MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN HET BIJZONDERE BESTEMMINGSPLAN
"GROTE MARKT EN OMGEVING"

In geval van tegenstrijdigheden primeert de Franstalige versie van het Milieueffectenrapport.

Stad Brussel

brat

Opbouw van het MER

HOOFDSTUK I – VOORSTELLING VAN HET ONTWERP-PLAN

- Paragraaf 0. Algemene methodologie
- Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
- Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE TOESTAND EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

- Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
- Secties 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

- Paragraaf 1. Methodologie
- Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
- Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
  - A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN
  - B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
  - C/ ONTWERP VAN HET BBP
- Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

- Paragraaf 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen
- Paragraaf 2. Aanbevelingen
- Paragraaf 3. Volgmaatregelen

Inhoudsopgave

Opbouw van het MER 2
Inhoudsopgave 3
HOOFDSTUK I 5
PARAGRAAF 0. ALGEMENE METHODOLOGIE 7
Opbouw van het document 8
Voorstelling van de betrokken partijen 8
Ondervonden moeilijkheden 10
PARAGRAAF 1. BESCHRIJVING VAN DE STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN 13
Achtergrond van het BBP 14
Strategische doelstellingen v 15
PARAGRAAF 2. SAMENVATTING VAN DE INHOUD VAN HET PLAN 17
HOOFDSTUK II 24
HOOFDSTUK 1. METHODOLOGIE VOOR HET IN KAART BRENGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE 26
Achtergrond van het BBP 27
Toegepaste analysemethode 29
PARAGRAFEN 2-3-4. OVERZICHT VAN DE FEITELIJKE EN RECHTELIJKE TOESTAND EN DE VERWACHTE ONTWIKKELING 30
Feitelijke en rechtstoestand, waarschijnlijke ontwikkeling bij ongewijzigde situatie en identificatie van de uitdagingen per criterium 31
Geldende plannen en verordeningen 31
Overzicht 32
elijke indeling 33
Stedelijke dynamiek 42
Menselijke omgeving 50
Mobiliteit 57
Microklimaat 75
Circulariteit 85
Conclusie – Interacties tussen de criteria 88
Conclusie – Samenvatting van de uitdagingen 89
HOOFDSTUK III 92
HOOFDSTUK 1. METHODOLOGIE 94
Methode 95
PARAGRAAF 2. PRESENTATIE VAN DE ALTERNATIEVEN 97
Redelijke alternatieven 97
Alternatief voor de locatie 98
Alternatief voor de afbakening 99

Trendalternatief ... 100
Alternatieven voor de programmering ... 100
Alternatieven voor ruimtelijke invulling ... 102
PARAGRAAF 3. EFFECTBEOORDELING ... 104
A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN ... 105
METHODOLOGISCHE OPMERKING ... 107
PRESENTATIE VAN DE PROGRAMMATISCHE ALTERNATIEVEN ... 112
AANNAMES EN BASISBEREKENINGEN ... 113
Vergelijking van de programmatische alternatieven aan de hand van de criteria van het MER ... 116
Circulariteit ... 155
Samenvatting van de aanbevelingen en interacties tussen de criteria ... 157
B/ ALTERNATIEVEN VOOR DE RUIMTELIJKE INPASSING ... 166
Methodologische toelichting ... 168
Beknopt overzicht van de alternatieven s op ruimtelijk vlak ... 170
Vergelijking van de ruimtelijke alternatieven aan de hand van de criteria van het MER ... 172
ijke organisatie ... 173
Bevolking en huisvesting ... 190
selijke leefomgeving ... 202
Vervoer ... 212
lieu en klimaat ... 220
ulariteit ... 228
Samenvatting van de aanbevelingen en interacties tussen de criteria ... 232
C/ ONTWERP VAN HET BBP ... 248
C/1 Inleiding ... 250
C/2 Presentatie van het ontwerp-BBP ... 252
/3 Gevolgen van het BBP-project ... 268
iGeluid en trillingen ... 381
Milieu en klimaat ... 398
Circulariteit ... 414
Overzicht van de aanbevelingen en onderlinge verbanden tussen de criteria ... 418
PARAGRAAF 4. INVENTARISATIE VAN SPECIFIEKE MILIEUEFFECTEN ... 424
HOOFDSTUK IV ... 426
PARAGRAAF 1. CONCLUSIE EN PRESENTATIE VAN DE GEKOZEN OPLOSSINGEN ... 428
Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen ... 429
PARAGRAAF 2. AANBEVELINGEN ... 435
aanbevelingen ... 436
PARAGRAAF 3. VOLGMAATREGELEN ... 443
Monitoringmaatregelen ... 444

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN HET BIJZONDERE BESTEMMINGSPLAN
"GROTE MARKT EN OMGEVING"

HOOFDSTUK I

Presentatie van het ontwerp van het BBP

Stad Brussel

Versie 20/08/2026

brat

Structuur van het MER

HOOFDSTUK I – VOORSTELLING VAN HET ONTWERP VAN HET PLAN

- Paragraaf 0. Algemene methodologie
- Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
- Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

- Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
- Secties 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

- Paragraaf 1. Methodologie
- Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
- Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
  - A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN
  - B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
  - C/ ONTWERP VAN HET BBP
- Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

- Paragraaf 1. Presentatie van de gekozen oplossingen
- Paragraaf 2. Aanbevelingen
- Paragraaf 3. Volgmaatregelen

HOOFDSTUK I

Presentatie van het BBP-ontwerp

Paragraaf 0. Algemene methodologie

brat

OPBOUW VAN HET DOCUMENT

Na de voorstelling van de betrokken partijen en de ondervonden moeilijkheden plaatst dit hoofdstuk in paragraaf 1 het BBP in een bredere context en herhaalt het de strategische doelstellingen ervan. Paragraaf 2 geeft vervolgens een samenvatting van de inhoud van het BBP (het strategische luik en het regelgevende deel, evenals de bijbehorende begeleidende maatregelen).

Hoofdstuk II geeft een analyse van de bestaande feitelijke en rechtelijke toestand en licht tevens de verwachte ontwikkeling van de situatie toe aan de hand van analysecriteria. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een samenvatting van de uitdagingen, die moeten worden beschouwd als relevante milieudoelstellingen.

Hoofdstuk III belicht op zijn beurt de milieueffecten van de programmatische en ruimtelijke alternatieven, alsook van het ontwerp-BBP. In tegenstelling tot wat het besluit voorschrijft, namelijk om te beginnen met de analyse van het ontwerpplan, is hier besloten de analyse weer te geven zoals deze chronologisch is verlopen, namelijk:

1. programmatische alternatieven
2. ruimtelijke alternatieven
3. ontwerp-BBP

Hoofdstuk IV bevat ten slotte de algemene conclusies van de studie, de definitieve aanbevelingen met betrekking tot het ontwerp-BBP en de instrumenten waarmee de uitvoering van het BBP kan worden gevolgd.

De methoden die zijn gekozen voor de diagnose van de bestaande toestand en voor de milieueffectbeoordeling worden beschreven in de inleidingen van respectievelijk hoofdstuk II en III. In het algemeen zij erop gewezen dat de methoden al in het allereerste begin van het proces zijn voorgesteld, via het bestek van de MER, en dat ze vooraf zijn goedgekeurd door het begeleidingscomité van het BBP-ontwerp.

VOORSTELLING VAN DE BETROKKEN PARTIJEN

Het Begeleidingscomité van de MER bestaat uit:

- van de Stad Brussel, die het voorzitterschap bekleedt
- het Brusselse Bureau voor Ruimtelijke Ordening (Perspective.brussels)
- Brussel Leefmilieu

Uitgenodigde leden:

- Urban.brussels (Directie Stedenbouw, Directie Cultureel Erfgoed)

Zijn rol bestaat uit:

- advies uitbrengen over de filosofie achter de opdracht
- mee te werken aan de inhoud van de documenten
- advies uitbrengen over de uitvoering van de opdracht

Het begeleidingscomité zal regelmatig op de hoogte worden gehouden van de voortgang van het MER. Net als het ontwerp-BBP zal dit document tegemoetkomen aan de verzoeken en opmerkingen van het begeleidingscomité. Indien nodig zal het MER de aanvullende of extra punten onderzoeken die het begeleidingscomité, in het licht van de eerste gegevens waarover het beschikt, nader wil uitdiepen.

ONDERVONDEN MOEILIJKHEDEN

Tijdens het opstellen van het BBP en het bijbehorende MER zijn enkele moeilijkheden ondervonden. Deze worden hier samengevat.

Vertraagde start van de opdracht

De MER ging van start aan het einde van de diagnose die was uitgevoerd door het bureau dat verantwoordelijk was voor het BBP. Hoewel dit de uitvoering van de MER heeft vergemakkelijkt, omdat bijna alle gegevens al waren opgevraagd of verkregen, waren de mogelijkheden voor alternatieve afbakeningen zeer beperkt.

Omvang van de perimeter en onnauwkeurigheid van de gegevens

Het aantal betrokken blokken en de beperkte omvang van de percelen betekenen dat er een zeer groot aantal gebouwen en percelen binnen de perimeter van het BBP valt, die bovendien diverse stedelijke typologieën vertonen. Voor talrijke analysecriteria waren er geen gegevens over de perimeter beschikbaar (nauwkeurige inventarisatie van functies, stromen, daadwerkelijk „toeristische“ woningen (Airbnb)…). Dit maakte de vergelijking van de alternatieven met de bestaande toestand complex, waarvoor ook een reeks aannames moest worden gedaan.

Kenmerken van de perimeter en doelstelling van het BBP

Het erfgoedkarakter van het gebied vormt een algemene uitdaging voor het hele proces:

- de methodologie voor het opstellen van BBP'en (het definiëren van programmatische en ruimtelijke alternatieven) is beter toepasbaar op gebieden waar ten minste een deel onbebouwd is en waar het nodig is om bouwvormen, bouwhoogtes, typologieën enz. vast te stellen. Het onderhavige geval, met zijn volledig bebouwde blokken, enkele sleutelsites en erfgoedbeperkingen, laat vrij weinig ruimte voor het uitwerken van gedifferentieerde alternatieven, wat in alle fasen van de analyse voelbaar was;
- het gebrek aan kennis over het erfgoed op detailniveau leidt er uiteindelijk toe dat de voorstellen weinig relevant zijn en dat de impact op het erfgoed moeilijk in te schatten is, zowel wat betreft de functies (sommige erfgoedgebouwen bieden weinig flexibiliteit en daarom is het niet zinvol om theoretische en algemene herbestemmingen toe te passen), de ontvolking (het is bijvoorbeeld onmogelijk om de ontvolking van de blokken in cijfers uit te drukken), het openstellen van openbare ruimtes (bijvoorbeeld het blootleggen van blinde muren die historisch gezien aangrenzend waren)…

Het feit dat de perimeter al volledig bebouwd is, heeft uiteindelijk geleid tot algemene overwegingen (met betrekking tot alle blokken) en tot gerichte overwegingen voor enkele sleutellocaties (die zich beter lenen voor ingrijpende veranderingen). Dit bracht verschillende moeilijkheden met zich mee:

- aangezien de analyse op twee schaalniveaus plaatsvond, was het complex om beide met elkaar te verbinden, zowel op programmatisch als op ruimtelijk niveau
- Een analyse op het niveau van de „sleutellocaties" (of „transformatiesites") zou al snel kunnen gaan lijken op een projectanalyse, wat niet het doel van dit onderzoek is.

Twee schaalniveaus: algemeenheden en transformatiesites

Het werken op twee verschillende schaalniveaus vergde veel meer werk en denkwerk van alle betrokken partijen. Een dergelijke aanpak maakte het moeilijk om de voorschriften onder de knie te krijgen, aangezien sommige algemene voorschriften wel van toepassing waren op de transformatiesites en andere niet.

Deze complexiteit komt tot uiting in de conclusies. Bij talrijke thema's zijn er weliswaar effecten op lokaal niveau, maar deze zijn op globaal niveau weinig significant.

Combinatie van programmatische en ruimtelijke alternatieven

De hierboven genoemde specifieke kenmerken van het gebied maakten het opstellen van alternatieven complex. De uiteindelijk vastgestelde voorstellen waren in feite een mengeling van programmatische en ruimtelijke aspecten. Ook binnen de programmatische alternatieven waren de voorstellen een mengeling van rechtelijke aspecten (precisering van het GBP voor alle blokken) en feitelijke aspecten (projecten op de sleutellocaties). Het onderscheid tussen al deze elementen moest worden gemaakt in het kader van het MER.

Een reeks punten die in de programmatische alternatieven werden voorgesteld, is daarom niet geanalyseerd en is doorgeschoven naar de volgende fase, de ruimtelijke uitwerking, maar de voorstellen voor ruimtelijke alternatieven bleken uiteindelijk sterk te verschillen en los te staan van de programmatische alternatieven, wat waarschijnlijk tot omissies heeft geleid. Omgekeerd werden, gezien de conclusies van de programmatische analyse (geringe impact van de programmatische keuzes gezien de omvang en de specifieke kenmerken van de perimeter), verschillende programma's voorgesteld voor de verschillende ruimtelijke alternatieven, waardoor de effecten door elkaar werden gehaald. De programmatische effecten van de ruimtelijke alternatieven werden daarom niet opnieuw beoordeeld (effecten werden als „marginaal" ingeschat).

Technische onzekerheden

In de analyse van de alternatieven waren sommige voorstellen voor de „sleutellocaties" (of „transformatiesites") eerder van projectmatige aard dan van algemene planningsaard. Een van de aanwijzingen voor deze problematiek was het opkomen van overwegingen met betrekking tot de technische en operationele haalbaarheid van de voorstellen. Aangezien de technische gegevens in dit stadium van de planning nog niet bekend waren, was de impact moeilijk in te schatten. Als voorbeeld worden, naast de hierboven besproken erfgoedkwestie, het behoud van de structuur van een deel van de Schildknaap-parkeergarage en de draagkracht van de constructie onder het Spanjeplein genoemd.

Het gebrek aan inzicht in deze erfgoed- en structurele elementen, die noodzakelijk zijn voor de beoordeling van het BBP-ontwerp, heeft de leden van de gemeenteraad en het studiebureau ertoe gebracht de noodzaak van gedetailleerde studies per blok aan de orde te stellen. De Stad heeft daarom tijdens het proces, parallel aan de goedkeuring van dit ontwerpplan, besloten om prospectieve erfgoedstudies te starten, en wel per blok. Deze onderzoeken bieden een gedetailleerd inzicht in de erfgoed- en archeologische waarde van elk gebouw/perceel, met inbegrip van bijgebouwen en achterhuizen. Hoewel de vermelding ervan in de tekst positief is, vormde het feit dat de „Implementatiegids voor de strategieën van het BBP „Grote Markt en omgeving"" nog niet bestaat, een bijkomende moeilijkheid bij de analyse van het BBP-ontwerp.

Ontwerp voor herziening van het GBP

Het herzieningsontwerp van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), dat sinds 2021 door Perspective wordt uitgevoerd, heeft tot veel vragen geleid. Aangezien een BBP het GBP kan verduidelijken zonder de essentie ervan te veranderen, was het noodzakelijk om bij het opstellen van de voorschriften te verwijzen naar het huidige GBP, aangezien dit het enige is dat juridisch van kracht is. Bij het opstellen van de voorschriften kon echter niet voorbij worden gegaan aan het feit dat er een nieuw GBP in voorbereiding was, ook al zijn de voltooiingsdatum en de inhoud daarvan op dit moment nog onbekend. Er moest dus ook worden nagedacht over wat er met de voorschriften zou gebeuren als het huidige GBP door een nieuw GBP zou worden vervangen, zonder dat men kennis had van dat nieuwe plan. Het is meteen duidelijk dat deze situatie niet ideaal is. Deze context heeft er waarschijnlijk toe bijgedragen dat er een relatief flexibel BBP is opgesteld, om te voorkomen dat er vanaf het begin – op korte tot middellange termijn – een complexe situatie van impliciete opheffingen zou ontstaan, waardoor het huidige ontwerp-BBP al snel achterhaald zou raken. Bepaalde atypische formuleringen van de voorschriften vinden eveneens hun oorsprong in deze specifieke context, in een poging te anticiperen op het toekomstige begrip van deze tekst.

De redactionele kwaliteit van rechtelijke teksten zoals de voorschriften van een BBP is van cruciaal belang voor een goed begrip en een effectieve toepassing ervan. Het opstellen van de voorschriften van het BBP-

ontwerp bleek vrij complex, met name in verband met de eerder genoemde herziening van het GBP. Tijdens het proces vond een herschrijving plaats, waardoor een nieuwe analyse nodig was in het licht van de nieuwe versie van de tekst.

Opeenvolgende wijzigingen in het BBP-ontwerp, met name in de laatste fase

Ten eerste is het ontwerp van het BBP parallel aan de MER geëvolueerd: er vond een intensieve uitwisseling plaats tussen de opstellers van de voorschriften en de MER-analyse, waardoor de tekst direct kon worden aangepast om rekening te houden met een reeks waarschijnlijke effecten die met name verband hielden met formuleringen, typefouten, mogelijke interpretaties, enz. Hoewel dit zeer positief is voor het BBP (verduidelijking en degelijkheid van de tekst), hebben deze voortdurende wijzigingen, die parallel aan de MER-analyse plaatsvonden, de analyse bemoeilijkt; deze analyse werd geleidelijk aangepast naarmate de wijzigingen werden doorgevoerd.

Vervolgens, toen het ontwerp-BBP eenmaal was opgesteld en de MER-analyse was afgerond – dus helemaal aan het einde van het proces – onderging het ontwerp-BBP verschillende wijzigingen naar aanleiding van de politieke herlezing van het ontwerp-BBP: schrapping van de opgelegde B/T- en V/T-normen voor de transformatiesites, integratie van de „maison patricienne“ op de transformatiesite „Eik“ om daar de kenmerken van het sterk gemengde gebied te kunnen toepassen, wijzigingen in de voorwaarden met betrekking tot winkels en erfgoed… Het MER moest daarom achtereenvolgens worden aangepast om aan te sluiten bij de opeenvolgende versies van het BBP-ontwerp.

Het aanbrengen van deze ingrijpende wijzigingen op het moment dat de MER zich in de eindfase bevindt, vergroot de complexiteit van het werk, aangezien het aanpassen van de MER verschilt van de analyse die aan de basis van de MER ligt, en een tijdrovende oefening vormt om een samenhangende aanpak in het gehele rapport te waarborgen. Meer bepaald:

- hebben sommige toevoegingen of schrappingen een minimale impact, terwijl andere een zeer grote impact hebben;
- sommige ambitieuze of specifieke elementen die positieve effecten hadden, zijn geschrapt (bijvoorbeeld de maximale B/T- of V/T-verhoudingen op de transformatiesites). Het schrappen ervan heeft soms, maar niet altijd, negatieve gevolgen, maar soms is het gewoon een afzwakking van de ambities van het project, zonder dat dit op zich gevolgen heeft.

Het ging er dus in feite om de bestaande versie van de tekst van de MER te analyseren om te zien wat nog steeds van toepassing was, wat niet meer van toepassing was, wat moest worden toegevoegd, enzovoort. Dit is een heel ander werk dan een nieuwe analyse van de tekst van het BBP of marginale wijzigingen: het ging echt om een analyse van de tekst van het MER, zodat deze zou aansluiten bij de nieuwe tekst van het BBP.

Ten slotte zorgde de toevoeging van het maison patricienne aan de transformatiesite „Eik“ ook voor de extra moeilijkheid dat de analyse „snel“ aan het einde van het traject moest worden uitgevoerd, zonder dat men zich kon baseren op een diagnose, een bezoek ter plaatse, programmatische en ruimtelijke analyses, enz., zoals bij de andere transformatiesites het geval was. Ook het opstellen van de bijbehorende voorschriften gebeurde snel in de eindfase en werd meerdere keren herzien op basis van heen-en-weer-overleg met de analyse van het MER, dat vervolgens moest worden aangepast aan de wijzigingen.

De tekst van het MER is in de laatste fase dan ook ingrijpend herzien, wat het erg moeilijk maakt om de samenhang van de analyse te waarborgen. Dit specifieke werk heeft het opstellen van de analyse en de aanbevelingen bemoeilijkt.

HOOFDSTUK I

Presentatie van het BBP-ontwerp

Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan

ACHTERGROND VAN HET BBP

Het BBP ligt in het hart van de Vijfhoek, een erfgoed- en toeristisch gebied dat tevens bewoond is, midden in het centrum van het gewest. Het GBP weerspiegelt deze dualiteit goed, aangezien het grootste deel van de perimeter bestemd is als woongebied, met enkele blokken in gemengde of sterk gemengde gebieden en andere in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; vrijwel alle blokken worden omzoomd door een commerciële strook en de gehele perimeter valt onder de ZCHVB-aanduiding (Zone van cultureel, historisch en verfraaiingsbelang).

Het doel van het GBP, en van de Stad Brussel in het kader van dit BBP, is om de woningen binnen het gebied te beschermen en de leefomgeving te verbeteren, terwijl tegelijkertijd de ontwikkeling van andere economische activiteiten (kantoren, winkels, hotels) in zekere mate mogelijk te maken, met inachtneming van de doelstelling om de leefomgeving te verbeteren: met betrekking tot deze activiteiten zijn de door de Stad Brussel benadrukte aandachtspunten de ontwikkeling van nachtwinkels en cadeauwinkels, evenals van hotelinrichtingen.

Er worden ook milieukwesties genoemd: het gebied is vrijwel volledig ondoordringbaar, de binnenplaatsen van de blokken zijn bijna allemaal bebouwd, de perimeter is gedeeltelijk overstromingsgevoelig, het hitte-eilandeffect is er uitgesproken en er is zeer weinig begroeiing…

De perimeter omvat ook het blok van het Spanjeplein, waarvoor de stad Brussel een herinrichting nastreeft vanuit een kwalitatieve visie op de openbare ruimte; dit project wordt echter belemmerd door de voorschriften van het momenteel geldende BBP Putterij 30-40. De uitwerking van het BBP Unesco zou het dan ook mogelijk maken om de voorschriften voor dit blok te herzien, waardoor een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk wordt die rekening houdt met de huidige uitdagingen.

De perimeter ligt tevens op het kruispunt van alle voetgangersassen die in het Good Move-plan zijn vastgelegd, waardoor het het zenuwcentrum vormt van het voetgangersverkeer binnen het Gewest. De perimeter beschikt bovendien over verschillende openbare parkeerterreinen. Het BBP zou dan ook kunnen bijdragen aan de concretisering van het regionale mobiliteitsbeleid, afgestemd op de uitdagingen die in het kader van de diagnose naar voren zijn gebracht.

Daarnaast lopen er verschillende studies over gebieden die groter zijn dan de perimeter van het BBP, maar waarmee rekening moet worden gehouden, met name wat betreft de doelstellingen: een masterplan voor de herwaardering van de openbare ruimte, de (her)ontwikkeling van een historische verkeersweg (de Steenweg) die Molenbeek met Elsene verbindt via het historische centrum, met doelstellingen op het gebied van mobiliteit, milieu, inclusiviteit, economie en cultuur.

Ten slotte zijn verschillende in het BBP opgenomen blokken betrokken bij vastgoedprojecten, kampen ze met leegstand en/of zullen ze ingrijpende veranderingen ondergaan. De potentiële projecten zijn momenteel de herinrichting van het Spanjeplein, het Schildknaapstraat-parkeerproject, de herontwikkeling van het politiebureau, het CBC-project en het project „Eikstraat“.

De stedenbouwkundige uitdagingen die door de Stad Brussel worden benadrukt, zijn dan ook het herstellen van een gemengd winkelaanbod ten voordele van alle gebruikers van het gebied, het versterken van de bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum, het begeleiden van stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP, het ontsluiten van programmatische mogelijkheden op het blok van het politiebureau, van verdichting op de binnenterreinen van de bouwblokken af te zien, het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aan te pakken, het BBP Putterij te integreren en aan te passen, het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt te beschermen, te voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan en het beheer van de netheid in de UNESCO-zone te verbeteren

Het is interessant om te vermelden dat een eerder BBP-project (nr. 80-06 „Ilots Sacré"), dat op 28 juli 1999 werd goedgekeurd en dat grotendeels betrekking had op hetzelfde perimeter, werd opgegeven vanwege de veranderde regelgevende context: de aanwijzing van de Grote Markt als „Unesco-werelderfgoed", de nieuwe wettelijke bepalingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan en de Gewestelijke Regionale Stedenbouwkundige Verordening, en de invoering van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGSV) „Grote Markt, UNESCO-erfgoed – commerciële uitdrukking", waaraan het beheersplan voor de Grote Markt is toegevoegd.

Vandaag de dag is de Stad van mening dat de instrumenten die binnen de perimeter zijn ingevoerd, niet langer volstaan om de uitdagingen in het gebied het hoofd te bieden en dat bijgevolg de opstelling van een nieuw BBP met een uitgebreider toepassingsgebied noodzakelijk is.

STRATEGISCHE DOELSTELLINGEN V

In zijn besluit van 22 februari 2021 somde de gemeenteraad de stedenbouwkundige uitdagingen binnen de perimeter op, namelijk:

1) Het herstellen van een **gemengd winkelaanbod** ten behoeve van alle gebruikers van het gebied.

Momenteel is het aanbod aan winkels voornamelijk gericht op toerisme, waardoor de bewoners van de wijk niet kunnen profiteren van de buurtwinkels en -diensten die nodig zijn voor het leven in een wijk.

Het doel van het BBP is om deze winkels („gift shops", nachtwinkels, horeca…) op redelijke wijze te beperken, zodat andere winkels met een lokaal karakter zich hier kunnen vestigen. Deze beperking moet echter worden geregeld via een wijziging van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest inzake bestemmingswijzigingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Bovendien is deze beperking van de vrijheid van vestiging onderworpen aan de Europese 'Dienstenrichtlijn', die voorschrijft dat deze niet-discriminerend, noodzakelijk (dwingende reden van algemeen belang) en evenredig moet zijn.

2) **De bescherming en de kwaliteit van de huisvesting** in het stadscentrum versterken.

Het Gewestelijk Bestemmingsplan beperkt de ontwikkeling van economische activiteiten (kantoren, winkels, hotels, …) in de Vijfhoek om de woningbouw te beschermen. In het besluit van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het GBP staat dan ook: „(…) het is absoluut noodzakelijk om de delen van de blokken met een bestemming voor woningen te beschermen (…) uit vrees voor een stijging van de grondwaarden ten gunste van functies zoals kantoren, winkels of hotels en ten koste van minder lucratieve functies zoals woningen. " Sinds enkele jaren is er sprake van een afvlakking van het aantal inwoners in de Unesco-zone. De problematiek van aparthotels in plaats van woningen kon gedeeltelijk worden opgelost dankzij een besluit met betrekking tot toeristische logies. Toch zijn er nog steeds veel leegstaande verdiepingen en duiken er nieuwe projecten op die de primaire bestemming als woningbouw in dit gebied kunnen bedreigen. In dit verband kan de opstelling van een BBP gepaard gaan met het vaststellen van een voorkeursrechtgebied of een onteigeningsplan (art. 41 van de BWRO) als instrument in de strijd tegen leegstaande panden. Ten slotte moet het BBP ook rekening houden met de kwaliteit van de woningen, zowel voor eventuele nieuwbouw als voor de oude bebouwing die regelmatig onder druk komt te staan door hoogbouwprojecten.

3) **Stedelijke ontwikkelingen** binnen de perimeter van het BBP **begeleiden**.

Er ontstaan zowel woningbouwprojecten als hotelprojecten. Het BBP zal tot doel hebben de behoeften en de haalbaarheid/voorwaarden voor de realisatie ervan objectief in kaart te brengen door middel van het vaststellen van dichtheden, grondoppervlakte, … zodat deze in overeenstemming zijn met hun omgevingscontext. Bovendien moet de toename van het aantal inwoners gepaard kunnen gaan met een adequaat aanbod aan lokale voorzieningen van algemeen belang. Het BBP maakt het mogelijk om een alomvattende en sectoroverschrijdende reflectie te voeren over het aanbod en de diversiteit van de collectieve voorzieningen die in de wijk moeten worden geïntegreerd.

4) **De programmatorische mogelijkheden op het bouwblok van het politiecommissariaat verruimen**

De verhuizing van het politiebureau in de Kolenmarkt zal naar verwachting in de komende jaren plaatsvinden. Het site, dat in het GBP als voorziening is aangemerkt, zal dus een nieuwe bestemming moeten krijgen. De opstelling van het BBP Unesco biedt de gelegenheid om de mogelijkheden voor herbestemming te onderzoeken aan de hand van een alomvattende analyse van de perimeter, in overeenstemming met algemene voorschrift 8.4 van het GBP[1] .

5) De binnenterreinen van de bouwblokken minder dichtbebouwen.

De kaart van de feitelijke bestaande toestand in het basisdossier van het BBP „Ilot Sacré“ nr. 80-60 laat een sterke verdichting zien van de binnenterreinen van de bouwblokken door bijgebouwen die bestemd zijn voor commerciële activiteiten en technische installaties. Deze verdichting doet afbreuk aan de woonkwaliteit in het stadscentrum.

6) Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.

Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) geeft aan dat het hypercentrum een gebied is met weinig groene ruimtes. Het ontdichten van de binnenterreinen van de bouwblokken is een eerste antwoord op deze constatering. Het BBP zal tot doel hebben een alomvattende reflectie te voeren over het aanbod aan kwalitatief hoogwaardige groene ruimtes binnen de perimeter, teneinde het tekort in het stadscentrum te verminderen en aan te sluiten bij de gewestelijke netwerken;

7) Het BBP Putterij integreren en aanpassen.

Als verbindingspunt tussen het bovenste en het onderste deel van de Stad laten de voorschriften van het BBP Putterij niet toe dat het Spanjeplein deze rol naar behoren vervult, noch dat het groene karakter ervan wordt geoptimaliseerd zoals beoogd door het bestaande BBP. De integratie van de perimeter van het BBP Putterij in het BBP Unesco heeft tot doel de groene ruimte te behouden en tegelijkertijd het kwalitatieve potentieel ervan te vergroten (doorlaatbaarheid, begroeiing, bestemming van de ondergrond, aandacht voor in- en uitgangen en parkeergarage-uitgangen...) en de rol ervan in de verbinding tussen het bovenste en onderste deel van de Stad te verbeteren.

8) Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen.

Een zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met de naam „Grote Markt – UNESCO erfgoed – commerciële uitdrukking“ biedt een kader voor de commerciële uitdrukking in het gebied en bevat enkele algemene bepalingen voor een goed onderhoud van de straatgevels. Het BBP wil een stap verder gaan door voorschriften op te nemen voor het behoud en de renovatie van daken, balkons, achtergevels en zelfs het interieur van gebouwen (trappenhuizen, vloeren, dakconstructies, …).

9) Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan.

Het GMP streeft naar de ontwikkeling van autoluwe wijklussen. Daartoe moeten verschillende beleidsmaatregelen worden uitgevoerd om het fietsgebruik te stimuleren en openbare parkeerplaatsen vrij te maken door het gedeeld gebruik van parkeerterreinen buiten de openbare weg te bevorderen. Het BBP "Grote Markt en omgeving" zal de mogelijkheden voor de uitvoering van deze beleidsmaatregelen analyseren aan de hand van zijn algemene en grafische voorschriften.

10) Het afvalbeheer in de Unesco-zone verbeteren.

De perimeter staat onder grote druk wat afval betreft: huishoudelijk afval, afval van winkels, afval van overheidsinstanties en andere hoofdkantoren, afval als gevolg van toerisme, … Het afvalbeheer blijkt dan ook een uitdaging te zijn. Hoewel het BBP niet tot doel heeft deze problematiek op te lossen, kan het wel bepaalde oplossingsrichtingen aanreiken, onder meer door ruimte te voorzien voor collectieve afvalvoorzieningen of door voorschriften op te nemen inzake afvalbeheer in nieuwe gebouwen. Daarnaast kunnen ook aanbevelingen worden geformuleerd.

[1] Op voorwaarde dat dit op economische en sociale gronden wordt gemotiveerd en dat er een bijzonder bestemmingsplan is, kunnen voor deze gebieden de bijzondere voorschriften gelden die van toepassing zijn op sterk gemengde gebieden.

HOOFDSTUK I

Presentatie van het BBP-ontwerp

Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

In dit punt worden de hoofdlijnen van het ontwerp-BBP uiteengezet.

DOCUMENTEN VAN HET BBP

— Overeenkomstig hoofdstuk 2 van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2 april 2020 betreffende de inhoud van de BBP, bevat dit ontwerp-BBP **grafische en tekstuele voorschriften**, die beide een regelgevende waarde hebben:

- **Het bestemmingsplan** – **Blad nr. 4 – plan van aanleg**
  - → Het plan geeft de afbakening van de transformatiesites weer, de linten van lokale functiemenging en het tracé van de groene netwerken zoals gedefinieerd in het ontwerp-BBP en in het GPDO/GEMPDO. Het plan geeft aan dat het GBP (van kracht op het moment van de vergunningsaanvragen) van toepassing is buiten de transformatiesites.
- **Het boekje met schriftelijke voorschriften** dat bij het plan voor bestemming hoort, hier „schriftelijk regelgevend luik" genoemd
  - → bestaat uit algemene voorschriften en bijzondere voorschriften, waarbij deze laatste specifiek betrekking hebben op de in het bestemmingsplan afgebakende transformatiesites, en uit een begrippenlijst.

Naast deze regelgevende elementen gaat het ontwerp-BBP ook vergezeld van documenten zonder regelgevende waarde, die bedoeld zijn om het begrip en de toepassing van de voorschriften te vergemakkelijken:

- Een strategisch luik:
  - → Dit omvat enerzijds
    - een preambule met de toelichting waarin de afwijkingen ten opzichte van het GBP worden gemotiveerd en de toepassing, voor twee voorzieningszones, van de kenmerken van sterk gemengde gebieden;
    - een toelichting over de strategieën die binnen de perimeter worden toegepast, die tot doel heeft iedereen in staat te stellen de uitdagingen en de visie van de overheidsinstanties op de perimeter beter te begrijpen, evenals de redeneringen achter bepaalde voorschriften te doorgronden.
- Een deel met aanbevelingen
  - → met een reeks goede praktijken, deels afkomstig uit de MER-analyse, die aanzetten om nog verder te gaan dan de eisen van het ontwerp-BBP;
- Uitlegplaten van de typomorfologische en stilistische kenmerken:
  - → die bedoeld zijn om de belangrijkste typomorfologische en stilistische kenmerken van het erfgoed binnen de perimeter te illustreren. In combinatie met het prescriptieve deel van het plan zorgen ze voor een goed begrip van de toepassing van de algemene voorschriften en begeleiden ze de vergunningaanvrager bij zijn project.

— Eveneens in overeenstemming met het bovengenoemde besluit gaat het ontwerp-BBP vergezeld van de volgende plattegronden:

- **Het liggingsplan** – Blad nr. 1
- **Het plan van de bestaande rechtstoestand** – Bladen nr. 2a en 2b
  - → Plan 2a bevat met name de bestaande rooilijnen, de privé-doorgangen op openbaar terrein, de stedenbouwkundige vergunningen en certificaten, en de verkavelingsvergunningen

→ Plattegrond 2b bevat onder meer informatie over het erfgoed (UNESCO-bufferzone, monumenten, geklasseerde sites en ensembles, wettelijke inventaris van monumenten, ensembles en bomen).

- **Het plan van de bestaande feitelijke toestand** - Blad nr. 3
  → De plattegrond geeft voor elk adres de bestemming van de begane grond en de bestemming van de verdiepingen weer.

Op het moment van opstelling van de MER zijn de volgende documenten nog niet beschikbaar:

- **Het afzonderlijke dossier met plattegronden van de bestaande rechtstoestand**, in de zin van het besluit (gedetailleerd uittreksel van het betrokken perimeter, uitgebreid voor de kaarten van het GPDO, gedetailleerd uittreksel van de GBP-kaart, gedetailleerd uittreksel van het betrokken perimeter, uitgebreid voor het mobiliteitsplan of de GBP-kaart Mobiliteit, Openbaar Vervoer en Wegen, het gebied voor stedelijke revitalisering, de gebouwen waarvoor een besluit tot onbewoonbaarverklaring is uitgevaardigd om redenen van openbaar nut en de datum van goedkeuring daarvan, de erfdienstbaarheden die een directe invloed hebben op het bodemgebruik, …).
- **Het afzonderlijke dossier over de bestaande feitelijke toestand** in de zin van het besluit (overstromingsgebieden, verontreinigde terreinen, orthofotokaart, foto's van de site en de omgeving die nuttig zijn voor het begrijpen van de bestaande toestand).

— Het ontwerp-BBP gaat tevens vergezeld van een operationeel grafisch document met betrekking tot het voorkeursrecht dat voor de perimeter is vastgesteld:

- **De voorkoopperimeter** – Blad nr. 5

ONTWERP-BBP

schriftelijk regelgevend luik

BESTEMMINGEN: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN EN ZONES MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

Over het geheel genomen verhoudt het ontwerp-BBP zich als volgt **tot de bestemmingen van het GBP**:

- Over de gehele perimeter, met uitzondering van de transformatiesites, worden de bestemmingen bepaald door het GBP dat van kracht is op het moment van de aanvraag voor het bestemmingsplan, maar de **algemene voorschriften van het ontwerp-BBP vullen** het in 2025 geldende GBP **aan** met betrekking tot:
  → groothandel: deze is verboden in de gehele perimeter;
  → de vestigingsplaats van ReCa-winkels: deze krijgen voorrang in reeds bestaande gebouwen;
  → het aantal toeristische handelszaken binnen de perimeter: dit is beperkt tot 20;
  → de woningtypes: de voorschriften zijn erop gericht de bouw van gezinswoningen te stimuleren.
  → Bovendien worden aanvullende voorwaarden gesteld binnen de in het plan gedefinieerde linten van lokale functiemenging, gericht op het verbeteren van de bewoonbaarheid van de woningen (aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woning, voorrang voor buurtwinkels (behalve op de Grasmarkt), beperking van het aantal ReCa-winkels, enz.)
- Wat betreft de **transformatiesites (bijzondere voorschriften)**:
  → ofwel **geeft** het BBP-ontwerp een nadere **invulling aan** het GBP, voor:
    - het site „Schildknaap" door kantoren en hotelinrichtingen te verbieden,
    - de site „Kiekenmarkt" door winkels op het binnenterrein van het bouwblok te verbieden,
    - sites „Schildknaap", „Galerij Agora" en „Centrumgalerij" door op het binnenterrein van het bouwblok de omvang van de winkels op de begane grond (of begane grond + tussenverdieping) te beperken

- de locatie Spanje-Putterij, door de primaire en secundaire bestemmingen in de kelder van het Spanjeplein te specificeren, maar ook door „parkzones" en „wegenis behorende tot het parkgebied" te definiëren; hiermee stelt het ontwerp-BBP nieuwe regels vast die afwijken van die van het momenteel geldende BBP Putterij voor een deel van deze transformatiesite

→ dat wil zeggen dat het ontwerp-BBP **afwijkingen** van het GBP bevat voor twee transformatiesites die in het GBP in een woonzone zijn gelegen:
- de site „Grote Markt - Zuid", waar de vestiging van hotelinrichtingen op grotere schaal wordt toegestaan dan voorzien in het GBP;
- site „Centrumgalerij", waar de inrichting van grotere kantoor- en voorzieningenruimtes mogelijk is.

Deze afwijkingen worden gemotiveerd in punt A.4 van de preambule van het strategische luik.

→ Ofwel past het BBP-ontwerp de **voorschriften van het sterk gemengde gebied** toe op voorzieningengebieden (zie voorschrift 8.4 van het GBP); dit is het geval voor twee transformatiesites:
- site „Kolenmarkt";
- site „Eik".

De motiveringen voor de toepassing van de voorschriften voor het sterk gemengde gebied in deze voorzieningengebieden zijn eveneens opgenomen in punt A.5 van de preambule van het strategische luik.

OVERIGE ALGEMENE VOORSCHRIFTEN:

Bovendien bevat het ontwerp-BBP **voorafgaande maatregelen**: de motivering van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het licht van de erfgoeddocumentatie, de mogelijkheid dat deze aanvragen moeten worden aangevuld met specifieke elementen (erfgoed- en gezondheidsstudie, onderzoek naar de impact op bepaalde zichtlijnen…).

Het ontwerp-BBP bevat tevens voorschriften met betrekking tot:

kenmerken van de bouwwerken :

Deze zijn met name gericht op **het verbeteren van de bewoonbaarheid** binnen de bouwblokken en het **benadrukken van het erfgoed** door het behoud van de stilistische en typomorfologische kenmerken.

Ze omvatten een reeks instandhoudingsmaatregelen:
- Gebouwen aan de straatkant **mogen niet worden gesloopt** (behalve op bepaalde transformatiesites). Ook erfgoedwaardige **bijgebouwen** in de zin van de begrippenlijst mogen niet worden gesloopt
- Bij de sloop van gebouwen met vier of meer verdiepingen moet een **effectbeoordeling** worden uitgevoerd **met betrekking tot het aangrenzende erfgoed**.
- In afwachting van de opstelling van een inrichtingsgids (B.3.2.1) moet voor renovatieprojecten waarvoor een vergunning vereist is, een **volledige inventaris van erfgoedelementen** worden opgesteld.
- Bij elke ingreep in oude kelders moet de voor oude gebouwen kenmerkende bouwstijl worden gerespecteerd.

Voor nieuwbouwprojecten van meer dan 1000 m² wordt **aanpassingsvermogen en ombouwbaarheid** vereist.

Er worden eisen gesteld aan de gebruikte **materialen** (duurzaamheid, erfgoedkundige kwaliteiten, …) en aan de fysieke kenmerken van de bouwwerken: **gevels** (gevelopeningen, borstwering, geveltop, kroonlijst…), balkons, daken…

Andere maatregelen zijn gericht op het behoud van de hoogte van **de begane grond,** het behoud van een gescheiden toegang tot de verdiepingen en het verbod, in bepaalde gevallen, om garage-ingangen aan de straatkant te creëren.
Een punt is gewijd aan het **geïntegreerd regenwaterbeheer.** Een ander punt betreft de **technische installaties,** met het oog op het beperken van overlast (erfgoed, bewoonbaarheid).

omgeving van gebouwen :

De voorschriften zijn gericht op een inrichting van **de binnenterreinen van de bouwblokken** die **de vegetatie- en landschappelijke kwaliteiten** ervan verbetert dankzij een grotere **doorlatendheid** van de bodem via het aanleggen/behouden van oppervlakken van volle grond, het benadrukken van de bebouwing aan **de achter- en zijkant,** en de **rust** die daar wordt nagestreefd (beperking van doorbraken in de bebouwingslijn op bepaalde plaatsen…).

Toekomstige inrichtingen zullen gericht zijn op **landschappelijke en vegetatieve continuïteit**. De bestaande begroeide open ruimtes moeten worden **behouden** (of gecompenseerd).

In dezelfde geest dragen open ruimtes bij aan het vormen **van** een **koelingsnetwerk**, aan de verbetering van het **Geïntegreerd regenwaterbeheer**, aan de ontwikkeling van **het groene netwerk** en aan **de ontwikkeling van** stedelijke **biotopen**.

Openbare ruimte:

De inrichting van de wegen past in een logica van **historische en landschappelijke samenhang**. Het BBP-ontwerp beschouwt de **Steenweg als de ruggengraat, met inbegrip van het stedelijke park**.

Net als bij de omgeving van gebouwen wordt gestreefd naar **continuïteit in begroeiing en landschap**, via volle grond (rekening houdend met de archeologische beperkingen). De **begroeiing** van de wegen wordt **gemaximaliseerd.** De bestaande gebieden van **volle grond** moeten behouden blijven (of gecompenseerd worden). Het BBP-ontwerp verwijst naar het **groen netwerk**, waarin de aanplant van hoogstammige bomen die schaduw bieden, wordt gevraagd.

In dezelfde geest dragen de aanpassingen aan de wegen bij aan het verminderen van het **hitte-eilandeffect**, het verbeteren van de **biodiversiteit**, een **aangename geluidsomgeving** en een **Geïntegreerd regenwaterbeheer**. De inrichting van de openbare ruimte streeft naar een „**nul-lozing"-doelstelling** met behulp van GIEP-systemen.

Zichtlijnen en perspectieven:

De voorschriften schrijven voor dat de zichtlijnen vanaf en naar de Grote Markt, evenals bepaalde zichtlijnen op de torenspits van het stadhuis, behouden moeten blijven.

Bij het ontwerp van het BBP is ook een perimeter van het voorkeursrecht gevoegd.

OVERIGE BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN (TRANSFORMATIESITES):

Naast de voorschriften met betrekking tot de hierboven genoemde bestemmingen, bevat het ontwerp-BBP specifieke voorschriften voor elke transformatiesite, bijvoorbeeld met betrekking tot:

- open ruimte: maximalisatie van stedelijke biotopen, doorgang door de blokken, …
- het gebouwde erfgoed: behoud van bepaalde bouwwerken, …
- kenmerken van de bouwwerken: vrije ruimtes, bebouwingspercentage per site, …

Transformatiesites	Max. B/T	Max. V/T
A „Schildknaap"	/	/

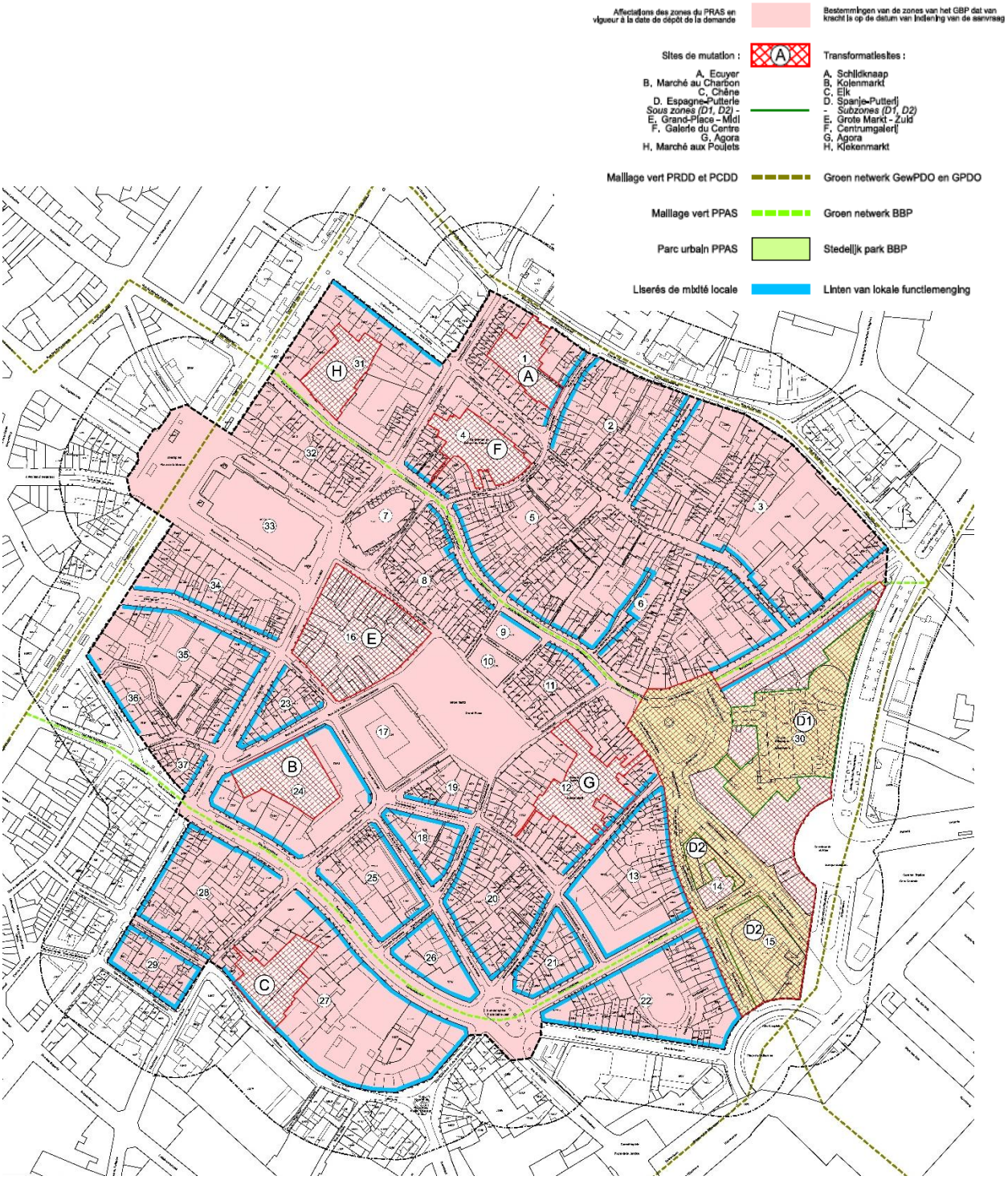
B "Kolenmarkt"	Bestaande B/T (~84%)	Bestaande V/T (~4,6)
C „Eik“	B/T bestaande (~71%)	Bestaande V/T (~2,5)
D „Spanje-Putterij“	/	/
E „Grote Markt – Zuid”	B/T bestaande (~96%)	Bestaande V/T (~4,8)
F „Centrumgalerij“	/ (Bestaande B/T = 100%)	Bestaande V/T (4)
G „Galerij „Agora“	/ (Bestaande B/T = 100%)	Bestaande V/T (~4)
H „Kiekenmarkt“	60%	Bestaande V/T (~3)

Tabel met de bezettingsgraden en maximale ratio V/T zoals vastgelegd in de bijzondere voorschriften.

GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

Wat de bestemmingen betreft,

- worden van transformatiesites weergegeven met een rood rasterpatroon, waarbij elke site een referentieletter draagt: de algemene voorschriften van het BBP-ontwerp zijn van toepassing op deze sites (tenzij anders aangegeven) en worden nader gespecificeerd door de bijzondere voorschriften;
- de rest van de perimeter is weergegeven in een effen roze kleur, verwijzend naar de voorschriften van het GBP die van kracht zijn op het moment van de vergunningsaanvragen, en nader uitgewerkt door de algemene voorschriften van het BBP-ontwerp.



Bestemmingsplan van het BBP-ontwerp

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN HET BIJZONDERE BESTEMMINGSPLAN
„GROTE MARKT EN OMGEVING”

HOOFDSTUK II

Analyse van de huidige situatie en inventarisatie van de uitdagingen

Stad Brussel

Versie maart 2023

brat

HOOFDSTUK I – VOORSTELLING VAN HET ONTWERP-PLAN
Paragraaf 0. Algemene methodologie
Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN
Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
Secties 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN
Paragraaf 1. Methodologie
Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN
B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
C/ ONTWERP VAN HET BBP
Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN
Paragraaf 1. Presentatie van de gekozen oplossingen
Paragraaf 2. Aanbevelingen
Paragraaf 3. Volgmaatregelen

LIJST VAN AFKORTINGEN

BBP	Bijzonder bestemmingsplan
BHG	Brussel Hoofdstedlijk Gewest
BCO	Biotopcoëfficiënt per oppervlakte
BISA	Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse
BHDBDMH	Brusselse Hoofdstedelijke Dienst voor Brandweer en Dringende Medische Hulp
BRBHG	Besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
BWLKE	Brusselse Code voor Lucht, Klimaat en Energiebeheer
BWRO	Brusselse Ruimtelijke Ordeningscode
CaSBA	kaart van de saldi van toelaatbare kantoren (GBP)
DWC	Duurzaam WijkContract
GBP	Gewestelijk Bestemmingsplan
GemMP	Gemeentelijk Mobiliteitsplan
GemPDO	Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GemSV	Gemeentelijke Stedenbouwverordening
GFR	Gewestelijke fietsroutes
GMP	Gewestelijk Mobiliteitsplan
GPDO	Gewestelijk plan voor duurzame ontwikkeling
GPCE	Gewestelijk programma voor de circulaire economie
GSV	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening
HoReCa	Hotels, restaurants en cafés
KCML	Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
MWS	Multimodale wegenspecialisatie
PLAGE	Lokaal plan voor energiebeheer
PLKE	Plan Lucht-Klimaat-Energie
SVK	Sociale Verhuurkantoren
SVC	Stadsvernieuwingscontract
ZGSV	Zonale Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

HOOFDSTUK II

Analyse van de huidige situatie en identificatie van de uitdagingen

Hoofdstuk 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie

brat

ACHTERGROND

Het BBP ligt in het hart van de Vijfhoek, een erfgoed- en toeristisch gebied dat tevens bewoond is, midden in het centrum van het gewest. Het GBP weerspiegelt deze dualiteit goed, aangezien het grootste deel van de perimeter bestemd is als woongebied, met enkele blokken in gemengde of sterk gemengde gebieden en andere in gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten; vrijwel alle blokken worden omzoomd door een commerciële strook en de gehele perimeter valt onder de ZCHVB-aanduiding (Zone van cultureel, historisch en verfraaiingsbelang).

Het doel van het GBP, en van de Stad Brussel in het kader van dit BBP, is om de woningen binnen het gebied te beschermen en de leefomgeving te verbeteren, terwijl tegelijkertijd de ontwikkeling van andere economische activiteiten (kantoren, winkels, hotels) in zekere mate mogelijk te maken, met inachtneming van de doelstelling om de leefomgeving te verbeteren: met betrekking tot deze activiteiten zijn de door de Stad Brussel benadrukte uitdagingen de ongecontroleerde ontwikkeling van nachtwinkels en cadeauwinkels, evenals van hotelinrichtingen.

Er worden ook milieukwesties genoemd: het gebied is vrijwel volledig ondoordringbaar, de binnenplaatsen van de blokken zijn bijna allemaal bebouwd, de perimeter is gedeeltelijk overstromingsgevoelig, het hitte-eilandeffect is er uitgesproken en er is zeer weinig begroeiing…

De perimeter omvat ook het blok van het Spanjeplein, waarvoor de Stad Brussel een herinrichting nastreeft vanuit een kwalitatieve visie op de openbare ruimte; dit project wordt echter belemmerd door de voorschriften van het momenteel geldende BBP Putterij 30-40. De uitwerking van het BBP Unesco zou het dan ook mogelijk maken om de voorschriften voor dit blok te herzien, waardoor een kwalitatieve ontwikkeling mogelijk wordt die rekening houdt met de huidige uitdagingen.

De perimeter ligt tevens op het kruispunt van alle voetgangersassen die in het Good Move-plan zijn vastgelegd, waardoor het het zenuwcentrum vormt van het voetgangersverkeer binnen het Gewest. De perimeter beschikt bovendien over verschillende openbare parkeerterreinen. Het BBP zou dan ook kunnen bijdragen aan de concretisering van het regionale mobiliteitsbeleid, afgestemd op de uitdagingen die in het kader van de diagnose naar voren zijn gekomen.

Daarnaast lopen er verschillende studies over gebieden die groter zijn dan de perimeter van het BBP, maar waarmee rekening moet worden gehouden, met name wat betreft de doelstellingen: een masterplan voor de herwaardering van de openbare ruimte, de (her)ontwikkeling van een historische verkeersader (de Steenweg) die Molenbeek met Elsene verbindt via het historische centrum, met doelstellingen op het gebied van mobiliteit, milieu, inclusiviteit, economie en cultuur.

Ten slotte zijn verschillende in het BBP opgenomen blokken betrokken bij vastgoedprojecten, kampen ze met leegstand en/of zullen ze ingrijpende veranderingen ondergaan. De bekende projecten zijn momenteel de herinrichting van het Spanjeplein, het Schildknaapstraat-parkeerproject, de herontwikkeling van het politiebureau, het CBC-project en het project „Eikstraat“.

De stedenbouwkundige uitdagingen die door de Stad Brussel worden benadrukt, zijn dan ook het herstellen van een gemengd winkelaanbod ten voordele van alle gebruikers van het gebied, het versterken van de bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum, het begeleiden van stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP, het ontsluiten van programmatische mogelijkheden op het blok van het politiebureau, van het binnenterrein van het bouwblok de verdichting te verminderen, het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aan te pakken, het BBP Putterij te integreren en aan te passen, het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt te beschermen, te voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan en het beheer van de netheid in de UNESCO-zone te verbeteren

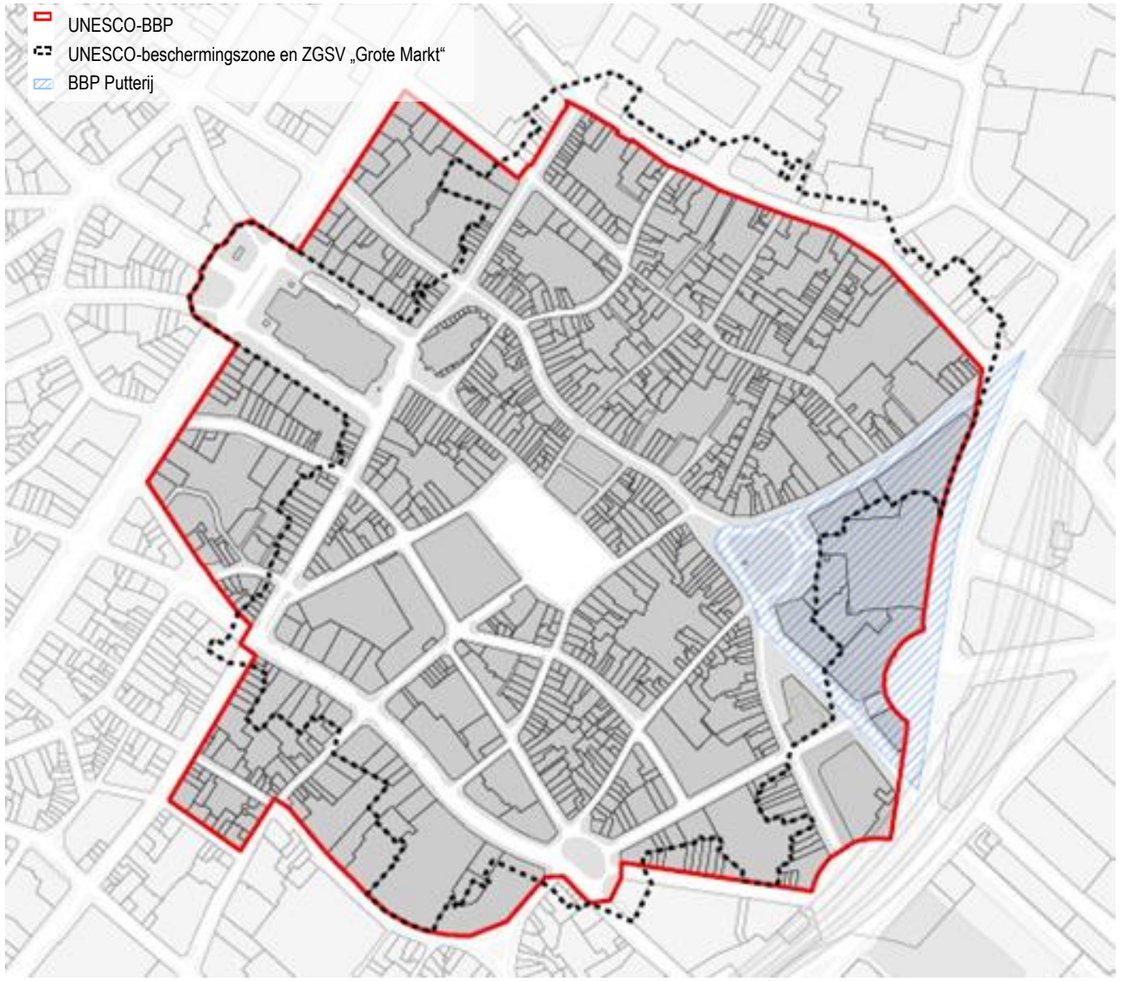
Het is interessant om te vermelden dat een eerder BBP-project (nr. 80-06 „Ilots Sacré“), dat op 28 juli 1999 werd goedgekeurd en dat grotendeels betrekking had op hetzelfde perimeter, werd opgegeven vanwege de veranderende regelgevende context: de aanwijzing van de Grote Markt als „Unesco-werelderfgoed”, de nieuwe regelgevende bepalingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan en de gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening, en de invoering van de Zonale Gemeentelijke Stedenbouwkundige Verordening (ZGSV) „Grote Markt, UNESCO-erfgoed – commerciële uitdurkking”, waaraan het beheersplan voor de Grote Markt is toegevoegd.

