en minimaal 2,30 m voor niveaus onder dak (over minimaal 50% van het oppervlak)
Architecturale compositie	Het BBP onderscheidt: - de zones waar de gevels moeten worden behouden of gerestaureerd: er worden regels voor het behoud/de restauratie vastgelegd voor de gevels, de daken, het volume en het aantal verdiepingen. - de zones waar 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 m daarboven), maar niet de architecturale compositie.
Esthetiek en materialen	Het BBP geeft een overzicht van de materialen die zijn toegestaan voor gevels en daken	De GSV bevat geen verplichtingen in dit verband.

IMPACT

Aangezien de gebouwde omgeving niet rechtlijnig is rond de perimeter van het blok en de rooilijn zoals gedefinieerd door het BBP niet langer van toepassing zal zijn in geval van opheffing, is het belangrijk om deze rooilijn elders te verordenen.

Wat de GSV betreft, zou de opheffing een impact kunnen hebben op de diepte van de gebouwen, die plaatselijk groter zouden kunnen zijn, maar de parkzone van het GBP dekt deze mogelijkheid aan de kant van de Kapucijnenstraat, en een deel van deze mogelijke uitbreidingszone is al gebouwd aan de kant van de Vossenstraat. De GSV is daarom over het geheel genomen strenger dan het BBP, wat in overeenstemming is met het huidige beleid voor het behoud en de vergroening van de binnenblokken.

Wat de bouwhoogten betreft, aangezien het blok al bebouwd is, bieden de voorschriften van de GSV een algemeen kader voor toekomstige constructies. Er moet echter worden opgemerkt dat de opheffing van het BBP lokaal kan leiden tot een verhoging van de bouwhoogte met 2 verdiepingen ter hoogte van nr. 4 in de Vossenstraat (en mogelijk de volgende nummers), momenteel benedenverdieping+1. Er moet ook worden opgemerkt dat op lange termijn, in het geval van een sloop-heropbouw gericht op het hele blok of een deel ervan of door “proche en proche” operaties vanuit de Hoogstraat, waarbij de bouwhoogten stijgen tot benedenverdieping+4+dak, we hogere bouwhoogten zouden kunnen krijgen in het blok, zij het wel in evenwicht met de omliggende gebouwen.

Wat de architecturale compositie betreft, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:

- het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen de zones waar de gevels moeten worden

behouden of gerestaureerd en de zones waar de gevels in een harmoniserende stijl moeten worden opgetrokken;
- de regels met betrekking tot architecturale compositie en het behoud voor deze zones, waaronder het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels (harmoniserende stijl);

Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. Er moet echter worden opgemerkt dat de GCHEWS van de Vijfhoek de perimeter bestrijkt en dat een beschermingszone de gevels in de Vossenstraat bestrijkt. Daarnaast blijft het concept van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

Zone voor bijgebouwen (in oranje)

	Voorschriften BBP	*VSG*
Plaatsing	/	/
Bouwprofiel en diepte	Het BBP staat bijgebouwen van 1 verdieping toe met een hoogte van 3,5 m over de hele oppervlakte. Ondergrondse constructies zijn toegestaan in de hele bebouwde zone. Raadpleeg voor de eventueel onbebouwde delen de 'zone voor binnenplaatsen en tuinen'.	De bijgebouwen op de nrs. 4, 6, 12 en 14 in de Vossenstraat overschrijden de limiet van ¾ perceel zoals voorzien in de GSV. De GSV is dus strenger. Op het vlak van bouwhoogten legt de GSV op algemene wijze bouwhoogten op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. In werkelijkheid wordt de zone voor bijgebouwen van het BBP niet gerespecteerd (de zone wordt vaak ingenomen door het hoofdgebouw). Er staat dus weinig op het spel in geval van opheffing van het BBP en de GSV biedt een toereikend kader.
Daken	Platte daken. De materialen die voor het dak worden gebruikt, moeten grijs van kleur zijn, eventueel bedekt met grind, terwijl er ruimte is voor verlichtingsapparatuur 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.
Hoogte van de lokalen	/	De GSV bepaalt de plafondhoogte van de bewoonbare ruimten van minimaal 2,50 m en minimaal 2,30 m voor de verdiepingen onder dak (over minimaal 50% van het oppervlak).
Architecturale compositie	Het BBP legt regels vast (harmonisatiestijl): samenspel van volle en holle elementen, verticaliteit, respect voor het smalle oude stadsweefsel, beglazing die minstens 0,10 m inspringt ten opzichte van het vlak van de hoofdgevel.	De GSV reguleert de architecturale compositie niet.
Esthetiek en materialen	Het BBP geeft een overzicht van de materialen die zijn toegestaan voor gevels en daken.	De GSV bevat geen verplichtingen in dit verband.

IMPACT

Er wordt weinig impact verwacht in de zone voor bijgebouwen. De opheffing van het BBP zal over het algemeen gunstiger zijn voor de doorlatendheid in de zones voor bijgebouwen dankzij de toepassing van de GSV, hoewel het merendeel van deze zones al bebouwd is.

Op het gebied van architecturale compositie zal de opheffing van het BBP de regels met betrekking tot de architecturale compositie en behoud schrappen. Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV. Er moet echter worden opgemerkt dat een GCHEWS het hele gebied bestrijkt en dat het concept van een goede ruimtelijke ordening van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

Zone voor koeren en tuinen (in lichtgroen)

	Voorschriften BBP	*VSG*
Voorschriften	Het BBP identificeert 3 zones voor binnenplaatsen en tuinen op het plan. Deze zones mogen niet worden gebruikt voor bovengrondse constructies en zijn uitsluitend bestemd voor recreatiedoeleinden. De bestaande bomen moeten behouden blijven.	Volgens de GSV bestaat de zone voor binnenplaatsen en tuinen voor minstens 50% van de oppervlakte uit doorlaatbare oppervlakte. Deze doorlaatbare oppervlakte bestaat uit volle grond en is beplant. Wat de zone voor binnenplaatsen en tuinen op de nrs. 18 tot 24 in de Vossenstraat betreft, bestrijkt de door de GSV vastgestelde limiet van ¾ van het perceel voor de diepte van gebouwen de zone voor binnenplaatsen en tuinen die is vastgelegd door het BBP (wat een verstedelijking van deze zone, die volgens het BBP niet mag worden verstedelijkt, zou kunnen impliceren), maar deze zone is in feite grotendeels bebouwd.

IMPACT

De maximale diepten die zijn toegestaan door de GSV bestrijken op sommige plaatsen de zones voor binnenplaatsen en tuinen die gedefinieerd zijn door het BBP. De opheffing van het BBP zal echter geen grote uitdaging zijn op dat vlak, want deze zones zijn in feite al grotendeels bebouwd (in tegenstelling tot de voorschriften van het BBP).

Het onderhoud van bestaande bomen dat wordt voorgeschreven door het BBP.

Zone bezwaard met erfdienstbaarheid op privaat domein, bestemd voor de aanleg van een overdekte doorgang (arcering)

	Voorschriften BBP	*VSG*
Voorschriften	Op nr. 54 in de Kapucijnenstraat legt de Stad om redenen van openbaar belang een erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein op. De breedte/hoogte van de doorgang worden vermeld. De gebruikte materialen moeten in harmonie zijn met die van de omliggende wegen.	/

IMPACT

In geval van opheffing van het BBP wordt het bestaan van de zone voor openbare doorgang op privéterrein bedreigd. De GSV kan het behoud ervan niet garanderen. De GSV bevat ook voorschriften met betrekking tot de kwaliteit van het wegdek voor voetpaden, zonder esthetische overwegingen.

Openbare groene ruimte met beperkte constructie van bijgebouwen (in oranje en groen)

	Voorschriften BBP	*VSG*
Plaatsing	/	/
Bouwprofiel en diepte	Het BBP staat in deze zone een bijgebouw toe met maximaal 1 verdieping over maximaal 70% van het oppervlak. De architectuur, de materialen van de gevels en daken moeten voldoen aan de bepalingen van harmoniserende stijl die is beschreven is voor de hoofdgebouwen.	Deze zone is momenteel onbebouwd. Een deel ervan bevindt zich in groene ruimte in het GBP en het andere deel in woonzone. Dit laatste deel ligt buiten de maximale diepte van ¾ van het perceel volgens de GSV, dus de GSV is dus strenger dan het BBP.

IMPACT

In geval van opheffing van het BBP, wordt deze zone niet bebouwbaar en moet 50% van de oppervlakte ervan doorlatend zijn (volle grond en beplanting). Er moet ook worden opgemerkt dat de GSV het openbare karakter van deze ruimte niet garandeert. Het feit dat de site eigendom is van de Stad Brussel is echter een goede zaak voor het behoud van het openbare karakter ervan.

Openbare groene ruimte (donkergroen)

	Voorschriften BBP	*VSG*
Voorschriften	Ten minste 25% van dit gebied is beplant met hoogstammige bomen. Enkel constructies met 1 verdieping zijn toegestaan, met een maximale totale oppervlakte van 60 m², als het gebruik ervan rechtstreeks verband houdt met de functie van de groene ruimte.	/

IMPACT

In geval van opheffing wordt deze groene ruimte volledig onbebouwbaar. Hoogstammige bomen zullen niet langer vereist zijn, maar er zal een doorlaatbare oppervlakte (volle grond en beplanting) van minstens 50% van de oppervlakte worden opgelegd.

Ook hier moet worden opgemerkt dat de GSV het openbare karakter van deze ruimte niet garandeert.

