VILLE DE BRUXELLES

STAD BRUSSEL

DEPARTEMENT DEVELOPPEMENT URBAIN – PLANIFICATION ET DEVELOPPEMENT

DEPARTEMENT STADSONTWIKKELING - PLANNING EN ONTWIKKELING

ORTS-DEVAUX

PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL N°

88-41

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN NR.

ABROGATION TOTALE DU PPAS 88-41

TOTALE OPHEFFING VAN BBP 88-41

Ilot compris entre la rue Auguste Orts, la rue des Poissonniers, la rue Paul Devaux et la Place de la Bourse

Huizenblok inbegrepen tussen de Auguste Ortsstraat, de Visserkopersstraat, de Paul Devauxstraat en de Beursplein

Référence Nova : 04/PPAS/166632

Référence Région : BRU_0206_001_-

Rapport d'abrogation avec évaluation des incidences

Opheffingsverslag met effectenevaluatie

Par le Collège / Vanwege het College :

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

Michaël GOETYNCK
Directeur général / Directeur generaal

Le Collège / Het College,

Anaïs MAES

03/11/2023

Inhoudsopgave

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

2 Redenen voor de uitwerking van het BBP 9
2.1 Tijdslijn 9
2.2 Ontwikkeling van de wijk 9
2.3 Doelstellingen en inhoud van het BBP 10
2.4 Projecten op en rond de site 16
2.5 Motivering van de opheffing 18

3 Analyse van de inhoud van het BBP in het licht van de feitelijke bestaande situatie 19
3.1 Zone bestemd voor huisvesting (rode zone) 20
3.2 Zone bestemd voor hotelactiviteiten (gele zone) 22
3.3 Zone met bijzondere bestemming (groene zone) 22

4 Analyse van de inhoud van het BBP in het licht van de juridische bestaande situatie 24
4.1 Het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) 24
4.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) 31
4.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen 35
4.4 Verkavelingsvergunningen 38
4.5 Rooilijnen 38
4.6 Andere rechtselementen 38

5 Analyse van de criteria voor de vaststelling van de vermoedelijke omvang van de effecten van de plannen 39
5.1 de mate waarin het plan een kader vormt voor projecten of andere activiteiten 39
5.2 De mate waarin het plan andere plannen, programma's en verordeningen, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt 39
5.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) 39
5.2.2 Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GBP) 41
5.2.3 Het Gemeentelijk Onrwikkelingsplan (GemOP) 41
5.2.4 Conclusie 43
5.3 De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling 43
5.4 Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan 43
5.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling 44
5.4.2 Op stedenbouwkundig niveau 45
5.4.3 Op het niveau van het erfgoed 46
5.4.4 Op socio-economisch niveau 49
5.4.5 Met betrekking tot de mobiliteit 54
5.4.6 Op het vlak van de geluids- en trilomgeving 59
5.4.7 Op het niveau van het microklimaat 62

5.4.8 Op het vlak van luchtkwaliteit 63
5.4.9 Op het vlak van de bodem, ondergrond en het water 65
5.4.10 Op het niveau van de fauna en flora 69
5.4.11 Op het vlak van de energie 72
5.4.12 Op het niveau van het afval 72
5.4.13 Op het niveau van de mens 72
5.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving 73

6 Kenmerken van de effecten die samenhangen met de opheffing van het BBP en het gebied dat kan worden getroffen 73
6.1 De waarschijnlijkheid, duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten: 73
6.2 De cumulatieve aard van de effecten: 73
6.3 De risico's voor de menselijke gezondheid of het milieu (bijv. door ongevallen) : 74
6.4 De orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden) : 74
6.5 De waarde en kwetsbaarheid van het gebied dat kan worden beïnvloed 74

7 Conclusies 75

1 INLEIDING

1.1 OPHEFFINGSPROCEDURE VOOR EEN BBP

Het 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 de administratie die belast is met de Planning (Perspective.brussels) en het Brussels Instituut voor Milieubeheer (Leefmilieu Brussel) een dossier voor te leggen met minstens de motivering die wordt beoogd in artikel 40, alinea 2, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen.

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

Het doel van dit document is om de motivering, de richtlijnen van het project en de elementen van de bestaande situatie die het project wil wijzigen, toe te lichten, alsook om het ontbreken van significante milieueffecten ten opzichte van bijlage D van het BWRO te motiveren, voor het project om het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 80-41 'Orts-Devaux' volledig op te heffen.

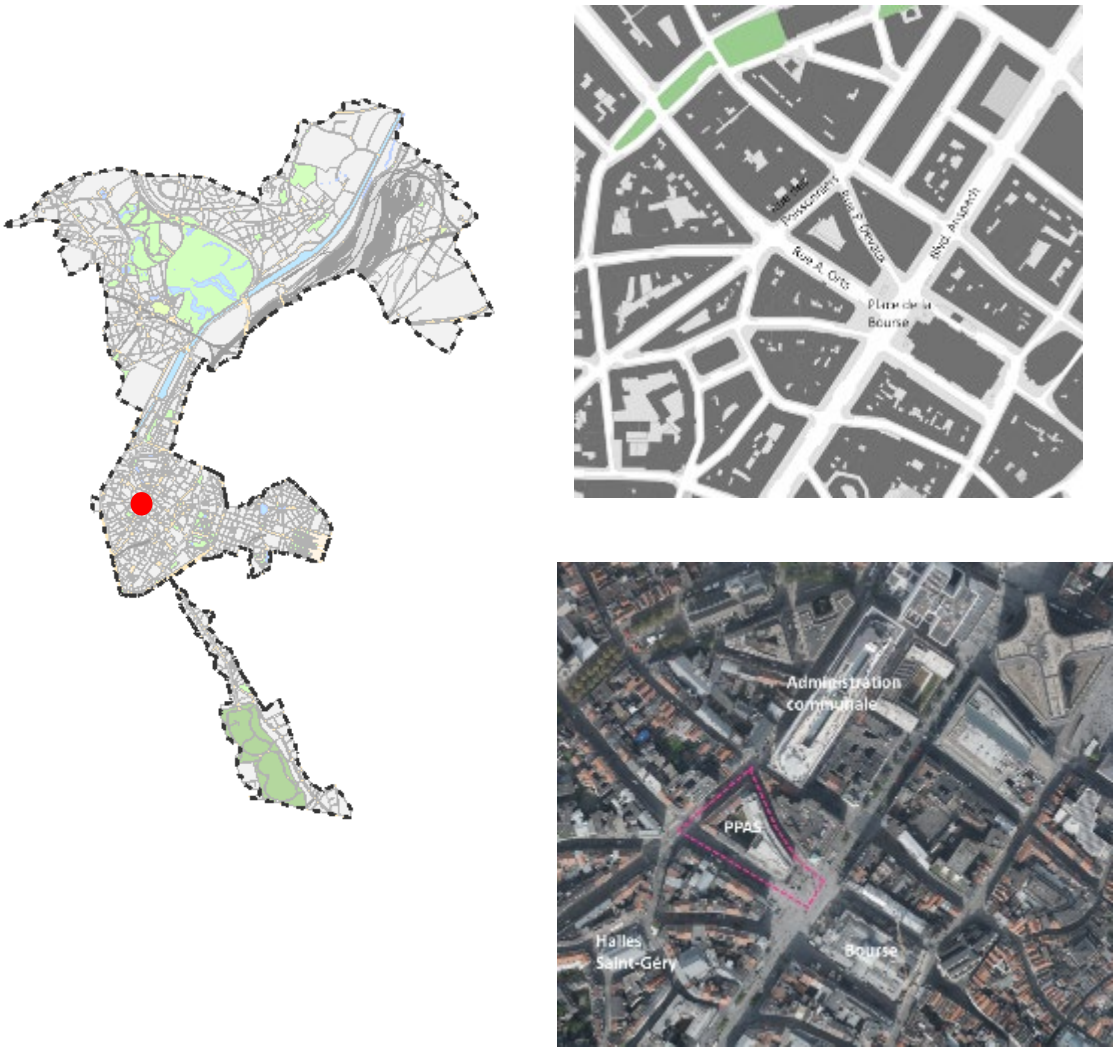
1.2 VOORSTELLING VAN DE PERIMETER IN KWESTIE

1.2.1 Algemene locatie van het BBP

De perimeter van het BBP 80-41 'Orts-Devaux' ligt ten zuiden van de Dansaertwijk van de Stad Brussel. Het ligt tussen de Visverkopersstraat, de Auguste Ortsstraat, de Paul Devauxstraat en het Beursplein.

1.2.2 Perimeter van het BBP

De perimeter van het BBP 'Orts-Devaux' bestrijkt een oppervlakte van ongeveer 0,625 hectare (~6250^{m2}). Het gaat om een woonblok dat ook een hotel omvat dat een groot deel van het blok in beslag neemt, evenals handelszaken op de benedenverdieping. Er zijn bijvoorbeeld 6 restaurants, brasseries en cafés in het blok.

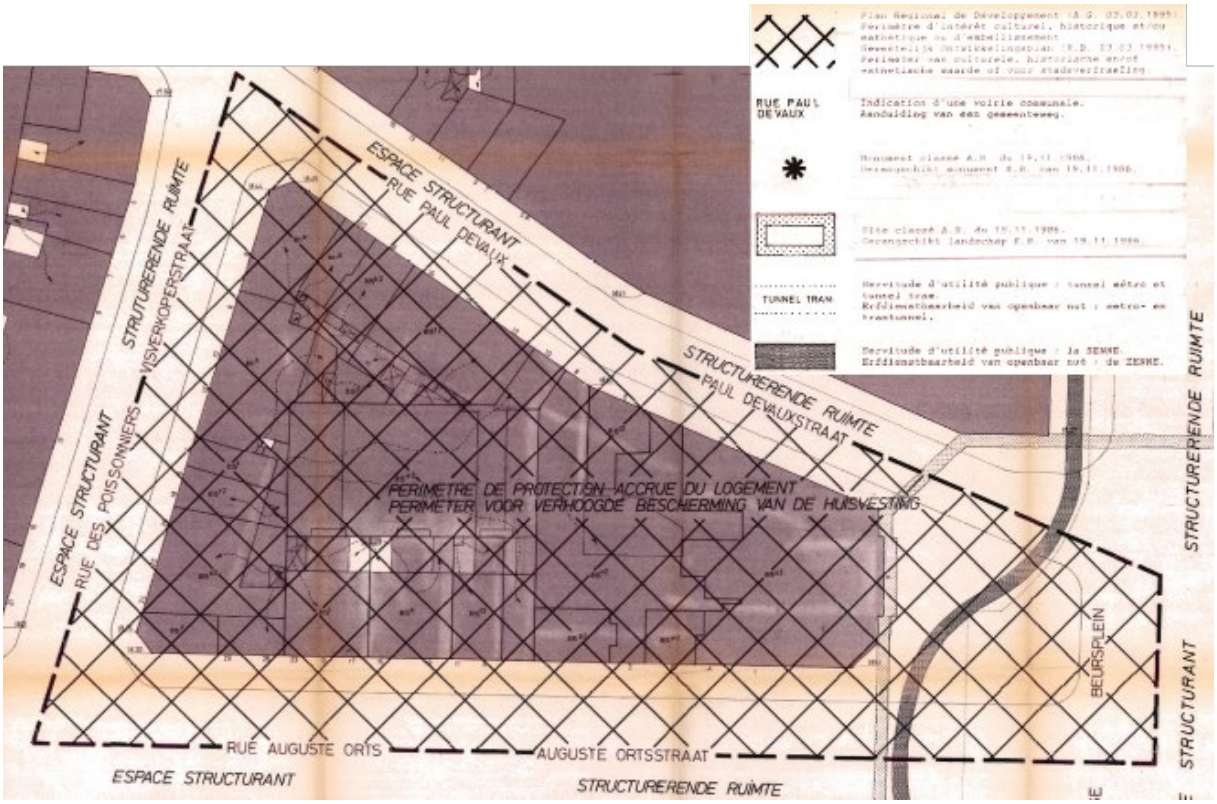


Locatie en bestaande situatie

1.2.3 Samenstelling van het BBP

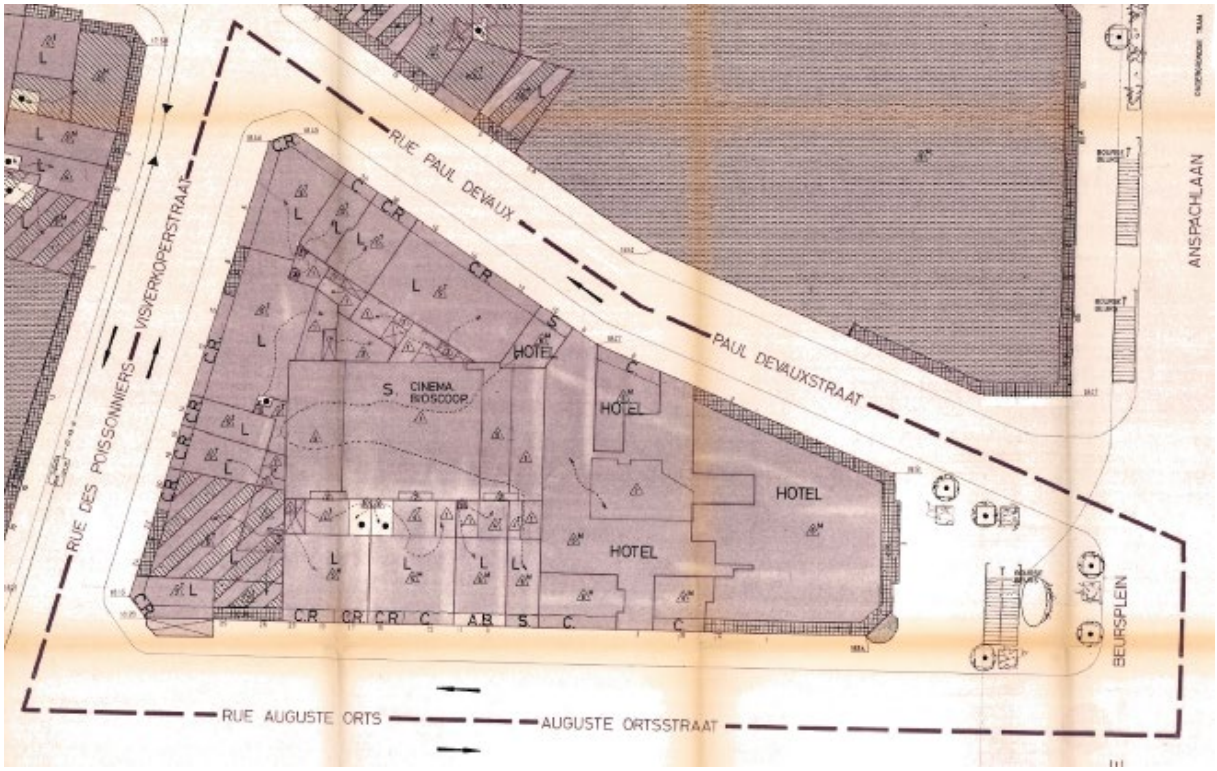
Het BBP 80-41 'Orts-Devaux' (Besluit van 9 juli 1998) bestaat uit geschreven voorschriften, vergezeld van:

- een plan van de juridische bestaande situatie;
- een plan van de feitelijke bestaande situatie;
- een bestemmingsplan;
- een plan van de inplantingen en bouwprofielen.



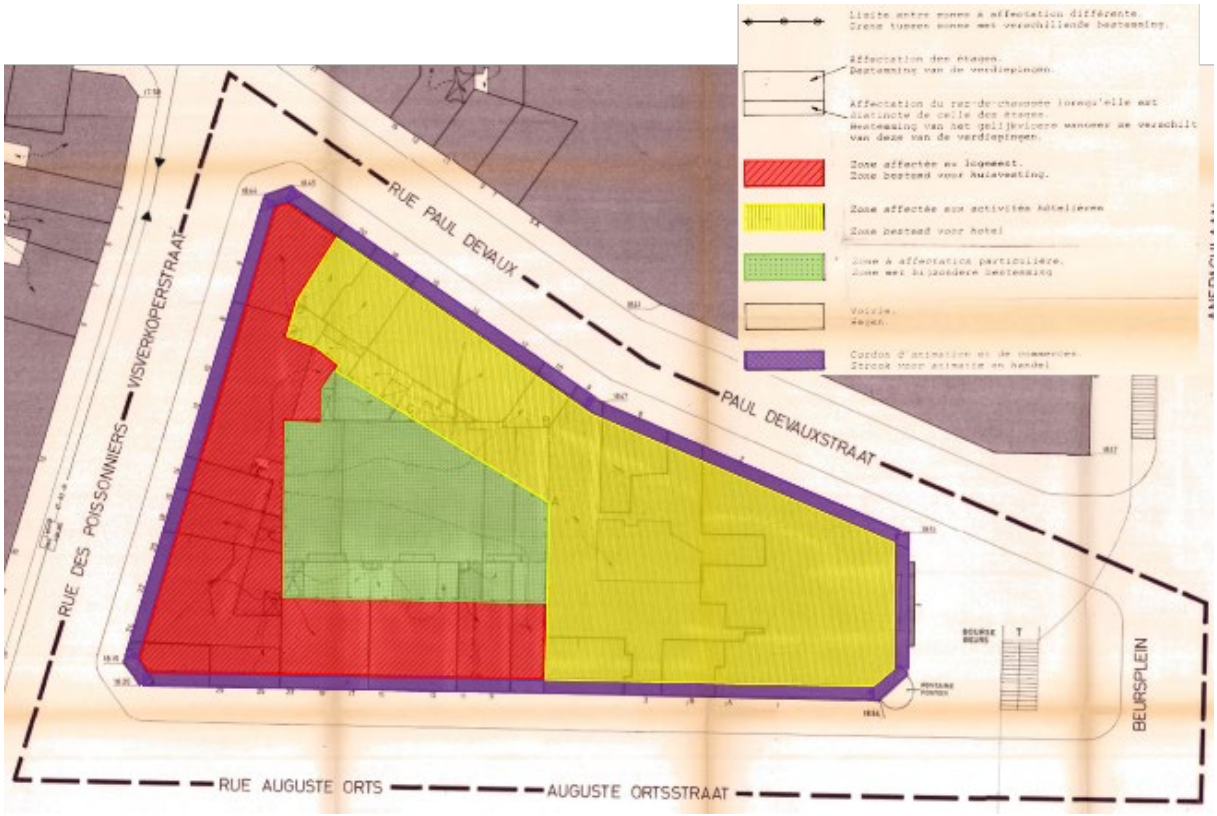
Plan van de juridische bestaande situatie van het BBP

Uit het plan van de juridische situatie ten tijde van de goedkeuring van het BBP blijkt dat het hele BBP zich bevond binnen een 'perimeter voor verhoogde bescherming van huisvesting' en in een 'perimeter van cultureel, historisch en/of esthetisch belang of verfraaiing' in het GewOP. Het meest oostelijke deel (openbare ruimte) was opgenomen in de perimeter van de geklasseerde site van het nabijgelegen Beursgebouw.



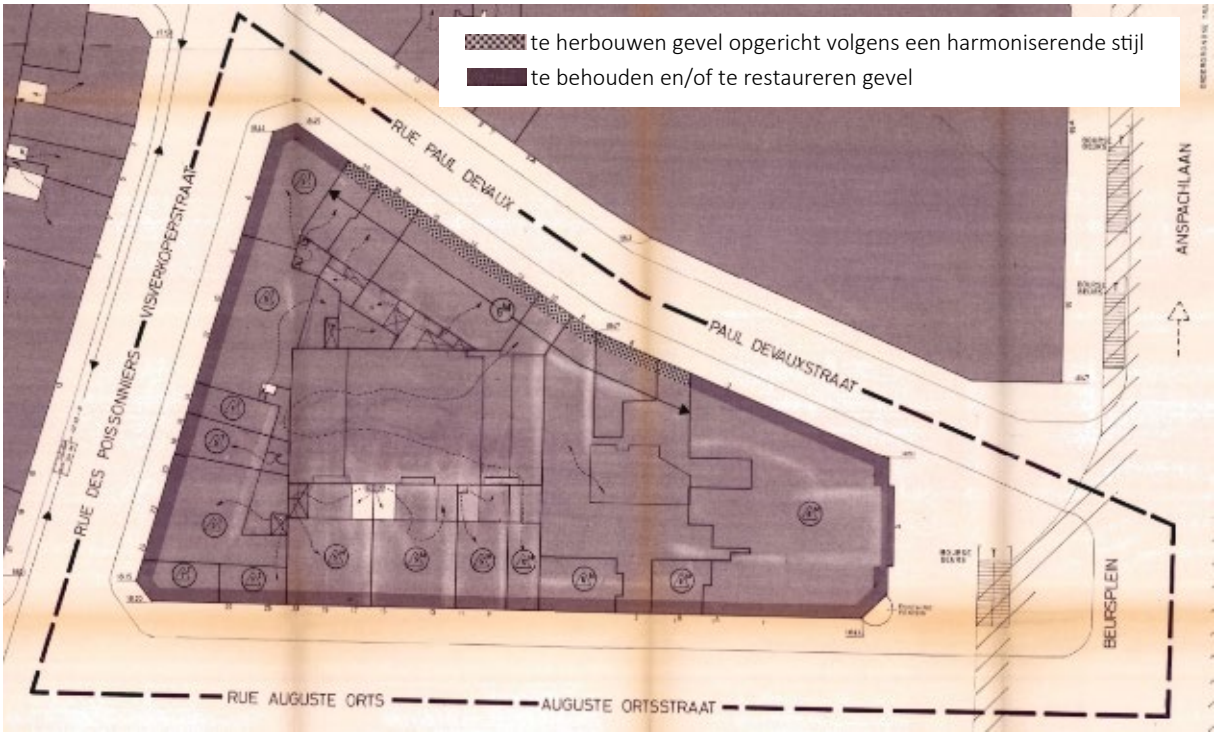
Feitelijke bestaande situatie van het BBP

Wat de feitelijke situatie ten tijde van de goedkeuring van het BBP betreft, waren de gebouwen in het westelijke deel van het blok bestemd voor huisvesting, terwijl het hele oostelijke deel uit hotelgebouwen bestond. In het hart van het blok zien we een bioscoop: de voormalige bioscoop Ambassador, die in 1989 werd gesloten. De meeste benedenverdiepingen worden gebruikt voor cafés, restaurants en winkels. Het grootste deel van het blok staat echter leeg op de plannen, zowel wat betreft de commerciële benedenverdiepingen als de woonverdiepingen. Het plan geeft ook informatie over de hoogte van de gebouwen. Deze hebben gemiddeld 5 of 6 verdiepingen. Het hoogste gebouw staat op de hoek van de Auguste Ortsstraat en de Visverkopersstraat, met 7 verdiepingen. In het binnenblok zijn de gebouwen niet zo hoog, met bouwhoogten die variëren tussen 1 en 4 verdiepingen. Aan het oostelijke uiteinde van de perimeter, op de Beursplein, zien we de ingang van het premetrostation bij de halte 'Beurs'.



Bestemmingsplan van het BBP (opnieuw ingekleurd BRAT)

Volgens de bestemmingen voorzien door het BBP zijn alle benedenverdiepingen voorbehouden voor een 'lint van animatie en handel' (in paars). Het hele oostelijke deel en de gebouwen in de Paul Devauxstraat zijn gewijd aan hotelactiviteiten (in geel). De rest van de gebouwen, aan de west- en zuidkant, is bestemd voor huisvesting (in rood), terwijl het centrale deel een 'zone met speciale bestemming' is (in groen).



Inplantingsplan en bouwprofielen van het BBP

In het plan van de inplantingen en de bouwprofielen wordt gepreciseerd dat de meeste gevels in de Paul Devauxstraat moeten worden herbouwd 'in een harmoniserende stijl'. De bouwprofielen blijven ongewijzigd.

2 Redenen voor de uitwerking van het BBP

2.1 Tijdslijn

Op 9 juli 1998 werd het BBP 80-41 'Orts-Devaux' definitief goedgekeurd bij Koninklijk Besluit, in het kader van de regelgevende component van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan van 1995.