Vandaag de dag is de Stad van mening dat de instrumenten die binnen de perimeter zijn ingevoerd, niet langer volstaan om de uitdagingen in het gebied aan te pakken en dat bijgevolg de opstelling van een nieuw BBP met een uitgebreider perimeter noodzakelijk is.

PERIMETER VAN HET BBP

Het onderzochte gebied ligt in het hart van de Vijfhoek en omvat de Grote Markt en de omliggende blokken.

De perimeter van het BBP komt dicht in de buurt van het UNESCO-gebied (waarmee ook het ZGSV overeenkomt), maar valt niet volledig daarmee samen, zoals te zien is in de afbeelding hiernaast.



Perimeter van het BBP-project versus UNESCO-gebied (Bron: ERU)

De perimeter van dit BBP-project omvat namelijk uitsluitend volledige blokken of wegen, wat niet het geval is bij de perimeter van de UNESCO, die van een andere aard is.

Dit BBP-ontwerp is dus op sommige blokken groter, met name het blok dat onder het BBP Putterij valt, en op andere blokken kleiner.

De perimeter heeft een oppervlakte van ongeveer 25 ha en omvat 35 blokken.

Het omvat belangrijke openbare ruimtes zoals de Grote Markt, de omgeving van de Beurs, het Sint-Jansplein, het Spanjeplein, de Grasmarkt, het Europakruispunt en het Putterij-plein.

TOEGEPASTE ANALYSEMETHODE

Dit rapport heeft betrekking op alle milieuthema's die zijn opgenomen in punt 7° van bijlage C van de BWRO. In het kader van de opstelling van het rapport over de milieueffecten van het Unesco-BBP worden de thema's in een andere volgorde gepresenteerd dan in de BWRO, en zijn er 23 analysecriteria gedefinieerd, verdeeld over 6 grote "thema's". Deze criteria zullen tijdens de hele opstelling van het MER als leidraad dienen: structurering van de samenvattende diagnose, vergelijking van criteria voor alternatieven en varianten, formulering van aanbevelingen en afbakening van de analyse van de effecten van het voorkeursscenario.

De tabel hiernaast geeft een overzicht van de **24** voorgestelde **criteria** en hun overeenkomst met de klassieke criteria.

Het doel van dit hoofdstuk is het in kaart brengen van de milieukwesties die voortvloeien uit de **huidige** en **toekomstige situatie** en waarop het BBP een antwoord moet bieden. De elementen die voor de toekomstige referentiesituatie worden geanalyseerd, zijn de talrijke lopende of geplande projecten in de wijk, evenals de gewestelijke en gemeentelijke richtlijnen en strategieën voor de wijk (GPDO en GemPDO, Good Move-plan, Klimaatplan, GPCE, BWLKE, PGE…).

Op basis van de samenvatting van bestaande studies over de perimeter van het BBP en de omgeving daarvan, maar ook op basis van andere aanvullende methoden (bureauonderzoek, veldwerk, bijeenkomsten, analyse van relevante plannen en programma's), bevat dit document voor elk criterium een samenvattende fiche met een of meer kaarten of afbeeldingen, vergezeld van een tekst die de informatie samenvat die tijdens het samenstellen van de bestaande studies in detail is geanalyseerd:

- feitelijke en rechtelijke aspecten van de huidige situatie,
- elementen met betrekking tot de toekomstige referentiesituatie, waarbij beleid, projecten, ambities enz. worden belicht die de criteria in de komende jaren kunnen beïnvloeden
- milieu-uitdagingen die verband houden met het criterium en waarmee in het BBP rekening moet worden gehouden,
- indien van toepassing, een of meer monitoringindicatoren voor het criterium;

Tot slot geeft een overzichtstabel voor elk criterium een beoordeling van de huidige „toestand" en de ontwikkeling daarvan weer, evenals de onderlinge verbanden tussen de criteria en de belangrijkste uitdagingen die uit de diagnose naar voren komen.

Naast de talrijke bezoeken ter plaatse zijn de bronnen die voor dit document zijn gebruikt bijzonder uitgebreid. Naast de informatie die is verstrekt door de diverse diensten van de Stad, de politie en de vzw BRAVVO, hebben we studies en observatoria geraadpleegd, zoals HUB, BISA, Perspective, Leefmilieu Brussel, de Wijkmonitoring, Statbel, enzovoort. De door ERU uitgevoerde diagnose heeft ons houvast geboden en ons in staat gesteld bepaalde thema's verder uit te diepen, waar dit relevant leek voor het MER.

Thema	Analysecriteria	Bijbehorende 'klassieke' criteria
RUIMTELIJKE ORGANISATIE	Structuur van bebouwde en open ruimten	Gebouwde omgeving, cultureel erfgoed, landschappen
	Gebouwde elementen en erfgoed	
	Stedelijk landschap en symbolische oriëntatiepunten	
STEDELIJKE DYNAMIEK	Bevolking en huisvesting	Sociale en economische sector
	Voorzieningen en winkels	
	Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)	
LEEFOMGEVING	Geluid en trillingen	Natuurlijke omgeving
	Kwaliteit van de openbare ruimte voor verplaatsingen en verblijf, en activering van de openbare ruimte via de begane grond	Mobiliteit
	Luchtkwaliteit	Natuurlijke omgeving
	Veiligheid	Menselijke gezondheid
VERPLAATSINGEN	Implementatie van de MWS en mobiliteitsnetwerken	Mobiliteit
	Actieve vervoerswijzen	
	Openbaar vervoer	
	Auto's	
	Vrachtwagens	
	Parkeren	
	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	
MILIEU EN KLIMAAT	Microklimaat	Natuurlijke omgeving
	Bodem	Natuurlijke omgeving
	Ecologisch netwerk en milieucorridors	Natuurlijke omgeving
	Water	Natuurlijke omgeving
	Energie	Beheer van hulpbronnen
CIRCULAIRHEID	Circulariteit	Hulpbronnenbeheer
	Modulariteit van ruimtes	Gebouwde omgeving

HOOFDSTUK II

Analyse van de huidige situatie en identificatie van de uitdagingen

Paragrafen 2-3-4. Overzicht van de feitelijke en rechtstoestand en de verwachte ontwikkeling

brat

FEITELIJKE EN RECHTELIJKE TOESTANDE, WAARSCHIJNLIJKE ONTWIKKELING BIJ ONGEWIJZIGDE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN PER CRITERIUM

De paragrafen 2, 3 en 4 (rechtelijke en feitelijke toestand en alternatieve trend) zoals voorzien in bijlage 1 van het 'MER'-besluit worden allemaal in dit deel behandeld, achtereenvolgens binnen elk van de thema's. Deze structuur vergemakkelijkt de vergelijking van de verschillende situaties voor een bepaald criterium en bevordert de samenhang en de leesbaarheid van het geheel.

Voor elk van de 23 criteria, verdeeld over 5 thema's, worden de volgende aspecten geanalyseerd:

- **de bestaande rechtstoestand**
- **de bestaande feitelijke toestand**
- **de ontwikkeling in de tijd**, dat wil zeggen de trendmatige situatie
- **de uitdagingen** die uit de analyse naar voren komen en die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

Alvorens met de eigenlijke diagnose te beginnen, wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste geldende plannen en verordeningen. Deze komen terug in de verschillende thema's wanneer het betreffende thema onder de reikwijdte van die plannen valt. De aspecten die verband houden met het onderzochte criterium worden uiteengezet.

GELDENDE PLANNEN EN VERORDENINGEN

<u>Milieuvergunning</u>

* Het besluit van 30 november 2017 (tot hervorming van het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening en de verordening van 5 juni 1997 betreffende milieuvergunningen en tot wijziging van bepaalde aanverwante wetgeving);
* Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 4 maart 1999 tot vaststelling van de lijst van installaties van klasse I, B, II en III;
* De verordening van 22 april 1999 tot vaststelling van de lijst van installaties van klasse 1A;
* De verordening van 5 juni 1997 en de wijzigingen daarvan, waaronder die van september 2019;

<u>Ecologische netwerken</u>

* De verordening van 1 maart 2012 betreffende het natuurbehoud;
* Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 oktober 2000 betreffende het behoud van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;

<u>Ruimtelijke ordening en mobiliteit</u>

* Het Gewestelijk Mobiliteitsplan 2020-2030 (ook wel „Good Move" genoemd), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 5 maart 2020;
* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 12 juli 2018 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 5 november 2018;
* De gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 21 november 2006 en in werking getreden op 3 januari 2007;
* Het Brusselse Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO);
- De verordening van 13 mei 2004 tot bekrachtiging van de BWRO;
- Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 9 april 2004 tot goedkeuring van de BWRO;
* Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 3 mei 2001 tot goedkeuring van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP);
* Zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, Grote Markt, UNESCO erfgoed – commerciële uitdrukking (ZGSV) van 2009;
* Het gemeentelijk mobiliteitsplan (GemMP) van 2011;

<u>Geluid</u>

* Het QUIET.BRUSSELS-plan, goedgekeurd door de Regering van het BHG op 28 februari 2019;
* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 12 juli 2018;
* De verordening van 19 april 2018 tot wijziging van de verordening van 17 juli 1997 betreffende de bestrijding van geluidsoverlast in stedelijke gebieden en de latere wijzigingen daarvan;
* De milieuovereenkomst tussen de MIVB en het BHG inzake geluid en trillingen, ondertekend op 25 juni 2004;
* Het besluit van 24 november 2002 van de regering van het BHG betreffende de bestrijding van geluid en trillingen veroorzaakt door geklasseerde installaties;
* De besluiten van 21 november 2002 van de Regering van het BHG tot vaststelling van de controlemethode en de meetvoorwaarden voor geluid, en betreffende de bestrijding van buurtgeluid;
* Het koninklijk besluit van 16 januari 2006 betreffende de bescherming van de gezondheid en de veiligheid van werknemers tegen
risico's in verband met lawaai op de werkplek;
* Beheerplan voor de Grote Markt, UNESCO-werelderfgoed, goedgekeurd door het College van burgemeester en schepenen van de Stad Brussel op 21 maart 2019, door de Gemeenteraad van de Stad Brussel op 1 april 2019 en door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 7 november 2019.

Afvalwater

* De verordening van 20 oktober 2006 tot vaststelling van een kader voor het waterbeleid en de wijzigingen daarvan van 23 juni 2017;
* Het besluit van de Regering van het BHG tot goedkeuring van het Waterbeheerplan voor de periode 2016-2021;
* Het besluit van de regering van het BHG van 24 maart 2011 tot vaststelling van milieukwaliteitsnormen, basiskwaliteitsnormen en chemische normen voor oppervlaktewater ter bestrijding van verontreiniging door bepaalde gevaarlijke stoffen en andere verontreinigende stoffen, en de wijziging daarvan van 17 december 2015;
* Het besluit van de regering van de EBC van 24 september 2010 betreffende de beoordeling en het beheer van overstromingsrisico's;
* Het besluit van de regering van het BHG van 23 maart 1994 betreffende de behandeling van stedelijk afvalwater;
* Het koninklijk besluit van 3 augustus 1976 houdende algemene regeling betreffende de lozing van afvalwater in gewone oppervlaktewateren, in openbare rioleringen en in kunstmatige afwateringskanalen voor regenwater, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 12 juli 1985 en bij het koninklijk besluit van 4 november 1987 tot vaststelling van basis kwaliteitsnormen voor de wateren van het openbaar hydrografisch netwerk;
* Het koninklijk besluit van 23 juni 2010 betreffende de vaststelling van een kader om een goede toestand van het oppervlaktewater te bereiken en de wijzigingen daarvan;

Het koninklijk besluit van 25 oktober 1988 betreffende de biologische afbreekbaarheid van bepaalde oppervlakteactieve stoffen in wasmiddelen

Afval

* Het Beheerplan voor Hulpbronnen en Afvalstoffen, definitief goedgekeurd door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op 15 november 2018.
* De verordening van 7 maart 1991 betreffende de preventie en het beheer van afvalstoffen en de latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten daarvan (met name de verordening van 14 juni 2012);
* Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 22 november 2018 tot goedkeuring van het Plan voor het beheer van hulpbronnen en afvalstoffen voor de periode 2019-2023;
* Het besluit van de regering van het BHG van 21 juni 2012 tot vaststelling van de uitvoeringsregels voor de sorteerverplichting voor producenten of houders van ander afval dan huishoudelijk afval;
* Het besluit van de regering van het BHG van 25 april 2002 tot vaststelling van de lijst van afvalstoffen en gevaarlijke afvalstoffen;
* Het besluit van de regering van het BHG van 18 juli 2002 tot invoering van een terugnameverplichting voor bepaalde afvalstoffen met het oog op terugwinning of verwijdering;

Bodem en ondergrond (zie ook 'Water')

* De verordening van 5 maart 2009 betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems;
* De verordening betreffende het beheer van verontreinigde bodems, aangenomen op 13 mei 2004;
* Het besluit van de regering van het BHG van 8 oktober 2015 tot vaststelling van de interventienormen en de saneringsnormen voor bodems.
* Het besluit van de regering van het BHG van 16 juli 2015 tot vaststelling van de lijst van risicovolle activiteiten;
* Het besluit van de regering van het BHG van 8 juli 2010 tot vaststelling van de modelinhoud van saneringsplannen, risicobeheerplannen en beperkte saneringsplannen;
* Het besluit van de regering van het BHG van 8 juli 2010 tot vaststelling van de standaardinhoud van bodemonderzoeken en gedetailleerde studies;
* Het besluit van de regering van het BHG van 24 september 2010 betreffende de bodemverklaring;
* Het besluit van de regering van het BHG van 9 december 2004 betreffende de beoordeling van de gezondheids- en milieurisico's als gevolg van bodemverontreiniging;
* Het besluit van de regering van het BHG van 9 december 2004 tot vaststelling van de normen voor bodem- en waterverontreiniging, waarvan overschrijding de uitvoering van een risicostudie rechtvaardigt;

Lucht, klimaat en energie

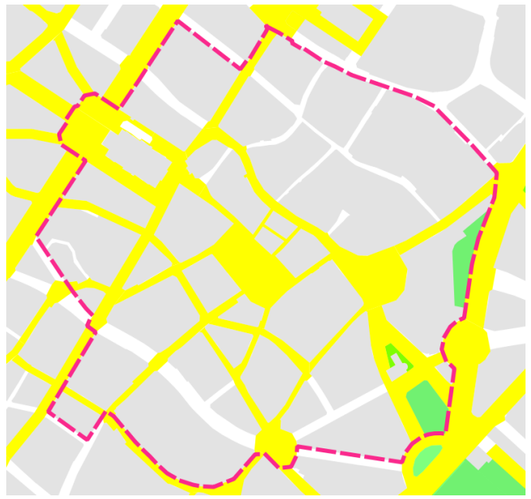
* Het Nationaal Energie- en Klimaatplan 2021-2030, van 2019;
* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), goedgekeurd door de regering van het BHG op 12 juli 2018;
* Het Gewestelijk Lucht-Klimaat-Energieplan (PLKE) van 2 juni 2016;
* Het Klimaatplan, 2022;
* Het Gewestelijk Verlichtingsplan (2017);
* De klimaatverordening van 17 juni 2021;
* De verordening houdende goedkeuring van het Verdrag inzake het Energiehandvest, de bijlagen EM, NI, TRM, N, VC, ID, IA, P, G, TFU, D, B, PA en T, de besluiten en het protocol inzake energie-efficiëntie en daarmee samenhangende milieuaspecten, en de slotakte, opgesteld te Lissabon op 17 december 1994;
* Het besluit van 2 mei 2013 houdende de Brusselse Code voor Luchtkwaliteit en Energiebeheer (BWLKE), en de uitvoeringsbesluiten daarvan betreffende de energieprestatie van gebouwen en de luchtkwaliteit;
* De verordening van 7 juni 2007 betreffende de energieprestatie van gebouwen (EPG) en het binnenklimaat, en de uitvoeringsbesluiten daarvan;
  * Het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 26 januari 2017 tot vaststelling van de richtlijnen en criteria die nodig zijn voor de berekening van de energieprestatie van EPB-eenheden;
  * Het besluit van de regering van het BHG van 19 januari 2012 tot wijziging van het besluit van de regering van het BHG van 3 juni 2010 betreffende de EPB-eisen die van toepassing zijn op verwarmingssystemen voor gebouwen bij de installatie en tijdens het gebruik ervan;
  * Het besluit van de regering van het BHG van 21 december 2007 tot vaststelling van eisen inzake energieprestatie en binnenklimaat van gebouwen, en de wijzigingen daarop;
  * het besluit van de regering van het BHG van 18 april 2002 betreffende de vaststelling van langetermijndoelstellingen, streefwaarden, alarmdrempels en informatiedrempels voor ozonconcentraties in de omgevingslucht;
  * het besluit van de regering van het BHG van 28 juni 2001 betreffende de vaststelling van grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood in de omgevingslucht;
  * het besluit van de regering van het BHG van 5 juli 2001 betreffende de grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de omgevingslucht;
  * het koninklijk besluit van 12 oktober 2010 tot regeling van de minimale rendementseisen en de emissieniveaus van verontreinigende stoffen van verwarmingstoestellen die met vaste brandstof worden gestookt;
  * het koninklijk besluit van 18 maart 1997 betreffende de rendementseisen voor nieuwe warmwaterketels die met vloeibare of gasvormige brandstoffen worden gestookt.

STRUCTUUR VAN BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

In **het GBP** omvat de perimeter twee parkzones (Spanjeplein en Square Putterij) en wordt een groot deel van het wegennet aangemerkt als structurerende ruimtes, ruimtes die tot doel hebben de openbare ruimtes en de aangrenzende bebouwing een hoogwaardige landschappelijke of architectonische uitstraling te geven.

Titel I van **de GSV** beschrijft de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en hun omgeving. Hierin wordt bepaald dat de hoogte van de gebouwen vergelijkbaar moet zijn met die van de aangrenzende gebouwen en in overeenstemming moet zijn met de goede inrichting van de omgeving. Bovendien bepaalt deze titel dat de diepte van geschakelde gebouwen afhankelijk is van de diepte van het perceel (max. ¾) en van de diepte van de aangrenzende gebouwen. Ook wordt bepaald dat vrijstaande gebouwen op een passende afstand van de perceelgrenzen moeten worden ingeplant, waarbij met name rekening moet worden gehouden met het behoud van de zonlichttoetreding op aangrenzende percelen. Dezezelfde titel bevat de voorschriften met betrekking tot het wegennet, de toegangen daartoe en de omgeving van gebouwen.



Structurerende ruimtes (in geel) en parkzones (in groen) van het GBP (Bron: Brugis)

Het **BBP** wijst de zones voor hoofdgebouwen (in rood) aan langs de straten Bergstraat en Infante Isabellastraat, evenals langs het Agora-plein. Het legt ook open ruimte vast door een groenzone te definiëren (en een groenzone met beperkte bijgebouwen op het binnenterrein van het bouwblok), die vrij toegankelijk is voor voetgangers en die openbare pleinen en pleegplaatsen vormt, evenals een wegzone (in geel). Het BBP omvat tevens een zone met een erfdienstbaarheid op privéterrein, bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen (in donkergeel). Hierdoor is het mogelijk geweest om het Agora-plein uit te breiden en een echt Agora-plein te creëren.



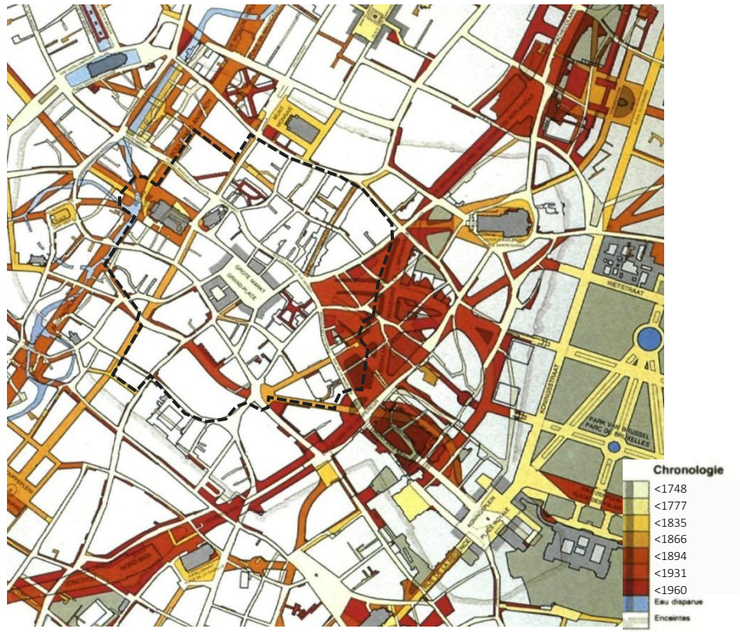
Plattegrond van het BBP Putterij

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

De structuur van de onderzochte wijk is sterk verbonden met haar geschiedenis: het bebouwde weefsel is overwegend oud en bestaat uit smalle, kronkelige straten, doodlopende straten en steegjes, evenals een netwerk van blokken met zeer smalle en diepe percelen, wat getuigt van een middeleeuwse verstedelijking. De oude middeleeuwse handelswegen werden doorsneden door twee noord-zuidas die de loop van de vallei volgen: de monumentale as van de Anspachlaan, een overblijfsel van de sanering van de stad (het ondergronds brengen van de Zenne, de aanleg van grote boulevards…), en de Keizerboulevard, een overblijfsel van de Noord-Zuidverbinding (met het openleggen van oude blokken en de afsluiting en heropbouw daarvan), waartussen de perimeter zich bevindt.



Perceelindeling en oude bebouwing (Brugis)



Ontwikkeling van de wegenstructuur van de Vijfhoek 1640-1980 (Sint-Lukasarchief, 1989)

Structuur van de bebouwde ruimten

De traditionele blokken zijn zeer dicht bebouwd en de binnenruimtes bestaan meestal uit een wirwar van diverse, min of meer recente volumes (achterhuizen, galerijen, bijgebouwen, commerciële begane grond…). De bezettingsgraad van de binnenterreinen van de bouwblokken in de wijk Grote Markt bedraagt 85,8% volgens de Wijkmonitoring (2013). Sommige van deze bouwblokken zijn echter recentelijk nog verder verdicht, met de ontwikkeling van gebouwen zoals de Agora-galerij, de Schildknaap-parking, het hotel Floris Arlequin… Aangezien de blokken bovendien al sterk bebouwd zijn, staan deze nieuwe gebouwen doorgaans zeer dicht bij de oude bebouwing en laten ze geen ruimte toe voor de ontwikkeling van open ruimtes binnen de blokken, noch voor enige ademruimte. Slechts enkele blokken beschikken nog over open ruimtes.



Bebouwingsdichtheid binnen de blokken en een wirwar van volumes (boven), het hotel Floris Arlequin als voorbeeld van nieuwe hoge gebouwen in het hart van de blokken (linksonder), en de afstand tussen de parkeergarage Schildknaap en de oorspronkelijke huizen (rechtsonder) (BRAT, 2022 en Google Maps)

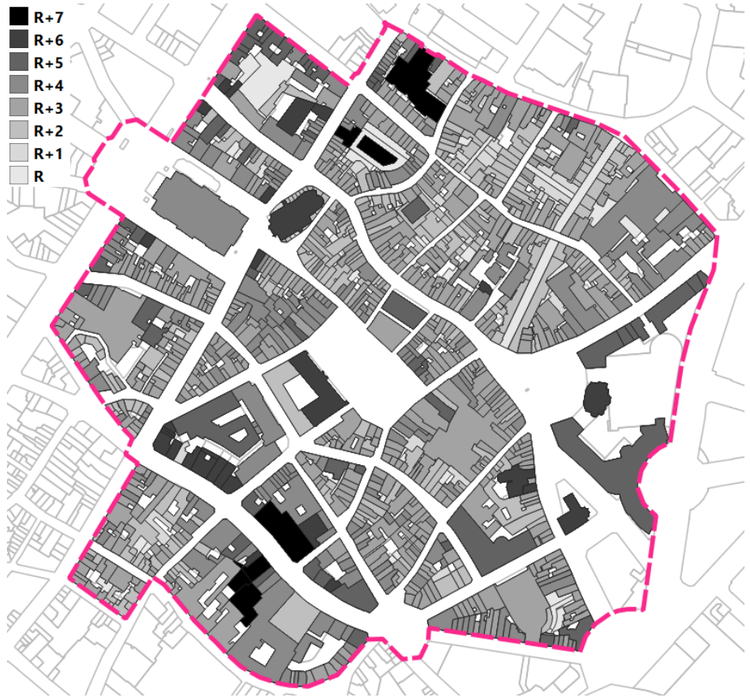
De blokken die dateren uit de heropbouw na de opening van de noord-zuidverbinding vertonen daarentegen een geheel andere typologie. Ze zijn breed en verhoudingsgewijs weinig bebouwd: alleen de Sint-Maria-Magdalena-kerk, de uitgang van het centraal station en de door het BBP Putterij toegestane bouwwerken zijn er, waardoor er veel open ruimte overblijft zoals de Square Putterij, de omgeving van de kerk en het Spanjeplein. De inrichting van deze ruimtes lijkt echter nog in een pril stadium te verkeren; de inrichting van deze zone is vrij onsamenhangend en de aansluiting van het Spanjeplein op de rest van het stedelijk weefsel vormt een bijzonder probleem (zie volgende pagina en criterium „kwaliteit van de openbare ruimtes“).



Openstelling van de wijk voor de aanleg van de Noord-Zuidverbinding (Le Soir) bovenaan en contrast tussen de oude bebouwing en de openstelling van de blokken als gevolg van de verbinding onderaan (Google)

Terwijl de oude bebouwing over het algemeen een hoogte van R+3/4 heeft, wijken de recentere gebouwen, soms op het binnenterrein van de bouwblok, hier vaak van af en zijn ze aanzienlijk hoger. De parkeergarage Schildknaap (R+7) is hier bijvoorbeeld een zeer opvallend voorbeeld van. De hoogte is buiten proportie, maar ook de herkenbaarheid van de historische perceelindeling en de structuur ervan is een kenmerk dat bij recentere bouwwerken vaak wordt aangetast.

Ook enkele oude gebouwen zijn hoger dan de rest van de bebouwing: het stadhuis, de beurs en de kerken.

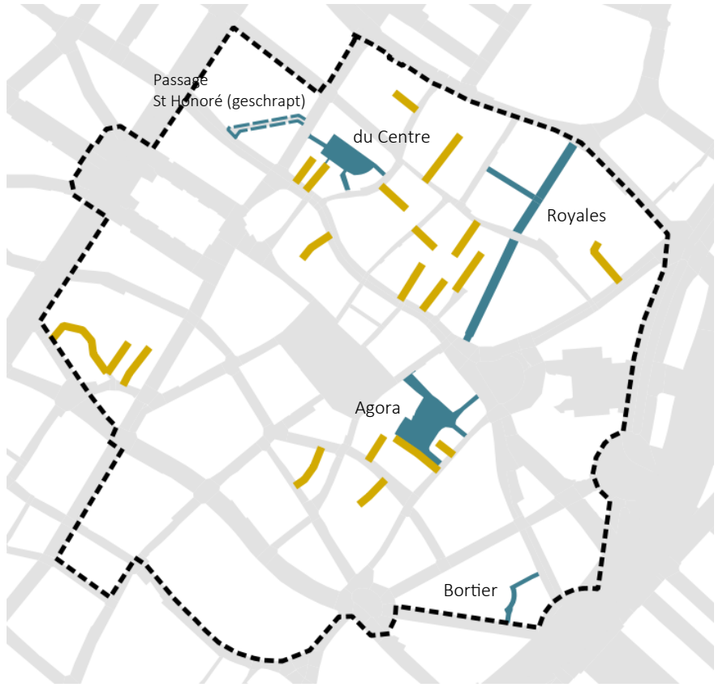


Hoogtes die in de wijk voorkomen (BRAT op basis van ERU-gegevens, 2022)

open ruimte

Van de 17 **doodlopende straatjes** en steegjes (smalle en lange open ruimtes) binnen de perimeter, zijn er 14 in openbaar bezit. Opgemerkt moet worden dat deze doodlopende straatjes deel uitmaken van de ontwikkelingsgeschiedenis van de stad en getuigen van de maatschappelijke evolutie.

Daarnaast zijn er talrijke **galerijen**: de Galerijen van de Koningin en de Koning, de Agora-galerij, de Centrumgalerij en de Bortier-galerij. Opgemerkt wordt dat de Passage Saint-Honoré is opgeheven.



Locatie van de galerijen (in blauw), steegjes en doodlopende steegjes (in geel)

Naast deze kleine open ruimtes omvat de perimeter de volgende open ruimtes:

- de **Grote Markt**, een rechthoekig plein van meer dan 6.000 m² dat het toeristische hart van het gewest vormt en tevens de grootste open ruimte van de wijk is. De breedte en de hoogte van de gebouwen die eromheen staan, zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een aangename zonlichtinval.



- het **Beursplein**: voor het gelijknamige gebouw strekt dit plein zich uit over iets meer dan 4.000 m² en biedt het eveneens een ruimtelijk gevoel en een goede zoninstraling. Het wordt verlengd door de straten die langs de Beurs lopen, die op hun beurt minder terugliggen (straatprofiel in plaats van plein).



- het **Spanjeplein**, met meer dan 3.000 m² open ruimte, is een van de weinige plekken waar het theoretisch mogelijk is om de bebouwing te verdichten (in geval van opheffing van het BBP Putterij). Het plein biedt veel open ruimte, maar door het hoogteverschil lijkt het ingesloten en is het moeilijk doorgangbaar.



- De open ruimte die de **Agora-plein** vormt, is vrij vaag afgebakend. Deze ruimte draagt overigens officieel niet de naam ‘plein’ (Grasmarkt). Het door oude wegen omringde blok strekt zich uit over 1 400 m², maar het plein zou kunnen worden uitgebreid tot 4 700 m² als men het voorplein van de Koninginnegalerij hierin meerekent. De open ruimte en de bomen die er staan, geven het een bijzondere aantrekkingskracht.



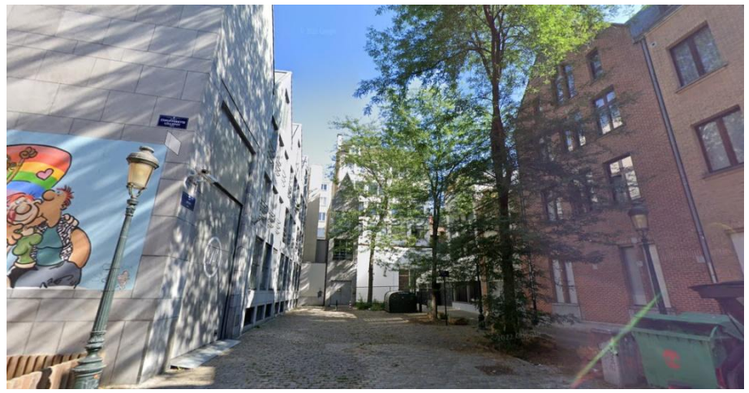
- de Square **Putterij**: met zijn 3.200 m² herbergt het de enige groene ruimte in de wijk, evenals een ingang en een technische ruimte die verband houdt met het centraal station. Deze ruimte ligt op een helling en vertoont een aanzienlijk hoogteverschil. De ruimte wordt via de omgeving van de Sint-Maria-Magdalena-kerk ‘doorgezet’ tot aan het Agora-plein, maar deze kerk doorsnijdt de open ruimte en de verbindingen tussen deze ruimtes. Net als bij het Agora-plein is er op de Square Putterij begroeiing die ongeveer even hoog is als de nabijgelegen gebouwen.



- Net als het Agora-plein wordt het **Sint-Jansplein** beïnvloed door het verkeer: het autovrije hart ervan beslaat minder dan 600 m², maar deze oppervlakte loopt op tot meer dan 2 200 m² als men de gehele ruimte, met uitzondering van de Lombardstraat in aanmerking neemt. Dit plein, dat omringd wordt door hoge gebouwen en een strategische ligging heeft, is vrij functioneel.



- Het **Jo Cox-plein** ligt in het **hart van een blok, verscholen op het kruispunt van de Lollepotstraat en de** Oestersgang. **Het is ontstaan door de sloop van een oud bebouwd hoekperceel dat langs** deze steegjes en doodlopende steegjes liep. Door de ligging en de afmetingen heeft het de uitstraling van een intieme koer, wat nog wordt versterkt door de aanwezigheid van twee bomen. Het heeft echter enigszins het karakter van een 'achterafstraatje', gezien de weinig levendige gevels die erlangs lopen (technische toegang tot de Ancienne Belgique, garagedeuren, toegang tot de parkeerplaats) en het geringe voetgangersverkeer in de straat (ongetwijfeld beïnvloed door het hek dat de straat afsluit).



LIGGING AAN HET WATER

Plannen, programma's en projecten:

* In **het GPDO** wordt de Anspachlaan aangemerkt als structurerende as. Als zodanig vormt hij een Gewestelijk aandachtspunt waaraan een nieuwe kwalitatieve meerwaarde moet worden gegeven door bijzondere aandacht te besteden aan hedendaagse ingrepen die moeten worden ontworpen in samenhang met de topografie en de geschiedenis van deze locaties.



Tracé van de „Steenweg" (Bron: Samenvattend rapport van de diagnose, perspectieven)

* Een project/studie naar de historische weg, **de Steenweg**, werd uitgevoerd door Perspective en BSI-BCO. De omgeving van de Beurs, de Grote Markt, het Agora-plein, het Spanjeplein en het Putterij-plein maken deel uit van het tracé.

* Bij de Stad Brussel wordt een **masterplan** bestudeerd voor de openbare ruimtes van de Noord-Zuidverbinding „de hellingen van de Vijfhoek", met inbegrip van het Spanjeplein en het Putterijplein.

* **In het GEMPDO,** dat momenteel wordt uitgewerkt, is het **Spanjeplein** aangewezen als een potentiële locatie voor een nieuw openbaar groengebied/speeltuin en als overgangsknooppunt tussen de woonwijk en het toeristische gedeelte van de stad.

* Naast deze grote projecten is er **binnen de perimeter van het BBP** momenteel een trend naar de bouw en renovatie van woningen, maar horecaprojecten blijven erg belangrijk in de wijk.

* Een door **Prowinko** geleid project wordt momenteel bestudeerd binnen het blok tussen de Grote Markt en de Zuidstraat, een ruimte waar vroeger via een steegje het blok kon worden doorkruist.

* Een ander project zal naar verwachting tot stand komen ter hoogte van **het politiebureau,** dat momenteel aan het verhuizen is.

* Op de site van **de Grands Carmes (Lievevrouwbroersstraat)** is de Stad van plan de gebouwen, die rond de koer zijn gegroepeerd, te herinrichten.

* De stad overweegt een gemengd project op de site van de **Schildknaap-parkeergarage**.

Handhaving/opheffing van het BBP Putterij

Het BBP garandeert dat het Spanjeplein niet bebouwbaar is. Bij opheffing zou dit karakter in gevaar komen, met de mogelijkheid dat het blok wordt afgesloten. Tegelijkertijd zou alleen de in het GBP voorziene parkzone overblijven.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De verdichting van de binnenterreinen van de bouwblokken verminderen.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen.
* Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- Het behoud en de valorisatie van het traditionele stedelijke weefsel en de specifieke kenmerken van de oude bebouwing, zoals steegjes en doodlopende steegjes, galerijen…, waarbij wordt gestreefd naar het voldoen aan de huidige eisen inzake de bewoonbaarheid van woningen (levenskwaliteit en landschappelijke kwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken, energieprestaties van de gebouwen…)

- De blokken ontdichten waar dat relevant en mogelijk is, rekening houdend met de eisen op het gebied van erfgoed, met respect voor het specifieke karakter van het dichte stedelijke weefsel en door een mix van functies mogelijk te maken…

- Bij projecten die betrekking hebben op belangrijke gebouwen binnen de blokken (galerij Agora, hotel Floris Arlequin, Prowinko, parking Schildknaap, politiebureau…), de volumetrische breuken in vraag stellen, de bebouwing ontdichten en open ruimte in het hart van het blok terugwinnen, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en de hygiëne van de blokken (o.a. afstand tot de oude bebouwing).

- Oost-westverbindingen in het landschap versterken, met name: de resterende open ruimtes voor de noord-zuidverbinding – namelijk de blokken Spanjeplein en Putterij/Sint-Maria-Magdalena – opnieuw definiëren, om er een samenhangend geheel van te maken dat zorgt voor een harmonieuze en functionele verbinding tussen het hoge en het lage deel, en meer in het bijzonder, de verbinding van het Spanjeplein (o.a. het omgaan met het lokale hoogteverschil) herzien binnen het netwerk van open ruimtes.

INDICATOREN

Grondoppervlakte-index (B/T) binnen de percelen: 84,5 %

Aandeel van de open ruimten binnen de perimeter: 33,8 %

GEBOUWDE ELEMENTEN EN ERFGOED

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

In **het GBP** ligt de gehele perimeter van het toekomstige BBP in een Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, net als de Vijfhoek. Deze zone is bestemd voor het behoud, de verbetering of de ontwikkeling van de architectonische of landschappelijke kwaliteit, zowel van de openbare ruimten als van de bebouwing. Een groot deel van de wegen wordt aangemerkt als structurerende ruimtes, ruimtes die tot doel hebben de openbare ruimtes en de aangrenzende bebouwing een hoogwaardige landschappelijke of architectonische leesbaarheid te geven.

Titel I van **de GSV** beschrijft de stedenbouwkundige kenmerken van de gebouwen en hun omgeving. Hierin wordt onder meer bepaald dat de hoogte van de gebouwen vergelijkbaar moet zijn met die van de naburige gebouwen en in overeenstemming moet zijn met de goede inrichting van de omgeving. Daarnaast is deze titel erop gericht de commerciële uitstraling en de esthetische en architectonische kwaliteit van de gebouwen te verbeteren.

Naast de Grote Markt, die op de Werelderfgoedlijst van UNESCO staat, bevinden zich binnen de perimeter talrijke **geklasseerde monumenten, ensembles en sites**.



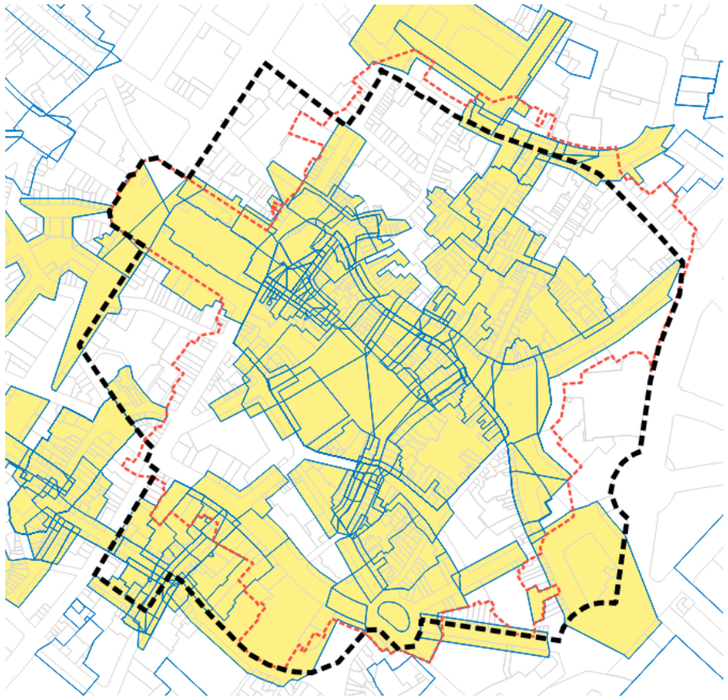
Geklasseerd erfgoed (Bron: Brugis)

De perimeter, gelegen in de bakermat van de ontwikkeling van de stad, wordt aangeduid als **„uitbreidingszone van de archeologische site** van de vestingwerken van de tweede stadsomwalling".

Wat het natuurlijke erfgoed betreft, staan twee vrijstaande bomen vermeld in de wettelijke inventaris van **opmerkelijke bomen** op de Square Putterij en nog een andere op de Agora-plein. Ten slotte staat de op twee na grootste gewone vijgenboom van het gewest vermeld in de wetenschappelijke inventaris en bevindt deze zich in de koer van een bouwblok aan de Zuidstraat.

De **ZGSV „Grote Markt, UNESCO-erfgoed – commerciële uitdrukking",** waarvan de perimeter samenvalt met dat van de UNESCO-bufferzone, heeft tot doel bij te dragen aan het behoud en de valorisatie van de bebouwing van de Grote Markt van Brussel en de omliggende wijk. Het streeft ernaar het erfgoed te respecteren en tot zijn recht te laten komen, voornamelijk door ingrepen aan de winkelpuien en hun omgeving te reguleren.

Monumenten, ensembles en sites gaan al dan niet gepaard met wettelijke beschermingszones: naast de UNESCO-bufferzone rond de Grote Markt moet ook rekening worden gehouden met de verschillende **wettelijke beschermingszones** die verband houden met de vele andere geklasseerde erfgoedelementen.



UNESCO-bufferzone (in rood) en alle wettelijke beschermingszones (Bron: BRAT naar Brugis)

Het **BBP Putterij** specificeert de afmetingen en de vormen van de daken en geeft voorschriften met betrekking tot de gevels.

Het BBP Putterij bepaalt dat „de materialen die worden gebruikt voor de inrichting van openbare doorgangen op privéterrein perfect moeten harmoniëren met de materialen die worden gebruikt voor de omliggende gebouwen en wegen".

Het UNESCO-beheerplan (Stad en Gewest, 2016-2021) is opgebouwd rond 5 strategische doelstellingen:

1. beheer van het erfgoed;
2. behoud van het erfgoed door de integriteit en authenticiteit ervan te waarborgen;
3. ontwikkeling van een gemengd gebruik, met name winkels en woningen;
4. verbetering van de leefomgeving;
5. bewustmaking, promotie, uitwisseling en toeristische ontwikkeling.

Deze strategische doelstellingen zijn onderverdeeld in specifieke doelstellingen, die op hun beurt zijn uitgewerkt in actieplannen. Deze zijn vastgesteld in samenwerking met de verschillende betrokken gemeentelijke diensten en partners. Ze omvatten zowel acties die momenteel al lopen als nieuwe acties die nog moeten worden opgestart.

Dit document heeft het mogelijk gemaakt het beheer van de site zo goed mogelijk te plannen, heeft gezorgd voor een transversale samenwerking tussen de verschillende betrokken partijen en vormt een leidraad voor de nog te ontwikkelen strategieën.

Sommige actieplannen sluiten aan bij de restauratieprojecten van beschermde en niet-beschermde gebouwen en bij de maatregelen ter opwaardering van de wijk, en zijn gericht op de herinrichting van de commerciële zone en het stadslandschap, de verbetering van de levenskwaliteit, de netheid, de openbare ruimten en het verkeer.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Gebouwen

De bebouwing binnen de perimeter vertoont een **grote diversiteit** (gevels, materialen en decoratieve en architectonische uitingen), wat getuigt van de middeleeuwse oorsprong en de ontwikkeling ervan in de loop der tijd. De indeling van de gebouwen binnen de blokken weerspiegelt een evolutie van een meer organische bouworde naar een meer minerale bouworde.

De perimeter kent een zeer grote verscheidenheid aan gevels. Dit is kenmerkend voor de perimeter en heeft de specifieke identiteit van het Brusselse grondgebied gevormd (deze cultuur kwam zelfs tot uiting in architectuurwedstrijden voor gevels, die tot in het interbellum actueel

waren). Veel oude gebouwen hebben een gevel die parallel loopt aan de rooilijn, soms met een gekartelde vorm. De bebouwing is opgetrokken uit 'traditionele' en lokale materialen, zo e rode baksteen, kalk, Belgische blauwe hardsteen en de witte steen uit het Lédien-bekken. De overgang van de gevel met geveltop naar de zijstraatgevel, en de subtiele versieringen van zowel de barokke geveltoppen als de neoklassieke kroonlijsten zorgen voor een visueel ritme dat nergens anders in Brussel op een dergelijke schaal te vinden is. De perceelindeling, die kenmerkend is voor de Stad, loopt vloeiend over en geeft ritme aan de bouwblokken.

De meeste „historische" gebouwen zijn van **erfgoedkundig belang** volgens de algemeen aanvaarde criteria voor erfgoedwaardering (historisch, esthetisch…): ook al zijn niet alle gebouwen geklasseerd, het bijbehorend erfgoed is van zeer hoge kwaliteit.

Aangezien dit erfgoed niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, zijn veel achtergevels verwaarloosd en zijn veel daken aangepast, waardoor de erfgoedkwaliteit van de gebouwen is aangetast.



Voorbeeld van aangetaste daken links in vergelijking met de oorspronkelijke daktypes rechts (Google Satellite)

De staat van de gebouwen is soms verslechterd, voornamelijk door gebrek aan onderhoud, door leegstand van de verdiepingen boven de winkels, door een gebrek aan kennis[2] en ten slotte door verbouwingen van de winkelruimtes op de begane grond en de invoering van nieuwe bestemmingen waarbij geen rekening is gehouden met de erfgoedkundige en ruimtelijke kwaliteiten van een bepaald pand.

Hoewel de ZGSV het verdienpunt heeft dat het bestaat, lijkt het moeilijk te handhaven: de meeste winkelpuien zijn namelijk aangepast, soms zonder respect voor de erfgoedelementen; de etalages zijn soms verwijderd of overvol; de uithangborden zijn soms opdringerig; de houten kozijnen zijn vervangen door PVC… Ook „uitstulpingen" (zoals het gebruik van de openbare ruimte voor uitstallingen) hebben een negatieve invloed op de erfgoedkundige kwaliteiten van de gevels, die hierdoor aan het zicht worden onttrokken en waaraan soms technische voorzieningen worden bevestigd.

De galerijen

De galerijen zijn vanuit stedenbouwkundig en erfgoedkundig oogpunt voorbeelden van hoge kwaliteit. Deze architectonische en stedenbouwkundige vorm beleefde in de jaren '50-'60 een nieuwe bloei. De 'moderne' interpretatie doet echter niets af aan de kwaliteit van deze galerijen, ook al blijft de waardering ervan, net als bij alle naoorlogse architectuur, complex en roept de toestand waarin ze zich vandaag de dag bevinden vragen op. Door de renovatie van oude of recente galerijen kan de hoge kwaliteit van deze ruimtes opnieuw tot haar recht komen, zowel ruimtelijk en architectonisch als wat betreft functionele diversiteit.

Openbare ruimte

De dominante en karakteristieke materialen die worden gebruikt voor de inrichting van de openbare ruimtes in de UNESCO-zone zijn de platte, vierkante zandsteenstenen uit de Maas en de langwerpige porfierstenen, die in sommige straten omwille van het loopcomfort zijn gezaagd. Deze materialen vormen een onbetwistbaar element van samenhang binnen dit perimeter

De **doodlopende steegjes en steegjes** maken deel uit van de ontwikkelingsgeschiedenis van de Stad en getuigen van de maatschappelijke evolutie. Ze vormen tevens ruimtes met een groot potentieel, omdat ze voldoen aan kwalitatieve criteria op het gebied van ventilatie en lichtinval. Oorspronkelijk kwamen ze meestal uit op gemeenschappelijke koeren waarrond kleine huizen of achterhuizen waren gebouwd. Hun eigendomsstatus (openbaar/privé) en hun beheer lopen binnen de perimeter sterk uiteen, waardoor ze zeer uiteenlopende belangen vertegenwoordigen.

LIGGING LANGS HET WATER

Plannen, programma's en projecten

* **Het UNESCO-beheerplan** (Stad en Gewest, 2016-2021) begeleidt de restauratieprojecten van beschermde gebouwen en de maatregelen ter opwaardering van de wijk, streeft naar de herontwikkeling van de commerciële sector en het stadslandschap, en ontwikkelt aanbevelingen voor de kwaliteit van de leefomgeving, de netheid, de openbare ruimtes en het verkeer.

* Het erfgoed krijgt een prominente plaats in het kader van **het GPDO,** aangezien het in elke actielijn daarvan een rol speelt. Als strategie valt het principe op om het stedelijk erfgoed te verdedigen en te promoten als drager van identiteit en aantrekkelijkheid, maar ook in het kader van de mobilisatie van het grondgebied voor de ontwikkeling van de stedelijke economie (Actielijn 3), waarbij het Brusselse erfgoed wordt gevaloriseerd ter ondersteuning van een economische activiteit met internationale uitstraling.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

/

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* Binnenterreinen van de bouwblokken minder dicht maken.
* Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* Bij renovaties de traditionele bouwstijl respecteren en de cultuur van onderhoud en gerichte ingrepen in stand houden, waardoor het comfort verder wordt verhoogd dan alleen op het vlak van energieprestaties (PEB)
* De galerijen opwaarderen en de kwaliteit van deze ruimtes herstellen, ongeacht wanneer ze zijn aangelegd
* Het erfgoed binnen de bouwblokken opwaarderen: onbebouwde ruimtes, waarom niet gedeeld, binnen de bouwblokken terugwinnen, de achterhuizen terugvinden en deze 'bevrijden' van de sindsdien aangebrachte bijgebouwen, de achtergevels van de gebouwen opwaarderen… onder andere door een erfgoedinventaris van de binnenruimtes van de bouwblokken op te stellen
* Eigendoms- en beheersvormen ontwikkelen om het gebruik van de steegjes te optimaliseren op basis van hun eigen kenmerken
* Zorgen voor de lokale herkomst van straatstenen en andere traditioneel Belgische bouwmaterialen en -elementen, en rekening houden met de circulariteit van deze materialen (gebruik van Belgische steen, gebruik van gerecycleerde straatstenen, standaardonderhoudsvoorschriften…)

INDICATOREN

/

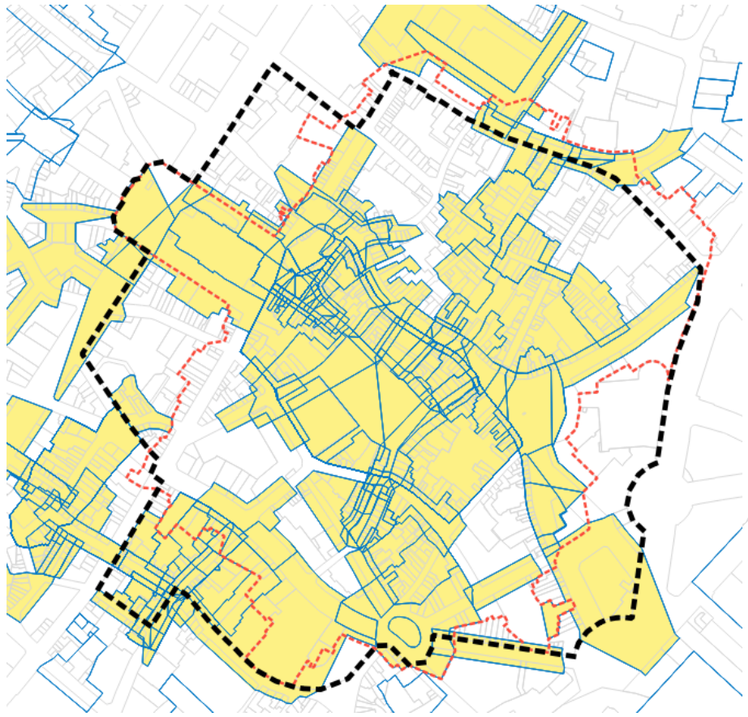
[2] Bijvoorbeeld: het loslaten van gevelbekleding, waardoor bakstenen en stenen zichtbaar worden terwijl deze bedoeld zijn om te worden gepleisterd, wat leidt tot problemen zoals uitspoeling, materiaalverlies, enzovoort… of door het aanbrengen van cement, wat een omkering van de vochtdoorvoer door traditionele materialen tot gevolg heeft gehad, enzovoort…)

STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE HERKENNINGSPUNTEN

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

In **het GBP** bevindt de gehele perimeter van het toekomstige BBP zich in een Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, net als de Vijfhoek. Deze zone is bestemd voor het behoud, de verbetering of de ontwikkeling van de architecturale of landschappelijke kwaliteit, zowel van de openbare ruimten als van de bebouwing. Een groot deel van het wegennet wordt aangemerkt als structurerende ruimtes, ruimtes die tot doel hebben de openbare ruimtes en de aangrenzende bebouwing een hoogwaardige landschappelijke of architectonische leesbaarheid te geven.

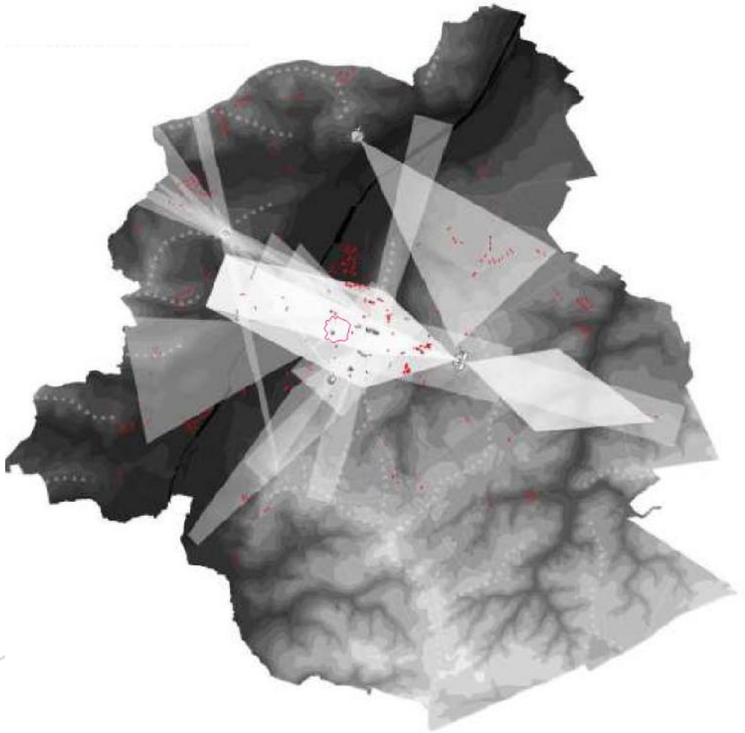
Naast de Grote Markt, die op de Werelderfgoedlijst van UNESCO staat, bevinden zich binnen de perimeter talrijke **geklasseerde monumenten, ensembles en sites** (zie vorig criterium). De monumenten, monumentencomplexen en beschermde sites gaan al dan niet gepaard met wettelijke beschermingszones: naast de **UNESCO-bufferzone** rond de Grote Markt moet ook rekening worden gehouden met de verschillende **wettelijke beschermingszones** die verband houden met de vele andere geklasseerde erfgoedelementen. De beschermingszones hebben tot doel de perspectieven op en vanuit de geklasseerde objecten te beschermen.



UNESCO-bufferzone (in rood) en alle wettelijke beschermingszones
(Bron: BRAT naar Brugis)

Al lang vóór de Unesco-inschrijving had het gemeentebestuur in 1883 een **uitzichtrecht** ten gunste van het Stadhuis opgelegd. De bescherming van het panorama van Brussel (wijk Putterij en omgeving) en het uitzichtrecht en de hoogtebeperkingen in het Ilot Sacré, opgelegd door het BBP van 1960, zijn sindsdien opgeheven.

Het sectorplan van 1979, dat inmiddels is opgeheven, bevatte eveneens **te behouden zichtlijnen en perspectieven**, opgenomen in de Atlas van de Hoogtebeperkingen, waarvan sommige betrekking hadden op het stadhuis van Brussel: vanaf de Kunstberg, het voorplein van de Sint-Goedele-en-Sint-Michielskathedraal en de Ninovepoort. Hoewel ze geen regelgevende waarde meer hebben, tonen ze het belang van het gebied voor het stadslandschap aan.