Algemene voorschriften

Afsluitingen	Het bepalen van de types en hoogtes van omheiningen die zijn toegestaan tussen de	De GSV houdt zich niet bezig met de andere soorten omheiningen (behalve die van de niet-

	niet-bebouwde zones.	bebouwde terreinen). Net als het BBP stelt het Gemeentelijk Bouwreglement de hoogte van omheiningen tussen binnenplaatsen en tuinen (art. 48) echter vast op 2m75 (in plaats van 1m80 tot 2m20 in het BBP).
Garages en parkings	*"Art. 10. Er kan worden afgeweken van de verplichting standplaatsen voor voertuigen aan te leggen op de eigendommen in de mate dat de bestemming, de bestaande installatie en de voorwaarden van de aanleg ter plaatse de afwijking noodzakelijk maken."*	De GSV vereist minimaal 1 parkeerplaats per woning en maximaal 2.
Uithangborden - Publiciteit	Reclame verboden binnen de perimeter. Met uitzondering van de uithangborden voor handelszaken is reclame verboden in de zones voor openbare groene ruimte en de zones voor binnenplaatsen en tuinen die zichtbaar zouden zijn vanaf de openbare ruimte. Alle uithangborden moeten een verantwoord esthetisch uitzicht hebben, in perfecte harmonie met de omgeving en in het bijzonder met het karakter van de gevel en de naburige gevels. Ze mogen geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk. Borden op daken zijn verboden.	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 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.
Verbouwings- en verbeteringswerken	Voor de bestaande hoofdgebouwen en de bijgebouwen waarvan het volume groter is dan toegestaan door het plan, kunnen verbouwings- en verbeteringswerken worden toegestaan op voorwaarde dat het bestaande volume niet wordt gewijzigd en dat de werken de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen.	De GSV is niet van toepassing op de handelingen en werken aan een bestaand bouwwerk inzoverre zij gebeuren met het oog op het behoud van het bouwwerk en inzoverre zij de bouwhoogten niet wijzigen. Ook moet worden opgemerkt dat het algemene voorschrift 0.9 van het GBP dit aspect regelt met betrekking tot de bestemming van de gebouwen.
IMPACT De opheffing van 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 echter worden opgemerkt dat afwijkingen van de GSV op het gebied van parkeren, gericht op het afschaffen van de eis van één parkeerplaats per woning, regelmatig worden aangevraagd en toegekend. 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.		

Samenvatting BBP - GSV

De opheffing van het BBP zou gevolgen kunnen hebben voor de **diepten van de constructies**, die

plaatselijk groter kunnen zijn (op nr. 54 in de Kapucijnenstraat en nr. 20-22 in de Vossenstraat), waardoor het mogelijk wordt om te bouwen in 2 van de 3 zones voor binnenplaatsen en tuinen van het BBP gelegen op nr. 20-22 in de Vossenstraat en nr. 53 in de Kapucijnenstraat (aangezien de overeenkomstige percelen dieper zijn). De parkzone van het GBP markeert deze mogelijkheidechter aan de kant van de Kapucijnenstraat en een deel van deze mogelijke uitbreidingszone is al bebouwd aan de kant van de Vossenstraat.

Bovendien worden de zones voor hoofdgebouwen binnen het blok **onbebouwbaar** in het kader van de GSV, net als de zones voor openbare groene ruimte en openbare groene ruimte met beperkte bijgebouwen.

In tegenstelling tot het BBP **garandeert de GSV niet het behoud van de bestaande bomen** in de zones voor binnenplaatsen en tuinen en in de zone voor openbare groene ruimte. De vereisten op het vlak van doorlatendheid zijn echter strenger dan in het BBP. De vereisten op het vlak van doorlatendheid zijn ook strenger in de zone voor openbare groene ruimte met beperkte bijgebouwen. De opheffing van het BBP zaldaaromover het algemeen **gunstiger zijn voor de doorlatendheid binnen het blok**.

Op het vlak van de bouwhoogten, kan de opheffing van het BBP leiden tot een stijging van de bouwhoogten, meer bepaald ter hoogte van nr. 4 in de Vossenstraat, momenteel benedenverdieping+1, naast een benedenverdieping+3+dak, vooral omdat de gebouwen ertegenover ook hoger zijn (benedenverdieping+3+dak). Aangezien het blok bebouwd is, zullen de bepalingen van het GSV het mogelijk maken om toekomstige bouw te controleren, maar de meters binnen het blok gaan tot benedenverdieping+4+T (Hoogstraat). De oneven zijde van de Vossenstraat wordt gekenmerkt door een meerderheid aan laagbouw (benedenverdieping+1+dak), waaronder een geklasseerd traditioneel huis.

Wat de **architecturale compositie** betreft, zal de opheffing van het BBP een einde maken aan:

- het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen de zones waar de gevels en daken moeten worden behouden of gerestaureerd en de zones waar de gevels in een harmoniserende stijl moeten worden opgetrokken;
- de regels met betrekking tot architecturale compositie en het behoud voor deze zones, waaronder het behoud van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels (harmoniserende stijl);

Deze architecturale, erfgoed- en esthetische voorschriften vallen niet onder de GSV.

Zowel wat de bouwhoogten als de architecturale compositie betreft, wordt de aandacht gevestigd op het feit dat de **GCHEWS** van de Vijfhoek de perimeter bestrijkt, dat een **beschermingszone** de gevels van de Vossenstraat bestrijkt en dat de **notie van goede ruimtelijke ordening**en **respect voor de omliggende bebouwde omgeving** nog steeds van toepassing zijn bij de beoordeling van de architecturale kwaliteit van de projecten.

In geval van opheffing van het BBP **wordt het bestaan van de zone voor openbare doorgang op privéterrein bedreigd**. De GSV kan het behoud ervan evenals het openbare karakter van de groene ruimten niet garanderen. Opgemerkt moet worden dat de Stad de eigenaar is en dat in het geval van verkoop een overeenkomst voor openbare doorgang op privéterrein worden voorgesteld aan de kopers. Als alternatief kan de openbare groene ruimte buiten gebruik worden gesteld. In dit geval moet het beheer van de toegang altijd verzekerd worden om de rust van de woningen in het huizenblok te garanderen, ten minste 's nachts.

De opheffing zal ook leiden tot de volgende kleine wijzigingen:

- er komen geen regels voor omheiningen tussen onbebouwde gebieden, maar zoals we hebben gezien, komen de soorten omheiningen die in het BBP worden voorgeschreven, niet meer overeen met de huidige praktijk op dit gebied;

- parkeerplaatsen zullen worden vereist voor de woningen in overeenstemming met de huidige normen, maar zoals we hebben gezien, worden afwijkingen van de GSV op het gebied van parkeren, gericht op het elimineren van de eis van één parkeerplaats per woning, regelmatig aangevraagd en toegestaan;
- reclame zal toegestaan zijn onder de voorwaarden van de beperkte zone.

Ondanks het feit dat het BBP dateert van vóór de GSV, heeft de volledige opheffing van het plan geen invloed op de verwezenlijking van de doelstellingen ervan.

2.2.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen

Zoals te zien is op de kaart hieronder (links), er zijn geen geklasseerde eigendommen binnen de perimeter, geen opmerkelijke bomen en geen eigendommen die zijn opgenomen in de inventaris van Irismonument.

Er zijn echter 4 geklasseerde eigendommen in de onmiddellijke omgeving van de perimeter:

- 2 traditionele huizen op nr. 3 en 5 in de Vossenstraat;
- 1 Monument: het Institut Diderot - Athénée Funck-André, gelegen in de Kapucijnenstraat nr. 58;
- 1 Monument: het Palais Minerve - Voormalige cinema Rialto, gelegen op nr. 205 in de Hoogstraat (uit kaart);
- 1 traditioneel huis op nr. 233 in de Hoogstraat.

Elk van deze eigendommen heeft een **beschermingszone**. De beschermingszones voor de eerste twee hierboven vermelde geklasseerde eigendommen beslaan de gevels van de perimeter gelegen langs de Vossenstraat en de Kapucijnenstraat.

Geklasseerde monumenten en gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument (Brugis, 2023)



BBP: Voorschriften voor het behoud van erfgoed



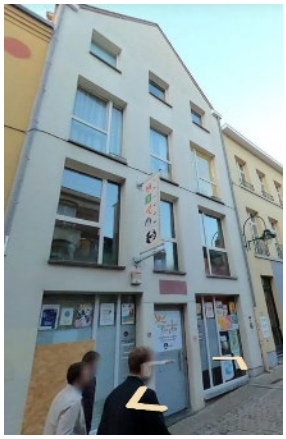
Het Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (**GCHEWS**) van de Vijfhoek bestrijkt de hele perimeter.

Het **BBP** bevat, zoals te zien is op de kaart hierboven (rechts), voorschriften met betrekking tot het

behoud van de gevels, daken, aantal verdiepingen en volumes van de gebouwen gelegen in de Vossenstraat nr. 4 tot 20, met enige speelruimte voor de handelszaken op de benedenverdiepingen*:* « *art. 3.2. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden**: (…) De gevels en daken (…) moeten (…) behouden of gerestaureerd worden (…).Het aantal bestaande bouwvlakken (…)wordt behouden (…) Verbeterings- en verbouwingswerken aan de binnenzijde zullen met alle respect voor het historisch volume worden uitgevoerd (…).De (…) behandeling van de gelijkvloerse verdiepingen voor handelsdoeleinden, mag zo worden opgevat dat een goede uitbating mogelijk wordt gemaakt*».



Vossenstraat nr. 4-6-8
(GoogleEarth 2023)



Vossenstraat nr. 10
(Mapillary Stefdegreef 2022)



Vossenstraat nr. 12 à 20
(Mapillary Stefdegreef 2022)

Voor de gevels gelegen op Capucijnenstraat 53, Vossenstraat 22 en, soms, binnen het huizenblok vereist het BBP een bouwstijl met harmonische verhoudingen (*art. 3.3. **Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen***): een compositie gesteund op de oude gevels (architectuur materialen, spel van gesloten en openvlakken), gericht op een verticale conceptie die de oude stadsstramien eerbiedigt - met enige speelruimte binnen het huizenblok: « *Voor de gevels gelegen langsheen de openbare groene ruimte kan de architecturale conceptie aangepast worden in functie van het gebruik van de openbare groene ruimte*»-.



Capucijnenstraat 53



Vossenstraat 22

Het BBP bepaalt ook dat de bestaande bomen behouden moeten blijven in de zone voor koeren en tuinen.

De opheffing van het BBP zal een einde maken aan de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren, waarvan het onderscheid dat in het BBP wordt gemaakt tussen de "*Zone voor gebouwen waarvan de gevels moeten behouden of gerestaureerd worden*" en de "*Zone voor gebouwen waarvan de gevels op te richten zijn in een bouwstijl met harmonische verhoudingen*".

De opheffing van het BBP kan daarom een impact hebben op het gebied van erfgoed (zie titel *4.1.2 Erfgoed*).

2.2.4 De verkavelingsvergunningen

Er zijn geen verkavelingsvergunningen in de perimeter van het BBP.

2.2.5 De rooilijnen

Het BBP omvat een rooilijn verordend door het BBP en verschillende rooilijnen die zijn verordend bij koninklijk besluit.



Rooilijnen verordend bij KB *Rooilijnen verordend door het BBP*

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.