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

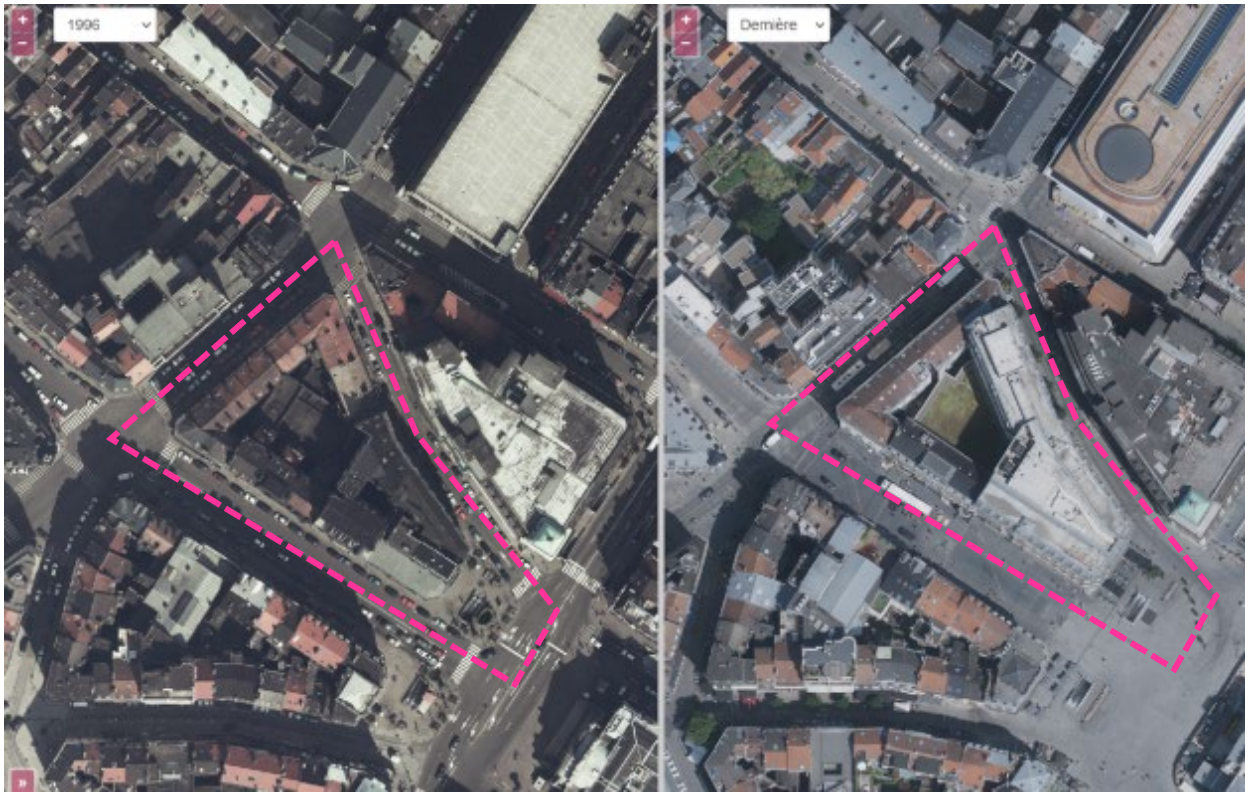
Dit BBP werd geïnitieerd door bewoners, meer bepaald door het Comité de défense des habitants de Bruxelles-Centre (een stichtend lid van Inter-Environnement Bruxelles).

2.2 Ontwikkeling van de wijk

De perimeter van het BBP ligt in het historische stadscentrum, dat al lange tijd verstedelijkt is.

Tussen de luchtfoto's van 1996 (voordat het BBP werd opgericht) en vandaag, kunnen we zien dat :

- De meeste huizen in de Paul Devauxstraat werden opgenomen in het hotel Marriot;
- Het dak in het hart van het blok werd vergroend;
- Het Beursplein werd geïntegreerd in het voetgangersgebied van het stadscentrum;
- Het oostelijke deel van de Auguste Ortsstraat autovrij werd gemaakt en niet langer toegankelijk is voor voertuigen;
- Het niet meer mogelijk is om op straat te parkeren in de Visverkopersstraat, de Auguste Ortsstraat en de Paul Devauxstraat.



Luchtfoto's van 1996 en 2022. Bron: Bruciel

In overeenstemming met de doelstellingen van het BBP (beschreven in de volgende paragraaf), merken we op dat:

- De inplanting van de verschillende bestemmingen grotendeels bewaard is gebleven, met uitzondering van de uitbreiding van het hotel langs de Paul Devauxstraat;
- De woongebouwen langs de Visverkopersstraat en de Auguste Ortsstraat ook bewaard zijn gebleven;
- Het midden van het blok werd vergroend (groendak).

2.3 DOELSTELLINGEN EN INHOUD VAN HET BBP

De doelstellingen van het BBP zijn de volgende:

Op het vlak van bestemmingen:

- een levendige sfeer creëren op de benedenverdieping;

- de bovenverdiepingen voorbehouden voor huisvesting;
- een ontspanningsruimte en een ondergrondse parkeergarage in het midden van het blok behouden, waarvan een deel voor de bewoners wordt gereserveerd;
- het hotel beperken;
- kantoren verbieden.

Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:

- behoud en herstel van de meeste gevels en daken en behoud van het bouwprofiel;
- de openbare ruimte kwalitatief inrichten.

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

Algemeenheden

1. Het onderhavig bijzonder bestemmingsplan is samengesteld als volgt :

   1. het blad nr 1 : het liggingsplan
   2. het blad nr 2 : het plan van de bestaande rechtstoestand
   3. het blad nr 3 : het plan van de bestaande feitelijke toestand
   4. het blad nr 4A : het plan van de bestemmingszones
   5. het blad nr 4B : het plan van de inplantingen en bouwprofielen
   6. een boek omvattende de analyseverslagen van de bestaande rechts- en feitelijke toestand, de nagestreefde doelstellingen, de geschreven voorschriften, het effectenverslag, het verband tussen het plan en de hogere plannen en de bijlage.

   De onderhavige voorschriften vervolledigen en detailleren de maatregelen voor de aanleg, grafisch voorgesteld op de plannen, bovendien omschrijven zij de intenties welke niet voorkomen op de plannen, omdat ze niet vatbaar zijn voor een grafische weergave

2. Onderhavige voorschriften wijken niet af van de diverse van kracht zijnde reglementen en voorschriften, behalve bij hierna volgende tegengestelde beschikkingen.
   Met uitzondering van de voorschriften van onderhavig plan met betrekking tot de inplanting, het volume en de esthetiek van de gebouwen, is de bouwreglementering van toepassing.

3. HERKENNING : de plannen en de voorschriften vermelden de huisnummers met betrekking tot de kadastrale percelen. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsindeling zal enkel de op het plan aangeduide nummering geldig zijn voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften. Voor wat betreft de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften heeft de grafische voorstelling voorrang op de geschreven voorschriften

ART. 1.- BESTEMMING VAN DE ZONES

1.1 Zones met monofunctionele bestemming

1.1.1. Zone bestemd voor huisvesting

Deze zone wordt prioritair voor één- of meergezinshuisvesting bestemd met nadrukkelijke uitsluiting van hotels, herbergen, motels, pensions, appart-hotels, flathotels of iedere vorm van huisvesting die door zijn aard geen vast verblijf toelaat van minstens zes maanden.
Binnen deze zone moet op het gelijkvloers een gordel van animatie en handel worden aangelegd, zoals bepaald in art. 1.2, met uitzondering van de in te richten toegangen tot de parking en tot de in de bovenbouw voorziene activiteiten (punt 1.1.2.) Deze gelijkvloerse verdieping is bestemd voor activiteiten zoals bepaald in art. 1.2.

1.1.2. Zone met bijzondere bestemming

Deze zone wordt vooral bestemd voor de aanleg van een parking ten behoeve van de bewoners van het binnenhuizenblok en de klanten van de hoteluitbatingen, waarvan de dakbedekking hetzij wordt aangelegd onder de vorm van een groene binnenruimte, hetzij wordt bestemd voor sociaal-culturele activiteiten, sportieve en/of vrijetijdsbestedings-activiteiten, of bijhorende hotelactiviteiten, zoals congressen, conferenties, ontvangsten, seminaries, restaurants, ..., met de nadrukkelijke uitsluiting van zuivere handelsactiviteiten.
Het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimum 35 en maximum 60.

Verbindingen mogen worden uitgevoerd tussen de bouwwerken van deze zone en deze bestemd voor hotelactiviteiten.

1.1.3 Zone bestemd voor hotelactiviteiten

Deze zone is prioritair bestemd voor activiteiten zoals hotels, herbergen, motels, pensions, appart-hotels, flathotels. De huisvestingsbestemming zoals bepaald onder art. 1.1.1 kan echter zonder enige beperking worden toegepast. In deze zone moet een animatie- en handelsgordel worden aangebracht, zoals bepaald onder art. 1.2, en dit over de volledige omtrek, met uitzondering van de toegangen tot de parking en de ingang tot het hotel; de hotelactiviteit mag zich niet uitstrekken over meer dan 40 % van de gevelontwikkeling en 60 % van de gelijkvloerse oppervlakte, met vermindering van de toegangen tot de parking en de ingang tot het hotel.
De op het plan door de letters ABC aangeduide zone wordt voor de gelijkvloerse en de eerste verdieping onderworpen aan de voorschriften van de zone met bijzondere bestemming.

1.2. Gordel voor animatie en handel

Een gordel voor animatie en handel wordt gerealiseerd door middel van een duidelijk van de bovenverdiepingen gescheiden bestemming.
Deze activiteiten zijn toegankelijk vanaf de straat, bevatten een winkelraam en moeten kunnen samengaan met de functies van de bovenverdiepingen.
Activiteiten met betrekking tot het inrichten van ontspanningsspelen of charmespektakels, zoals bedoeld door het gemeentelijk stedenbouwkundig reglement van de Stad Brussel, goedgekeurd bij R.B. van 29.04.93, zijn totaal uitgesloten.
Binnen deze gordel is handel toegestaan in de mezzanine en in de ondergrond.
Een afzonderlijke toegang tot de woonruimten moet worden gevrijwaard of ingericht

ART. 2.- HOOFDGEBOUWEN

2.1. Algemene beschikkingen

2.1.1. Rooilijn

De bouwwerken op de gelijkvloerse verdieping moeten op de rooilijn worden opgericht (K.B. van 05.09.1877, te behouden).

2.1.2 Bouwprofielen en inplantingen van de bouwwerken

2.1.2.1. Zone bestemd voor huisvesting

De hoofdgebouwen gelegen binnen deze zone zijn te behouden, geen enkele globale of gedeeltelijke wederopbouw die een belangrijke wijziging zou met zich meebrengen van de volumetrie is toegelaten. Het peil van de vloeren wordt op hun huidige plaats behouden. Aanpassingen kunnen echter worden uitgevoerd voor de herstructurering en de herverdeling van de woningen met het oog op een hoger comfort en een betere aanpassing aan de huidige behoeften. Vanaf de achtergevels van de hoofdgebouwen kunnen gebouwen toegelaten worden bestemd voor het onderbrengen van de verticale circulaties en dit, eventueel in de zone met bijzondere bestemming.
Het huidige dakvolume moet behouden blijven, met uitzondering van kleine aanpassingswerken voor de aanleg van technische installaties, op voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en niet leiden tot het realiseren van een supplementaire verdieping.
Tussen de hoek van de Visverkopersstraat en het nr 20, Paul Devauxstraat moet echter een verbindingsprofiel worden voorzien, ten einde een vanaf de openbare ruimte te goed zichtbare wachtgevel van het hotelgedeelte te vermijden.

2.1.2.2. Zone met bijzondere bestemming

Binnen deze zone mogen de hoogten van de bouwwerken niet meer bedragen dan 9 m ten opzichte van het straatpeil. In geval van niet verwezenlijking van de sociaal-culturele, sportieve- en/of vrijetijdsbestedingsactiviteiten, of activiteiten verbonden aan het hotel, moet de dakbedekking van de parking worden aangelegd als overvloedig beplante groene binnenruimte.

In geval van verwezenlijking van deze bestemmingen, moet het dak van de gebouwen worden bedekt met een vergroende bekleding, om aldus het uitzicht en de woonkwaliteiten te verbeteren van de gebouwen gelegen rondom het huizenblok.

2.1.2.3. Zone bestemd voor hotelactiviteiten

2.1.2.3.a) Voorschriften bestemd voor de gebouwen waarvan de gevels op het plan worden aangegeven als te behouden en/of te restaureren.

De interne verbouwingen zijn toegelaten om het gebouw in regel te brengen met de voorschriften voor brandveiligheid, om de algemene veiligheid te verzekeren en omwille van stabiliteitsredenen.
Nadat deze eerste wijziging is aangebracht, kunnen binnenverbouwingen worden toegestaan overeenkomstig met de bestemmingen van het plan, voor zover het volume van de bouwwerken niet wordt verhoogd en het bouwprofiel niet overschrijdt zoals vastgelegd door onderhavig plan.
De binnenkoeren mogen worden veranderd en gebruikt voor de vertikale circulaties en technische lokalen.
De daken mogen worden verhoogd en maximaal twee verdiepingen bevatten, voor zover dat deze verhoging niet zichtbaar is vanaf de openbare ruimte.

2.1.2.3 b) Voorschriften bestemd voor de gebouwen waarvan de gevels moeten herbouwd worden in een harmoniserende stijl.

De gebouwen mogen de ganse diepte van de zone innemen.
De maximale bouwprofielen zijn aangeduid op het plan.
Tussen de hoek van de Visverkopersstraat en het nr 20, Paul Devauxstraat moet echter een verbindingsprofiel worden voorzien, ten einde een vanaf de openbare ruimte te goed zichtbare wachtgevel te vermijden.
Het dak mag twee niveau's bevatten. De mansardedaken moeten harmoniseren met deze van hetzelfde type die aanwezig zijn in het huizenblok.

2.1.3. Hoogtegrens van de ruimten en de bouwlagen

Alle lokalen, met uitzondering van deze voor technische voorzieningen, parking of kelder, hebben een hoogte onder plafond van minimum 2,60m.
Voor de bouwlagen onder het dak bedraagt deze hoogte minimum 2,40m.

2.2. Bijzondere beschikkingen betreffende de gevels

2 2 1 a) Te behouden en/of te restaureren gevels

Voor de gebouwen, gevels, daken of beschermde monumenten, of deze die het voorwerp uitmaken van een procedure tot bescherming, zijn de reglementaire beschikkingen ter zake van toepassing.
De gevels moeten behouden blijven en/of gerestaureerd worden. De aanleg van de gelijkvloerse verdiepingen is onderworpen aan de beschikkingen van art. 2 2.2
De ramen zijn helder en niet weerkaatsend.

2 2 1 b) De in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels

De architecturale compositie van de gevels van deze gebouwen is gebaseerd op een spel van volle vlakken (muren) en openingen (ramen) in overeenstemming met de module van gesloten en open partijen. Ze is vooral gericht op een ontwerp van enerzijds vertikale elementen en anderzijds een horizontale structuur, welke een onderscheid maakt tussen de sokkel, het lichaam en het bovenste deel van het gebouw en dit alles in harmonie met het stadsstramien.
De te gebruiken gevelmaterialen en het buitenschrijnwerk moeten in hun structuur en kleur gelijkaardig zijn met deze van de gevels die te behouden en/of te restaureren zijn.

2 2 2. Beschikkingen voor de gelijkvloerse verdiepingen

De volgende beschikkingen voor de gelijkvloerse verdiepingen zijn van toepassing, behalve in de zone met bijzondere bestemming (art. 1 1 2) :
- geen enkele blinde gevel wordt aangenomen; minimum 30% opening ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping;
- de lokalen op de gelijkvloerse verdieping zijn bewoonbaar;
- geen enkel lokaal voor archieven, opslag, bewaring van materiaal wordt langsheen de straatgevel geplaatst.

De aanleg van de handelsbenedenverdiepingen mag in geen geval het gebruik van de bovenliggende verdiepingen verhinderen. De toegang tot deze laatste moet vanaf de straat duidelijk afgetekend en gemakkelijk zijn.
Voor de zone bestemd voor huisvesting moet een lokaal met een oppervlakte van minstens 8 m² per gebouw voorbehouden worden voor het plaatsen en beschermen tegen diefstal van kinderwagens, fietsen, motorrijwielen, en bovendien een lokaal per gebouw voor de voorlopige opberging van vuilnisbakken.
Er kan van deze regel afgeweken worden voor zover een vervangingsoplossing beantwoordt aan dezelfde doelstelling.
De winkelramen, hun omkaderingen en de bekledingen van de gelijkvloerse verdieping (en van de eventuele mezzanines) moeten rekening houden met het ritme van de traveeën (of bij gebrek hieraan, met de vensteropeningen) en met de materialen van het geheel van de gevel van het gebouw, teneinde een architecturale samenhang te vrijwaren met de gevels in de onmiddellijke omgeving.
De voor de uitvoering van de winkelramen toegelaten materialen, alsook voor hun omkadering en voor de bekleding van de handelsbenedenverdiepingen (en eventuele mezzanines) zijn dezelfde als deze voor het overige deel van de gevel of hiermee in harmonie.

2.2.3. Achtergevels

De achtergevels van de gebouwen moeten op een algemene manier verzorgd zijn.

ART. 3.- ZONE VOOR WEGEN

Deze zone laat aan de oppervlakte of in de ondergrond de aanleg toe voor openbaar en privaat vervoer en verplaatsing. Voor het gedeelte dat valt onder beschermde site zijn de reglementaire beschikkingen van toepassing.
De eventuele aanleg van de zone voor wegen moet aldus geschieden dat de gemakkelijke en veilige verplaatsing van voetgangers en fietsers verzekerd blijft, met aanleg van stalplaatsen voor

tweewielers en voornamelijk zorgdragend voor het landschapskarakter, om aldus de indruk te wekken van een continuiteit van de beplantingen
Het monument met fontein, gelegen aan het Beursplein, hoek Auguste Ortsstraat, moet behouden blijven.

3.1 Stedelijk meubilair

In geval van aanleg van wegen en andere openbare ruimten moet het stedelijk meubilair van goede kwaliteit zijn en in harmonie met de site.

3.2 Voetpaden

In geval van heraanleg of herstelling na de uitvoering van werken van de voetpaden moeten deze uitgevoerd worden in edele of natuurlijke materialen, op een harmonische wijze in overeenstemming met het omringend patrimonium en in een homogeen kader.

ART. 4.- ZIJGEVELS EN ZICHTBARE MANDELIGE MUREN

Wanneer de blinde gevel de dakgoot overschrijdt mag de blinde muur worden doorbroken.
In alle geval mogen de openingen niet meer dan 50 % bedragen van de oppervlakte van de blinde gevel.
De Stad Brussel kan eisen dat alle zichtbare zijgevels, teruggetrokken gevels en mandelige muren worden behandeld met gevelmaterialen.

ART. 5.- BEPERKENDE MAATREGELEN

1. Zonder afbreuk te doen aan het feit dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, stedenbouwkundig attest, of tot verkavelingsvergunning in overeenstemming moet 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 esthetische voorwaarden die ondermeer betrekking hebben op de architecturale eenheid, het eerbiedigen van het architecturale ritme van de gevels, de vrijwaring van de perspectieven, de behandeling van de daken, alsmede op de aard van de materialen voor de voor- en achtergevels;

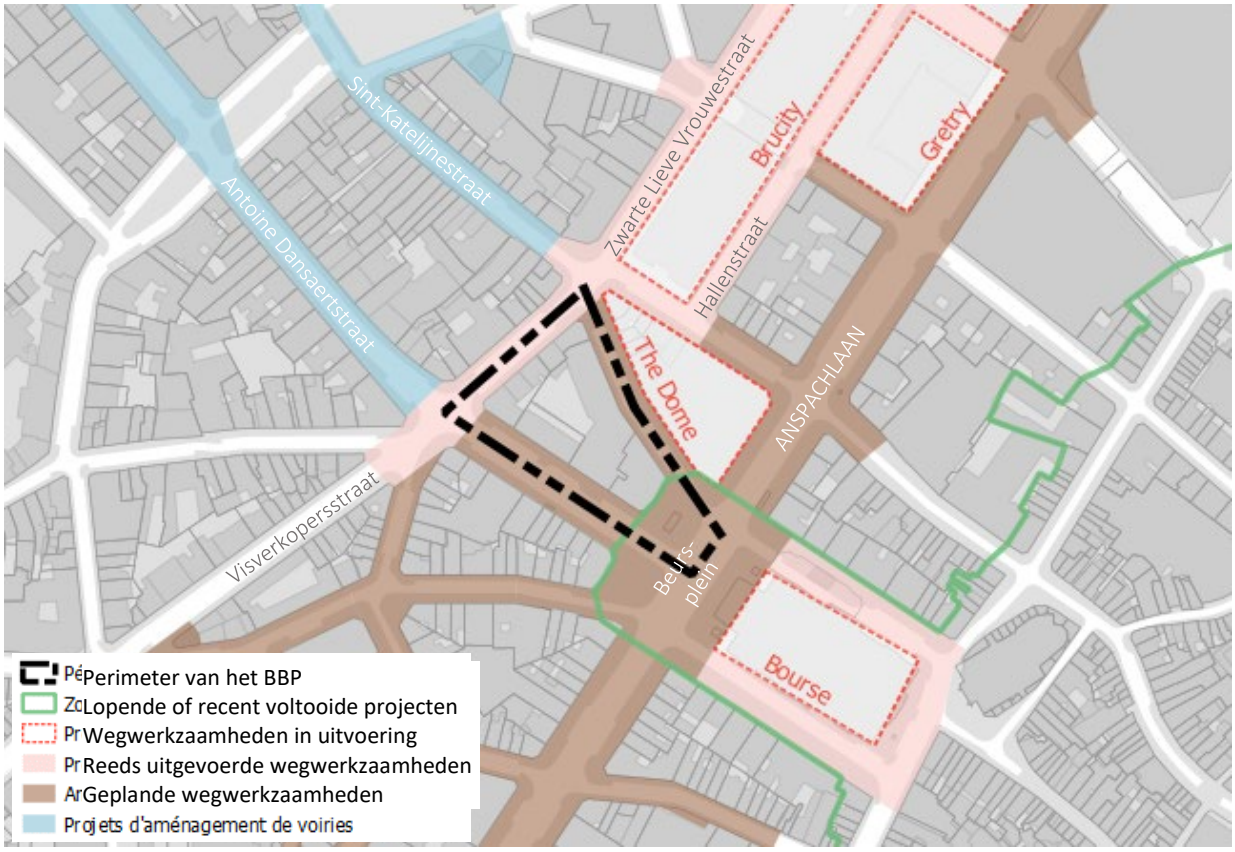
   - en, anderzijds, het naleven van voorwaarden in verband met de hygiëne en de rust van de omgeving, de stabiliteit van de constructies, alsmede deze betreffende de beveiliging tegen brand

2. Gelet op het archeologisch potentieel van dit huizenblok, voornamelijk voor de oudste periodes, zal de Dienst Monumenten en Landschappen verwittigd worden van iedere werkzaamheid die een effect heeft op de ondergrond. Deze dienst zal de archeologische opvolging verzekeren van de grondwerken, ten einde de aanwezigheid van archeologische lagen te onderzoeken en te kunnen overgaan tot de nodige inventarisatie en het nemen van stalen. In geval van een belangrijke archeologische ondekking zullen de werken kunnen worden onderbroken op de reddende opgravingen kunnen toe te laten

Er moet worden opgemerkt dat het omkaderde deel werd uitgesloten van het Regeringsbesluit, waarbij enkel een maximumdrempel van 60 parkeerplaatsen werd behouden, terwijl het minimum van 35 plaatsen niet werd weerhouden.