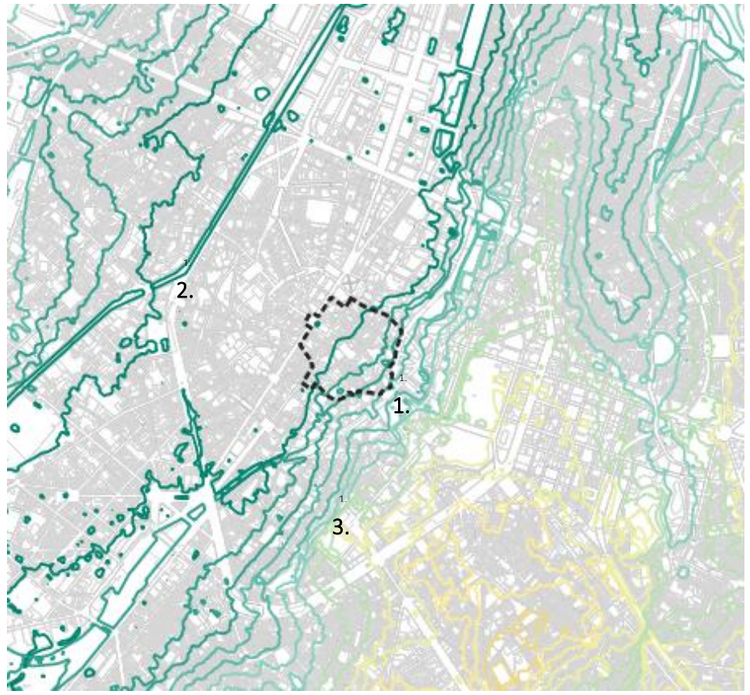
Beschermingsconussen op de kaarten van de maximale bouwhoogtes en bestaande torens
(Definitie van de algemene principes voor de locatie en integratie van hoge gebouwen, BUUR, 2012)

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Landschappelijk weefsel en symbolische oriëntatiepunten

De perimeter ligt tussen de Anspachlaan en het knooppunt Noord-Zuid. Deze assen dragen, net als de Zuidstraat, bij aan de karakteristieke noord-zuidoriëntatie van het centrum van Brussel, in verbinding met de bedding van de Zenne.

De perimeter ligt in de zone waar de oostelijke helling van de vallei begint. Er is dan ook sprake van een stijging in oostelijke richting. De Kunstberg torent zo uit boven het historische centrum en biedt uitzicht op het gestructureerde landschap van de Albertina en, op de achtergrond, op de **torenspits van het stadhuis** van Brussel.



Relief (Urbis)

De torenspits is een sterk symbolisch herkenningspunt binnen de perimeter en, in bredere zin, in het stadscentrum. Hij is zichtbaar vanaf talrijke punten, zoals de Ninovepoort, het Poelaertplein, het voorplein van de Sint-Goedele-en-Sint-Michielskathedraal, de Congreszuil, het Warrande Park … en meer lokaal vanaf het Spanjeplein, het Beursplein, het Sint-Jansplein, de top van het Putterijplein…







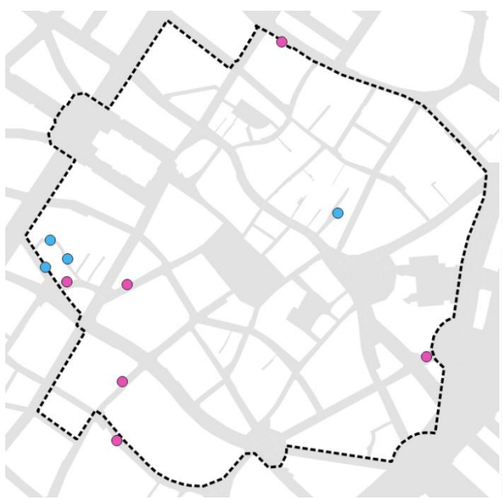
Zichtlijnen vanaf 1. De Kunstberg (BRAT, 2022), 2. De Ninovepoort (Google Street View), 3. Het Poelaertplein (BRAT, 2022)

Stedelijke herkenningspunten

De erfgoeddimensie van het centrum is een van de belangrijkste trekpleisters: ondanks de vele sloopwerkzaamheden herbergt het historische centrum nog steeds de grootste erfgoedrijkdom van het Brussels Gewest. Het omvat een grote verscheidenheid aan tijdperken vanaf het einde van de 17e eeuw: een deels zeer oud wegennet; verschillende stedenbouwkundige ingrepen aan het einde van de 18e eeuw, enkele neoklassieke projecten zoals het Sint-Jansplein; grote doorbraken uit het einde van de 19e eeuw, zoals de boulevards in het centrum, en een verstedelijking uit de eerste helft van de 20e eeuw – met name de Junctie. Dit resulteert in een veelheid aan gebouwtypen en een grote verscheidenheid aan gevels.

De nadering van de Grote Markt via een van de hoeken of langs het Stadhuis biedt een heel bijzondere ruimtelijkheid die kenmerkend is voor het traditionele stadsweefsel, tussen compactheid en openheid. Een opeenvolging van korte en lange velden, knooppunten op de hoeken van de blokken, een aaneenschakeling van middeleeuwse kronkelingen en gestructureerde ruimtes die eigen zijn aan het neoclassicisme, maken de wandeling aangenaam.

De muurschilderingen van de striproute maken inmiddels integraal deel uit van het Brusselse stadsbeeld, dat meer dan 60 muurschilderingen telt. De Stad Brussel zet op deze manier onmisbare stripauteurs in de schijnwerpers op haar muren. Zes van deze muurschilderingen bevinden zich binnen de perimeter. Andere muurschilderingen vullen deze artistieke route aan.







Links: muurschilderingen van het stripparcours (in roze), waaronder de muurschildering van Dany uit 1997 (Eikenstraat 9), rechts, en andere muurschilderingen (in blauw), zoals de recente muurschildering in het Eenmansstraatje (BRAT, 2022)

LIGGING LANGS HET WATER

Plannen, programma's en projecten:

* **Het UNESCO-beheerplan** (Stad en Regio, 2016-2021) begeleidt de restauratieprojecten van beschermde gebouwen en de maatregelen ter opwaardering van de wijk, streeft naar de herinrichting van de commerciële zone en het stadslandschap, en ontwikkelt aanbevelingen voor de kwaliteit van de leefomgeving, de netheid, de openbare ruimtes en het verkeer.

* Een project/studie naar de historische weg, **de Steenweg**, wordt uitgevoerd door perspective.brussels en BSI-BCO. De omgeving van de Beurs, de Grote Markt, het Agora-plein, het Spanjeplein en het Putterijplein maken deel uit van het tracé.



Tracé van de „Steenweg" (Bron: Samenvattend rapport van de diagnose, perspectieven)

* Bij de Stad Brussel wordt een **masterplan** bestudeerd voor de openbare ruimtes van het Noord-Zuid-knooppunt „De Vijfhoek", met inbegrip van het Spanjeplein en het Putterijplein, maar dit bevindt zich nog in de studiefase.

* **Het GemPDO** heeft het **Spanjeplein** aangewezen als een potentiële locatie voor een nieuw openbaar groengebied/speeltuin en als overgangsknooppunt tussen de woonwijk en het bezoekersgebied.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het BBP garandeert dat het Spanjeplein niet bebouwbaar is (bovengronds). Bij opheffing zou dit niet-bebouwbare karakter in gevaar komen en moet dit daarom worden vastgelegd in het Unesco-BBP.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het kaderen van de stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.
* Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- Het behoud van de „statische en verre" zichtlijnen en perspectieven waarborgen, met name op de torenspits van het stadhuis

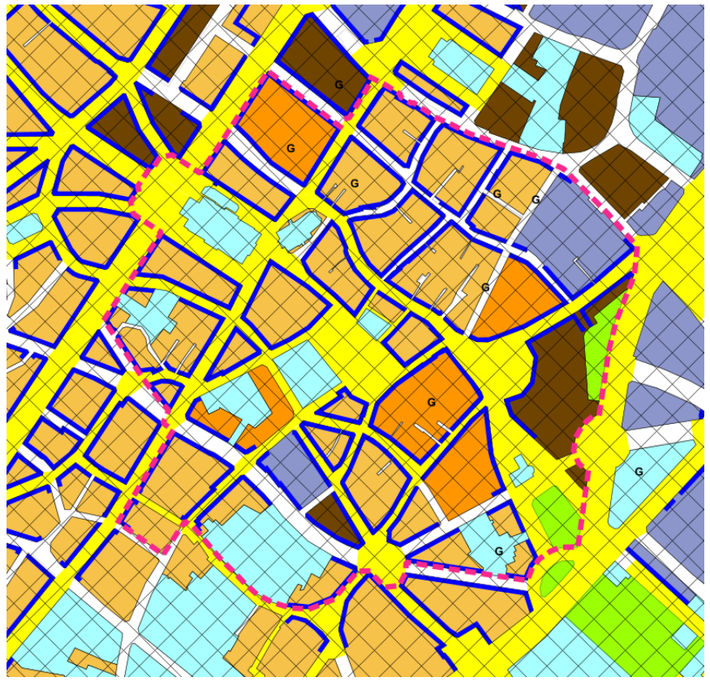
- Aandacht besteden aan de 'lokale en dynamische' overgangen en uitzichtpunten op het niveau van de wandelaar en de voorbijganger, om de waardering van de plek en haar kwaliteiten op menselijke schaal weer in perspectief te plaatsen (plaatsing van straatmeubilair, aanwezigheid van parkeerplaatsen op de openbare weg, vrijmaken van de binnenterreinen van de bouwblokken van technische installaties…)

INDICATOREN

/

STEDELIJKE DYNAMIEK- HUIDIGE RECHTSTOESTAND

GBP



Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) (Brugis, 2021)

De bebouwbare zones binnen de perimeter zijn in het GBP onderverdeeld in verschillende bestemmingen:

* Woongebieden (met een bestemming voor woningen, maar met de mogelijkheid om in een bepaalde verhouding voorzieningen, productieve activiteiten, kantoren, winkels en hotels te ontwikkelen)
* Gemengde zones (met een bestemming voor woningen, maar met de mogelijkheid om voorzieningen, productieve activiteiten, kantoren, winkels, groothandels/gespecialiseerde winkels en hotels in een grotere verhouding te ontwikkelen)
* Sterk gemengde gebieden (met een bestemming voor woningen, voorzieningen, productieve activiteiten en kantoren, met de mogelijkheid om winkels en hotels in een groter aandeel te ontwikkelen)
* Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten
* Administratieve zones

Vrijwel alle zijden van de blokken worden omringd door het lint voor handelskernen en 7 blokken beschikken over winkelgalerijen, wat in beide gevallen inhoudt dat de begane grond van de gebouwen bij voorrang bestemd is voor winkels en waardoor de oppervlakte van de winkels, per project en per gebouw, beperkt is tot 1 000 m² (met de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden uit te breiden tot 2 500 m² of meer).

Opgemerkt moet worden dat in alle gebieden voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen worden toegestaan, mits deze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming en de kenmerken van de omliggende stedelijke omgeving (maatregel 0.7).

Wat betreft de niet-bebouwbare zones

* wordt het grootste deel van het wegennet bovendien aangemerkt als structurerende ruimte, wat inhoudt dat bij alle handelingen en werkzaamheden de kwaliteit van het stadslandschap behouden en verbeterd moet worden en dat, indien er bomen worden aangeplant, dit op een aaneengesloten en regelmatige wijze moet gebeuren;
* de Square Putterij en een deel van het Spanjeplein worden aangemerkt als parkgebied

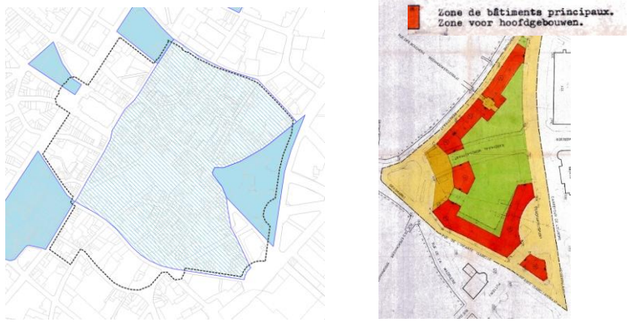
De gehele perimeter is bovendien aangemerkt als Gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing, een zone die bedoeld is om de architecturale of landschappelijke kwaliteit van zowel de openbare ruimten als de bebouwing te behouden, te verbeteren of te ontwikkelen.

De omliggende wijken vallen onder hetzelfde type zones en bestemmingsaanduidingen.

BBP

Het onderzoeksgebied valt gedeeltelijk onder vier bijzondere bestemmingsplannen (BBP), namelijk

* BBP nr. 02 - 01 Blok Anspach aan de Kleerkoperstraat
* BBP nr. 80-41 wijk „Orts-Devaux“ (Beurs-blok)
* BBP nr. 80-05 Sint-Jacob - Bijstand op de hoek van de Lombardstraat en de Zuidstraat
* BBP nr. 30-40 „Wijk Putterij“, vrijwel volledig opgenomen in het blok dat het Spanjeplein omvat.



Locatie van de actieve BBP'en in en rond de perimeter (links), en het plan van aanleg van de BBP Putterij (rechts)

Het **BBP Putterij**, dat bijna volledig binnen het onderzochte perimeter valt, bestemt de gebouwen voor woningen en bijbehorende voorzieningen, voor openbare en particuliere voorzieningen en voor winkels, evenals voor de vestiging van kantoren, voor zover het gaat om activiteiten die ondergeschikt zijn aan de andere bestemmingen. Ondergrondse constructies hebben de bestemming voor parkeerplaatsen, toegangen tot het Centraal Station en, in bijkomende mate, voor winkels en openbare of particuliere voorzieningen. Tankstations zijn toegestaan binnen het gebouw, mits dit geen afbreuk doet aan het esthetische aspect van de gebouwen en aan de functies van woningen en winkels. Aangezien dit BBP de uitvoering van een herontwikkelingsproject voor het Spanjeplein belemmert, streeft de Stad ernaar naar de opheffing van dit BBP. De overige BBP-plannen hebben alleen betrekking op delen met een bestemming voor wegen, wat geen invloed zal hebben op dit thema.

HANDHAVING / OPHEFFING VAN HET BBP PUTTERIJ

Het BBP wijst de gebouwen in de eerste plaats toe aan woningen, voorzieningen en winkels, zonder voorrang te geven aan de ene of de andere functie, en staat kantoren toe als nevenfunctie. Het BBP legt bovendien een maximum aantal verdiepingen op voor de gebouwen.

Bij opheffing geeft het GBP de grootste deel van het blok aan het sterk gemengde gebied, waar kantoorfuncties net zo goed zijn toegestaan als woon-, voorzieningen- en handelsfuncties, en waar ook productieve activiteiten zijn toegestaan. De maximumgrenzen voor andere functies dan wonen zijn vastgesteld op 1 500 m² per gebouw en gelden bovendien voor het BBP. Het GBP schrijft bovendien voor dat voor alle functies de aard van de activiteiten verenigbaar moet zijn met wonen.

De opheffing van het BBP zou het dus mogelijk maken om het blok te verdichten en er woningen, winkels, voorzieningen, kantoren en productieve activiteiten te ontwikkelen, met relatief hoge gebouwen (de beoordeling hiervan wordt overgelaten aan urban.brussels vanwege de „geïsoleerde” inplanting, met hoge gebouwen in de omgeving, met name aan de Keizerinlaan).

GSV EN RCU

De GSV en de GemSV bieden eveneens een kader voor bepaalde elementen die de stedelijke dynamiek beïnvloeden: de afzonderlijke toegangen tot de verdiepingen (GSV en GemSV), de uiting van commerciële activiteiten (GemSV), de plaatsing van reclame-uitingen en uithangborden (GSV en GemSV), de inrichting van terrassen en kraampjes in de openbare ruimte (GemSV).

De ZGSV „Grote Markt, UNESCO-erfgoed – commerciële uitdrukking“ heeft tot doel de commerciële uitstraling beter te reguleren door middel van voorschriften inzake de inrichting van winkelpuien, de afmetingen, materialen en locaties van uithangborden en reclame, zonneschermen… De ZGSV bevat ook voorschriften die een gescheiden toegang tot de verdiepingen voorschrijven (onder bepaalde voorwaarden).

BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Huisvesting

De kenmerken van de wijk – oud, toeristisch en commercieel – hebben invloed op de woningen binnen de perimeter:

- De woningen zijn grotendeels gebouwd op smalle en diepe percelen en zijn daardoor veel kleiner dan het regionale gemiddelde (67 m² tegenover 74 m² in 2001). In 2001 was 43% van de woningen kleiner dan 55 m² en slechts 10% groter dan 104 m². Het overgrote deel van de woningen bestaat uit appartementen (89% in 2001). Bovendien ontbreekt het de woningen in het bijzonder aan buitenruimtes (balkons, terrassen, tuinen…);
- waarschijnlijk in verband met het grote aantal monumentale gebouwen heeft slechts een klein deel van de woningen dubbele beglazing (< 63% in de wijk Grote Markt in 2018, wat tot de laagste percentages in De Vijfhoek behoort);
- gezien het wijdverbreide gebruik van de begane grond door winkels (zie GBP op de vorige pagina), is een deel van de woningen op de verdiepingen leegstaand of omgebouwd tot opslagruimte voor de winkels. Zo werden in juli 2022 59 leegstaande of onderbenutte gebouwen geteld, evenals 177 gebouwen met een commerciële begane grond waarvan de verdiepingen leeg staan.
- Aangezien de praktijken met betrekking tot toeristische accommodaties de afgelopen jaren zijn veranderd, wat heeft geleid tot een toename van de winstgevendheid ervan, heeft de wijk tussen 2004 en 2018 een extreem sterke stijging van de huurprijzen gekend. De wijk Grote Markt heeft daarmee de hoogste huurprijzen per woning in de Vijfhoek, en zelfs in het gewest (de 12e duurste wijk van de 118 wijken die het gewest telt).

In de wijk zijn de afgelopen jaren enkele grote nieuwbouwprojecten gerealiseerd, goed voor in totaal ~130 woningen tussen 2017 en 2019. De prijzen voor deze woningen (zowel aankoop als huur) liggen nog hoger dan de hierboven genoemde waarden: een huurprijs tot 1.900 € voor een triplex van 130 m² en een aankoopprijs tot 10.000 €/m².

Het aandeel huishoudens dat in een eigen woning woont, is in de wijk zeer klein: slechts 11% in 2018, tegenover bijna 40% voor het gewest in 2017 (4e plaats op Gewestelijk niveau).

Over het algemeen beoordelen particuliere huurders hun woningen als „in goede algemene staat“, ongeveer op hetzelfde niveau als in de welvarende wijken van de hoofdstad (>3,84/5 in 2018). Dit is de enige wijk van De Vijfhoek waar dit het geval is. De stabiliteit van de huurder in zijn woning ligt dicht bij het regionale gemiddelde.

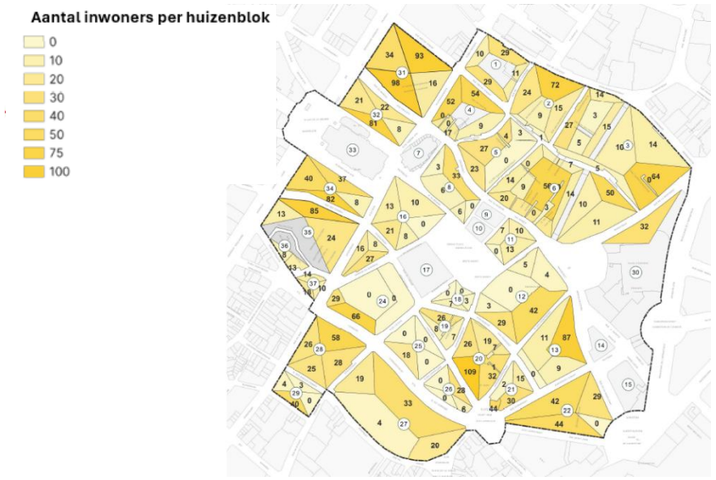
De wijk telt geen sociale woningen die door een OVM'S worden beheerd. Er zijn daarentegen talrijke woningrenovaties uitgevoerd dankzij een samenwerking met een Sociaal Verhuurkantoor (SVK). Hoewel dit positief is, moet worden opgemerkt dat deze vorm van sociale huisvesting niet duurzaam is. Sommige woningen worden ook ter beschikking gesteld via openbare vastgoedbeheerders (bijv. Grondregie). In totaal is het percentage woningen met een sociale bestemming binnen de wijk zeer laag (1,95%, terwijl de gewestelijke doelstelling 15% bedraagt). Ten slotte bevinden zich twee collectieve wooncomplexen met een sociaal karakter in de omgeving van de perimeter.

Er zijn weinig studentenwoningen in de perimeter; de prijzen worden aangemerkt als een zeer belangrijke belemmering (ter vergelijking met de situatie in de wijk bedraagt de gemiddelde maandhuur van een studentenwoning in Brussel 490 €). Daarentegen ligt het aandeel van woongemeenschappen in de wijk boven het regionale gemiddelde.

Bevolking

De bevolkingsdichtheid van de perimeter bedraagt 10 581 inwoners/km², wat ruim boven het regionale gemiddelde ligt (7 511 inwoners/km² in 2021), maar lager is dan in de dichtbebouwde en dichtbevolkte wijken van de eerste ring (doorgaans tussen 18 000 en 25 000 inwoners/km²). De wijk kende een bevolkingsgroei die hoger lag dan die van het gewest; de bevolkingsgroei bedroeg 20% tussen 2012 en 2022, waarbij de laatste jaren een relatieve bevolkingsstagnatie te zien was.

De inwoners zijn niet gelijkmatig verdeeld binnen deze toch niet erg uitgestrekte wijk: sommige zijden van de blokken zijn zeer bewoonbaar en andere helemaal niet (voornamelijk de blokken tussen de Vruntstraat, de Lombardstraat en het Sint-Jansplein, één kant van de Korte Beenhouwersstraat en de verdiepingen van de galerijen Saint-Hubert).



Aantal inwoners per zijde van een blok in 2022 (bron: ERU)

In totaal wonen er in 2022 2578 mensen in de wijk, verdeeld over bijna 1750 huishoudens.

Het aandeel kinderen (< 3 tot 17 jaar) en ouderen (ouder dan 65 jaar) is (zeer) laag in de perimeter. De wijk Grote Markt is de wijk met de minste jongeren van het hele Brussels Gewest. Het aandeel van de 18- tot 64-jarigen ligt er daardoor aanzienlijk hoger (81% in 2019) dan dat van het Gewest (64%) en de gemeente (62%).

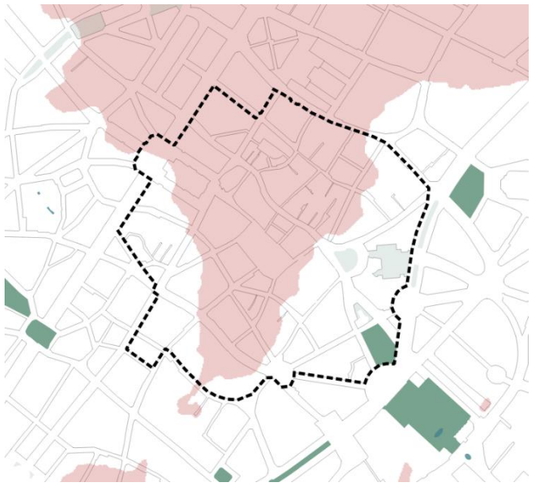
Gezien deze gegevens is het logisch dat de huishoudens in de wijk erg klein zijn: 1,5 tegenover 2,17 voor het Gewest. Het aandeel alleenstaanden onder de 30-jarigen en de 65-plussers is zeer hoog.

De bevolking van de wijk heeft een lager inkomen, maar een lagere werkloosheidsgraad (17,6% in 2018) dan het gemeentelijk (20,8%) en Gewestelijk (18,6%) gemiddelde. De inkomens zijn sinds 2012 geleidelijk gestegen, maar minder sterk in de wijk Grote Markt dan in de rest van de Vijfhoek. Tegelijkertijd is de werkloosheid in de hele regio en ook in de onderzochte wijk gedaald, zij het in mindere mate. Er bestaat ook een grote ongelijkheid in de werkloosheidscijfers tussen de verschillende statistische sectoren waaruit de perimeter bestaat.

De perimeter herbergt bovendien een grote groep daklozen, die op straat leven. Om de twee jaar wordt er een telling uitgevoerd, en de cijfers stijgen al jaren: tussen 2010 en 2020 is het aantal getelde personen met meer dan 60% gestegen.

Duurzaamheid van de bevolkingsdichtheid

- De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend (zone A), aangezien het gebied wordt bediend door een nationaal station, de metro en de pre-metro, en verschillende buslijnen.
- Het aanbod aan voorzieningen in de directe omgeving is binnen de perimeter zelf nihil, maar redelijk goed binnen een bereik van 10 minuten lopen. Bepaalde basisvoorzieningen ontbreken (zie volgend criterium).
- 54% van de oppervlakte van de wijk valt binnen het gebied met een tekort aan openbaar groen. Daar komen nog de extreme verdichting van de binnenplaatsen en de intensiteit van de andere stedelijke functies bij, waardoor er geen rustige en voldoende groene omgeving kan worden gegarandeerd in verhouding tot de bevolkingsdichtheid.



Gebied met een tekort aan openbare groene ruimten (Brussel Leefmilieu, 2022)

SITUATIE LANGS HET WATER

Prognoses en ontwikkeling

Volgens de door het BISA gepubliceerde demografische prognoses voor de Brusselse gemeenten voor de periode 2021-2030 zou de bevolkingsgroei tussen 2021 en 2030 voor de Stad Brussel +2,6 % bedragen, wat neerkomt op bijna 4 800 personen.

Volgens het GPDO (2018): *„Deze* [verwachte bevolkingsgroei tegen 2040] *leidt tot een geschatte behoefte aan woningbouw van 3.000 tot 4.000 woningen per jaar, zowel in de openbare als de private sector*." De bevolkingsprognoses zijn sinds het GPDO op basis van de bestaande statistieken naar beneden bijgesteld, en men schat nu eerder 3.000 (en niet 9.000 – 10.000 zoals in het GPDO) nieuwe inwoners per jaar voor het hele Gewest, wat neerkomt op ~1.000 te realiseren woningen per jaar, zowel publieke als particuliere.

Op het niveau van het Gewest is de vraag naar sociale woningen groot: er zijn bijna 52.000 huishoudens die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (SLRB, januari 2022).

Volgens de Vlaams Bouwmeester is er in Brussel een tekort aan 9 000 studentenwoningen en volgens Brik zullen er tegen 2030 tussen de 20 000 en 55 000 extra studentenkamers nodig zijn.

Plannen, programma's en projecten

* Het Gewestelijk Huisvestingsplan voorziet in het voldoen aan de vraag naar woningen, en met name naar sociale woningen.
* Het Gemeentelijk Huisvestingsplan, onder leiding van de Grondregie en het OCMW, voorziet in de ontwikkeling van 329 woningen binnen de Vijfhoek en de wijken Europees, Louise, Noord en Kanal (Turn & Taxis, Mabru…) tussen 2019 en 2024. Binnen de perimeter voorziet de Grondregie in de ontwikkeling van minimaal 20 woningen;
* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling beschouwt de Vijfhoek als een belangrijke grondbron en als een knooppunt op intergemeentelijk en lokaal niveau;
* Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling stelt als doel voor De Vijfhoek om een evenwicht te waarborgen tussen de bewoonde stad en de bezochte stad. Het introduceert ook het concept van de stad waar een inwoner of gebruiker binnen 10 minuten lopen toegang heeft tot voorzieningen die voorzien in de essentiële behoeften van het dagelijks leven, zoals scholen en kinderdagverblijven, winkels, groene ruimtes…
  Er zijn drie buurtzones met een theoretische gekozen:
  1. Het lokale niveau van ongeveer 750 m, wat overeenkomt met 10 minuten lopen. Deze voorzieningen worden dagelijks gebruikt:
    - Opvangvoorzieningen voor jonge kinderen
    - Kleuterscholen en basisscholen
    - Wijkcentra/kinderopvang/huiswerkbegeleiding
    - Gezondheidscentra
    - Speeltuinen
    - Vrij toegankelijke buitensportvelden
    - Het aanbod aan diverse sportfaciliteiten
    - Buurtwinkels
    - Voor het publiek toegankelijke groene ruimtes tussen 2 en 5 ha
    - Haltes van het openbaar vervoer (MIVB/NMBS/DeLijn/TEC)

  2. Het uitgebreide lokale niveau met een straal van ongeveer 1.125 m. Het is nog steeds mogelijk om deze te voet te bereiken, maar dit kost meer tijd (ongeveer 15 minuten lopen). De gebruiksfrequentie van de voorzieningen ligt op wekelijks niveau:
    - Voor het publiek toegankelijke groene ruimtes van meer dan 5 ha
    - Collectieve moestuinen en composteerplaatsen
    - Waterpunten (toiletten/douches)
    - Middelbare scholen
    - De academies
    - Jeugdhuizen en -centra
    - De S-ruimtes
    - De deelautostations (Cambio/Zen Car)
    - Villo-stations
    - De Collecto-haltes
    - De markten

  3. De uitbreiding met een straal van ongeveer 1.500 m, wat overeenkomt met 20 minuten lopen. Deze bestemmingen zijn gemakkelijker te bereiken met het openbaar vervoer, de fiets of de auto. De gebruiksfrequentie is lager en het gebruik is eerder incidenteel. Hier zijn de volgende voorzieningen te vinden:
    - Culturele centra
    - De openbare bibliotheken
    - Digitale openbare ruimtes
    - Gemeentelijke sportcentra
    - Gemeentelijke zwembaden
    - De Noctis-haltes
    - Het administratief centrum en de verbindingskantoren
* Het BBP van Putterij geeft de gebouwen een bestemming voor de woonwijk en de bijbehorende voorzieningen;
* Het **Steenweg-**project stelt voor de zone van de Grote Markt de volgende maatregelen voor: de bestrijding van de ongecontroleerde ontwikkeling van kortetermijnverhuur (Airbnb), de inzet van openbare grondmiddelen en het beheer van de impact van stadsvernieuwing op de huurprijzen;
* De stad Brussel is zeer actief op het vlak **van woningbouw**, voornamelijk in het noordelijke deel, namelijk de wijken Neder-over-Heembeek (nieuwbouw) en de noordelijke wijk (herbestemming). In de komende jaren staan er verschillende woningbouwprojecten op het programma in de omgeving van de Grote Markt:
  - het project „Urban Court" voorziet in de bouw van 142 woningen in de Zandstraat tegen begin 2023.
  - het project „The DOME", dat voorziet in de ontwikkeling van een zestigtal co-livingappartementen (met als gemeenschappelijke ruimtes de inkomhal, de bar, de wasruimte, de terrassen en de daktuin)
  - projecten voor co-livingruimtes in de Passage du Nord en in de wat verder weg gelegen omgeving van de wijk (Zavel, Koningsstraat);
  - de Stad heeft de ambitie om op termijn een woonproject te realiseren op de plaats van de Schildknaap-parking;
  - Stad overweegt ook om 20 woningen te realiseren in het complex "Grands Carmes";
  - er worden ook 3 woningen overwogen op de Grote Markt nr. 13: in eerste instantie door de Gebouwenregie;
  - Er zouden ook enkele woningen worden overwogen aan de Korte Beenhouwersstraat nr. 21 (Toon);
  - Ten slotte heeft de Stad een beleid gevoerd om haar diensten te centraliseren in het Administratief Centrum en is de verhuizing van andere diensten, zoals de politie, gepland. Daardoor zullen bepaalde complexen vrijkomen, zoals het politiebureau (2025?), in de Kolenmarkt en de gebouwen in de Eikstraat.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het mogelijk maken om weer een gemengd winkelaanbod te creëren ten behoeve van alle gebruikers van het gebied.
* De bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* De stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP in goede banen leiden.
* Het potentieel voor nieuwe bestemmingen op het blok van het politiebureau ontsluiten
* De verdichting op het binnenterrein van de bouwblok verminderen
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- Gezien de huidige kenmerken van de woningen en de inkomens van de bevolking is het een uitdaging om betaalbare woningen te ontwikkelen.
- Door te zorgen voor een groter aandeel ruime woningen met lage tot gemiddelde huurprijzen zouden gezinnen kunnen worden aangetrokken en in de wijk of, meer in het algemeen, in de Stad kunnen worden verankerd, mits de leefomgeving geschikt is.
- Zorgen voor een evenwicht, zowel kwantitatief als kwalitatief, tussen de functies van woonstad en toeristische stad: woningen ontwikkelen die Brusselaars in staat stellen zich in de wijk te vestigen, en de overlast van het toerisme voor de leefomgeving (o.a. lawaai) beperken.
- Zorgen voor een herbestemming van leegstaande woningen op de verdiepingen of onderbenutte gebouwen
- De duurzaamheid van de bebouwingsdichtheid verbeteren door de ontwikkeling van gevarieerde buurtvoorzieningen en openbare groene ruimten.
- Het aandeel woningen met een eigen of gemeenschappelijke buitenruimte vergroten om de leefomgeving en de bewoonbaarheid van de woningen te verbeteren, waarbij rekening wordt gehouden met het erfgoedkarakter van de gebouwen waarin de woningen zijn geïntegreerd.
- De omvorming van woningen tot toeristische appartementen/accommodaties tegengaan

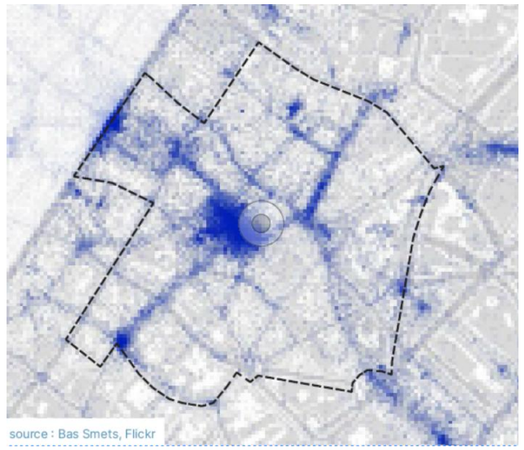
REFERENTIE-INDICATOREN

Bevolkingsdichtheid binnen de perimeter: 10.581 inwoners/km².
Aantal leegstaande of onderbenutte gebouwen: 59
Aantal commerciële begane gronden met leegstaande verdiepingen: 177

Percentage van de perimeter met een tekort aan openbaar groen: 54 %
Percentage sociale woningen of daarmee gelijkgestelde woningen binnen de perimeter: 1,95 %

HUIDIGE FEITELIJKE TOESTAND

De wijk vormt het epicentrum van het toerisme in Brussel, aangezien er een groot aantal toeristische trekpleisters is geconcentreerd (openbare ruimtes, maar ook musea, monumenten, evenementen en voorzieningen: de Grote Markt, het Beursplein, de Koninklijke Galerijen, het Manneken Pis, de Sint-Gorik-markthallen en de Kunstberg…). Bovendien herbergt de wijk een groot aantal kantoren en voorzieningen met een bovenlokale reikwijdte (musea, concertzalen, nachtclubs, het Centraal Station…) en ligt ze vlakbij de belangrijkste winkelstraat van het Gewest (de Nieuwstraat, in het verlengde van de Kleerkoperstraat).



Toeristenbezoek in Brussel (bron: Bas Smets, Flickr)

Deze lokale kenmerken hebben een zeer grote invloed op dit criterium, aangezien de winkels en voorzieningen (soort winkels, hotels, toeristische/bovenlokale voorzieningen zoals musea, horeca…) grotendeels gericht zijn op een publiek dat niet uit de buurt komt: toeristen en toevallige winkelbezoekers, werknemers, buitenlanders, Belgen en Brusselaars… Bijna de helft van de winkelbezoekers is tussen de 25 en 29 jaar oud en behoort grotendeels tot de middenklasse. Meer dan de helft van de bezoekers komt dagelijks of wekelijks.

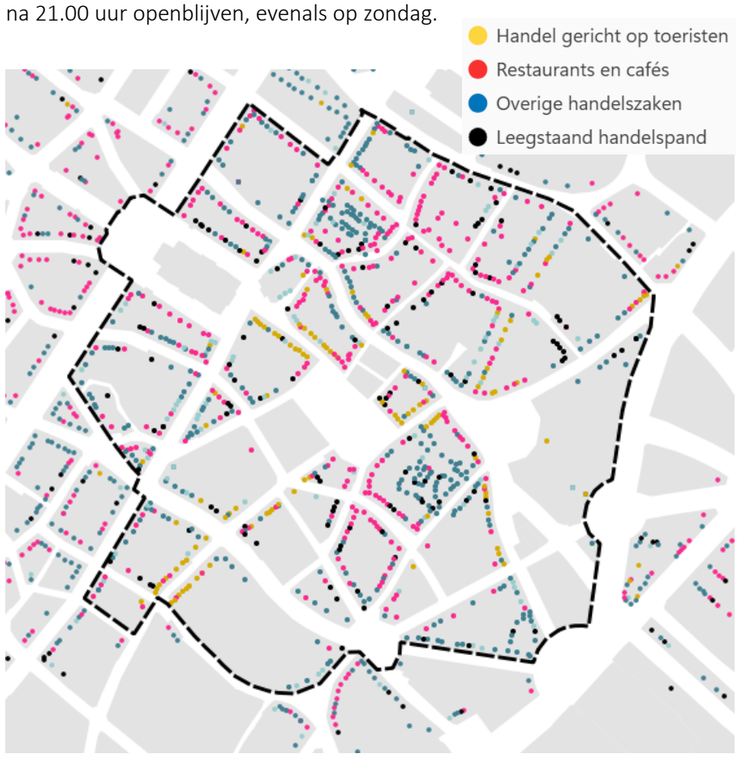
Dit kenmerk beïnvloedt hoogstwaarschijnlijk de stabiliteit van de detailhandel, met name in het centrum: de ontwikkeling is daar zeer stabiel (toevoeging van 400 m² aan winkels bij in totaal 18 500 m² aan aanpassingen in 2019), waarbij de recente grote schommelingen te wijten zijn aan enkele grote projecten (Marivaux, Hôtel de la Beurs…).

Winkels

Het stadscentrum kent de grootste concentratie aan winkels in het gewest (17 % van het winkelaanbod in 2017). Binnen deze zone zijn iets meer dan 1 000 winkelunits geteld (hub.brussels, 2020).

Hoewel het klantenbestand gevarieerd is (inwoners, toeristen, werknemers…), valt op dat de winkels zich vooral op toeristen richten, met name op drukbezochte locaties: winkels die geschenken, souvenirs, chocolade, pralines enz. verkopen, zijn te vinden in de meest toeristische straten (voornamelijk de Stoofstraat, de Heuvelstraat, de Koninklijke Galerijen, de Boterstraat en de Magdalenasteenweg). Ook de horeca (restaurants en cafés) is sterk vertegenwoordigd in het gebied (ongeveer een kwart van de winkelruimtes), waarvan bijna 50 % bestaat uit zaken die bier, friet, wafels en traditionele gerechten serveren (hub.brussels, 2020).

De Vijfhoek ligt in een „toeristische zone": winkels mogen vóór 05.00 uur en na 21.00 uur openblijven, evenals op zondag.



Soorten winkels (BRAT op basis van gegevens van hub.brussels, 2020)

Daarentegen zijn er in de zone vrij weinig buurtwinkels en winkels voor dagelijkse boodschappen: slechts 60 winkelruimtes (ofwel 6%) worden gebruikt door buurtwinkels, kruideniers, bakkerijen, apotheken… De hoge huurprijs als gevolg van de optimale ligging van de winkels kan een factor zijn die de ontwikkeling van „weinig rendabele" of zelfs „risicovolle" winkels (gezien het lage aantal inwoners) zoals winkels voor dagelijkse levensmiddelen niet bevordert.

12,6 % van de winkelruimtes staat leeg, wat iets minder is dan het regionale gemiddelde van 13,8 % en veel minder dan het gemiddelde van de Vijfhoek van 18,3 %. Deze leegstaande ruimtes zijn verspreid over het hele gebied, maar sommige concentraties zijn meer gelokaliseerd: de Hoedenmakersstraat, de ingang van de Beenhouwersstraat, Korte Beenhouwersstraat en de Beursstraat.

De Centrumgalerij en „Agora" hebben zich ontwikkeld rond specifieke winkels, respectievelijk nagelsalons en kleding (en meer specifiek jassen en lederwaren). De „Galerij Bortier" was daarentegen gespecialiseerd in boeken en wordt in vergelijking met de andere galerijen vrij weinig bezocht. In de Centrumgalerij beheert één enkele eigenaar het merendeel van de winkelruimtes, terwijl er in de Agora-galerij talrijke en uiteenlopende eigenaren zijn, wat het gezamenlijk beheer van de galerij bemoeilijkt. Door het verlies van de intrinsieke kwaliteiten van de architectuur uit de jaren '50, het gebrek aan onderhoud en het mede-eigendomssysteem van deze ruimtes, roept het beheer en het gebruik van deze galerijen per geval vragen op.

Het Commercieel Ontwikkelingsplan van de gemeente (2022) streeft ernaar om in dit gebied weer een typische Brusselse handel van hoge kwaliteit voor toeristen te creëren. Tegenover de centrale boulevards en de Nieuwe Straat kan de wijk rond de Grote Markt immers een andere 'winkelervaring' bieden dankzij de charme van de historische bebouwing, een ware voedingsbodem voor gespecialiseerde, creatieve en innovatieve winkels. De ZGSV, dat specifiek betrekking heeft op de commerciële uitstraling in het gebied, heeft dan ook tot doel de commerciële uitstraling beter te reguleren door middel van voorschriften inzake de inrichting van winkelpuien, de afmetingen, materialen en locaties van uithangborden en reclame, zonneschermen… en het erfgoed zo goed mogelijk tot zijn recht te laten komen. In de praktijk wordt het binnen de perimeter ongelijkmatig nageleefd. Sommige winkels hebben inderdaad weinig respect voor het erfgoed (zie criterium „Gebouwde elementen en erfgoed") en verstoppen de openbare ruimte, belemmeren het uitzicht op de bebouwing, enz.

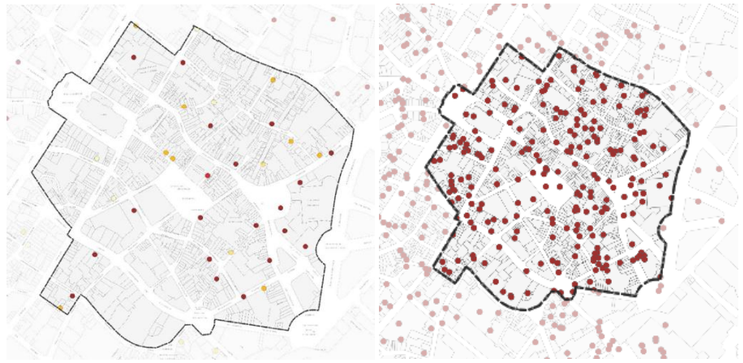
In die zin heeft de Stad de afgelopen jaren maatregelen genomen om de „kwaliteit" van de winkels te verhogen, bijvoorbeeld via de verhuur van bepaalde panden, het beheer van winkelunits via de gemeentelijke vzw EntreprendreBruxelles, ondersteuning bij administratieve procedures en premies om de toepassing van de ZGSV te stimuleren…

Horeca

Gezien de kenmerken van de wijk is het logisch dat de hotelsector in dit gebied sterk ontwikkeld is. Er zijn 9 aparthotels, 5 gastenkamers/bed & breakfasts/zelfstandige appartementen, een jeugdherberg en 20 hotels met 1 tot 5 sterren, met in totaal meer dan 1 600 kamers. Van de hotels worden er 5 beschouwd als groot (>100 kamers) en 4 als middelgroot (50-100 kamers).

Een aantal appartementen/kamers wordt ook via de site Airbnb verhuurd, zonder dat er een exact aantal of een precieze locatie bekend is: de Stad schat het aantal officiële woningen (waarvoor een vergunning is verleend) op ongeveer 200, maar Airbnb biedt bijna 1.700 accommodaties in de gemeente aan. In het gewest Brussel wordt bijna de helft van de via dit platform verhuurde woningen aangeboden door professionals of investeerders, een trend die in het centrum en de Europese wijk sterker is dan elders (VUB, 2021). De betreffende woningen worden dus uitgesloten van de huurmarkt

voor de bevolking, en de financiële rendabiliteit van dit type verhuur ten opzichte van traditionele verhuur zet eigenaars ertoe aan om deze keuze te maken.



Locatie van de hotels aan de linkerkant (BRAT op basis van gegevens van hub.brussels, 2020) en van de Airbnb's aan de rechterkant (ERU op basis van gegevens van InsideAirbnb, 2022)

Het totale aantal overnachtingen is vrij stabiel, met een stijgende trend in de afgelopen jaren. Het aandeel van Airbnb-overnachtingen in het centrum van Brussel wordt geschat op ongeveer 1/3, tegenover 2/3 in traditionele accommodaties (ULiège, 2017).

Voorzieningen

Het stadscentrum biedt een breed scala aan voorzieningen, waarvan het merendeel gericht is op een breed publiek, zowel lokaal, Gewestelijk, uit België als uit het buitenland. Deze voorzieningen komen ten goede aan de verschillende gebruikers van de wijk, of het nu gaat om bewoners, werknemers of toeristen/passanten.

Bovenlokale voorzieningen

De wijk beschikt over een groot aantal zeer gevarieerde voorzieningen met een bovenlokale reikwijdte: culturele, recreatieve, religieuze en openbare voorzieningen… Zo zijn er binnen de perimeter en de directe omgeving bioscopen (Aventure, Galerij, Nova, Palace), concertzalen en nachtclubs (la Madeleine, Ancienne Belgique, C12, Cloitre, Beursschouwburg), theaters (Vaudeville, galerijen, La Munt), musea en tentoonstellingszalen, zowel openbaar als particulier (Illusions, Mode en Kant, Figurines, Bier, Stad Brussel, Chocolade, Jacques Brel, Espace Viage, Espace Vanderborght), administratieve centra (Brussels Parlement, VisitFlanders, Europese Commissie voor Toerisme, Brussels Museums, SPW Espace Wallonie) en gebedshuizen, voornamelijk katholieke.

Sommige van deze instellingen bevinden zich op de grens tussen instellingen van openbaar belang en commerciële instellingen (nachtclub, Espace Viage…).

Woonwijken

Paradoxaal genoeg is het stadscentrum erg arm aan voorzieningen in de directe omgeving. De Stad heeft specifiek de spreiding van bepaalde voorzieningen onderzocht: kinderdagverblijven, basisscholen en middelbare scholen, academies, bibliotheken, speelplaatsen, openbare en buitensportfaciliteiten, gemeentelijke sportcentra, diverse sportdiensten, potentieel inzetbare schoolvoorzieningen, culturele centra, wijkhuizen, jeugdhuizen en -centra, kinderhuizen, medische en aanverwante centra, glascontainers zijn niet aanwezig in het onderzochte perimeter. Ze zijn echter allemaal binnen 10 minuten lopen bereikbaar voor een groot deel van de inwoners.

Bovendien bevinden zich binnen de perimeter of in de directe omgeving het politiebureau van de zone Brussel-Elsene (dat binnenkort zal verhuizen), een agentschap voor sociale huisvesting, twee opvangcentra voor daklozen, enkele sociaal-culturele verenigingen die zich inzetten voor gendergelijkheid en gelijke kansen, verschillende instellingen voor hoger onderwijs (IHECS, Academie voor Schone Kunsten, Hermès-campus van de KUL, Koninklijk Conservatorium) en de César de Paepe-site van het UZ Sint-Pieter.

Er is een tekort aan voorzieningen op het gebied van sociaal-professionele integratie, sociale cohesie, sport (overdekte sportfaciliteiten), kinderopvang en het basisonderwijs, gezondheidszorg (medisch centrum) en ouderenzorg.

SITUATIE LANGS HET WATER

Plannen, programma's en projecten

* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling beschouwt vrijwel de gehele wijk als een (inter)wijkcentrum en als kern van de lokale identiteit. Het GPDO erkent het gebied tevens als commerciële kern;
* Een van de zeven ambities van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling is getiteld 'Woonbare Stad' en is gericht op de ontwikkeling van een stad waar een inwoner of gebruiker binnen tien minuten lopen toegang heeft tot alle voorzieningen en diensten die in zijn essentiële behoeften voorzien (scholen, kinderdagverblijven, winkels, administratieve diensten, groene ruimtes…). Een van de actiepunten van het plan is het gezamenlijk gebruik van openbare voorzieningen en installaties;
* Het Huisvestingsplan, geleid door de Grondregie en het OCMW van de Stad Brussel, voorziet in de ontwikkeling van 9 winkels, 1 dienstencentrum, 9 lokalen voor verenigingen en gezamenlijke opvang, een sportzaal en een school binnen de Vijfhoek en de Europese wijken, Louise, Noord en Kanal (Turn & Taxis, Mabru…).
* Het BBP Putterij geeft de gebouwen een bestemming voor woningen en bijbehorende voorzieningen, voor openbare en bijzondere voorzieningen en voor winkels. De ondergrondse constructies zijn […] bijkomstig bestemd voor winkels en voor openbare of bijzondere voorzieningen;
* Het **Commercieel Ontwikkelingsplan** (2022) heeft tot doel de typische Brusselse handel van hoge kwaliteit voor toeristen te herstellen en benadrukt het belang van steun voor ambachtelijke productie, Brusselse creativiteit en het creëren van lokale werkgelegenheid, waarbij ook rekening wordt gehouden met milieucriteria, klimaatbestendigheid (of veerkracht) en de nabijheid van de herkomst van de producten. Het pleit voor een heffing op winkels die al meer dan vijf jaar leegstaan, om de structurele leegstand tegen te gaan. Ten slotte pleit het voor de onderlinge verbinding van de verschillende winkelwijken in het centrum.
* Het Steenweg-project stelt voor de Grote Markt-zone de volgende maatregelen voor: herindeling van percelen ten gunste van buurtwinkels, de opwaardering van de binnenste uitlopers van het openbaar domein (galerijen, koeren van musea, begane grond van instellingen, enz.) en de ontwikkeling van synergieën tussen culturele instellingen, winkels en burgerinitiatieven;
* Projecten: geplande sluiting van *de Lidl* in de Van Arteveldestraat en van *de Carrefour* in de Boterstraat, verkleining van de oppervlakte van *de Delhaize* in *het Actiris-gebouw,* maar uitbreiding met 3.500 m² horeca en 2.000 m² supermarkt binnen het project „The Dôme", hotelproject op het CBC/Prowinko-blok, uitbreiding van het Beurshotel (1.200 m²), verhuizing van het politiebureau (binnen 5 jaar), renovatie van het gebouw in de "Lievevrouwbroersstraat met behoud van het medisch centrum dat er tijdelijk gevestigd is, ontwikkeling van minimaal 4 winkels door de Grondregie (Grote Markt, Lievenvrouwbroersstraaten de Beenhouwersstraat) en van een ruimte voor productieve activiteiten of openbare voorzieningen ("Grands Carmes", met name een LGBTQ+-centrum), en een winkelgalerij (Bortier).
* De taskforce 'voorzieningen' van perspective.brussels beveelt aan om bij grote vastgoedprojecten 10 % van de vloeroppervlakte te reserveren voor voorzieningen.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het herstellen van een gemengd winkelaanbod ten voordele van alle gebruikers van het gebied.
* De bescherming en kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* Stedelijke ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP begeleiden (o.a. het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden op het blok van het politiebureau)

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- De bevolkingsgroei stimuleren, waardoor de klimaatbestendigheid (of veerkracht) van de detailhandel toeneemt
- Het netwerk van buurtvoorzieningen aanvullen om tegemoet te komen aan het '10-minutenstad'-concept en aan de behoeften van toekomstige bewoners en kansarme bevolkingsgroepen die de wijk bezoeken.
- Het winkelaanbod diversifiëren om buurtwinkels te garanderen voor de huidige en toekomstige bewoners
- Het begeleiden en beperken van hotelontwikkelingen (zowel traditionele als Airbnb-achtige) in het kader van de bouw van nieuwe hotels in
- de buurt

REFERENTIE-INDICATOREN

Aantal actieve winkels: 874

Aantal klassieke hotelinrichtingen: 20

Vloeroppervlakte van winkels: ~86 000 m²

Vloeroppervlakte van voorzieningen: ~141.000 m²

Aantal gerelateerde banen: ~5.000 (geschat op basis van 1,5 werknemer per 100 m² winkelruimte en 1 werknemer per 50 m² openbare voorzieningen)

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN PRODUCTIEVE ACTIVITEITEN)

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

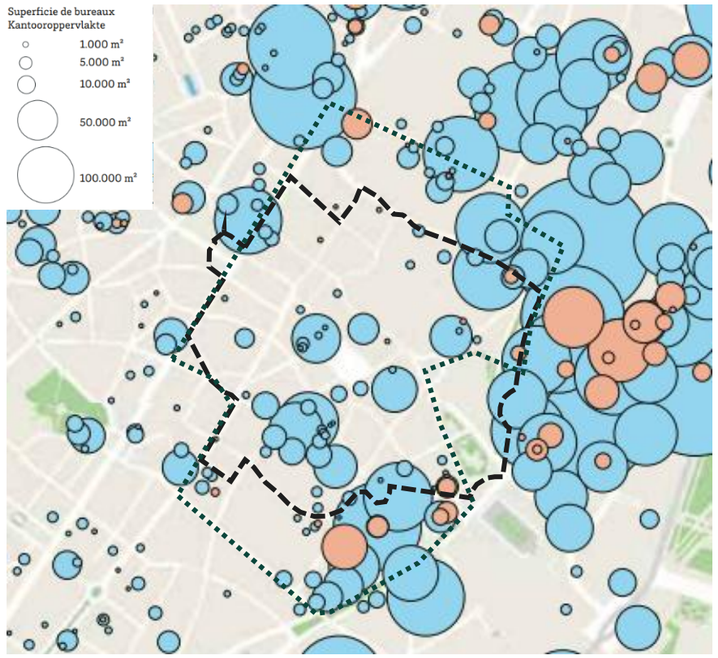
Het gebied strekt zich uit over twee rastercellen met betrekking tot kantoren (BRU-02 en -07). Volgens de gegevens van de CaSBA vertonen deze rasters respectievelijk een nog toelaatbaar saldo aan kantoren en activiteiten voor de productie van immateriële goederen van 20 876 m² in de woonzone, maar negatieve saldi (tussen -80 000 en -595 000 m²) voor de rest.

HUIDIGE FEITELIJKE TOESTAND

Kantoor

De Vijfhoek is een van de wijken van het gewest met de meeste kantoren, samen met de Noordwijk en de Europese wijk, die samen (en in mindere mate ook de wijken Louise en Midi) het Central Business District vormen.

De omgeving van de perimeter staat dan ook vol met gebouwen met grote kantooroppervlakten (de Phillips-torens aan de Anspachlaan, de toren aan de Gasthuisstraat, het Munt-centrum, de Keizerslaan, de wijk 'Broekstraat', het Rijksadministratief Centrum…). De wijk (volgens de Monitoring) „Grote Markt", waarvan de grenzen niet exact samenvallen met de onderzochte perimeter, heeft een dichtheid van 535.000 m² kantoorruimte per km², wat neerkomt op iets meer dan 200.000 m² kantoorruimte in absolute cijfers. Het is dan ook logisch dat er in het stadscentrum, wat de vernieuwing van de voorraad betreft, niet veel nieuwbouwprojecten plaatsvinden, maar eerder renovaties van bestaande gebouwen.



Locatie van de kantooroppervlakten (bestand in blauw en leegstand in oranje) binnen de perimeter (zwarte stippellijn) en in de omgeving (wijk Grote Markt in blauwe stippellijn) (bron: Overzicht van het kantorenpark nr. 39, 2021)

Met name in de onderzochte wijk hebben de kantoren over het algemeen een kleine tot middelgrote oppervlakte, die onder andere geschikt is voor kleine en middelgrote ondernemingen of vrije beroepen. De twee galerijen (Agora en Centrumgalerij) huisvesten voornamelijk kantoren op de verdiepingen.
De prijs van kantoren in het stadscentrum ligt lager dan in de Europese wijk, maar hoger dan in de Noordwijk (respectievelijk 245, 300 en 215 €/m²).
Veel blokken hebben kantoren in het binnenste van het blok; dit zorgt voor een rustige omgeving die goed samengaat met wonen, maar het bemoeilijkt projecten om de bebouwing minder dicht te maken en de binnenruimtes van de blokken te vergroenen.

Hoewel de CaSBA streeft naar een vermindering van de kantooroppervlakte in het gebied, vormen de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de gemengde bestemming van de wijk fundamentele troeven voor de ontwikkeling van een functie die verenigbaar is met wonen en bijdraagt aan de levendigheid van de wijk overdag: de ontwikkeling van gemengde wijken (toename van de diversiteit in kantoorwijken en omgekeerd) in gebieden met een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer is de huidige trend in het hele gewest.

Productieve activiteiten

Het stadscentrum is van oudsher een plek van productieve activiteiten, zoals nog blijkt uit bepaalde straatnamen. Er zijn momenteel weinig sporen van deze activiteit over: er zijn slechts enkele kleine werkplaatsen geïnventariseerd, waar ambachtelijke activiteiten plaatsvinden, met een beperkte productie en doorgaans gekoppeld aan een commerciële activiteit: handschoenenmakerij, juweliers, snoepgoed… Er zijn ook enkele reparatiewerkplaatsen geregistreerd (naaiwerk, muziekinstrumenten, sieraden, telefoons…).

In 2017 werd één productieactiviteit geregistreerd in het observatorium voor productieactiviteiten, maar dit kunstenaarsatelier in de Lievevrouwbroersstraat werd door de Stad Brussel overgenomen met het oog op de verbouwing van het gebouw tot woningen en voorzieningen. Aan de noordelijke rand van de perimeter bevinden zich de ateliers van De Munt, waar decorstukken voor de opera worden vervaardigd en opgebouwd.

Binnen de perimeter en de directe omgeving zijn geen logistieke gebouwen of activiteiten, noch groothandel te vinden.

Opgemerkt moet worden dat de prijs van te huren of te verkopen opslag- of atelierruimten wordt beïnvloed door hun potentieel voor herbestemming tot woningen of kantoren, wat financiële druk en rendementsdruk uitoefent op de productieve activiteiten.