De rooilijn in het hart van het blok, verordend bij koninklijk besluit en overeenkomend met een vroegere doodlopende straat, is verouderd. Het bestaan ervan is verwarrend, vooral als het BBP wordt opgeheven.

2.2.6 Andere rechtselementen

De perimeter van het BBP bevat een erfdienstbaarheid van openbare doorgang op privéterrein. Deze erfdienstbaarheid is niet officieel vastgelegd. Opgemerkt moet worden dat de Stad momenteel eigenaar is van het perceel. Er moet echter worden opgemerkt dat het Gemeentelijk Bouwreglement bepaalt dat een straat, steeg of doodlopende weg alleen kan worden opgeheven krachtens een besluit van de Gemeenteraad, voor advies voorgelegd aan de Bestendige Deputatie van de Provincieraad en goedgekeurd door de Koning.

Hetzelfde geldt voor de openbare groene ruimte.

De perimeter omvat niet langer leegstaande eigendommen.

2.2.7 Stedenbouwkundige vergunning

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

2.2.8 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

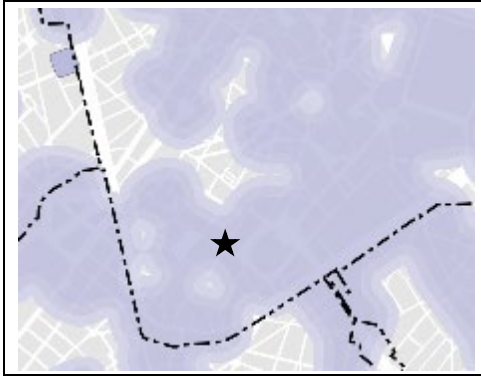
Het GPDO, definitief goedgekeurd op 12 juli 2018, heeft de ambitie om gepaste antwoorden te bieden op de uitdagingen en inzet waarmee Brussel momenteel te maken heeft.

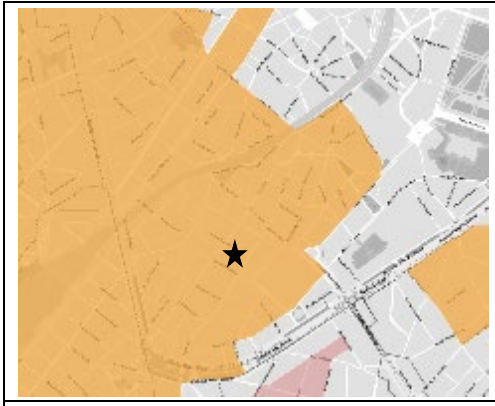
Een van de algemene doelstellingen van het GPDO is het opnemen van elementen die in overeenstemming zijn met het BBP:

- Het GPDO beoogt in zijn tweede peiler om het stedelijk **erfgoed** te verdedigen en te promoten als vector van identiteit en aantrekkingskracht; we zien dat de GCHEWS zijn opgenomen in de bepaling van de Perimeter voor de verfraaiing en opwaardering van het erfgoed (PVOE) van het GPDO, specifiek gericht op onbeschermd erfgoed;
- Het GPDO wil - in de Vijfhoek - de aantrekkelijkheid om er te wonen verzekeren en een evenwicht vinden tussen de **woonfunctie** en andere functies. Het GPDO streeft ook naar een gecontroleerde verdichting, met name door de aanwezigheid van lokale stedelijke functies te garanderen;
- Het GPDO wil de **binnengebieden van blokken** opwaarderen, zowel om ervoor te zorgen dat openbare en groene ruimten bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, als om het natuurlijke landschap te versterken.

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

★Locatie van het BBP

	**Ruimtelijke ruggengraa en visie voor Brussel** - In "*Hyperstadscentrum*“ (rood) - In “*Sociaal-geografisch zwakke ruimte*” (groen gearceerd) - Vlakbij van een “*Wijkcentrum*“Vossenplein (paarse stip)
	**Groen en blauw netwerk** In de “P*rioritaire zone voor begroening*” (groene achtergrond).
	**Openbare ruimte en stadsvernieuwing** - In een “*Bestaande lokale identiteitskern*“ (in paars), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt.

	- In het "*Stadsvernieuwingsgebied*" van 2016 en 2020 (in oranje en in rood)).
	**Economische ontwikkeling** In een "Lint voor handelskernen" 'in het lichtblauw).

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

- In het stadscentrum;
- In een prioritaire vergroeningszone;
- Dicht bij een kern van lokale identiteit;
- Binnen een zone van het lint voor handelskern;
- Binnen de zone voor stadsvernieuwing van 2016 en 2020.

⇨ In geval van opheffing garandeert het GDPO niet het behoud van het erfgoed en de vergroening van de binnenblokken, maar moedigt deze wel aan.

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

2.2.9 Het Gemeentelijk Onrwikkelingsplan (GemOP)

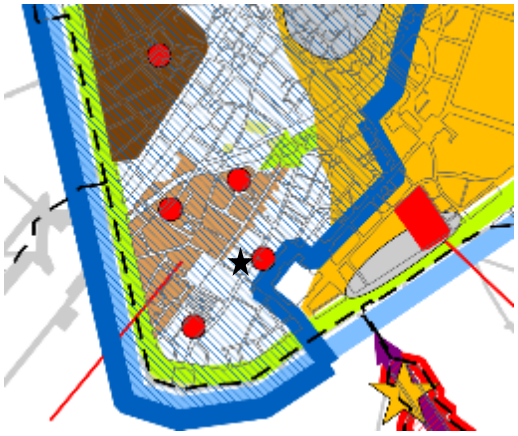
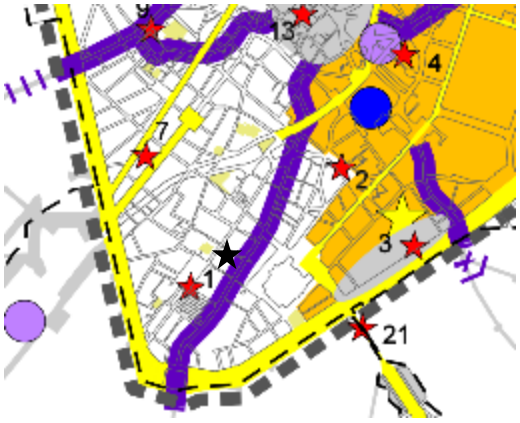
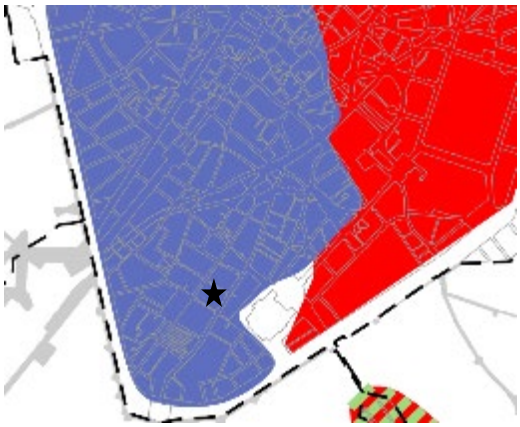
Het GemOP dat is opgesteld in 2004, werd enkele jaren na het BBP in kwestie goedgekeurd. Dit beheers- en planningsinstrument is gebaseerd op 8 algemene doelstellingen, namelijk:

- 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), de Hoogstraat.
	**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.

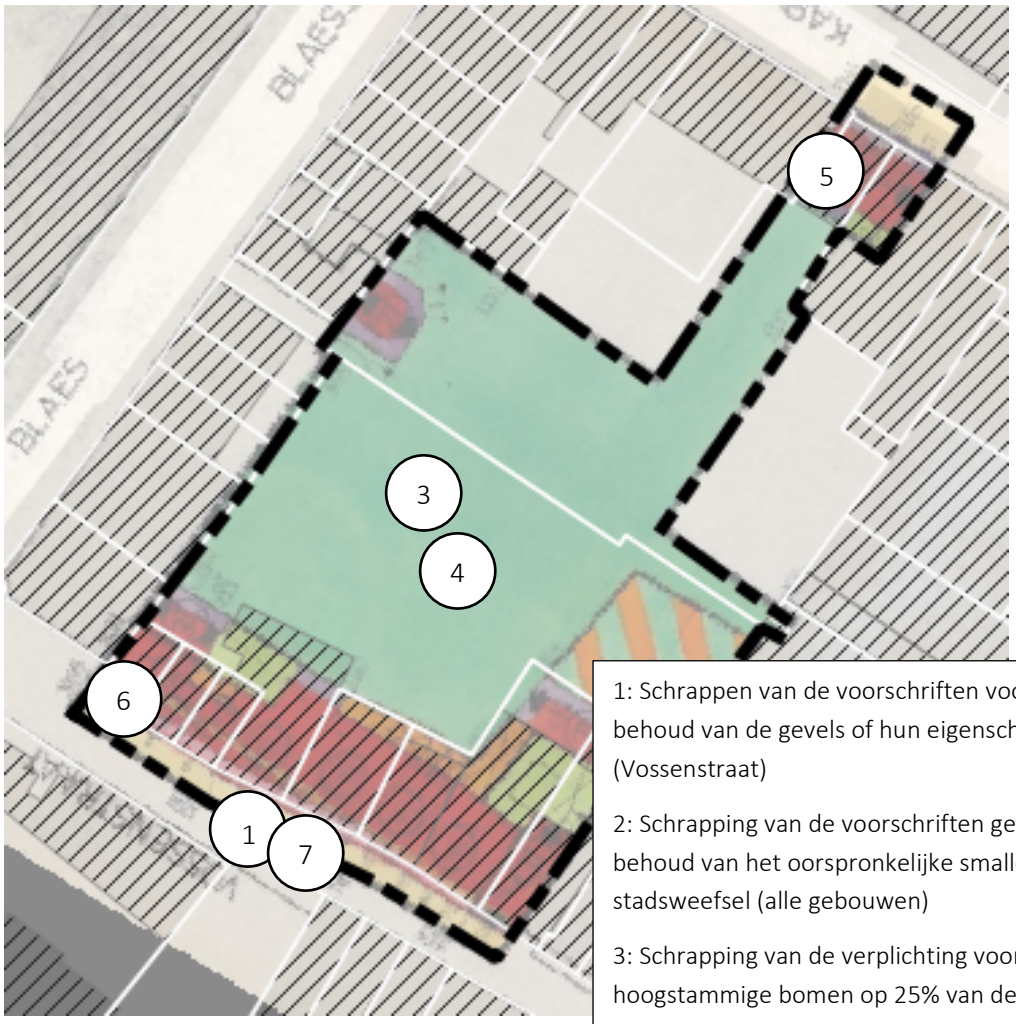
2.2.10 Nota over het Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-2024

Het Meerderheidsakkoord 2018-2024 bevat elementen die in overeenstemming zijn met het BBP. Het pleit voor een huisvestingsbeleid dat het concept van de nabije stad omvat en stelt als doel om de binnenblokken op te waarderen, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

3 Uitdagingen in verband met de opheffing van het BBP

Balans van de uitdagingen

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



Locatie van de belangrijkste uitdagingen van de opheffing van het BBP

Deze uitdagingen kunnen als volgt worden samengevat:

In termen van programmering garandeert de opheffing niet langer het openbare karakter van het park en de erfdienstbaarheid voor openbare doorgang op privéterrein. De opheffing zal niet langer de verplichting garanderen om hoogstammige bomen te planten in de parkzone.