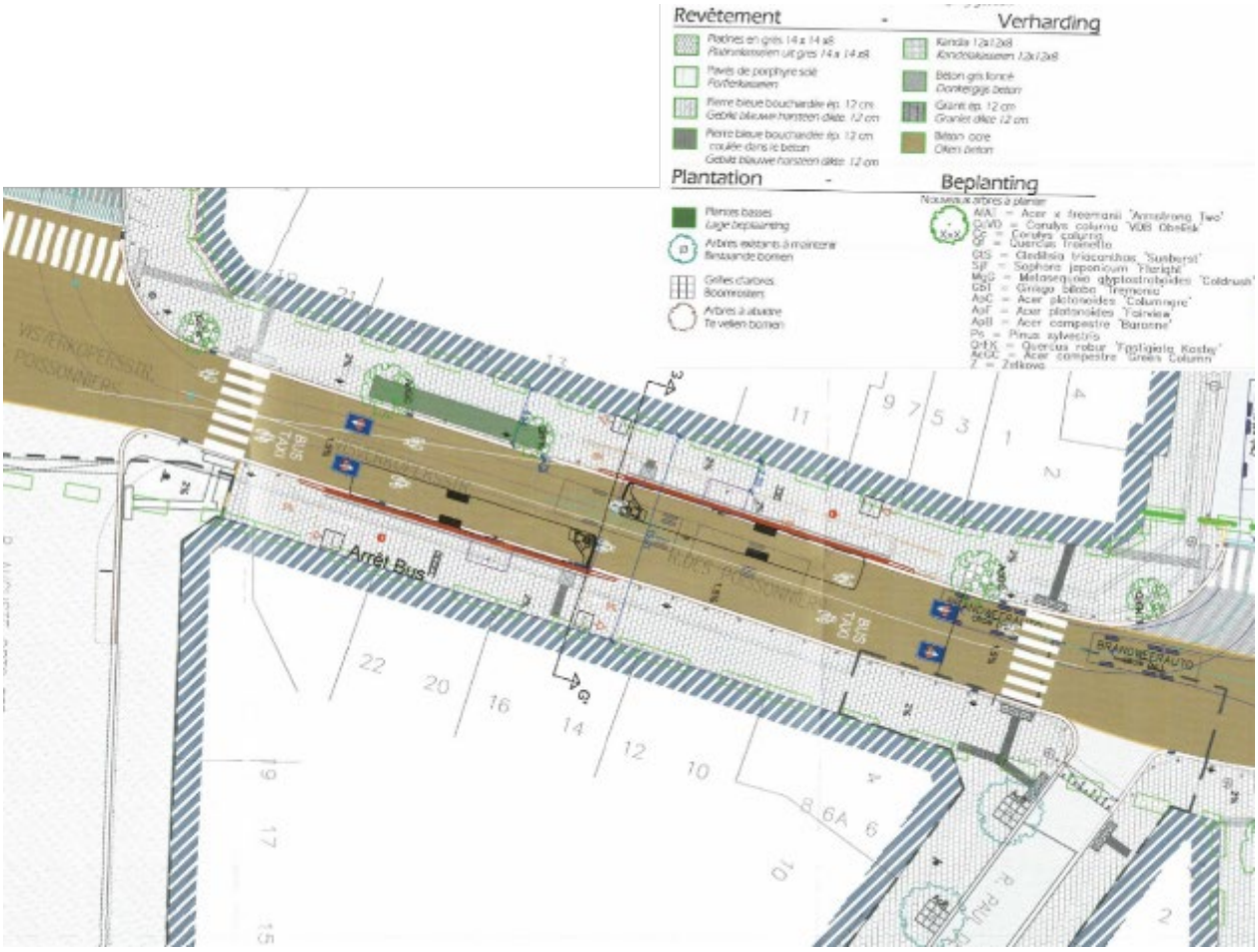
2.4 PROJECTEN OP EN ROND DE SITE

In de omgeving van het BBP 'Orts-Devaux' worden verschillende herinrichtingsprojecten bestudeerd of uitgevoerd:



Locatie van de belangrijkste lopende of in behandeling zijnde bouwvergunningen in de omgeving van het BBP (bron: Stad Brussel

De grondinname voor de inrichting van de omgeving van het gemeentelijke administratief centrum van Brucity (in groen op het plan hierboven) bestrijkt een deel van de perimeter van het BBP 'Orts-Devaux'. De Visverkopersstraat zou immers het voorwerp uitmaken van een herinrichting. De herinrichting zou in wezen inhouden dat de straat wordt veranderd in een fietsstraat, dat de parkeerstroken aan de zijkant worden verwijderd, dat de trottoirs worden verbreed en dat er bomen en bloembedden worden geplant, maar dan aan de oneven kant, d.w.z. de andere kant van de perimeter van het BBP. De start van de werkzaamheden is gepland in april 2023 en het einde van de werken in november 2023.



Uittreksel uit het plan voor de herinrichting van de omgeving van Brucity, betreffende de Visverkopersstraat (Bron: Stad Brussel, 2022)

Het Dome-project, op de hoek van de Paul Devauxstraat en het Beursplein, maar net buiten de perimeter van he BBP (aan de andere kant van de straat), is ook het vermelden waard. Het project omvat de renovatie van een oud gebouw tot een multifunctioneel gebouw van 21.000 m² met winkels, kantoren en woningen. Dit project is momenteel in voorbereiding.



Zicht van een kunstenaar voor het project 'The Dome', gelegen aan de rand van de perimeter van het BBP (VDD Projet Development)

2.5 MOTIVERING VAN DE OPHEFFING

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

Van de BBP's die a priori kunnen worden opgeheven, heeft de Stad het BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux' in de Vijfhoek opgenomen.

In 1998 werd de goedkeuring van het BBP 'Orts-Devaux' als volgt gemotiveerd:

Op het vlak van bestemmingen:

- een levendige sfeer creëren op de benedenverdieping,
- de bovenverdiepingen voorbehouden voor huisvesting,
- een ontspanningsruimte en een ondergrondse parkeergarage in het midden van het blok behouden, waarvan een deel voor de bewoners wordt gereserveerd
- het hotel beperken,
- kantoren verbieden,

Op het vlak van fysieke kenmerken van de gebouwen en hun omgeving:

- behoud en herstel van de meeste gevels en daken en behoud van het bouwprofiel,
- de openbare ruimte kwalitatief inrichten.

De totale opheffing van BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt de doelstellingen te bereiken, namelijk: het creëren van een levendige sfeer op de benedenverdieping, het voorbehouden van de bovenverdiepingen voor woningen, het behoud van het auditorium in het midden van het blok, het beperken van het aantal hotels, het verbieden van kantoren, het behoud en de restauratie van de meeste gevels en daken en het behoud van het bouwprofiel, de kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte.
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
3. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen.
4. De mix van functies wordt verbeterd op het niveau van het blok binnen de grenzen van de sterk gemengde zone. Huisvesting wordt gehandhaafd als een van de belangrijkste bestemmingen en de bestaande oppervlakte voor huisvesting blijft behouden. De installatie van winkels blijft prioritair op de benedenverdieping van de gebouwen. De limiet voor het aantal hotelkamers is vastgesteld op 150 per vestiging, wat betekent dat het huidige hotel zijn huidige capaciteit van

240 kamers kan behouden zonder deze uit te breiden.

5. De mogelijkheid om binnen het blok te bouwen is geëlimineerd, ten gunste van ontdichting, gedeeltelijke doorlatendheid en landschappelijke herontwikkeling.
6. De GCHEWS, de opname van verschillende gebouwen binnen de perimeter in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument, evenals de nabijheid van de beschermingszone voor geklasseerde sites, ensembles of monumenten zoals de Beurs, geheel 'Taverne Falstaff en geheel van opbrengsthuizen' ' en de 'Jazz Club l'Archiduc', evenals het feit dat de gevel van het Beursplein is opgenomen in de beschermingszone 'Unesco' betekent dat sommige elementen, waarvan het behoud niet meer zal worden opgelegd door het BBP, behouden kunnen blijven. Het volledige behoud van deze elementen is echter niet langer gegarandeerd: behoud van de massa van de gebouwen en de vloerniveaus in de woonzone; behoud van alle gevels (behalve 6-8-10 in de Paul Devauxstraat); behoud van het monumentale ensemble met de fontein 'Orts'. Er kunnen ook andere maatregelen worden aangenomen om de bescherming van dit erfgoed verder te versterken, variërend van een lijst met aanbevelingen tot klassering.
7. Het GBP (GCHEWS), de GSV, het beroep op de notie van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving garanderen de harmonie van de gebouwen.

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

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



Bestaande situatie (bestaande gebouwen gearceerd) en bestemmingen voorzien volgens het BBP (kleuren) over elkaar heen gelegd

Op het niveau van de hele perimeter van het BBP blijkt uit de observatie van de bestaande gebouwen dat de bestaande situatie over het algemeen voldoet aan de doelstellingen van het BBP.

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

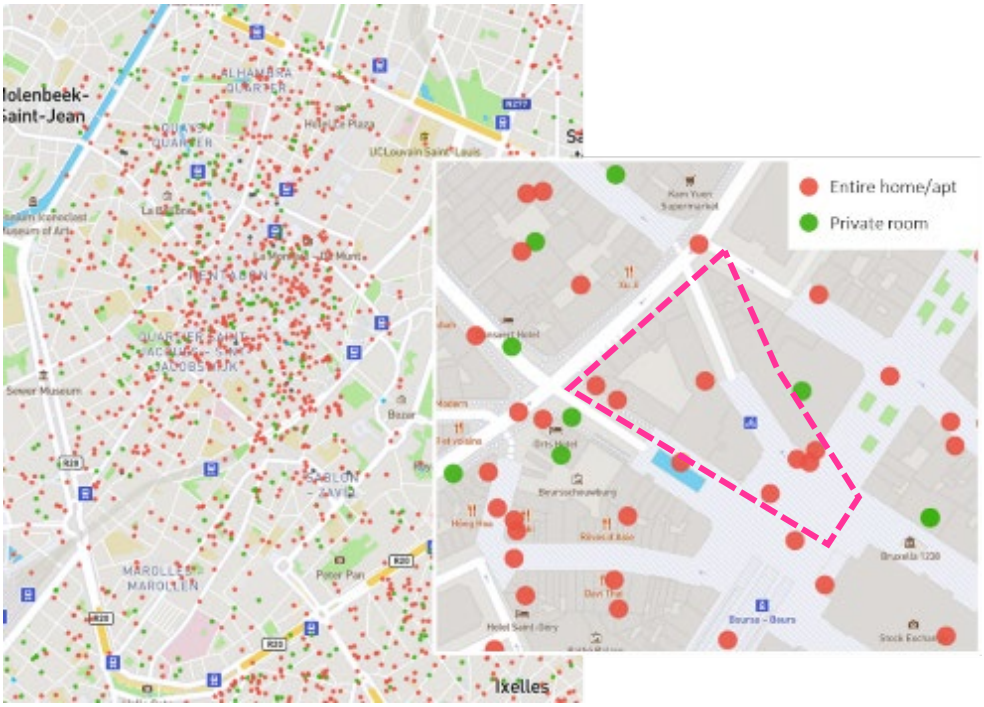
3.1 ZONE BESTEMD VOOR HUISVESTING (RODE ZONE)

De woonzone wordt momenteel ingenomen door appartementsgebouwen voor een- of meergezinswoningen, wat in overeenstemming is met de voorschriften van het BBP. De bouwprofielen die worden voorgeschreven door het BBP, meestal variërend tussen 5 en 6 verdiepingen, zijn ook gerespecteerd. Deze zone werd dus uitgevoerd in overeenstemming met de voorschriften van het BBP wat betreft de bestemmingen en de bouwprofielen.



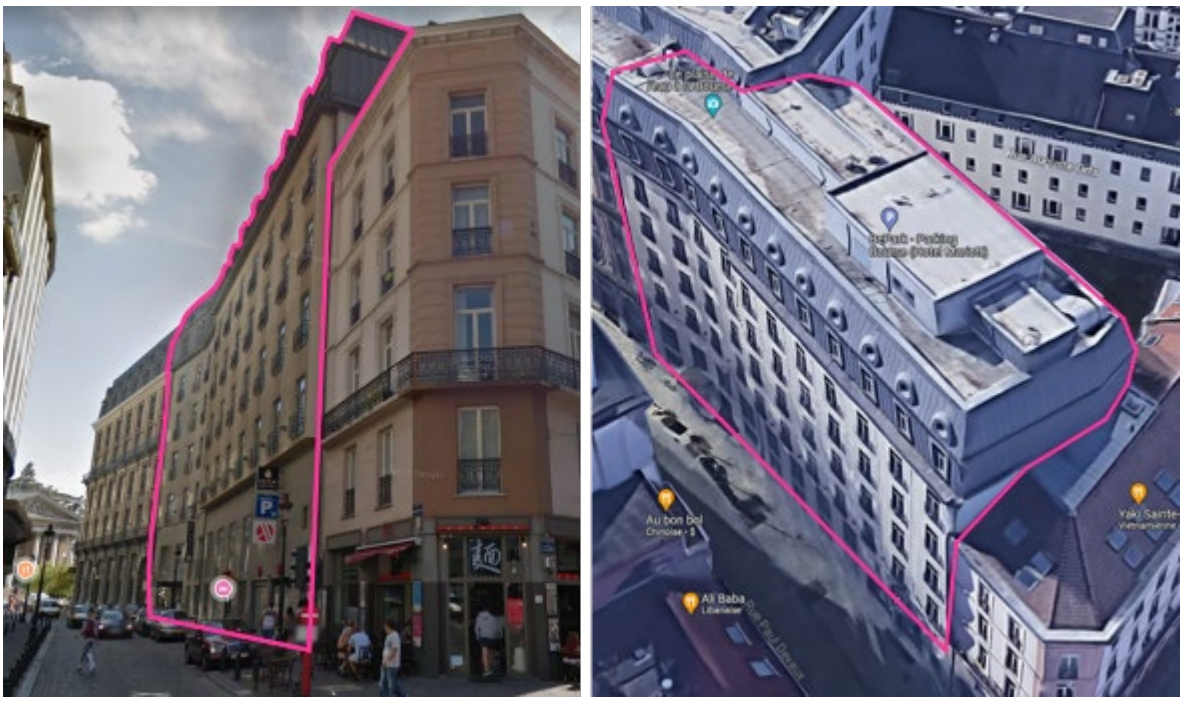
Visverkopersstraat (links) en Auguste Ortsstraat (rechts): woningen op de bovenverdiepingen en winkels op de benedenverdiepingen (Google Street View, 2021)

Er zijn echter toeristische accommodatie-activiteiten, zoals Airbnb, binnen de perimeter van het BBP: het gaat om minstens 2 woningen (volledige appartementen) die te huur worden aangeboden in de woonzone. Er zijn geen privékamers te huur binnen de perimeter van het BBP. Volgens het BBP zijn 'alle woningen die door hun aard geen stabiel verblijf van ten minste zes maanden bieden', uitgesloten in een woonzone.



Locatie van de Airbnb's (bron: InsideAirbnb, 2023)

Wat de esthetische en architecturale voorschriften betreft, vraagt het BBP dat gevels worden gereconstrueerd in een harmoniserende stijl, waarbij materialen en kleuren worden gebruikt die lijken op die van de andere gevels. De gevels die worden gereconstrueerd in een harmoniserende stijl bevinden zich in de Paul Devauxstraat, in het deel dat bestemd is voor de uitbreiding van het hotel (van nr. 6 tot nr. 10). De voorschriften van het BBP werden gerespecteerd:



de Paul Devauxstraat, gevel gereconstrueerd volgens een geharmoniseerd model van nr. 6 tot nr. 10

Alle andere gevels moeten behouden blijven of gerestaureerd worden, wat inderdaad het geval is.

3.2 ZONE BESTEMD VOOR HOTELACTIVITEITEN (GELE ZONE)

In feite is deze zone effectief bestemd voor hotelactiviteiten en in dat opzicht is voldaan aan de voorschriften van het BBP. Alle benedenverdiepingen in deze zone moeten bestemd zijn voor animatie en winkels, met uitzondering van de ingang van de parking (Paul Devauxstraat) en de ingang van het hotel (Auguste Ortsstraat). We kunnen zien dat er effectief commerciële activiteiten zijn op de benedenverdiepingen, met een McDonald's op het Beursplein en een ander restaurant (Midtown Grill) in de Paul Devauxstraat.



Restauratie op de benedenverdieping van het hotel, het Beursplein (links) en de Paul Devauxstraat (rechts)

De bouwprofielen met 6 verdiepingen + zolderverdiepingen worden gerespecteerd voor deze zone voor hotelactiviteiten.

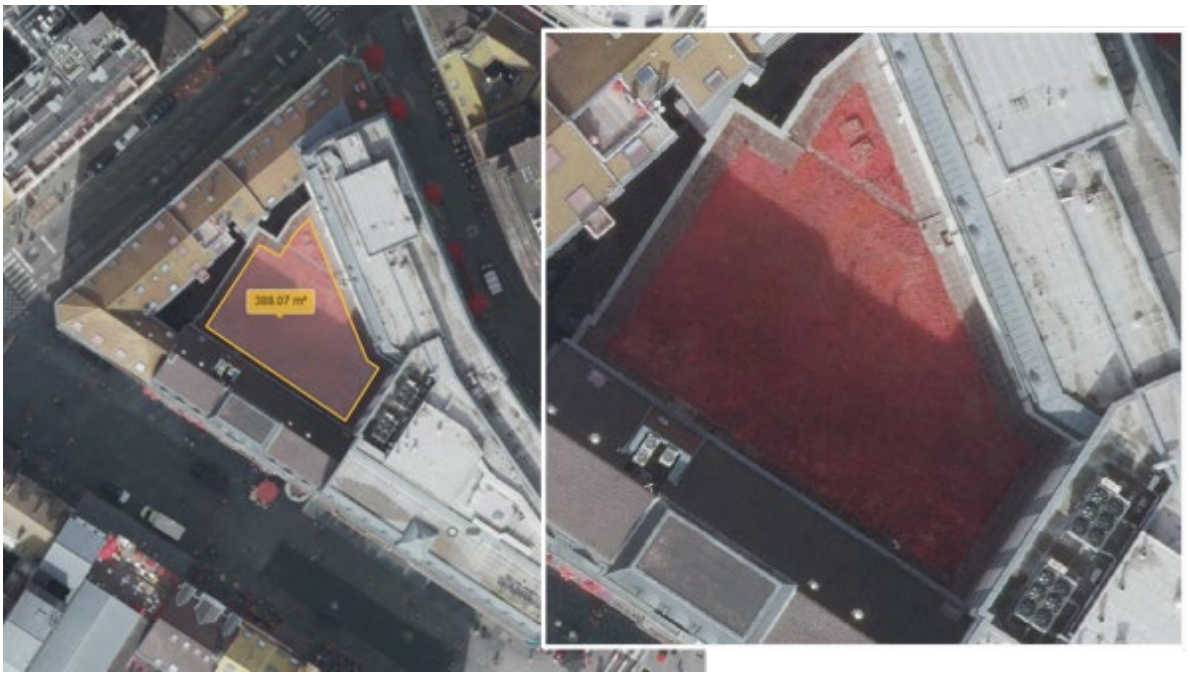
3.3 ZONE MET BIJZONDERE BESTEMMING (GROENE ZONE)

Deze zone ligt in het hart van het blok en moet volgens het BBP bestemd zijn voor een parking voor de bewoners en de hotelgasten. Er is een parking met een capaciteit van 60 plaatsen bij de ingang van de Paul Devauxstraat, die gedeeld wordt door buurtbewoners en hotelgasten. Een deel van de plaatsen wordt gedeeld via BePark, een dienst waarmee particulieren en bedrijven parkeerplaatsen kunnen huren in privéparkings. De parking staat vermeld onder de naam 'Parking Beurs Hotel Marriott'.




Ingang van de parking op nr. 10 in de Paul Devauxstraat en binnenaanzicht (bron: BePark, 2023)

Het dak van de parking is uitgebreid vergroend (lage vegetatie) en bestrijkt volgens satellietbeelden een oppervlakte van ongeveer 390 m²:



Groendak op de parking binnen het blok (bron: infraroodsatellietbeelden, Brugis 2021)

Dit is in overeenstemming met de voorschriften van het BBP, waarin staat dat het dak van de parking ingericht moet zijn, hetzij in groene ruimte, hetzij voor gebruik voor sociaal-culturele, sportieve en/of recreatieve activiteiten, hetzij voor activiteiten die verband houden met het hotel. De plannen voor de bouwvergunning laten zien dat boven de ondergrondse parking van 3 verdiepingen, de benedenverdieping de keuken van het restaurant van het hotel huisvest, met daarboven een balzaal.

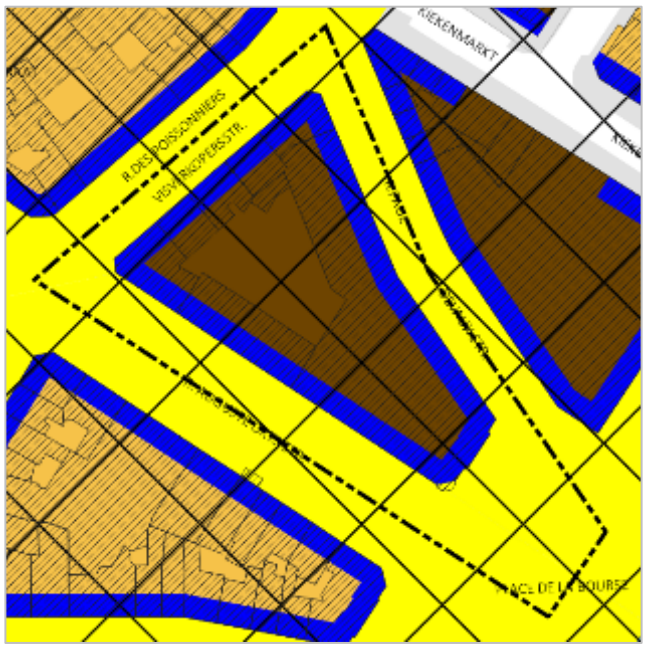
De mogelijkheid dat de parking wordt gebruikt door bedrijven of particulieren, d.w.z. door een breder publiek dan in het BBP is voorzien (alleen bewoners en hotelgasten), wordt in het BBP echter niet gespecificeerd.

4 ANALYSE VAN DE INHOUD VAN HET BBP IN HET LICHT VAN DE JURIDISCHE BESTAANDE SITUATIE

4.1 HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN (GBP)

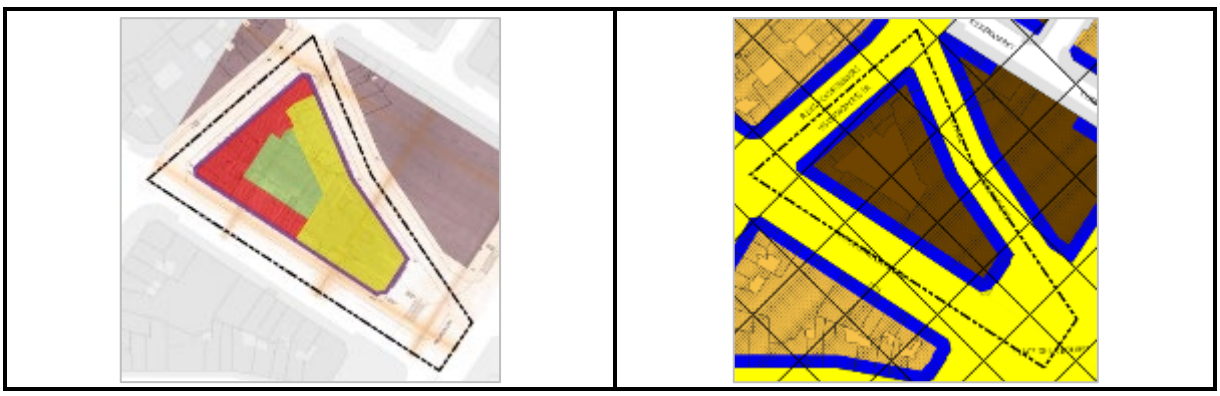
Alvorens over te gaan tot de vergelijkende analyse, is het belangrijk om te onthouden dat, aangezien het BBP werd goedgekeurd op basis van het regelgevende gedeelte van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GewOP) van 1995 en geen glossarium bevat, de concepten die in het BBP worden gebruikt, verwijzen naar die van het regelgevende gedeelte van het GewOP van 1995. Zo omvat het begrip huisvesting dus ook hotels.





GBP- Kaart met bodembestemmingen

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



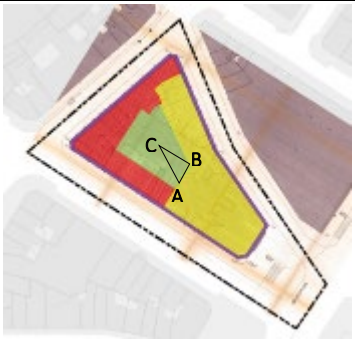
Kaart met bestemmingen van het BBP en het GBP

	BBP	GBP
Hoofdbestemmingen	Huisvesting en hotel (niet op de benedenverdiepingen)	Huisvesting, faciliteiten, kantoren, productie-activiteiten
Huisvesting	Geen limiet	Geen limiet
Voorzieningen	Opgelegd op benedenverdiepingen zonder oppervlaktelimiet (+ handel toegestaan op tussenverdiepingen en kelderverdiepingen). Faciliteiten mogelijk in een speciale ruimte boven de parking.	Max. 1500 m² onder voorbehoud van het algemene voorschrift 0.7
Handelzaken		Handelszaken op de benedenverdiepingen: prioritair Handelszaken op de bovenverdiepingen: met SRO Max 1000 m² per project en per gebouw of 2500 m² met SRO > 2500 m² met BBP, SRO en onder voorwaarden
Productieve activiteiten	Niet expliciet toegestaan	Max. 1500 m² per gebouw > 1500 m² onder voorwaarden
Kantoor	Niet expliciet toegestaan	Max. 1500 m² per gebouw > 1500 m² en < 3500 m² als BBP
Hotel	Toegestaan, behalve in woonzone. Oppervlakte beperkt tot 60% van de benedenverdieping en gevelontwikkeling beperkt tot 40%	Max. 80 kamers > 80 kamers en < 150 kamers met SRO > 150 kamers met BBP

Twee gevallen kunnen zich voordoen:

1) Het BBP specificeert het GBP en voldoet eraan: in dit geval voldoen de voorschriften van het BBP aan het GBP en als ze nog steeds aan de huidige stedenbouwkundige doelstellingen voldoen, vormen ze een uitdaging voor het BBP;

2) Het BBP is permissiever dan het GBP, en in die zin is het in strijd met het GBP: in dit geval heeft de goedkeuring van het GBP impliciet geleid tot de opheffing van de relevante bepalingen van het BBP.