LIGGING AAN HET WATER

Plannen, programma's en projecten

* Een van de zeven ambities van het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling is getiteld „Dynamische en slimme Stad"
* Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling beschouwt de as Brussel-Zuid/Brussel-Noord en de as Justitiepaleis/De Brouckère als assen voor economische ontwikkeling;
* Het BBP Putterij bestemt de gebouwen voor woningen en bijbehorende voorzieningen, voor openbare en particuliere voorzieningen en voor winkels, evenals voor de vestiging van kantoren, voor zover het gaat om activiteiten die ondergeschikt zijn aan de andere bestemmingen;
* Via het GPCE wil de Brusselse regering een lokale economie bevorderen die aansluit bij de behoeften van de burgers, met de bedrijven uit het gewest als kern. Het GPCE heeft tot doel hen steun te bieden om zich te ontwikkelen en hun overgang naar een koolstofarm economisch model in gang te zetten, dat lokale werkgelegenheid creëert en tegelijkertijd bijdraagt aan de verbetering van de levenskwaliteit van de Brusselaars. Het beoogt onder meer de creatie van ruimtes voor recycling, hergebruik, terugwinning of reparatie van voorwerpen.
* Wat het kantoor betreft, heeft de coronacrisis tot gevolg (dit moet in de loop van de tijd opnieuw worden geëvalueerd) dat de werkwijzen worden herzien en dat het concept van het kantoorgebouw evolueert: het zal steeds vaker taken huisvesten die niet thuis kunnen worden uitgevoerd (vergaderingen, technische aspecten…).
* In de directe omgeving van de wijk staan verschillende (grote) projecten op stapel die betrekking hebben op kantoren:
  - het gemengde project Oxy voorziet in 43.000 m² kantoorruimte,
  - het gerenoveerde gebouw aan de overkant zal 44.000 m² kantoorruimte omvatten,
  - in de Visverkopersstraat komt een nieuwe coworkingruimte,
  - het project The Dôme voorziet in 7.500 m² coworkingruimte,
  - het project 31 Central betreft de renovatie van een kantoorgebouw
* Binnen de perimeter,
  - beoogt het „CBC"-project de herbestemming van een kantorencomplex tot een hotelinrichting (wat niet in overeenstemming is met de huidige bestemmingen), of als alternatief de herinrichting tot kantoren;
  - de CFC-site, gelegen aan de Lombardstraat, is ontruimd;
  - de Grondregie is van plan om ten minste één productieruimte of openbare voorziening "(Grands Carmes") en twee kantoorgebouwen (Grote Markt) te ontwikkelen.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het stedenbouwkundig beleid binnen de perimeter van het BBP kaderen.
* Het potentieel voor bestemmingsplannen op het blok van het politiebureau ontsluiten
* De verdichting van de binnenterreinen van de bouwblokken verminderen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- De tertiaire functie behouden om de functionele diversiteit van de wijk te versterken/ontwikkelen
- De productieve functie van de wijk behouden en nieuwe ruimtes ontwikkelen, met het oog op circulariteit, door het bestaande gebouwenbestand te valoriseren en aan te sluiten bij lokale dynamieken –

ambachtelijke activiteiten in lijn met de gemeentelijke doelstellingen voor de ontwikkeling van hoogwaardige handel

A

REFERENTIE-INDICATOREN

Kantooroppervlakte: ~85 000 m²

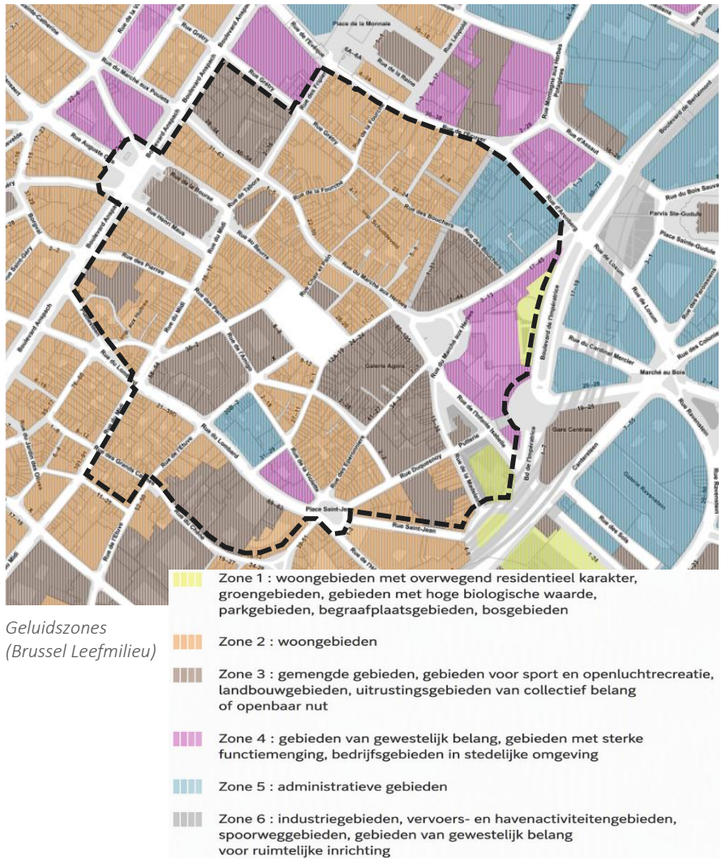
Oppervlakte voor productieve activiteiten: ?

Aantal gerelateerde banen: ~4.200 (geschat op basis van 1 werknemer per 20 m² kantoorruimte)

GELUID EN TRILLINGEN

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

Het besluit van 21 november 2002 betreffende de **bestrijding van buurtgeluid** stelt de maximale geluidsdrempels vast die niet mogen worden overschreden door enige geluidsbron die in de omgeving van die bron hoorbaar is. Er gelden verschillende drempelwaarden, afhankelijk van de plaats waar de overlast wordt waargenomen, maar ook afhankelijk van het tijdstip van de dag, de dag van de week en de stedenbouwkundige bestemming van het gebied zoals vastgelegd in het GBP.



Geluidszones (Brussel Leefmilieu)

Het merendeel van de blokken binnen de perimeter bevindt zich in zone 2 – woonzone – of in zone 3 – gemengde zone.

Twee blokken bevinden zich in zone 5 – administratieve zone: het blok dat door de Vlaamse Overheid wordt gebruikt in de Arenbergstraat, en het blok dat vroeger door de Confederatie Bouw werd gebruikt in de Lombardstraat.

Twee blokken bevinden zich in zone 4 – zone van Gewestelijk belang, sterk gemengd gebied, bedrijfszone in stedelijke omgeving: de perimeter van het BBP Putterij (buiten de groene zone van het GBP) en het driehoekige blok op het kruispunt van de Lombardstraat en de Violetstraat.

De twee groene zones van het GBP (Square Putterij en Spanjeplein) bevinden zich in zone 1, de meest kwetsbare van de zes zones die in het besluit zijn vastgesteld.

Rondom de perimeter bestaat het noordoosten voornamelijk uit een administratieve zone, terwijl de rest grotendeels uit woon- of gemengde zones bestaat.

	Ma.	Di.	Wo.	Do.	Vr.	Za.	Zo./feestdagen
7u tot 19u	A	A	A	A	A	B	C
19u tot 22u	B	B	B	B	B	C	C
22u tot 7u	C	C	C	C	C	C	C

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

Drempelwaarden in dB(A) voor het specifieke geluid (Lsp) die van toepassing zijn afhankelijk van het tijdstip en de zone (Brussel Leefmilieu)

De **ZGSV** bepaalt dat *„de **technische installaties** binnen het gebouw moeten worden geplaatst en moeten worden aangesloten op een afvoerleiding die tot het dakniveau reikt. Indien het onmogelijk is om ze binnen het gebouw te plaatsen, mogen ze aan de achtergevel of op een plat dak worden geïnstalleerd, op voorwaarde dat ze in een bebouwd volume worden* geïntegreerd”, *„de inplanting van de technische installaties wordt zodanig gekozen dat de esthetische en architecturale kwaliteit van de achtergevels en de binnenruimten van het blok niet wordt aangetast en de kwaliteit van* de omgeving *niet wordt verstoord*”, *„de technische installaties mogen de bewoonbaarheid van de ruimten niet aantasten, met name door het geluid, de trillingen of de geuren die ze* veroorzaken“ en *„de technische installaties mogen niet worden aangebracht op de voorgevel, noch op enig deel van het gebouw dat zichtbaar is vanuit de openbare ruimte*“.

Naast deze richtlijnen, ook al gaat het hier niet om regelgeving als zodanig, moet ook de **norm NBN S 01-400-1** (akoestische criteria voor woongebouwen) worden vermeld, die eisen stelt aan het akoestisch comfort (normaal of hoger), met name wat betreft de isolatie van gevels en tussen woningen. Opmerking: „Normaal“ = minimumkwaliteitsniveau waarbij 70% van de bewoners tevreden is en „Superieur“ = hoog kwaliteitsniveau waarbij 90% van de bewoners tevreden is (te verkiezen in geval van een lawaaierige omgeving).

Wat **het autoverkeer** betreft, geldt voor alle wegen binnen de grenzen van De Vijfhoek **een maximumsnelheid van 30 km/u** of minder.

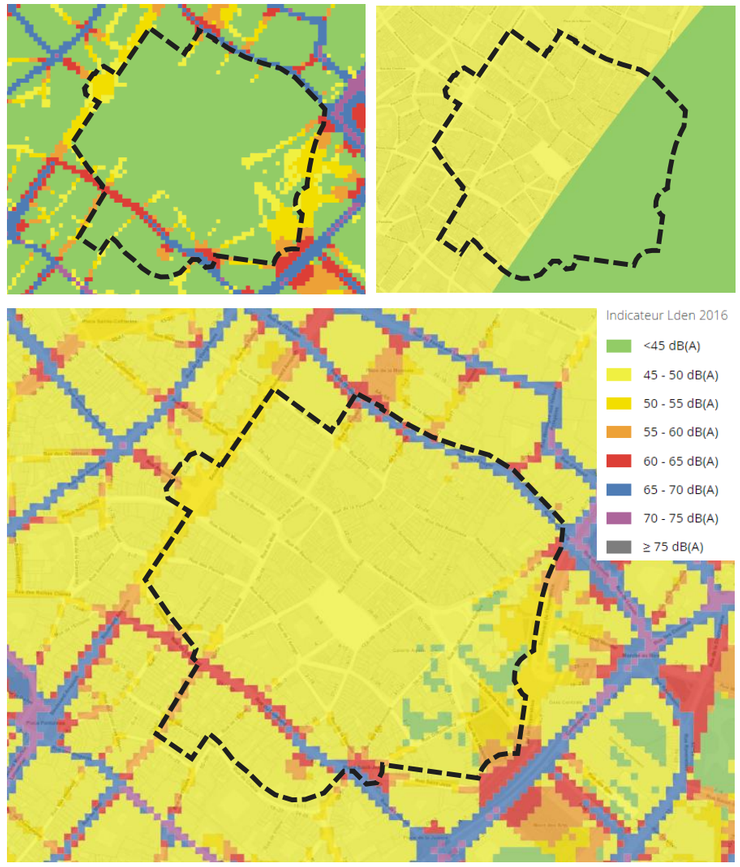
FEITELIJKE TOESTAND

Geluidsomgeving

Aangezien het merendeel van de wegen binnen de perimeter voetgangersgebieden zijn, is er slechts plaatselijk sprake van verkeerslawaai, voornamelijk langs de Lombardstraat/Sint-Jansplein en de Schildknaapstraat/d’Arenberg, met Lden-geluidsniveaus die plaatselijk oplopen tot 70 dB(A). Dit overschrijdt dus de drempels voor noodmaatregelen, evenals het door de WHO aanbevolen maximale geluidsniveau (55 dB(A) overdag). Dankzij de bebouwing blijft het geluid op deze wegen relatief beperkt.

Bovendien heeft het bovenste deel van het Putterijplein last van het lawaai van de Keizersboulevard, het Albertineplein en de Cantersteen.

Het akoestische effect van de voetgangerszone op de Anspachlaan is duidelijk merkbaar. Ook de Keizerinlaan is beperkt tot lokaal verkeer, wat de geluidsoverlast in de perimeter aanzienlijk beperkt.



LDEN-indicatoren voor wegverkeerslawaai (linksboven), vliegtuiglawaai (rechtsboven) en multi-indicatorlawaai (onderaan) (Brussel Leefmilieu, 2016)

De geluidskaart voor vliegtuiglawaai (2016) toont aan dat de impact van het luchtverkeer gering maar wel aanwezig is (ldn tussen 45 en 50 dB(A) over 2/3 van de perimeter). De invloed ervan op de multi-indicatorgeluidskaart is echter waarneembaar.

Opgemerkt moet worden dat deze kaarten geen rekening houden met geluid als gevolg van het bezoekersverkeer of met geluid dat verband houdt met stedelijke functies (handel, horeca…). De intrinsieke kenmerken van de perimeter brengen echter een zeer hoge bezoekersdruk op de openbare ruimtes met zich mee en een aanzienlijk aandeel aan activiteitsgeluid, wat overlast kan veroorzaken voor de omwonenden. Dit is overigens het geval, aangezien een groot deel van de klachten die door de Inspectie van Brussel Milieu zijn geregistreerd, verband houdt met horeca-activiteiten en een kleiner deel met geluid dat wordt veroorzaakt door geklasseerde installaties en woningen (buurtgeluid). De lokale politie maakt ook melding van klachten over nachtelijke geluidsoverlast rond bepaalde bars. De vzw BRAVVO wijst op de moeilijke coëxistentie tussen hotels en de overlast die verband houdt met de nieuwe nachtclub C12 op het Spanjeplein (Agora-ruimte).

Bovendien vinden er in de perimeter elk jaar talrijke evenementen plaats in de openbare ruimte (concerten, festivals, kerstmarkt…), en neemt het gebruik van platte daken voor horeca of evenementen (rooftops) toe, wat gevolgen heeft voor het onderzochte gebied.

De aanwezigheid van doodlopende straten en steegjes kan deze overlast versterken, doordat geluid vanuit de straat zo het hart van bepaalde blokken kan binnendringen.

Ten slotte hebben de bezorguren in de voetgangerszone, die wettelijk zijn toegestaan van 4.00 tot 11.00 uur ’s ochtends, invloed op de rust in de wijk in de vroege ochtend, vóór de „normale“ uren waarin stadsgeluiden zijn toegestaan (geluidsoverlast is tussen 22.00 en 7.00 uur op de openbare weg verboden). Er gelden geen specifieke geluidsbeperkingen voor leveringen tussen 4.00 en 6.00 uur (voertuigen, manoeuvres, installaties van de winkels…).

Trillingen

De belangrijkste bronnen van trillingen zijn het openbaar vervoer, met het ondergrondse spoorverkeer in het oosten, het ondergrondse verkeer van de pre-metro’s in het westen en de bussen bovengronds.

De directrice van het Brood huis merkte op dat evenementen, met name muziekevenementen, trillingen veroorzaken die concrete schadelijke gevolgen hebben voor de gebouwen en het erfgoed

Geklasseerde installaties

Er vinden verschillende activiteiten plaats in en rond de perimeter en deze vallen in principe allemaal onder het besluit van 21 november 2002 betreffende de bestrijding van geluid en trillingen veroorzaakt door geklasseerde installaties. De dichtstbijzijnde identificeerbare activiteiten die een impact kunnen hebben op de geluidsomgeving zijn winkels, hotels en kantoorgebouwen. Deze activiteiten kunnen voornamelijk geluid veroorzaken door apparatuur (ventilatie-units, koelinstallaties, compressoren…), leveringen en/of omgevingsgeluid. Het geluidsniveau op het binnenterrein van het bouwblok en in de doodlopende straten wordt met name beïnvloed door de aanwezigheid van technische installaties.



Voorbeelden van lawaaierige technische installaties op lage daken in binnenplaatsen en steegjes (BRAT, 2022)

Omwonenden en ruimtelijke ordening

De geluidsgevoelige functies in de perimeter zijn voornamelijk woningen en openbare parken. Woningen hebben vooral te lijden onder de overlast van de toeristische stad: technische installaties (winkels, horeca, hotels) op het binnenterrein van de bouwblok, diverse activiteiten en evenementen, en mensenmassa’s. Dit geldt ook voor de parken. Een deel van het Putterij park heeft door de ligging vlakbij de laan ook last van het verkeerslawaai.

SITUATIE LANGS HET WATER

Het gebruik van actieve vervoerswijzen en elektrische voertuigen, die minder lawaai maken, wint steeds meer aan populariteit.

Plannen, programma’s en projecten:

* Het **GPDO** heeft met name tot doel een aangenaam, duurzaam en aantrekkelijk leefklimaat te ontwikkelen en schrijft voor dat milieuhinder moet worden beperkt, met name door geluidsoverlast tegen te gaan.

* De Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft in 2019 het Plan **quiet.brussels** aangenomen, met als doel de effecten van geluid op de gezondheid te verminderen, iedereen toegang te geven tot rust en de aantrekkelijkheid van de Stad te behouden. Maatregel 18 „Rekening houden met de geluidsomgeving in de RPA’s en de BBP’s. ” stelt voor dat het Gewest systematisch de verbetering en/of het behoud van de kwaliteit van de geluidsomgeving onderzoekt in de regelgevende bepalingen van de RPA’s en BBP’s, met name door het behoud of de aanleg van rustige binnenplaatsen of gevels, minder gevoelige bufferzones (of non-aedificandi) en de aanleg, verbetering of het behoud van akoestische comfortzones aan te bevelen.



Strategische kaart van de aan te leggen comfortzones, Quiet.brussels

Een groot deel van de perimeter behoort tot een „aan te leggen akoestische comfortzone“ zoals gedefinieerd in het kader van dit plan. Dit betekent dat elke maatregel die de geluidsoverlast door het verkeer kan verminderen, in overweging moet worden genomen.

* Het **„Good Move“-plan**, met zijn doelstellingen voor een alomvattend mobiliteitsbeheer, geeft over het algemeen meer ruimte aan zachte, stillere mobiliteit. In dit geval, waarin een groot deel van de perimeter voetgangersgebied is, zal het verschil niet aanzienlijk zijn, behalve in de drie geïdentificeerde probleemgebieden (Lombard, Schildknaap en Putterij).

* In het kader van de renovatie- en bouwprojecten binnen de perimeter kan de geluidsoverlast door de bouwplaatsen aanzienlijk zijn, gezien de dichte bebouwing. Naast de talrijke vastgoedprojecten in de buurt van de perimeter, met name rond de Anspachlaan (Brouck'R, BruCity, Lebeau, Multi, Oxy, The Dome), tekenen zich ook enkele projecten binnen de perimeter af: het Prowinko-blok dat eigendom was van de CBC, het politiebureau, de herinrichting van de Schildknaap-parkeergarage of het site van de “Grands Carmes”. Deze projecten zullen geluidseffecten hebben, zowel op de openbare wegen als op de binnenterreinen van de bouwblokken die ze grotendeels innemen.

* Binnen de perimeter worden momenteel twee **hotelprojecten** overwogen (het CBC/Prowinko-blok en het politiebureau). Hotels brengen vaak aanzienlijke technische behoeften met zich mee die het geluidsniveau op het binnenterrein van de bouwblokken kunnen beïnvloeden.

* Er wordt opgemerkt dat er een SmartCity-project van start gaat, dat bestaat uit het monitoren van een groot aantal parameters in het gebied rond de Grote Markt, waaronder geluidsmonitoring en detectie van geluidspieken. De verzamelde informatie zal de Stad in staat stellen om te informeren, te analyseren, te waarschuwen en feiten vast te stellen.

Handhaving / Opheffing van het BBP Putterij

Het handhaven van het BBP leidt niet tot een wijziging van de criteria voor geluid en trillingen. De opheffing van het BBP kan leiden tot verdichting van het blok 'Spanjeplein', voor zover het GBP dit toestaat, met een mogelijke wijziging van het geluidsniveau als gevolg van de extra activiteiten die daar zouden plaatsvinden.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* Het stedenbouwkundig beleid binnen de perimeter van het BBP kaderen.
* Het potentieel voor bestemmingsplannen op het blok van het politiebureau ontsluiten
* De verdichting op het binnenterrein van de bouwblok verminderen.
* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- In een context van functionele diversiteit de toeristische Stad (en de daarmee gepaard gaande activiteiten) in evenwicht brengen met de levenskwaliteit van de omwonenden;

- De akoestische comfortzone (Q-zone) concretiseren;

- Zorgen voor een rustige gevel (d.w.z. 20 dB(A) stiller dan de meest blootgestelde gevel) voor de woningen in de perimeter in het algemeen, en in het bijzonder voor de woningen langs de Schildknaapstraat/Arenberg en de Lombardstraat, waar het Lden-niveau aan de straatkant hoger is dan 65 dB(A), bijvoorbeeld door de keuze van de functies die in deze blokken worden inplanted of door de rationalisering/verwijdering van technische installaties in deze blokken, maar waarbij het mogelijk blijft om de technische installaties te integreren in overeenstemming met de energieprestatie-eisen (warmtepompen).

- Bewustmaking van geluidsnormen bij het verlenen van vergunningen.

INDICATOREN

Aantal gebouwen met woonfuncties die worden blootgesteld aan een Lden-geluidsniveau van meer dan 65 dB(A), d.w.z. momenteel langs de Lombardstraat, de Arenbergstraat en de Schildknaapstraat: 32

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTES VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BEGANE GROND

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

In **het GBP** wordt een groot deel van de wegen aangemerkt als structurerende ruimte. Deze ruimtes moeten de kwaliteit van het stadslandschap behouden en verbeteren. Een deel van het Spanjeplein wordt aangemerkt als parkzone, evenals de Square Putterij.

Het **BBP van Putterij** vermeldt dat *„de inrichting van het wegennet zodanig is ontworpen dat het oversteken door voetgangers wordt bevorderd, de doorgang en haltes van het openbaar vervoer worden gewaarborgd en de ontsluiting van de aangrenzende functies wordt verzekerd. Het wegennet wordt zoveel mogelijk verfraaid met beplanting die in harmonie is met de* site”,



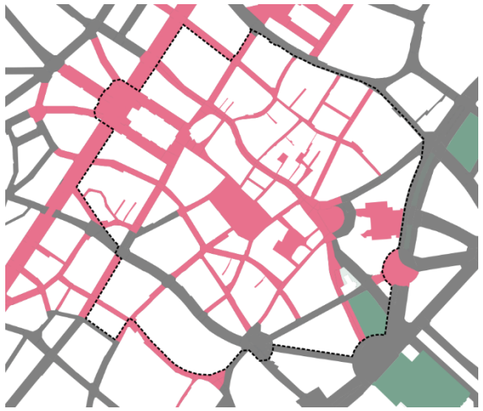
Het BBP geeft voorschriften voor de inrichting van de groenzone: deze ruimte *„moet zodanig worden ontworpen en aangelegd dat er een aaneengesloten groene omgeving ontstaat met hoogstammige bomen, struiken en planten op ten minste 50 % van de oppervlakte van de zone. De diverse elementen die worden aangebracht, moeten ertoe bijdragen dat de zone het uiterlijk krijgt van een echt stedelijk park waarin het groen de boventoon voert.”* Bovendien *“is de groenzone vrij toegankelijk voor voetgangers en vormt zij openbare plaatsen en pleinen”*. Ten slotte: *„De plaatsing van straatmeubilair zoals fonteinen, standbeelden, banken, tafels en zitplaatsen, lantaarnpalen, verkeers- en verlichtingspalen, afvalbakken, plantenbakken, schuilplaatsen, bushokjes, telefooncellen en speeltoestellen kan in de groene ruimte worden toegestaan. De inplanting, het volume en de esthetiek van deze elementen van het straatmeubilair worden vastgesteld met inachtneming van de site en de als park aangelegde ruimte”.*

De **ZGSV „Grote Markt, UNESCO-erfgoed – commerciële uitdrukking”,** waarvan de perimeter samenvalt met dat van de UNESCO-bufferzone, heeft tot doel bij te dragen aan het behoud en de valorisatie van het erfgoed. Het beoogt de commerciële uitdrukking en de esthetische en architecturale kwaliteit van de gebouwen te verbeteren.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Aangezien de wijk een belangrijke toeristische trekpleister is, is het aantal mensen dat de openbare ruimte bezoekt zeer groot; sommige ruimtes zijn overdag zelfs overvol. Vrijwel alle **begane gronden worden benut**, voornamelijk ten behoeve van toeristen (winkels en horeca, zie criterium voorzieningen en winkels), en sommige van deze bedrijven nemen de openbare ruimte in beslag (terrassen, uitstallingen…).

Het feit dat het grootste deel van de perimeter **autovrij** is, draagt in hoge mate bij aan de algehele gezelligheid van de openbare ruimte, dankzij de rust, de luchtkwaliteit en het gevoel van veiligheid dat dit biedt. Daarentegen draagt het ontbreken van groen (groene ruimtes maar ook beplanting in de openbare ruimte) niet bij aan de gezelligheid van de openbare ruimtes en de kwaliteit van het verblijf (schaduw, verkoeling…).

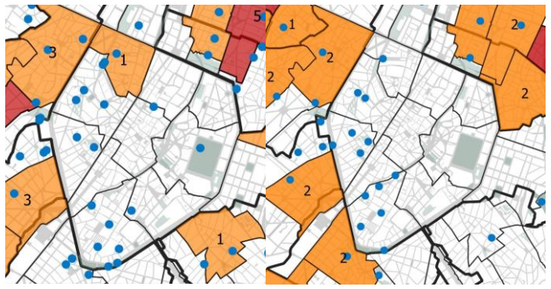


Voetgangers- en ontmoetingszones (in roze)

De bestrating van een groot deel van de openbare ruimte met **blauwe hardstenen kasseien** verleent de openbare ruimtes in het centrum een esthetische kwaliteit die in harmonie is met de bebouwing. Hoewel deze bestrating in relatief goede staat verkeert, vertoont ze onregelmatigheden die kenmerkend zijn voor dit materiaal en die de loopervaring beïnvloeden. Sommige delen zijn bestraat met gezaagde kasseien, die comfortabeler zijn.

Er zijn verschillende openbare voorzieningen die het verblijf in de perimeter aangenamer maken of verlengen: er zijn **urinoirs** in de Steenstraat, de Madgalenasteenweg en op het Spanjeplein; er zijn **toiletten** op de Square Putterij, in de Agora-galerij (tegen betaling), in het MIVB-station Beurs, evenals in de taverne „Le Roy d’Espagne " (dat deel uitmaakt van het netwerk „toilette accueillante“); daarnaast zijn er talrijke **drinkwaterfonteinen** in de perimeter: in de Lombardstraat, de Kaasmarkt, de Keizerinlaan, de Beurstraat, de Anspachlaan en op het Beursplein. De perimeter beschikt echter over vrij weinig **straatmeubilair dat een langer verblijf bevordert**: er zijn enkele bankjes/zitplaatsen op het Sint-Jansplein, op het Beurs plein, op de Grasmarkt, in de Square Putterij en in de Zuidstraat… maar de mogelijkheden om te zitten of uit te rusten zijn vooral gekoppeld aan consumptie in de horecagelegenheden van de wijk.

De openbare ruimtes in de wijk bieden bovendien geen **speel- of sportfaciliteiten**. De wijk wordt echter niet beschouwd als een „prioriteitszone“ gezien de zeer lage dichtheid aan kinderen en jongeren.



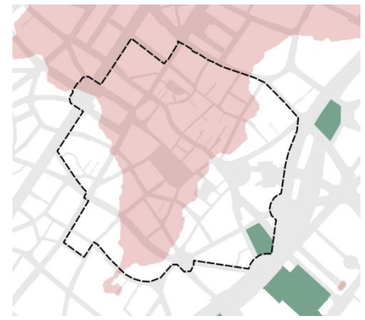
Locatie van speelruimtes (links) en sportfaciliteiten (rechts) in de omgeving van de wijk en prioriteitszones B in oranje (Brussel Leefmilieu, 2022)

Zeer betrokken wijkcomités (St. Jacob, St. Gorik) en een zeer actief handelaarscomité dragen bij aan de levendigheid van de wijk. De Grote Markt wordt regelmatig gebruikt voor **evenementen**, die allemaal gratis toegankelijk zijn (lokale folklore zoals de Ommegang, de Manneken-Pis-optocht, het bierfestival…), en trekt zowel Brusselaars als toeristen aan. Ook de andere openbare ruimtes, voornamelijk het Spanjeplein en de ruimtes grenzend aan de Beurs, worden regelmatig gebruikt voor evenementen. Deze bieden soms een minder goede aansluiting op het stedelijk weefsel (zelfgerichtheid met een minder goede afsluiting aan de randen) en kunnen gebruikers dwingen om aanzienlijke omwegen te maken. De evenementen op het Spanjeplein zijn over het algemeen weinig succesvol (vzw BRAVVO), wat waarschijnlijk te maken heeft met de indeling van het plein, de slechte zichtbaarheid (toegankelijkheid) en de verplichtingen van de BHDBDMH (zones die vrij moeten blijven).

De aanwezigheid van **afval** vormt vooral een probleem op plaatsen waar de sociale controle minder groot is, zoals op het Spanjeplein of in het oostelijke deel van de Beenhouwersstraat (dat minder drukbezocht is), bijvoorbeeld. Bovendien levert de organisatie van de inzameling van bedrijfsafval in het stadscentrum problemen op, aangezien dit ertoe leidt dat er na sluitingstijd van de winkels grote hoeveelheden afval en karton voor de etalages opstapelen voordat deze door Brussel Neitheid worden opgehaald, wat ’s avonds een vrij slecht beeld van het historische centrum oplevert.

Het verkeer op de **wegen** is druk en heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het verkeer (Schildknaapstraat/Arenberg) en het verblijf (Sint-Jansplein, beïnvloed door de Lombardstraat).

De perimeter kampt grotendeels met een **tekort aan** voor het publiek toegankelijke **groene ruimtes**.



Gebied met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten (BE, 2022)

Typologie en karakterisering van openbare ruimten

De **Grote Markt** is een openbare ruimte die volledig in het teken staat van het toerisme. Ze heeft een grandioze uitstraling die nog is versterkt door de renovaties van de gevels die eromheen staan. Het plein wordt gebruikt door toeristen die 'alleen' of in groepen komen, en de inrichting is gericht op een beperkt verblijf: er zijn geen zitplaatsen of meubilair dat uitnodigt tot langdurig verblijf, met uitzondering van de terrassen van horecagelegenheden die bestemd zijn voor toeristen. Het plein is autovrij en heeft een bestrating van zandsteen, wat het loopcomfort beperkt. Er zijn nog steeds stoepranden en sporen van 'voetpaden' aanwezig. De inrichting hangt nauw samen met het erfgoedkarakter en de monumentale status van het plein (zie criterium 'gebouwde elementen en erfgoed'). De bescherming en het beheersplan hebben tot doel de wijk op te waarderen, de commerciële en stedenbouwkundige herinrichting te bevorderen, de levenskwaliteit te verbeteren, de netheid te waarborgen en de openbare ruimtes en het verkeer te optimaliseren.



Grote Markt (Eric Danhier, Stad Brussel en Google StreetView)

Verschillende **galerijen** vormen „binnenopenbare ruimten", een typologie met een intrinsiek belang en aanzienlijke architecturale kwaliteiten (zie thema „Gebouwde elementen en erfgoed"). Naast de weelderige Koninklijke Sint-Hubertusgalerijen hebben de andere galerijen een meer intieme schaal, maar ze beschikken niet altijd over kenmerken (slechte verlichting, eenzijdig winkelaanbod, rommelige ruimte, leegstaande winkelpanden…) die hen geschikt maken voor verplaatsing en verblijf, en dus aantrekkelijk maken. Opgemerkt moet worden dat deze context heeft bijgedragen aan de opheffing van de Passage Saint-Honoré.

Talrijke **doodlopende steegjes**, die deel uitmaken van het erfgoedkarakter van het gebied, bevinden zich binnen de perimeter. Sommige worden ontwikkeld en gepromoot vanwege hun erfgoedwaarde en/of worden veelvuldig gebruikt door omwonenden; ze worden over het algemeen goed onderhouden en bieden daardoor een hoge kwaliteit (de steegjes Sint-Petronilla, Geschenkengang, Sint-Nikolaasgang, Poppegang…). Andere daarentegen hebben een lage bewoonbaarheid, worden dus weinig bezocht en zijn daardoor slecht onderhouden: er wordt illegaal afval gedumpt, ze worden gebruikt als openbaar toilet, er zijn lawaaierige technische installaties… en ze vertonen daardoor een lage kwaliteit en het karakter van een 'back-street' (Eenmansstraatje, Ossengang…).



Het Eenmansstraatje in de galerij Agora (BRAT, 2022)

De **Square Putterij** is de enige groene ruimte binnen de perimeter. Het ligt op een helling en vertoont een aanzienlijk hoogteverschil. Deze groene ruimte is in werkelijkheid slechts gedeeltelijk begroeid, aangezien er een ingang van het centraal station en de afvalverwerkingszone (een voor het publiek ontoegankelijke zone die wordt gebruikt voor de opslag van afvalcontainers) zijn, evenals de rijbaan voor vuilniswagens. In het lagere gedeelte van het plein staan talrijke zitplaatsen, die op een gezellige manier zijn gerangschikt in kleine zithoekjes. Deze plekken worden intensief gebruikt, onder andere door daklozen. De rest van de ruimte bestaat uit grasvelden en is omheind met heggen, hekken of muurtjes, wat het openbaar gebruik ervan niet bevordert. Deze ruimte heeft dus een ambivalente kwaliteit: als enige groene ruimte in de wijk en als belangrijkste plek met straatmeubilair dat het verblijf bevordert, wordt het intensief gebruikt; het feit dat het echter voornamelijk is ingericht als „tweede" ingang van het centraal station, dat het dient voor het afvalbeheer en dat het omheind is, zijn factoren die de kwaliteit ervan negatief beïnvloeden en ervoor zorgen dat het zijn rol als openbare groene ruimte niet kan vervullen.



Square Putterij (Google Street View, 2021 en BRAT, 2022)

Vlakbij de Square Putterij vertoont het **Spanjeplein** eveneens een aanzienlijk hoogteverschil. Het ligt „binnen een blok" en de toegang ertoe wordt belemmerd door de verschillende toegangen tot de ondergrondse parkeergarage (op- en afritten, liftblok), door hekken die afsluiting mogelijk maken maar tegelijkertijd de toegangspunten bepalen, en door de inrichting van het plein zelf en de manier waarop het hoogteverschil is opgelost (een keermuur met daarnaast een hellingbaan voor toegankelijkheid voor mensen met een mobiliteitsbeperking). Bovendien is er geen zitmeubilair (zitplaatsen, speeltoestellen…) en zeer weinig groen (aan de randen en in de hoeken, en niet toegankelijk voor het publiek). Door deze factoren samen is het plein van geringe kwaliteit en wordt het over het algemeen weinig gebruikt, zowel voor doorgang als om er te verblijven. Daardoor is er ook geen sprake van sociale controle.



Spanjeplein (BRAT, 2022)

Het Agora-plein ligt tussen het centraal station en de Grote Markt en wordt daardoor intensief gebruikt voor verplaatsingen. Er staan grote bomen, maar de bodem is volledig verhard, en er is een fontein (die helaas niet meer werkt) en verschillende bankjes. Deze kenmerken zorgen ervoor dat het plein ook intensief wordt gebruikt om te verblijven (alle zitplaatsen worden intensief gebruikt door het publiek). Op het plein wordt op vrijdag, zaterdag, zondag en feestdagen een kunst- en ambachtsmarkt gehouden. Er zijn talrijke horecagelegenheden gevestigd die de openbare ruimte verlevendigen, soms ten koste van de samenhang en de begaanbaarheid ervan (met hekken omheinde terrassen). Het plein is sinds de gedeeltelijke omvorming tot voetgangerszone niet meer heringericht om het gebruik en het comfort ervan te optimaliseren (stoepranden, paaltjes…). Een deel van het plein blijft bovendien toegankelijk voor auto's om de parkeergarage onder het Spanjeplein te bedienen, wat de kwaliteit en de samenhang van deze openbare ruimte aantast.



Agora-plein (Google Street View, 2021 en BRAT, 2022)

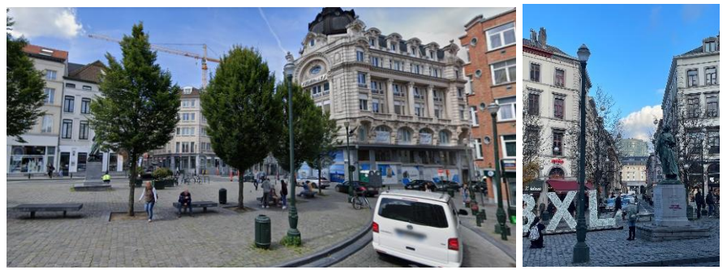
De **Infante Isabellastraat** vormt een verbinding tussen deze verschillende ruimtes en met het centraal station. Het hoogteverschil, de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer naar de parkeergarage onder het Spanjeplein, de geringe bijdrage van de begane grond aan de levendigheid van de openbare ruimte, de hoge doorstroom (toeristen en werknemers vanuit het centraal station) en het parkeerbeheer zorgen voor een gevoel van een knelpunt en algemene chaos.

Sinds de Anspachlaan tot voetgangerszone is omgevormd, is het Beursplein opnieuw ingericht en kan het plein nu daadwerkelijk als openbare ruimte worden gebruikt. Als centrale plek voor het gewest, de gemeente en de wijk is het een herkenningspunt. Het is vooral een ontmoetings- en doorgangsplaats, maar er wordt weinig vertoefd. Er staan dan ook slechts enkele bankjes (de trappen van de Beurs worden veel voor dit doel gebruikt), waardoor er een grote open ruimte voor de Beurs overblijft.



Place de la Beurs (Google Street View, 2021)

De kwaliteit van het **Sint-Jansplein** wordt beïnvloed door de ligging aan de Lombardstraat, een drukke straat met veel lawaai van gemotoriseerd verkeer. Een groot deel van de ruimte is bestemd voor auto's, gezien de ligging op het kruispunt van vijf andere wegen die de omliggende wijken bedienen. Het midden van het plein is verhard maar beplant (bomen in de volle grond en beplanting in plantenbakken) en is voorzien van zitplaatsen die door de omwonenden worden gebruikt.



Sint-Jansplein (Google Street View, 2021 en BRAT, 2022)

Het **Jo Cox Plein** ligt in het hart van een blok, verscholen op het kruispunt van de Lollepotstraat en de Oestersgang. Door de ligging en de afmetingen heeft het de uitstraling van een intieme koer, wat wordt versterkt door de aanwezigheid van twee bomen. Het heeft echter enigszins het karakter van een 'achterafstraatje', gezien de weinig levendige gevels eromheen en het geringe voetgangersverkeer.

LIGGING AAN HET WATER

Plannen, programma's en projecten:

* Het **GPDO** beoogt de herinrichting van de openbare ruimte rond de **grote stations**, die de toegangspoorten tot de stad vormen, en rond de nieuwe knooppunten van stedelijke intensiteit, namelijk de openbaarvervoersknooppunten. Het grootste deel van de perimeter wordt in het GPDO aangemerkt als **een kern van lokale identiteit**, waarrond de 'buurtstad' moet worden georganiseerd.

* De perimeter ligt in een zone voor stedelijke herwaardering (**ZSH**), die achterstandswijken omvat waar de publieke sector zijn investeringen opvoert om de levenskwaliteit en de sociaal-economische integratie van de bewoners te verbeteren en een nieuwe dynamiek te creëren voor de ontwikkeling van de lokale economie.

* Het COP**, het Commercieel Ontwikkelingsplan van de Stad Brussel** (2022), bepleit met name een verbetering van de stedenbouwkundige inrichting om de winkelervaring te bevorderen, te zorgen voor een schone openbare ruimte die gunstig is voor commerciële activiteiten, en de uitstraling en verlichting van de winkelstraten te verbeteren. Het doel is om van de boulevards van het centrum een levendige zone te maken met een eigen commerciële identiteit, die de verbinding met andere wijken bevordert door de inrichting van een aaneengesloten openbare ruimte. Gezien hun ligging in het hart van Brussel is het de ambitie om de „voetgangersvriendelijke" centrumboulevards te positioneren als het uithangbord van het stadscentrum, waar alle gebruikers (inwoners, werknemers, winkelend publiek, toeristen) op een aangename en veilige manier kunnen wandelen en winkelen. Het COP streeft ernaar de samenhang van de openbare ruimte te waarborgen door de coördinatie van de winkelpanden en terrasruimtes te verbeteren, en het terrasmeubilair van de horecagelegenheden in de voetgangerszone te standaardiseren om de commerciële identiteit van de kern te versterken. Het streeft er tevens naar de netheid van de voetgangerszone te verbeteren, met name 's avonds en tijdens evenementen.

* Het **Good Move-**plan voorziet in voetgangersassen die langs de Beursplein, de Zuidstraat en de Grasmarkt lopen. De uitvoering van het plan moet zorgen voor duidelijkere, aangenamere en comfortabelere routes, evenals voorzieningen om onderweg even te kunnen vertoeven.

* Voor de Stad Brussel is een toegankelijkheidsplan voor het wegennet en de openbare ruimte (**PAVE**) opgesteld .

* Het **GEMPDO** wordt momenteel uitgewerkt.

* De Stad Brussel heeft haar **Actieplan Toiletten** gelanceerd. Het plan omvat verschillende initiatieven die erop gericht zijn het aantal toegankelijke toiletvoorzieningen aanzienlijk uit te breiden, met name via het netwerk van 'gastvrije toiletten'

* Er loopt momenteel een project voor de heropleving van de **Bortier-galerij** (oproep tot het indienen van projecten). Door middel van tijdelijke activiteiten zal de haalbaarheid van het voorstel worden getest.

* Er wordt opgemerkt dat er **een SmartCity-project** van start gaat, dat bestaat uit het monitoren van een groot aantal parameters in het gebied rond de Grote Markt, waaronder de automatische detectie van illegaal gestort afval in het doelgebied. De verzamelde informatie stelt de Stad in staat om te informeren, te analyseren, te waarschuwen en feiten vast te stellen. 2

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Indien het BBP gehandhaafd blijft, zou dit voor toekomstige projecten met name betekenen dat de voor het publiek toegankelijke groene zone die op het Spanjeplein is voorzien – en die tot nu toe niet in acht is genomen – moet worden gerespecteerd. Bij de opheffing van het BBP zou alleen de in het GBP voorziene parkzone nog verplicht zijn. Deze is ongunstig gelegen voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting (hoogteverschil).

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De bescherming en kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.
* Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen.
* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).
* Het beheer van de netheid in de UNESCO-zone verbeteren.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- Verdichting van de bebouwing op het Spanjeplein voorkomen, die door het GBP wordt toegestaan in geval van opheffing van het BBP Putterij

- De visuele kwaliteit en het gebruikscomfort van de openbare ruimte verbeteren: met name door de begroeiing in de perimeter (pleinen en wegen) uit te breiden, rekening houdend met de behoeften van de toeristenstromen, en door de kwaliteit van de doodlopende steegjes en doodlopende steegjes die dit nodig hebben (en dus ook van de binnenterreinen van de bouwblokken) te verbeteren, door te werken aan de herinrichting van het Spanjeplein en de Agora (met name de toegangen voor gemotoriseerd verkeer en de Infante Isabellastraat) en de Square Putterij, door het openbare karakter van de groene ruimtes te waarborgen en ervoor te zorgen dat deze hun rol kunnen vervullen/optimaliseren, en door de materiaalkeuze te optimaliseren.

- De mogelijkheden voor het gebruik van openbare ruimtes (Spanjeplein, Square Putterij) door diverse gebruikers verbeteren, met bijzondere aandacht voor de doelgroep (in geval van verdichting van de bewoners en diversificatie van de bewonersprofielen (gezinnen, jongeren…), ontwikkeling van voorzieningen/infrastructuur zoals speel- en sportterreinen, buurtgroen…).

INDICATOREN

Oppervlakte van voor het publiek toegankelijke groene ruimte: ~3000 m²

Aantal bomen in de openbare ruimte: 118

LUCHTKWALITEIT

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Wat de luchtkwaliteit betreft, vloeien de eisen met betrekking tot de concentraties van NO_2, O_3en PM10 voort uit de Europese richtlijn 2008/50/EG, die is omgezet in verordeningen waarvan de belangrijkste in de inleiding van dit document zijn opgenomen.

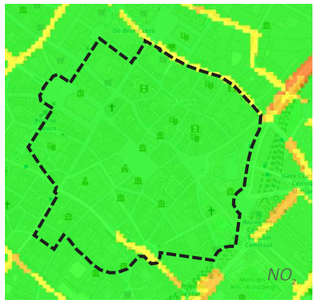
Het gehele grondgebied van het BHG valt onder de Low Emission Zone, die de toegang tot het gewest verbiedt voor de meest vervuilende voertuigen.

HUIDIGE FEITELIJKE TOESTAND

De belangrijkste bronnen van luchtverontreiniging in Brussel zijn het wegvervoer en de verwarming van woon- en utiliteitsgebouwen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest telt 12 meetstations voor de luchtkwaliteit, waarvan het dichtstbijzijnde bij de onderzochte site zich in De Brouckère bevindt.

De Interregionale Milieucel (irceline.be) verstrekt kaarten met de gemiddelde jaarlijkse concentraties van NO_2, O_3 en fijne deeltjes PM10 (zie afbeeldingen hiernaast).

Gezien de normen die zijn vastgelegd in de Europese richtlijn, bevindt zich de perimeter in een omgeving met een relatief lage gemiddelde NO_2-concentratie (21–30 µg/m³), waarbij de door de WHO aanbevolen drempelwaarde van 25 µg/m³ alleen in de Lombardstraat en de Schildknaapstraat en de Arenbergstraat wordt overschreden.



Wat ozon betreft, wordt de door de WHO geadviseerde waarde bij geen enkel meetstation van het BHG (en nergens in België) nageleefd.

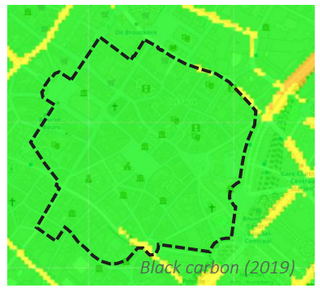


Jaargemiddelde concentraties (2019)

De jaarlijkse concentraties van fijnstof PM10 zijn binnen het gebied laag: 16 – 20 µg/m³, terwijl de door de WHO aanbevolen drempelwaarde 45 µg/m³ bedraagt.



De concentraties van zwarte koolstof zijn vrij laag, maar hoger in de Lombardstraat en de Schildknaapstraat en de Arenbergstraat.



Gemiddelde jaarlijkse concentraties (2019)



De luchtkwaliteit is dus over het algemeen vrij goed binnen de perimeter, met aandachtspunten in de Lombardstraat en de Schildknaapstraat/Arenberg.

Opgemerkt moet worden dat het traditionele stedelijke weefsel, bestaande uit steegjes, doodlopende steegjes en smalle straatjes, de ventilatie van open ruimtes niet ten goede komt en dat de bebouwingsdichtheid binnen de blokken de ventilatie van bebouwde ruimtes niet bevordert.

SITUATIE LANGS HET WATER

De toenemende verstedelijking en de klimaatopwarming zorgen voor een hogere concentratie van luchtverontreiniging in de Stad.

Het gebruik van actieve vervoerswijzen en elektrische auto's neemt geleidelijk toe, wat mogelijk van invloed is op de samenstelling en concentratie van luchtverontreinigende stoffen.

Plannen, programma's en projecten

* De aanbevelingen van **het GPDO** zijn voornamelijk gericht op vervoer (niet op gebouwen).
* Het gewest heeft zich ertoe verbonden haar broeikasgasemissies te verminderen, en er zijn maatregelen vastgelegd in het **PLKE**.
* **Andere** plannen en programma's van het BHG dragen meer indirect bij aan de verbetering van de luchtkwaliteit: PGE, PLAGE, „groen netwerk".
* Ook het Bomen plan van de Stad Brussel draagt indirect bij aan dit criterium.
* Dit jaar is een **gemeentelijk klimaatplan** opgesteld.
* Er wordt opgemerkt dat een „SmartCity"-project van start gaat; dit bestaat uit het monitoren van een groot aantal parameters op het gebied van de Grote Markt, waaronder de buitenluchtkwaliteit (CO_2, temperatuur, vochtigheid, luchtdruk en andere). De verzamelde informatie zal de Stad in staat stellen om te informeren, te analyseren, te waarschuwen en feiten vast te stellen.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Geen wijziging van het criterium bij handhaving van het BBP.

Bij opheffing van het BBP zou de in het BBP voorziene groene zone nog kleiner kunnen worden, in overeenstemming met de in het GBP voorziene parkoppervlakte, met een mogelijk negatief effect op dit criterium.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.
* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

De begroeiing van de perimeter binnen en buiten de openbare weg bevorderen. Bij openbare ruimtes rekening houden met de vorm van de ruimte (hoogte-breedteverhouding) en de behoeften met betrekking tot de toegang voor gemotoriseerde voertuigen en de daarmee samenhangende gevolgen (voorkomen dat verontreinigende stoffen worden ingesloten door smalle en slecht geventileerde wegen met gemotoriseerd verkeer te begroenen)

INDICATOREN

/

VEILIGHEID

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Titel VII van **de GSV** bevat de eisen voor het ontwerp van de straatverlichting.

De **zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (ZGSV) „Grote Markt, UNESCO erfgoed – commerciële uitdrukking",** waarvan de perimeter samenvalt met dat van de UNESCO-bufferzone, heeft tot doel bij te dragen aan het behoud en de valorisatie van het erfgoed. Het beoogt de commerciële uitdrukking en de esthetische en architectonische kwaliteit van de gebouwen te verbeteren. Het bevat met name voorschriften met betrekking tot de gevelverlichting. Het verbiedt permanente verlichting op de verdiepingen, tenzij dit in een verlichtingsplan is uitgewerkt. Tijdelijke verlichting moet aan bepaalde voorwaarden voldoen en de architectuur tot zijn recht laten komen.

Het **BBP Putterij** bepaalt dat het College maatregelen kan opleggen met betrekking tot ondergrondse constructies om de veiligheid daarvan te waarborgen.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Over het algemeen heerst er een gevoel van veiligheid dat verband houdt met de sociale controle die wordt uitgeoefend in verband met de grote drukte in het gebied.

Uit onze gesprekken met de lokale politie en de vzw BRAVVO blijkt dat de volgende factoren veelvoorkomende oorzaken zijn die het gevoel van onveiligheid in de perimeter kunnen beïnvloeden:

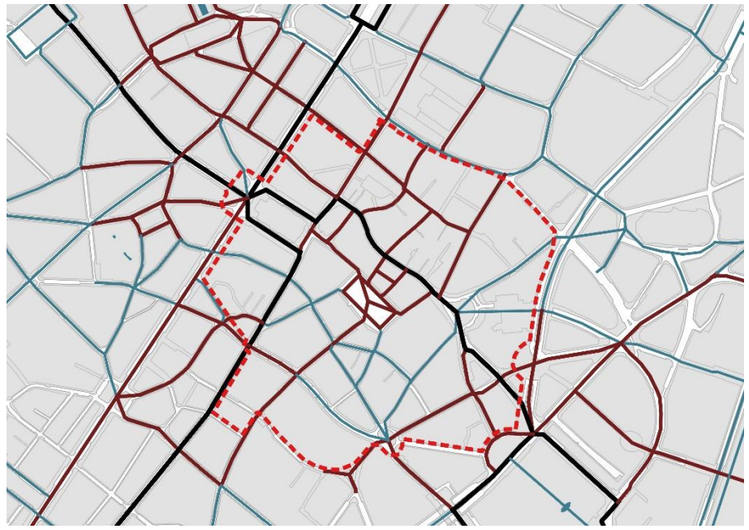
- De aanwezigheid van bedelaars,
- De aanwezigheid van marginale personen, onder invloed van alcohol of drugs, met name op de Beursplein, wat soms leidt tot confrontaties met winkeliers/horeca-ondernemers en soms tot diefstallen.

Er is een verordening vastgesteld en er is een perimeter afgebakend waar alcoholverbod geldt. De Grote Markt en de directe omgeving daarvan vallen hier niet onder, aangezien het publiek dat zich daar ophoudt niet de doelgroep is van dit verbod (vrijgezellenfeesten, studentenleven, …).


Place de la Bourse
Place Fontainas
Rue de la Bourse
Rue Henri Maus
Rue des Pierres
Rue de la Fourche
Rue du Marché aux Herbes
Rue du Marché au Charbon
Rue Antoine Dansaert
Rue Augustin Ota
Rue Jules Van Praet
Rue Neuve
Rue Haute
Rue Fossé aux Loups
Rue de la Vierge Noire
Rue de la Grande Ile
Rue des Riches Claires
Rue des Bouchers
Rue de l'Ecuyer
Rue du Lombard
Rue de la Tête d'Or
Rue de la Colline
Rue Ste Catherine
Rue des Chartreux
Rue Van Artevelde
Rue Plattesteen
Rue Auguste Orts
Rue Antoine Gautier
Rue Ste Claire
Rue Ste Barbe
Rue des Fripiers
Rue du Vieux Marché aux Grains
Rue des Harengs
Rue de la Violette
Rue de la Montagne aux Herbes Potagères
Rue de la Madeleine
Rue de la Fourche
Rue des Commerçants
Rue des Chapeliers
Rue des Pierres
Rue du Marché aux Poulets
Rue de la Tête d'Or
Rue de la Vierge
Rue de la Violette
Rue de la Grande Ile
Rue des Riches Claires
Rue des Bouchers
Rue de l'Ecuyer
Rue du Lombard
Rue de la Colline
Rue Ste Catherine
Rue des Chartreux
Rue Van Artevelde
Rue Plattesteen
Rue Auguste Orts
Rue Antoine Gautier
Rue Ste Claire
Rue Ste Barbe
Rue des Fripiers
Rue du Vieux Marché aux Grains
Rue des Harengs

VOETGANGERS

HUIDIGE RECHTSTOESTAND



Vrijwel alle wegen binnen de perimeter maken deel uit van het structurerende voetgangersnetwerk van de MWS (met uitzondering van de Livenvrouwbroers, Hoedenmakers en Kerstenmannekens - straten, die tot het voetgangersniveau 'Wijk' behoren):

- Het Beursplein is het vertrekpunt van **de** 7 **voetgangersasjes**, het hoogste niveau in het voetgangersnetwerk, die dienen om de grote economische, toeristische, recreatieve en culturele knooppunten te bereiken en de Vijfhoek te verbinden met de rest van het gewest: Noordstation (1), Jubelpark (2), Flageyplein (3), Louizalaan (4), Zavel (5), Zuidstation (6) en het Gemeenteplein van Molenbeek (7). Binnen de perimeter gaat het specifiek om de omtrek van de Beurs en de Zuidstraat en de Grasmarkt/Infante Isabellastraat.
  Voetgangersassen moeten aan bepaalde inrichtingskenmerken voldoen: een standaard begaanbare breedte van 5 meter en een gelijk niveau over het gehele traject, inclusief de oversteekplaatsen. De weg moet ruimte bieden voor verblijfsactiviteiten zonder de vrije doorgang van voetgangers te belemmeren, die in elk geval 3 meter breed moet zijn.
- De Grote Markt en de straten die er vanuit het oosten (Stoofstraat), het westen (Koninklijke Galerijen, Greepstraat, …), het noorden (Boterstraat) en het zuiden (Magdalenasteenweg) op uitkomen, behoren tot het voetgangers**niveau PLUS**. De overige straten die deze met elkaar verbinden, behoren tot het niveau **'voetgangers-PLUS'**. De wegen van het niveau 'voetgangers-PLUS' en 'voetgangers-COMFORT' vereisen een hoge inrichtingsstandaard op het gebied van de volgende criteria, die verband houden met de gebruiksvriendelijkheid: afmetingen aangepast aan de verkeersstromen, een voetgangersroute zonder omwegen, vlakheid en comfort, grip en hellingsgraad.

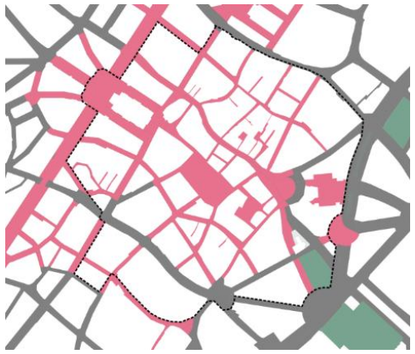
FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Gezien de omvang van het structurerende voetgangersnetwerk binnen de perimeter is er geen specifieke analyse uitgevoerd van de implementatie van de MWS-voetgangersregeling.

Wat meer in het bijzonder de voetgangersassen betreft:

- De Zuidstraat (12-13 m van gevel tot gevel) en de Grasmarkt (11-12 m) zijn de breedste voetgangersstraten binnen de perimeter. Ondanks de aanwezigheid van kraampjes die uitsteken op de rijbaan, bieden ze voldoende vrije doorgangsruimte voor de voetgangersstromen die ze verwerken. Tussen de Kleerkoperstraat en het Agora plein is de Grasmarkt niet gelijkvloers (er is een lichte stoeprand tussen de rijbaan en het trottoir), wat in strijd is met wat wordt aanbevolen voor een voetgangersas.
- Er worden momenteel werkzaamheden uitgevoerd in de Beursstraat en de Henri Maus straat, die langs de Beurs lopen, om te voldoen aan de inrichtingsnormen voor hoofdvoetgangersroutes.

De wegen die zijn aangemerkt als voetgangerszone van het type PLUS of COMFORT liggen grotendeels in een voetgangersgebied. Ze beschikken over het algemeen over voldoende breedte (totale breedte van de rijbaan of de voetpaden) voor voetgangers, met uitzondering van de Putterij en de Duquesnoystraat, die geen trottoir hebben dat breed en comfortabel genoeg is voor een PLUS-niveau.



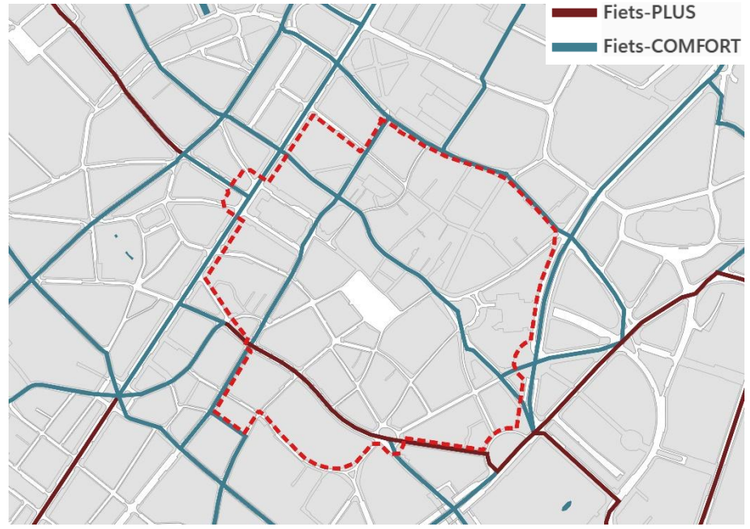
Voetgangers- of ontmoetingszones (in roze links), Putterijstraat (voetpad aan de kant van de kerk) rechtsonder en Duquesnoystraat rechtsonder (BRAT, 2022)





FIETS

HUIDIGE SITUATIE VOLGENS DE WET



Het structurerende fietsnetwerk van de MWS is grotendeels gebaseerd op de gewestelijke fietsroutes (GFR), de gemeentelijke fietsroutes (GFR) en het tracé van de GEN-Fiets.