In termen van erfgoed biedt de opheffing geen enkele garantie meer voor het behoud van de gevels of hun kenmerken aan de kant van de Vossenstraat, noch voor het behoud van de expressie van het oorspronkelijke stadsweefsel ter hoogte van geheel van de gebouwen.

Wat de bouwhoogten betreft maakt de opheffing het mogelijk om de hoogte van nr. 4 in de Vossenstraat te verhogen (en dus ook die van zijn buur op nr. 6 en de volgende gebouwen).

Wat de inplanting betreft, staat de opheffing niet langer toe dat de rooilijn aan de kant van de Vossenstraat wordt verordend.

4 Analyse van de te verwachten effecten

4.1 EFFECTENVAN DE OPHEFFING VOOR HET MILIEU

Het doel van deze analyse is om de te verwachten effecten van de opheffing van het plan voor het milieu te beoordelen, te bevestigen dat er geen significante effecten zullen zijn en de maatregelen te beschrijven die zullen worden genomen om eventuele overlast te verminderen.

Voor elk van de bestudeerde milieugebieden zal een inventaris van de huidige situatie worden opgesteld om de te verwachten effecten te kunnen vergelijken.

De onderstaande effectenanalyse is specifiek gericht op de eerder opgesomde uitdagingen die verband houden met de opheffing van het BBP.

4.1.1 Stedenbouw

Huidige situatie

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

- Het grootste deel van de perimeter ligt binnen het blok en wordt ingenomen door een openbaar park;
- Er zijn twee ingangen naar het park, een in de Blaesstraat en de andere in de Kapucijnenstraat;
- De perimeter wordt in het oosten en westen begrensd door 2 hoofdwegen: de Hoogstraat en de Blaesstraat;
- De perimeter wordt gekenmerkt door een goede mix en ligt op de hoek van het Vossenplein;
- De gebouwen zijn residentieel, met handelszaken op de benedenverdiepingen langs de Hoogstraat en de Blaesstraat;
- De gebouwen zijn redelijk homogeen;
- De bouwhoogten van de Hoogstraat en de Blaesstraat zijn groter (meestal B+3+D) dan die van de Kapucijnenstraat (meestal B+2+D) en de Vossenstraat (gekenmerkt door de aanwezigheid van traditionele huizen met bijzonder lage bouwhoogten, B+1+D);

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

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

→ ***Op het niveau van de bestemmingen***

We herinneren eraan dat de elementen van het BBP die afwijken van het GBP, impliciet reeds zijn opgeheven, aangezien het BBP werd goedgekeurd. In dit geval gaat het er voornamelijk om dat er geen beperking is voor de oppervlakte van de secundaire bestemmingen (behalve woningen), dat er geen beperking is voor het aantal hotelkamers en dat gemengde gebouwen mogen worden gebouwd in een deel van de parkzone van het GBP. Als het BBP wordt opgeheven, kunnen de voorschriften van het GBP een kader bieden voor de toekomstige vergunningsaanvragen zonder een grote impact te hebben op de bestemmingen van de gebouwen.

De opheffing van het BBP kan echter het behoud van de zone voor openbare doorgang op privéterrein in het gedrang brengen, omdat er geen enkel plan meer zal zijn, net zoals het openbare karakter van het park.

→ *Op het niveau van de fysieke eigenschappen*

De opheffing van het BBP impliceert dat de fysieke bouwkenmerken die daarin zijn gedefinieerd, niet langer van toepassing zijn. De kenmerken zoals gedefinieerd in de GSV worden dan van kracht.

De vereisten voor het **behoud van de eigenschappen van de gevels** vallen niet onder de GSV. De opheffing van het BBP zou daarom van invloed kunnen zijn op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat niet alle voorschriften van het BBP in termen van behoud worden gedekt door de GSV of elders. Het erfgoedkader wordt uitsluitend bepaald door:

- de aanwezigheid van de GCHEWS (aangeduid in het GBP);
- De aanwezigheid van 2 beschermingszones van geklasseerde monumenten langs de Kapucijnenstraat en de Vossenstraat.

De **architecturale en esthetische voorschriften** vallen evenmin onder de GSV, hoewel het concept van goede ruimtelijke ordening van toepassing blijft voor de beoordeling van de architecturale kwaliteit van de projecten.

De opheffing van het BBP zal geen significante gevolgen hebben voor de **bouwhoogten**, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV worden behandeld en de bouwhoogten in het blok relatief uniform zijn.

Wat de **diepte** betreft, is de aanwezigheid van de parkzone van het GBP een factor in de stijging van de bouwdiepte aan de kant van de Kapucijnenstraat. Aan de kant van de Vossenstraat zal de impact van de opheffing van het BBP (waardoor grotere dieptes mogelijk worden) ook gering zijn, gezien de reeds bebouwde aard van de mogelijke uitbreidingszones. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken is bovendien een actuele uitdaging waarop de GSV een beter antwoord geeft dan het BBP.

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.

4.1.2 Erfgoed

Huidige situatie

Ter herinnering (titel 2.2.3), zoals te zien op de kaart hieronder, er zijn geen geklasseerde monumenten binnen de perimeter van het BBP, noch eigendommen die zijn opgenomen in de inventaris Irismonument, noch opmerkelijke bomen.

Er moet echter worden opgemerkt dat de gevels van de gebouwen gelegen Vossen- en Capucijnenstraat vallen onder de **beschermingszones** van de 2 traditionele huizen gelegen Vossenstraat nr. 3 en 5, en van het Institut Diderot -Athénée Funck-André, gelegen Kapucijnenstraat nr. 58.

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

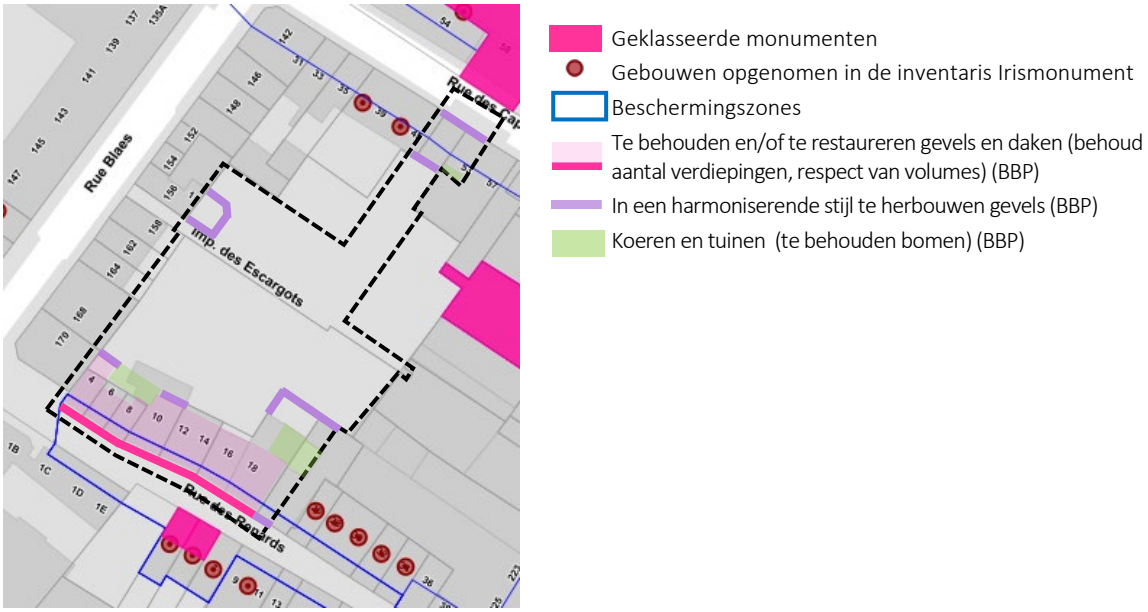
Voor de gebouwen gelegen langsheen de Vossenstraat nr. 4 tot 20 vereist het **BBP** het behoud of de restauratie van gevels en daken (architectuur en materialen), en het behoud van het volume et het aantal bouwvlakken, met enige speelruimte voor de handelszaken op de benedenverdiepingen.

Voor de gevels gelegen langsheen de Capucijnenstraat, deVossenstraat 22, en soms langsheen de

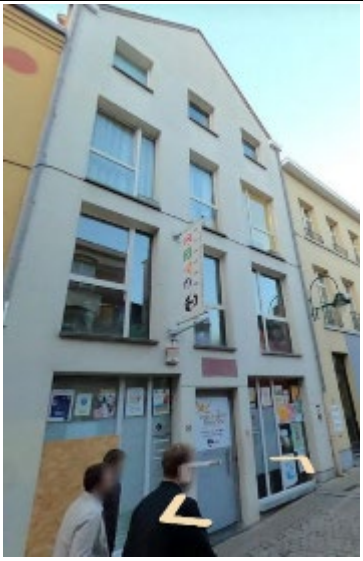
openbare groene ruimte vereist het BBP een bouwstijl met harmonische verhoudingen: een compositie gesteund op de oude gevels (architectuur, materialen, spel van gesloten en openvlakken), gericht op een verticale conceptie die de oude stadsstramien eerbiedigt -met enige speelruimte binnen het huizenblok-.

Het BBP bepaalt ook dat de bestaande bomen behouden moeten blijven in de zone voor koeren en tuinen (in de plan van de feitelijke bestaande toestand van het PPAS wordt slechts één boom geïdentificeerd)

Bepalingen voor het behoud van erfgoed: Lokalisatie



Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed en opmerkingen
 *Vossenstraat nr. 4-6-8 (GoogleEarth 2023)*	Gevel en dak te behouden of te restaureren in het BBP (met inachtneming van het aantal verdiepingen en het historische volume), in het BBP. Opgenomen in de beschermingszone van de huizen gelegen vossenstraat 3 en 5, gedeeltelijk beschermd als monument. <u>Opmerkingen</u> Twijfels over het behoud/restaureren van de oorspronkelijke gevels (kleuren).