Zone voor hoofdgebouwen	
BBP	**GBP**
	
Zone bestemd voor huisvesting (rood) :	
- *Deze zone wordt prioritair voor **één- of meergezinshuisvesting** bestemd met nadmkkelijke uitsluiting [...] van iedere vorm van huisvesting die door zijn aard geen vast verblijf toelaat van minstens zes maanden.* - *In deze zone moet op de benedenverdieping een **lint van animatie en handel** worden gevestigd [...]* - *De **hoofdgebouwen en hun gevels moeten behouden blijven** en een volledige of gedeeltelijke reconstructie met een aanzienlijke verandering van het volume is*	***Sterk gemengde gebieden*** *Die gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten.* *(beperkte m² voor andere functies dan huisvesting)* ***Algemeen voorschrift 0.12*** *De volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of van de bestemming van een woning, evenals de afbraak van een woning kunnen slechts toegelaten worden [...]in een sterk gemengd gebied, [...]nadat de*

niet toegestaan. Het niveau van de verdiepingen blijft behouden op hun huidige plaats.	*handelingen en werken zullen onderworpen zijn aan de speciale regelen van openbaarmaking en onder een van de volgende voorwaarden: : […] op dezelfde plaats […] minstens dezelfde oppervlakte aan woongelegenheid behouden […]* ***Het lint voor handelskernen*** - Benedenverdiepingen prioritair bestemd voor handel - m² handel beperkt - alleen benedenverdieping(1e verdieping onder voorwaarden en SRO) ***GCHEWS (Gebieden van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing)*** *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*
<u>Zone bestemd voor hotelactiviteiten (geel)</u>	
- *Deze zone is prioritair* ***bestemd voor activiteiten zoals hotels****, herbergen, motels, pensions, appart-.hotels, flathotels De huisvestingsbestemming zoals bepaald onder art. 1.1.1 kan echter zonder enige beperking worden toegepast* - *De op het plan door de letters ABC aangeduide zone wordt onderworpen aan de voorschriften van de zone met bijzondere bestemming.* - *In deze zone moet op de benedenverdieping een* ***lint van animatie en handel*** *worden gevestigd […]* - Deze zone omvat: o Een zone van gebouwen waarvan de **gevels behouden moeten blijven** of gerestaureerd moeten worden o Een zone van gebouwen waarvan de gevels gereconstrueerd moeten worden in een **harmoniserende stijl**	***Sterk gemengde gebieden*** *Voorschrift 4.3 : Die gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen voor zover die niet meer dan 80 kamers bevatten. Die capaciteit kan op 150 kamers worden gebracht na SRO.* ***Het lint voor handelskernen*** - Benedenverdiepingen prioritair bestemd voor handel - m² handel beperkt - alleen benedenverdieping(1e verdieping onder voorwaarden en SRO) ***GCHEWS***
<u>Zone met bijzondere bestemming (groen) :</u>	
Deze zone wordt vooral bestemd voor de aanleg van een **parking** ten behoeve van de bewoners van het binnenhuizenblok en de klanten van de hoteluitbatingen, waarvan de dakbedekking hetzij	***Sterk gemengde gebieden*** *Die gebieden zijn bestemd voor huisvesting, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten.*

wordt aangelegd onder de vorm van een groene binnenruimte, hetzij wordt bestemd voor sociaal-culturele **activiteiten**, sportieve en/of vrijetijdsbestedings-activiteiten, of bijhorende hotelactiviteiten, zoals congressen, conferenties, ontvangsten, seminaries, restaurants, met de namelijk uitsluiting van zuivere handelsactiviteiten. In geval van verwezenlijking van deze bestemmingen, moet het dak van de gebouwen worden bedekt met een **vergroende bekleding**, om aldus het uitzicht en de woonkwaliteiten te verbeteren van de gebouwen gelegen rondom het huizenblok.	(beperkte m² voor andere functies dan huisvesting) **Voorschrift 0.6 :** *In alle gebieden verbeteren de handelingen en werken, bij voorrang, **de groene**, en nadien de minerale, esthetische en landschaps**kwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken** en bevorderen zij er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond.*

IMPACT op de bestemmingen

Op niveau van het blok respecteert het BBP de bestemming van het GBP (hoge mix), maar het is specifieker:

- in die zin dat het een onderscheid maakt tussen bestemmingszones binnen het blok (prioritaire zone voor de bestemming 'hotelactiviteit', prioritaire zone voor de bestemming 'wonen', parkeerzone - waarboven andere aanvullende bestemmingen (sociaal-culturele activiteiten, gerelateerd aan het hotel, enz.) kunnen plaatsvinden;
- in die zin dat het een lint van animatie en handel op de benedenverdiepingen oplegt en een aparte bestemming vraagt van die op de bovenste verdiepingen;

In de woonzone is het BBP specifieker dan het GBP, in die zin dat het in deze zone geen hotels (of soortgelijke), noch kantoren of productieactiviteiten toestaat.

In de zone bestemd voor hotelactiviteiten is het BBP specifieker in die zin dat het de oppervlakte op de benedenverdieping beperkt en de ontwikkeling van de gevel beperkt. Het BBP is specifieker in die zin dat het in deze zone geen kantoren noch productieactiviteiten toestaat. Het BBP activeert een mogelijkheid die het GBP biedt doordat het meer dan 150 kamers toestaat.

In de zone met specifieke bestemming is het BBP specifieker in die zin dat het in deze zone geen zuiver commerciële activiteiten, noch kantoren, noch productieactiviteiten toestaat.

In tegenstelling tot het GBP beperkt het BBP niet de oppervlakten voor animatie en handel.

⇨ Het BBP preciseert het GBP doordat het de zones voor respectievelijk woningen en hotels lokaliseert. De opheffing van het BBP zal deze verduidelijking wegnemen, maar de voorschriften van het GBP verhinderen deze bestemmingen binnen het blok niet.

De opheffing van het BBP maakt het dus mogelijk om een hotelactiviteit op te zetten in andere delen van het huizenblok, maar beperkt ook het aantal hotelkamers tot 150 per vestiging. Hierdoor zal de opheffing een beperking vormen voor de ontwikkeling van het bestaande hotel, dat momenteel 240 kamers telt.

Ondanks de opheffing van het BBP zal het GBP, via het algemene voorschrift 0.12. en de beperking van de andere bestemmingen, het mogelijk maken om de bestaande woningen te vrijwaren. Er moet ook worden opgemerkt dat het BBP zich in een gebied bevindt waar de woonfunctie in het GOP met voorrang wordt opgewaardeerd, wat ook gunstig is voor het behoud van woningen.

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om nieuwe functies te ontwikkelen die zijn toegestaan door het GBP (met name kantoren en productieactiviteiten), met inachtneming van de beperkte maximale oppervlakten voor andere bestemmingen dan huisvesting.

Het einde van de verplichting om de benedenverdiepingen te animeren zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdieping. Het lint voor handelskern zoals voorzien in het GBP, maakt de installatie van handelszaken op de benedenverdieping echter prioritair.

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.

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 van de secundaire bestemmingen).

IMPACT op de kwaliteiten van het gebouw

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 zullen de voorschriften van het GBP het mogelijk maken om de culturele, historische, esthetische of verfraaiende kwaliteiten (GCHEWS) te behouden, 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 onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden (woonzone), en de andere gebouwen zal niet langer van toepassing zijn. De te handhaven zone voor gebouwen zal ook niet langer van toepassing zijn. Als gevolg hiervan is het behoud van het volume en de vloerniveaus niet langer vereist in de zone die is bestemd voor huisvesting. Het behoud van de gevels is ook niet langer vereist. Het behoud van het monumentale ensemble met fontein (zie 5.4.3) zal niet langer schriftelijk worden opgelegd door het BBP.

Opgemerkt moet worden dat geen enkel gebouw binnen de perimeter geklasseerd is. De specifieke voorschriften van het BBP met betrekking tot het behoud beantwoorden nochtans aan de huidige strategische doelstellingen (regionale doelstellingen voor het behoud van culturele en historische kwaliteiten (GCHEWS van het GBP en het BWRO: doelstellingen en titel V), regionale doelstellingen voor circulaire energie en het be.circulaire programma) en vormen dus een uitdaging van het BBP.

Naast de wettelijke situatie zijn de volgende factoren bevorderlijk voor het behoud van dit erfgoed (zie details in punten 4.3 en 5.4.3):

- De beschermde locatie van de Beurs strekt zich uit over het hele Beursplein en bestrijkt dus een deel van de perimeter van het BBP, inclusief het monumentale ensemble met fontein (zie 5.4.3). Deze geklasseerde site maakt deel uit van de Unesco-beschermingszone. Alle werkzaamheden die op deze locaties worden uitgevoerd, moeten hun goed behoud garanderen en zijn daarom onderworpen aan voorafgaande toestemming. Alle stedenbouwkundige vergunningen ('unieke vergunningen') worden er behandeld en afgegeven door de gemachtigde ambtenaar Erfgoed (het Gewest), en niet door de gemeente. De KCML brengt advies over dit type aanvragen uit. Zij kan eventueel behoudsvoorwaarden opleggen.
- Alle gebouwen waarvan de gevels behouden moeten blijven volgens het BBP, worden opgenomen in de inventaris Irismonument. De vergunningsaanvragen die hierop betrekking hebben, moeten voor advies worden voorgelegd aan de overlegcommissie;

- De gebouwen op de hoek van Ortsstraat nr. 19 /Visverkopersstraat nr. 22 vallen onder de beschermingszone van de Jazz Club 'l'Archiduc' en de beschermingszone van **het geheel "Taverne Falstaff en geheel van opbrengsthuizen',** omvat het monumentale complex met fontein op de hoek van Ortsstraat/Beursplein. Een beschermde zone heeft tot doel het uitzicht naar en van een monumentaal onroerend goed te beschermen. De vergunningaanvragen zijn onderworpen aan speciale bekendmakingsmaatregelen en het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

SRO: Speciale Regels van Openbaarmaking

Zone voor wegen	
BBP	**GBP**
	
Deze zone laat aan de oppervlakte of in de ondergrond de aanleg toe voor openbaar en privaat vervoer en verplaatsing. Voor het gedeelte dat valt onder beschermde site zijn de reglementaire beschikkingen van toepassing. De eventuele aanleg van de zone voor wegen moet aldus geschieden dat de gemakkelijke en veilige verplaatsing van voetgangers en fietsers verzekerd blijft, met aanleg van stalplaatsen voor tweewielers en voornamelijk zorgdragend voor het **landschapskarakter**, om aldus de indruk te wekken van een continuïteit van de beplantingen. **Het monument met fontein**, gelegen aan het Beursplein, hoek Auguste Ortsstraat, moet behouden blijven.	**Structurerende ruimten** Handelingen en werken die een wijziging tot gevolg hebben van de bestaande feitelijke toestand van die ruimten en van hun naaste omgeving, zichtbaar vanaf de voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de **kwaliteit van het stedelijk landschap**. Bovendien moeten de structurerende ruimten **met bomen** op een continue en regelmatige wijze worden **beplant**. **GCHEWS**

IMPACT

- In geval van opheffing van het BBP neemt het GBP het landschappelijke aspect en het aspect van permanente vergroening over. Aspecten met betrekking tot de actieve vervoersmodi komen niet aan bod, maar deze kwesties worden elders in de visie van het Gewest ruimschoots behandeld (GoodMove-plan, inrichting van voetgangersgebied).
- In geval van opheffing van het BBP kan het GBP niet garanderen dat het monument Orts met fontein behouden blijft. De voorschriften van het GBP maken het echter mogelijk om het behoud van de culturele, historische, esthetische of verfraaiende kwaliteiten (GCHEWS) aan te moedigen. De aanwezigheid van de GCHEWS, de geklasseerde site van de Beurs, en de beschermingszones Unesco, Falstaff en L'Archiduc (zie 4.2 en 5.4.3) zullen sterk bijdragen tot het behoud van dit ensemble.

Kaart van de toelaatbare kantoorsaldi (KaTK's):
De 'kaart van de toegestane kantoorsaldi' geeft concreet vorm aan het algemene voorschrift 0.14 van het GBP en is met name van toepassing op de woonzone. De perimeter van het BBP bevindt zich in de maas BRU-01. In de zone voor gemengd gebruik is het saldo negatief met - 33.4728 m². In geval van opheffing van het BBP zou het in deze zone onmogelijk moeten zijn om vergunningen af te geven voor de bouw van extra kantoren ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Door de opheffing van het BBP kan de hotelactiviteit zich overal in het huizenblok vestigen, er zal geen specifieke zone meer zijn. De toepassing van het GBP beperkt het aantal kamers per vestiging echter tot 150. Voor het bestaande hotel, dat momenteel 240 kamers telt, zal dit een beperking op een toekomstige ontwikkeling vormen.

Ondanks de opheffing van het BBP zal het GBP, via het algemene voorschrift 0.12. en de beperking van de andere bestemmingen, het mogelijk maken om de bestaande woningen ietwat te vrijwaren. Het GBP maakt echter een grotere mix van bestemmingen mogelijk door kantoren en productieactiviteiten toe te staan, terwijl de maximale oppervlakten van de andere bestemmingen dan huisvesting worden beperkt. Er moet echter worden opgemerkt dat kantoorruimte momenteel sterk wordt beperkt via het voorschrift 0.14 van het GBP (KATKS), met een negatief saldo van de toelaatbare kantoren. Er moet ook worden opgemerkt dat het BBP zich in een gebied bevindt waar de woonfunctie in het GOP met voorrang wordt opgewaardeerd, wat ook gunstig is voor het behoud van woningen.

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

In geval van opheffing van het BBP zal de GCHEWS waartoe de perimeter behoort, het behoud van de culturele, historische, esthetische of verfraaiingskwaliteiten beogen, maar de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen - en die de GCHEWS preciseren - zullen niet langer door het BBP worden geregeld. Meer specifiek:

- Het onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden, en de andere gebouwen zal niet langer van toepassing zijn. Het volledige behoud van de hoofdgebouwen in woonzone zal ook niet langer van toepassing zijn. We merken evenwel op dat volgens de bepalingen van het BWRO (art. 207) elk project waarvoor een bouwvergunning, verkavelingsvergunning of stedenbouwkundig certificaat nodig is en dat betrekking heeft op de 8 gebouwen die zijn ingeschreven in de inventaris Irismonument, onderworpen is en zal blijven aan het advies van de overlegcommissie en zelfs van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als de commissie daarom vraagt. Er moet ook worden opgemerkt dat de gebouwen op de hoek van Ortsstraat nr. 19 en de Visverkopersstraat nr. 22 deel uitmaken van de beschermingszone 'Monument Jazz Club l'Archiduc'.De vergunningaanvragen zijn onderworpen aan speciale bekendmakingsmaatregelen en het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen.

- Het behoud van het monumentale ensemble Orts met fontein (zie 5.4.3) zou buiten het BBP gegarandeerd moeten worden, aangezien het deel uitmaakt van de geklasseerde site van de Beurs en de Unesco-beschermingsperimeter van de Grote Markt.

Het einde van de verplichting om de benedenverdiepingen te animeren zou een impact kunnen hebben op de commerciële activering van de benedenverdieping, maar die zou overigens aangemoedigd kunnen worden met het lint voor handelskern van het GBP.

4.2 De Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)

Hoofdgebouwen		
	Voorshriften BBP	GSV
Plaatsing	Op de rooilijn voor de gebouwen op de benedenverdieping	Op de rooilijn of volgens de voorgevel van het gebouw dat, in feite, op de rooilijn is.
Profiel	Maximale hoogte 9 m in zone met specifieke bestemming. B+5+D in het deel waarvan de gevels gereconstrueerd moeten worden in harmoniserende stijl (Devaux nrs. 4 tot 20). **Behoud** van de bestaande bouwhoogten overal elders, d.w.z.: - B+5+D in de hotelzone - B+4+D in de woonzone, met uitzondering van de hoek Orts-Visverkopersstraat, waar het stijgt naar B+6+D, maar met lagere verdiepingshoogten en dus dezelfde hoogte als de aangrenzende B+4+D's In tegenstelling tot woonzone mogen de daken in zone met hotelbestemming 2 verdiepingen hoog zijn (op voorwaarde, in zone met te behouden gevels, dat deze verhoging niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte)	De GSV legt op algemene wijze bouwhoogtes op die vergelijkbaar zijn met die van de aangrenzende gebouwen. Binnen de perimeter en de gebouwen aan de rand van het BBP zijn de bouwhoogten in het algemeen vergelijkbaar, namelijk meestal B+4+D, met af en toe B+2+D, B+6+D en B+7+D. Als gevolg hiervan zal de opheffing van het BBP niet leiden tot een significante toename van de bouwhoogten. Er moet echter worden opgemerkt dat de zone met specifieke bestemming (waar de hoogte beperkt is tot 9 m door het BBP) zijn bouwhoogte zou kunnen zien stijgen, want de GSV laat op deze plaats toe dat er dieper wordt gebouwd, gezien de diepte van het perceel.
Diepte	Over het geheel genomen vullen de gebouwen de bestemmingszones volledig op. In zone met woonbestemming moeten de hoofdgebouwen **behouden blijven en** is een volledige of gedeeltelijke reconstructie met een aanzienlijke verandering van het volume niet toegestaan. De gebouwen die ontworpen zijn voor verticale circulatie kunnen worden toegestaan, eventueel in de zone met specifieke bestemming.	De GSV regelt de diepte van de gebouwen ten opzichte van die van naburige gebouwen, zonder ¾ van de lengte van het perceel te overschrijden. In de woonzone impliceert de toepassing van de GSV bouwdiepten die vergelijkbaar zijn met diegene die door het BBP worden toegestaan (omdat de huidige percelen niet diep zijn). Het BBP biedt echter een meer gedetailleerd kader voor de diepten, want het vereist dat de bestaande volumes in deze zone behouden blijven. In de andere zones (hotelbestemming en privégebruik) beperkt de GSV de diepte van de gebouwen meer dan het BBP. Op het niveau van het blok beperkt de GSV de diepten meer dan het BBP.

Hoogte van de lokalen	Plafondhoogte van de bewoonbare lokalen van minimaal 2,60 m en minimaal 2,40 m voor de niveaus onder dak. In zone met woonbestemming blijft het niveau van de verdiepingen **behouden** op hun huidige plaats.	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) Het BBP is vooral restrictief in zone met woonbestemming, omdat het gericht is op het behoud van het bestaande gebouwenbestand.
Behoud en architectur ale compositie	In zone met woonbestemming moeten de hoofdgebouwen **behouden blijven en** is een volledige of gedeeltelijke reconstructie met een aanzienlijke verandering van het volume niet toegestaan. Het niveau van de verdiepingen blijft behouden op hun huidige plaats. Het BBP maakt onderscheid tussen 2 gevelzones: - **te behouden** en/of te restaureren, - te reconstrueren volgens een harmoniserende stijl, waarbij de architecturale compositie gereglementeerd is (samenspel van vaste en holle vlakken, verticaliteit, horizontale lagen (sokkel), respect voor het stadsweefsel, gevelmaterialen vergelijkbaar met die van de **te behouden** gevels) Het BBP bevat bepalingen betreffende de benedenverdiepingen: - In de zone met bestemming voor wonen en hotels komt geen enkele blinde gevel, geen enkele opslagruimte, … - Toegang tot de woningen vanaf de straat ondanks de handelszaken op de benedenverdieping, - Lokalen voor fietsenstalling en vuilnisbakken voor de woongebouwen, - Vrijwaring van de bestaande architecturale samenhang (ritme van traveeën, materialen die identiek zijn aan de bestaande, enz.) Het BBP bevat bepalingen die het mogelijk maken om een blinde gevel boven de kroonlijst te doorboren en bepalingen over de behandeling van zichtbare steunmuren.	De GSV bevat geen maatregelen betreffende het behoud (te behouden gebouwen en gevels, materialen). De GSV regelt niet de architecturale compositie (gevels die moeten worden gereconstrueerd in een harmoniserende stijl en benedenverdieping). Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten. De GSV geeft aan: - dat de blinde benedenverdiepingen verboden zijn (art. 9). - dat een gescheiden toegang tot de verdiepingen van het woongebouw verplicht is, indien een andere activiteit wordt uitgeoefend op de benedenverdieping - De verplichting voor de woningen om een ruimte te voorzien voor fietsen/kinderwagens/… en een ruimte voor het opbergen van huishoudelijk afval
Daken	In woonzone legt het BBP op dat dakvolumes **behouden moeten blijven** . Het legt een verbindende bouwhoogte op de hoek van de Visverkopersstraat/Devauxstraat. In zone met specifieke bestemming legt het BBP een **vergroend** dak op. In zone met hotelbestemming kunnen de daken 2 verdiepingen hoog zijn (op voorwaarde, in zone met te behouden gevels, dat deze verhoging niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte).	De GSV voorziet geen enkele verplichting met betrekking tot het type dak, maar bepaalt dat het profiel moet worden afgestemd op het profiel van de aangrenzende gebouwen. Aangezien de zone grotendeels bebouwd is, zal dit een kader bieden voor de toekomstige projecten. De GSV eist dat niet-toegankelijke platte daken van meer dan 100 m² **vergroend** worden.
Parkeerpla atsen	Maximaal 60 plaatsen in zone met specifieke bestemming	De GSV vereist minimaal 1 parkeerplaats per woning en maximaal 2.

IMPACT

De opheffing van het BBP zal geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de inplantingen en de bouwhoogtes. Het hele blok is bebouwd en er is een goede mate van uniformiteit wat betreft de bouwhoogten. Het voorschrift betreffende de vergroening van het dak wordt behartigd door de GSV.

De architecturale en esthetische vereisten zullen immers niet onder de GSV vallen. Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

De voorschriften met betrekking tot het behoud van bestaande gebouwen (onderhoud van de volumes, bouwhoogten, gevels, materialen, enz.) worden niet ten laste genomen door de GSV en vormen een uitdaging voor de opheffing. In geval van opheffing van het BBP kan de GSV ook het behoud van het monumentale ensemble 'Orts' met fontein niet langer garanderen (zie 5.4.3). Er moet echter worden opgemerkt dat de erfgoedaspecten met name aan bod zullen komen door de inschrijving in de inventaris Irismonument van gebouwen waarvan de gevels in het BBP behouden moeten blijven, door de dekking van de perimeter in GCHEWS (zie punten 4.1, 4.3 en 5.4.3), door de geklasseerde site van de Beurs die zich uitstrekt over het hele Beursplein en in het bijzonder over het Monument Orts, door de aanwezigheid van de Unesco-beschermingszone die zich ook uitstrekt over het Beursplein, door de beschermingszone 'Falstaff Tavern et immeubles de rapport' die het monumentale ensemble met fontein omvat, en door de dekking van de hoek Orts-Visverkoperrstraat door de beschermingszone 'Monument Jazz Club l'Archiduc'.

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om actuelere parkeernormen toe te passen.

Zone voor wegen	
BBP	**GBP**
De wegenzone staat boven- of ondergrondse ontwikkeling toe voor verkeer en vervoer, openbaar en privé. Voor het deel dat is opgenomen als geklasseerde site, zijn de relevante wettelijke bepalingen van toepassing. De eventuele inrichtingen van de wegenzone moet zorgen voor een goede **doorstroming van voetgangers en fietsers**, door ruimte te creëren voor de 'tweewielers' en bijzondere aandacht te besteden aan de **landschapsarchitectuur**, zodat de indruk wordt gewekt dat er continuïteit in **de vergroening** is. Het **monumentale ensemble met fontein** op de hoek van het Beursplein en de Auguste Ortsstraat (zie 5.4.3) moet behouden blijven. Bij de aanleg van wegen moet het **straatmeubilair** van hoge kwaliteit zijn en in harmonie met de site. De **trottoirs** worden gemaakt van edele of natuurlijke materialen, in harmonie met het omliggende erfgoed en binnen een homogeen kader.	De GSV omvat onder meer de volgende ontwikkelingsdoelstellingen: - Rekening houden met de stedenbouwkundige kenmerken van de wijk bij de inrichting van de wegen, inclusief de **beplantingen**, de verlichting en het **straatmeubilair**. Deze inrichting draagt bij tot de verfraaiing van de stad, vooral wanneer ze zich in een **structurerend ruimte** of een **gebied van cultureel, historisch, esthetisch of verfraaiend belang** bevindt - Comfort, gemak en continuïteit voor de **voetgangers**, mensen met beperkte mobiliteit en lichte **tweewielers** .

IMPACT

In geval van opheffing van het BBP zal de GSV bepaalde aspecten voor haar rekening nemen (landschapsinrichting, beplantingen, straatmeubilair, comfort voor voetgangers en fietsers). Aspecten met betrekking tot de actieve vervoersmodi zullen ook in grote mate worden meegenomen in de visie van het Gewest (GoodMove-plan, ontwikkeling van voetgangerszones). Het gebruik van edele materialen voor de trottoirs wordt niet langer voorgeschreven door het BBP, maar zal worden toegepast op het Beursplein, dat geklasseerd is. Bovendien voorziet de ontwikkeling van Brucity het gebruik van natuursteen voor de trottoirs in de Visverkopersstraat, en de trottoirs zijn recentelijk aangelegd in blauwe hardsteen.

In geval van opheffing van het BBP kan de GSV ook het behoud van het monumentale ensemble met fontein niet garanderen (zie 5.4.3). We merken op dat de GSV de stad wil verfraaien, vooral in de GCHEWS. Verder zullen de erfgoedaspecten ook aan bod komen door de inschrijving in de inventaris Irismonument van gebouwen waarvan de gevels in het BBP behouden moeten blijven, door de dekking van de perimeter in GCHEWS (zie punten 4.1, 4.3 en 5.4.3), door de geklasseerde site van de Beurs die zich uitstrekt over het hele Beursplein en in het bijzonder over het Monument Orts, door de aanwezigheid van de Unesco-beschermingszone die zich ook uitstrekt over het Beursplein, door de beschermingszone 'Falstaff Tavern et immeubles de rapport' die het monumentale ensemble met fontein omvat, en door de dekking van de hoek Orts-Visverkoperrstraat door de beschermingszone 'Monument Jazz Club l'Archiduc'.