- Van Sint-Janstraat tot Lombardstraat maken deel uit van het **fiets-PLUS-netwerk** van de MWS, dat bedoeld is voor snelle verbindingen op metropolitaans niveau. Op deze assen zijn de directheid en het beperken van conflicten tussen weggebruikers van bijzonder groot belang en wordt de voorkeur gegeven aan gescheiden fietsvoorzieningen.
- Het **vélo-CONFORT**-netwerk omvat verschillende routes binnen de perimeter:
  - de Infante Isabellastraat / Grasmarkt (GFR 11 en GEN-fiets);
  - Zuidstraat / Tabora / Kleerkoperstraat (GFR SZ);
  - De Anspachlaan (GEN-fiets)

Aangezien deze routes dienen om de wijken te ontsluiten, zijn veiligheid en gebruiksvriendelijkheid van de routes hier bijzonder belangrijk en wordt de mix van verkeerssoorten bevorderd, vandaar het belang van verkeersremmende maatregelen.

Feitelijke huidige toestand

De fietsvoorzieningen in de Lombardstraat zijn ontoereikend gezien het belang van deze straat in het fietsnetwerk (PLUS). Er zijn weliswaar fietsstroken aangegeven, maar deze verkeren in slechte staat (vervaagde en slecht zichtbare markeringen). Het profiel van de weg biedt echter voldoende breedte om een gescheiden fietspad aan te leggen, eventueel door het parkeren op straat af te schaffen.

De fietsroutes van het type „CONFORT“ in de perimeter liggen allemaal in een voetgangerszone, behalve in de Infante Isabellastraat. Aangezien voetgangers daar voorrang hebben, moeten fietsers ervoor zorgen dat ze stapvoets rijden en het verkeer van voetgangers niet hinderen.

Openbaar vervoer

Huidige rechtstoestand



Verschillende openbaarvervoerslijnen die zowel bovengronds (bus) als ondergronds (metro en pre-metro) rijden, maken deel uit van het structurerende openbaarvervoersnetwerk van de MWS.

De OV-PLUS-assen maken langeafstandsverplaatsingen mogelijk tussen de bestaande of in ontwikkeling zijnde grote knooppunten op metropolitane schaal, met aantrekkelijke reistijden, hoge frequenties en grote capaciteiten. Het spoorwegnet maakt deel uit van het OV-PLUS-netwerk, net als de toekomstige metrolijn (noord-zuidverbinding). Het station Beurs en het station Brussel-Centraal zijn belangrijke knooppunten in dit netwerk.

De OV-CONFORT-assen vullen het PLUS-netwerk aan en maken verplaatsingen tussen de wijken mogelijk. Het CONFORT-netwerk, dat verplaatsingen op kleinere schaal verzorgt en over wegen met een beperktere doorgangsbreedte rijdt dan het OV-PLUS-netwerk, is niet bedoeld om dezelfde prestaties op het gebied van reistijden te leveren. Daarentegen is de regelmaat hier van essentieel belang.

Het OV WIJK-netwerk zorgt voor een gedetailleerde bediening van de wijken en een lokale dienstverlening aan de bevolking.

Binnen de perimeter valt alleen de Lombardstraat, waar meerdere buslijnen rijden, onder **het TP-CONFORT-niveau**. De andere assen die aan de perimeter grenzen, vallen eveneens onder het structurerende niveau: de Schildknaapstraat valt onder TP-CONFORT bovengronds (busdienst) en onder **TP-PLUS** ondergronds (metro), de Anspachlaan in de categorie ‘OV-PLUS’ (voormetroverbinding), de Keizerinlaan in de categorie ‘OV-CONFORT’ (busverbinding) en de lus Lombardstraat-Verversstraat en Plattesteen in **de categorie ‘OV-Wijk’** (busverbinding).

Feitelijke toestand

De Lombardstraat beschikt niet over een eigen site voor bussen. In één rijrichting (richting stadscentrum) maakt een extra rijstrook het echter mogelijk dat bussen buiten het verkeer kunnen stoppen. Dit is niet het geval in de andere richting (richting de buitenwijken).

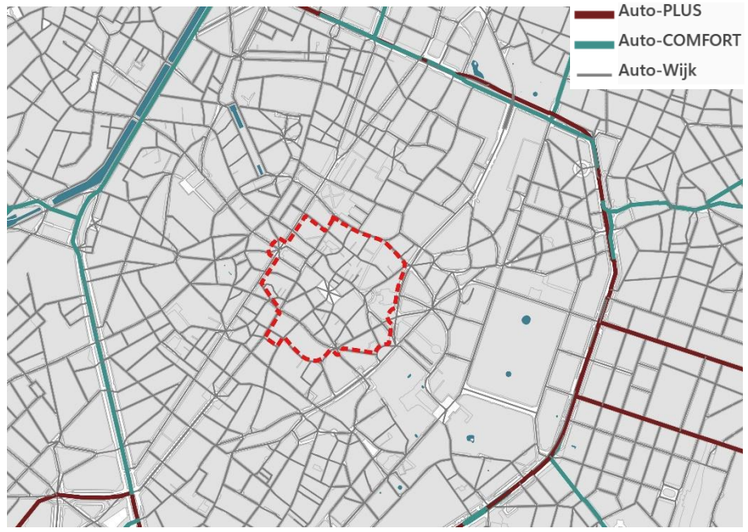
Voor de openbaarvervoersroutes aan de rand van de perimeter lopen de metro- en pre-metrolijnen ondergronds en beschikken ze dus over een eigen site. Vermeldenswaardig is de aanleg van metrolijn 3, die de pre-metro zal vervangen in het kader van de uitvoering van het OV-PLUS-traject. In de Schildknaapstraat rijden de bussen in één rijrichting op een eigen rijbaan (gereserveerde bus- en fietsstrook in de opgaande richting, richting de buitenwijken). In de afdalende richting van de straat (richting het stadscentrum) rijden de bussen gemengd in het verkeer, wat bij druk verkeer problemen oplevert op het gebied van prestaties en regelmaat. Op de Keizerinlaan rijden de bussen niet op een eigen rijbaan.

Auto

Huidige rechtstoestand

De perimeter van het BBP ligt in het hart van het **„het Vijfhoek“-netwerk**, begrensd door de „kleine gordel/ring“. Binnen dit verkeersluwe netwerk is het autoverkeer beperkt tot lokaal verkeer. Dit geldt voor het gehele stratennetwerk binnen het gebied, dat is ingedeeld in het „auto-Wijk“-niveau.

De kleine ringweg, die in de tunnels op het niveau „auto-PLUS“ en bovengronds op het niveau „COMFORT“ functioneert, heeft tot doel de autoverkeersstromen te kanaliseren om de verspreiding van het verkeer in de wijken te beperken en de toegang tot de belangrijke knooppunten in het gewest te waarborgen.



Feitelijke toestand

Het bijzondere aan de perimeter, gelegen in het historische hypercentrum van Brussel, is dat het bijzonder geschikt is voor voetgangers dankzij de aanwezigheid van de voetgangerszone.

Het autoverkeer is beperkt tot bepaalde assen:

- Tweerichtingsverkeer: de Lombardstraat en het bovenste deel van de Infante-Isabellastraat (toegang tot het Centraal Station)
- Eenrichtingsverkeer: Violetstraat, Kolenmarkt (ten oosten van de Zuidstraat), Zuidstraat, Vruntstraat, Dusquenoystraat, Putterijstraat, Infante-Isabellastraat in het lagere deel (toegang tot de parkeergarage aan het Spanjeplein), Grasmarkt (Agora-plein), Bergstraat

Bestelwagens en taxi’s hebben tussen 4.00 en 11.00 uur ruimere toegang tot het wegennet.

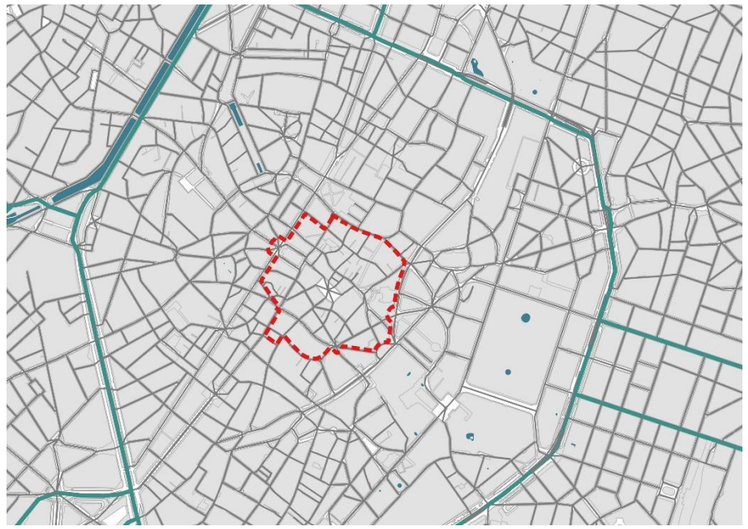
Het ‘Vijfhoek’-netwerk wordt momenteel door de Stad Brussel geïmplementeerd (zie criterium ‘Auto’) en zou het nog aanwezige doorgaande verkeer in de perimeter moeten verminderen, dat niet voldoet aan het principe van een verkeersluwe zone en aan het ‘Auto-Wijk’-niveau.

Vrachtwagens

Huidige wettelijke situatie

De gehele perimeter valt in het MWS-plan onder het niveau 'Vrachtwagens-Wijk'. Deze assen garanderen het bestemmingsverkeer van zwaar vrachtvervoer en het behoud van een vrije doorrijbreedte van 4 m voor de brandweer.

De perimeter van het BBP valt niet onder het structurerende vrachtwagenverkeersnetwerk. De kleine ringweg op het niveau ‘PL-CONFORT’ is bedoeld om de stedelijke goederendistributie binnen het gewest te kanaliseren, evenals het busverkeer naar de busstations en toeristische gebieden.



FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Gezien de bijzondere morfologie van het wegennet in de perimeter is het verkeer van vrachtwagens niet altijd haalbaar. Veel straten zijn voetgangersstraten of tweerichtingsstraten en erg smal.

De Lombard, Duquesnoys en Infante Isabella straten zijn qua opzet beter geschikt voor lokaal vrachtverkeer.

KRUISANALYSE VAN DE MWS

Binnen de perimeter is de Lombardstraat van structurerend belang in het MWS voor verschillende vervoerswijzen: openbaar vervoer (Comfort), fiets (PLUS), voetgangers (Comfort/PLUS). De huidige configuratie van dit wegennet voldoet aan de verwachtingen voor het voetgangers- en openbaarvervoersnetwerk, maar niet voor fietsers. De beschikbare breedte (ongeveer 18 m) is echter voldoende om deze as opnieuw in evenwicht te brengen ten gunste van fietsers.

SITUATIE LANGS DE WATERKANT

Plannen, programma's en projecten:

* De uitvoering van het Good Move-plan en het MWS zal leiden tot een verandering in de mobiliteit op Gewestelijk niveau
* Het Vijfhoek-netwerk is sinds de zomer van 2022 van kracht en de uitvoering van het nieuwe verkeersplan in de Vijfhoek leidt tot veranderingen in het verkeer op de wijkwegen (met als doel het doorgaand verkeer naar de kleine ringweg te verplaatsen).

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het handhaven of de opheffing van het BBP Putterij heeft geen directe gevolgen voor het MWS.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

De verschillende criteria met betrekking tot mobiliteit geven de uitdagingen weer die specifiek verband houden met elk criterium (parkeren, voetgangers, fietsers…). Hier worden alleen de uitdagingen vermeld die specifiek verband houden met de MWS en de uitvoering ervan:

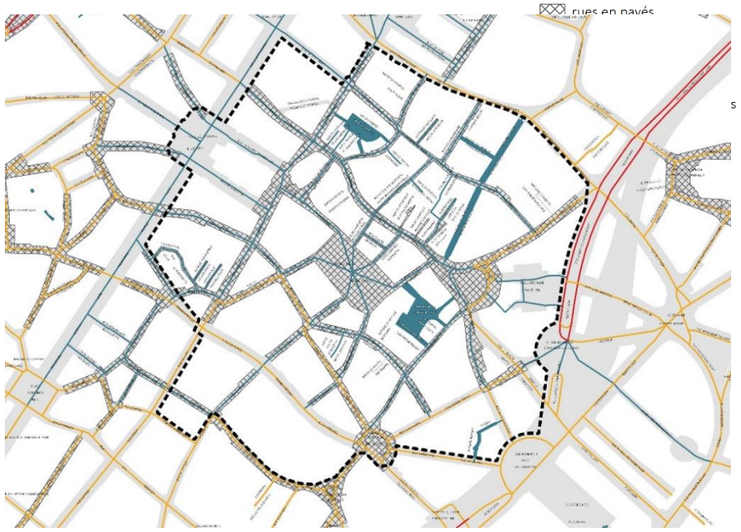
* Bijdragen aan de uitvoering van het Good Move-plan, door de voorschriften van het BBP af te stemmen op de doelstellingen van het Good Move-plan:
    - Zorgen voor universele toegankelijkheid langs de belangrijkste voetgangersas (voornamelijk de Grasmarkt, het Agora plein en de Infante Isabellastraat)
    - De Lombard-as opnieuw in evenwicht brengen ten gunste van fietsers en het openbaar vervoer
    - De Infante Isabellastraat (en de Duquesnoystraat) opnieuw in evenwicht brengen ten gunste van voetgangers en fietsers
* Een harmonieuze samenleving van de verschillende vervoerswijzen bevorderen

HUIDIGE WETTELIJKE SITUATIE

Titel VII van de GSV bevat de eisen met betrekking tot de inrichting van het wegennet; hierin wordt met name bepaald dat er een minimale trottoirbreedte van 1,5 m moet worden voorzien en dat voetgangersoversteekplaatsen in het verlengde van de voetpaden moeten worden aangelegd. Titel IV bevat de eisen met betrekking tot de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met beperkte mobiliteit.

De multimodale wegenspecialisatie (MWS) van het Good Move-plan voorziet in het voetgangersnetwerk en beveelt bepaalde inrichtingsniveaus aan (zie criterium „Uitvoering van de MWS").

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND



De perimeter van het BBP heeft als bijzonderheid dat het het historische hypercentrum van Brussel en de grootste voetgangerszone van de stad omvat. De openbare ruimtes zijn dan ook over het algemeen ontworpen voor voetgangers en om te voldoen aan de verblijfsfunctie.

Binnen de perimeter zijn twee hoofdtypen wegen te onderscheiden en daarmee ook twee typen voetgangersinrichtingen:

* De **voetgangersstraten of ontmoetingszones** (in het blauw op de plattegrond), waar de openbare ruimtes bij voorrang zijn bestemd voor actieve verplaatsingswijzen ten koste van het gemotoriseerde verkeer. Het gehele wegennet is bestemd voor voetgangers, in de vorm van gedeelde ruimte, doorgaans op gelijk niveau. De breedte van deze straten varieert. Er zijn enkele bredere voetgangersassen (de Zuidstraat en de Grasmarkt), maar de meeste voetgangersstraten binnen de perimeter hebben een relatief smal profiel, met name die welke aan de Grote Markt grenzen.
  Dit netwerk van voetgangersstraten wordt aangevuld door de talrijke steegjes en doodlopende straatjes die, naast hun functionele rol, getuigen van het historische en erfgoedkarakter van de perimeter.
  Wat de bestrating betreft, zijn vrijwel alle wegen geplaveid, hetzij met oude stenen, hetzij met geschuurde stenen. Deze materialen vormen een onmiskenbaar samenhangend element in de perimeter, maar vormen tegelijkertijd een belemmering voor mensen met een mobiliteitsbeperking.

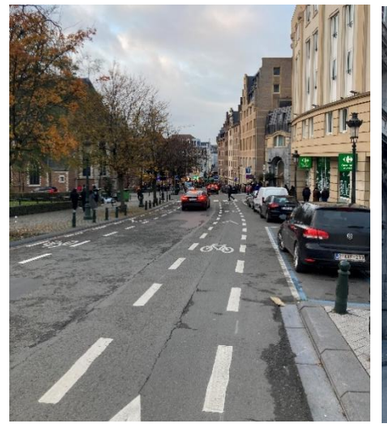


De Zuidstraat (links) en de Grasmarkt (rechts), belangrijke voetgangersas



De Sint Petronillagang (links) en de Poppegang (rechts)

* De **straten met rijbaan** (in geel en rood op de plattegrond) waar het gemotoriseerde verkeer de openbare ruimte structureert en bepaalt. De rijbaan neemt het grootste deel van de beschikbare ruimte in beslag. Voetgangers lopen op aparte voetpaden. Deze typologie betreft voornamelijk het zuidelijke deel van de perimeter en de straten die eraan grenzen (met uitzondering van de Anspachlaan).





Uit de 'de Vijfhoek'-tellingen blijkt dat er tijdens de avondspits meer voetgangers zijn en dat de aanleg van een ruime voetgangerszone, ontmoetingszones en projecten voor de openbare ruimte ervoor hebben gezorgd dat er meer ruimte is gekomen voor voetgangers en mensen met beperkte mobiliteit en dat het loopcomfort is verbeterd. Op de Anspachlaan is het aantal voetgangers in de periode 2016-2019 met 57% gestegen.

Opvallend is dat verschillende pleinen in de perimeter echte obstakels vormen voor voetgangers. Het Spanjeplein, het Agora-plein en het Sint-Jansplein vormen namelijk geen verlengstuk van de voetgangerszones waaraan ze grenzen: verschillen in wegdek en hoogteverschillen, onveilige oversteekplaatsen, verhoogde stoepranden enz. zijn hier doorgaans de oorzaak van. De inrichting ervan bevordert geen vlotte voetgangersstromen, maar dwingt voetgangers juist tot specifieke, soms onpraktische routes.



Het Spanjeplein is slecht toegankelijk voor voetgangers, zowel vanaf het Agora plein (door de ingang van de parkeergarage van de Grote Markt zijn er slechts twee smalle doorgangen aan weerszijden, waarvan er één permanent gesloten is) als vanaf de Keizerinlaan (de trappen en de oprit voor mensen met een mobiliteitsbeperking, die momenteel gesloten is). Ook de hekken vormen een fysieke barrière voor voetgangers.

Het Agora-plein vormt, met name vanuit de Grote Markt, een obstakel, een breuk in het voetgangersnetwerk. De terrassen nemen de hele breedte van de voetpaden in beslag, waardoor voetgangers gedwongen worden om op de rijbaan uit te wijken. De overblijfselen van de inrichting van het plein ten behoeve van het autoverkeer (stoepranden, paaltjes...) zorgen ervoor dat de stoepranden bij de oversteekplaatsen een hoogte hebben die niet geschikt is voor voetgangers en personen met beperkte mobiliteit.

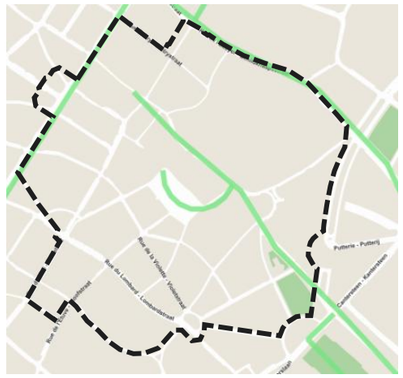




Dezelfde bevindingen gelden voor het Sint-Jansplein: hoogte van de stoepranden, onvoldoende doorgangen dwars over het plein, oncomfortabele bestrating, … terwijl uit de GoodMove-analyse van de Vijfhoek blijkt dat uit tellingen die in 2017 tijdens de ochtend- en avondspits zijn uitgevoerd, blijkt dat het Sint-Jansplein een kruispunt is dat drukker wordt bezocht door voetgangers dan door auto's: 2500 voetgangers per uur 's avonds.



Het be.running-onderzoek heeft het intensieve gebruik van bepaalde wegen in de perimeter als hardlooproutes aan het licht gebracht, voornamelijk om het Warande park te bereiken, een belangrijke plek voor hardlopers in het BHG: de Grasmarkt en de Infante Isabellastraat om naar de Kunstberg te lopen, de Schildknaapstraat en de Anspachlaan.



Kaart be.running – gebruik (Mobigis)

SITUATIE LANGS HET WATER



Plannen, programma's en projecten:

* De doelstellingen van het **GoodMove**-plan zijn:
  - Voorrang geven aan verplaatsingen te voet
  - Alle straten en openbare ruimtes toegankelijk maken voor mensen met beperkte mobiliteit.
  - Het gewestelijke voetgangersplan uitvoeren, waarin de maatregelen en acties zijn vastgelegd die nodig zijn om de voetpaden te verbeteren en het aandeel van het voetgangersverkeer te vergroten.
  - Geleidelijk kwalitatieve netwerken van aangepaste routes voor voetgangers en mensen met beperkte mobiliteit creëren,

* Het Plan voor de toegankelijkheid van het wegennet en de openbare ruimte (**PAVE**) van de Stad Brussel uit 2018 bevatte een lijst met werkzaamheden ter verbetering van de toegankelijkheid, waarvan sommige zijn uitgevoerd.
* De stad Brussel heeft een actieplan „Handicap, Inclusie en Universele Toegankelijkheid" opgesteld om de vertegenwoordiging, de toegankelijkheid en de inclusie van personen met een handicap te verbeteren.
* Het Gemeentelijk Mobiliteitsplan (**GEMMP**) dateert uit 2011 en is achterhaald
* Het gewestelijke Be-running-plan beschrijft een joggingroute van het Centraal Station naar de Beursplein, via het Spanjeplein, de Grote Markt en de Grasmarkt.



Be-running-kaart (Mobigis)

* De herinrichting van de omgeving van de zijstraten van de Beurs (Beursstraat en Henri Mausstraat, verbinding tussen de Zuidstraat en de Tabora-straat) zal tegemoetkomen aan de verwachtingen van het MWS inzake de aanleg van een voetgangersas (de aanvraag voor een wijziging van het bestemmingsplan wordt momenteel behandeld).
* De herinrichting van de Impasses Sint-Petronilla en Schuddeveld, evenals van het Péristyle van de Galerijen (waarvoor de werkzaamheden gepland staan voor januari 2023), heeft tot doel de samenhang in de inrichting van de openbare ruimte en het loopcomfort te verbeteren, in samenspel

met de recente bouw van de woningen van het project „Ilot Sacré“. Het gaat in wezen om het zorgvuldig opnieuw leggen van de bestaande materialen (straatstenen van Maas-zandsteen) met behoud van de kenmerken van de oorspronkelijke zijstraat. De afvoerputten, hellingen en waterafvoerkanalen worden aangepast om het loopcomfort te verbeteren.

* Het masterplan „Van de bovenstad naar de benedenstad“ heeft tot doel de verbinding tussen de boven- en benedenstad te herstellen en richt zich daarom onder meer op het wegwerken van de scheidingen die het gevolg zijn van de Noord-Zuidverbinding. De aanleg van een structurerend voetgangersnetwerk maakt integraal deel uit van de doelstellingen van het masterplan. De herinrichting van het Spanjeplein wordt als een prioritaire ingreep beschouwd.
* Er wordt opgemerkt dat er een „SmartCity“-project van start gaat, dat bestaat uit het monitoren van een groot aantal parameters in het gebied rond de Grote Markt, waaronder de voetgangersdrukte op drukbezochte assen. De verzamelde informatie zal de Stad in staat stellen om te informeren, te analyseren, te waarschuwen en feiten vast te stellen.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het BBP Putterij schrijft voor dat het Spanjeplein toegankelijk moet zijn voor het publiek. Het GBP maakt het daarentegen mogelijk om de bouwblokdichtheid te verhogen (sterk gemengd gebied, behalve langs de Keizerinlaan). De opheffing van het BBP maakt dus bouwactiviteiten op het Spanjeplein mogelijk, evenals de ontwikkeling van een project waarbij deze openbare ruimte wordt geprivatiseerd.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.
* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* Universele toegankelijkheid garanderen langs de belangrijkste voetgangersassen (voornamelijk de Grasmarkt, het Agora plein en de Infante Isabellastraat)

* De verplaatsingsomstandigheden en het comfort voor voetgangers op het Sint-Jansplein verbeteren

* De toegankelijkheid van het Spanjeplein verbeteren

INDICATOREN

/

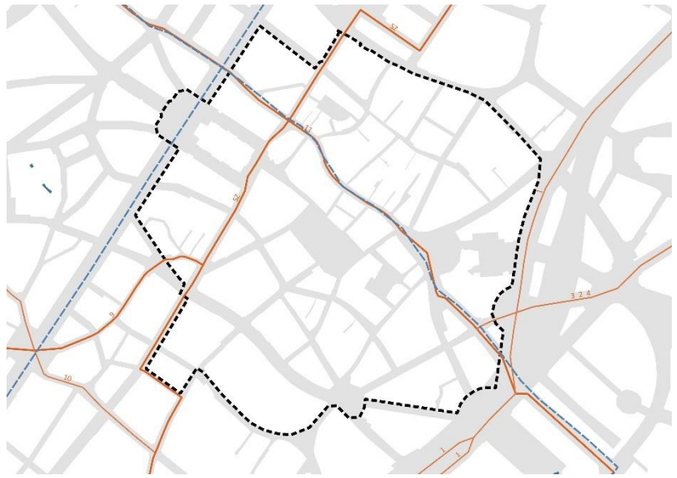
FIETSEN

HUIDIGE SITUATIE

De multimodale wegenspecialisatie (MWS) uit het Good Move-plan voorziet in een fietsnetwerk en beveelt bepaalde niveaus van inrichting aan (zie criterium 'Uitvoering van de MWS').

FEITELIJKE TOESTAND

De perimeter wordt doorkruist door verschillende structurerende routes binnen het regionale fietsnetwerk (zie criterium „Uitvoering van de MWS“), namelijk de GFR 9, 11 en S, evenals de GEN-Fiets:



Fiets-GEN (in oranje)

De volgende assen binnen de perimeter zijn dan ook van bijzonder belang voor het fietsverkeer:

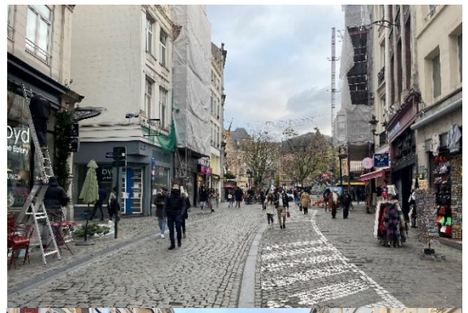
- Infante Isabellastraat / Agora plein / Grasmarkt / Kiekenmarkt;
- Zuidstraat / Tabora / Kleerkoperstraat;
- De Anspachlaan

De fietsroute Infante Isabella / Agora-plein / Grasmarkt en Kiekenmarkt doorkruist de hele perimeter. Hiermee kunt u vanaf de Keizerinlaan, die in beide richtingen is voorzien van een gemarkeerd fietspad, de Beurs bereiken:





Tussen de Keizerinlaan het Agora-plein is de Infante Isabellastraat aan beide kanten voorzien van een gemarkeerd fietspad. Het oversteken van het Agora-plein is een bijzonder problematische plek voor fietsers: het autoverkeer en de drukte van het voetgangersverkeer, in combinatie met straatstenen in slechte staat, maken deze plek conflictgevoelig. Grasmarkt is niet specifiek ingericht voor fietsers. Het is een straat met kasseien en stoepranden, waar veel voetgangers komen, wat beperkingen oplegt aan het fietsen: beperkingen op het gebied van snelheid, comfort, veiligheid, conflicten met voetgangers, …





De as Zuid / Tabora / Kleerkoperstraat is qua typologie vergelijkbaar met de Grasmarkt: het zijn voetgangersstraten waar fietsers zich tussen dichte stromen voetgangers begeven. Het gaat echter om zeer brede wegen met een volledig vlak profiel (zonder stoepranden), waardoor de hierboven genoemde problemen beperkt blijven.

Van Anspachlaan, ter hoogte van de Beurs, is eveneens een voetgangerszone en wordt intensief gebruikt, maar dankzij de wegbekleding en de breedte worden de hierboven genoemde problemen sterk beperkt. Een van de plannen van de Stad is om de Lakenstraat/Van Arteveldstraat aan te passen voor fietsers (parallel aan de boulevards waar de snelheid beperkt is).



Naast deze structurerende routes zijn bepaalde straten in de perimeter voorzien van fietsvoorzieningen.

Een belangrijke as voor het fietsverkeer is de **Lombardstraat**, die de verschillende GFR's met elkaar verbindt, buiten de voetgangerszone. Deze straat beschikt niet over fietsvoorzieningen, ondanks het autoverkeer dat er rijdt (> 200 EVP/u/richting) en het belang ervan in het MWS-Fiets-plan van Good Move.



De **Duquesnoystraat en Putterij** zijn voorzien van een gemarkeerde fietsstrook die in relatief slechte staat verkeert (slecht leesbare markering, beschadigd wegdek, …).





SITUATIE LANGS DE RIVIER

Plannen, programma's en projecten:

* De doelstellingen van het **GoodMove**-plan zijn:
  - De concurrentiepositie van de fiets onder de vervoerswijzen aanzienlijk versterken (het aantal fietsritten verdubbelen tegen 2024 en verdrievoudigen tegen 2030);
  - Zorgen voor goede fietsomstandigheden op het gehele wegennet, met bijzondere aandacht voor de netwerken „Fiets-PLUS" en „Fiets Confort"
* Het **fietsactieplan** van de Stad Brussel gaat in dezelfde richting. De twee prioritaire trajecten die deel uitmaken van de perimeter zijn al heringericht (Anspachlaan en Zuidstraat)

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het handhaven of de opheffing van het BBP Putterij heeft geen directe gevolgen voor het fietsen.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* De fietsvriendelijkheid en het samenleven op de Grasmarkt, het Agora-plein en het onderste deel van de Infante Isabellastraat waarborgen, of de relevantie van deze as voor fietsers in twijfel trekken, gezien de hoge voetgangersdichtheid. NB: om de continuïteit van de netwerken te waarborgen, vereist deze mogelijke wijziging een herziening van het GFR via de kaaien tot aan de Schuitenkaai, dat wil zeggen buiten de perimeter.
* De Lombard-as opnieuw in evenwicht brengen ten gunste van fietsers

INDICATOREN

/

OPENBAAR VERVOER

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

Volgens titel VIII van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) bevindt de site zich in zone A wat betreft de bereikbaarheid met het openbaar vervoer.

Titel VII van de GSV bevat de eisen voor de inrichting van haltes.

De MWS-specialisatie van het Wegennet voorziet in het openbaarvervoersnetwerk en beveelt de bijbehorende inrichtingen aan (zie criterium „Uitvoering van de MWS").

Het BBP Putterij schrijft voor dat ondergrondse constructies een bestemming moeten hebben [...] voor de toegangen tot het Centraal Station

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

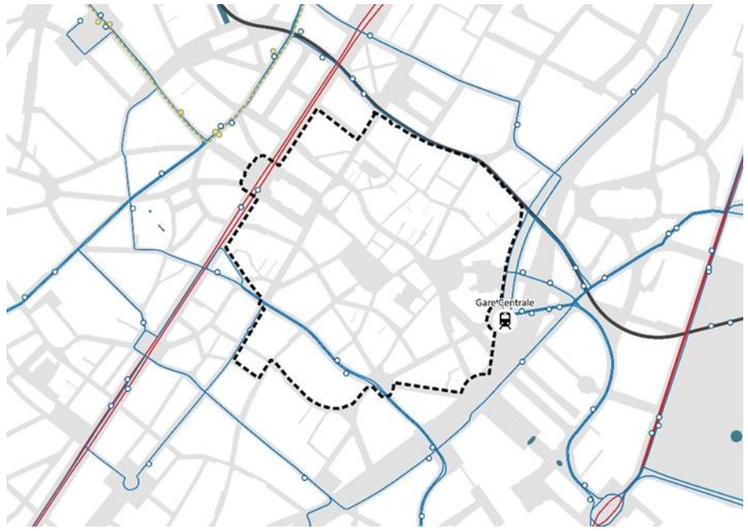
Bereikbaarheid en doorstroming

Over het algemeen is de Vijfhoek zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De perimeter wordt bediend door een gevarieerd aanbod van de MIVB, bestaande uit zowel:

- bussen: 33, 48, 95 in de Lombardstraat en 29, 66, 71, 86 in de Schildknaapstraat
- pre-metro: 3 en 4 op de Anspachlaan (halte Beurs)
- metro: 1 en 5 in de Schildknaapstraat (halte De Brouckère)

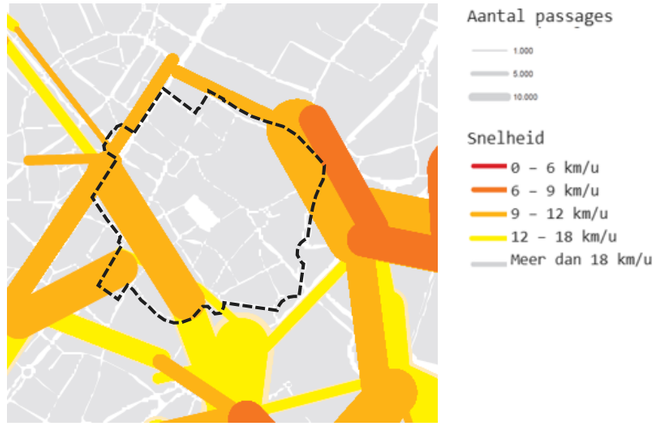
De perimeter wordt niet rechtstreeks bediend door de lijnen van De Lijn, maar lijn 118 rijdt in de buurt (halte bij de Beurs aan de kant van de Visverkopersstraat).

Het treinstation Brussel-Centraal, aan de rand van de perimeter, biedt treinverbindingen met een groot aantal GemFR- en GFR-verbindingen. Een van de ondergrondse toegangen tot het station is vanaf de Square Putterij.



Bus-, metro- en premetrolijnen (blauw: MIVB-bussen, groen: MIVB+De Lijn-bussen, zwart: metro, rood: premetro)

Wat de prestaties van de lijnen betreft, geeft de kaart met knelpunten van de MIVB de commerciële snelheid van de lijnen tussen de haltes weer (gegevens uit 2019). Hieruit blijkt dat de snelheid van de bussen in de Lombardstraat tussen het Sint-Jansplein en de Anspachlaan beperkt is tot 9-12 km/u. Dezelfde snelheid wordt waargenomen in de Schildknaapstraat voor de route van bus 71.



Knelpunten voor bussen van de MIVB in 2019 (Bron: MIVB)

Toegankelijkheid en comfort van de haltes

Wat de ondergrondse haltes betreft, bevindt de halte „Beurs" van de MIVB zich binnen de perimeter, op Het Beurs plein. Deze halte is onlangs heringericht in het kader van de voetgangerszone op de Anspachlaan.

Vermeldenswaardig is ook de aanwezigheid van een van de ingangen van het Centraal Station via de Square Putterij. Dankzij de strategische ligging kunnen gebruikers het station rechtstreeks vanaf het Agora-plein bereiken en zo aansluiten op de structurerende voetgangers- en fietsas die de Grasmarkt vormt. Deze ingang heeft echter een grote invloed op de inrichting van de openbare ruimte van het plein en beperkt het „groene" karakter ervan (zie criterium Menselijke Omgeving en Kwaliteit van de openbare ruimte).



Wat het bovengrondse netwerk betreft, is de halte Grote Markt van de lijnen 33 en 48 sinds begin december 2022 verplaatst naar de Gasthuisstraat en ligt deze nu buiten de perimeter. Er zijn dus nog maar twee bushaltes binnen de perimeter van het BBP: de MIVB-halte 'Grote Markt' van lijn 95 in de Lombardstraat, in beide richtingen. Dit is tevens het eindpunt van deze lijn.

In de richting van het stadscentrum is een extra rijstrook aangelegd zodat de voertuigen buiten het verkeer kunnen stoppen en bij het eindpunt kunnen parkeren. In de andere richting (naar de rand van de stad) is er geen omleiding.

In beide richtingen zijn de haltes relatief spaarzaam uitgerust. Er staan palen met daarop de dienstregeling en de wachttijd. Er zijn geen schuilplaatsen of zitplaatsen. De voetpaden zijn in „matige" staat vanwege de aanwezige beschadigingen. Het zuidelijke trottoir is bovendien smaller en geplaveid, wat oncomfortabel en moeilijk toegankelijk is voor mensen met een mobiliteitsbeperking.



SITUATIE LANGS DE RIVIER

Plannen, programma's en projecten:

* De ambities van **het** GoodMove-plan zijn:
  - Samenwerken met de MIVB, De Lijn en de NMBS om ervoor te zorgen dat het gebruik van het openbaar vervoer blijft toenemen en dat het meer wordt gezien als een efficiënt alternatief voor verplaatsingen met de auto;
  - Het netwerk verder uit te breiden;
  - De dienstverlening optimaliseren op het vlak van stiptheid, doorstroming...
* Aanleg van **metrolijn 3** (in aanbouw): een noord-zuidverbinding met hoge capaciteit die Albert met Bordet verbindt. De eerste fase bestaat uit de ombouw van de bestaande pre-metro tussen Albert en Noord station, die het station Beurs bedient. De tweede fase is gericht op de uitbreiding van de lijn van Noord station naar Bordet en de aanleg van 7 nieuwe stations. De aanleg van metrolijn 3 zal bijdragen aan de realisatie van het vastgestelde OV-PLUS-netwerk.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

De opheffing van het BBP Putterij houdt in dat de toegang tot het station Centrale niet langer verplicht zal zijn in ondergrondse bouwwerken.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- De verdeling van de openbare ruimte tussen de verschillende vervoerswijzen in de Lombardstraat herzien, in overeenstemming met het Good Move-plan en het MWS;
- De toegang tot het Centraal Station vanaf de Agora-plein door de bebouwing heen waarborgen, zoals voorgeschreven door het BBP Putterij, dat impliciet zal worden opgeheven.

INDICATOREN

/

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

De 30 km/u-zone is sinds 1 januari 2021 algemeen ingevoerd en geldt voortaan voor het hele Gewest.

De Stad Brussel heeft sinds augustus 2022 een nieuw verkeersplan voor de Vijfhoek ingevoerd, met als doel Good Move op lokaal niveau te implementeren en het doorgaand verkeer in de Vijfhoek te verminderen.

De multimodale wegenspecialisatie in het Good Move-plan voorziet in het autowegennet en beveelt daarmee samenhangende aanpassingen aan (zie criterium „Implementatie van de MWS").

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Wegenetwerk

We herinneren aan het bijzondere karakter van de perimeter, gelegen in het historische hypercentrum van Brussel, dat bijzonder gunstig is voor voetgangers dankzij de aanwezigheid van de voetgangerszone. Het autoverkeer is beperkt tot bepaalde assen (zie criterium „Uitvoering van de MWS"). Deze straten zijn eenrichtingsverkeer (behalve de Lombardstraat, de Keizerinboulevard en de Schildknaapstraat) en vormen een dicht en smal netwerk (grotendeels met kasseien).

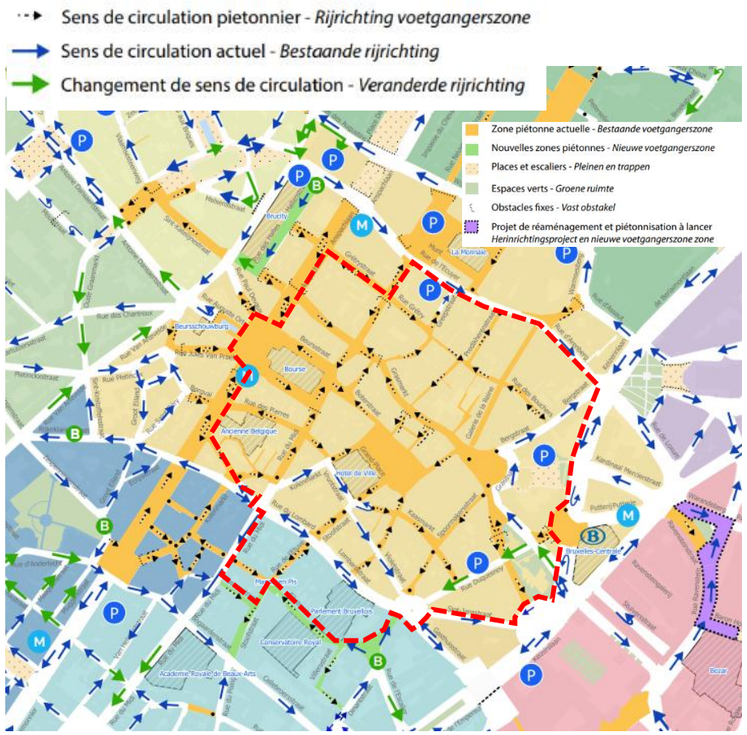
Het nieuwe verkeersplan voor de Vijfhoek definieert deelzones. De perimeter van het BBP ligt grotendeels in de zone van het hypercentrum (in beige op de plattegrond in de rechterkolom), die zich uitstrekt van de Beurs tot het Centraal Station en zich uitstrekt over het eilandje van het Brusselse Parlement (in lichtblauw op de plattegrond).

De Lombardstraat bakent deze twee deelzones af en is er zo op gericht een groter deel van het verkeer op te vangen.

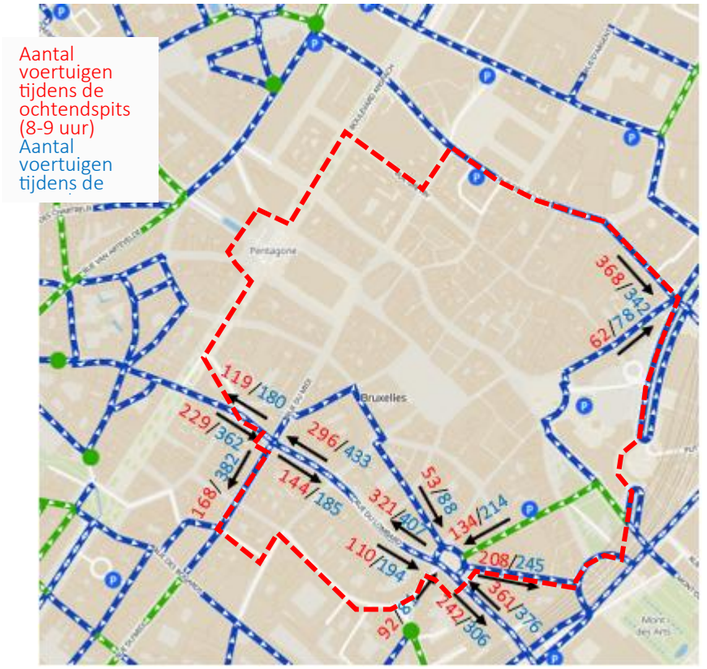
De verkeersmetingen in de Vijfhoek zijn uitgevoerd door de Stad Brussel om de impact van het nieuwe verkeersplan vóór en na de invoering ervan (in 2021 en 2022) op verschillende meetpunten te analyseren.

Hieruit blijkt dat:

- In de Lombardstraat: het grootste deel van het verkeer rijdt in afdalende richting (naar de Zuidstraat) en is het drukst tijdens de avondspits tussen 17 en 18 uur (566 voertuigen in 2021 tegenover 433 in 2022, tegenover 346 in 2021 en 296 in 2022 tussen 8 en 9 uur). Hoewel de verkeersdrukte op deze as vrij groot blijft, is er een afname ten opzichte van de situatie in 2021.
- Sint-Jansplein: de Duquesnoystraat was in 2021 een tweerichtingsstraat met een grotere verkeersstroom in de richting van de Magdalenasteenweg en is in 2022 een eenrichtingsstraat geworden (richting Sint-Jansplein). Daardoor is het verkeer toegenomen, met name 's avonds (van minder dan 150 voertuigen per rijrichting in 2021 naar 214 voertuigen in 2022).
- De Schildknaapstraat functioneert als een ringverbinding met de Wolvengracht, met afwisselende eenrichtingsverkeer. De Schildknaapstraat is eenrichtingsverkeer in de richting van de Keizerinlaanen kent een verkeersvolume dat als bevredigend wordt beschouwd voor de breedte en de status van de straat (ongeveer 300 voertuigen per uur in 2021 en 2022).



Nieuw verkeersplan voor de Vijfhoek (Bron: Stad Brussel, 2021)

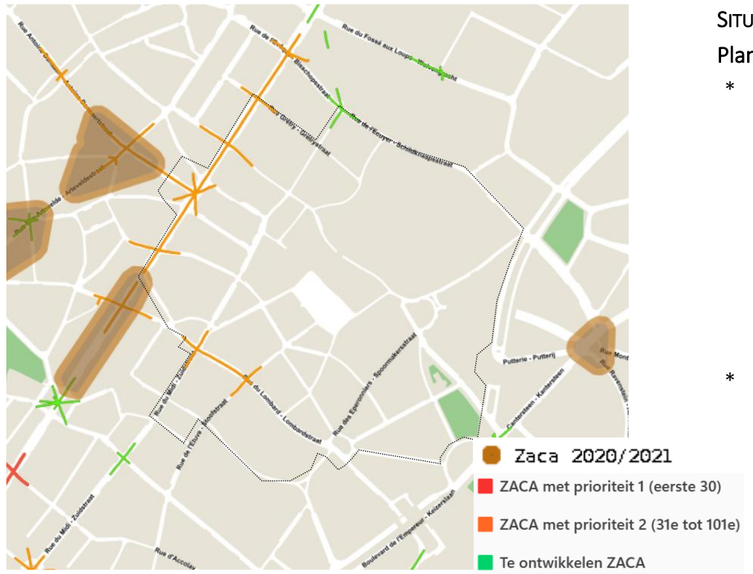


Tellingen uitgevoerd door BRAT-Stratec voor de Stad Brussel in december 2022

Gevaarlijke kruispunten

De perimeter van het gebied is voorzien van verschillende verkeersgevaarlijke punten. De wegen die langs de perimeter van het BBP-gebied lopen, worden beschouwd als de meest ongevalsgevoelige.

De onderstaande kaart toont de zones met een hoge ongevallenconcentratie (ZACA) die in 2014 en 2022 door Brussel Mobiliteit zijn geïdentificeerd. In 2014 werden de kruispunten van de Lombardstraat met de Zuid- en de Stoofstraat, evenals het traject tussen deze twee straten, aangemerkt als ZACA met gemiddelde prioriteit. Hetzelfde gold voor de Beursplein. In 2022 werden de ZACA's herzien en bevinden zich binnen de perimeter geen ZACA's meer. Opvallend is de ZACA op de Anspachlaan tussen het Fontainasplein en het Plattesteen.



Gebieden met een hoge ongevallenconcentratie in 2014 en 2021 (Bron: Mobigis)

SITUATIE LANGS DE WATERKANT

Plannen, programma's en projecten:

* De doelstellingen van het **Good Move**-plan zijn:
  - de autoverkeersdruk in het algemeen te verminderen door een verschuiving naar andere vervoerswijzen te stimuleren
  - De verkeersstromen via de kleine gordel (AUTO PLUS- en CONFORT-netwerk) te kanaliseren en verkeerslussen aan te leggen voor toegang tot de wijken van en naar de kleine gordel, waardoor doorgaand verkeer in de woonstraten wordt vermeden.
  - De lokale bereikbaarheid te verbeteren, met name voor bewoners, mensen met beperkte mobiliteit en leveringen.
  - De toegang tot openbare parkeerplaatsen vergemakkelijken.
* De stad overweegt een herinrichtingsproject voor **de toegang tot de parkeergarage Grote Markt** via het Agora-plein, waarbij de toegang wordt voorbehouden aan hulpdiensten en fietsers en slechts bij uitzondering voor het publiek wordt opengesteld. Een dergelijke herinrichting zou kunnen plaatsvinden in het kader van een herinrichtingsproject van de openbare ruimte rond het Agora-plein en het Spanjeplein.
* Er wordt opgemerkt dat er een „SmartCity"-project van start gaat, dat bestaat uit het monitoren van een groot aantal parameters in het gebied rond de Grote Markt, waaronder het tellen van voertuigen. De verzamelde informatie zal de Stad in staat stellen om te informeren, te analyseren, te waarschuwen en feiten vast te stellen.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het BBP Putterij schrijft uitsluitend voor dat de inrichting van het wegennet zodanig moet worden ontworpen dat voetgangersoversteekplaatsen worden bevorderd, de doorgang en haltes van het openbaar vervoer worden gewaarborgd en de bereikbaarheid van de functies langs de weg wordt verzekerd.

Het handhaven of de opheffing van het BBP Putterij zal dus niet direct leiden tot wijzigingen met betrekking tot het autoverkeer.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* Het waarborgen van een harmonieuze samenleving tussen voetgangers en gemotoriseerde voertuigen in de Duquesnoystraat, gezien de toename van het verkeer in deze straat.

INDICATOREN

/

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

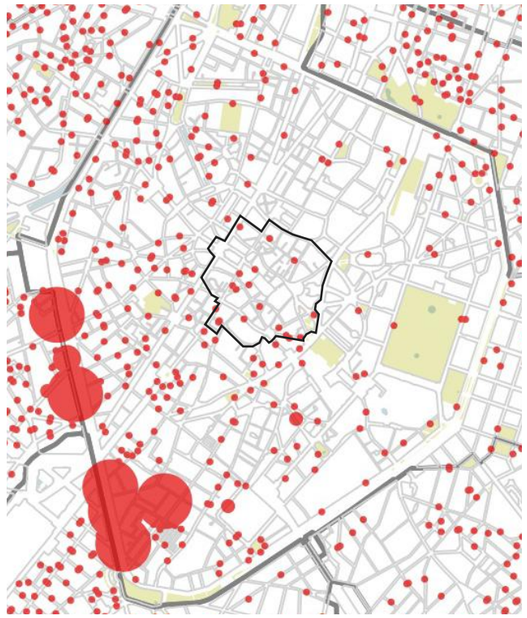
De multimodale wegenspecialisatie (MWS) van het Good Move-plan voorziet in het netwerk voor vrachtwagens en beveelt de bijbehorende aanpassingen aan (zie criterium 'Uitvoering van de MWS').

FEITELIJKE TOESTAND

Parkeren

Gezien de ligging in het stadscentrum en buiten het MWS voor vrachtwagens is er in de perimeter van het BBP en de omgeving geen parkeerplaats gereserveerd voor vrachtwagens.

In 2017 werd voor Brussel Mobiliteit een inventarisatie uitgevoerd van het parkeren van vrachtwagens en bestelwagens in het Brussels Gewest (één nacht op een weekdag en één zondag). Hieruit blijkt dat de perimeter weinig wordt gebruikt voor langdurig parkeren van dit type voertuigen. Dit is te verklaren door de specifieke ligging en de aard van het wegennet. De Kleine Ring richting Zuidstation en Anderlechtse Poort is daarentegen een van de belangrijkste concentratiepunten in de Brussels Hoofdstedelijk Gemeenschap.



Aantal vrachtwagens en bestelwagens op de openbare weg op een zondag (kleine rode stip = 1 voertuig per straatkant) (Brussel Mobiliteit (2017)

Leveringen

Gezien de omvangrijke economische, commerciële en evenementenactiviteit trekt het gebied een groot aantal leveringen aan, die in het hypercentrum voornamelijk worden uitgevoerd door vrachtwagens of bestelwagens (bron: Mobiliteitsdiagnose van de Vijfhoek Good Move).

Leveringen per bakfiets nemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest toe dankzij projecten zoals Urbike of Cargo-Bike en zijn in de perimeter bijzonder gerechtvaardigd.

De perimeter beschikt over 6 parkeerplaatsen die gereserveerd zijn voor leveringen (voor in totaal 15 EVP of personenwagenequivalent). In de voetgangerszones zijn leveringen toegestaan tussen 4.00 en 11.00 uur, zonder dat er speciale parkeerplaatsen zijn. Dit kan soms tot conflicten leiden, met name in smalle straten waar ook andere verkeersdeelnemers (vooral voetgangers en personen met beperkte mobiliteit) zich verplaatsen.

SITUATIE LANGS HET WATER

Plannen, programma's en projecten:

* De doelstellingen van het **Good Move**-plan zijn:
  - Het verkeer verminderen om de stedelijke distributie vlotter te laten verlopen;
  - Voorrang geven aan voertuigen die geschikt zijn voor logistieke ketens en die bijdragen aan rustigere wijken (bezorging per bakfiets, maximale benutting van de voertuigcapaciteit);
  - Logistieke ruimtes op wijkniveau te ontwikkelen.

* De stad Brussel heeft een studie gelanceerd om projecten voor stadsdistributiecentra te ontwikkelen, waardoor winkels in het stadscentrum met bakfietsen kunnen worden bevoorraad.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

De opheffing of het handhaven van het BBP Putterij heeft geen directe gevolgen voor vrachtverkeer.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).
* Het stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP in goede banen leiden.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

De stedelijke distributie per vrachtwagen/vrachtfiets (doorgeefhub) integreren in overeenstemming met het GMP.

INDICATOREN

/

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

De Stad Brussel beschikt over een **Parkeerplan 2022** waarin de modaliteiten voor parkeren op de openbare weg in de verschillende zones worden vastgelegd, evenals de ligging van deze zones op het grondgebied.

Het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan omvat daarnaast een regelgevend onderdeel dat zowel betrekking heeft op parkeren op de openbare weg als daarbuiten, en zowel op het parkeren van auto's als op het parkeren van fietsen, taxi's of deelvoertuigen.

Titel VIII van de GSV bepaalt het maximumaantal parkeerplaatsen dat is toegestaan bij de afgifte van vergunningen voor de bouw of renovatie van woongebouwen, kantoorgebouwen of andere economische activiteiten (privé-parkeerplaatsen, buiten de openbare weg). Het gehele geografische gebied valt onder toegankelijkheidszone A. Voor meergezinswoningen bedraagt het toegestane aantal parkeerplaatsen daarom minimaal 1 en maximaal 2 per woning. Voor kantoren en activiteiten op het gebied van geavanceerde technologie en de productie van immateriële goederen, met een vloeroppervlakte van meer dan 250 m², bedraagt het maximale aantal toegestane parkeerplaatsen 2 voor de eerste schijf van 250 m² vloeroppervlakte en 1 per extra schijf van 200 m². Voor ambachtelijke, industriële, logistieke en opslagactiviteiten wordt het aantal vastgesteld op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager.
Titel II van de GSV betreffende de normen voor de bewoonbaarheid van woningen schrijft voor dat er in nieuwe meergezinswoningen minimaal 1 fietsenstalling per woning moet worden aangelegd. Titel VIII van de GSV specificeert bovendien het aantal te creëren fietsstallingen in nieuw gebouwde of herbouwde kantoorgebouwen: minimaal 1 fietsstalling per 200 m² vloeroppervlak, met een minimum van 2 fietsstallingen per gebouw.
Voor ambachtelijke, industriële, logistieke en opslagactiviteiten wordt het aantal plaatsen vastgesteld op basis van een gemotiveerd voorstel van de aanvrager, met een minimum van 2 plaatsen per gebouw.
Het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan bevat een regelgevend onderdeel dat voorziet in 2 fietsplaatsen per 20 autoplaatsen.

Het BBP Putterij bepaalt dat de ondergrondse ruimtes van de gebouwen een bestemming moeten krijgen voor parkeerplaatsen en de toegang daartoe.

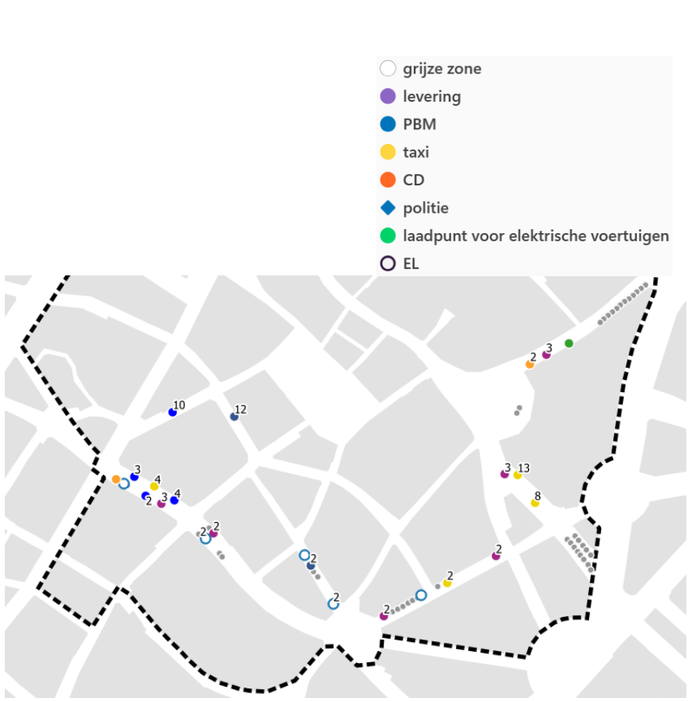
FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Gemotoriseerd parkeren op de openbare weg

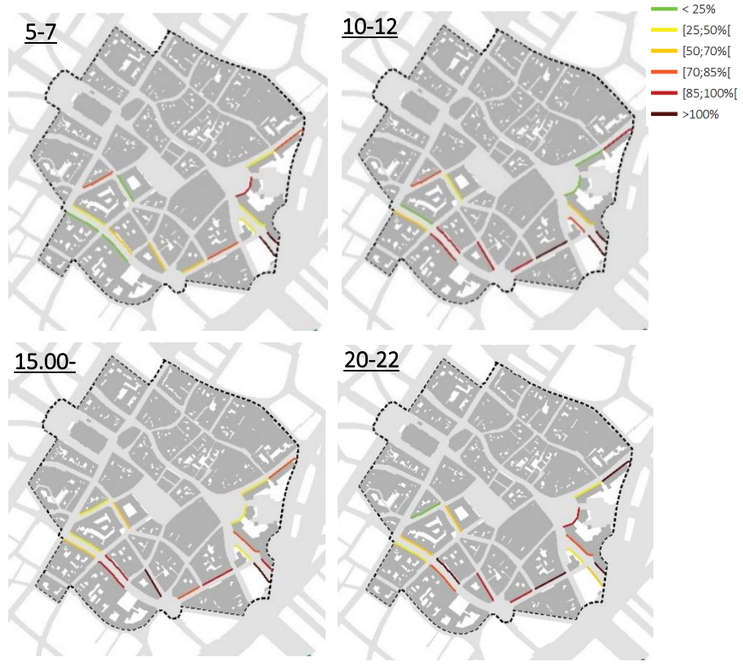
In het hele gebied van de Vijfhoek is parkeren op de openbare weg gereguleerd in een grijze zone, waarbij tussen 9.00 en 21.00 uur betaald moet worden voor een maximale duur van 4,5 uur (met uitzondering van houders van een bewonerskaart voor de Vijfhoek).