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed en opmerkingen
 *Rue des Renards 10 (Mapillary Stefdegreef 2022)*	Gevel en dak te behouden of te restaureren in het BBP (met inachtneming van het aantal verdiepingen en het historische volume), in het BBP. Achtergevel op te richten in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (expressie oude stadsstramien), in het BBP. Opgenomen in de beschermingszone van de huizen gelegen vossenstraat 3 en 5, gedeeltelijk beschermd als monument.
 *Vossenstraat 12,14-16,18-20 (Mapillary Stefdegreef 2022)*	Gevel en dak te behouden of te restaureren in het BBP (met inachtneming van het aantal verdiepingen en het historische volume), in het BBP. Opgenomen in de beschermingszone van de huizen gelegen vossenstraat 3 en 5, gedeeltelijk beschermd als monument. <u>Opmerkingen</u> Verleende afwijkingen voor verbouwing (geen details over de aard van deze afwijkingen)
 *Vossenstraat 22*	Voorgevel op te richten in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (expressie oude stadsstramien), in het BBP. Opgenomen in de beschermingszone van de huizen gelegen vossenstraat 3 en 5, gedeeltelijk beschermd als monument. <u>Opmerkingen</u> Niet gerespecteerde voorschriften (materialen)

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed en opmerkingen
 *Kapucijnenstraat 53*	Voorgevel op te richten in een bouwstijl met harmonische verhoudingen (expressie oude stadsstramien), in he BB¨P . Opgenomen in de beschermingszone van het athenee Funck-Andre gelegen Kapucijnenstraat 58, gedeeltelijk beschermd als monument.
 *BBP- Plan van de feitelijke bestaande toestand*	In de zone voor koeren en tuinen(BBP), de bestaande bomen moeten behouden blijven. In het plan van de feitelijke bestaande toestand van het PPAS wordt slechts één boom geïdentificeerd. Opmerkingen Deze boom staat er nog steeds.

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

De opheffing van het BBP zal een einde maken aan de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren.

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

- De aanwezigheid van **2 beschermingszones van geklasseerde monumenten:** Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de gebouwen in Vossen- en Capucijnenstraat, gelegen in beschermingszones, zijn en blijven onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als ze van die aard zijn dat ze het aanzien van en het uitzicht vanaf het geklasseerd goed zullen veranderen.
- De toepassing van de **GSV**: De relatieve homogeniteit van de bouwhoogten in het blok beperkt verhogingen van de bouwhoogte, met een mogelijke verhoging van 2 verdiepingen voor het gebouw aan de Vossenstraat 4 (titel 2.2.2).
  De artikelen 12 en 13 van de GSV, net als artikel 0.6 van het **GBP**, pleiten voor het behoud van bestaande bomen.
- De aanwezigheid van de **GCHEWS** (in het **GBP**): Elk project binnen de perimeter zal moeten passen in de culturele en historische context van de perimeter, het advies van de overlegcommissie is en blijft gevraagd voor elke vergunningaanvraag die een wijziging inhoudt van het bouwvolume of

van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar is.

Er moet worden opgemerkt dat de “Cel Historisch erfgoed van de Stad Brussel” (CHE) is van mening (na analyse van de voorschriften van het BBP, vergezeld van een visueel onderzoek 'in situ' en aangevuld met archiefonderzoek) dat, in geval van opheffing van het BBP, de uitvoering van aanvullende beschermende maatregelen niet nodig zou zijn, in het bijzonder de opname in de inventaris van een of meer gebouwen.

Ter herinnering, 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.

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

4.1.3 Sociaal en economisch luik

Huidige situatie

De perimeter van het BBP ligt in de wijk van de Marollen, vlakbij het Vossenplein, tussen de Hoogstraat en de Blaesstraat. Het ligt dus in een gemengde woonwijk, met tal van handelszaken (meubels, tweedehands goederen, kleding, buurtwinkels, enz.) en horecazaken.

In termen van bevolking en wonen maakt het BBP deel uit van de wijk Monitoring 'Marollen'. De bevolkingsdichtheid (2021) van deze wijk bedraagt 19.170 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). De wijk verwelkomt bijna 12.270 inwoners (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).

De bevolking heeft qua leeftijdsopbouw een vergelijkbaar profiel als de bevolking van het Gewest.

De bevolking van de wijk heeft een vrij laag sociaaleconomisch profiel, met een mediaan belastbaar inkomen dat lager ligt dan dat van het Gewest: het mediaan belastbaar inkomen in de wijk Marollen bedraagt 15.573 euro, tegenover 20.427 euro voor het Gewest (Wijkmonitoring, 2019).

Er is een grote concentratie handelszaken in de buurt van de perimeter (Hoogstraat en Blaesstraat, enz.). De perimeter zelf omvat een aantal handelszaken en allerlei diensten.

Wat de kantoren betreft, zijn er in dit deel van de Vijfhoek maar heel weinig, in tegenstelling tot de rest van het centrum.

Wat faciliteiten betreft, ligt de speeltuin Escargots in het hart van het blok, net als een jeugdcentrum in de perimeter (Vossenstraat). Over de wijk Marollen in het algemeen kunnen de volgende vaststellingen worden gedaan:

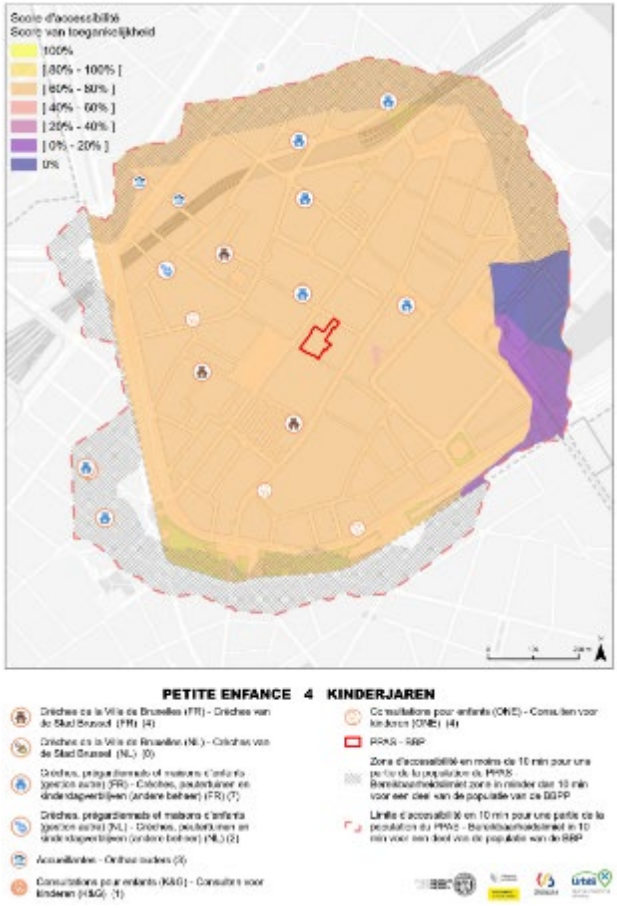
- Met betrekking tot het onderwijs zijn er 2 lagere scholen en 5 middelbare scholen in de wijk;

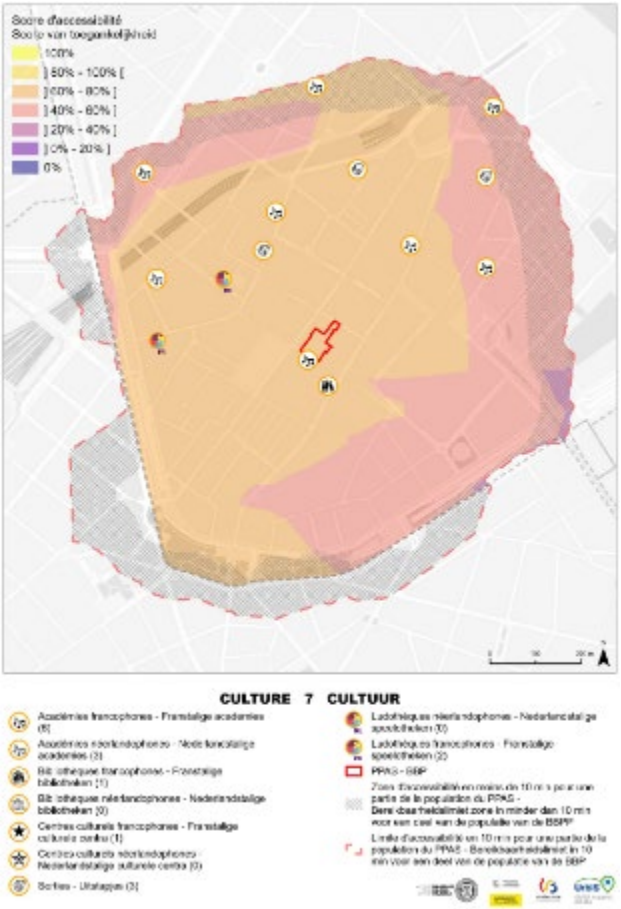
- Het schoolaanbod volstaat voor de kleuterschool en de lagere school in de wijk (> 1 leerling/kind) (BISA 2021);
- Op het niveau van de middelbare school is het aanbod lager dan de vraag: ongeveer 20% van de leerlingen die op de school zijn ingeschreven, zijn kinderen uit de wijk en naburige wijken. 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 0,96 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 komt het aanbod van huisartsen in de wijk in de buurt van het gemiddelde van het Gewest, met 1,2 artsen per 1.000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017).