Conclusie

De opheffing van het BBP zal geen significante gevolgen hebben voor de inplantingen en bouwhoogten, aangezien de vergunningsaanvragen door de GSV worden behandeld en gezien de aard van de bebouwing van het blok.

Opgemerkt moet worden dat de voorschriften met betrekking tot het behoud van de bestaande gebouwen niet onder de GSV vallen, evenmin als de voorschriften met betrekking tot het behoud van het monument Orts met fontein. De aanwezigheid van de GCHEWS, de geklasseerde site van de Beurs die zich uitstrekt over het hele Beursplein - inclusief het Monument Orts, de Unesco-beschermingszone die zich ook uitstrekt over het Beursplein, de inschrijving in de inventaris Irismonument van de gebouwen waarvan de gevel behouden moet blijven in het BBP, de beschermingszone van het ensemble 'Falstaff et immeubles de rapport' dat het monument Orts met fontein omvat, en de beschermingszone 'Monument Jazz Club l'Archiduc', die de hoek Ortsstraat/Visverkopersstraat bestrijkt, zullen evenwel bijdragen tot de bescherming van de erfgoedelementen.

De architecturale en esthetische voorschriften zullen immers niet meer onder de GSV vallen. Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

Wat de wegen betreft, zal de GSV bepaalde aspecten voor haar rekening nemen (landschapsinrichting, beplantingen, straatmeubilair, comfort voor voetgangers en fietsers), maar niet de esthetische aspecten. Er wordt echter veel aandacht besteed aan de wegen van de perimeter als onderdeel van verschillende projecten: voetgangersgebied in het centrum, renovatie van de omgeving van de Beurs, herinrichting van de Visverkopersstraat (omgeving Brucity), die allemaal het gebruik van hoogwaardige materialen voor de trottoirs integreren.

4.3 GEKLASSEERDE EN BESCHERMDE EIGENDOMMEN

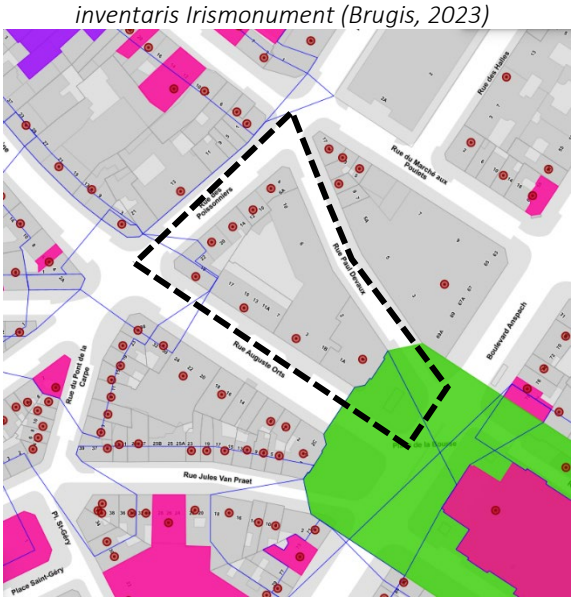
Zoals te zien is op de kaart hieronder (links), er zijn geen geklasseerde gebouwen binnen de perimeter van het BBP.

Er moet evenwel worden opgemerkt dat de perimeter van het BBP een deel van de **geklasseerde site** van de Beurs omvat -die in Unesco-beschermingszone gelegen is-, die het monumentale ensemble met de fontein "Monument Auguste Orts" uit 1890 omvat.

Daarnaast beslaan de **beschermingszones** van 3 geklasseerde gebouwen (monument "Jazz Club l'Archiduc', residentie "Saint-Géry", en geheel "Taverne Falstaff en geheel van opbrengsthuizen" ook een deel van de perimeter.

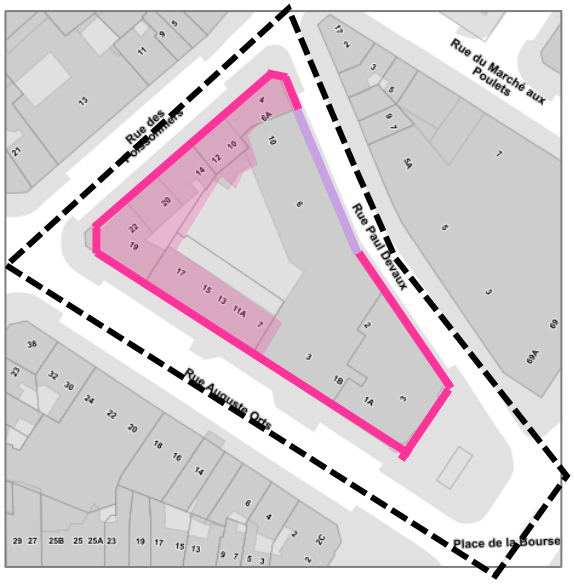
Acht gebouwen van Het BBP zijn ook opgenomen in **de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument**.

Monumenten en geklasseerde sites, beschermingszones en gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument (Brugis, 2023)



Geklasseerde site van de Beurs
Geklasseerde monumenten
Geklasseerde geheel
Beschermingszones
Gebouwen opgenomen in de inventaris Irismonument
Perimeter BBP

BBP : Bepalingen voor het behoud van erfgoed



Zone bestemd voor huisvesting (behoud van de gebouwen)
Te behouden en/of te restaureren gevels
In een harmoniserende stijl te herbouwen gevels
Perimeter van het BBP

Het **BBP** bevat, zoals te zien is op de kaart hierboven (rechts), voorschriften met betrekking tot het behoud van de hoofdgebouwen in de Visverkopersstraat en de Ortsstraat nrs. 7 tot 19 : "*art. 2.1.2.1. **Zone bestemd voor huisvesting**: (…) geen enkele globale of gedeeltelijke wederopbouw die een belangrijke wijziging zou met zich meebrengen van de volumetrie is toegelaten. Het peil van de vloeren wordt (…) behouden. Het dakvolume moet behouden blijven. (…) Aanpassingen kunnen echter worden -aan de huidige behoeften- uitgevoerd (…)*".

Het bevat ook voorschriften met betrekking tot het behoud van de gevels in de Visverkopers-, Orts-, en Devauxstraat nrs 2 en 4 :"*art. 2.2.1.a. **Te behouden en/of te restaureren gevels**: (…) De gevels moeten behouden blijven en/of gerestaureerd worden (…)*".

Voor de andere gevels, gelegen Paul Devauxstraat nrs. 6, 8 en 10, voorschrift het BBP esthetische bepalingen (*art. 2.2.1.b. **De in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels***): samenspel van vaste en holle vlakken, verticaliteit, horizontale lagen (sokkel), respect voor het stadsweefsel, gevelmaterialen.

In geval van opheffing zullen dus de specifieke voorwaarden waaraan de aanvragen tot wijziging van de bestaande situatie zullen worden onderworpen, en die de GCHEWS preciseren, niet langer door het BBP worden geregeld: niet het behoud van de hoofdgebouwen (volume van gebouwen en daken, vloerniveaus) gelegen in zone bestemd voor huisvesting, ook niet het onderscheid tussen gebouwen waarvan de gevels behouden moeten blijven of gerestaureerd moeten worden, en waarvan de gevels in een harmoniserende stijl herbouwd moeten worden.

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

IMPACT

Er moet echter worden opgemerkt dat de impact niet erg significant zal zijn op het vlak van bouwhoogtes (titel 4.2).

Inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument

Er moet echter opgemerkt worden dat alle gebouwen gelegen in "zone bestemd voor huisvesting" (behoud van de gebouwen), en alle gebouwen met "te behouden en/of restaureren gevels" worden in de inventaris Irismonument opgenomen, eerste niveau van erkenning zoals bepaald in het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO): elk project dat betrekking heeft op deze gebouwen is en blijft daarom onderworpen aan het advies van de overlegcommissie en zelfs van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen als de commissie daarom vraagt.



Te behouden volumetrie + te behouden/restaureren gevels





Te behouden/restaureren gevels

Beschermingszones

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor de gebouwen op de hoek Visverkopers/A. Orts, en Beursplein 3, 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.

Geklasseerde site

Er moet ook worden opgemerkt dat elke stedenbouwkundige vergunningen ('unieke vergunningen') met betrekking tot het monumentale ensemble met fontein "Monument Auguste Orts", gelegen in de geklasseerde site van de Beurs (foto rechtsonder), behandeld en afgegeven door de gemachtigde ambtenaar Erfgoed (het Gewest) wordt, en dat de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) een advies uitbrengt. KCML kan ook eventueel behoudsvoorwaarden opleggen.



Hoek Visverkopers/A. Orts



Beursplein 3 (Monument Auguste Orts)

GCHEWS



Omdat de GCHEWS de hele perimeter bedekt is ook elke vergunningaanvraag die een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar onderworpen aan het advies van de overlegcommissie. Dit is ook het geval voor de gebouwen die niet in de inventaris zijn opgenomen (P. Devauxstraat 4-10, met " *in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels*" -foto hiernaast), waarvoor de “Cel Historisch erfgoed van de Stad Brussel” (CHE) is

van mening[1] dat, in geval van opheffing van het BBP, de uitvoering van aanvullende beschermende maatregelen, in het bijzonder de opname in de inventaris, niet nodig zou zijn.

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

Conclusie

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

4.4 VERKAVELINGSVERGUNNINGEN

Er is geen enkele verkavelingsvergunning opgenomen binnen de perimeter.

4.5 ROOILIJNEN

De rooilijnen van het BBP werden allemaal verordend bij Koninklijk Besluit op 05/09/1877.



CityGIS rooilijnplan

4.6 ANDERE RECHTSELEMENTEN

De perimeter van het BBP bevat geen erfdienstbaarheid, noch een niet-gebruikt goed.

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

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

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

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

Met de totale opheffing van het BBP 'Orts-Devaux' 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, het GOP, of op termijn ook het GemPDO (in ontwikkeling), zullen op hun beurt de strategische ontwikkelingsprincipes bepalen. Elk project moet dan beantwoorden aan het begrip ‘goede indeling van de plaatsen’.

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

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

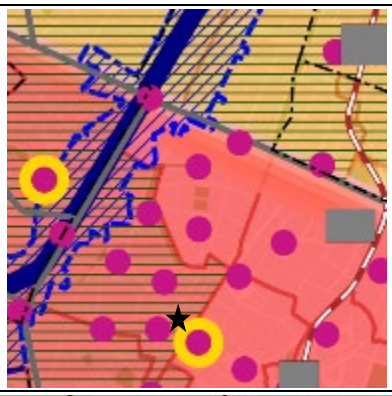
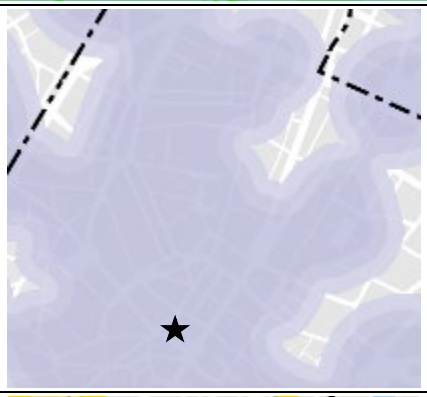
Er bestaan verschillende stedenbouwkundige instrumenten die de materie op het vlak van stedenbouwkunde en de indeling van het grondgebied regelen en kaderen. Deze instrumenten zijn opgesteld op twee niveaus, namelijk op gewestelijk en op gemeentelijk niveau. Vanuit hiërarchisch oogpunt zijn de inrichtingsplannen die voorafgaan aan het BBP de volgende: de ontwikkelingsplannen (GPDO en GemOP of GemPDO) en de bestemmingsplannen (GBP).

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 en het GOP of GemOP (die momenteel worden herwerkt) respecteren. De opheffing van het BBP zal dus geen gevolgen hebben voor deze plannen.

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

5.2.1 Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO)

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

	**Ruimtelijke ruggengraat en visie voor Brussel** - in "*Hyperstadscentrum*“ (rood) - binnen de sociaaleconomisch zwakke ruimte (groen gearceerd). - tussen een wijkcentrum (paarse stip) en een interwijkcentrum (geel omcirkelde paarse stip).
	**Groen en blauw netwerk** - In de prioritaire zone voor begroening” (groene achtergrond). - De dichtstbijzijnde route voor 'versterking van de connectiviteit van het ecologische netwerk' (lichtgroene stippellijn) bevindt zich op ongeveer 300 m in vogelvlucht.
	**Openbare ruimte en stadsvernieuwing** - In een *bestaande lokale identiteitskern* (in paars), die het grootste deel van het stadscentrum bestrijkt.
	**Economische ontwikkeling** - In een “*Lint voor handelskernen*” (in lichtblauw). - De Anspachlaan en vervolgens de Adolphe Maxlaan is de as voor economische ontwikkeling (in geel) die het dichtst bij het BBP ligt.

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

- In het stadscentrum;
- In een prioritaire vergroeningszone;
- In een lokale identiteitskern;
- Binnen een zone van het lint voor handelskern.

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

5.2.2 Het Gewestelijk Ontwikkelingsplan (GBP)

Het BBP werd in 1998 goedgekeurd, ofwel drie jaar voordat het GBP in 2001 werd goedgekeurd. Sindsdien werd het GBP gedeeltelijk gewijzigd, om het hoofd te bieden aan de demografische groei en het gebrek aan schoolinfrastructuren en woningen. Dit gewijzigde plan, het demografisch GBP genoemd, werd goedgekeurd op 02/05/2013 en is van toepassing sinds 21/12/2013.

=> De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om de geldende regelgeving te verduidelijken door de impliciete opheffingen van het BBP te schrappen (geen beperking van drempels).

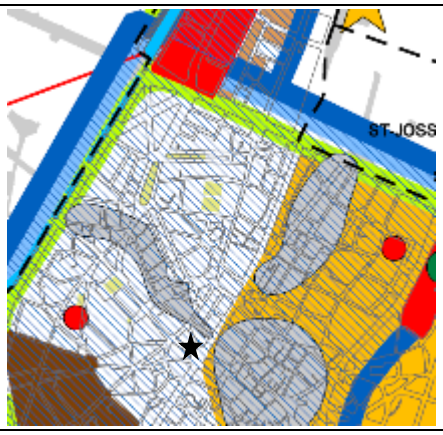
In het algemeen kunnen de uitdagingen van het BBP met betrekking tot de bestemmingen worden behartigd door de toepassing van het GBP, afgezien van de aanzienlijke bescherming van de zwakke woonfunctie. Ter herinnering, maatregel 0.12 van het GBP legt voorwaarden voor de wijziging van de bestemming van een woongebouw. Deze bescherming is minder goed geregeld in de sterk gemengde zone van het GBP dan in het BBP (zie gedetailleerde analyse hierboven).

5.2.3 Het Gemeentelijk Onrwikkelingsplan (GemOP)

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

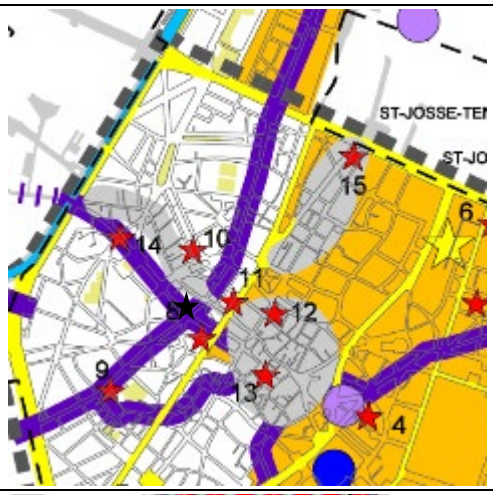
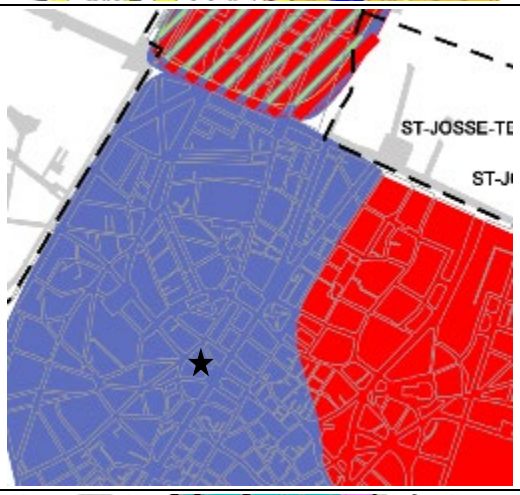
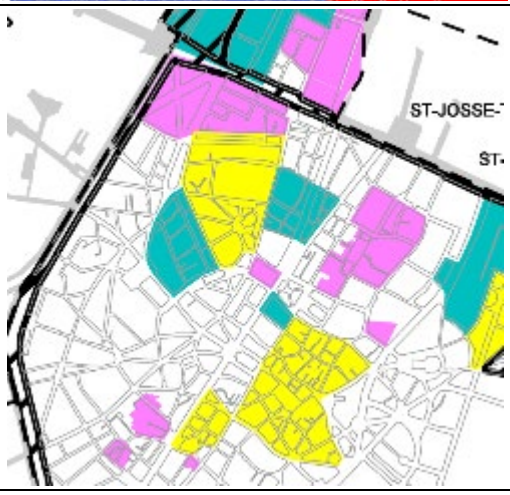
- een bewoonde, stabiele en solidaire stad;
- een stad als motor van geïntegreerde economische en toeristische ontwikkeling;
- een stad die voor iedereen toegankelijk is, volgens een betere verdeling van de ruimte;
- een groene, propere en duurzame stad;
- een mooie stad, die aangenaam is om in te wonen;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

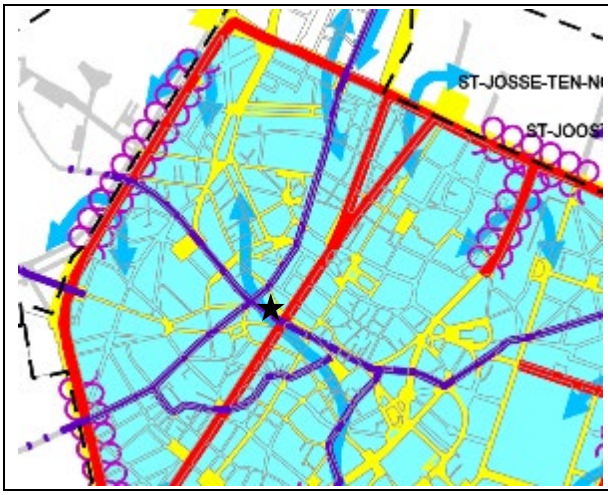
De belangrijkste kaarten van het GOP worden hieronder gepresenteerd om de gemeentelijke uitdagingen te identificeren die zijn gedefinieerd voor de perimeter van het BBP (alleen de kaarten met uitdagingen voor de perimeter worden gepresenteerd).



De woonfunctie herwaarderen

In de zone van "*prioritaire herwaardering van de woonfunctie* " (blauw gearceerd).

	**Een geïntegreerde economische ontwikkeling steunen** Langs een as met een "*steenweg logica (o.a. commerciële roeping)*" (in paars)
	**Woonbeleid** In een *"woning renovatiezone"»* (mauve)
	**Beleid van gemeentelijke planning** Het BBP ligt niet in een zone waarvoor een specifiek lokaal planningsbeleid geldt. 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).

	**Beleid op het vlak van openbare ruimte** Omgeven door structurerende voorrangswegen (rood) en met een logisch trottoir (paars). Het staat ook op de as van een verbinding die moet worden verbeterd of gecreëerd (blauwe pijl).

=> De opheffing van het BBP is niet in strijd de verschillende doelstellingen die zijn vastgelegd door het GemOP.

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

5.2.4 Conclusie

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

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

Het BBP (1998) heeft relatief weinig gedaan om het aspect duurzaamheid en milieu te integreren. Het bevat dan ook geen specifiek voorschrift ter zake. De opheffing ervan zal dan ook niet leiden tot het verdwijnen van milieuoverwegingen en zal geen gevolgen hebben voor de bevordering van duurzame ontwikkeling, aangezien de opgeheven bepalingen uitvoeriger worden behandeld in andere bestaande reglementen. De opheffing van het BBP druist trouwens geenszins in tegen de verschillende ecologische doelstellingen die we vandaag kennen. De site blijft onderworpen aan de verschillende geldende milieuwetgevingen die bedoeld zijn om de burgers en de natuur te beschermen door dwingende kwaliteitsnormen op te leggen.

5.4 Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

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

5.4.1 Methodologische inleiding tot thematische effectbeoordeling

De onderstaande effectbeoordeling is specifiek gericht op de vraagstukken in verband met de opheffing van het BBP. Deze uitdagingen zijn samengevat op de kaart hieronder:



Locatie van de belangrijkste uitdagingen van de opheffing van het BBP

Bestaand gebouw

1: Schrappen van de voorschriften gericht op het behoud van de gebouwde volumes en hun gevel

2: Schrappen van de voorschriften voor het behoud van de gevels

3: Schrappen van de voorschriften gericht op het behoud van het monumentale ensemble met fontein

4: Schrappen van de esthetische en architecturale voorschriften

5: Toename van gemengd gebruik (het hele blok)

6: Beperking van het aantal kamers per vestiging tot 150 (hele blok)

7: Afschaffing van de prioriteitszones voor huisvesting en het hotelverbod

Gebouwen opgenomen in de inventaris van het architecturaal erfgoed Irismonument

Wat de bestemmingen betreft: het GBP definieert geen zone waar de hotelactiviteiten verboden zijn en waar huisvesting prioritair is, het GBP staat meer bestemmingen toe (kantoren, productieactiviteiten), het GBP beperkt het aantal kamers per hotelvestiging tot 150.

Op het gebied van erfgoed maakt de opheffing van het BBP het mogelijk om de bestaande oude volumes, gevels en het monumentale ensemble met fontein - 'Orts monument' - niet te behouden (zie 5.4.3).

Opgemerkt moet worden dat de lichte toename van de hoogte van het woongedeelte (+1 verdieping) geen probleem lijkt te zijn voor de opheffing.

5.4.2 Op stedenbouwkundig niveau

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

→ *Op het niveau van de bestemmingen*

Het is van belang om op te merken dat de inhoud van het BBP 'Orts-Devaux' werd goedgekeurd voordat het GBP verschenen is. Het gevolg is dat de elementen van het BBP die afwijken van het momenteel van kracht zijnde Demografisch GBP, impliciet werden opgeheven (zie de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001 en de onderstaande analyse). In dit geval is het belangrijkste probleem het ontbreken van drempels voor de andere functies dan huisvesting.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de bepalingen van het GBP een kader bieden voor toekomstige vergunningsaanvragen, waarbij tegelijkertijd een iets grotere mix binnen de verschillende zones wordt toegestaan, met name door productieactiviteiten en kantoren toe te staan, maar ook door hotelactiviteiten toe te staan in de zone die voor woningen bestemd was. Deze mindere bescherming van de huisvesting kan een uitdaging zijn van de opheffing.

Omgekeerd zal het beperken van het aantal kamers per vestiging tot 150 een beperking vormen voor de bestaande vestiging.

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

→ *Op het niveau van de fysieke eigenschappen*

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

De opheffing van het BBP kan dus een invloed hebben op de toekomstige ontwikkeling van de wijk, in die zin dat de voorschriften van het BBP preciezer of specifieker zijn dan in de GSV, in het bijzonder in termen van behoud. De voorschriften voor **behoud van het gebouw en de gevels** vallen niet onder de GSV.

Hierbij dient opgemerkt dat de **architecturale en esthetische voorschriften** niet onder de GSV zullen vallen. Het concept van een goede ruimtelijke ordening blijft evenwel van toepassing bij het beoordelen van de architecturale kwaliteit van de projecten.

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

- de mogelijke verhoging met 1 verdieping voor de gebouwen op nr. 4 in de Visverkopersstraat en op nr. 9 in de Ortsstraat (hoogte van het aangrenzende gebouw hoger);
- de diepte van de aangrenzende gebouwen in de Devauxstraat nrs. 6 tot 10, zou plaatselijk kunnen worden vergroot, gezien de aanzienlijke diepte van het perceel, waardoor een verhoging van de bouwhoogte mogelijk wordt op een deel van de zone met specifieke bestemming, die momenteel beperkt is tot een hoogte van 9 m. De doorlaatbaarheid en de kwaliteit van de binnenblokken vormen niettemin een actueel probleem waarop de GSV theoretisch een beter antwoord biedt dan het BBP.
- Het tegenoverliggende gebouw aan de binnenkant van het blok - beschermd door het BBP - zou kunnen verdwijnen als het BBP wordt opgeheven, ten gunste van de aanleg van een open ruimte die het uitzicht zou verbeteren, met name op de lagere verdiepingen van de woningen. Hiervoor zou echter het bestaande gebouw aan de binnenkant van het blok moeten worden gesloopt, dat volgens het BBP niet langer behouden hoeft te blijven als het BBP wordt opgeheven.