Binnen de perimeter van het BBP zijn er 127 parkeerplaatsen op de openbare weg (equivalent parkeerplaats: 5 m = 1 EVP of personenwagenequivalent
), waarvan:

- 41 parkeerplaatsen in de grijze zone
- 24 zones met gereserveerde parkeerplaatsen (86 EVP), waarvan:
  - 4 taxizones (27 EVP)
  - 4 politiezones (19 EVP)
  - 6 leveringszones (15 EVP)
  - 5 zones voor personen met beperkte mobiliteit (7 PMR)
  - 2 parkeerplaatsen voor het diplomatieke corps (3 TEU)
  - 1 motorplaats (1 EVP)
  - 1 oplaadruimte voor elektrische voertuigen (2 EVP)
  - 2 E1-zones (14 EVP)



De druk op de parkeerplaatsen is, gemiddeld over het hele perimeter, 's avonds (20-22 uur) het grootst, zonder echter de verzadigingsgraad te bereiken (vastgesteld op een bezettingsgraad van 85% of meer). De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen 's nachts (5-7 uur), die de behoeften van de omwonenden weergeeft, is het laagst van alle tijdvakken (minder dan 40%). Overdag bedraagt deze ongeveer 50% ('s ochtends en 's middags). Gemiddeld over het gehele gebied van de perimeter bedraagt de parkeerbezettingsgraad 50%.



	Aanbod 2020	Totale vraag in de BBP-zone	Gemiddelde bezettingsgraad BBP-zone (%)
05-07 uur		70	39,42%
10-12 uur		95	47,84%
15-17 uur		94	49,61%
20-22 uur		100	61,78%
TOTAAL	132		49,66%

Openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg

Binnen de perimeter zijn er 3 openbare parkeergarages buiten de openbare weg met in totaal 1577 parkeerplaatsen:

- Parking Grote Markt (Interparking): capaciteit van 992 parkeerplaatsen, gelegen onder het Spanjeplein en aan de ene kant bereikbaar via het Agora plein en aan de andere kant via de Keizerinlaan
- Parking Schildknaap (Interparking): capaciteit van 493 plaatsen, bereikbaar via de Schildknaapstraat en de Greepstraat.
- Parking Warwick (Hotel Warwick): capaciteit van 92 parkeerplaatsen, bereikbaar via de Duquesnoystraat en beheerd door Hotel Warwick.

In de buurt bevinden zich ook de parkeergarages van de Munt (601 plaatsen), Brucity (451 plaatsen) en Square Albertina (726 plaatsen). In totaal zijn er bijna 10.500 openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg beschikbaar op minder dan 10 minuten lopen van de wijk.

De bezettingsgraad van deze parkeergarages is niet erg hoog, zoals uit onderstaande kaart blijkt.



Gemiddelde bezettingsgraad van parkeerplaatsen op straat en buiten de openbare weg (Bron: bureau Bas Smets en het Brussels Gewestelijk Parkeeragentschap)

Particuliere parkeerplaatsen buiten de openbare weg

De perimeter telt 50 toegangswegen voor voertuigen, waarvan sommige naar parkeerterreinen buiten de openbare weg leiden.

Sommige gebouwen beschikken over grote privéparkeerterreinen buiten de openbare weg, zoals met name dat van de kantoren van de Agora-galerij, bereikbaar via de Spoormakersstraat, dat van de CBC, bereikbaar via de Zuidstraat, het Hotel Amigo in de Vruntstraat, het Hotel Warwick in de Duquesnoystraat... Sommige andere wooncomplexen beschikken ook over ondergrondse parkeerterreinen, maar de precieze capaciteit daarvan is niet bekend.

De bezettingsgraad van deze parkeerterreinen buiten de openbare weg is niet bekend. De vraag rijst echter of deze parkeerterreinen gezamenlijk kunnen worden gebruikt of voor andere doeleinden kunnen worden ingezet.

Fietsparkeren

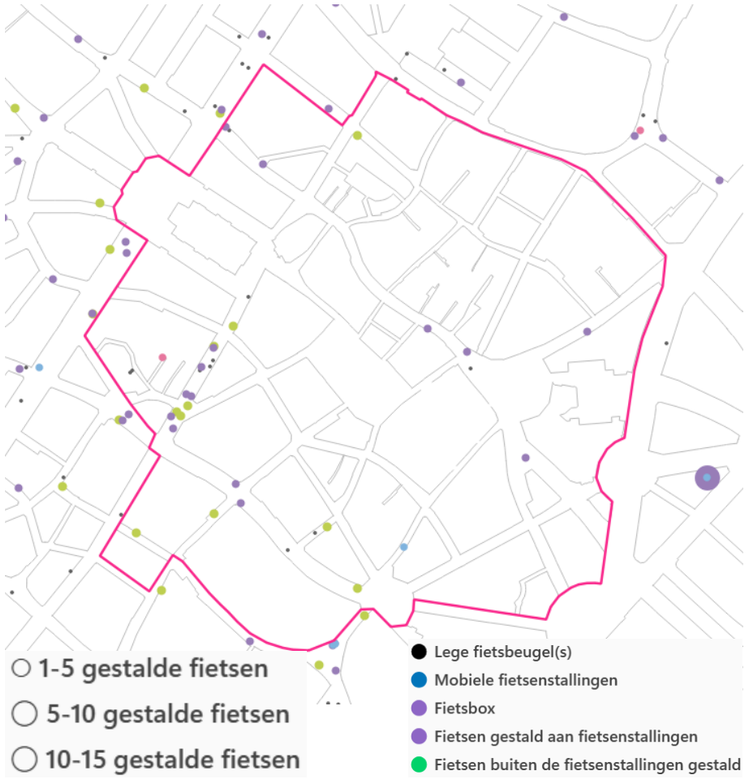
De perimeter telt 26 fietsstallingen op straat. Deze voorzieningen hebben een totale capaciteit van 124 plaatsen, waarvan bijna alle (23) bestaan uit groepen fietsbeugels. Er is ook één losstaande fietsbeugel, een fietsenbox en een mobiele voorziening.



Groepen mobiele fietsbeugels op het Sint-Jansplein (bron: BRAT, 2022)

Volgens metingen die in maart 2020 ’s nachts voor parking.brussels zijn uitgevoerd om de vraag naar fietsparkeerplaatsen in kaart te brengen, was ongeveer een derde van deze voorzieningen onbezet, voornamelijk rond de Zuidstraat. Sommige fietsen staan ook buiten de voorzieningen, ten westen van de perimeter.

Dat is niet zo verwonderlijk, aangezien dit het dichtstbevolkte gebied van de wijk is.



Voor fietsen die overdag worden gestald, zijn dergelijke metingen niet uitgevoerd. Men kan zich echter voorstellen dat de vraag daar des te groter is, gezien het belang van commerciële, recreatieve en toeristische functies, enzovoort, in vergelijking met de woonfuncties.

Het pre-metro-station „Beurs“ beschikt over een grote beveiligde fietsenstalling met:

- 194 vrij toegankelijke (gratis) plaatsen die tijdens de openingstijden van het station beschikbaar zijn
- 610 beveiligde plaatsen die 24 uur per dag toegankelijk zijn via de Mobib-kaart en tegen betaling
- 18 beveiligde plaatsen voor bakfietsen, toegankelijk via de Mobib-kaart en tegen betaling, behalve tussen 1.00 en 5.00 uur ’s ochtends

Binnen de perimeter zijn er ook fietsenstallingen buiten de openbare weg, maar het aantal daarvan is moeilijk in te schatten (bij kantoorgebouwen, woongebouwen, enz.).

Bovendien is het binnen de perimeter voortaan verboden om **steps** buiten de daarvoor bestemde zones te parkeren.

SITUATIE LANGS HET WATER

Plannen, programma's en projecten:

* De toekomstige parkeergarages Brucity en Brouckère zullen 1.051 extra openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg opleveren.
* De ambities van **het Good Move-plan** voor de Vijfhoek op het gebied van parkeren zijn:
  - Het parkeerbeleid inzetten als hefboom om de doelstellingen op het gebied van mobiliteit en openbare ruimte te realiseren:
  - Bezoekers bij voorkeur naar openbare parkeerterreinen leiden, om de bezetting van de openbare ruimte en de met de auto afgelegde afstanden te verminderen.
  - Parkeerplaatsen op straat voorbehouden voor personen met beperkte mobiliteit, deelauto's, taxi's, leveringen…
  - De ontwikkeling van parkeerplaatsen voor elektrische voertuigen ondersteunen.
* **Het BWLKE**-beleid inzake parkeren is erop gericht het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving van kantoorgebouwen te verminderen, om werknemers te ontmoedigen de auto te nemen voor hun woon-werkverkeer. Het is alleen van toepassing bij een aanvraag tot verlenging of vernieuwing van een milieuvergunning.
* Het Gewestelijk Parkeerbeleidsplan schrijft 2 fietsparkeerplaatsen voor per 20 autoparkeerplaatsen voor.
* Het actieplan van **het Commerciële ontwikkelingsplan** voor de boulevards van het centrum bevat een doelstelling die erop gericht is de autostromen snel vanaf de kleine ringweg naar de parkeergarages buiten de openbare weg rond de boulevards van het centrum te leiden.
* Er wordt momenteel een **SmartCity-project** opgestart, dat bestaat uit het monitoren van een groot aantal parameters in het gebied rond de Grote Markt, waaronder de parkeerplaatsen op straat. De verzamelde informatie zal de Stad in staat stellen om te informeren, te analyseren, te waarschuwen en feiten vast te stellen.
* De stad overweegt een project voor de sloop van **de parkeergarage Schildknaap** en de herbouw van een woongebouw met een beperkte ondergrondse parkeergarage (maximaal 100 openbare parkeerplaatsen).
* De stad overweegt bovendien een project om **de toegang tot de parkeergarage van de Grote Markt** via de Agora-plein om te vormen tot een toegang die voorbehouden is aan hulpdiensten en fietsers, en tot een secundaire toegang die bij uitzondering voor het publiek wordt opengesteld.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij:

Het BBP Putterij voorziet niet in de mogelijkheid om ondergronds te bouwen in de groene zone. Daardoor voldoet de parkeergarage Grote Markt, gelegen onder het Spanjeplein, niet aan de voorschriften van het BBP. De opheffing of instelling van het BBP Putterij zal dan ook niet direct leiden tot wijzigingen op het gebied van parkeren.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbaar groengebied kan vervullen.
* Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP).
* Het stedenbouwkundige ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP in goede banen leiden.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* Bij projecten aanbevelen om het aantal privé- en openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg (bijv. parkeergarage Schildknaap) te verminderen, gezien de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het grote aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen een beperkte straal
* Een herinrichting van de toegangen tot de parkeergarage onder het Spanjeplein mogelijk maken, zodat deze de kwaliteit van de openbare ruimtes niet belemmert (voornamelijk toegang via het Agora plein en doorgang via de Infante Isabellastraat)

INDICATOREN

Aantal niet-gereserveerde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen op de openbare weg: 41

Aantal openbare parkeerplaatsen voor motorvoertuigen buiten de openbare weg: 1577

Aantal openbare fietsparkeerplaatsen op de openbare weg: 124

Aantal openbare fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg: 822

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

Titel VII van de GSV bevat de vereisten voor de inrichting van parkeerzones voor taxi's en deelauto's.

FEITELIJKE TOESTAND

Het Cambio-deelautostation bevindt zich bij het Centraal Station en is verdeeld in twee delen: één in de Markiessstraat (4 auto's) en één in de Loxumstraat (6 auto's).

De perimeter bevat een oplaadpunt voor elektrische auto's in de Bergstraat.

Binnen de perimeter bevinden zich verschillende Villo!-stations (Lombardstraat: 35 plaatsen en Agora plein: 19 plaatsen) of direct ernaast (Centraal station: 40 plaatsen, "Mort Subite": 25 plaatsen en Beurs: 44 plaatsen).

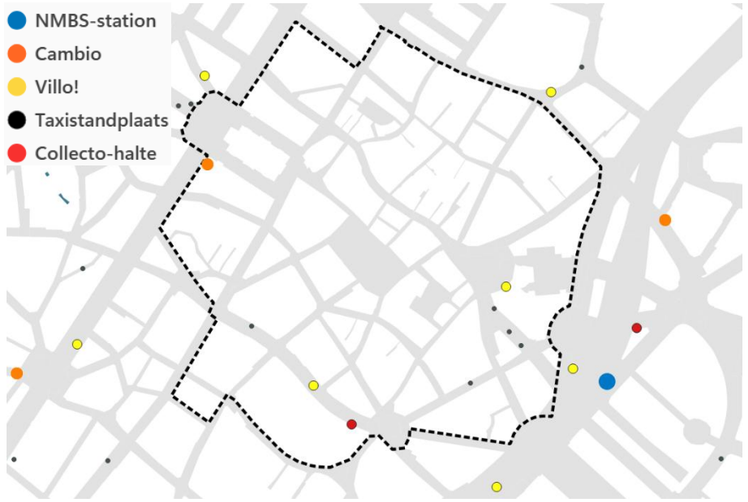
Bij het station Beurs, naast de grote beveiligde parkeerplaats, bevindt zich een fietsreparatiewerkplaats (point vélo).

Op het Sint-Jansplein bevindt zich een Collecto-taxistandplaats.

Binnen de perimeter zijn vier parkeerplaatsen gereserveerd voor taxi's: in de Lombardstraat, de Dusquenoystraat en de Infante-Isabellastraat. Twee andere bevinden zich direct aan de rand van de perimeter, vlakbij het Centraal Station.

Dit aanbod wordt aangevuld met freefloating-diensten voor gedeelde mobiliteit (fietsen, steps, scooters, …) van aanbieders zoals Bolt, Dott, Blue-Bike (Centraal Station), Swapfiets, Tier, Felyx, Poppy, Voi, …

Let op: binnen de perimeter is het voortaan verboden om steps buiten de daarvoor bestemde zones te parkeren.





STAND VAN ZAKEN

Plannen, programma's en projecten:

Het Good Move-plan bevordert 'Mobility as a Service' (Maas): de integratie en combinatie van verschillende vervoerswijzen, zowel openbaar als particulier, binnen één technologisch platform. Bovendien zou de invoering van de MWS de mobiliteitsdiensten moeten stimuleren.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

De opheffing of handhaving van het BBP Putterij heeft geen directe gevolgen voor de intermodaliteit.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Het stedenbouwkundig beleid binnen de perimeter van het BBP kaderen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* De voorwaarden voor intermodaliteit verbeteren, met name wat betreft het delen van de openbare ruimte en de verbinding tussen het Centraal Station en het stadscentrum.
* Vermijden dat de openbare ruimte wordt verstopt door het aanbod van gedeelde mobiliteit via freefloating, met name op voetpaden en gedeelde ruimtes.

INDICATOREN

/

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

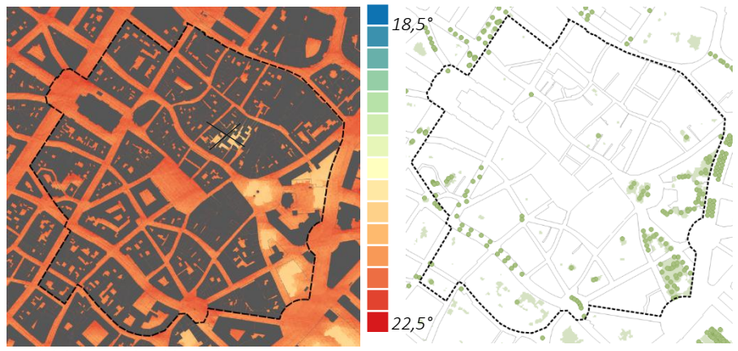
In het GBP zijn twee gebieden aangewezen als **parkzone** (zie blz.42): een deel van het binnenterrein van het bouwblok rond het Spanjeplein en de Square Putterij.

Het **BBP van Putterij** omvat een „groengebied" en een „groengebied met beperkte bijgebouwen". Deze gebieden moeten zodanig worden aangelegd dat er een aaneengesloten groene omgeving ontstaat met hoogstammige bomen, struiken en planten op ten minste 50 % van de oppervlakte van het gebied.
Het BBP vermeldt bovendien dat: „De wegen worden zoveel mogelijk verfraaid met beplanting die in harmonie is met de site".

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Hitte-eiland

In het Brussels Gewest zijn de hoogste waarden van de stedelijke hitte-eilandindex (tot 3 °C, in het rood op de kaart) geconcentreerd in het stadscentrum. Binnen de perimeter spelen met name de thermische eigenschappen van de materialen, het reflectievermogen van de oppervlakken (de albedo), de stedelijke morfologie, het geringe aandeel aan begroeiing en de menselijke activiteiten een rol. Omgekeerd zijn bomen, door de schaduw die ze bieden en door hun verdamping of de aanwezigheid van water in verband met de verdamping daarvan, bijzonder gunstig om het hitte-eilandeffect tegen te gaan. De Grote Markt en de omgeving daarvan is een van de delen van de stad die het meest te maken heeft met het stedelijk hitte-eilandeffect, met name vanwege de hoge bebouwingsdichtheid en de hoge mate van ondoordringbaarheid, het geringe aandeel aan groen en de afwezigheid van water. Opgemerkt moet worden dat het gebrek aan onderhoud en de aanpassing van gevels, die oorspronkelijk grotendeels wit of parelgrijs waren gepleisterd, de lichtbreking op deze gevels beperken.



Stedelijk hitte-eiland 's nachts (VITO voor Leefmilieu Brussel, 2016)

Locatie van de bomen (UrbisTopo en BRAT, 2021)

Op de afbeelding hierboven (links) uit 2016 valt op dat binnen het gebied dat onder het BBP valt, het oostelijke deel van de perimeter het minst wordt beïnvloed, wat mogelijk te maken heeft met de aanwezigheid van begroeiing (bomen): het Agora-plein, rond de Sint-Maria-Magdalena-kerk, het Putterijplein en het Spanjeplein. Het koelere eilandje dat verder naar het noorden tussen de Grasmarkt en de Beenhouwersstraat (zwart kruis) te zien is, komt overeen met een braakliggend terrein op het binnenterrein van het bouwblok dat inmiddels is bebouwd en dat in 2022 dus waarschijnlijk niet meer zichtbaar zal zijn. Verder valt op dat de bomen op het Sint-Jansplein en op het Cox plein, in de Lombardstraat en op een deel van de Zuidstraat slechts een beperkte invloed hebben op het hitte-eilandeffect. Ten slotte zijn er, gezien de bebouwingsdichtheid, slechts zeer weinig bomen buiten de openbare weg (9).

Wind

De vrij dichte en uniforme bebouwing, met over het algemeen gematigde bouwhoogtes, draagt bij aan een situatie die wat wind betreft geen problemen oplevert.

De heersende winden in Brussel komen uit het zuidwesten. Door de ligging van de wijk, zowel ten opzichte van het Zoniënwoud als ten opzichte van het kanaal, kan er geen gebruik worden gemaakt van deze „verkoelende" elementen dankzij de wind.

Over het algemeen zijn de bouwhoogtes en de smalle straten (H/L-verhouding) niet bevorderlijk voor de ventilatie van de openbare ruimtes, en de bebouwingsdichtheid binnen de blokken evenmin voor die van de blokken zelf, wat het stedelijk hitte-eilandeffect versterkt.

Zonlicht

Over het algemeen bieden de bouwhoogtes en de smalle straten geen optimale zonlichtomstandigheden, noch voor openbare noch voor privéruimtes, met name op de lagere verdiepingen. De H/L-verhouding zorgt voor een schaduwbereik dat nuttig is om oververhitting in de zomer te voorkomen, maar maakt het niet mogelijk om in de winter ten volle te profiteren van de laagstaande zon. De bebouwingsdichtheid op het binnenterrein van de bouwblok en de integratie van volumes die afwijken van de standaardafmetingen beperken de mogelijkheden voor lichtinval op het binnenterrein van de bouwblok sterk. De aangepaste of slecht onderhouden gevels, die hun lichte pleisterlaag niet meer hebben, dragen minder bij aan de lichtbreking.

Openbare pleinen bieden hier en daar afstandzones binnen de perimeter, waardoor onder andere de gevels die eraan grenzen van licht kunnen worden voorzien.

LIGGING LANGS HET WATER

Verwacht stijgende temperaturen als gevolg van de aanhoudende wereldwijde opwarming van het klimaat.

Plannen, programma's en projecten:

* De Klimaatverordening legt de doelstellingen van het gewest vast op het gebied van de vermindering van de uitstoot van **broeikasgassen**, namelijk minimaal: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (PNEC)), - 67% in 2040 en - 90% in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het gewest)". De verschillende beleidsmaatregelen die nodig zijn om de doelstelling voor 2030 te halen, zijn vastgelegd in het PNEC. Het huidige Gewestelijk Lucht-, Klimaat- en Energieplan (PLKE) voorziet bovendien in maatregelen ter aanpassing aan de klimaatverandering, waaronder de verbetering op regionale schaal van het stedelijk hitte-eilandeffect.

* Verschillende plannen en **programma's van het BHG** dragen bij aan het beperken van het stedelijk hitte-eilandeffect: PGE, PLAGE, Blauwe, Groene en Regennetwerken, PRN… De toekomstige gemeentelijke Lucht-Klimaat-Energieplannen zullen onder meer gericht zijn op de aanplant van bomen langs de wegen en zullen in die zin op lange termijn ook een positief effect hebben (bijvoorbeeld het Bomen Plan 2020-2023 van de Stad Brussel).

* Het **Good Move-plan** voorziet in voetgangersas, waarvan er twee de perimeter van het BBP doorkruisen via de Zuidstraat en de Grasmarkt (zie thema Vervoer). Langs deze asen moet gezorgd worden voor bomen en beplanting, waardoor het geïntegreerde regenwaterbeheer hierin kan worden geïntegreerd.

* De stad heeft een **Klimaatplan** opgesteld. Hierin wordt de bestrijding van stedelijke hitte-eilanden genoemd als een van de uitdagingen, waarbij de natuur het belangrijkste middel is. De toezeggingen van de stad hebben betrekking op de openbare ruimte, gebouwen en de binnenterreinen van de bouwblokken.

* De Stad beschikt tevens over een **Boomkruinplan** 2020-2030, dat uit drie hoofdlijnen bestaat: het behoud van het bestaande bomenbestand, het vergroten van het aantal bomen, het stimuleren van burgerparticipatie en bewustmaking. In 2022 moet een inventarisatie van het bomenbestand worden afgerond. Er zullen prioritaire wijken worden aangewezen, evenals „ " – potentiële locaties voor de aanleg van stadsbossen .

* Hoewel het **GPDO** geen specifieke ambities heeft met betrekking tot de perimeter, neemt de perimeter een strategische positie in voor het waarborgen van een ecologische verbinding tussen oost en west.

* Het **GEMPDO** wordt momenteel opgesteld.

* Van de lopende projecten valt op te merken dat de site "Grands Carmes" een koer heeft die mogelijk de mogelijkheid biedt om er een ruimte op volle grond en/of bomen aan te leggen.

* In het project/onderzoek naar de historische weg, **de Steenweg**, uitgevoerd door Perspective, wordt luchtverfrissing door bomen als een belangrijk aandachtspunt genoemd.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het parkgebied van het Spanjeplein is opgenomen in het GBP en is minder uitgestrekt dan in het BBP Putterij. In werkelijkheid is het begroeide gebied zelfs nog kleiner dan voorzien in het GBP. Bovendien legt het BBP de bebouwbare zones vast (die inmiddels zijn gerealiseerd) en sluit daarmee verdichting van dit blok uit.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Binnenterreinen van de bouwblokken verdunnen.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- Het binnenterrein van de bouwblok verminderen om de zoninstraling en ventilatie te optimaliseren;

- Het hitte-eilandeffect verminderen door

  * het maximaliseren van de ontwaterdichting en de begroeiing van de openbare ruimte en het gebruik van het element 'water', onder andere op het Sint-Jansplein, het Agora plein en het Spanjeplein (om verdichting van de bebouwing te voorkomen die mogelijk wordt gemaakt door de opheffing van het BBP Putterij), maar ook in het wegennet, om de 'koele' ruimtes beter met elkaar te verbinden;

  * Het gebruik van materialen met een hoge albedo bevorderen, zowel voor wegdekken als voor gebouwen;

  * Het ontwikkelen van begroeiing in samenhang met de bebouwing (waaronder groendaken, die zo intensief mogelijk moeten zijn) en, voor zover mogelijk, de bodem (terugkeer naar volle grond);

INDICATOREN

- Aantal bomen in de openbare ruimte (volgens Urbis-Topo en Brugis): ongeveer 127 bomen, waarvan 3 opmerkelijke bomen en 9 op het binnenterrein van het bouwblok

- Aandeel vergroende oppervlakten (volgens Brussel Leefmilieu 2020): 4,5%

- Oppervlakte open water: 0 m²

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

Twee zones zijn in het GBP aangemerkt als **parkgebied**: een deel van het binnenterrein van het bouwblok rond het Spanjeplein en de Square Putterij.

Het **BBP van Putterij** omvat een „groengebied" en een „groengebied met beperkte bijgebouwen". Deze gebieden moeten zodanig worden aangelegd dat er een aaneengesloten groene omgeving ontstaat met hoogstammige bomen, struiken en planten op ten minste 50 % van de oppervlakte van het gebied. In de „zone met een erfdienstbaarheid op privéterrein bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen": Ondergrondse bouwwerken zijn in deze zone toegestaan, op voorwaarde dat er aan de oppervlakte struiken en hoogstammige bomen kunnen worden aangeplant. Het BBP vermeldt bovendien dat: „De wegen worden zoveel mogelijk verfraaid met beplanting die in harmonie is met de site".

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND



Het onderzoeksgebied ligt op de **oostelijke helling** van de oude bedding van de Zenne, dus in de laagstgelegen gebieden van het Gewest, met een hoogte die varieert tussen 18 en 36 m DNG. Ten westen van de Grote Markt is het reliëf vrij gelijkmatig, met een zeer lichte helling in de richting van de Zenne. Ten oosten van de Grote Markt wordt het hoogteverschil steeds groter, met op sommige plaatsen steilere hellingen (Bergstraat, Infante Isabellastraat en Magdalenasteenweg…). Het reliëf wordt vervolgens vlakker ter hoogte van de Keizerinlaan, die een eerste plateau vormt op een hoogte van 36 m, alvorens opnieuw te stijgen naar de Kunstberg om een hoogte van 50 m te bereiken op het Museumsplein (buiten de perimeter), en verder te stijgen tot aan de Koningsplein, gelegen op een hoogte van 60 m.

Geologisch gezien ligt de perimeter, net als de hele Zennevallei, in de hydrogeologische eenheden 7b (Aquitard van het zand en de klei van Moen) en 7c (Aquiclude van de klei van Saint-Maur), en in de stratigrafische eenheden 72 en 73 (Klei van Kortrijk). Op de oostelijke helling is de geologische eenheid 4 (aquifer van het zand van Wemmel, Lede, Brussel en Vlierzele) en de stratigrafische eenheid 43 (zand van Brussel).

De perimeter, gelegen in de kern van de stadsontwikkeling (en in de „uitbreidingszone van de archeologische site van de vestingwerken van de tweede stadsomwalling"), vertoont een omgevormde bodem die in de loop van de geschiedenis herinrichtingen heeft ondergaan. De perimeter heeft een rijk **archeologisch potentieel**.

De mate van bodemverharding in de wijk is zeer hoog: de bebouwingsgraad bedraagt 64% van de perimeter. Bovendien is het grootste deel van de onbebouwde ruimtes ondergronds aangelegd (parkeergarages, tunnels…) of verhard (wegen…).

De perimeter wordt namelijk begrensd door de Noord-Zuid-spoorverbinding en de pre-metro-tunnel, waarvan sommige **ondergrondse** uitgangen (station Brussel-Centraal en station Beurs) uitkomen binnen de perimeter (Putterijplein en Beursplein). Bovendien beschikken de meeste gebouwen binnen het BBP ook over **ondergrondse verdiepingen**. Sommige gebouwen hebben bovendien ondergrondse verdiepingen waarvan de voetafdruk groter is dan die van de bovengrondse gebouwen (bijv. parkeergarages). Wat **het 'bruine netwerk'** betreft, vormen de sterke verharding van de wijk en het intensieve gebruik van de ondergrond belemmeringen voor de ecologische continuïteit en voor het ontstaan van een 'aaneengesloten' levende bodem.



Bebouwde zones in de ondergrond en/of bovengronds (in het zwart) en verhard (in het grijs) (BRAT, 2022)

Met enkele ruimtes binnen de bebouwde kom zijn de Square Putterij, de omgeving van de Sint Maria-Magdalena-kerk en een deel van de groene zone die grenst aan het Spanjeplein de belangrijkste locaties met grond zonder ondergrond die doorlatend, open en beplant is. Opgemerkt moet worden dat de Square van de Putterij en de omgeving van de kerk, die voor het publiek toegankelijk zijn, op veel plaatsen een verdichte bodem vertonen als gevolg van vertrapping door intensief gebruik.

De kaart van **de bodemtoestand** laat zien hoe groot de onzekerheid is wat betreft bodemverontreiniging. De geel gemarkeerde percelen vallen in categorie 0, dat wil zeggen: niet getest maar mogelijk verontreinigd. Dit geldt met name voor het perceel van het politiebureau en dat van het Prowinko-project.



Toestand van de bodem (Brussel Leefmilieu, 2022)

De ondergrond van de site biedt **geothermisch potentieel** op het niveau van de rotsbodem (~70 m diepte) voor een gesloten systeem, en op het niveau van twee gesloten grondwaterlagen (~45 m en 70 m diepte) voor een open systeem. De dichtbebouwde omgeving, met bovendien een sterk erfgoedkarakter, is echter niet gunstig voor de installatie van dergelijke systemen.

In alle straten zijn ondergrondse leidingen aanwezig, of het nu gaat om de distributie van water, gas, elektriciteit, telecommunicatie of riolering.

SITUATIE LANGS DE WATERLOOP

Plannen, programma's en projecten:

* Verschillende plannen en programma's van het BHG zijn erop gericht de mate van bodemverharding te beïnvloeden: PGE, PLAGE, Blauw-Groen-Regennetwerken, PRN, Good Soil, …

* De **Good Soil**-strategie wordt momenteel uitgewerkt bij Leefmilieu Brussel en heeft tot doel de verschillende ecosysteemdiensten die de bodem levert in aanmerking te nemen en te valoriseren, en te zorgen voor een beter beheer en behoud van de bodems in het BHG, rekening houdend met hun chemische, fysische maar vooral biologische kenmerken. De Good Soil-uitdagingen in dit BBP hebben vooral betrekking op de noodzaak om de bodem zo veel mogelijk te ontwateren, zodat de bodem een hele reeks ecosysteemdiensten kan leveren (waterbeheer, natuur/biodiversiteit, koele eilanden, …).

* Het **GEMPDO** wordt momenteel uitgewerkt. In dit stadium voorziet het in een oost-westelijk groen netwerk dat de perimeter doorkruist, zonder de exacte locatie aan te geven.

* Het **algemene beleidsprogramma 2018-2024** van de gemeente is erop gericht de groene en blauwe netwerken te versterken.

* Wat **toekomstige projecten** betreft**,** biedt de site "Grands Carmes" een koer die de mogelijkheid biedt om daar een ruimte op volle grond en/of bomen aan te leggen.

Handhaving / Opheffing van het BBP Putterij

Het parkgebied van het Spanjeplein is opgenomen in het GBP, maar is minder uitgestrekt dan in het BBP Putterij. In werkelijkheid is het begroeide gebied zelfs nog kleiner dan voorzien in het GBP. Bovendien legt het BBP de bebouwbare zones vast (die inmiddels zijn gerealiseerd) en sluit daarmee verdichting van dit blok uit.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Binnenterreinen van de bouwblokken verdunnen.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- De doorlatendheid en de bodemkwaliteit (verontreinigingsgraad en kwaliteit van de levende bodem) verbeteren en beplanting in de volle grond ontwikkelen binnen de percelen en de openbare ruimte: gezien de bebouwingsdichtheid binnen de blokken lijkt het ontmineraliseren van de openbare ruimte essentieel. De herinrichting van de Square Putterij, de pleinen Agora en Sint-Jans en het Cox Plein biedt kansen om hoogwaardige beplanting in de volle grond te ontwikkelen. De integratie van het archeologisch erfgoed maakt integraal deel uit van deze uitdaging, evenals de overmatige drukte in de openbare ruimte, onder meer door toeristen, met de risico's die dit met zich meebrengt op het gebied van bodemverdichting.

- Ervoor zorgen dat de onbebouwde delen in de ondergrond van het Spanjeplein (BBP Putterij) worden begroeid

INDICATOREN

Percentage verharding: 98,5%

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

Twee zones zijn in het GBP aangemerkt als **parkgebied**: een deel van het binnenterrein van het bouwblok rond het Spanjeplein en de Square Putterij. Deze zones moeten daarom worden bestemd voor begroeiing, waterpartijen en recreatieve voorzieningen, en een sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke of ecologische functie vervullen.

Titel I van **het GSV** schrijft de aanleg van groendaken voor op alle niet-toegankelijke platte daken met een oppervlakte van meer dan 100 m². Titel VI bevat voorschriften voor hoogstammige bomen die langs de openbare weg worden aangeplant, de minimale afstanden tussen deze bomen en de gevels en verkeerszones, de minimale afmetingen van de plantkuil en de minimale doorlatende oppervlakte die aan de voet moet worden voorzien.

Het **BBP Putterij** omvat een „groenzone" en een „groenzone met beperkte bijgebouwen". Deze zones moeten zodanig worden aangelegd dat er een aaneengesloten vegetatiegebied ontstaat met hoogstammige bomen, struiken en planten op ten minste 50 % van de oppervlakte van de zone.
In de „zone met een erfdienstbaarheid op privéterrein bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen" zijn ondergrondse bouwwerken onder de zone toegestaan, op voorwaarde dat aan de oppervlakte struiken en hoogstammige bomen kunnen worden aangeplant.
Het BBP vermeldt bovendien dat: „De wegen worden zoveel mogelijk verfraaid met beplanting die in harmonie is met de site".

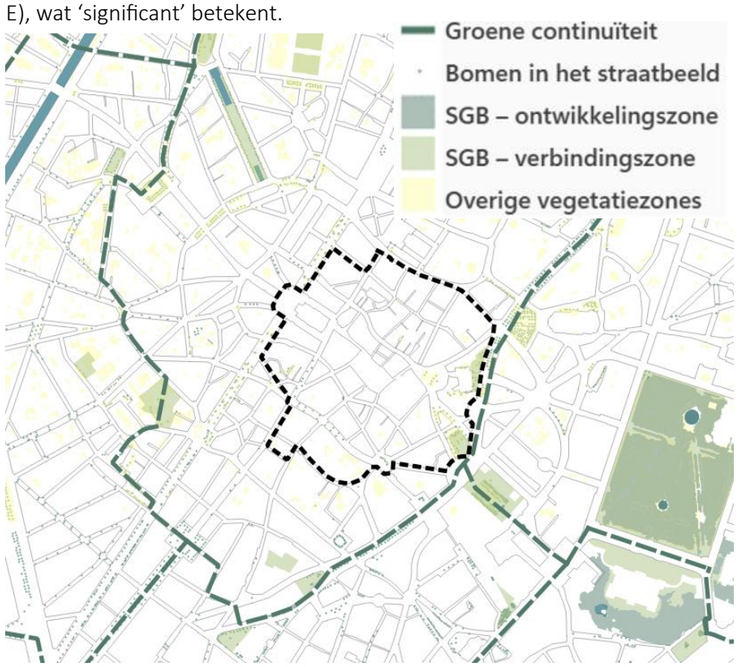
FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Wat het Brusselse Ecologische Netwerk betreft, zijn de enige elementen die worden genoemd als actief bijdragend aan de bescherming en het behoud van de biodiversiteit binnen de perimeter de ruimtes van het Spanjeplein langs de Keizerinlaan en de Square Putterij, die worden beschouwd als **verbindingszones.**

Wat **de continuïteit van de begroeiing** betreft, is op de kaart te zien dat de bomenrij van de Anspachlaan ter hoogte van het Beursplein wordt onderbroken. Ook valt op dat de verlenging van de bomenrij van de Lombardstraat in noordwestelijke en zuidoostelijke richting (en naar de Sint-Janstraat) het mogelijk zou maken om de bomen van de Anspachlaan te verbinden met de groene ruimte van de Square Putterij.

De ecologische toestand is binnen de perimeter over het algemeen **zeer slecht**, gezien de zeer hoge mate van verharding. Minder dan 2% van de perimeter bestaat uit volle grond, en de vegetatie op betonplaten wordt geschat op minder dan 1%. De vegetatie op **volle grond** is voornamelijk geconcentreerd rond het Spanjeplein en de Square Putterij; de vegetatie op **betonnen** platen bevindt zich eveneens **op** het Spanjeplein en de Square Putterij, evenals binnen het blok tussen de Lombardstraat en de Eikstraat. De begroeiingsgraad binnen de blokken is daarentegen bijzonder laag; de begroeiing concentreert zich in de openbare ruimtes.

De door Leefmilieu Brussel uitgevoerde schattingen van **de BCO+** per blok bevestigen deze feiten: de BCO+ is kleiner dan of gelijk aan 0,1 in alle blokken van de perimeter, met uitzondering van de blokken van het Spanjeplein en de Sint-Maria-Magdalena-kerk (BCO+ van 0,2) en de Square Putterij (BCO+ van 0,59). Dit plein heeft bovendien een **biologische waarde D** (schaal van A tot E), wat 'significant' betekent.

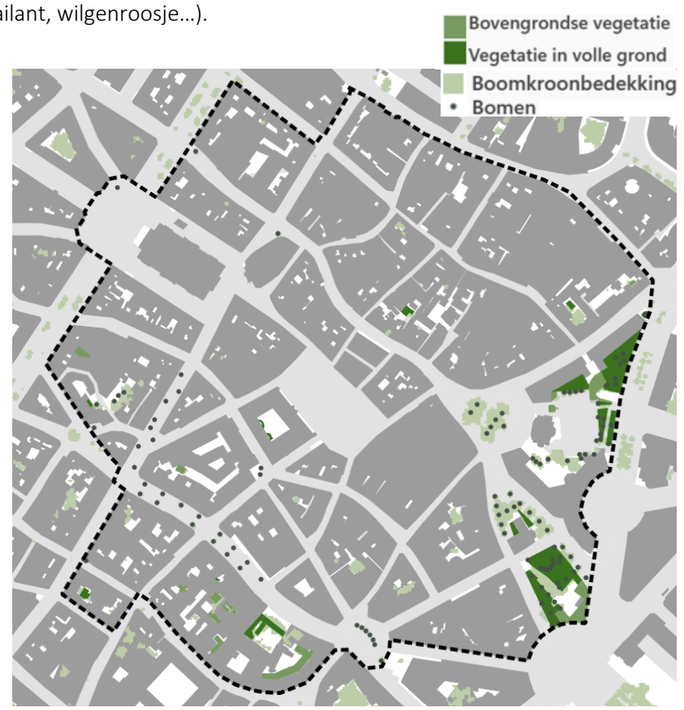


Elementen die het „theoretische" lokale ecologische netwerk vormen (cartografische gegevens van Brussel Leefmilieu, Brugis en het CIRB)

De **bomen** in de perimeter (ongeveer 127 in totaal, waarvan 9 binnen de blokken en waarvan 3 opmerkelijk zijn) bevinden zich in de volle grond en op de openbare ruimtes: het Agora-plein, rondom de Sint-Maria-Magdalena-kerk, het Sint-Jansplein, de Lombardstraat en de Zuidstraat. Op het Putterijplein staan 2 vrijstaande bomen vermeld in de wettelijke inventaris van opmerkelijke bomen. Het gaat om een witte moerbeiboom (hoogte +/- 10 m) en een esdoornbladige pterocaryus (hoogte +/- 12 m). Een klier-ailant, ongeveer 11 m hoog, is eveneens opgenomen in de wettelijke inventaris en staat op het Agora-plein. Ten slotte is de op twee na grootste gewone vijgenboom van het gewest opgenomen in de wetenschappelijke inventaris en staat deze in de koer van een bouwblok aan de Zuidstraat.

Daarnaast is in het gebied een omvangrijke vogelpopulatie in verband met de bebouwing geïnventariseerd (voornamelijk zwarte roodstaart, gierzwaluw, kwikstaart, boerenzwaluw, schoorsteenzwaluw, raamzwaluw en mus), evenals invasieve soorten (parkieten, ganzen, meeuwen).

Er zijn ook enkele invasieve planten aangetroffen (kruiskruid, vlinderstruik, ailant, wilgenroosje…).



Overzicht van de vegetatie binnen de perimeter (Bron: Google Maps, veldonderzoek)

SITUATIE LANGS DE WATERLOOP

Plannen, programma's en projecten:

* Talrijke regionale plannen en programma's (Natuurplan, Groen netwerk en Blauwe Netwerken, GPDO, Waterbeheerplan, Lucht-Klimaat-Energieplan) stellen doelstellingen en maatregelen vast ter bevordering van de ontwikkeling en bescherming van de natuur.

* Het **GPDO** heeft **groene continuïteiten** gedefinieerd binnen zijn groen netwerk, waarvan er één langs de perimeter loopt (Keizerinlaan) en via de Kunstberg omhoog loopt tot aan het Warande park. De perimeter neemt een centrale positie in binnen het groene netwerk, hoewel er geen specifieke ambities voor de perimeter worden genoemd. Bovendien bestempelt het GPDO de Vijfhoek als **prioritaire vergroeningszone**.

* Het **GEMPDO** wordt momenteel opgesteld.

* Het **algemene beleidsprogramma 2018-2024** van de gemeente is erop gericht het groene netwerk te versterken. De doelstellingen zijn behoud, bescherming en instandhouding.

* De stad heeft een **Klimaatplan** opgesteld. Dit omvat de doelstelling om de lokale en stedelijke biodiversiteit te beschermen en te ontwikkelen: gedifferentieerd beheer en uitbreiding van het gemeentelijke en gewestelijke groen netwerk; toegang tot een groene ruimte op minder dan 10 minuten lopen, en de goedkeuring van een boomcharter.

* Het **Bomen-plan 2020-2030** van de Stad Brussel, dat tot doel heeft het bestaande bomenbestand te behouden en uit te breiden, zal een bijdrage leveren aan het ecologische netwerk.

* Het **Good Move-plan** voorziet in voetgangersas (waarvan sommige de perimeter doorkruisen), met als een van de doelstellingen het waarborgen van de aanwezigheid van bomen en beplanting, waarbij ook het geïntegreerde regenwaterbeheer kan worden geïntegreerd.

* Het **gewestelijke verlichtingsplan** (2017) gaat kort in op het ecologische aspect en de noodzaak om rekening te houden met de impact van de openbare verlichting op de fauna en flora (golflengte, lichtintensiteit, brandtijden).

* Het masterplan „Van de bovenstad naar de benedenstad" streeft naar een herverbinding tussen de boven- en benedenstad. Het tot stand brengen van een stedelijk ecosysteem is een van de belangrijkste ambities. Het plan omvat een strategie voor vergroening en regenwaterbeheer.

* Wat **toekomstige projecten** betreft**,** biedt de site "Grands Carmes" een koer die mogelijk de mogelijkheid biedt om daar een ruimte met volle grond en/of bomen aan te leggen.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het parkgebied van het Spanjeplein is opgenomen in het GBP, maar is minder uitgestrekt dan in het BBP Putterij. In werkelijkheid is het begroeide gebied zelfs nog kleiner dan voorzien in het GBP. Bovendien legt het BBP de bebouwbare zones vast (die inmiddels zijn gerealiseerd) en sluit daarmee verdichting van dit blok uit. Het BBP Unesco zal er dus op moeten toezien dat de groene zone van het Spanjeplein wordt beschermd/herontwikkeld en dat verdichting van de bebouwing daar wordt voorkomen.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Binnenterreinen van de bouwblokken ontdichten.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- De bestaande groenzones behouden en hun potentieel voor biodiversiteit verbeteren (o.a. Square Putterij).

- De connectiviteit tussen de groene zones binnen de perimeter en de omgeving versterken, zowel op de openbare weg (met bomen beplante verbindingen) als daarbuiten (op gebouwen), onder meer langs de oost-westassen (waarbij het Spanjeplein een scharnierrol vervult).

- Nieuwe groene ruimtes ontwikkelen om het lokale groene en ecologische netwerk te versterken, door het gebruik van de openbare ruimte hiervoor te optimaliseren (Spanjeplein, Agora plein en Sint-Jansplein), evenals de binnenterreinen van de bouwblokken en daken, voor zover de concrete/technische mogelijkheden dit toelaten.

INDICATOREN

Verhardingsgraad: 98,5%

Geschatte BCO+ binnen de perimeter: 0,034

WATER

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Titel VI van **de GSV** bevat voorschriften voor hoogstammige bomen die langs de openbare weg worden aangeplant, de minimale afmetingen van de plantkuil en de minimale doorlatende oppervlakte die aan de voet moet worden voorzien. Daarnaast schrijft het een opvangtank voor waarmee 33 liter water per m² dakoppervlak (horizontaal gemeten) kan worden opgevangen (afwijkingen zijn mogelijk door het gebruik van andere technieken voor opvang, hergebruik en/of infiltratie op het perceel).

Het **BBP van Putterij** omvat een „groengebied" en een „groengebied met beperkte bijgebouwen". Deze gebieden moeten zodanig worden aangelegd dat er een aaneengesloten groene omgeving ontstaat met hoogstammige bomen, struiken en planten op ten minste 50 % van de oppervlakte van het gebied. In de „zone met een erfdienstbaarheid op privéterrein bestemd voor de aanleg van openbare doorgangen": zijn ondergrondse bouwwerken onder de zone toegestaan, op voorwaarde dat er bovengronds struiken en hoogstammige bomen kunnen worden aangeplant. Het BBP vermeldt bovendien dat: „De wegen worden zoveel mogelijk verfraaid met beplanting die in harmonie is met de site".

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Lokale hydrogeologie

De perimeter ligt, net als de hele Sennevallei, in de hydrogeologische eenheden 7b (Aquitard van het zand en de klei van Moen) en 7c (Aquiclude van de klei van Saint-Maur), en in de stratigrafische eenheden 72 en 73 (Klei van Kortrijk). Op de oostelijke helling is de geologische eenheid 4 (aquifer van het zand van Wemmel, Lede, Brussel en Vlierzele) en de stratigrafische eenheid 43 (zand van Brussel).

Het grondwaterpeil ligt binnen de perimeter ondiep (alluviale waterlaag van de Sennevallei): tussen 2 en 4 m over een groot deel van de perimeter, met een diepte tot 8 m aan de kant van de Eikstraat en plaatselijk tot 10 m aan de kant van het Spanjeplein. Deze alluviale grondwaterlaag is sterk gefragmenteerd door verstedelijking en de stromingsrichting van het grondwater ondergaat afwijkingen als gevolg van lokale verstoringen door deze ondergrondse infrastructuur (waaronder de Noord-Zuidverbinding).

Binnen het onderzochte perimeter wordt geen grondwaterwinning geëxploiteerd waarvoor een vergunning vereist is.

Oppervlaktewater/blauw netwerk

Er is momenteel geen oppervlaktewater in het onderzochte gebied.

De dichtstbijzijnde waterloop is het kanaal, gelegen op 750 m ten westen van de perimeter. De Zenne stroomt via doorgangen onder de Kleine Ring (Kleine ring en Koolmijnenkaai).

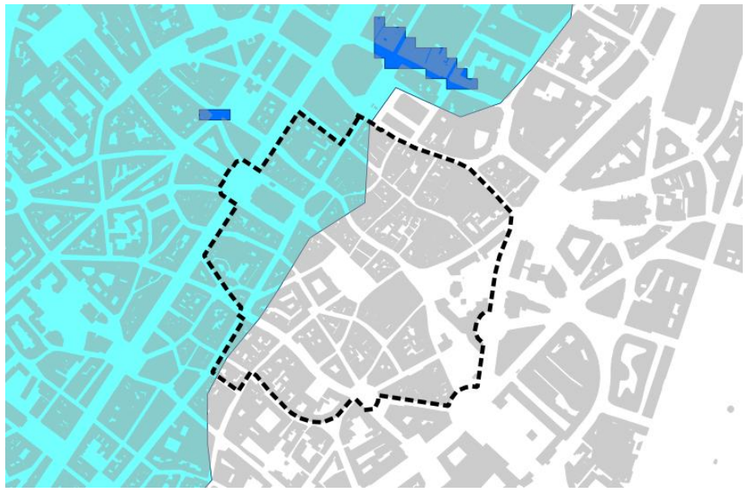
De andere dichtstbijzijnde 'blauwe elementen' zijn het bassin van de Kunstberg en de fontein van de Coudenberg, de bassins van het Warande Park, de bassins van Sint-Katelijne en het open gedeelte van de Zenne in Sint-Gorik.

Er zijn ook talrijke drinkwaterfonteinen in de perimeter: de Lombardstraat, de Kaasmarktstraat, de Keizerinboulevard, de Boterstraat, de Anspachlaan, het Beursplein; en niet te vergeten de andere, niet-drinkbare fonteinen: die van Manneken-Pis en de Charles Buls-fontein op het Agora-plein (buiten gebruik).

Regenwater / Regenwaternetwerk

De topografie vertoont een helling naar het westen in de richting van het Kanaal Brussel-Charleroi (voormalige bedding van de Zenne), die ten oosten van de perimeter sterker is. De natuurlijke afvoer van het water verloopt in deze richting.

Ten westen van de Grote Markt vertoont de perimeter een laag tot gemiddeld overstromingsrisico.



Overstromingsrisico (Brussel Leefmilieu, 2019)

Opgemerkt wordt dat de voormalige doorlaten van de Zenne onder de Anspach-, Lemonnier- en Jacqmain-lanen tegenwoordig dienst doen als regenwaterbekkens. Ze hebben in totaal een capaciteit van 43.000 m³. Daarnaast zijn er nog twee andere regenwaterbekkens op deze boulevards: één ter hoogte van de Beursplein met een capaciteit van 16.100 m³ en een ander ter hoogte van het Anneessensplein, met een capaciteit van 11.300 m³.

De verhardingsgraad van de site is zeer hoog (98,5%). De wegen zijn voorzien van putten die zijn aangesloten op het rioolnetwerk. Het feit dat het oppervlaktegrondwater op geringe diepte ligt, in combinatie met het feit dat de bodem bestaat uit ophogingen en herinrichtingen als gevolg van de verstedelijking, doet vermoeden dat de infiltratie traag zal verlopen (mogelijk lange afvoertijd).

Volle grond bevindt zich op de Square Putterij en rond de kerk Sint-Maria-Magdalena.

Er is geen geïntegreerde regenwaterafvoer in het onderzochte gebied of in de omgeving.

Afvalwater / Grijs waternetwerk:

Het openbare rioolnetwerk is van het gecombineerde type. Het afvalwater dat op de site wordt geproduceerd, is voornamelijk huishoudelijk afvalwater en wordt in het riool geloosd. Het rioolnetwerk is aangesloten op twee grote verzamelriolen onder de Anspachlaan, langs het regenwaterbekken van de Beurs. Bij hevige regenval monden de verzamelriolen uit in dit regenwaterbekken, dat als eerste volloopt. Dit bekken raakt 3 tot 4 keer per jaar verzadigd. Bij nog intensere regenval monden de verzamelriolen vervolgens uit in de doorlaat van de Senne. Deze raakt ongeveer 1 tot 2 keer per jaar bijna verzadigd.

De perimeter ligt in het deelbekken voor de opvang van afvalwater van de zuiveringsinstallatie (STEP) Nord.

SITUATIE LANGS DE WATERLOOP

De klimaatopwarming leidt tot een verhoogd overstromingsrisico als gevolg van de toename in intensiteit en frequentie van regenval en stormen

Plannen, programma's en projecten

* De verschillende gewestelijke doelstellingen die in de gewestelijke **plannen en programma's** zijn vastgelegd, zijn gericht op verbeteringen op het gebied van overstromingspreventie, waterkwaliteit, grondwatervoorraad en rationeel watergebruik: het Waterbeheerplan, het Lucht-Klimaat-Energieplan en de programma's „blauw netwerk", „Groen netwerk" en „water netwerk".
* Het **Good Move-plan** voorziet in voetgangersas, waarvan er twee de perimeter van het BBP doorkruisen via de Zuidstraat en de Grasmarkt (zie thema Vervoer). Langs deze asen moet worden gezorgd voor bomen en beplanting, waardoor het geïntegreerde regenwaterbeheer hierin kan worden geïntegreerd.
* Het **GEMPDO** wordt momenteel opgesteld
* Het **algemene beleidsprogramma 2018-2024** van de gemeente is erop gericht het blauwe netwerk te versterken.
* De stad heeft een **Klimaatplan** opgesteld, dat onder meer de doelstelling bevat om water te gebruiken als bron van verkoeling in het licht van de klimaatopwarming: het blauwe netwerk in samenhang met het groene netwerk te implementeren en het aantal verkoelingszones of speelse toegangen tot water in elke wijk van de Stad Brussel te vergroten, die vanaf elk punt op het grondgebied binnen 10 minuten bereikbaar zijn; het geïntegreerd regenwaterbeheer algemeen in te voeren bij werkzaamheden aan openbare ruimtes.
* Wat **toekomstige projecten** betreft**,** biedt de site "Grands Carmes" een koer die mogelijk de kans biedt om er een ruimte met volle grond aan te leggen.
* Het masterplan „Van de bovenstad naar de benedenstad" streeft naar een herverbinding tussen de boven- en benedenstad. De totstandbrenging van een stedelijk ecosysteem is een van de belangrijkste doelstellingen. Het plan omvat een strategie voor vergroening en regenwaterbeheer.

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het parkgebied van het Spanjeplein is opgenomen in het GBP, maar is minder uitgestrekt dan in het BBP Putterij. In werkelijkheid is het begroeide gebied zelfs nog kleiner dan voorzien in het GBP. Bovendien legt het BBP de bebouwbare zones vast (die inmiddels zijn gerealiseerd) en sluit daarmee verdichting van dit blok uit. Het BBP Unesco zal er dus op moeten toezien dat de groene zone van het Spanjeplein wordt beschermd/herontwikkeld en dat verdichting van de bebouwing daar wordt voorkomen.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* Binnenterreinen van de bouwblokken ontdichten.
* Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken.
* Het BBP Putterij integreren en aanpassen, zodat het Spanjeplein zijn rol als verbinding tussen de boven- en benedenstad en als openbare groene ruimte kan vervullen

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

* Het waterbeheer in de openbare ruimte herzien en er een troef van maken: de bodemafdichting verminderen (het aandeel van oppervlakken met volle grond vergroten en vervolgens de voorkeur geven aan poreuze/drainerende bestrating), in daarmee de afvoer, het beheer (o.a. infiltratie) van regenwater ter plaatse en in de open lucht versterken door water actief te integreren in de inrichting, bijvoorbeeld door regenwater te gebruiken voor onderhoud, fonteinen… bijvoorbeeld bij volledige heraanleg van wegen.
* Het waterbeheer op perceelniveau herzien: opslag, vertraging, hergebruik (grijs water en regenwater) voor zowel particulier als collectief/openbaar gebruik.
* Een gescheiden rioleringsnetwerk ontwikkelen in de openbare ruimte en binnen gebouwen.

INDICATOREN

Percentage verharding: 98,5%

BESTAANDE RECHTSTOESTAND

Het ZGSV bevat in hoofdstuk 5 voorschriften met betrekking tot gevelverlichting. Het verbiedt permanente verlichting op de verdiepingen, tenzij dit is opgenomen in een verlichtingsplan. Tijdelijke verlichting moet aan bepaalde voorwaarden voldoen en de architectuur tot zijn recht laten komen.

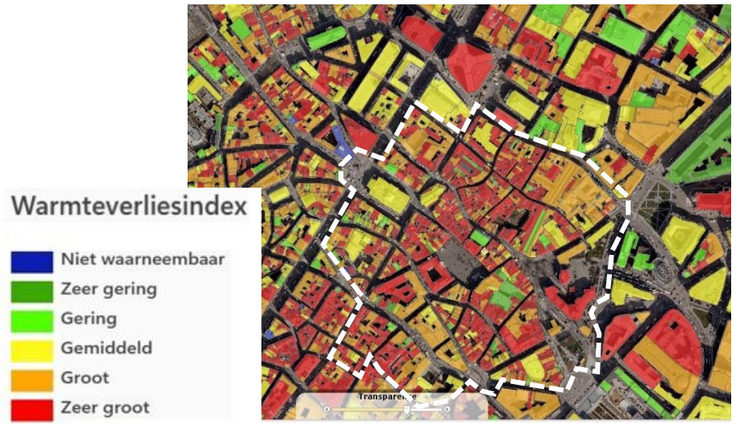
Wat de isolatie betreft, beperkt de **Gewestelijk Stedenbouwkundig Verordening** de mogelijkheden voor buitenisolatie van gevels aan de straatkant, in die zin dat de maximaal toegestane uitbouw op de begane grond (eerste 2,5 m hoogte) 12 cm bedraagt. Bovendien kunnen overwegingen met betrekking tot de architectonische waarde van een gevel eveneens een rol spelen die buitenisolatie in de weg staat.

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

Verbruik

In Brussel zijn de directe broeikasgasemissies (voornamelijk$_{CO_2}$) vooral afkomstig van verbrandingsprocessen waarbij fossiele brandstoffen worden gebruikt, met op de eerste plaats de verwarming van gebouwen, gevolgd door het wegvervoer.

Binnen de perimeter bestaat het vastgoedbestand voornamelijk uit oude en beschermde gebouwen. De energieprestaties van dit vastgoed voldoen niet aan de huidige EPB-normen, die weinig geschikt zijn voor dit type gebouwen. De onderstaande kaart moet met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd (er zijn verschillende vertekeningen), maar ze illustreert deze opmerkingen.