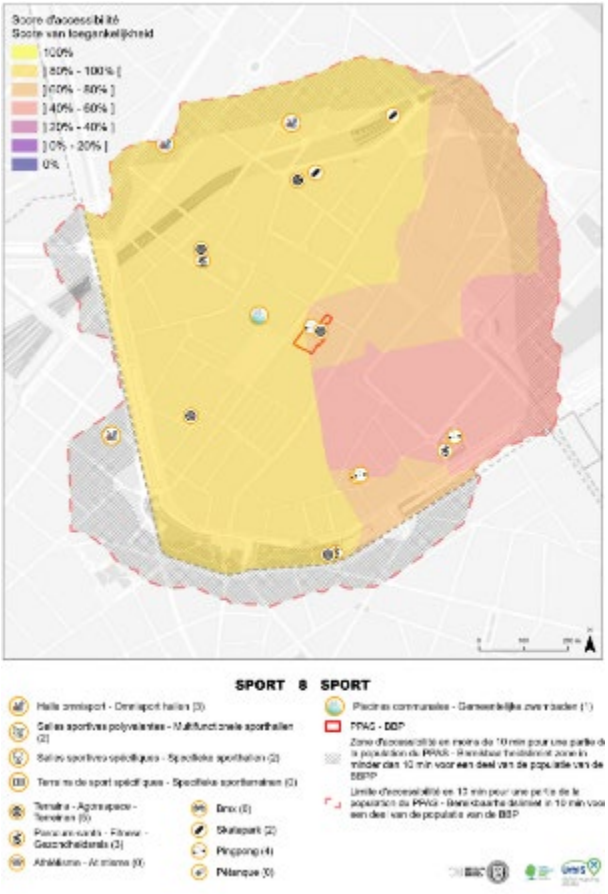
Het concept van de '10-minutenstad' is een beleid dat wordt bestudeerd als onderdeel van de herziening van het gemeentelijke plan voor duurzame ontwikkeling, dat erop gericht is burgers te voorzien van diensten en voorzieningen die voldoen aan hun dagelijkse behoeften binnen een loopafstand van 10 minuten. 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.







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 wonen. We zien dat de sport- en culturele voorzieningen en voorzieningen voor jonge kinderen de laagste score behalen op het vlak van toegankelijkheid. Zoals we hieronder zullen zien, is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer niet uitstekend, evenmin als de bereikbaarheid van een groene ruimte.

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

Deze impact is echter zeer beperkt. Immers:

→ Op het gebied van **huisvesting en bevolking** zal de opheffing van het BBP weinig effect hebben, aangezien de bescherming van de woonfunctie door het BBP licht hoger is dan die van het GBP en de GSV.

→ Wat betreft **kantoren** zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine kantoorruimtes toe te staan als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en zal dus de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het blok vergroten (binnen de grenzen die zijn gedefinieerd door KaTKS).

→ Wat de **werkplaatsen en magazijnen**betreft, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om een iets groter aandeel werkplaatsen en magazijnen toe te laten, waardoor de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het bouwblok kunnen toenemen.

→ Met betrekking tot de **handelszaken**zal de opheffing van het BBP de toegestane oppervlakten beperken. De oppervlaktes zijn echter al beperkt door de impliciete opheffing van de desbetreffende voorschriften van het BBP (zie 2.2.1).

4.1.4 Mobiliteit

Huidige situatie

Auto's en parkeren

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) worden alle wegen binnen de perimeter beschouwd als 'wijk'-wegen, net als het hele stadscentrum. Alleen de afgelegen routes van de binnenring zijn geclassificeerd als 'comfort' of 'plus' voor de auto's of vrachtwagens.



MWS auto- en vrachtverkeer (Mobigis, 2023)

De implementatie in 2022 van het regionale mobiliteitsplan Good Move heeft de verkeersrichtingen in de Vijfhoek herzien. Dit verkeersplan vertegenwoordigt de lokale implementatie van het Good Move-plan, dat eind 2023 zal worden geëvalueerd. De wegen die grenzen aan de perimeter, worden echter niet rechtstreeks beïnvloed door dit verkeersplan.

De Vossenstraat is een verkeersvrije doorgang die toegankelijk is voor leveringen en laden en lossen van 6 tot 11 uur. De Kapucijnenstraat is een straat met beperkt eenrichtingsverkeer en parkeerplaatsen aan twee kanten. Merk op dat de hele Vijfhoek zich in de grijze zone bevindt (betalend en met een maximumduur van 4u30).

Openbaar vervoer en actieve vervoersmodi

De perimeter wordt begrensd door de Hoogstraat en de Blaesstraat, die beide deel uitmaken van het netwerk MWS voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer:

- Wijk-straat voor het openbaar vervoer na de introductie van de buslijnen. Het is ook de moeite waard om de nabijheid van bushalten ten opzichten van de perimeter van het BBP te vermelden. De perimeter van het BBP bevindt zich in zone B op de toegankelijkheidskaart van de GSV.
- Comfort-straat voor de fietsen, met de doorgang van de GFR 1 en 8;
- PLUS-straat voor voetgangers, die ook betrekking heeft op de Vossenstraat.



MWS Openbaar vervoer (Mobigis, 2023) + Lijnen en haltes MIVB (Mobigis, 2023)



MWS fiets *+ Fietsnetwerken (GFR en GEN) (Mobigis, 2023)*



MWS Voetgangers (Mobigis, 2023)

'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.

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

→ *Op het vlak van verkeer en parkeren:* De opheffing van het BBP zal de verkeersstromen of de vraag naar 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 specifieke voorschriften qua mobiliteit. Het is weinig waarschijnlijk dat de opheffing dus impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.

→ *Op het vlak van openbaar vervoer:* 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.

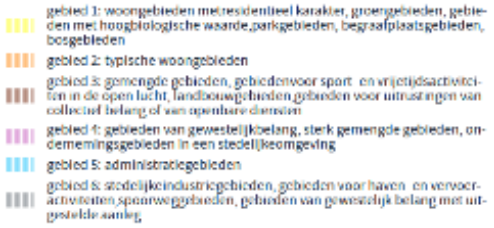
→ *Op het vlak van de actieve vervoersmodi*: Afgezien van de erfdienstbaarheid voor openbare doorgang op privéterrein, dat overigens moet worden geregistreerd in geval van opheffing van het BBP, zal de opheffing van het BBP geen specifieke impact hebben op de actieve vervoersmodi, aangezien de kwestie van actieve vervoersmodi niet rechtstreeks in het BBP wordt behandeld. Het vormt ook geen belemmering voor het bereiken van de doelstellingen van het Gewest, die zijn vastgelegd voor het Territorium Noord.

4.1.5 Geluid en trillingen

Huidige situatie

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

Geluidszones BBP (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:

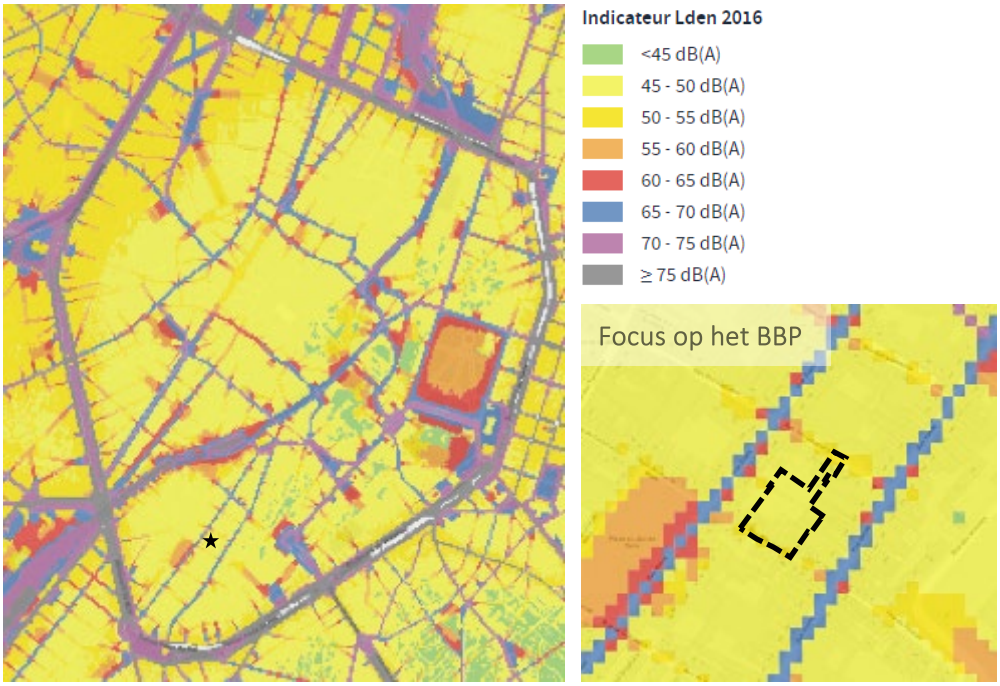
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

	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)

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

In de bestaande situatie houdt de geluidshinder (en de trillingen) in de wijk hoofdzakelijk verband met de doorgang van het motorverkeer in de Blaesstraat en de Hoogstraat, maar de treinverbinding tussen Noord en Zuid beïnvloedt ook het algemene geluidsniveau van de perimeter.



Multi-blootstellingsgeluiden (Leefmilieu Brussel, 2016)

De straten loodrecht op de Blaesstraat en de Hoogstraat hebben relatief weinig last van weglawaai. In de Blaesstraat en de Hoogstraat zijn de Lden-geluidsniveaus echter niet hoger dan 70 dB(A). We zien dat het steegje tussen het park en de Blaesstraat de geluidsbarrière die door de gebouwen wordt gevormd, doorbreekt.

We vermelden dat de hele zone van het BBP sinds 1 januari 2021 een 30 km/u-zone is, terwijl de kaarten dateren van 2016 en dus geen rekening houden met deze nieuwe situatie.

De 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. Daarnaast vinden er in de perimeter regelmatig evenementen plaats in de openbare ruimte, met name op het Vossenplein (markt, concerten, enz.). Aan de andere kant vereist het publieke gebruik van het binnenblok dat de toegang 's nachts wordt geregeld, in het bijzonder om perioden van rust en stilte achter de bewoonde percelen te garanderen.

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 trillings situatie in het huizenblokwaarschijnlijk niet significant veranderen. De toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV), zal immers geen veranderingen met zich meebrengen voor de geluids- en trillingsen merken 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.

4.1.6 Microklimaat

Huidige situatie

Hitte-eilanden

De Marollen wijk 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.

De zone die wordt bestreken door het BBP, komt grotendeels overeen met het binnenblok, dat minder wordt beïnvloed door dit fenomeen omdat het een aantal grote bomen bevat die zorgen voor een koelere omgeving in het hart van het blok. De bomen op het Vossenplein hebben ook een gunstig effect op het hitte-eilandeffect in de directe omgeving van het plein.

Wind en zonneschijn

De perimeter bevindt zich in een bebouwd weefsel dat vrij uniform is qua bouwprofiel, waardoor er geen overheersende schaduwen zijn die een bijzonder sterke impact hebben.