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

5.4.3 Op het niveau van het erfgoed

Ter herinnering (titel 4.3 Geklasseerde en beschermde eigendommen), het BBP bevat voorschriften met betrekking tot het behoud van een deel van de gebouwen (art. 2.1.2.1. Zone bestemd voor huisvesting) en van het merendeel van de gevels (art. 2.2.1.a. Te behouden en/of te restaureren gevels), evenals het behoud van de oude eigenschappen in de expressie van de andere gevels (art. 2.2.1.b. De in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels).

De opheffing van het BBP zal een impact hebben in die zin dat de wettelijke bescherming die het biedt aan een deel van het erfgoed, niet langer van toepassing zal zijn. De opheffing van het Plan zal echter geen noemenswaardige gevolgen hebben voor de bouwhoogtes. Het hele blok is bebouwd en er is, inderdaad, een goede mate van uniformiteit wat betreft de bouwhoogten.

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

Het “monument Auguste Orts “op de hoek Orts/Beursplein maakt echter deel uit van de **geklasseerde site** van de Beurs (die in Unesco-beschermingszone gelegen is) => Elke stedenbouwkundige vergunning ('unieke vergunningen') betreffende deze wordt behandeld en afgegeven door de gemachtigde ambtenaar Erfgoed (het Gewest), en de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) brengt advies over dit type aanvraag uit. Zij kan eventueel behoudsvoorwaarden opleggen.

Er moet ook worden opgemerkt dat dit monument zich in **de beschermingszone** van het geheel “Taverne Falstaff en geheel van opbrengsthuizen” bevindt, en dat de gebouwen op de hoek van de Orts 19/Visverkopers 22 deel uitmaken van de beschermingszones van de Jazz club “l'Archiduc” en de “Residentie Saint-Géry” => De vergunningaanvragen zijn onderworpen aan speciale

bekendmakingsmaatregelen, 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 **Inventaris van het bouwkundig erfgoed** omvat echter alle gebouwen gelegen in "zone bestemd voor huisvesting" (behoud van de gebouwen), en alle gebouwen met "te behouden en/of restaureren gevels" => De vergunningsaanvragen die hierop betrekking hebben, moeten voor advies worden voorgelegd aan de overlegcommissie, en zelfs aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, als de overlegcommissie daarom vraagt.

Bepalingen voor het behoud van erfgoed



Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed
 *Visverkopersstraat 4-6-6a-8, 10-12, 14-16, 20-22*	Behoud van de gebouwen Te behouden en/of te restaureren gevels in het BBP - In de inventaris rismonument (een groep neoklassieke commerciële gebouwen uit 1890) - Nr. 22: opgenomen in de beschermingszone van de Jazz Club "l'Archiduc" en van de residentie 'Sint-Goriks'
 *Auguste Ortsstraat 7-9-11a-11b-13-15-17, 19*	Behoud van de gebouwen Te behouden en/of te restaureren gevels in het BBP - In de inventaris rismonument (groep commerciële gebouwen gebouwd in 1890 in een eclectische, overwegend neoklassieke stijl) - Nr. 19: opgenomen in de beschermingszone van de Jazz Club 'l'Archiduc' en van de residentie 'Sint-Goriks'

Foto's	Bepalingen voor het behoud van erfgoed
 *Auguste Ortsstraat 1A-3-5/ Beursplein / Paul Devauxstraat 2*	Behoud van de gebouwen Te behouden en/of te restaureren gevels in het BBP In de inventaris rismonument (hotel Central - (gebouw in eclectische stijl)
 *Monumentaal ensemble met fontein 'Monument Auguste Orts'*	Te behouden en/of te restaureren gevels in het BBP - In de geklasseerde site van de Beurs / Unesco-beschermingszone - In de beschermingszone van het geheel "Taverne Falstaff en geheel van opbrengsthuizen'
 *Paul Devauxstraat 4-10*	In een harmoniserende stijl te herbouwen gevels in het BBP Façade reconstruite en 1999.

De **GCHEWS** bestrijkt de hele perimeter => Het advies van de overlegcommissie wordt gevraagd voor elke vergunningaanvraag die een wijziging inhoudt van het bouwvolume of van de aanblik van de gevels die vanaf de openbare ruimten zichtbaar. Het is dus het geval voor de gebouwen die niet in de inventaris zijn opgenomen (gelegen P. Devauxstraat 4-10, met "*in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels in een harmoniserende stijl te herbouwen gevels*"), waarvoor 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, de uitvoering van aanvullende beschermende maatregelen, in het bijzonder de opname in de inventaris, niet nodig zou zijn.

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 bestrijkt.

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

5.4.4 Op socio-economisch niveau

De perimeter van het BBP heeft momenteel een mix van functies. Het omvat zo woningen (voornamelijk appartementen op de verdiepingen), HoReCa (cafés, brasseries, fastfoodrestaurants en restaurants), evenals allerlei handelszaken en diensten (cosmetica, reisbureau, tandarts, enz.). Het oostelijke deel van het blok wordt ingenomen door het hotel Marriot.

Wat **bevolking en huisvesting** betreft, maakt het BBP deel uit van de Monitoring wijk 'Dansaert'. De bevolkingsdichtheid (2021) van deze wijk bedraagt 17.064 inwoners/km² (gewestelijke gemiddelde dichtheid van 7.500 inwoners/km²). De wijk is daardoor een van de dichtstbevolkte van het Gewest.

Er wonen bijna 9.000 mensen (9.044 in 2021 - BISA). De bevolking van de wijk heeft een laag sociaaleconomisch profiel, waaronder een mediaan belastbaar inkomen dat lager is dan dat van het Gewest (BISA, 2019).

In 2021 zal 35,31% van de bevolking van het gewest een buitenlandse nationaliteit hebben. Dit aandeel stijgt tot 41,33% in de Dansaertwijk, waar de buitenlandse bevolking sterker vertegenwoordigd is.

De bevolking van de wijk heeft ook een relatief jong profiel: de gemiddelde leeftijd (2021) van de bevolking is 36,71 jaar voor de Dansaertwijk (tegenover een gemiddelde van 37,65 jaar voor het Gewest). Ook het aandeel van de bevolking ouder dan 65 jaar bedraagt 8,69% in de Dansaertwijk (tegenover een gemiddelde van 13,04% voor het Gewest). Jongeren zijn echter niet oververtegenwoordigd in de wijk, want het aandeel jongeren onder 17 jaar bedraagt 17,22%, tegenover 22,59% voor het Gewest.

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. In het blok zelf woonden in februari 2023 62 mensen (cijfers van de gemeentelijke diensten) en 36 gezinnen. De gemiddelde grootte van een gezin in het binnenblok van het BBP is dus 1,72 (tegenover een gemiddelde van 2,16 voor het Gewest).

Recentelijk stellen we langs het kanaal ook een fenomeen van gentrificatie vast, waarbij zich bewoners met een hoger socio-economisch profiel hebben gevestigd dat contrasteert met dat van de bestaande bewoners.

Het mediaan belastbaar inkomen in de Dansaertwijk is iets lager dan dat van het Gewest, namelijk € 19.198 tegenover € 20.427 (Wijkmonitoring, 2019). De werkgelegenheidsgraad (het aandeel van de beroepsbevolking met een baan) is vergelijkbaar met die van het Gewest, met 51,52% in 2020 (51,78% voor het Gewest).

Over **de voorzieningen** in de Dansaertwijk in het algemeen kunnen de volgende vaststellingen worden gedaan:

- Er zijn 6 onderwijsinstellingen in de Dansaertwijk, waar het BBP gevestigd is: 1 kleuterschool, 3 lagere scholen en 2 middelbare scholen.
- In de Dansaertwijk zijn er voldoende scholen voor het lager onderwijs, want in verhouding tot de capaciteit van de wijk zijn er 1,23 leerling/kind (Wijkmonitoring, 2020-2021). Deze verhouding is hoger dan het gemiddelde van 1,09 leerling/kind voor het Gewest.

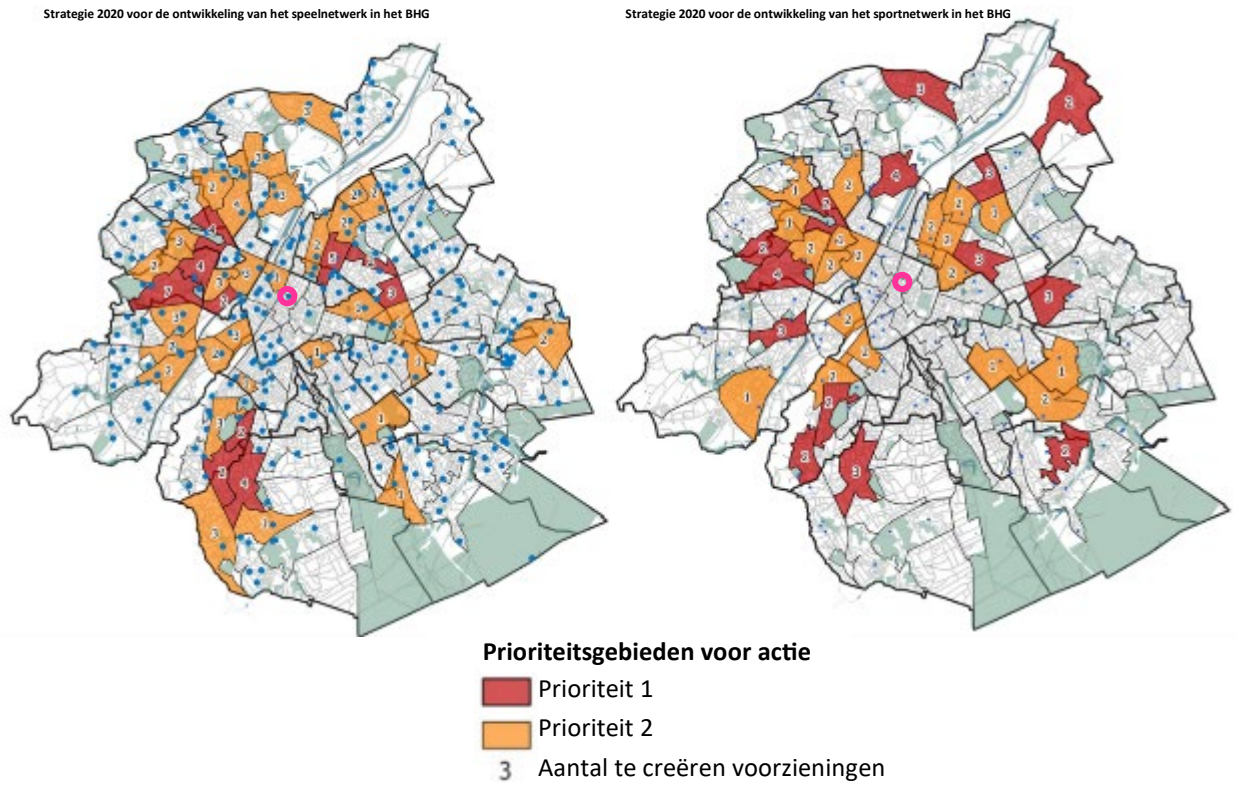
- Op het niveau van middelbaar onderwijs is ongeveer 22% van de kinderen uit de wijk en naburige wijken ingeschreven in de twee scholen. Het gemiddelde ligt rond 30% voor het Gewest.
- Wat betreft de vroege kinderjaren zijn er volgens de gegevens voor 2020 van de Wijkmonitoring voldoende opvangplaatsen voor kinderen jonger dan 3 jaar beschikbaar in de wijk, met 0,57 plaatsen/kind (het gemiddelde is 0,43 voor het Gewest).
- Op het gebied van gezondheid is het aanbod van huisartsen in de wijk laag in verhouding tot de bevolking, met 0,66 artsen per 1.000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017). Ter vergelijking: het gemiddelde van het Gewest bedroeg op dezelfde datum 1,23 artsen per 1.000 inwoners, bijna het dubbele van het cijfer voor de Dansaertwijk.
- Op het niveau van de wijk heeft 14% van de bevolking geen toegang tot openbaar groen. Een groot deel van de perimeter van het BBP bevindt zich in deze zone met een tekort:



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

De dichtstbijzijnde toegankelijke groene ruimte van de perimeter van het BBP is de Nieuwe Graanmarkt, in vogelvlucht op ongeveer 300 meter.

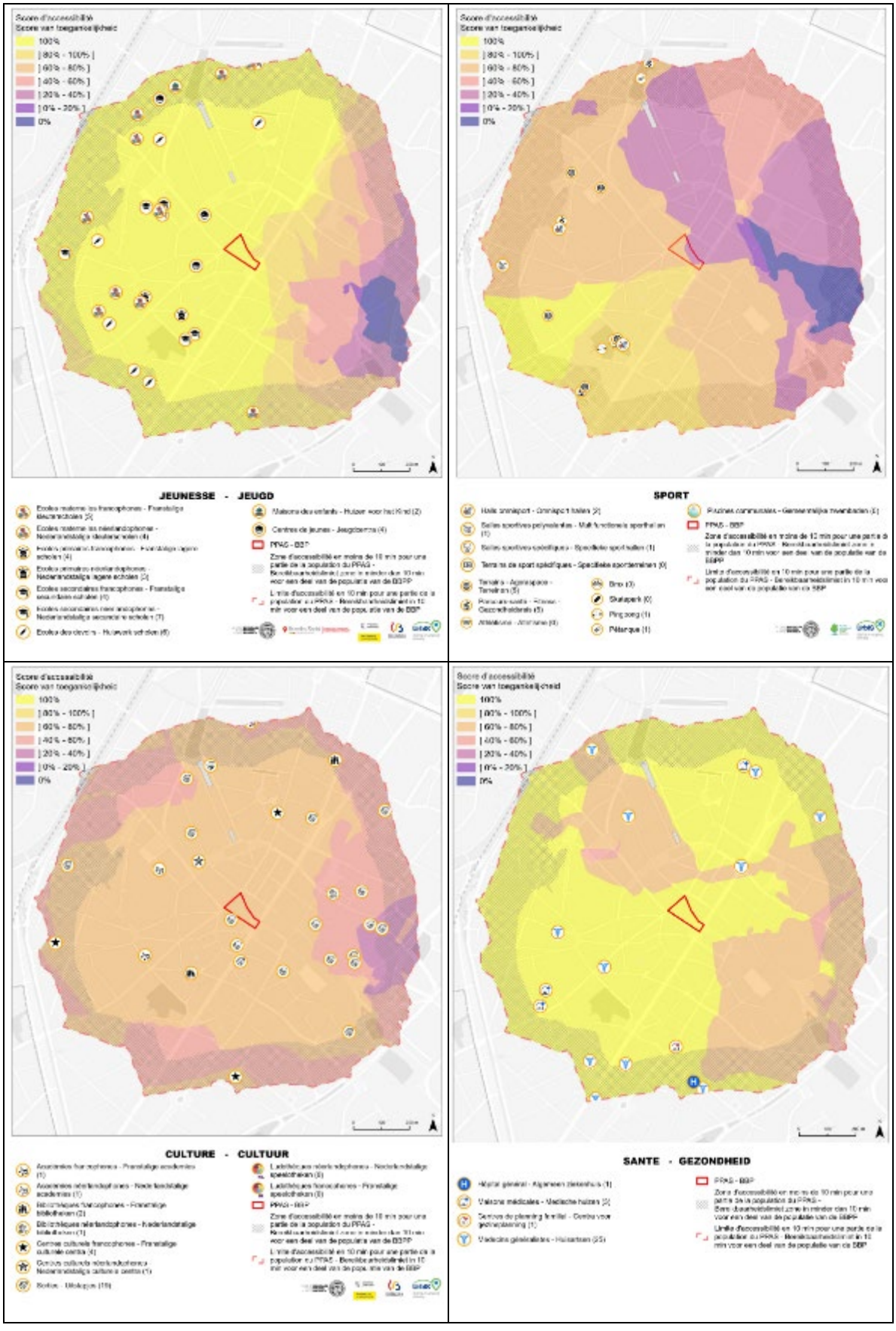
- De wijk is geen prioritaire zone wat betreft het speelnetwerk. In 2022 tellen we 5 speeltuinen die toegankelijk zijn voor het publiek. Met twee lokale sportfaciliteiten in 2022 is de wijk ook geen prioriteit in de regionale strategie voor de ontwikkeling van het sportnetwerk.

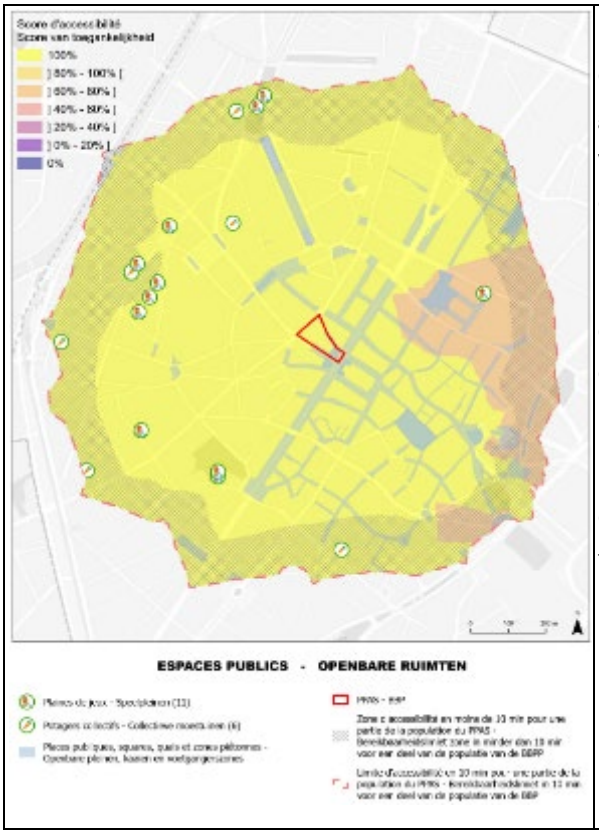


Strategieën voor het speelnetwerk (links) en voor het sportnetwerk (rechts) (Leefmilieu Brussel, 2023)

Het concept van de '10-minutenstad' is een beleid dat wordt bestudeerd als onderdeel van de herziening van het gemeentelijke plan voor duurzame ontwikkeling, dat erop gericht is burgers te voorzien van diensten en voorzieningen die voldoen aan hun dagelijkse behoeften binnen een loopafstand van 10 minuten. Het doel van dit concept is om de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren, met name door zachte mobiliteit en het creëren van ontmoetingsplaatsen en sociale cohesie aan te moedigen, en tegelijkertijd de ecologische voetafdruk te verkleinen.

De kaarten van de voorzieningen worden 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.


JEUNESSE - JEUGD
SPORT
CULTURE - CULTUUR
SANTE - GEZONDHEID



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 de bewoners die binnen de perimeter van het BBP 'Orts-Devaux' wonen. We zien dat de sport- en culturele voorzieningen de laagste score behalen op het vlak van toegankelijkheid.

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

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

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. Er moet worden opgemerkt dat het BBP zich in een gebied bevindt waar de woonfunctie in het GOP met voorrang wordt opgewaardeerd, wat ook gunstig is voor het behoud van woningen.

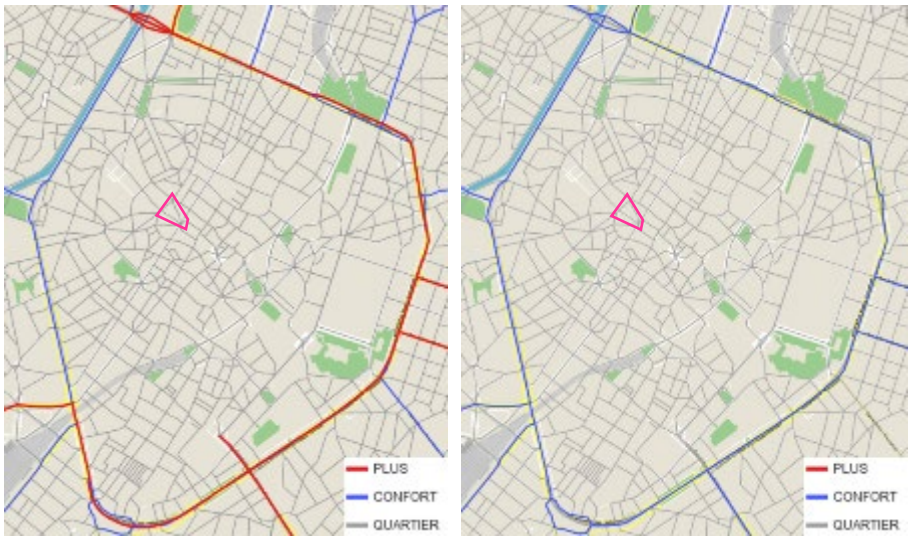
Wat **betreft kantoren en productieactiviteiten**, zal de opheffing van het BBP het mogelijk maken om de aanwezigheid van kleine kantoorruimtes toe te staan als aanvulling op het bestaande aanbod in de wijk, en mogelijke productieactiviteiten, en zal dus de mogelijkheden voor gemengd gebruik binnen het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

Wat **de voorzieningen en winkels** betreft, zal de opheffing van het BBP de toegestane oppervlakte beperken. De oppervlakte is echter al beperkt door de impliciete opheffing van de relevante voorschriften van het BBP (zie 4.1). Er moet echter worden opgemerkt dat een deel van het blok al in gebruik is door apparatuur (ontvangsthal verbonden aan het hotel, die dus behouden kan blijven in toepassing van voorschrift 0.9 van het GBP) en dat het GBP ook in alle zones, in toepassing van voorschrift 0.7, de bouw van apparatuur toestaat (met speciale bekendmakingsmaatregelen als de drempels worden overschreden).

5.4.5 Met betrekking tot de mobiliteit

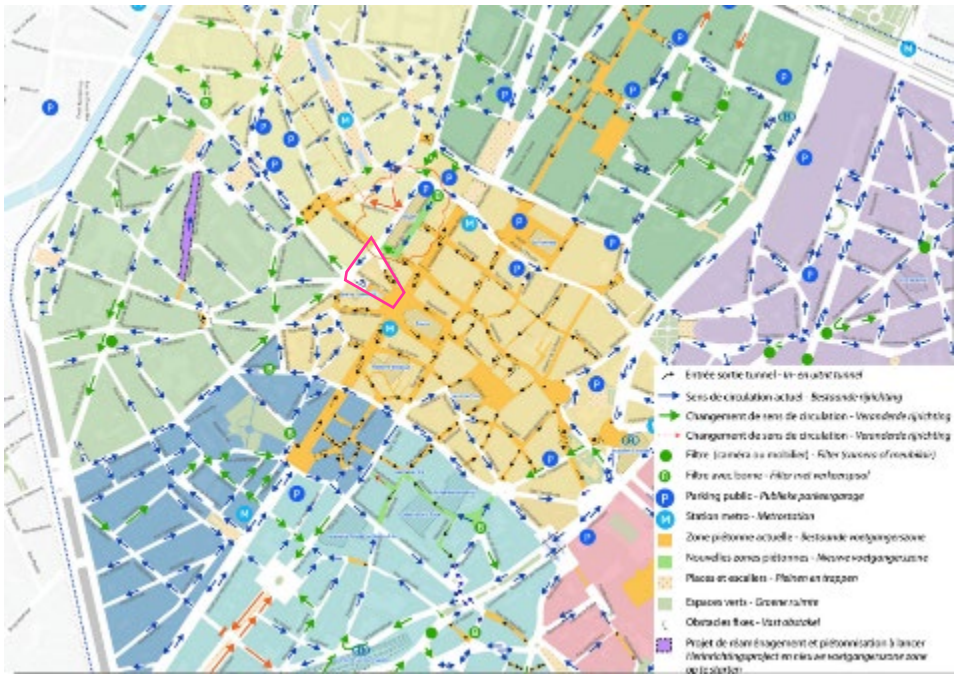
Auto's en parkeren

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.



Circulatieschema Vijfhoek (plan Good Move), 2022

De Visverkopersstraat is een straat met tweerichtingsverkeer met een breedte van meer dan 8 m, maar het verkeer is beperkt tot bussen en taxi's langs de perimeter van het BBP. Het omvat niet het parkeren aan de kant van het blok waarop het BBP van toepassing is. De Auguste Ortsstraat is

verdeeld in een voetgangersgedeelte in het zuiden en een doodlopende straat in het noorden. In de doodlopende straat kunnen alleen lokale diensten en taxi's rijden. Parkeren is er voorbehouden voor taxi's. De Paul Devauxstraat is een doodlopende straat die is voorbehouden aan het plaatselijk verkeer. Er zijn helemaal geen parkeerplaatsen aan de zijkant. Merk op dat de hele Vijfhoek zich in de grijze zone bevindt (betalend en een maximale duur van 4u30).

Wat de veiligheid betreft, werden een aantal kruispunten die aan de perimeter grenzen, in 2014 geclassificeerd als ongevalgevoelige zones (ZACA) met prioriteit 2, d.w.z. voordat het voetgangersplein werd aangelegd (in 2015). In 2020 werd alleen het kruispunt aan de westelijke rand van de perimeter (Dansaert-Van Arteveld-Visverkopers-Orts) opgenomen in de ZACA.