Luchtthermografie (Brussel Leefmilieu, maart 2004)

Het erfgoed heeft een positief effect op de algemene koolstofvoetafdruk, aangezien het het behoud van het bestaande gebouwenbestand inhoudt, waardoor transport in verband met sloop en herbouw, de productie van nieuwe materialen en de daarmee gepaard gaande grijze energie, en het gebruik van materialen uit de petrochemie worden vermeden… De constructieve solidariteit door middel van gemeenschappelijke muren en de hoge bebouwingsdichtheid, die kenmerkend zijn voor het erfgoedweefsel, maken deze gebouwen opmerkelijk duurzaam en leefbaar.

Bovendien heeft het gebouwenbestand ook invloed op het potentieel voor passieve zonnewarmte in de bebouwing: de structuur van de bebouwing en de open ruimtes leidt tot een ongunstige verhouding tussen de hoogte van de gebouwen en de breedte van de wegen: de perimeter kent talrijke steegjes, smalle straatjes en smalle wegen, die zelden breder zijn dan 10 m, terwijl de meeste gebouwen vier verdiepingen tellen en minstens 15 m hoog zijn. Bovendien is de bebouwingsdichtheid hier niet gunstig voor (weinig open ruimte binnen de bouwblokken), vooral op de lagere verdiepingen.

Er zijn geen grote uitsteeksels die bijzonder hinderlijke schaduw veroorzaken, maar verschillende blokken hebben hoge en/of massieve gebouwen in het midden, wat gevolgen heeft voor de omliggende gebouwen.

Het energieverbruik voor airconditioning en verlichting binnen de perimeter is voornamelijk toe te schrijven aan de horeca, winkels en hotels, kantoren en in mindere mate aan woningen. Ook de openbare verlichting draagt hieraan bij.

Opwekking

Slechts enkele gebouwen zijn voorzien van zonnepanelen. Alleen al de parkeergarage Schildknaap telt meer dan 1000 m² aan zonnepanelen. Er is nog een aanzienlijk potentieel aan zonne-energie te benutten, gezien het grote aantal platte daken met een ruime oppervlakte, maar ook vanwege de uiteenlopende oriëntatie van de dakhellingen van de traditionele bebouwing (waarbij voor geklasseerde gebouwen nog steeds een vergunning vereist is).

Hoewel de bodem geothermisch potentieel biedt, is de dichtbebouwde omgeving, met een aanzienlijk erfgoedcomponent, onder de huidige technische omstandigheden niet geschikt voor de aanleg van een geothermisch systeem.

SITUATIE LANGS DE WATERLOOP

De wereldwijde opwarming van het klimaat zal naar verwachting leiden tot een stijging van de temperaturen, wat de behoefte aan koeling in gebouwen kan vergroten.

De energieprestaties van gebouwen zullen naar verwachting geleidelijk verbeteren in lijn met de Europese klimaatdoelstellingen (en de geldende normen) en de huidige en toekomstige stijging van de prijzen van fossiele brandstoffen. Het erfgoedaspect zal een rem blijven op deze verbetering.

Plannen, programma's en projecten:

* Een van de doelstellingen van **het GPDO** (Pijler 2, strategie 6) is gericht op „het beheersen van de energievraag en het ontwikkelen van hernieuwbare energie".

* **De Klimaatverordening** legt de doelstellingen van het gewest vast met betrekking tot de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen, namelijk minimaal: - 40% in 2030 (doelstelling van het Nationaal Energie- en Klimaatplan (PNEC)), - 67 % in 2040 en - 90 % in 2050 ten opzichte van 2005 (doelstelling van de Nationale Langetermijnstrategie voor het Gewest)". De verordening legt de doelstellingen vast van de Brusselse renovatiestrategie tegen 2050, die als volgt luiden: het gemiddelde primaire energieverbruik voor het bestand van woongebouwen op het grondgebied van het Gewest bedraagt 100 kWh/m²/jaar; het tertiaire gebouwenbestand op het grondgebied van het Gewest streeft naar energieneutraliteit voor verwarming, de productie van sanitair warm water, koeling, verlichting en elektriciteit. De verschillende beleidsmaatregelen die nodig zijn om de doelstelling voor 2030 en de doelstellingen van de renovatiestrategie te verwezenlijken, zijn vastgelegd in het PNEC. Dit plan richt zich op de sectoren die de meeste broeikasgassen en luchtverontreinigende stoffen uitstoten (gebouwen, vervoer, enz.) en stimuleert de opwekking van hernieuwbare energie. Het Lokaal Actieplan voor Energiebeheer (PLAGE) is eveneens een van de hefbomen waarmee het gewest haar verbintenissen kan nakomen. Het richt zich momenteel op eigenaren van grote vastgoedparken, met als doel het energieverbruik van hun gebouwen te verminderen.

Binnen het betreffende perimeter, dat een belangrijk architecturaal erfgoed omvat en waar behoud en conservering een prominente plaats innemen, wordt de verordening op specifieke wijze toegepast. De aard van de werkzaamheden, die bepalend is voor de na te leven EPC-eisen, zal namelijk vaak „ingrijpend of eenvoudig gerenoveerd" (URL of URS) zijn, wat lagere eisen inhoudt.

* **Het Gewestelijk Verlichtingsplan** (2017) bevat geen specifieke doelstellingen voor de perimeter, maar gaat in algemene zin in op de noodzaak om rekening te houden met de impact van de openbare verlichting op het energieverbruik.

* In het stadscentrum ontstaan talrijke **grootschalige vastgoedprojecten**, met name rond de voetgangerszone van de Anspachlaan: Brouck'R, BruCity, Lebeau, Multi, Oxy, The Dome. Gedwongen door de Klimaatverordening gaan de projectontwikkelaars ervan uit dat ze hoge milieuprestaties nastreven en vermelden ze soms de BREEAM-certificering.

Over het geheel genomen zullen de geplande projecten binnen en buiten de perimeter leiden tot een verbetering van de energieprestaties van de gebouwen volgens de geldende normen (ongeacht de totale energiebalans van het project en de duurzaamheid ervan).

Handhaving / Opheffing van het BBP Putterij

Het BBP bevat geen grafische of tekstuele voorschriften die van invloed zijn op dit criterium

Opgemerkt wordt dat in geval van opheffing de mogelijke verdichting op het binnenterrein van het bouwblok gevolgen zou kunnen hebben voor de passieve zonnewarmteopbrengst

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.
* Het tekort aan groene ruimten in het hypercentrum aanpakken.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

Bijdragen aan de uitvoering van de strategie om de milieu-impact van de bestaande bebouwing in RBC tegen 2030-2050 te verminderen:

- de renovatie van bestaande gebouwen (en de bijbehorende voorzieningen) stimuleren met inachtneming van de huidige energienormen, maar ook met respect voor het historisch erfgoed (zoals geklasseerde of beschermde gebouwen), de hygrometrische omstandigheden, de samenstelling van de wanden, de bestaande materialen en bouwsystemen, waarbij de duurzaamheid van de ingrepen en de renovatieprocessen wordt gewaarborgd, en zo het energieverbruik wordt verminderd
- het stedelijk hitte-eiland bestrijden (zie het onderdeel microklimaat) om de behoefte aan koeling te beperken en het daarmee samenhangende energieverbruik te vermijden; daartoe renovaties bevorderen die open ruimte vrijmaken op het binnenterrein van het bouwblok
- Gezien de beperkte oppervlakte van elk perceel, collectieve initiatieven op blokniveau stimuleren om gebruik te maken van dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonnepanelen (collectieve micro-opwekking).

INDICATOREN

/

CIRCULARITEIT

HUIDIGE RECHTSTOESTAND

Water

De **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening** schrijft voor dat de opvangtank voor regenwater moet worden aangesloten op een of meer waterpunten (sanitaire voorzieningen, kraan, huishoudelijke apparaten) die zich binnen of buiten het gebouw bevinden.

Afval

Titel II van **de GSV** schrijft de afmetingen van afvalruimtes voor woongebouwen voor.

FEITELIJKE TOESTAND

Materialen en afval

De gebruikte materialen en hun traditionele toepassing, hun productie, hun herkomst en de constructieve samenhang door gemeenschappelijke muren en de bebouwingsdichtheid zorgen ervoor dat deze gebouwen opmerkelijk duurzaam en leefbaar zijn.

Het erfgoedaspect heeft een positief effect op het beperken van **bouwafval** en op het gebruik van hulpbronnen, aangezien het het behoud van het bestaande impliceert en het gebruik van nieuwe materialen voorkomt. Bovendien zijn de materialen die nodig zijn voor het onderhoud ervan „gemakkelijk“ verkrijgbaar en lokaal, en kunnen ze in veel gevallen bovendien afkomstig zijn uit hergebruik (blauwe hardsteen, baksteen, hout, kalk, dakpannen, …)

Wat de recycling van **huishoudelijk afval** betreft, verloopt de inzameling op de gebruikelijke manier en wordt deze uitgevoerd door Brussel-Neitheid (1x per week worden de gekleurde vuilnisbakken en 2x per week de witte vuilnisbakken op straat opgehaald). Er is geen wijkcompostplaats binnen de perimeter of in de directe omgeving, noch een glascontainer (de dichtstbijzijnde bevinden zich in de buurt van het Sint-Katelijneplein en het Fontainasplein). De dichtstbijzijnde ProxiChimik-punten bevinden zich bij de Brigittines, op het Rouppe-plein en op de Nieuwe Graanmarkt.

De perimeter van het BBP ligt in een zone waar **bedrijfsafval** dagelijks (behalve op zondag) wordt opgehaald door Brussel-Netheid.

De openbare groenvoorzieningen in de perimeter genereren stromen **groenafval** die allemaal door de Stad Brussel worden gecomposteerd.

Water en energie

Binnen de perimeter zijn er geen bekende voorzieningen voor het hergebruik van afvalwater of regenwater, noch voorzieningen voor energie-uitwisseling tussen functies van de gebouwen binnen het BBP of met hun directe omgeving.

SITUATIE LANGS HET WATER

Het aantal platforms dat het hergebruik van materialen en constructies bevordert, neemt toe (werflink, rotordc, opalis…) en er verschijnen steeds meer spelers in het landschap van de kringloopeconomie, wat groeiende mogelijkheden voor partnerschappen creëert (Ressourcefull, BC Materials, KULeuven, …). De huidige moeilijkheid bij bepaalde projecten blijft het gebrek aan normatieve en wettelijke regelgeving met betrekking tot het gebruik en de toepassing van materialen (NIT…). Ervaringen en handleidingen met aanbevelingen en goede praktijken vormen tot op heden de enige beschikbare richtlijnen, wat een rem kan vormen bij bepaalde renovatie- en/of bouwprojecten, zowel voor de ontwerper, het aannemersbedrijf als de opdrachtgever.

Plannen, programma’s en projecten:

* Het **GPCE** (Gewestelijk Programma voor de Circulaire Economie) omvat een territoriaal strategisch onderdeel dat erop gericht is alle actoren in het gebied te mobiliseren voor de opbouw van een circulaire economie. Het GPCE streeft naar het stimuleren van partnerschappen tussen bedrijven, de opkomst van nieuwe lokale circulaire economische activiteiten die verankerd zijn in hun gebied, en de integratie van de principes van de circulaire economie in elk nieuw grootschalig project.

* **De TOTEM-tool** wordt steeds vaker ingezet om de energie- en materiaalgerelateerde effecten te optimaliseren (sloop, lichte of zware renovatie versus het energierendement van de werkzaamheden).

* De gewestelijke **strategie ter vermindering van de milieu-impact van de bestaande bebouwing in het BHG** voor de periode 2030-2050 is erop gericht het behoud en de renovatie van bestaande gebouwen zoveel mogelijk te bevorderen en de milieu-impact van sloopwerkzaamheden te beperken.

* De stad heeft een **Klimaatplan** opgesteld, dat onder meer de doelstelling bevat om het Geïntegreerd regenwaterbeheer algemeen in te voeren bij werkzaamheden in de openbare ruimte.

* De Stad Brussel kent een **subsidie** toe **voor (wormen)composteerbakken**.

* In het stadscentrum ontstaan talrijke **grootschalige vastgoedprojecten**, met name rond de voetgangerszone van de Anspachlaan: Brouck'R, BruCity, Lebeau, Multi, Oxy, The Dome. Deze projecten gaan er doorgaans prat op dat ze hoge milieuprestaties bieden (via de BREEAM-certificering, die een afval- en een materiaalcomponent omvat, waarin circulariteitsbegrippen kunnen worden geïntegreerd).

* Het masterplan „Van de bovenstad naar de benedenstad“ streeft naar een herverbinding tussen de boven- en benedenstad, met name langs de Noord-Zuidverbinding. Dit plan stelt onder meer voor om het hergebruik van materialen bij wegenwerken of de inrichting van de openbare ruimte algemeen in te voeren en het aanbod aan nieuwe materialen te beperken om het onderhoud te vergemakkelijken en hergebruik te bevorderen.

* **Toekomstige projecten** zullen onvermijdelijk bouwafval genereren, waarbij de hoeveelheid hiervan min of meer wordt beperkt door de eisen op het gebied van behoud, afhankelijk van de site, of door de aanpasbaarheid die de sites bieden:

  - De structuur van het politiebureau biedt een niet te verwaarlozen potentieel voor hergebruik, maar de omvang daarvan zal worden beperkt door de noodzaak om hoogwaardige en voldoende lichte binnenruimtes te bieden;
  - Het binnenterrein van het CBC-site (Prowinko) biedt een beperkt hergebruikspotentieel gezien de complexe samenstelling van volumes, die in de loop der tijd hun oorspronkelijke karakter hebben verloren. Het hotelproject zoals dat momenteel door Prowinko wordt bestudeerd, houdt sloopwerkzaamheden op het binnenterrein van het site in, terwijl het alternatieve project voor de herontwikkeling tot kantoorruimte op het site meer op het bestaande zou voortbouwen.
  - De betonnen constructie van de parkeergarage van de Schildknaap vertegenwoordigt een aanzienlijke hoeveelheid materiaal, maar de configuratie ervan is zeer specifiek voor de bestemming (lage verdiepingshoogtes, hellingbanen…). Het hergebruik van deze constructie in het toekomstige project ligt niet voor de hand.
  - De site van “Les Grands Carmes” staat volledig op de monumentenlijst en lijkt een goed hergebruikpotentieel te hebben (staat van de buitengevel, modulariteit van de structuur, verhoudingen die veel lichtinval bevorderen).

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Opgemerkt wordt dat het BBP Putterij een reeks voorschriften inzake gevelmaterialen bevat, zonder verwijzing naar circulariteit.
Over het geheel genomen kan worden geconcludeerd dat het handhaven of de opheffing van het BBP Putterij niet direct wijzigingen op het gebied van circulariteit met zich meebrengt.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

/

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- Het behoud van bestaande gebouwen en de renovatie daarvan zoveel mogelijk bevorderen, met respect voor de kenmerken van het oude bouwwerk.
- In geval van sloop, voorafgaande inventarisaties bevorderen om te profiteren van hergebruik ter plaatse en de milieu-impact van sloopwerkzaamheden te beperken.
- Het ontwerpen en bouwen van aanpasbare, demonteerbare en herbruikbare gebouwen zoveel mogelijk aanmoedigen door de principes van circulair bouwen toe te passen op de volgende drie niveaus: dat van het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), dat van de bouwsystemen en -producten (omkeerbaarheid) en dat van de materialen (met een lage milieu-impact, hergebruik, enz.)
- Het zoveel mogelijk stimuleren van het in aanmerking nemen van alle levenscyclusimpacten (milieu- en financiële) van de gebruikte materialen bij bouw- en renovatieactiviteiten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, einde levensduur, enz.)
- Het hergebruik van regenwater en grijs water vergroten
- Bevordering van energie-uitwisseling tussen de verschillende functies.

INDICATOREN

Aan de hand van indicatoren kan dit criterium op projectniveau worden beoordeeld, bijvoorbeeld:

- percentage (in massa) van hergebruikte uitgaande materialen en ingevoerde materialen afkomstig uit hergebruik,
- percentage (in massa) van de aangevoerde materialen die gerecycled, gelabeld of C2C-gecertificeerd zijn,
- CO_2-uitstoot per m^2 voor bouw- en renovatiewerkzaamheden;

MODULARITEIT VAN DE RUIMTES

BESTAANDE TOESTAND VOLGENS DE WET

/

FEITELIJKE BESTAANDE TOESTAND

De aanwezigheid van een oud gebouwenbestand met erfgoedwaarde lijkt op het eerste gezicht weinig flexibiliteit te bieden wat betreft ruimtes en functies – een eigenschap die doorgaans wordt toegeschreven aan de moderniteit, met open plattegronden en andere kolom-balkconstructies. Toch moet worden opgemerkt dat oude gebouwen in de loop der tijd diverse functies hebben vervuld, terwijl ze hun basisstructuur en materiaalgebruik hebben behouden. De kwestie van functionele omkeerbaarheid, die in oude gebouwen een probleem vormt, **heeft dus meer te maken met de relevantie van het programma en de schaal dan met het vermogen van het gebouw om dit programma te huisvesten.**

Over het geheel genomen vertoont de perimeter bovendien een goede diversiteit aan functies binnen de bebouwing, wat ertoe moet leiden dat rekening wordt gehouden met dit vermogen tot functionele omkeerbaarheid van de oude bebouwing.

Wat de open ruimte betreft, bieden het Spanjeplein, de ondergrondse parkeergarage en de manier waarop het hoogteverschil is opgelost, niet veel ruimte voor functionele omkeerbaarheid. Ook de parkeergarage Schildknaap lijkt niet gemakkelijk en vlot voor een andere stedelijke functie te kunnen worden ingezet.

SITUATIE LANGS DE RIVIER

Plannen, programma's en projecten:

* Het **GPCE** (Gewestelijk Programma voor de Circulaire Economie) omvat een territoriaal strategisch onderdeel dat erop gericht is alle actoren in het gebied te mobiliseren voor de opbouw van een circulaire economie. Het beoogt met name de integratie van de principes van de circulaire economie in elk nieuw grootschalig project;

Handhaving / opheffing van het BBP Putterij

Het handhaven of de opheffing van het BBP Putterij heeft geen invloed op dit criterium.

DOELSTELLINGEN EN UITDAGINGEN VAN HET BBP

Doelstellingen van het BBP

* De bescherming en de kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken.

Uitdagingen die op het niveau van het BBP kunnen worden aangepakt

- De functionele omkeerbaarheid van bebouwde en onbebouwde ruimtes bevorderen, met respect voor het erfgoed en het historische stadsweefsel, en zonder afbreuk te doen aan de kwaliteiten van de oude bebouwing.

- Wat open ruimte betreft, een goed evenwicht vinden tussen enerzijds een benadering van ruimtelijke modulariteit die ertoe aanzet deze ruimtes niet te vol te bouwen, zodat ze een verscheidenheid aan functies van verschillende omvang kunnen huisvesten, en anderzijds een inrichting die het karakter en het lokale gebruik ervan (met name voor de bewoners) ondersteunt.

INDICATOREN

/

	RUIMTELIJKE ORGANISATIE				STEDELIJKE DYNAMIEK			MENSELIJKE OMGEVING				VERPLAATSINGEN								KLIMAAT EN MILIEU				CIRCULARITEIT	
	Structuur van ruimten	Gebouwde elementen en erfgoed	Stedelijk landschap	en symbolische landschappen	Bevolking en wonen	Voorzieningen en handelszaken	Economische activiteiten en transitie	Publieke voorzieningen	Kwaliteit van de ruimtes	Luchtkwaliteit	Veiligheid	Aanleg van de MWS	Voetganger	Fiets	Openbaar vervoer	Auto	Zware voertuigen	Parkeren	Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	Bodem	Ecologisch netwerk	Water	Energie	Circulariteit van materialen en hulpbronnen	Modulariteit van ruimtes
RUIMTELIJKE ORGANISATIE																									
Structuur van bebouwde en open ruimtes		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Gebouwde elementen en erfgoed	X		X	X	X	X	X			X		X						X		X			X	X	X
Stedelijk landschap en symbolische landschappen	X	X		X	X	X	X		X		X		X	X	X						X		X	X	X
STEDELIJKE DYNAMIEK																									
Bevolking en wonen	X	X			X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		X
Voorzieningen en handelszaken	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X			X	X	X	X
Economische activiteiten en transitie	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X	X		X	X	X				X	X	X
MENSELIJKE OMGEVING																									
Geluid en trillingen	X	X		X	X	X		X	X			X			X	X	X				X		X	X	X
Kwaliteit van publieke ruimtes en beleving	X	X	X	X	X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	
Luchtkwaliteit	X	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X	X	X	X	X		X		X	X		
Veiligheid	X	X		X	X	X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X				X		
VERPLAATSINGEN																									
Aanleg van de MWS	X			X			X	X	X	X			X	X	X	X	X	X	X						
Voetganger	X		X	X	X			X	X	X		X		X	X	X	X	X	X	X		X	X		
Fiets	X		X	X		X		X	X	X		X	X		X	X	X	X	X	X		X	X		
Openbaar vervoer	X		X	X	X		X	X	X	X		X	X	X		X	X	X	X				X		
Auto	X			X	X	X		X	X	X		X	X	X	X		X	X	X				X		
Zware voertuigen	X						X	X	X	X		X	X	X	X	X		X	X				X	X	
Parkeren	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X		X		X				X
Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten	X			X	X		X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X							X
KLIMAAT EN MILIEU																									
Microklimaat	X	X		X				X	X				X	X							X	X	X		
Bodem	X		X	X				X										X		X		X	X		
Ecologisch netwerk	X			X				X	X				X	X						X	X		X		
Water	X			X	X	X		X	X											X	X	X		X	
Energie	X	X	X	X	X	X	X			X	X		X	X	X	X	X			X	X	X	X		X
CIRCULARITEIT																									
Circulariteit van materialen en hulpbronnen	X	X		X	X		X	X	X								X						X	X	
Modulariteit van ruimtes	X	X		X	X	X	X	X										X	X						X

De tabel hiernaast geeft de mogelijke interacties weer tussen de verschillende onderzochte criteria. Interacties tussen twee criteria worden in de tabel aangegeven met een kruisje.

Dit is een overzicht dat helpt om inzicht te krijgen in de wederzijdse invloeden van de criteria op elkaar, en om hier rekening mee te houden bij eventuele aanpassingen tijdens de daaropvolgende creatieve fasen.

CONCLUSIE – SAMENVATTING VAN DE UITDAGINGEN

In het kader van de verschillende thema's is een reeks uitdagingen met betrekking tot elk van de criteria aan het licht gekomen. We stellen vast dat bepaalde uitdagingen, al dan niet gekoppeld aan specifieke locaties, betrekking hebben op meerdere of talrijke criteria, wat wijst op de onderlinge afhankelijkheid van de verschillende thema's en het systemische karakter van de uitwerking van het BBP dat in het verschiet ligt.

Uit alle analyses van de bestaande toestand komen verschillende belangrijke uitdagingen naar voren, waaruit weer andere voortvloeien:

- de ontwikkeling van de woonfunctie en de diversificatie van de bevolking binnen het gebied vereisen een verbetering van de kwaliteit van de algemene leefomgeving en een grotere commerciële diversiteit;
- het behoud en de valorisatie van het erfgoed zijn essentieel voor het erfgoed zelf (de geschiedenis van de plek), maar ook voor de ontwikkeling van kwalitatief hoogstaand toerisme dat de omgeving respecteert. Bij de uitvoering van de plannen moet bovendien rekening worden gehouden met de ruimtelijke en erfgoedkundige kenmerken;
- de paradigmaverschuiving in verband met de klimaatuitdagingen vereist de ontwikkeling van stedelijke klimaatbestendigheid (of veerkracht) en een alomvattende aandacht voor het milieu (energie, mobiliteit, groen, bodem), zowel in de bebouwde als in de open ruimte.

Deze verschillende uitdagingen vereisen enerzijds een vermindering van de bebouwingsdichtheid binnen de bouwblokken en anderzijds een heroverweging van de openbare ruimten, voornamelijk de ruimten in het noord-zuidverbindingsgebied (Square Putterij, Infante Isabellastraat, Agora plein en Spanjeplein) en meer specifiek het Sint-Jansplein en het Spanjeplein.

De bebouwingsdichtheid van de blokken is namelijk van grote invloed op onder meer de leefomgeving van de wijk en de bewoonbaarheid van de woningen die zich daar bevinden, de mate van bodemverharding, de aanwezigheid van groen en het microklimaat – cruciale kwesties gezien het zeer minerale karakter van de perimeter. Bovendien bepaalt de bebouwingsdichtheid op het binnenterrein van het bouwblok, in combinatie met de bouwhoogte, de beschikbare oppervlakte voor de verschillende stedelijke functies. Aangezien toeristische functies overheersen, is het noodzakelijk om andere functies (voorzieningen, groene ruimtes…) te ontwikkelen, waardoor de woonfunctie – die men wil beschermen of zelfs uitbreiden – levensvatbaar wordt. Het gebruik van de binnenterreinen van de bouwblokken kan echter een bron van geluidsoverlast zijn (ventilatie-installaties, aanwezigheid van toeristen, …), wat hinder kan veroorzaken voor een gevoelige functie zoals wonen. Het is met name van belang om een rustige gevel te behouden binnen de bouwblokken langs de Arenbergstraat, de Schildknaapstraat en de Lombardstraat, waar woningen zijn gevestigd.

Ontverdichting van de blokken moet daarom worden overwogen, op voorwaarde dat er ook bijzondere aandacht wordt besteed aan de oude bebouwing en dat wat relevant is, wordt opgewaardeerd, of zelfs dat oude steegjes worden hersteld en oude, waardevolle stedelijke structuren worden teruggevonden.

De aanpak van de binnenterreinen van de bouwblokken is dus complex en er zijn talrijke mogelijke oplossingen, aangezien deze afhangen van de specifieke kenmerken van elk bouwblok. Bij de ontwikkeling van projecten binnen het gebied moet dan ook rekening worden gehouden met zowel de specifieke kenmerken van het bouwblok als het algemene belang van het ontdichten van de kern van de bouwblokken. Deze kwestie zal aan de orde komen voor het CBC/Prowinko-blok (opwaardering van het oude stadsweefsel, bijvoorbeeld door het herstel van het oude steegje), het politiebureau (het vinden van een evenwicht tussen het behoud van het oude en het binnenhalen van licht in de gebouwen) en de parkeergarage van de Schildknaap (waar de indeling volledig moet worden herzien).

Tegelijkertijd zou een alomvattende visie op de **resterende driehoek van het noord-zuidknooppunt**, dat strategisch gelegen is tussen de Grote Markt en het Centraal Station, een antwoord kunnen bieden op verschillende aan de orde gestelde uitdagingen, zoals de ontwikkeling van openbare groene ruimtes, het ondoordringbaar maken van de bodem, de verbetering van de mobiliteit en de kwaliteit van de open ruimtes voor verplaatsing en verblijf, de verbinding van de open ruimtes tussen de boven- en de benedenstad, sociale controle, de valorisatie van het erfgoed en het lokale landschap, het samengaan van de aanwezige functies… en zo daadwerkelijk iets bij te dragen aan het stadsleven door de levenskwaliteit in de wijk te verbeteren. Op een minder structurele manier en op kleinere schaal kunnen de Sint-Jansplein en Cox plein in dit opzicht niettemin ook een rol spelen.

Meer overkoepelend zal een van de uitdagingen bij het opstellen van het BBP zijn om **keuzes te maken**, aangezien veel uitdagingen en doelstellingen met elkaar in conflict zijn en het niet realistisch lijkt om alles te bereiken. Zo kunnen bijvoorbeeld het behoud van het gebouwde erfgoed, de doelstellingen met betrekking tot de energieprestatie en de rust binnen de blokken met elkaar in conflict komen, maar ook het erfgoedkarakter van de straatstenen en het comfort van voetgangers, personen met beperkte mobiliteit en fietsers, of nog de bescherming van de woningen tegenover de wens om zones/projecten open te stellen voor andere functies dan die welke momenteel zijn toegestaan… Verschillende strategische doelstellingen van het BBP staan inderdaad haaks op elkaar wat dit betreft: het beschermen van de kwetsbare functie 'huisvesting' en het verbeteren van de kwaliteit daarvan staat haaks op het openstellen van het blok van het politiebureau voor een gevarieerder programma en van het CBC/Prowinko-blok voor een intensiever programma (groot hotel) dan momenteel is toegestaan. Gezien deze elementen en de context van deze wijk met haar vele facetten (erfgoed, toerisme, geschiedenis, folklore, handel, maatschappij…), zal een politieke afweging tussen de verschillende functies noodzakelijk blijken.

Op de volgende pagina's worden de voor elk criterium geïdentificeerde uitdagingen beknopt samengevat.

RUIMTELIJKE ORGANISATIE

Structuur van de bebouwde en open ruimtes

Het behoud en de valorisatie van het traditionele stedelijke weefsel en de specifieke kenmerken van de oude bebouwing, zoals steegjes en doodlopende steegjes, galerijen…, waarbij tegelijkertijd wordt gestreefd naar het voldoen aan de huidige eisen inzake de bewoonbaarheid van woningen (levenskwaliteit en landschappelijke kwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken, energieprestaties van de gebouwen…)

De blokken ontdichten waar dat relevant en mogelijk is, rekening houdend met de eisen op het gebied van erfgoed, met respect voor het specifieke karakter van het dichte stedelijke weefsel en door een mix van functies mogelijk te maken…

Bij projecten die betrekking hebben op belangrijke gebouwen binnen de blokken (galerij Agora, hotel Floris Arlequin, Prowinko, parking Schildknaap, politiebureau…), de volumetrische breuken in vraag stellen, de bebouwing ontdichten en open ruimte in het hart van het blok terugwinnen, wat bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving en de hygiëne van de blokken (o.a. afstand tot de oude bebouwing).

De oost-westverbindingen in het landschap versterken, met name: de resterende open ruimtes voor de noord-zuidverbinding – namelijk de blokken Spanjeplein en Putterij/Sint-Maria-Magdalena – opnieuw definiëren, om er een samenhangend geheel van te maken dat zorgt voor een harmonieuze en functionele verbinding tussen het hoge en het lage deel, en meer in het bijzonder, de verbinding van het Spanjeplein (o.a. het omgaan met het lokale hoogteverschil) herzien binnen het netwerk van open ruimtes.

Gebouwde elementen en erfgoed

Bij renovaties de traditionele bouwmaterialen respecteren, evenals de cultuur van onderhoud en gerichte ingrepen, waardoor het comfort verder wordt verhoogd dan alleen op het vlak van energieprestaties (EPB).

De galerijen opwaarderen en de kwaliteit van deze ruimtes herstellen, ongeacht de datum van hun aanleg.

Het erfgoed binnen de bouwblokken opwaarderen: onbebouwde ruimtes, waarom niet gedeeld, binnen de bouwblokken terugvinden, de achterhuizen terugvinden en deze ‘bevrijden’ van de sindsdien aangebrachte bijgebouwen, de achtergevels van de gebouwen opwaarderen… onder andere door een erfgoedinventaris van de binnenruimtes van de bouwblokken op te stellen.

Eigendoms- en beheersvormen ontwikkelen om het gebruik van de steegjes te optimaliseren op basis van hun eigen kenmerken.

Ervoor zorgen dat straatstenen en andere traditioneel Belgische bouwmaterialen en -elementen van lokale herkomst zijn en dat rekening wordt gehouden met de circulariteit van dit materiaal (gebruik van Belgische steen, gebruik van gerecyclede straatstenen, standaardonderhoudsvoorschriften…).

Stedelijk landschap en symbolische oriëntatiepunten

Zorgen voor het behoud van de „statische en verre” zichtlijnen en perspectieven, met name op de torenspits van het stadhuis.

Zorg dragen voor de ‘lokale en dynamische’ overgangen en gezichtspunten op het niveau van de wandelaar en de voorbijganger, om de waardering van de plek en haar kwaliteiten op menselijke schaal in perspectief te plaatsen (plaatsing van straatmeubilair, aanwezigheid van parkeerplaatsen op de openbare weg, vrijhouden van de binnenterreinen van de bouwblokken van technische installaties…).

STEDELIJKE DYNAMIEK

Bevolking en huisvesting

Gezien de huidige kenmerken van de woningen en de inkomens van de bevolking is het een uitdaging om betaalbare woningen te ontwikkelen.

Door te zorgen voor een groter aandeel ruime woningen met lage tot gemiddelde huurprijzen zouden gezinnen kunnen worden aangetrokken en in de wijk of, meer in het algemeen, in de Stad kunnen worden verankerd, mits de leefomgeving geschikt is.

Zorgen voor een evenwicht, zowel kwantitatief als kwalitatief, tussen de functies van de stad als woonplaats en als toeristische bestemming: woningen ontwikkelen die Brusselaars in staat stellen zich in de wijk te vestigen, en de overlast van het toerisme voor de leefomgeving (o.a. lawaai) beperken.

Zorgen voor een herbestemming van leegstaande woningen op de verdiepingen of onderbenutte gebouwen

De duurzaamheid van de bevolkingsdichtheid verbeteren door de ontwikkeling van gevarieerde buurtvoorzieningen en openbare groene ruimtes.

Het aandeel woningen met een eigen of gemeenschappelijke buitenruimte vergroten om de leefomgeving en de bewoonbaarheid van de woningen te verbeteren, waarbij rekening wordt gehouden met het erfgoedkarakter van de gebouwen waarin de woningen zijn geïntegreerd.

De omvorming van woningen tot toeristische appartementen/accommodaties tegengaan

Voorzieningen en winkels

De bevolkingsgroei stimuleren, waardoor de klimaatbestendigheid van de detailhandel toeneemt.

Het aanbod aan lokale voorzieningen aanvullen om tegemoet te komen aan het ‘10-minutenstad’-concept en aan de behoeften van toekomstige bewoners en kansarme bevolkingsgroepen die de wijk bezoeken.

De detailhandel diversifiëren om buurtwinkels te garanderen voor de huidige en toekomstige bewoners.

Hotelontwikkelingen (zowel traditionele als Airbnb-achtige) begeleiden en beperken in het licht van de bouw van nieuwe hotels in de nabijheid.

Economische activiteiten en transitie (kantoren en industrie)

De tertiaire functie behouden om de functionele diversiteit van de wijk te versterken/ontwikkelen

De productieve functie in de wijk behouden en nieuwe ruimtes ontwikkelen, met het oog op circulariteit – ambachtelijke activiteiten in lijn met de gemeentelijke doelstellingen voor de ontwikkeling van hoogwaardige handel.

MENSELIJKE OMGEVING

Geluid en trillingen

In een context van functionele diversiteit moet een evenwicht worden gevonden tussen de toeristische stad (en de bijbehorende activiteiten) en de levenskwaliteit van de omwonenden.

De akoestische comfortzone (Q-zone) realiseren.

Zorgen voor een rustige gevel (d.w.z. 20 dB(A) stiller dan de meest blootgestelde gevel) voor de woningen in de perimeter in het algemeen, en in het bijzonder voor de woningen langs de Schildknaapstraat/Arenberg en de Lombardstraat, waar het Lden-niveau aan de straatkant hoger is dan 65 dB(A), bijvoorbeeld door de keuze van de functies die in deze blokken worden inplantend of door de rationalisering/verwijdering van technische installaties in deze blokken, maar waarbij het wel mogelijk blijft om technische installaties te integreren die voldoen aan de energieprestatie-eisen (warmtepompen).

Bewustmaking van de geluidsnormen bij de vergunningverlening.

Kwaliteit van de openbare ruimtes voor verplaatsing en verblijf en activering van de openbare ruimte via de begane grond

Vermijd verdichting van de bebouwing op het Spanjeplein, die door het GBP wordt toegestaan in geval van opheffing van het BBP Putterij

De visuele kwaliteit en het gebruikscomfort van de openbare ruimte verbeteren: met name door de begroeiing langs de perimeter (pleinen en wegen) te vergroten, rekening houdend met de behoeften van de toeristenstromen, door de kwaliteit van de doodlopende steegjes en doodlopende steegjes die dit nodig hebben te verbeteren (en dus ook de binnenterreinen van de bouwblokken), door te werken aan de herinrichting van het Spanjeplein en de Agora (met name de toegangen voor gemotoriseerd verkeer en de Infante Isabellastraat) en de Square Putterij, door het openbare karakter van de groene ruimtes te waarborgen en ervoor te zorgen dat deze hun rol kunnen vervullen en optimaliseren, en door de materiaalkeuze te optimaliseren.

De mogelijkheden voor het gebruik van openbare ruimtes (Spanjeplein, Square Putterij) door diverse gebruikers verbeteren, met bijzondere aandacht voor de doelgroep (in geval van verdichting van de bewoners en diversificatie van de bewonersprofielen (gezinnen, jongeren…), ontwikkeling van voorzieningen/infrastructuur zoals speel- en sportterreinen, buurtgroen…).

Luchtkwaliteit

Bevordering van de begroeiing van de perimeter binnen en buiten de rijbaan. Bij openbare ruimtes rekening houden met de vorm van de ruimte (hoogte-breedteverhouding) en de behoeften met betrekking tot de toegang voor gemotoriseerde voertuigen en de daarmee samenhangende gevolgen (voorkomen dat verontreinigende stoffen worden ingesloten door smalle en slecht geventileerde rijbanen te beplanten).

Veiligheid

De omstandigheden (visueel, olfactorisch, akoestisch) in doodlopende steegjes en doodlopende steegjes verbeteren om ze gebruiksvriendelijker te maken, onder andere door de keuze van de materialen.

VERPLAATSINGEN

Implementatie van de MWS en mobiliteitsnetwerken

Bijdragen aan de uitvoering van het Good Move-plan door de voorschriften van het BBP af te stemmen op de doelstellingen van het Good Move-plan:

- Zorgen voor universele toegankelijkheid langs de belangrijkste voetgangersas (voornamelijk de Grasmarkt, het Agora plein en de Infante Isabellastraat)
- De Lombard-as opnieuw in evenwicht brengen ten gunste van fietsers en het openbaar vervoer
- De Infante Isabellastraat (en de Duquesnoystraat) opnieuw in evenwicht brengen ten gunste van voetgangers en fietsers

Een goede samenleving van de verschillende vervoerswijzen bevorderen

Voetgangers

Zorgen voor universele toegankelijkheid langs de belangrijkste voetgangersas (voornamelijk de Grasmarkt, het Agora plein en de Infante Isabellastraat).
De verplaatsingsomstandigheden en het comfort op het Sint-Jansplein verbeteren. De toegankelijkheid van het Spanjeplein verbeteren.

Fiets

Zorgen voor fietsvriendelijkheid en een goede co-existentie van fietsers en voetgangers in de Grasmarkt, op het Agora plein en in het onderste deel van de Infante Isabellastraat, of de geschiktheid van deze route voor fietsers in twijfel trekken, gezien de hoge voetgangersdichtheid. NB: om de continuïteit van de netwerken te waarborgen, vereist deze mogelijke wijziging een herziening van het GFR via de Baksteenkaai en de Brandhoutkaai tot aan de Schuitenkaai, dat wil zeggen buiten de perimeter.
De Lombard-as opnieuw in evenwicht brengen ten gunste van de fietsers.

Openbaar vervoer

De verdeling van de openbare ruimte tussen de verschillende vervoerswijzen in de Lombardstraat herzien, in overeenstemming met het Good Move-plan en het MWS; De toegang tot het Centraal Station vanaf het Agora plein door de bebouwing heen waarborgen, zoals opgelegd door het BBP Putterij, dat impliciet zal worden opgeheft.

Auto's

Zorgen voor een goede co-existentie tussen voetgangers en gemotoriseerde voertuigen in de Duquesnoystraat, gezien de toename van het verkeer in deze straat.

Vrachtwagens

De stedelijke distributie per vrachtwagen/vrachtfiets integreren (doorgeefhub).

Parkeren

Indien er een project wordt opgestart, aanbevelen om het aantal privé- en openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg te verminderen (bijv. de Schildknaap-parking), gezien de uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer en het grote aantal beschikbare parkeerplaatsen binnen een beperkte straal. Zorg voor een herinrichting van de toegangen tot de parkeergarage onder het Spanjeplein, zodat deze de kwaliteit van de openbare ruimte niet belemmert (voornamelijk toegang via het Agora plein en doorgang via de Infante Isabellastraat).

Intermodaliteit en mobiliteitsdiensten

De voorwaarden voor intermodaliteit verbeteren, met name door het delen van de openbare ruimte en de verbinding tussen het Centraal Station en het stadscentrum.
Vermijden dat de openbare ruimte wordt verstopt door het aanbod van gedeelde mobiliteit via freefloating, met name op voetpaden en gedeelde ruimtes.

MILIEU EN KLIMAAT

Microklimaat

Het binnenterrein van het bouwblok verdunnen om de zoninstraling en ventilatie te optimaliseren

Het hitte-eilandeffect verminderen door

- het maximaliseren van de ontwaterdheid, de vergroening van de openbare ruimte en het gebruik van het element 'water', onder andere op het Sint-Jansplein, de Agora en het Spanjeplein, maar ook in de openbare weg om de 'koele' ruimtes beter met elkaar te verbinden;
- het gebruik van materialen met een hoge albedo bevorderen (wegen en gebouwen);
- door vegetatie te ontwikkelen die aansluit bij de bebouwing en de bodem

Bodem

De doorlatendheid en de kwaliteit van de bodem verbeteren en beplanting in de volle grond aanleggen op de percelen en in de openbare ruimte: gezien de bebouwingsdichtheid binnen de blokken lijkt het essentieel om de openbare ruimte te ontdoen van verharding; de herinrichting ervan (Putterij, Agora, Sint-Jan en Cox) biedt kansen om een bodem van hoge kwaliteit in de volle grond te ontwikkelen. De integratie van het archeologisch erfgoed maakt integraal deel uit van deze uitdaging, evenals de overmatige drukte in de openbare ruimte, onder meer door toeristen, met de risico's die dit met zich meebrengt op het vlak van bodemverdichting.

Ervoor zorgen dat de vrije delen in de ondergrond worden begroeid (Spanjeplein).

Ecologisch netwerk en milieunetwerken

De bestaande begroeide zones behouden en hun potentieel voor het herbergen van biodiversiteit verbeteren (o.a. Square Putterij).

De verbinding tussen de begroeide ruimtes binnen de perimeter en de omgeving versterken, zowel op de openbare weg (met bomen beplante verbindingen) als daarbuiten (op gebouwen), onder andere langs de oost-westassen (waarbij het Spanjeplein een scharnierrol speelt).

Nieuwe groene ruimtes ontwikkelen om het lokale groene en ecologische netwerk te versterken, door het gebruik van de openbare ruimte (Spanjeplein, Agora en Sint-Jansplein) en de binnenruimtes van bouwblokken en daken hiervoor te optimaliseren.

Water

Het waterbeheer in de openbare ruimte herzien en er een troef van maken: de bodemafdichting verminderen, het beheer van regenwater ter plaatse en in de open lucht versterken, gebruikmaken van regenwater (onderhoud, fonteinen...).

Het waterbeheer op perceelniveau herzien: opslag, vertraging en hergebruik voor zowel privé- als collectieve/openbare doeleinden.

Een gescheiden rioleringsnetwerk ontwikkelen in de openbare ruimte en binnen gebouwen.

Energie

Bijdragen aan de uitvoering van de strategie om de milieu-impact van de bestaande bebouwing in RBC tegen 2030-2050 te verminderen:

- de renovatie van bestaande gebouwen (en hun installaties) stimuleren met inachtneming van de huidige energienormen, waarbij rekening wordt gehouden met geklasseerd/beschermd erfgoed, en zo het energieverbruik verminderen
- het stedelijk hitte-eiland bestrijden (zie het onderdeel microklimaat) om de behoefte aan koeling te beperken en het daarmee samenhangende energieverbruik te vermijden (bijv. renovaties die open ruimte vrijmaken op het binnenterrein van het bouwblok)
- Gezien de beperkte oppervlakte van elk perceel, collectieve initiatieven op blokniveau stimuleren om gebruik te maken van dakoppervlakken die geschikt zijn voor zonnepanelen (collectieve micro-opwekking).

.

CIRCULAIRHEID

Circulariteit

Het behoud en de renovatie van bestaande gebouwen zoveel mogelijk bevorderen, met respect voor de kenmerken van de oude bebouwing.

In geval van sloop voorafgaande inventarisaties bevorderen om te profiteren van hergebruik ter plaatse en de milieu-impact van sloopwerkzaamheden te beperken.

Het ontwerpen en bouwen van aanpasbare, demonteerbare en herbruikbare gebouwen zoveel mogelijk aanmoedigen door de principes van circulair bouwen toe te passen op de volgende drie niveaus: dat van het gebouw (ruimtelijke en technische aanpasbaarheid), dat van de bouwsystemen en -producten (omkeerbaarheid) en dat van de materialen (met een lage milieu-impact, hergebruik, enz.)

Het zoveel mogelijk stimuleren van het in aanmerking nemen van alle levenscyclusimpacten (milieu- en financiële) van de gebruikte materialen bij bouw- en renovatieactiviteiten (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, einde levensduur, enz.)

Het hergebruik van regenwater en grijs water vergroten

Bevordering van energie-uitwisseling tussen de verschillende functies.

Modulariteit van de ruimtes

De functionele omkeerbaarheid van bebouwde en onbebouwde ruimtes bevorderen, met respect voor het erfgoed en het historische stedelijke weefsel, en zonder afbreuk te doen aan de kwaliteiten van de oude bebouwing.

Wat open ruimte betreft, een goed evenwicht vinden tussen enerzijds een benadering van ruimtelijke modulariteit die ertoe aanzet deze ruimtes niet te vol te bouwen, zodat ze een verscheidenheid aan functies van variabele omvang kunnen huisvesten, en anderzijds een inrichting die het karakter en het lokale gebruik ervan ondersteunt (met name voor de bewoners).

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN HET BIJZONDERE BESTEMMINGSPLAN
„GROTE MARKT EN OMGEVING”

HOOFDSTUK III

In kaart brengen van de milieueffecten

HOOFDSTUK I – PRESENTATIE VAN HET ONTWERP-PLAN

Paragraaf 0. Algemene methodologie

Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan

Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN

Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie

Secties 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN

Paragraaf 1. Methodologie

Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode

Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten

A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN

B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN

C/ ONTWERP VAN HET BBP

Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN

Paragraaf 1. Presentatie van de gekozen oplossingen

Paragraaf 2. Aanbevelingen

Paragraaf 3. Volgmaatregelen

HOOFDSTUK III

Aanduiding van de milieueffecten

Hoofdstuk 1. Methodologie

METHODE

De in de vorige fase naar voren gebrachte uitdagingen hebben geleid tot de uitwerking van verschillende ruimtelijk-programmatische alternatieven.

Tijdens deze fase was de uitwisseling tussen het bureau dat verantwoordelijk is voor het MER en het bureau dat verantwoordelijk is voor het BBP in de eerste plaats gericht op programmatische alternatieven en vervolgens op ruimtelijke alternatieven waarmee het vastgestelde programma kon worden geïmplementeerd.

Gedurende het gehele proces van de totstandkoming van het BBP vond er een iteratief proces plaats tussen de uitwerking van het BBP en die van het MER, enerzijds om de keuzes uit de elementen van de alternatieven te sturen (in het licht van de verschillende criteria), anderzijds om varianten of opties te formuleren die moeten worden onderzocht om de voorgestelde alternatieven te verbeteren, en ten slotte om aanbevelingen te doen om de impact van bepaalde voorgestelde of gekozen opties te beperken.

Voor elk onderzocht alternatief wordt de algemene effectbeoordeling uitgevoerd aan de hand van de criteria van het beoordelingsschema en volgens de volgende dimensies:

- Relevantie ten opzichte van de gewestelijke en gemeentelijke uitdagingen en doelstellingen;
- Effect: positief, neutraal of negatief;
- Reikwijdte: algemeen, indien het de gehele bevolking of het gehele projectgebied betreft, of beperkt, indien het slechts een deel daarvan betreft (bijv. een openbare ruimte, een groep gebouwen, een deel van de bevolking…)
- Duur: permanent of tijdelijk, omkeerbaar of onomkeerbaar.

Bovendien ondersteunt een analyse van de interacties tussen de criteria de overwegingen en aanbevelingen.

Het in kaart brengen van de (positieve en negatieve) effecten en de aanbevelingen die in deze fase worden geformuleerd, zullen het bureau dat belast is met de uitwerking van het BBP in staat stellen een nieuw scenario op te stellen, waarbij de negatieve effecten tot een minimum worden beperkt en de positieve effecten worden gemaximaliseerd.

De aanzienlijke omvang van de perimeter en de complexiteit ervan in verband met de dichtheid, met name in de weinig bekende binnengebieden van blokken, hebben het team dat verantwoordelijk is voor de opstelling van het BBP ertoe aangezet om volgens een tweeledige methodologie te werk te gaan: enerzijds door algemene alternatieven te ontwikkelen waarin principes voor **de gehele perimeter** worden uiteengezet, en anderzijds door deze alternatieven toe te passen op sites die als **„sleutellocaties”** zijn aangemerkt.

De sleutellocaties worden gedefinieerd als „locaties die in verandering zijn of potentieel kunnen veranderen, met een impact op ten minste het niveau van het blok, en waarvan de ontwikkelingen niet voldoende kunnen worden gekaderd door voorschriften die voor de gehele perimeter gelden”. De sleutellocaties en hun eigenaars zijn[3] :

- Parking Schildknaap (Stad Brussel), Schildknaapstraat 11
- Politiebureau (politiezone Brussel-Elsene), Kolenmarkt 30
- Eikenstraat (Stad Brussel), nr. 8
- Galerij Bortier (Stad Brussel), Magdalenasteenweg 55
- CBC-gebouwen (particulier), Zuidstraat 8-10 en Grote Markt 6
- Centrumgalerij (particulier), Kleerkoperstraat 15 en Greepstraat 26

[3] Let wel dat in het ontwerp van het BBP de „sleutellocaties” „transformatiesites” worden genoemd en dat hun benamingen soms zullen verschillen.

- Galerij Agora (particulier), Heuvelstraat 14, Sporenstraat 7-25
- Hôtel Arlequin (particulier), Greepstraat 17-19
- Kiekenmarkt (particulier), nr. 32
- Spanjeplein (open ruimte, uitsluitend behandeld in de ruimtelijke inrichtingsfase)
- Square Jean Cox (open ruimte, uitsluitend behandeld in de ruimtelijke inrichtingsfase)
- Sint-Jansplein (open ruimte, komt alleen aan bod in de ruimtelijke inrichtingsfase)

HOOFDSTUK III

In kaart brengen van de milieueffecten

Paragraaf 2. Presentatie van de alternatieven

brat

REDELIJKE ALTERNATIEVEN

In dit hoofdstuk gaan we eerst in op de **alternatieven voor de locatie** en **de perimeter.** Deze zijn bedoeld om uit te leggen waarom de gekozen locatie en de perimeter relevant zijn. De benadrukte elementen zijn gebaseerd op een analyse waarin rekening wordt gehouden met de specifieke uitdagingen van het programma en de wijk, en met de belangrijkste doelstellingen van de opstelling van het BBP:

- Het herstellen van een gemengd winkelaanbod ten behoeve van alle gebruikers van het gebied;
- De bescherming en kwaliteit van de woningen in het stadscentrum versterken;
- Stedelijke ontwikkelingen binnen de perimeter van het BBP in goede banen leiden;
- Het potentieel voor bestemmingsplannen op het blok van het politiebureau ontsluiten;
- De bebouwingsdichtheid op het binnenterrein van de bouwblok verminderen;
- Het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aanpakken;
- Het BBP Putterij integreren en aanpassen;
- Het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt beschermen;
- Voldoen aan de doelstellingen van het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP);
- Het beheer van de netheid in de Unesco-zone verbeteren.

Vervolgens zullen we een beknopt overzicht geven van de alternatieven met betrekking tot het BBP zelf, namelijk:

- **het trendalternatief**, dat betrekking heeft op de referentiesituatie, d.w.z. zonder BBP;
- 3 **programmeringsalternatieven**;
- en 2 **ruimtelijke alternatieven**;

Deze alternatieven hadden betrekking op de gehele perimeter, maar ook meer specifiek op de geïdentificeerde sleutellocaties. Ze worden gedetailleerder beschreven in paragraaf 3, betreffende de effecten.

ALTERNATIEF VOOR DE LOCATIE

Het besluit van 29 november 2018 tot vaststelling van de structuur van de milieueffectrapportages met betrekking tot de opstelling, de wijziging of de opheffing van de plannen en verordeningen bedoeld in de titels II en III van de BWRO, bepaalt in bijlage 1 betreffende de structuur van het MER dat de uitgewerkte alternatieven redelijk moeten zijn, rekening houdend met de strategische doelstellingen die aan het ontwerpplan ten grondslag liggen, en dat ze onder de materiële en territoriale bevoegdheid moeten vallen van de autoriteit die het initiatief voor het project heeft genomen.

In het geval van het BBP Unesco is de autoriteit die het initiatief tot het plan heeft genomen de Stad Brussel. Bijgevolg kunnen de geografische alternatieven alleen op haar grondgebied worden overwogen.

De nagestreefde strategische doelstellingen houden grotendeels verband met het uitzonderlijke karakter van de perimeter rond de Grote Markt, dat erkend is als Unesco-werelderfgoed, of het nu gaat om de bescherming van het erfgoed, het herstellen van een gemengd winkelaanbod, het versterken van de bescherming en de kwaliteit van de huisvesting, het ontlasten van de binnenplaatsen van de blokken, het aanpakken van het tekort aan openbare groene ruimten, enz. Het initiatief tot wijziging van het plan werd dan ook grotendeels ingegeven door de aanwezigheid van dit erfgoed en de daarmee gepaard gaande toeristische context. Bijgevolg kunnen geografische alternatieven alleen binnen de perimeter worden overwogen.

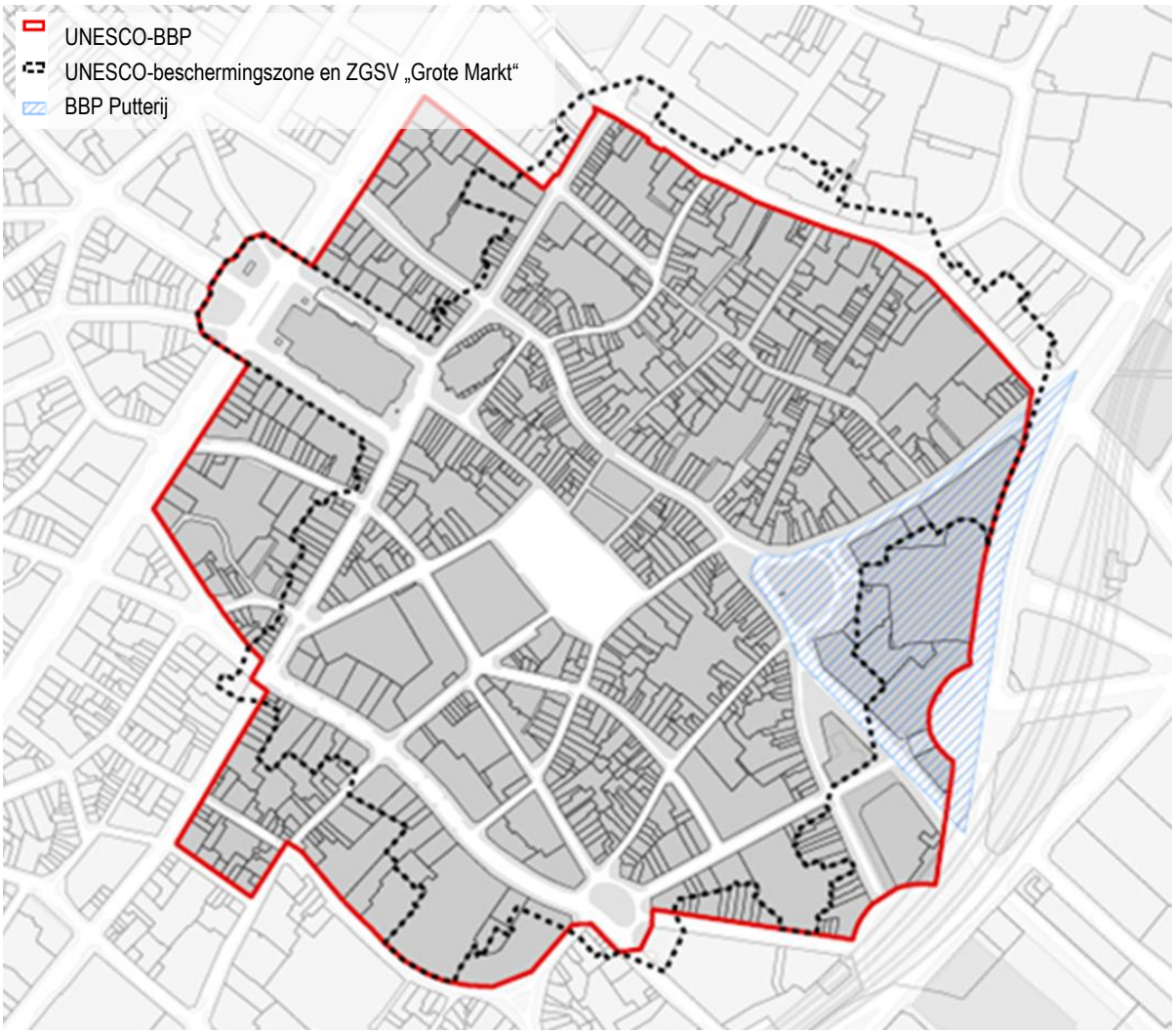
In dit deel kan redelijkerwijs geen enkel reëel alternatief voor de locatie worden overwogen.

ALTERNATIEF VOOR DE AFBAKENING

Het onderzochte gebied ligt in het hart van de Vijfhoek en omvat de Grote Markt en de omliggende blokken. Bij de uitwerking van het BBP werd vanaf het begin gemikt op de Unesco-zone. Daarom diende de Unesco-beschermingszone als basis voor de afbakening van het gebied.

Er konden alleen subtiele aanpassingen aan de perimeter worden overwogen, waardoor bredere overwegingen buiten beschouwing bleven.