→ Wat hitte-eilanden betreft, zal de opheffing van het BBP met de toepassing van de GSV geen significante impact hebben dankzij het bestaan van de parkzone in het GBP. Aan de andere kant zal de verplichting in het BBP om de bestaande bomen in de zones voor binnenplaatsen en tuinen (zoals gedefinieerd in het BBP) te behouden en hoogstammige bomen in de parkzone te planten, verdwijnen. Voor de bestaande bomen gelden geen specifieke beschermingsmaatregelen, maar er moet worden opgemerkt dat:
- voor het vellen van hoogstammige bomen een vergunning nodig is volgens artikel 98 van het BWRO;
- de bestaande bomen niet zijn opgenomen in het BBP en het bestaan van de bomen in de zones voor binnenplaatsen en tuinen (van het BBP) slechts in 1 van de 3 gevallen effectief is;
- zowel het Meerderheidsakkoord 2018-2024 van de Stad Brussel als het Gemeentelijk Klimaatplan 2022 bevatten doelstellingen om het stedelijk hitte-eilandeffect te beperken.

→ De opheffing van het BBP zal waarschijnlijk niets fundamenteel veranderen aan de situatie met betrekking tot wind of zonneschijn.Immers, het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de kenmerken van het blok die het microklimaat significant kunnen beïnvloeden. We verwijzen evenwel naar de mogelijkheid die wordt gelaten door de GSV om 2 verdiepingen hoger te bouwen dan wat is voorzien in het BBP, voor het gebouw B+1 op het nr. 4 in de Vossenstraat (en daardoor ook mogelijk voor de volgende gebouwen, maar in mindere mate omdat ze B+2 zijn). Het is echter niet waarschijnlijk dat deze mogelijkheid een significant effect heeft op het vlak van zonneschijn, en de impact zou betrekking hebben op de zonneschijn van een deel van het binnenblok.

4.1.7 Luchtkwaliteit

Huidige situatie

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

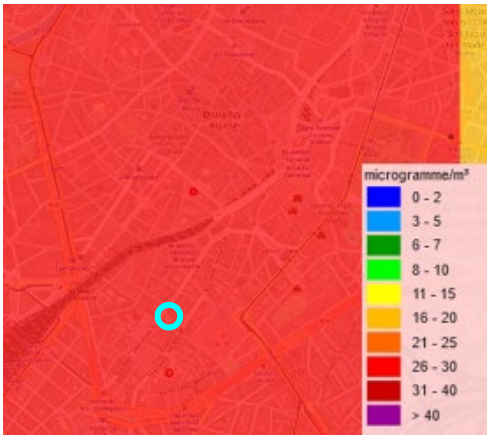
De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide $_2$) en fijne stofdeeltjes (PM_{10}), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor ozon(O_3) werden overschreden.

Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties tussen PM_{10} en $PM_{2,5}$) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad. Rond de perimeter van het BBP zijn de concentraties Black Carbon het hoogst in de Kapucijnenstraat (3,5-4 µg/m³), gevolgd door de Hoogstraat (3-3,5 µg/m³):



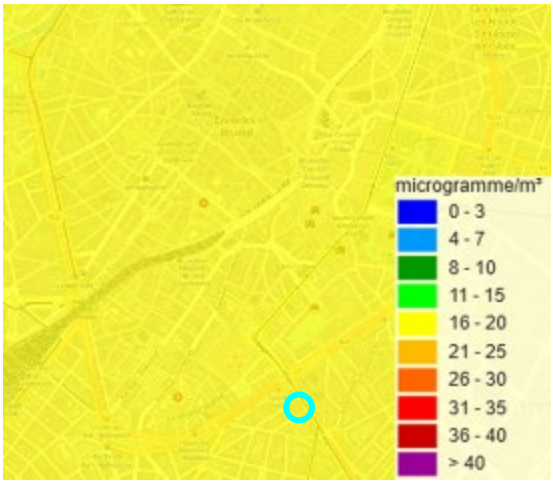
Luchtkwaliteit - Blootstelling aan Black Carbon tijdens de spits (Leefmilieu Brussel, 2016)

In termen van **stikstofdioxide (NO_2)** bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde NO_2-concentratie tussen 26 en 30 µg/m³.De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40µg/m^3 aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk zijn verlaagd tot 10µg/m^3 jaargemiddelde concentraties. De WGO-drempelwaarde voorNO_2 is dan ook bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.



Gemiddelde jaarlijkseNO2-concentraties rond het BBP, (Irceline, 2023)

Wat **fijne deeltjesPM_{10}** betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddeldePM_{10}-concentratie van 16 tot 20µg/m³). De door de Europese Unie vastgestelde objectieve grenswaarde is 40 µg/m3 voor gemiddelde jaarlijkse concentraties, terwijl de door de WGO sinds 2021 aanbevolen drempelwaarde 15µg/m^3 is. Het stadscentrum ligt dus iets boven deze drempel.



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

Wat **ozon (O_3)** betreft, is de streefwaarde voor troposferisch 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-uurgemiddeldegemiddeld 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 in Sint-Katelijne (het dichtstbijzijnde meetstation). De Europese doelstelling is dus bereikt (maar niet de langetermijndoelstelling van 0 dagen/jaar). Volgens de WHO is de richtlijn 100 µg/m^3 voor het maximale 8-uursgemiddelde van een dag en deze waarde wordt soms overschreden.

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

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

4.1.8 Bodem, ondergrond en grondwater

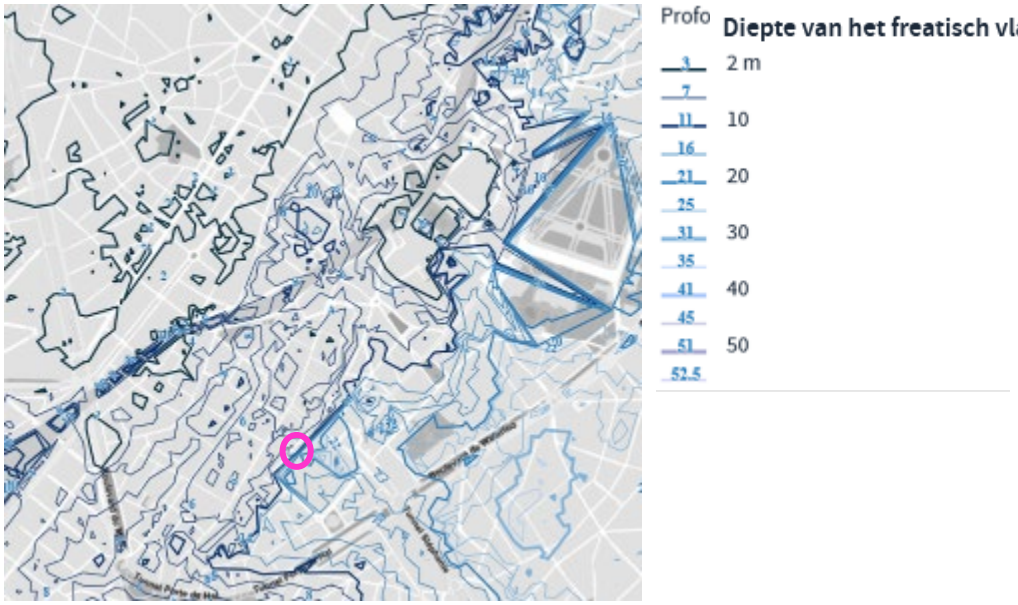
Huidige situatie

Bodem en ondergrond

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

In geologische termen bevindt het BBP zich in de stratigrafische eenheid 43 (Brusselse zandgronden) en in de hydrogeologische eenheid 4 (watervoerende laag van zand van Wemmel, Lede, Brussel en Vlierzele). Het gaat om kwartszand, fijn tot grof, heterogeen en heel licht glauconiethoudend, gekenmerkt door de aanwezigheid van harde banken en/of door zandsteenknobbels met heel grillige vormen. Wanneer het sediment kalkachtig is, is de aanwezigheid van nummulieten typisch.

De grondwaterspiegel is ongeveer 6 m diep binnen de perimeter van het BBP. Binnen de perimeter van het BBP of er vlakbij bevinden zich geen grondwaterwinningen waarvoor een vergunning vereist is.



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

De grondinname van het gebouw is ongeveer 26% voor de perimeter van het BBP, met een percentage ondoorlaarbaarheid van iets meer dan 50%, aangezien een deel van de onbebouwde gebieden ondoorlatend zijn gemaakt (binnenplaatsen, wegen, toegangen, enz.). De zones die een zekere mate van doorlatendheid vertonen, zijn de tuinen en het park van het binnenblok.

In termen van gezondheidstoestand van de bodem is het noordelijke deel van de perimeter gecategoriseerd als verontreinigd zonder risico (categorie 3).



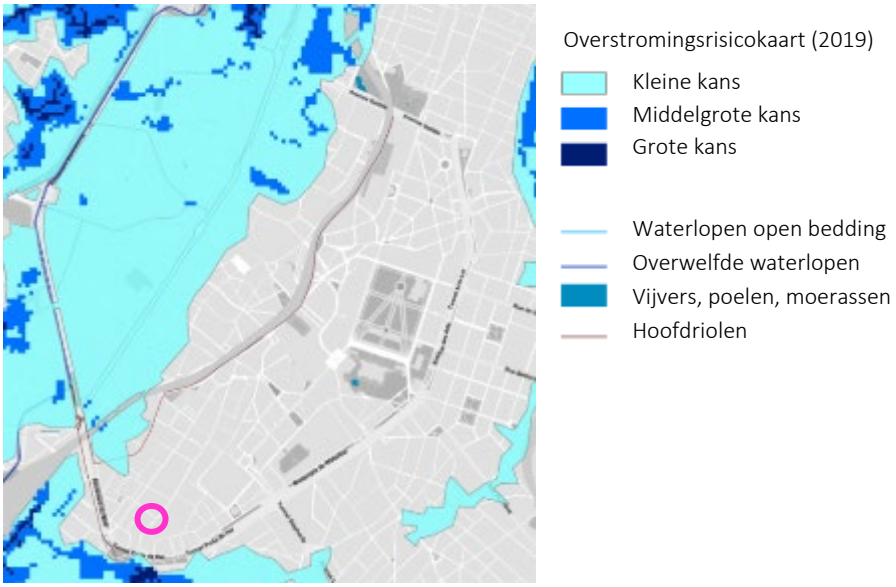
Bodemtoestand (Leefmilieu Brussel, 2022)

Oppervlaktewater

Er is geen oppervlaktewater in de directe omgeving van de perimeter.