ZACA 2014 (links) en 2020 (rechts), (Mobigis, 2023)

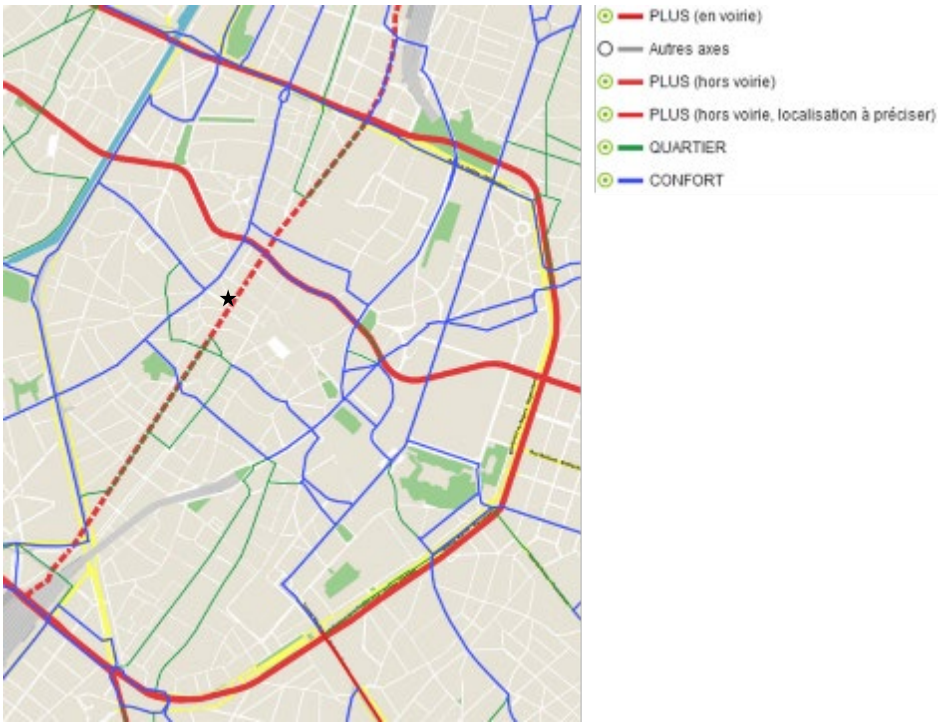
Wat de parkeerbepalingen betreft, voorzag het BBP de aanleg van een ondergrondse parkeergarage binnen het blok, met een maximumcapaciteit van 60 plaatsen (het minimum van 35 plaatsen was uitgesloten uit het Regeringsbesluit). Deze parkeerplaats is bedoeld voor zowel bewoners van het huizenblok als hotelgasten. Er is een parking met een capaciteit van 60 plaatsen bij de ingang van de Paul Devauxstraat, die gedeeld wordt door buurtbewoners en hotelgasten. Een deel van de plaatsen wordt gedeeld via BePark, een dienst waarmee particulieren en bedrijven parkeerplaatsen kunnen huren in privéparkings. De parking staat vermeld onder de naam 'Parking Beurs Hotel Marriott'. Er is geen enkel ander voorschrift met betrekking tot de inrichting van parkeerplaatsen op de weg binnen de perimeter 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, uitgezonderd de beperking tot 60 parkeerplaatsen binnen het blok). Het is weinig waarschijnlijk dat de opheffing dus impact zal hebben op de mobiliteit in het gebied door de verplaatsingen die worden geïnduceerd door de verschillende functies en hun behoeften aan parkeerplaatsen.

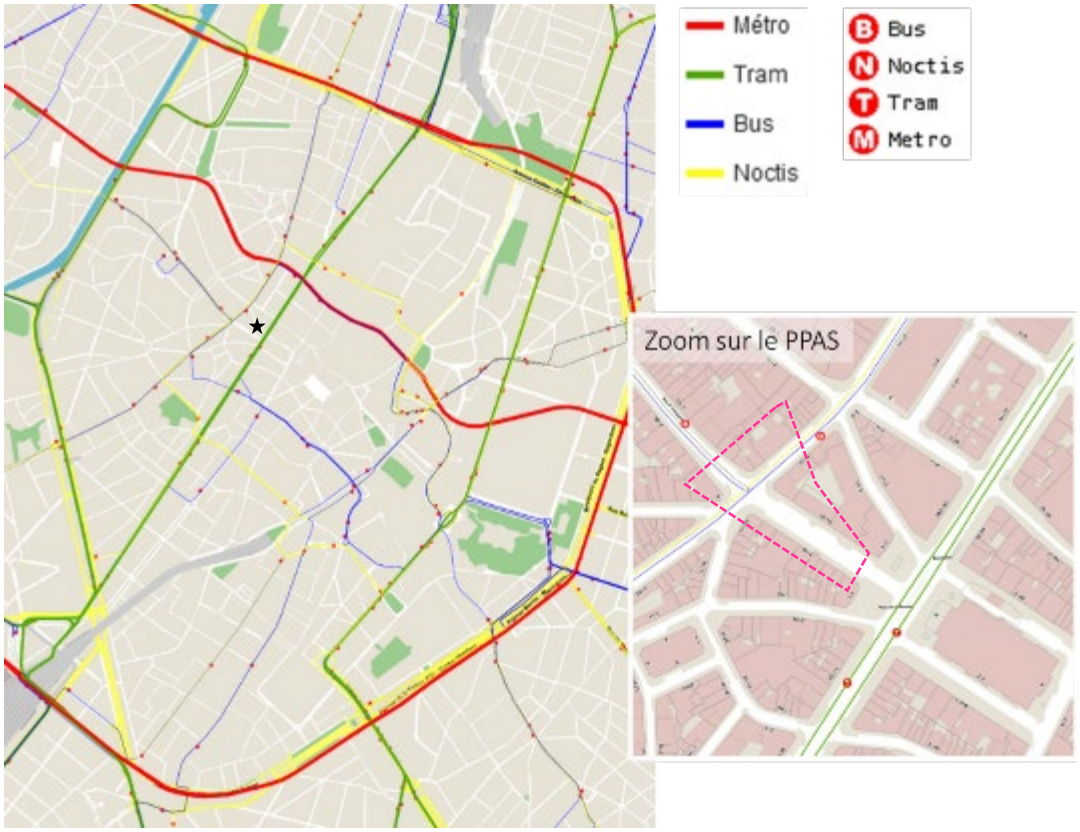
Openbaar vervoer

Volgens de multimodale wegenspecialisatie (MWS) is de Visverkopersstraat opgenomen als 'Comfort' voor het openbaar vervoer. De Antoine Dansaertstraat, net ten westen van het BBP, is ook geclassificeerd als 'Comfort'. Wat de ondergrondse wegen betreft, zijn er verschillende 'Plus'-wegen in de buurt:

- de premetro-tramlijnen in de Anspachlaan;
- de metrolijnen iets verder naar het noorden, ter hoogte van De Brouckère.



MWS Openbaar vervoer (Mobigis, 2023)



Lijnen en haltes MIVB (Mobigis, 2023)

De perimeter van het BBP bevindt zich in zone A op de toegankelijkheidskaart van de GSV. De nabijheid van de metro (halte De Brouckère) maakt het gemakkelijker om de wijk te bedienen. De dichtstbijzijnde MIVB-haltes van het BBP zijn die van de buslijn 46 in de Visverkopersstraat en die van de (pre-metro-)tramlijnen 3 en 4 onder Beursplein. Verschillende buslijnen van De Lijn rijden ook in de Visverkopersstraat (halte 'Beurs' op de lijnen 126, 127 en 128). Over het algemeen is het openbaar vervoer binnen de perimeter van het BBP zeer goed.

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

Actieve modi

Volgens de MWS worden twee van de drie wegen die de perimeter van het BBP 'Orts-Devaux' afbakenen, beschouwd als 'Comfort'-wegen voor de fietsers: de Auguste Ortsstraat en de Visverkopersstraat. De Dansaertstraat, in de onmiddellijke omgeving van het BBP, is een 'Plus'-weg die naar het kanaal leidt, op de binnenring van de Vijfhoek.



MWS fiets (Mobigis, 2023)



fietsnetwerk (GFR en GEN), fietsstalling en 'Villo ! ' (Mobigis, 2023)

Een GFR passeert in de directe omgeving van het BBP 'Orts-Devaux', op de Kiekenmarkt en in de Sint-Katelijnestraat. Het fiets-GEN loopt langs dezelfde route. Er zijn een paar fietsenrekken in de buurt, met een concentratie in de voetgangerszone van de Anspachlaan. Er is een Villo! station in de perimeter van het BBP, in de Paul Devauxstraat.

Voor voetgangers zijn de Auguste Ortsstraat en het Beursplein volgens de MWS opgenomen als 'Plus - Magistrale', terwijl de Visverkopersstraat is opgenomen als een 'Plus'-weg en de Paul Devauxstraat als een 'Comfort'-weg. In het algemeen krijgen voetgangers volgens de MWS ruimschoots voorrang in het gebied rond de perimeter van het BBP.



MWS Voetgangers (Mobigis, 2023)

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

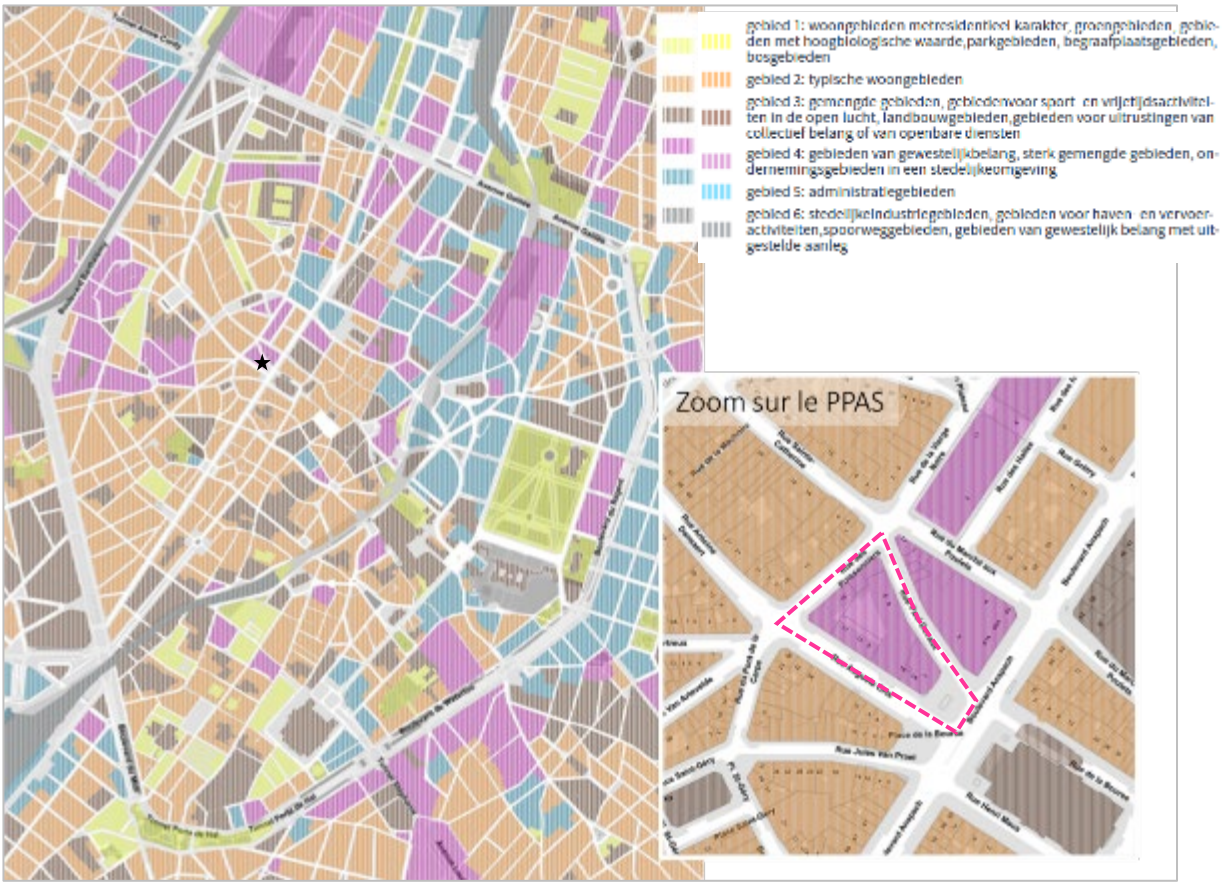
'10-minuten Stad' en locaties die verplaatsingen genereren

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

5.4.6 Op het vlak van de geluids- en trilomgeving

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de bestrijding van buurtgeluid stelt de maximale geluidsdrempels vast die door geen enkele geluidsbron mogen worden overschreden in de omgeving van die bron. Er zijn verschillende drempels, afhankelijk van de plaats waar de hinder wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het tijdstip van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van de zone zoals vastgelegd in het GBP. Het BBP-blok ligt in een 'zone met sterke mix' en in een 'gebied van cultureel, historisch en verfraaiend belang' volgens het

GBP, d.w.z. een geluidszone 4 volgens het besluit.



Geluidszone van het GBP (Geodata Leefmilieu Brussel, 2023)

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

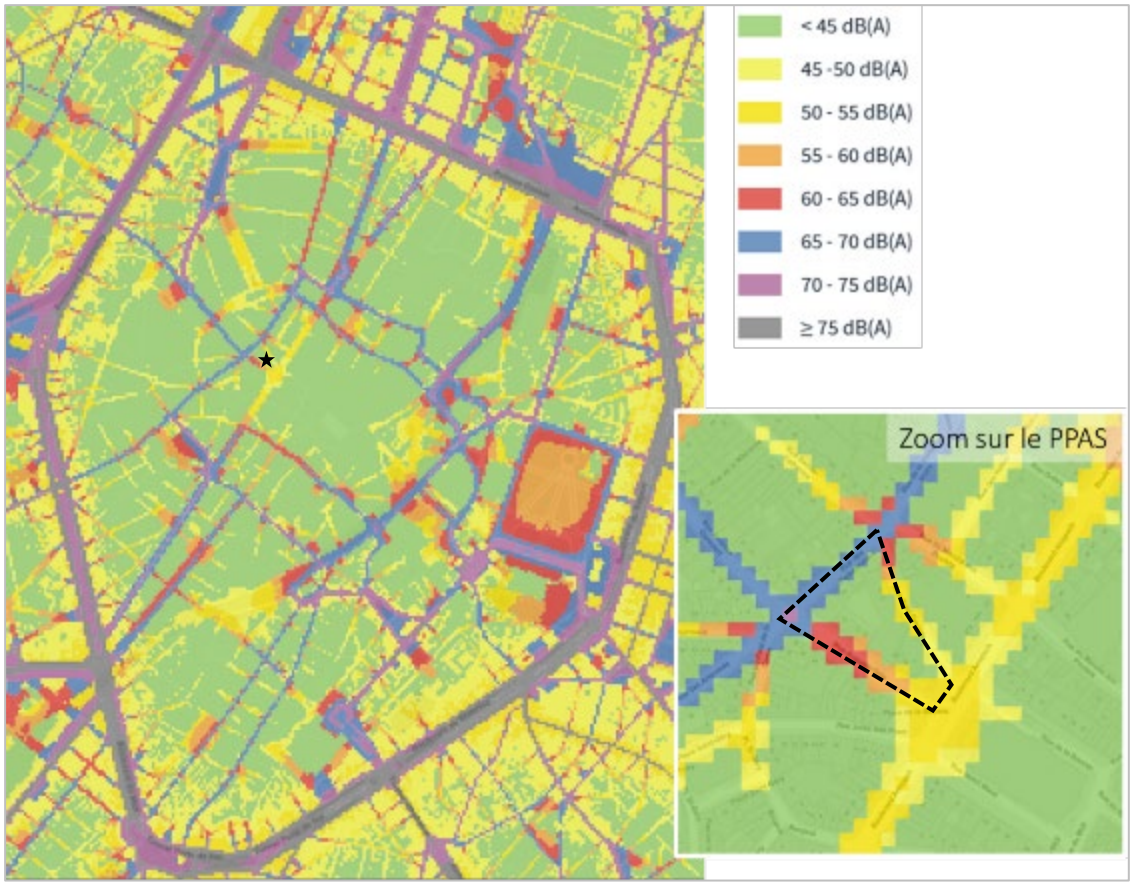
	Lu.	Ma	Me	Je.	Ve.	Sa.	Di./ fériés
7h à 19h	A	A	A	A	A	B	C
19h à 22h	B	B	B	B	B	C	C
22h à 7h	C	C	C	C	C	C	C

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

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

Overdag bedragen de drempelwaarden voor de zone met sterke mix dus 51 dB(A).

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



Geluidsniveaus wegverkeer (Leefmilieu Brussel, 2016)

Hoewel het centrum van het blok, net als de Paul Devauxstraat en het Beursplein relatief vrij zijn van verkeerslawaai, zijn de andere wegen rond de perimeter van het BBP behoorlijk lawaaierig. Dit geldt met name voor de Visverkopersstraat, waar het geluidsniveau kan oplopen tot 70 dB(A).

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 Auguste Ortsstraat is sinds 2016 ook gedeeltelijk autovrij.

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

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

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

Er moet worden opgemerkt dat de geluidsbelastingkaarten geen rekening houden met het omgevingslawaai van de plaatsen of dat van de stedelijke functies (winkels, HoReCa, enz.). De intrinsieke kenmerken van de perimeter zorgen er echter voor dat de openbare ruimten erg druk zijn en dat een groot deel van het lawaai van activiteiten waarschijnlijk hinder oplevert voor de omwonenden. Bovendien vinden er elk jaar talrijke evenementen plaats in de openbare ruimte (concerten, festivals, kerstmarkt, enz.).

In en rond de perimeter zijn verschillende activiteiten aanwezig die a priori onderworpen zijn aan het besluit van 21 november 2002 betreffende de strijd tegen geluid en trillingen afkomstig van ingedeelde inrichtingen. De dichtstbijzijnde identificeerbare activiteiten die een impact kunnen hebben op geluid en trillingen zijn voornamelijk de winkels en HoReCa. Bij deze activiteiten kan vooral geluid worden veroorzaakt door technische apparatuur (ventilatie-eenheden, koelinstallaties, compressoren, enz.) en door leveringen.

De opheffing van het BBP maakt het mogelijk om productieactiviteiten op te zetten binnen het blok, wat mogelijk nieuwe geluidsoverlast kan veroorzaken.

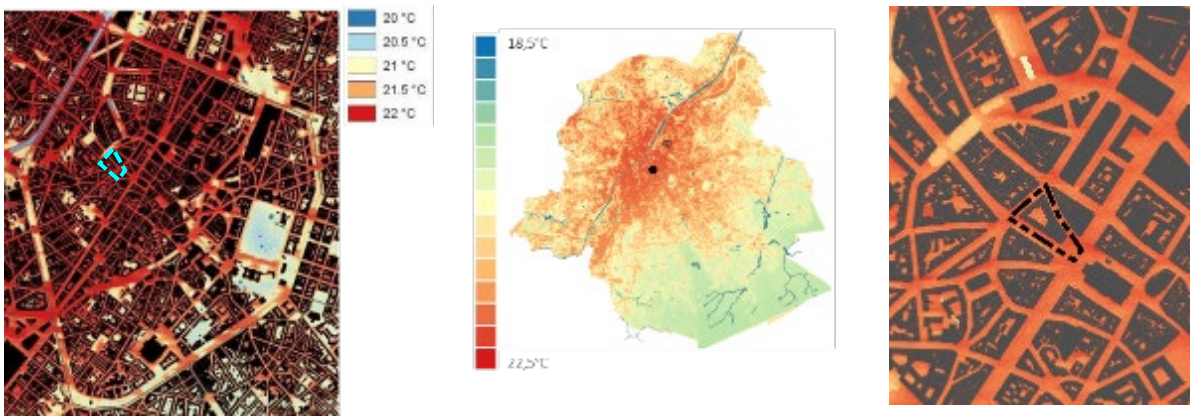
In het geval van opheffing zou de mogelijke aanwezigheid van productieactiviteiten een impact kunnen hebben in termen van geluid, hoewel de kans klein blijft dat dergelijke activiteiten worden ingeplant. Derhalve wordt aangenomen dat de opheffing van het BBP de geluids- en trillingssituatie van het blokwaarschijnlijk niet significant zal veranderen. Het BBP is al geïmplementeerd en de toepassing van de regelgevende plannen die toekomstige acties en werken zullen regelen (GBP en GSV) zal geen veranderingen met zich meebrengen voor de geluids- en trillingskenmerken van het blok.

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

5.4.7 Op het niveau van het microklimaat

Hitte-eilanden

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



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

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

In de zone die door het BBP wordt bestreken, wordt het hele blok door dit fenomeen beïnvloed, evenals het omliggende gebied. De enige koelere plek in de buurt is de Oude Graanmarkt, dankzij de aanwezigheid van bomen.

Wat **hitte-eilanden** betreft, isde opheffing van het BBP en de toepassing van de GSV gunstiger, aangezien het BBP de bouw van het hele blok toestaat, meer dan wat de GSVtoestaat. Er moet echter worden opgemerkt dat het BBP volledig is gebouwd met 2 kelderverdiepingen, wat de toegang tot de volle grond beperkt.

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.

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 kunnen beïnvloeden. We verwijzen evenwel naar de mogelijkheid die wordt gelaten door de GSV om 1 verdieping hoger te bouwen dan wat is voorzien in het BBP, voor de percelen gelegen op nr. 9 in de Ortsstaat en op nr. 4 in de Visverkopersstraat (hoger aangrenzend gebouw). Het is echter niet waarschijnlijk dat deze mogelijkheid een significant effect heeft op het vlak van zonneschijn.Er moet ook worden opgemerkt dat de aanwezigheid van tegenoverliggende gebouwen als gevolg van de binnenblokconstructie die door het BBP wordt toegestaan, de hoeveelheid zonneschijn op de lagere verdiepingen van de woningen beperkt. De opheffing van deze laatste zou dus een positief lokaal effect kunnen hebben op de zonneschijn op deze verdiepingen, waarvoor de bestaande gebouwen in het binnenblok zouden moeten worden afgebroken.

5.4.8 Op het vlak van luchtkwaliteit

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

De Intergewestelijke Cel voor het Leefmilieu (irceline.be) toont kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van stikstofdioxide (NO_2) en fijne stofdeeltjes ($_{PM10}$), evenals het aantal keren dat de drempelwaarden voor ozon (O_3) werden overschreden.

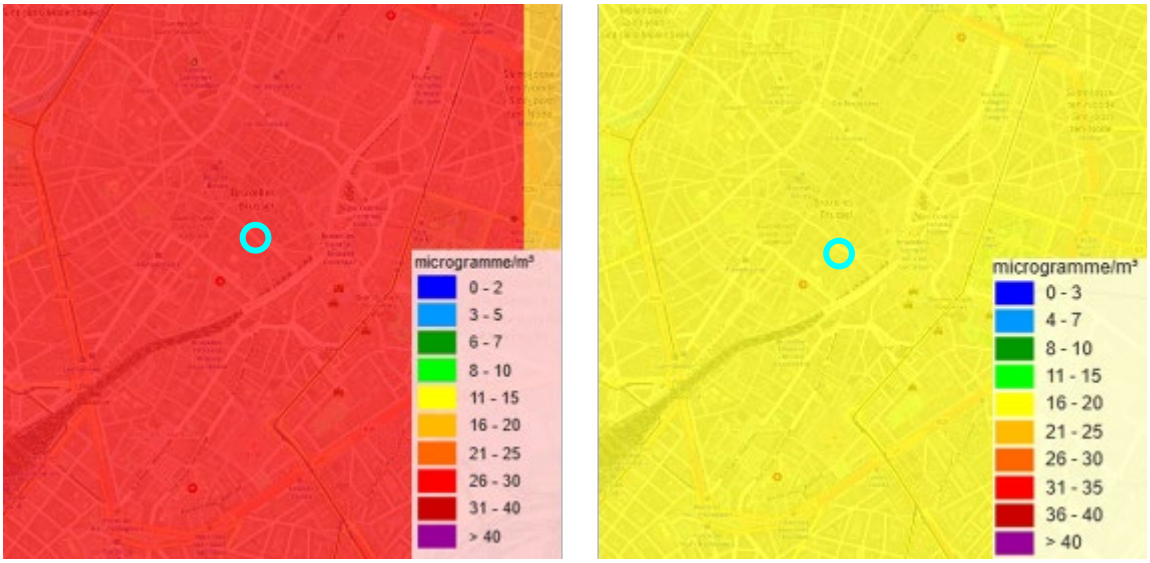
Black Carbon vertegenwoordigt een subclassificatie van fijne deeltjes (fracties tussen PM_{10} en $PM_{2,5}$) en fungeert als een 'tracer' van het luchtvervuilingsniveau in de stad. Rond de perimeter van het BBP zijn de concentraties Black Carbon het hoogst in de Visverkopersstraat (2,5 - 3 µg/m³) en,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



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

In termen van **stikstofdioxide (NO_2)** bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddeldeNO2-concentratie tussen 26 en 30 µg/m³. De objectieve grenswaarde die door de Europese Unie is vastgesteld, bedraagt 40 µg/m^3 aan jaargemiddelde concentraties, terwijl de aanbevolen drempelwaarden van de WGO aanzienlijk zijn verlaagd tot 10 µg/m^3 jaargemiddelde concentraties. De WGO-drempelwaarde voor$_{NO2}$ is dan ook bijna overal in het Brusselse Gewest overschreden.

Wat **fijne deeltjes (PM_{10})** betreft, bevindt de perimeter zich in een omgeving met een gemiddelde PM_{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 15 µg/m^3. Het stadscentrum ligt dus iets boven deze drempel.



Gemiddelde jaarlijkse concentraties van$_{NO2}$ (links), fijne deeltjes$_{PM10}$ (rechts) 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 aan het Sint-Katelijneplein. De Europese doelstelling is dus bereikt (maar niet de langetermijndoelstelling van 0 dagen/jaar). Volgens de WHO is de richtlijn 100 µg/m^3 voor het maximale 8-uursgemiddelde van een dag en deze waarde wordt soms overschreden.

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.

Vanuit het oogpunt van de bestemmingen zou de mogelijkheid van productieactiviteiten in het geval van opheffing nieuwe bronnen van luchtverontreiniging kunnen genereren, maar de waarschijnlijkheid dat dergelijke activiteiten daadwerkelijk plaatsvinden in dit blok is evenwel klein.

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

Bodem en ondergrond

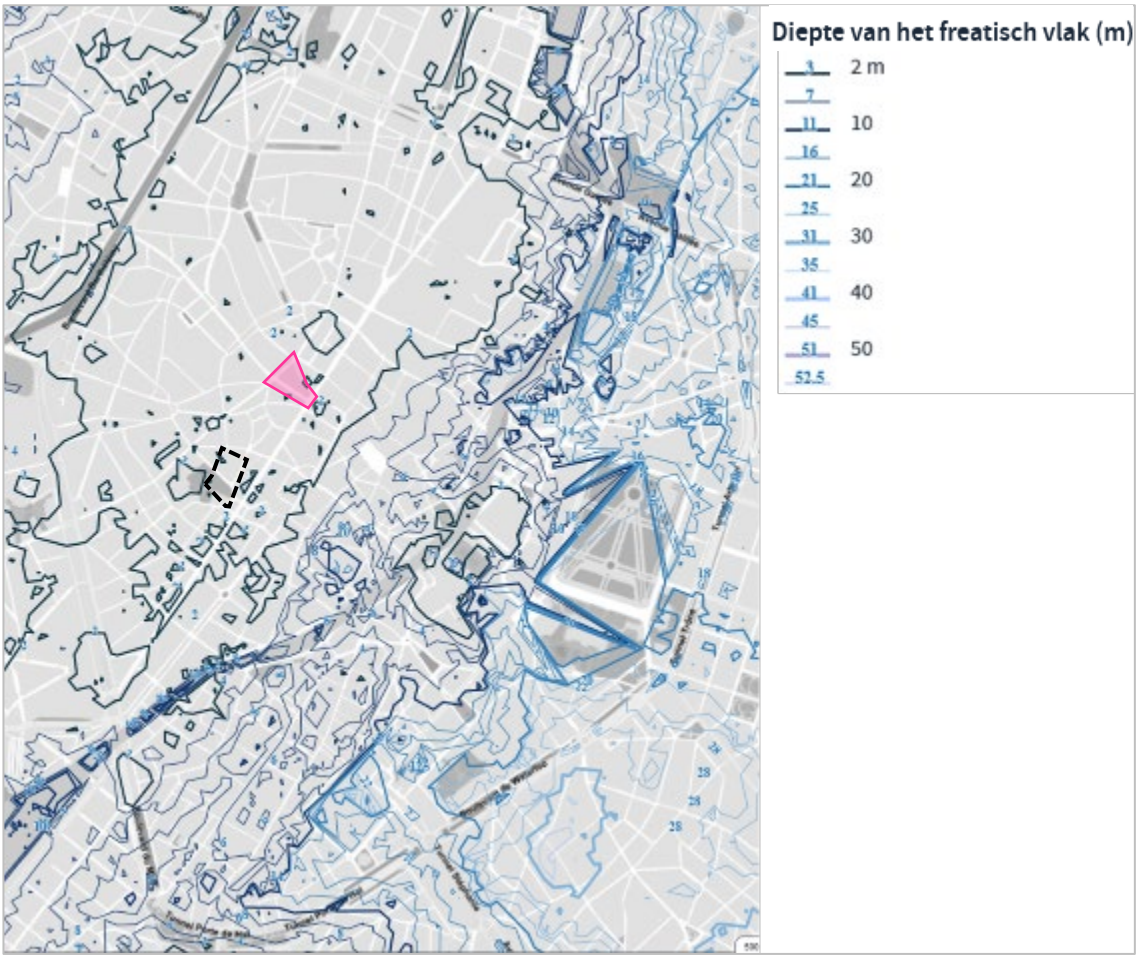
De perimeter, gelegen in de bakermat van de ontwikkeling van de stad (en in de 'uitbreidingszone van de archeologische site van de vestingwerken van de buitenring'), wordt gekenmerkt door een omgewerkte bodem die in de loop van de geschiedenis een reconstructie heeft ondergaan. De perimeter heeft een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

In geologisch opzicht ligt het BBP in hydrogeologische eenheid 72 (zand en klei van Kortrijk (lid van Moen)), net als de hele Zennevallei. Het is een heterogene afzetting van siltig tot kleiig zand, licht

glauconiethoudend, met enkele kleilagen en de aanwezigheid van nummulieten. Hierdoor is deze formatie weinig doorlatend.

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

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



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

De ondoorlaatbaarheidsgraad van de perimeter is zeer hoog, en komt in de buurt van 100%: de grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt ongeveer 70% voor de perimeter van het BBP, en de wegen maken 30% uit. Al deze ruimten zijn ondoorlatend. Het groendak in het binnenblok kan niet worden beschouwd als een waterdoorlatend oppervlak, omdat het niet (of slechts indirect) verbonden is met de grond.

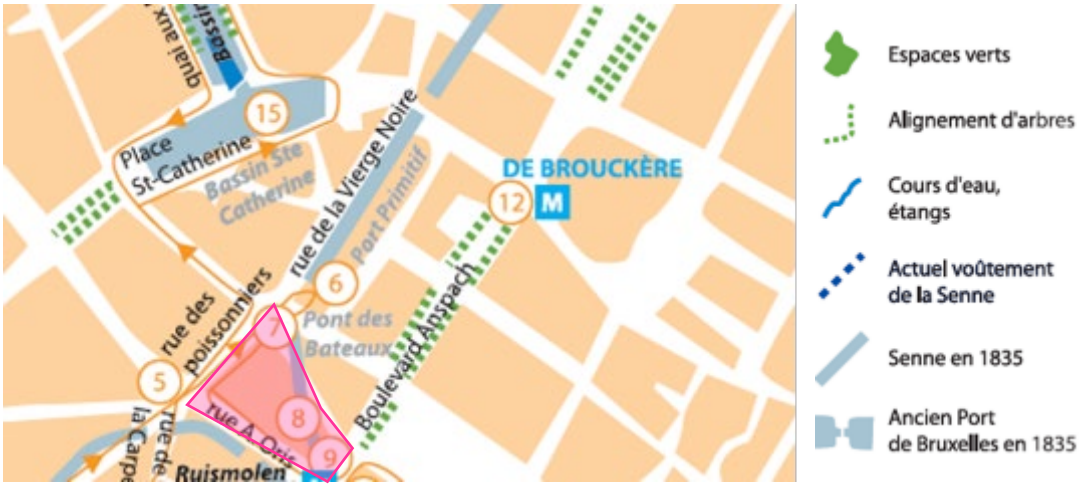
Wat de gezondheidstoestand van de bodem betreft, zijn verschillende percelen in het centrale deel van het blok gecategoriseerd als potentieel verontreinigd (categorie0), terwijl het perceel aan het oostelijke uiteinde van de perimeter is geclassificeerd als categorie 3 (verontreinigd zonder risico's).



Bodemtoestand (Leefmilieu Brussel, 2022)

Oppervlaktewater

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

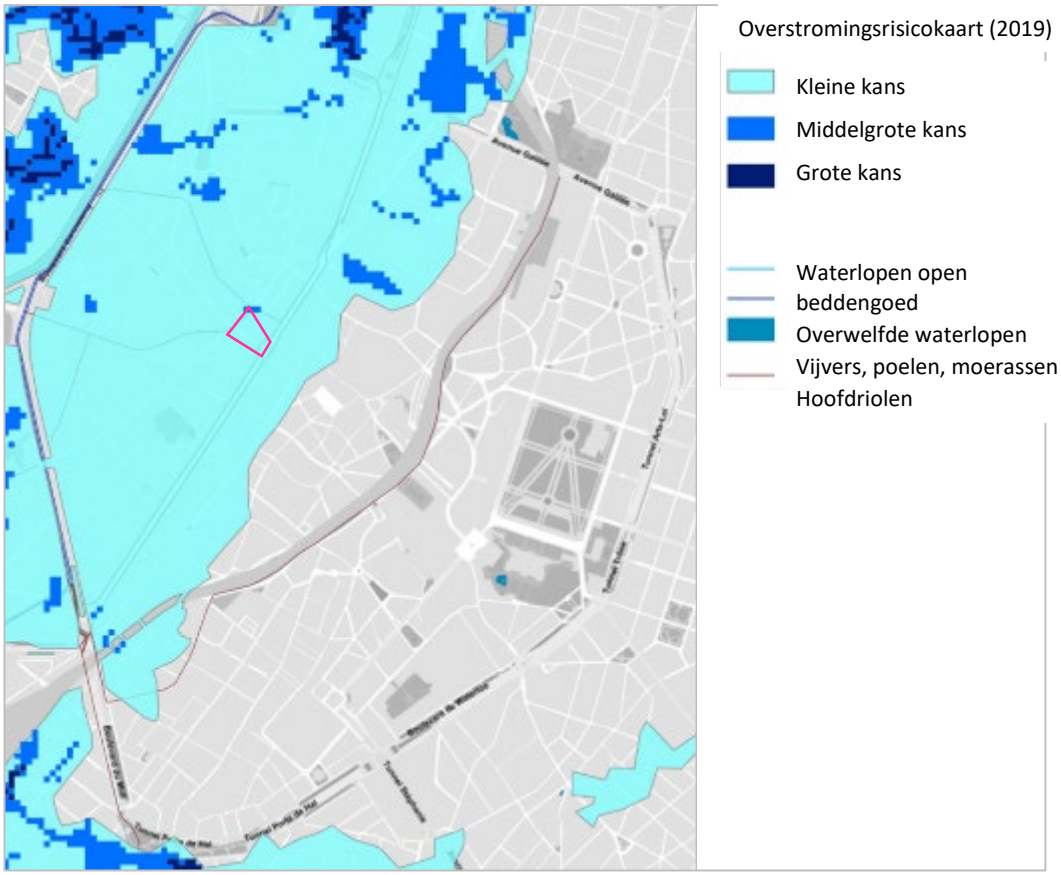


Oud tracé van de Zenne (Coördinatie Zenne, 2003)

Regenwater

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

De locatie bevindt zich in een laag overstromingsrisicogebied, d.w.z. 'een gebied dat mogelijk kan overstromen, maar slechts zeer uitzonderlijk: ongeveer eens in de 100 jaar'. Alleen het kruispunt tussen de Visverkopersstraat en de Paul Devauxstraat loopt een middelhoog risico (risico ongeveer eens in de 25 tot 50 jaar).



Overstromingsrisicokaart (Leefmilieu Brussel, 2019)

De wegen zijn voorzien van straatkolken die zijn aangesloten op het rioleringsstelsel. Er is ook een stormbekken onder de Anspachlaan.

Het feit dat de grondwaterspiegel zich op geringe diepte bevindt, gekoppeld aan de aard van de bodem, betekent dat kan worden aangenomen dat de infiltratie traag zal verlopen (potentieel hoge ledigingstijd).

Afvalwater

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

Het enige voorschrift van het BBP met betrekking tot bodem of ondergrond is art. 5.2 dat het archeologisch potentieel beschermt. Het BBP bevat geen enkel specifiek voorschrift met betrekking tot de **waterproblematiek**, buiten de verplichting van groendak in zone met specifieke bestemming.

In geval van opheffing van het BBP kunnen de volgende voorschriften van het GBP en de GSV de effecten van de projecten op de bodem, de ondergrond en het water doeltreffender beperken dan het BBP:

- Voorschrift 0.6 van het GBP geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken

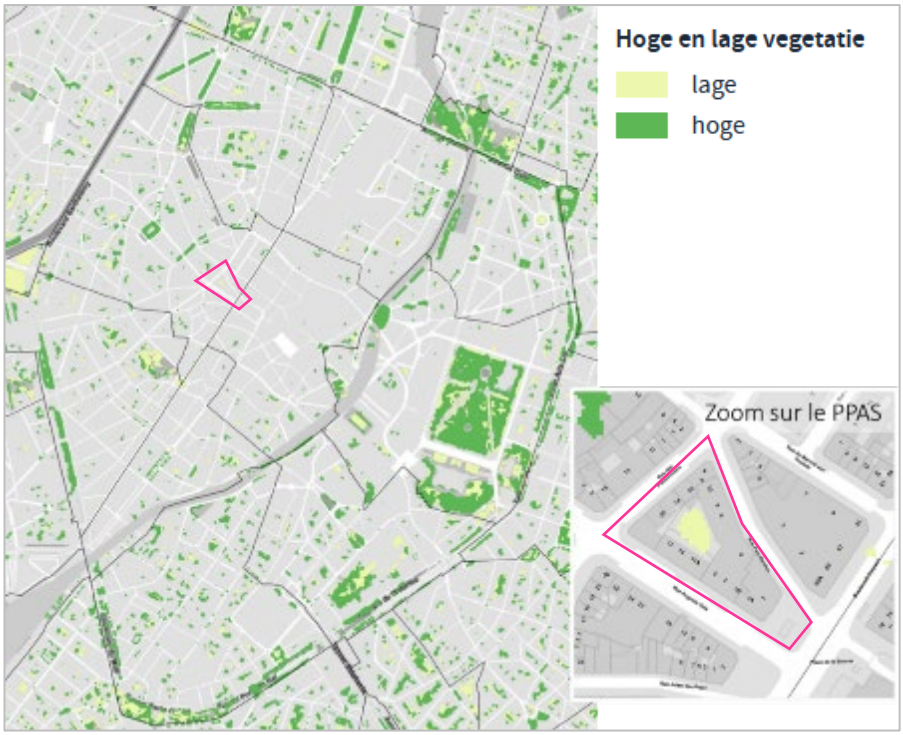
in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.

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

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met diegene die door het GBP worden toegestaan, uitgezonderd de mogelijkheid - in geval van opheffing van het BBP - van productieactiviteiten en kantoren. De aanwezigheid van productieactiviteiten zou een impact kunnen hebben op het niveau van de bodem en het water, hoewel de kans klein blijft dat dergelijke activiteiten worden ingeplant. Aangenomen wordt dat de opheffing van het BBP geen significant effect kan hebben op de bodem- en waterverontreiniging als gevolg van de functies die in de wijk toegestaan zouden worden. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV. Het is daarom onwaarschijnlijk dat de opheffing van het BBP het waterverbruik en de productie van afvalwater zal doen toenemen.

5.4.10 Op het niveau van de fauna en flora

De ecologische context is in het algemeen vrij pover, met geen enkele ruimte in volle grond binnen de perimeter van het BBP. We zien enkel groendaken in het blok, wat verklaart waarom de vergroeningsgraad erg laag is. Er staan vier bomen langs de weg in de Paul Devauxstraat. De vergroeningsgraad van de Dansaertwijk is over het algemeen laag: 9%, voor hoge en lage vegetatie samen.



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

De avifauna die in de wijk wordt waargenomen, bestaat uit huismussen, zwarte gierzwaluwen, zwarte roodstaarten en kwikstaarten (Leefmilieu Brussel, sinds 2001), wat vrij typisch is voor een stedelijke omgeving. Wat de invasieve uitheemse soorten betreft, werden enkele halsbandparkieten geteld in de sector van het BBP. De volgende soorten 'objectief' Natura 2000 werden waargenomen: slechtvalk, boerenzwaluw en schoorsteenzwaluw.

Op het niveau van het Brussels Ecologisch Netwerk wordt geen enkel element vermeld dat actief moet bijdragen aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter van het BBP. De Brandhoutkaai is het dichtstbijzijnde element van het Brusselse Ecologische Netwerk en wordt beschouwd als een verbindingszone, maar bevindt zich op bijna 200 m ten noorden in vogelvlucht.



Brussels ecologisch netwerk (Leefmilieu Brussel, 2022)

Het enige voorschrift van het BBP dat impact kan hebben op de fauna en flora binnen de perimeter is de vereiste van groendaken in zone met specifieke bestemming.

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 geeft aan dat de handelingen en werken bij voorrang de groene, en vervolgens de minerale, esthetische en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van huizenblokken moeten verbeteren en dat ze er de instandhouding of de aanleg van oppervlakken in volle grond moeten bevorderen. De handelingen en werken die de binnenterreinen van bouwblokken aantasten, zijn onderworpen aan de speciale regels van openbaarmaking.
- De voorschriften van titel I van de GSV met betrekking tot de diepte van de gebouwen beperkten de uitbreidingsmogelijkheden binnen het blok meer dan het BBP dat doet en ze bieden dus een hoger potentieel van zone voor binnenplaatsen en tuinen dan het BBP voorziet.
- 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”.
- De verplichting van groene daken door Titel I van de GSV.

We zien ook dat de algemene doelstellingen van het GPDO de opwaardering van de binnenblokken omvatten, zowel om ervoor te zorgen dat openbare en groene ruimten bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving, als om het natuurlijke landschap te versterken. De meerderheidsovereenkomst van

de Stad (2018-2024) bevat ook een doelstelling om de binnenblokken te verbeteren, in samenhang met de kwaliteit van de woningen.

5.4.11 Op het vlak van de energie

In Brussel zijn de directe BKG-emissies (hoofdzakelijk CO_2) voornamelijk afkomstig van verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen worden gebruikt, met de verwarming van gebouwen op kop, gevolgd door het wegvervoer. Het energieverbruik binnen de perimeter is voornamelijk gekoppeld aan het hotel, de woningen en de handelszaken, of het nu gaat om airconditioning, verlichting of het pompen van grondwater. Een andere grote energieverbruiker is de straatverlichting. De site blijft onderworpen aan de verschillende milieuwetten die van kracht zijn, met name wat de EPB betreft.

Het BBP bevat geen voorschriften met betrekking tot **energie,** maar er moet worden opgemerkt dat de passieve zonnewinst op de lagere verdiepingen van de woningen wordt verminderd door de aanwezigheid van tegenoverliggende gebouwen door de constructie in binnenblok, toegestaan door het BBP. De opheffing van het BBP zou dus een positief zeer lokaal effect kunnen hebben op de zonneschijn, waarvoor de bestaande gebouwen in het binnenblok zouden moeten worden afgebroken.

Bovendien is de mix van functies die door het BBP worden toegestaan in grote lijnen vergelijkbaar (dezelfde soorten functies op niveau van de perimeter) met diegene die door het GBP worden toegestaan, uitgezonderd de mogelijkheid van kantoren en productieactiviteiten. De mogelijke aanwezigheid van productieactiviteiten zou in geval van opheffing een impact kunnen hebben in termen van energie, hoewel de kans klein blijft dat dergelijke activiteiten worden ingeplant. Op dezelfde manier is het bouwpotentieel dat door het BBP wordt toegestaan, in grote lijnen gelijk aan dat van de GSV.

Derhalve wordt aangenomen dat de opheffing van het BBP het energieverbruik binnen de perimeter niet aanzienlijk zal doen toenemen.

5.4.12 Op het niveau van het afval

Het BBP bevat geen voorschriften inzake afvalbeheer.

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

5.4.13 Op het niveau van de mens

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

- de objectieve en subjectieve veiligheid (sociale controle, veiligheidsproblemen in de buurt, verkeersveiligheid, enz.);

- de netheid en de kwaliteit van de leefomgeving in het algemeen.

Door toe te staan dat gebouwen in het binnenblok worden gebouwd, zonder volle grond te eisen, beperkt het BBP de mogelijkheden voor vergroening en afkoeling van het blok, wat een negatieve invloed heeft op de leefomgeving. Het BBP laat ook aanzienlijke overstekken toe op de lagere verdiepingen van de woningen, aangezien de constructie tot 9 m kan oprijzen, wat leidt tot aanzienlijke schaduw op diezelfde verdiepingen.

5.5 De gelijkwaardigheid tussen de opheffing van het plan en de toepassing van de milieuwetgeving

Er zijn geen beperkingen ten aanzien van de milieuwetgeving.

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

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

De mogelijke effecten van de opheffing van het BBP werden in punt 4 thematisch geanalyseerd en zijn weinig significant. Aangezien het hier om de opheffing van een plan gaat, is de waarschijnlijkheid van deze effecten moeilijk in te schatten en hangt dit uiteindelijk af van de concrete projecten die in het gebied zullen worden uitgevoerd. In dit stadium gaat het dus alleen om de potentiële effecten en niet om de feitelijke effecten. Naarmate deze projecten worden ontwikkeld, zullen meer gedetailleerde en concrete milieubeoordelingen moeten worden uitgevoerd om de milieu-effecten ervan nauwkeurig te kunnen beoordelen.

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

6.2 De cumulatieve aard van de effecten:

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

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

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

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

→ bijzondere natuurlijke kenmerken of cultureel erfgoed

Niet van toepassing.

→ de overschrijding van de milieukwaliteitsnormen of van grenswaarden

Niet van toepassing.

→ intensief grondgebruik

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

7 CONCLUSIES

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

De volledige opheffing van het BBP nr. 80-41 'Orts-Devaux' is gerechtvaardigd in plaats van een wijziging en wordt gevraagd om de volgende redenen:

1. De toepassing van de voorschriften van het BBP heeft het mogelijk gemaakt de doelstellingen te bereiken, namelijk: het creëren van een levendige sfeer op de benedenverdieping, het voorbehouden van de bovenverdiepingen voor woningen, het behoud van het auditorium in het midden van het blok, het beperken van het aantal hotels, het verbieden van kantoren, het behoud en de restauratie van de meeste gevels en daken en het behoud van het bouwprofiel, de kwalitatieve inrichting van de openbare ruimte.
2. De opheffing van het BBP is in lijn met de doelstelling van de gemeente om haar bijzondere bestemmingsplannen op te schonen.
3. Verscheidene voorschriften van het BBP worden impliciet opgeheven voor zover zij zaken toelaten die het GBP niet toelaat, in het licht van de verklarende omzendbrief nr. 15 betreffende het stelsel van de impliciete opheffing van 28/06/2001. De opheffing van het BBP zal de planologische context dan ook vereenvoudigen.
4. De mix van functies wordt verbeterd op het niveau van het blok binnen de grenzen van de sterk gemengde zone. Huisvesting wordt gehandhaafd als een van de belangrijkste bestemmingen en de bestaande oppervlakte voor huisvesting blijft behouden. De installatie van winkels blijft prioritair op de benedenverdieping van de gebouwen. De limiet voor het aantal hotelkamers is vastgesteld op 150 per vestiging, wat betekent dat het huidige hotel zijn huidige capaciteit van 240 kamers kan behouden zonder deze uit te breiden. Er moet worden opgemerkt dat de sloop-reconstructie van het blok mogelijk wordt gemaakt door de opheffing van het BBP.
5. De mogelijkheid om binnen het blok te bouwen is geëlimineerd, ten gunste van ontdichting, gedeeltelijke doorlatendheid en landschappelijke herontwikkeling.
6. Het BBP bevat bepalingen met betrekking tot het behoud van het erfgoed (bouwvolume/vloerniveaus van de zone met woonbestemming, meerderheid van de gevels - alle behalve nrs. 6-8-10 in de Paul Devauxstraat, monumentaal ensemble met fontein 'Orts'). Deze bepalingen verdwijnen. Niettemin, de aanwezigheid van de beschermingszone voor sites, of monumenten zoals de Beurs, het geheel “Taverne Falstaff en geheel van opbrengsthuizen', de Jazz Club ‘l'Archiduc', of de inschrijving van de gevel op het Beursplein in de Unesco-perimeter, als de GCHEWS en de opname van verschillende gebouwen in de perimeter in de inventaris van het bouwkundig erfgoed Irismonument, net als de toepassing van het principe van goede ruimtelijke ordening of respect voor de omliggende gebouwde omgeving, zullen een kader bieden voor de projecten met respect voor het erfgoed.
7. Het GBP (GCHEWS), de GSV, het beroep op de notie van goede ruimtelijke ordening en respect voor de omliggende bebouwde omgeving garanderen de harmonie van de gebouwen.