Regenwater

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



Overstromingsrisicokaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

Afvalwater

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

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

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

In geval van opheffing van het BBP kan een klein deel van de zones voor binnenplaatsen en tuinen die op het plan van het BBP zijn aangeduid, bebouwd worden met mogelijk een klein maar niet significant verlies van doorlatendheid. Bovendien zou de bouwdiepte op sommige plaatsen groter kunnen zijn dan in het BBP is vastgelegd.

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

- Opname van de parkzone in het GBP;

- Het algemene voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking;
- De voorschriften van titel I van de GSV met betrekking tot de diepte van gebouwen, die in bepaalde gebieden van de perimeter de uitbreidingsmogelijkheden binnen het blok meer beperken dan het BBP dat doet;
- Het voorschrift inzake binnenplaatsen en tuinen in de GSV (Titel I: artikelen 12 en 13: “De inrichting van binnenplaatsen en tuinen en de zones langs de zijkant van de weg zijn gericht op de ontwikkeling van flora, zowel kwalitatief als kwantitatief” en “de binnenplaatsen en de tuinen hebben een waterdoorlaatbare oppervlakte van ten minste 50% van hun totale oppervlakte”.
- Het opleggen van een regenput en groene daken door Titel I van de GSV.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Het is dus onwaarschijnlijk dat de opheffing van 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.

4.1.9 Fauna en flora

Huidige situatie

De algemene ecologische context is vrij slecht in het stadscentrum. Er moet echter worden opgemerkt dat het plein van Les Escargots in het binnenblok een belangrijk stuk vegetatie is in de wijk en deel uitmaakt van het ecologisch netwerk van Brussel. Deze openbare ruimte is immers als schakel opgenomen in het ecologische netwerk. Behalve de binnentuin van het naburige blok, aan de andere kant van de Blaesstraat, is er geen ander element van het Brusselse ecologische netwerk in de onmiddellijke omgeving. Naast de sociale functie op het niveau van de wijk vervult deze ruimte ook een belangrijke ecologische functie gezien de dichte stedelijke context van de wijk.

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



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



Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2022)

Ongeveer 15% van de perimeter van het BBP is volle grond. Hierdoor is er veel vegetatie.

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

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

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 een groot deel van de 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.

4.1.10 Energie

Huidige situatie

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

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

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

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met 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.

4.1.11 Afval

Huidige situatie

De mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met die welke door het GBP worden toegestaan. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

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

Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP de productie van afval binnen de perimeter aanzienlijk zal doen toenemen.

4.1.12 De mens

Huidige situatie

De voornaamste elementen met betrekking tot de mens die door de opheffing van het BBP kunnen worden beïnvloed, zijn de volgende:

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

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

Naast het behoud van het openbare karakter van het park in het binnenblok, dat een grote impact heeft op de leefomgeving van de bewoners, vereist het BBP de aanwezigheid van hoogstammige bomen binnen het huizenblok. Zo wordt een vegetatie gegarandeerd, die bijzonder effectief is voor de koeling van het huizenblok en een positieve impact heeft op de leefomgeving, vooral omdat de perimeter zich bevindt in een zone met een tekort aan groene ruimten.

Het beheer van de toegangen tot deze openbare groene ruimte binnen het huizenblok gaat hand in hand met de kwestie van het behoud van het openbare karakter van het park, met het oog op het beperken van de geluidsoverlast die zou kunnen ontstaan door nachtelijk gebruik.

Het BBP sluit inkijk uit door de binnenkant van het blok vrij te houden.

Door het behoud van de bestaande bouwhoogten te eisen maakt het BBP het mogelijk om de gebouwen in de Vossenstraat laag te houden, in overeenstemming met de geklasseerde traditionele huizen daar, waardoor de menselijke schaal, de harmonie en de gezelligheid van deze straat wordt gewaarborgd.

4.2 GEEN MERKBARE EFFECTEN OP HET MILIEU

De thema's die in het BWRO aan bod komen, werden hierboven besproken, waarbij is benadrukt dat de opheffing van het BBP geen significante gevolgen voor het milieu zal hebben.

Ter herinnering: het BBP biedt weinig uitdagingen in vergelijking met de andere bestaande regelgevingen. De weinige overblijvende uitdagingen hebben vooral te maken met het behoud van het erfgoed en kunnen met andere instrumenten worden aangepakt. De opheffing van dit BBP zal daarom minimale gevolgen hebben voor het milieu.

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

1. De kenmerken van plannen, in het bijzonder:
   - → *de mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden alsmede wat betreft de toewijzing van hulpbronnen:*
     In geval van opheffing van het BBP zullen de bestaande reglementen en stedenbouwkundige bepalingen, zoals het GBP en de GSV, strikt van toepassing worden om de bouwbestemmingen en -eigenschappen vast te leggen. De strategische documenten, zoals het GPDO of het GOP, of op termijn ook het GemPDO (in ontwikkeling), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet beantwoorden aan het begrip 'goede ruimtelijke ordening'.
     Bij afwezigheid van dit BBP zullen deze plannen en reglementen een kader bieden voor vergunningsaanvragen, acties en werkzaamheden in dit bouwblok.
   - → *De mate waarin het plan andere plannen, programma's en verordeningen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt :*
     Het BBP staat onderaan in de hiërarchie van plannen zoals die door het BWRO is georganiseerd. Het BBP moet dus in overeenstemming zijn met het GBP, en het GPDO respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.
   - → *de relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling*:
     Aangezien het plan dateert van 1981, werd weinig aandacht besteed aan aspecten van duurzaamheid en milieu, en als dat al gebeurde, gebeurde dat op een zeer algemene manier. Het bevat dan ook geen specifieke voorschriften ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen (verordening betreffende de energieperformantie van gebouwen, kwaliteit van de binnenblokken via de GSV, ...).
     De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

- *Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan:*
  Gezien de kenmerken van het plan zal de opheffing ervan niet leiden tot aanzienlijke milieuproblemen (zie het hoofdstuk waarin de 'milieueffecten' per thema worden beschreven).
- *de relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Gemeenschap betreffende milieu (bijvoorbeeld de plannen en de programma's die verbonden zijn aan het beheer van afval en waterbescherming):*
  Niet van toepassing.

2. Kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed:

In het geval van een effect, is de zone die waarschijnlijk zal worden beïnvloed de perimeter van het plan en de wegen die het omvat, evenals de bebouwde voorkant van deze wegen.

- *De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten:*
  De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP werden in het specifieke deel thematisch geanalyseerd en zijn weinig significant. Aangezien het hier om de opheffing van een plan gaat, is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk in te schatten en hangt dit uiteindelijk af van de concrete projecten die in het gebied zullen worden uitgevoerd. In dit stadium gaat het dus alleen om de potentiële effecten en niet om de feitelijke effecten. Naarmate deze projecten worden ontwikkeld, zullen meer gedetailleerde en concrete milieubeoordelingen moeten worden uitgevoerd om de milieu-effecten ervan nauwkeurig te kunnen beoordelen.
  De opheffing van het BBP is definitief. Er kan echter achteraf een nieuw BBP of een ander ontwikkelingsplan voor de zone worden opgesteld, dat een kader biedt voor toekomstige projecten.
- *De cumulatieve aard van de effecten:*
  De te verwachten effecten zijn niet cumulatief.
- *De grensoverschrijdende aard van de effecten:*
  Niet van toepassing.
- *De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen)*:
  Deze zijn zeer beperkt en worden vermeld in het gedeelte 'milieueffecten'.
- *De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden):*
  De omvang en reikwijdte van de effecten zijn beperkt en blijven beperkt tot de perimeter van het plan.
- *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.

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

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

5 Conclusies- reden voor opheffing

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

Van de BBP'en die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP 'Blokken tussen de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat' in de Vijfhoek overgenomen.

De motivatie voor de goedkeuring van BBP nr. 48-30 'Blokken tussen de Vossenstraat, de Blaesstraat, de Kapucijnenstraat en de Hoogstraat' in 1981 was de volgende:

- zorgen voor een mix van functies: door winkels toe te staan, woningen te beschermen en kantooruimte en productieactiviteiten te verbieden;
- een groene ruimte binnen het blok creëren;
- de gevels met erfgoedwaarde beschermen en esthetische richtlijnen vastleggen;
- de rooilijnen vastleggen.

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

De totale opheffing van BBP nr. 48-30 is overigens 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: het bestaande erfgoed van oude gebouwen binnen de perimeter beschermen, de rooilijnen vastleggen, de woningen beschermen, het binnenblok beschermen en er een openbare groene ruimte creëren, de grootte van gebouwen beperken en een mix van functies garanderen.
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen;
3. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen;
4. Wat betreft de diepte van de gebouwen is de GSV in het algemeen strenger dan het BBP, en de doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken vormen een actuele uitdaging waarop de GSV en het GBP (voorschrift 0.6) een beter antwoord bieden dan het BBP;
5. Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het behoud van bepaalde elementen (het respecteren van het aantal verdiepingen en historische volumes, het harmoniseren van gevels of het lezen van het oorspronkelijke stadsweefsel in de expressie van de gevels). In geval van opheffing verdwijnen deze bepalingen. De aanwezigheid van beschermingszones voor de

traditionele huizen en het nabijgelegen geklasseerde monument (Vossenstraat 3 - 5, Kapucijnenstraat 58), zoals de GCHEWS, zal het echter mogelijk maken om projecten te beheren met inachtneming van het erfgoed, net als de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of respect voor de omliggende bebouwde omgeving;

6. Het BBP definieert bouwprofielen die vergelijkbaar zijn met de bestaande bouwprofielen. De mogelijkheid van een verhoging zou zich op nr. 4 in de Vossenstraat bevinden. Deze mogelijkheid moet echter genuanceerd worden door het feit dat de zone onder een GCHEWS valt en door de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving.
7. Het BBP verbiedt/beperkt bepaalde secundaire bestemmingen in hogere mate dan het GBP (kantoren, tankstations) en stelt daarentegen geen drempels vast voor andere functies (kleine ambachten, winkels, hotels), waardoor het BBP in dit opzicht impliciet wordt opgeheven. De toegestane mix en de drempels gedefinieerd door het GBP voldoen echter aan de huidige doelstellingen in dit gebied (GDPO - goedgekeurd op 5/11/2018, Meerderheidsakkoord van de Stad Brussel 2018-1024).