De perimeter is zeer fijn ingedeeld en sluit vaak aan op de percelen. In het kader van de uitwerking van het BBP werd een vereenvoudigde variant van de perimeter voorgesteld en goedgekeurd. Naast de eenvoudigere afbakening houdt deze variant rekening met hele blokken, wat beter aansluit bij een planningsinstrument zoals het BBP. Het leek ook zinvol om het park van de Putterij en de perimeter van het BBP (waarvan de opheffing overigens wordt overwogen) hierin op te nemen.



Perimeter van het BBP versus UNESCO-perimeter (Bron: ERU)

TRENDALTERNATIEF

Het trendalternatief komt overeen met situatie 0 van de diagnose. Enkele punten worden hier samengevat, maar de lezer vindt meer details bij elk van de criteria, zowel in het eerder behandelde hoofdstuk over de diagnose als in de programmatische en ruimtelijke delen die in paragraaf 3 van dit hoofdstuk worden behandeld.

Het trendalternatief is de situatie zoals die zich vanzelf ontwikkelt, dat wil zeggen zonder de uitwerking van het UNESCO-BBP. De beoordeling van de verschillende criteria heeft betrekking op de projecten die deze criteria in de komende jaren kunnen beïnvloeden, evenals op de gewestelijke en gemeentelijke richtlijnen en strategieën voor de wijk (GPDO en GemPDO, Good Move-plan, Klimaatplan, GPCE, BWLKE, PGE…).

Bovendien zullen de huidige trends die niet door projecten, plannen of programma's worden ingeperkt, zich voortzetten; dit geldt met name voor de ontwikkeling van toeristische functies, de uitbreiding van toeristische logies ten koste van woningen, en de ontwikkeling van toeristische handelszaken ten koste van buurtwinkels.

Ook de huidige status quo, die niet wezenlijk wordt beïnvloed door projecten, plannen of programma's, zal blijven voortduren. Het gaat met name om de hoge bebouwingsdichtheid in de binnenplaatsen van blokken en de daarmee samenhangende nadelen (wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving, de bewoonbaarheid en hitte-eilanden), maar ook om het gebrek aan voor het publiek toegankelijke groene ruimten (de huidige trend wijst niet op een toename van de begroeiing, noch op het Spanjeplein, noch in de binnenplaatsen van blokken).

ALTERNATIEVEN VOOR DE PROGRAMMERING

De programmeringsalternatieven worden nader toegelicht in hoofdstuk 3 over de gevolgen, ondersteund door cijfers en schema's. Het doel is hier een overzicht te geven van de methode waarmee deze alternatieven zijn uitgewerkt en de belangrijkste uitgangspunten van elk alternatief samen te vatten.

Op basis van de eerder opgestelde diagnose is een verkenning gestart naar drie programmatische alternatieven, die elk de nadruk leggen op bepaalde stedelijke functies: een alternatief dat de nadruk legt op **huisvesting,** een ander op de **herwaardering van het toerisme**, en een derde op **milieuaspecten en functiemix**. De beoogde strategieën voor de drie alternatieven worden hieronder samengevat.

De keuze voor deze drie scenario's maakt het mogelijk om drie zeer verschillende programmatische dynamieken en hun gevolgen met elkaar te vergelijken, waarbij hypothesen worden getoetst voor de valorisatie van stedelijke functies die vaak met elkaar concurreren of zelfs in conflict zijn.

Alle alternatieven zijn erop gericht het **erfgoed** te beschermen en te valoriseren – dat soms te lijden heeft onder renovaties (gevelbekleding, renovatiefouten, platte daken…) – door richtlijnen vast te stellen voor toekomstige renovaties en nieuwbouw. Deze richtlijnen zijn ook bedoeld om de samenhang van het stadslandschap (kleuren, materialen, rooilijnen…) te verbeteren, die soms ontbreekt. De uitbreiding van balkons en terrassen en de opwaardering van daken maken eveneens deel uit van de doelstellingen. De opwaardering van bestaande en oude steegjes zal ook bijdragen aan dit proces en zal zorgen voor meer openheid binnen de blokken, evenals de ontdichting van de binnenruimtes van de blokken (met name via de verplichting om de overkapping van de oude koeren tussen de voor- en achterhuizen te slopen).

Wat de niet-beschermde gebouwen betreft, gaat het erom de vergunningen voor sloop en herbouw zorgvuldig af te stemmen om de architectonische samenhang van de wijk te waarborgen. Er is een kaart met erfgoedwaarde opgesteld, waarop vier categorieën gebouwen worden onderscheiden. De

alternatieven bieden drie varianten van vergunningen voor sloop en herbouw en voor renovatie, afhankelijk van deze categorieën.

Bij de uitwerking van de programmatische alternatieven zijn voor elk alternatief verschillende analyseniveaus doorlopen:

- de analyse van de bestemmingen van het GBP per blok, waarbij op bepaalde plaatsen verduidelijkingen of afwijkingen worden voorgesteld, en de omschrijving van gevoelige functies die niet in het GBP zijn vastgelegd: souvenirwinkels, cafés en restaurants, Airbnb-accommodaties, parkeerplaatsen, maar ook de logistieke hub;
- de omschrijving van de binnenruimtes van de blokken, zowel wat betreft de verharding als wat betreft afwijkingen van de bouwhoogte;
- de omschrijving van de open ruimtes: Spanjeplein, Agora plein, Square Putterij, Square Jo Cox, Sint-Jansplein;
- de doelstellingen van elk van de alternatieven komen met name tot uiting in de voorgestelde programma's voor elk van de geïdentificeerde sleutellocaties: de parkeergarage van de Schildknaap, het politiebureau, de Eikstraat nr. 8, het Spanjeplein, de CBC-locatie, de Centrumgalerij en de Galerij Agora.

Hieronder worden de hoofdlijnen van de beoogde strategieën in elk van de drie programmatische alternatieven weergegeven:

ALTERNATIEF NR. 1: EEN WOONWIJK MET HOGE BEWOONBAARHEID

De woningbouw wordt bedreigd door de toeristische functie van het stadscentrum en door het gebrek aan bewoonbaarheid (overlast, hoge bebouwingsdichtheid, gebrek aan wijkvoorzieningen), waardoor de wijk weinig aantrekkelijk is.

Dit alternatief heeft tot doel de woningbouw beter te beschermen (dan het GBP doet) en de toeristische aantrekkingskracht, evenals de daarmee gepaard gaande specialisatie van de wijk, te beperken, teneinde de huidige trends in te dammen: het fenomeen van de „stad die nooit slaapt" en de „musealisering", de ontwikkeling van op toerisme gerichte winkels (waaronder goedkope winkels), en de ontwikkeling van toeristische logies die woningen verdringen.

Dit alternatief heeft tot doel het woningaanbod, met name de openbare woning, uit te breiden en een aangename woonwijk te ontwikkelen. Ook de bewoonbaarheid wordt verbeterd: kleine groene en onbebouwde ruimtes, het wegwerken van verschillen in bouwhoogte, het aanplanten van hoogstammige bomen, ontlasting van de bebouwing ten gunste van volle grond… Het streven naar kwaliteitsvolle woningen gaat hand in hand met de ontwikkeling van lokale voorzieningen en buurtwinkels, in lijn met het concept van de 'buurtstad' of 'Stad van 10min''.

Een andere ambitie is het in goede banen leiden van de toeristische functies. In dit kader wordt een bestemmingsplan voorgesteld om enerzijds hotels en anderzijds toeristische logies in specifieke zones te concentreren. Ook worden zones aangewezen die geschikt zijn voor wonen. Er worden strenge beperkingen opgelegd aan winkels die niet tot de buurtwinkels behoren en toeristische handelszaken zijn (souvenirwinkels, gespecialiseerde winkels, …). Ook het aantal ReCa's wordt beperkt.

Het alternatief biedt ruimte voor ingrijpende wijzigingen, op voorwaarde dat er inplanting van woningen plaatsvindt.

ALTERNATIEF NR. 2: HET TOERISME HERDEFINIËREN EN HET HANDELSVERKEER

Toerisme en handel zijn twee dominante functies in dit toeristische centrum met internationale uitstraling: hotels, Airbnb, bestemmingsgerichte handel.

Dit alternatief benadrukt de toeristische dynamiek van de wijk en maakt, gezien de huidige vraag, de creatie van nieuwe toeristische accommodaties mogelijk, en daarmee de ontwikkeling van de hotelsector en meer in het algemeen van de horeca, evenals van de handel en hoogwaardige

ambachtelijke activiteiten gericht op toerisme, met inbegrip van souvenirwinkels. Dit alternatief maakt het dus mogelijk om de basisdrempels van het GBP te verhogen wat betreft het aantal hotelkamers en de commerciële oppervlakten. Het alternatief voorziet in de oprichting van nieuwe winkels en verrassende winkelroutes op bepaalde sleutellocaties.

Het alternatief is gericht op de opwaardering van de stad op het gebied van evenementen en landschap: openbare ruimtes worden voorzien van kiosken en terrassen, steegjes worden opengesteld voor het publiek en op bepaalde sleutel locaties worden dakterrassen ontwikkeld die nieuwe uitzichten op de stad bieden.

Sloop- en herbouwprojecten, herverkavelingen en de opsplitsing van onroerend goed worden in grotere mate toegestaan.

ALTERNATIEF NR. 3: EEN GROENER, MEER GEMENGD EN MINDER DICHTBEBOUWDE WIJK

Dit scenario stelt het milieu centraal in zijn strategie: aanpassing aan toekomstige milieu-

en toekomstige klimaatuitdagingen, vermindering van de CO_2-voetafdruk van de wijk, versterking van de ecologische functie.

Dit alternatief legt de nadruk op de begroeiing en de waterdoorlatendheid van onbebouwde ruimtes (hoogstammige bomen in de openbare ruimte, aanplant in de volle grond waar mogelijk, stedelijke parken op belangrijke sites, …) in het verminderen van de bebouwingsdichtheid binnen de blokken, als reactie op het grote tekort aan groene ruimtes en begroeiing in de perimeter en op de hoge mate van verharding die samenhangt met de hoge bebouwingsdichtheid binnen de blokken, waardoor de wijk gevoelig is voor het stedelijk hitte-eilandeffect.

Gebouwen die buiten de bouwvoorschriften vallen, staan met name in de schijnwerpers met het oog op ontdichting, evenals bijgebouwen zonder erfgoedwaarde.

Sloop is alleen toegestaan in het kader van ontdichtingsmaatregelen: sloop met heropbouw is dus niet toegestaan.

Een koolstofarme economie wordt gestimuleerd (oprichting van een logistieke hub, stimulering van m

Ten slotte is het alternatief erop gericht de gemengdheid van de wijk te behouden of zelfs te versterken door de nadruk te leggen op een evenwicht tussen de functies en door expansieve functies zoals horeca, souvenirwinkels en grote kantoren aan banden te leggen.

ALTERNATIEVEN VOOR RUIMTELIJKE INVULLING

Tijdens de ruimtelijke inrichtingsfase heeft het bureau dat verantwoordelijk is voor de uitwerking van het BBP elementen uit de programmeringsfase overgenomen om een voorkeursscenario op te stellen. Dit scenario legt aspecten van de verschillende bestemmingen en de prioritering daarvan vast. Het diende als basis voor de uitwerking van de alternatieven voor de ruimtelijke inrichting.

De belangrijkste principes voor de ruimtelijke indeling, die beide alternatieven gemeen hebben, zowel in het algemeen als voor de belangrijkste sites, zijn:

- respect voor het historisch erfgoed: continuïteit van de bouwhoogtes, uitlijning van de straten…
- bewoonbaarheid van de binnenplaatsen: hiërarchie tussen de belangrijkste gebouwen aan de straatkant en de lagere gebouwen aan de binnenzijde van de blokken, respect voor de zichtlijnen naar de tegenoverliggende gebouwen en de vergezichten, het creëren van open ruimtes – bij voorkeur met groen

In een context waarin de huidige dichtheid als te hoog wordt beschouwd, evenals de intensiteit in termen van levendigheid, streven de twee hieronder voorgestelde alternatieven beide naar een lagere dichtheid en intensiteit, maar onderscheiden ze zich wat betreft het niveau van dichtheid en intensiteit: het eerste alternatief streeft naar een gemiddelde dichtheid en intensiteit, terwijl het tweede alternatief streeft naar een lage dichtheid en meer rust.

De ruimtelijke indeling wordt benaderd vanuit twee invalshoeken:

- De ruimtelijke indeling van de functies die van belang zijn voor de perimeter: hotels, cafés en restaurants, souvenirwinkels;
- De ruimtelijke inrichting van de sleutelsites: het gaat erom toepassingen van een programma te toetsen aan de hand van principes van bewoonbaarheid en ontvolking. De programmering varieert echter binnen de sleutelsites, gezien de specifieke kenmerken van de ruimtelijke alternatieven.

De kwestie van de functies met grote belangen wordt globaal op de perimeter behandeld, terwijl de kwestie van de intensiteit en de dichtheid op het niveau van de sleutellocaties wordt behandeld.

ALTERNATIEF A: GEMIDDELDE DICHTHEID, INTENSITEIT, SPREIDING, OPENHEID

Dit alternatief streeft naar **minder controle op toeristische functies,** ook wel 'functies met bijzondere aandacht' genoemd (souvenirwinkels, hotels, ReCa). De toeristische activiteiten kunnen **zich meer** over het gebied **verspreiden**, met name **via bepaalde blokken** die beter toegankelijk worden, onder meer door het netwerk van steegjes te versterken en pleintjes binnen de blokken aan te leggen.

Op de sleutellocaties wordt een **grotere dichtheid en intensiteit** (dan in alternatief B) voorzien. Op sommige sleutellocaties komen voor het publiek toegankelijke groene ruimtes.

Meer specifiek wordt in dit alternatief de aanwezigheid van een **hotel op de CBC-site** getest, met verschillende varianten wat betreft het aantal kamers.

ALTERNATIEF B: LAGE DICHTHEID, RUST, CONCENTRATIE, AFSLUITING

Dit alternatief is gericht op het **beheersen en concentreren van toeristische functies** in bepaalde delen van het gebied, met als doel **rustige zones** te **beschermen.**

Daardoor zijn de blokken en steegjes meer afgesloten en worden ze voor privédoeleinden gebruikt.

Op de belangrijkste locaties is de dichtheid lager en is het gebruik minder intensief. Het alternatief voorziet daar in een dichter groen netwerk en omvat een **groot park** tussen de Square Putterij, het Agora plein en het Spanjeplein.

HOOFDSTUK III

In kaart brengen van de milieueffecten

Paragraaf 3. Effectbeoordeling

HOOFDSTUK III

In kaart brengen van de milieueffecten

Paragraaf 3.

EFFECTBEOORDELING

A/ PROGRAMMA-ALTERNATIEVEN

HOOFDSTUK I – PRESENTATIE VAN HET ONTWERP-PLAN
Paragraaf 0. Algemene methodologie
Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN
Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
Secties 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN
Paragraaf 1. Methodologie
Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN
B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
C/ ONTWERP VAN HET BBP
Hoofdstuk 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV – CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN
Paragraaf 1. Presentatie van de gekozen oplossingen
Paragraaf 2. Aanbevelingen
Paragraaf 3. Volgmaatregelen

METHODOLOGISCHE OPMERKING

Het bureau dat belast is met de uitwerking van het BBP heeft een reeks documenten verstrekt om de gekozen opties in de verschillende alternatieven toe te lichten en nader uit te werken:

- Een tekst waarin de algemene richtlijnen van elk alternatief worden beschreven, met uitleg over de belangrijkste keuzes en de algemene filosofie daarachter;

  Dit scenario is dat van de bewoonde stad en de nabijheidsstad en heeft als doel het woningaanbod te vergroten (met name het publieke/sociale woningaanbod) en de wijkvoorzieningen uit te breiden, met bijzondere aandacht voor de leefbaarheid (het terugbrengen van kleine groen- en onbebouwde ruimtes, het wegwerken van schaalbreuken).
  De toename van het aantal inwoners zal een impact hebben op de handelsdynamiek en tegelijk de functionele mix versterken.

  Belangrijkste doelstellingen
  Bevorderen van wonen, in het bijzonder publieke/sociale huisvesting.
  Beheersen van functies die hinderlijk zijn voor wonen (toeristische logies, toeristische handel).
  Ontwikkeling van lokale voorzieningen (de 10-minutenstad) en verbetering van de leefbaarheid van de wijk.

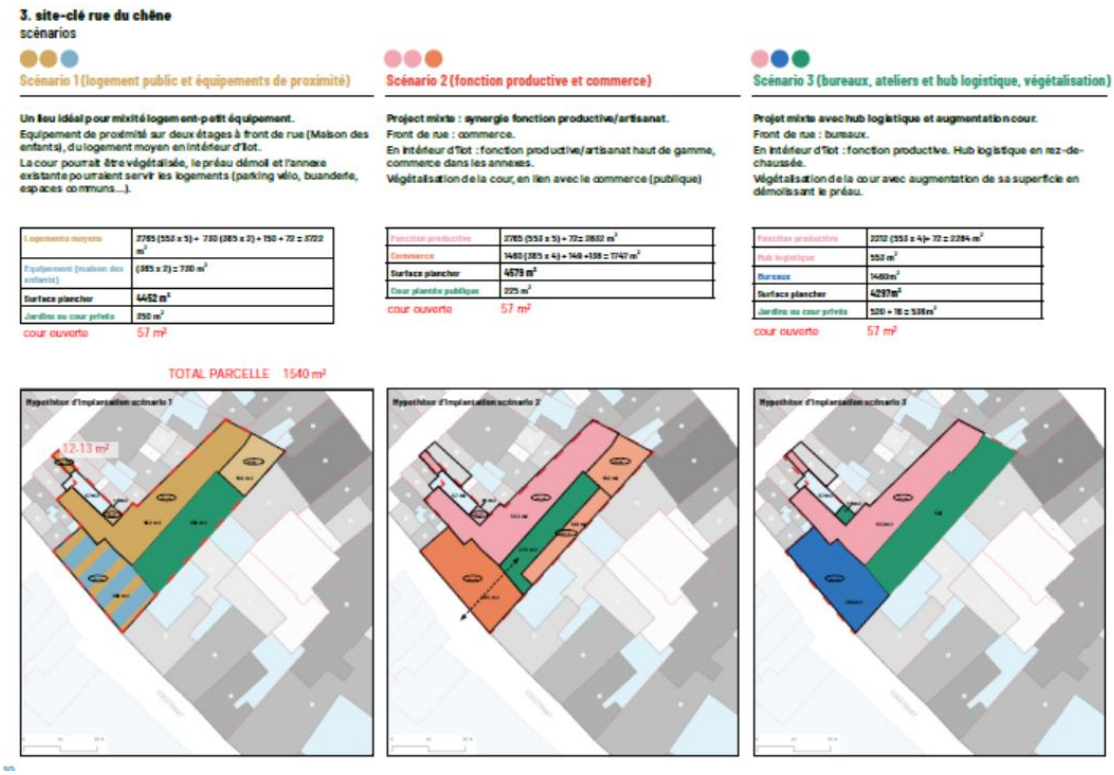
  Algemene tekst voor alternatief 1 (ERU, 2023)

- Een tabel met de voorgestelde voorschriften inzake bestemmingen, per blok en per bestemming, voor elk van de alternatieven (maximaal toegestane m² per functie, afhankelijk van de zones);

	BOUWBLOK 6.1	BOUWBLOK 6.2	BOUWBLOK 7	BOUWBLOK 8	BOUWBLOK 9
GBP : bestaande zone			kerk		
GBP : LHK	alle straten	alle straten	/	alle straten	Grasmarkt
Bestemming	BBP	BBP	BBP	BBP	BBP
Productieve activiteiten					
Handel	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2	Max. 1.000m2
Gespecialiseerde handel	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Groothandel	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten	Niet toegelaten
Souvenirwinkels (aantal)	Verboden	Verboden	Verboden	Verboden, behalve Boterstraat en Vlees- en Broodstraat	Verboden

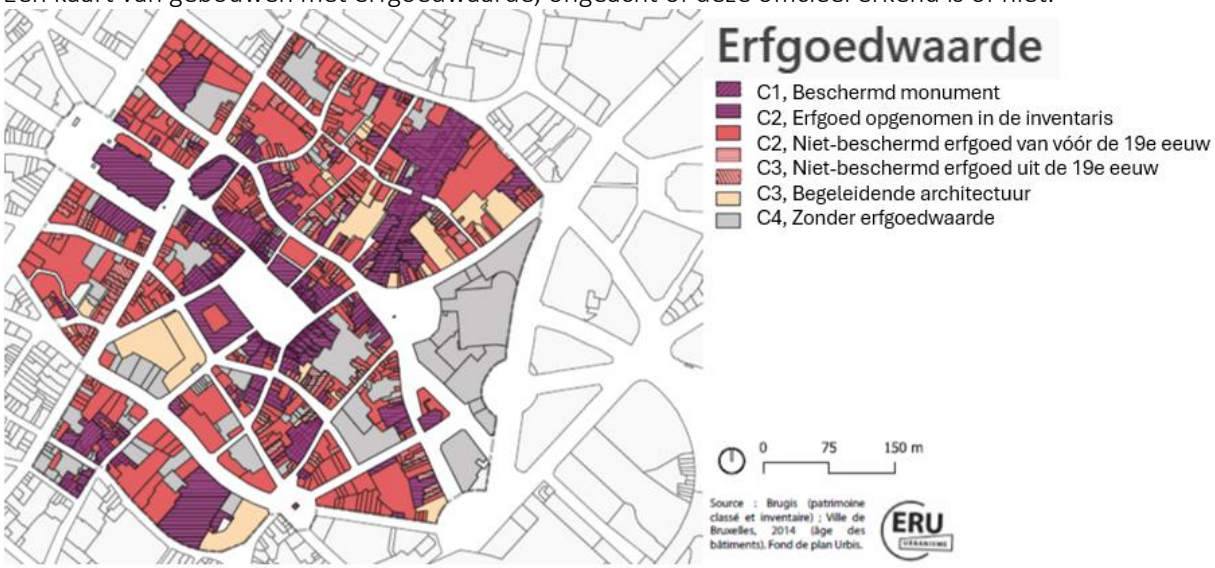
Uittreksel uit de tabel met voorstellen per blok voor alternatief 1 (ERU, 2023)

- Schema's en tabellen met betrekking tot de keuzes die zijn gemaakt voor de sleutelsites (in het kader van het project: vloeroppervlakten, oppervlakten per functie, ligging van de functies op de site…);



Schema's en tabellen voor de sleutelsite „Eikstraat" (ERU, 2023)

- Een kaart van gebouwen met erfgoedwaarde, ongeacht of deze officieel erkend is of niet.



Kaart met de erfgoedwaarde van de gebouwen (ERU, 2023)

Ook andere documenten dienden als basis voor de verwerking van deze informatie met het oog op een MER-analyse van de programmatische alternatieven:

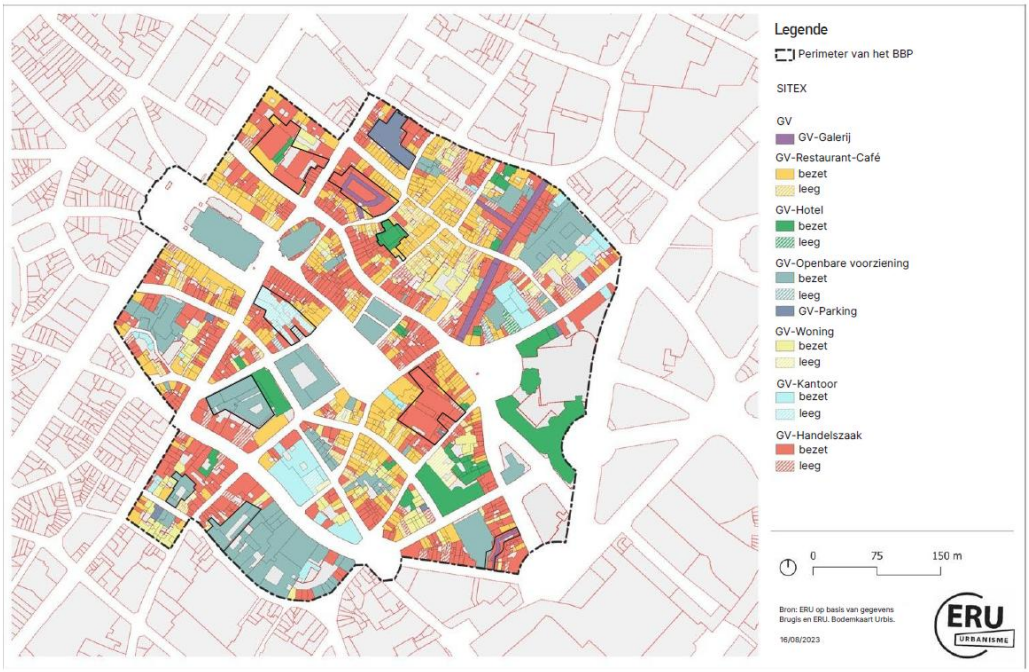
- De kaart en de voorschriften van het GBP met betrekking tot de bestemmingen (maximaal toegestane m² per functie per zone);



	Woongebied	
	GBP	wijziging via BBP
Wonen		
sociale woningen (%)		
private woningen (%)		
Voorzieningen	250 m² per gebouw (+ productieve activiteiten)	
Type voorziening	1000 m² voorzieningen voor onderwijs, cultuur, sport, sociale diensten en gezondheidszorg	
Productieve activiteiten	250 m² per gebouw (+ voorzieningen). 500 m² onder voorwaarden.	1500 m² vloeroppervlakte per gebouw. Verdeling van de voorziene oppervlakten binnen het bouwblok tussen woongebieden en gemengde gebieden.
Handel	GV + 1 verdieping onder voorwaarden. 150 m² per project en per gebouw. 300 m² onder voorwaarden.	

Kaart van het GBP en voorbeeld van voorschriften per functie voor de woonzone

- Een inventarisatie van de bestaande toestand, per functie en per verdieping, uitgevoerd in het kader van de diagnose voor de opstelling van het BBP[4] , in de vorm van een cartografische database op basis van de Urbis-gebouwen.



Overzicht van de bestaande toestand per verdieping en per functie (ERU, 2023)

[4] Er zijn enkele correcties aangebracht in deze database (bijv.: 'vergeten' verdiepingen aangevuld, wijzigingen in kantoren/Voorziening om aan te sluiten bij de begrippenlijst van het PRAS…), op basis van bevindingen tijdens de gegevensverwerking, op ad-hocbasis en niet-uitputtend

Op basis van al deze documenten was een eerste stap het vertalen van de intenties voor elk alternatief naar cijfers, waardoor een „klassieke“ programmatische analyse mogelijk werd. Hiervoor heeft het BRAT verschillende stappen gevolgd:

- De eerste stap bestond erin de blokken en bestemmingen te identificeren waarvoor de alternatieven de mogelijkheid bieden om de oppervlakten voor bepaalde bestemmingen te vergroten ten opzichte van het GBP (vergelijking van de rechtstoestands, zie de stedenbouwkundige instrumenttypologie van het BBP). Op basis hiervan en door dit te koppelen aan de bebouwingskaart, konden in de volgende stap de gebouwen worden geïdentificeerd waar deze verschillen in de praktijk van toepassing waren. Bijvoorbeeld: als het GBP 1 000 m² aan commerciële ruimte per gebouw toestaat en het alternatief van het BBP voorstelt om deze limiet te verhogen tot 2 500 m², dan geldt dit verschil voor gebouwen met voldoende oppervlakte op de begane grond en/of de 1e verdieping: een gebouw met een vloeroppervlak van 250 m² zal geen invloed ondervinden van deze mogelijkheid die het BBP biedt, terwijl een gebouw met een vloeroppervlak van 1 500 m² dat wel zal doen. Bij de selectie van de betrokken gebouwen is rekening gehouden met hun erfgoedwaarde: gebouwen zonder erfgoedwaarde zijn geïdentificeerd en er is gekeken naar de mogelijke samenvoeging ervan in een grootschalig project, om na te gaan of deze gebouwen, afzonderlijk of in groepen, door de wijzigingen die het BBP met zich meebrengt (bijvoorbeeld: drie „kleine” gebouwen zonder erfgoedwaarde die aan elkaar grenzen; een algemeen vastgoedproject zou de herontwikkeling van deze gebouwen tot één „groot” project mogelijk maken, waarbij de vloeroppervlakten worden beïnvloed door de voorstellen van de BBP-scenario’s.
  De gebouwen zijn geïdentificeerd en de betreffende oppervlakten zijn opgenomen in een spreadsheet.
- Tegelijkertijd zijn de voorgestelde wijzigingen voor de sleutelsites aan de spreadsheet toegevoegd, om hier specifiek rekening mee te houden, maar zonder ze in de analyse afzonderlijk te behandelen.



Gebouwen waarop de voorstellen van de alternatieven van invloed zijn (BRAT, 2023)

- De aldus gegenereerde spreadsheet geeft een overzicht van de wijzigingen die door het BBP mogelijk worden gemaakt of zijn voorzien. Voor elk blok worden de oppervlakten per bestemming, inclusief de sleutellocaties, voor elk alternatief weergegeven. Om MER-analyses met betrekking tot deze programmeringsfase uit te voeren, zijn de verschillen in toegestane/gewijzigde oppervlakten per bestemming en per alternatief bij elkaar opgeteld (zie hieronder, „Presentatie van de programmatische alternatieven“).

	A	M	N	O	Q	R	S	V	W	X	Z	AA	AB
1		SCENARIO 1: HABITE						SCENARIO 2: TOURISME					
2		logement	equipement	commerce	hotel	bureaux	Activ prod	logement	equipement	commerce	hotel	bureaux	Activ prod
3	ilot 1												1.300
4	ilot 2							-810		810			
5	ilot 3	9.000		1.000		-10.000		3.670	0	5.330		-9.000	
6	ilot 4												
7	ilot 5												
8	ilot 6									1.500		-1.500	
9	ilot 7		-1.000	1.000					-1.000	2.500			
10	ilot 8												
11	ilot 9								-1.010	1.010			
12	ilot 10		-1.000	1.000									
13	ilot 11												
14	ilot 12									300		-300	
15	ilot 13							-1.270		1.270			
16	ilot 14												
17	ilot 15												
18	ilot 16										2.000	-2.000	
19	ilot 17												
20	ilot 18												
21	ilot 19								-280	280			
22	ilot 20												
23	ilot 21												
24	ilot 22												
25	ilot 23												
26	ilot 24							-1.500	-9.736	3.560	7.676		
27	ilot 25	5.174		1.575		-6.749		6375		5220	3250	-14845	
28	ilot 26	2.310		662		-2.972		1.117		855		-1.972	
29	ilot 27							-1.644	-4.575	-521	3.297	-3.287	2.830
30	ilot 28							-240		240			
31	ilot 29												

Uittreksel uit de spreadsheet voor de berekening van de effecten op het gebied van oppervlakten (BRAT, 2023)

NB: Voor deze verwerking wordt ervan uitgegaan dat de vloeroppervlakten voor de gehele perimeter niet variëren (alle percelen zijn bebouwd), met uitzondering van de sleutellocaties, waar specifieke projecten zijn gepland.

Elke uitbreiding van een functie gaat dus ten koste van een andere. In sommige gevallen moest een keuze worden gemaakt (bijv.: oppervlakte voor kantoren of hotels schrappen), wat gebeurde op basis van de hoofdlijnen van elk alternatief (bijv.: bij het toerisme-alternatief wordt de kantooroppervlakte geschrapt en blijft de oppervlakte voor de hotelsector behouden).

In sommige gevallen is rekening gehouden met de feitelijke bestaande toestand in plaats van de juridisch bestaande toestand, om bepaalde specifieke kenmerken van het gebied zo goed mogelijk weer te geven. Zo waren in sommige gevallen de geïdentificeerde gebouwen (die mogelijk beïnvloed zouden worden door een mogelijke/in het BBP voorziene herbestemming) instellingen, zoals het Théâtre Royal des Galeries, het Théâtre du Vaudeville, de Salle de la Madeleine… In deze gevallen is in de spreadsheet rekening gehouden met het feitelijke gebruik ervan.

In sommige gevallen kwam de feitelijke toestand niet overeen met de rechtstoestand (GBP), onder andere op belangrijke sites zoals de Galerij Agora, waar in de feitelijke toestand veel meer winkels zijn dan het GBP toestaat, en waar het BBP de feitelijke toestand dus ‘gewoon’ in overeenstemming brengt met de rechtstoestand (de spreadsheet houdt geen rekening met een uitbreiding van de commerciële functie, ook al voorziet het BBP daarin).

Daarnaast zijn enkele basisaannames gehanteerd:

- De R+1-verdiepingen mogen in de alternatieven 2 (toerisme) en 3 (milieu) volledig worden gebruikt voor commerciële doeleinden. In alternatief 1, waar het doel is om de woningbouw te beschermen, is commerciële activiteit uitsluitend beperkt tot de begane grond, behalve voor de commerciële randzones (winkels op de R- en R+1-verdiepingen);
- De productieve functie is eveneens beperkt tot de R en R+1;

Op basis van de oppervlaktetabel (huidige situatie en oppervlakteverschillen per variant, zie volgend punt) kon een „klassieke" effectanalyse worden uitgevoerd aan de hand van de 24 criteria van het beoordelingsschema.

Voor elk criterium bevatten de volgende pagina's:

- de gehanteerde aannames, indien van toepassing;
- een samenvatting van de diagnose om de analyse in de juiste context te plaatsen;
- de factoren die van invloed zijn op de beoordeling van het criterium bij elk van de alternatieven;
- in ten slotte aanbevelingen die voortvloeien uit de vergelijking van de alternatieven.

Deze aanbevelingen zijn niet bedoeld om de voorkeur te geven aan het ene alternatief boven het andere, maar om de positieve elementen samen te vatten of de te vermijden aspecten te benadrukken, zodat er vooruitgang kan worden geboekt in de richting van een voorkeursscenario.

De aanbevelingen met betrekking tot bepaalde criteria staan soms haaks op andere aanbevelingen over andere criteria. Welke prioriteit aan de ene of de andere wordt gegeven, hangt af van de keuzes die binnen de gehele perimeter worden gemaakt. Het is dus niet altijd mogelijk om aan één van de aanbevelingen absolute prioriteit te geven, omdat dit afhangt van de keuzes die elders worden gemaakt. Deze interacties tussen criteria worden in de conclusie weergegeven, samen met een samenvatting van alle aanbevelingen.

PRESENTATIE VAN DE PROGRAMMATISCHE ALTERNATIEVEN

Naast de hoofdlijnen van de alternatieven die in punt 5 van paragraaf 2 van dit hoofdstuk worden gepresenteerd, heeft de toepassing van de keuzes die het bureau dat belast is met de uitwerking van het BBP voor de verschillende alternatieven heeft gemaakt, geleid tot de volgende cijfers (zie methode in het vorige punt):

	De facto Bestaande toestand		BBP-alternatieven (verschil)		
	Gebruikte ruimtes	Totaal (waarvan leeg)	1 woning	2 toerisme	3 milieu
Woonoppervlakte (m²)	220 958	264 983	+22 955	+2 227	-1 355
Voorzieningen (m²)	116 307	118 369	-16 166	-22 430	-37 839
Winkels (waaronder ReCa) (m²)	113 563	133 958	+4 977	+31 418	+18 285
Hotels (m²)	65 985	68 440	-707	+15 787	-4 745
Kantoorruimte (m²)	85 902	102 363	-20 574	-33 262	-11 460
Productieve activiteiten (m²)	0	0	+3 400	4 109	+17 244
TOTAAL (m²)	602 715	688 113	-6 115	-2 150	-19 870

NB: Om de 'maximale' impact van elk alternatief te analyseren, zijn de voor elk alternatief berekende verschillen toegepast op de bestaande 'totale' situatie, dat wil zeggen op de momenteel bestaande vloeroppervlakten, ongeacht of deze leeg staan of bezet zijn; er wordt dus uitgegaan van het principe dat alle gebouwen bezet zijn. Een extra effect ten opzichte van de feitelijke bestaande toestand vloeit dus voort uit het verschil tussen de huidige „bezette“ situatie, die als referentiepunt wordt gebruikt, en de huidige „totale“ situatie.

De verschillen in oppervlakte voor elk van de alternatieven weerspiegelen de algemene richtlijnen van deze alternatieven:

1 – wonen: uitbreiding van de functie „wonen”, ten koste van de functie „kantoor” en in combinatie met de functie „winkels” (meer kwalitatief: gericht op de lokale bevolking en niet op toerisme). De afname van voorzieningen hangt samen met het openstellen van specifieke voorzieningszones voor commerciële doeleinden (Sint-Nicolaaskerk en het Stadsmuseum van Brussel).

2 – toerisme: uitbreiding van de functies ‘winkels’ en ‘hotels’, voornamelijk ten koste van de functie ‘kantoren’. Ook productieve functies worden ontwikkeld. De afname van de functie ‘voorzieningen’ houdt voornamelijk verband met de sleutelsites in de Eikstraat en bij het politiebureau.

3 – milieu: toename van de functiemix in het algemeen, met een toename van de functies „wonen“, „handel“ en „productieve activiteit“, en een lichte afname van de functies „kantoor“ en „hotel“ en een sterke afname van de functie „voorzieningen“.

AANNAMES EN BASISBEREKENINGEN

Er is een reeks aannames geformuleerd om bepaalde aspecten van de geprojecteerde situatie te kunnen kwantificeren en om een analyse van de effecten van de alternatieven en een vergelijking met de bestaande toestand mogelijk te maken. Het gaat om aannames die gangbaar zijn in milieueffectrapportages in Brussel. De algemene aannames worden hieronder weergegeven. Voor elk geanalyseerd criterium worden onder het kopje ‘aanname’ bovendien, indien van toepassing, de gebruikte specifieke aannames en de bron van de informatie vermeld.

Opgemerkt moet worden dat niet alle gegevens voor de huidige situatie beschikbaar zijn (bijvoorbeeld: waterverbruik en -lozing, aantal dagelijkse bezoekers en medewerkers per winkel, reistijd van medewerkers en omwonenden met gemotoriseerd vervoer, gas- en elektriciteitsverbruik van de verschillende gebouwen, aantal bezoekers van de kantoren…). Wanneer de huidige cijfers niet bekend zijn, zijn dezelfde aannames als referentie gehanteerd voor zowel de huidige situatie als de geprojecteerde situatie, zoals beschreven in het punt „samenvatting van de diagnose en schattingen voor de bestaande toestand”.

- Aantal woningen: aangezien er in dit stadium geen informatie beschikbaar is over het aantal woningen of de verdeling per slaapkamer, is het gemiddelde van 77,5[5] m² per woning gebruikt om het aantal woningen te berekenen.
- Aantal inwoners: de gemiddelde huishoudgrootte in de monitoringwijk (1,5 persoon/huishouden) is gebruikt om het aantal inwoners te berekenen op basis van het aantal woningen in de huidige situatie. Aangezien de alternatieven gericht zijn op een zekere sociale mix, is bij de schattingen voor de

[5] Gemiddelde oppervlakten die in het herzieningsontwerp van de GSV, „Good Living“, in aanmerking worden genomen voor studio’s en appartementen met 1, 2, 3, 4 en 5 slaapkamers (respectievelijk 35, 55, 70, 85, 100 en 120 m²)

alternatieven rekening gehouden met de gemiddelde huishoudgrootte in Brussel (2,17 persoon/huishouden).

- Aantal hotelkamers: 46 m² bruto/kamer (op basis van het Oxy-project)
- Aantal bezoekers: de bezoekers hebben betrekking op de verschillende bestemmingen, in verschillende verhoudingen, namelijk
  - . Wonen: 1 bezoeker per dag / 5 woningen
  - . Kantoor: 1 bezoeker per dag / 10 werknemers
  - . Winkels: 30 bezoekers per dag / 100 m² (geen details over het type winkel of de omvang ervan)
  - . ReCa: 30 bezoekers / 100 m² (geen details over de omvang)
  - . Hotel: 1,5 bezoeker per kamer (cijfer van het INSEE)
  - . Voorzieningen: 10 bezoekers per dag / 100 m² (geen details over het type voorziening)
  - . Productieve activiteiten: 1 bezoeker per dag / 20 werknemers (geen details over het soort activiteit)
- Aantal banen: werknemers vervullen verschillende bestemmingen (kantoren, productieve activiteiten, winkels, ReCa, hotel en voorzieningen), maar hun 'concentratie' is daar niet overal gelijk. De berekeningen van het aantal banen zijn gebaseerd op de volgende aannames:
  - . Kantoren: 1 arbeidsplaats / 20 m² en een gemiddelde bezettingsgraad van 85%
  - . Winkels: 1 arbeidsplaats / 120 m² (geen details over het type winkel of de omvang ervan)
  - . ReCa: 1 arbeidsplaats / 60 m²
  - . Hotels: 0,5 arbeidsplaats per kamer
  - . Voorzieningen: 1 arbeidsplaats / 50 m² (geen details over het soort voorziening)
  - . Productieve activiteiten: 1,5 arbeidsplaats / 100 m² (geen details over het soort activiteit)

Uit deze aannames vloeien de volgende schattingen in termen van oppervlakte voort. De tabel met de huidige situatie geeft de absolute oppervlakten weer, terwijl de drie tabellen met de programmatische alternatieven het verschil ten opzichte van de bestaande toestand weergeven, dat wil zeggen de extra of ontbrekende oppervlakten:

Bestaande toestand

	Oppervlakten [m²]	aantal woningen	aantal inwoners	aantal banen	Aantal bezoekers per dag
Woningen	220.958	1.719	2.578	-	344
Voorziening	116.307	-	-	2.326	11.631
Winkels en ReCa*	113.563	-	-	1.390	34.069
Hotels	65.985	-	-	717	1.646
Kantoren	85.902	-	-	4.295	430
Productieve activiteiten	0	-	-	0	0
Leeg	85.398	0	0	0	0
TOTAAL	688.113	1.719	2.578	8.728	48.119

Alternatief 1 – Huisvesting

	Oppervlakten [m²]	aantal woningen	aantal inwoners	aantal banen	Aantal bezoekers per dag
Woningen	22.955	296	643	-	59

Voorziening	-16.166	-	-	-323	-1.617
Winkels en ReCa	4.977	-	-	-220	1.493
Hotels	-707	-	-	-8	-18
Kantoren	-20.574	-	-	-1.029	-103
Productieve activiteiten	3.400	-	-	51	3
TOTAAL	-6.115	296	643	-1.528	-182

Alternatief 2 – Toerisme

	Oppervlakten [m²]	aantal woningen	aantal inwoners	aantal banen	Aantal bezoekers per dag
Woningen	2.227	29	62	-	6
Voorziening	-22.430	-	-	-449	-2.243
Winkels en ReCa	31.418	-	-	385	9.425
Hotels	15.787	-	-	172	394
Kantoren	-33.262	-	-	-1.663	-166
Productieve activiteiten	4.109	-	-	62	3
TOTAAL	-2.150	29	62	-1.494	7.419

Alternatief 3 – Milieu

	Oppervlakte [m²]	aantal woningen	aantal inwoners	aantal banen	Aantal bezoekers per dag
Woningen	-1.355	-17	-26	-	-3
Voorziening	-37.839	-	-	-757	-3.784
Winkels en ReCa	18.285	-	-	152	5.485
Hotels	-4.745	-	-	-52	-118
Kantoren	-11.460	-	-	-573	-57
Productieve activiteiten	17.244	-	-	259	13
TOTAAL	-19.870	-17	-26	-970	1.535

VERGELIJKING VAN DE PROGRAMMATISCHE ALTERNATIEVEN AAN DE HAND VAN DE CRITERIA VAN HET MER

STRUCTUUR VAN BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

Op dit moment is het site volledig bebouwd; er zijn geen braakliggende percelen. De openbare ruimtes beslaan ~76.000 m², wat neerkomt op bijna 30 % van de perimeter (~256.000 m²), en de privéruimtes iets meer dan 181.000 m² (~71 %), waarvan ~22.000 m² open ruimtes zijn (~12 % van de privéruimtes). In totaal bedraagt de grondoppervlakte van de bebouwing ~159 000 m² (~88 % van de privéruimtes, ofwel 62 % van de perimeter) en de bebouwde vloeroppervlakte iets meer dan 688 000 m². De open ruimtes vertegenwoordigen dus in totaal (particuliere en openbare open ruimtes) ~38 % van de perimeter.

TRENDMATIGE ALTERNATIEVEN

Er worden momenteel verschillende projecten binnen de perimeter uitgewerkt, maar er is nog niets definitief vastgelegd.

Er zijn geen noemenswaardige veranderingen gepland wat betreft de vloeroppervlakte of de grondoppervlakte van de bebouwing.

VERGELIJKING VAN DE ALTERNATIEVEN

Zoals uiteengezet in de inleidende methodologische toelichting, zijn alle percelen binnen de perimeter bebouwd (geen braakliggende terreinen), waardoor de basishypothese is dat de vloeroppervlakten voor de gehele perimeter niet variëren. De algemene richtlijnen per alternatief geven bovendien aan dat „de binnenruimtes van de blokken niet meer mogen worden aangetast", met het oog op de bescherming van de bestaande open ruimtes op privéterrein (geen toename van de vloeroppervlakten). Alternatief[3]is daarentegen gericht op een ontdichting van de binnenruimtes van de blokken (30% onbebouwd per perceel), wat neerkomt op een vermindering van meer dan 32.000 m² grondoppervlakte binnen de percelen (~50% meer dan in de huidige situatie). De complexiteit van de uitvoering op perceelsniveau, de doorlooptijd (geleidelijk, na het indienen van bestemmingsplanaanvragen voor de 940 percelen binnen de perimeter) en de onduidelijkheid over de daadwerkelijke mogelijkheden (niet nader gedefinieerde „erfgoedwaardige bijgebouwen") maken het echter zeer onwaarschijnlijk dat deze doelstelling wordt gerealiseerd en maken de daarmee samenhangende vermindering van de vloeroppervlakte onberekenbaar.

De wijzigingen waarmee rekening zal worden gehouden wat betreft de vloeroppervlakten, zijn dus die welke verband houden met de voorstellen voor de sleutelsites. Buiten deze sites zullen er mogelijk wijzigingen zijn, maar de mate waarin deze zich kunnen ontwikkelen, hangt af van het soort erfgoed (achterhuizen, geplaveide koeren versus recente bijgebouwen) dat op elk perceel aanwezig is, en de betrokken oppervlakten zullen in verhouding tot het totale perimeter van ondergeschikt belang zijn. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de sleutellocaties het grootste deel van de veranderingen in oppervlakte binnen de perimeter voor hun rekening nemen.

Zo kunnen de volgende afnames van de vloeroppervlakte en toenames van de open ruimtes worden geschat:

	Bestaande toestand	1 woning	2 toerisme	3 milieu
Bebouwde oppervlakte op belangrijke sites	16 222	13 018	14 589	8 167
Vloeroppervlakte op belangrijke sites	74 097	53 381	56 947	36 626
Minimumverschil		-20 716	-17 150	-37 471
Verschil in grondoppervlak		-3 204	-1 633	-8 055

Afgezien van de intentie om op het niveau van de perimeter ingrepen te doen in de binnenruimtes van de blokken, is de 3de optie het meest ambitieus wat betreft het vergroten van het aandeel open ruimte en het verminderen van de bebouwingsdichtheid in de perimeter. De tweede optie is daarentegen eerder conservatief.

In alle drie de gevallen beperkt de mogelijkheid om alleen op het niveau van de sleutelsites in te grijpen de impact op de bebouwingsdichtheid: op het niveau van de perimeter vermindert het meest ambitieuze alternatief de bebouwingsdichtheid slechts met ~5,5%. Het aandeel van bijzondere open ruimtes neemt daarentegen vrij aanzienlijk toe, aangezien alternatief 3 het aandeel van open ruimtes op alle percelen met meer dan 35% doet stijgen (tegenover iets meer dan 7% voor alternatief 2). In totaal zou in dit 3de alternatief het totale aandeel open ruimte stijgen van 38% naar 41,5% van de perimeter, en van ~12% naar ~16,6% van de privéruimtes (percelen). De doelstelling om voor het gehele gebied een gemiddelde van 30% open ruimte per perceel te bereiken, lijkt dan ook weinig realistisch.

Opgemerkt moet worden dat bij dit alternatief de open ruimtes voornamelijk worden ontwikkeld op vijf belangrijke sites, namelijk de parkeerplaats Schildknaap, het politiebureau, het blok van de Kiekenmarkt, hotel Arlequin en de galerij Agora. Enige terughoudendheid is daarom geboden ten aanzien van de voorstellen:

- parkeerterrein Schildknaap: het programma voorziet in de ontwikkeling van bebouwing aan de straatkant en het vrijmaken van de binnenruimte van het blok;
- Politiebureau: eveneens is het, om het programma voor deze sleutellocatie te realiseren, noodzakelijk een deel van de bebouwing op deze locatie te slopen, die in de erfgoedkaart bij de alternatieven (gemeenschappelijke basis) is aangemerkt als „begeleidende architectuur";
- Voor de sites Arlequin, Agora en Kiekenmarkt, die in particulier bezit zijn, brengen de noodzakelijke vrijmakingen omvangrijke sloopwerkzaamheden met zich mee en vereisen daarom een daadwerkelijke politieke wil en een aankoop van de grond door de overheid, wat weinig realistisch lijkt gezien de omvang van de oppervlakten – en dus de prijzen – die hiermee gemoeid zijn.

Opgemerkt moet worden dat deze vrijmakingen een aanzienlijke impact zullen hebben op het gebied van circulariteit (sloopwerkzaamheden).

Ten slotte impliceren de voorstellen een mogelijke verhoging van de bouwhoogte op bepaalde sleutellocaties: CBC en Kiekenmarkt voor alternatieven 1 en 2.

AANBEVELINGEN

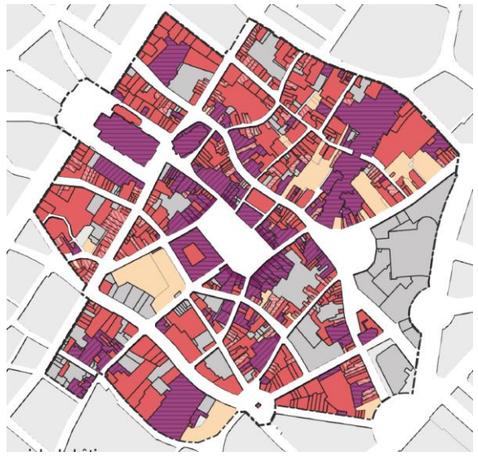
De doelstellingen voor het vergroten van de open ruimte binnen de percelen zouden op ruimtelijke basis moeten worden vastgesteld, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elk blok (meer of minder grote aanwezigheid van erfgoedwaardige bijgebouwen, mogelijkheden voor aanzienlijke vrijmakingen via een of meer grootschalige projecten), in plaats van te streven naar algemene voorschriften die voor de gehele perimeter gelden.

Een andere uitdaging zal zijn om hefbomen en begeleidende maatregelen te vinden om deze doelstellingen daadwerkelijk te bereiken, gezien de complexiteit van de bebouwing enerzijds (kleine percelen), het erfgoed en het privé-karakter van de meeste percelen (verworven bouwrechten) anderzijds.

GEBOUWDE ELEMENTEN EN ERFGOED

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

De meeste „historische“ gebouwen zijn van erfgoedkundig belang volgens de algemeen aanvaarde criteria voor erfgoedwaardering (historisch, esthetisch…): ook al zijn niet alle gebouwen geklasseerd, het bijbehorend erfgoed is van zeer hoge kwaliteit.



TRENDMATIG ALTERNATIEF

Gebouwen die niet zijn geklasseerd, kunnen mogelijk worden gesloopt.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De drie alternatieven voorzien in een wijziging van de bestemming voor een reeks bestaande gebouwen, soms gericht op bepaalde gebouwen in het bijzonder (Sint-Nicolaaskerk, belangrijke sites…), soms als gevolg van wijzigingen met betrekking tot de blokken.

In dat laatste geval wordt bij de mogelijke aanpassingen aan bestaande gebouwen geen rekening gehouden met de typologie van de bebouwing, noch met de beschermingsstatus of het erfgoedbelang ervan. De door de verschillende alternatieven voorgestelde wijzigingen in de bestemming zullen dan ook een potentiële impact hebben op de bebouwing en het erfgoed, in die zin dat functiewijzigingen (ontwikkeling van productieve activiteiten, uitbreiding van commerciële begane grondruimten…) met betrekking tot bepaalde soorten gebouwen ofwel schadelijk zijn voor deze elementen (ingrijpende wijzigingen aan de begane grond…), ofwel zullen leiden tot sloop- en herbouwoperaties.

Alternatief 1 stelt daarom voor dat sloop- en herbouwwerkzaamheden alleen worden toegestaan voor de categorieën 3 en 4, mits dit ten behoeve is van de ontwikkeling van woningen.

Alternatief 2 brengt geen wijziging in de bestaande toestand (sloop- en herbouwwerkzaamheden en herverkavelingen zijn mogelijk, behalve voor geklasseerde gebouwen)

Alternatief 3 verbiedt daarentegen sloop en herbouw voor alle gebouwen, met uitzondering van sleutelsites, en verbiedt opdelingen in de categorieën 1 en 2.

AANBEVELINGEN

In de context waar het hier om gaat (Unesco-beschermingszone) is de 'strengheid' van het BBP wat betreft de criteria die renovatie boven sloop en herbouw verkiezen, volledig gerechtvaardigd. **Het BBP is een geschikt instrument om** alle objecten die zijn opgenomen in de Iris-monumentenlijst **een bescherming** te **bieden tegen** bijvoorbeeld **sloop** – zoals voorgesteld in alternatief 1 – die **weliswaar minder vergaand is dan die van een** monumentale **status**. Bij gebrek daaraan moet er ten minste een grondige analyse worden uitgevoerd van de sites die in categorie 2 op de erfgoedwaardekaart zijn opgenomen, om zo de sites te selecteren en beter te beschermen die een grotere waarde hebben, zowel vanwege hun intrinsieke kenmerken (door de architectuur of de kleine perceelgrootte) als vanwege hun inplanting in een erfgoedcomplex.

Hoewel de ontwikkeling van gemengde wijken gepaard gaat met de ontwikkeling van diverse functies, waaronder productieve activiteiten, vormen deze ook bronnen van mogelijke leveringen en min of meer aanzienlijke overlast. De doelstelling van het BBP om woningen te beschermen en te ontwikkelen, de beperkingen op de toegang tot de openbare ruimte voor gemotoriseerde voertuigen en de wens om de binnenruimtes van blokken (niet-erfgoedwaardige bijgebouwen) minder dicht te bebouwen, zijn erop gericht deze activiteit toe te staan en tegelijkertijd te beperken, wat het geval is in het GBP. Het geringe aantal productieve activiteiten dat daadwerkelijk in het gebied aanwezig is, wijst enerzijds op een context die wellicht niet erg gunstig is voor de ontwikkeling van bepaalde activiteiten (overlast, bereikbaarheid met auto/vrachtwagen, leveringen, beschikbare oppervlakten…), maar ook op financiële druk op deze activiteiten, die vaak minder „rendabel per m²“ zijn dan andere (kantoren, winkels, woningen…). Als er een reële wil bestaat om productieve activiteiten te ontwikkelen, zou het BBP er via zijn algemene voorschriften voor moeten zorgen dat deze „voorrang“ krijgen boven andere functies, wellicht bepaalde locaties aanwijzen die daarvoor geschikter zijn dan andere (zie ruimtelijke indeling), en stimulerende begeleidende maatregelen moeten voorzien.

STEDELIJK LANDSCHAP EN SYMBOLISCHE ORIËNTATIEPUNTEN

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

De gemiddelde bouwhoogte bedraagt R+3/4 en hier en daar steken enkele gebouwen eruit tot R+7, wat doorgaans afwijkt van de omliggende bebouwing.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Er worden momenteel verschillende projecten binnen de perimeter uitgewerkt, maar er is nog niets definitief vastgesteld.

Er zijn geen noemenswaardige veranderingen voorzien op het vlak van het stadslandschap en de symbolische oriëntatiepunten.

VERGELIJKING VAN DE ALTERNATIEVEN

Wat de bestemmingsplannen betreft, hebben de voorgestelde maatregelen voor de gehele perimeter geen (of slechts zeer beperkte) invloed op de bouwhoogtes en voorzien ze niet in wijzigingen van de vloeroppervlakten. Zonder nadere ruimtelijke specificaties zullen ze dan ook geen invloed hebben op het bebouwde landschap en de symbolische herkenningspunten als zodanig.

De voorgestelde wijzigingen op het vlak van bestemming zouden echter een verandering van de mogelijkheden binnen bestaande herkenningspunten mogelijk maken, wat de ontwikkeling van nieuwe projecten zou kunnen bevorderen en dus een impact zou hebben op deze herkenningspunten (verdwijning van bestaande herkenningspunten en/of ontwikkeling van nieuwe herkenningspunten): de Sint-Nicolaaskerk (bijvoorbeeld omvorming tot een overdekte markt), het politiebureau, de Vlaamse overheid (de Arenbergstraat en de Beenhouwersstraat), de Agora-galerij in alle drie de alternatieven, het Stadsmuseum van Brussel, de Bortier-galerij en de Madeleinezaal in alternatief 1, het Brusselse Parlement en de theaters Vaudeville en Galerijen in alternatieven 2 en 3, en Ancienne Belgique in alternatief 3.

De drie alternatieven voorzien bovendien in een specifieke sloop op bepaalde sleutelsites, die een impact zullen hebben op het verderaf gelegen stadslandschap (zichtlijnen op de perimeter vanuit de buitenkant of vanaf de daken):

- Optie 1: sites Arlequin, Schildknaap en Galerij Agora,
- Variant 2: sites Schildknaap en Galerij Agora,
- Alt. 3: sites Arlequin, Schildknaap en Centrumgalerij en Agora;

AANBEVELINGEN

Vanuit strikt programmatisch oogpunt zijn er geen gevolgen voor het landschap vast te stellen. In de ruimtelijke uitwerkingsfase dient echter te worden nagegaan wat de gevolgen zijn van de verhoging van bepaalde bouwhoogtes met het oog op een vermindering van de bebouwingsdichtheid door een verkleining van de grondoppervlakte, evenals de gevolgen van eventuele egalisatiewerkzaamheden.

BEVOLKING EN HUISVESTING

Samenvatting van de diagnose

De perimeter telt in 2022 2.578 inwoners (Bron: diagnose door ERU), verdeeld over bijna 1.750 huishoudens (1,5 inwoners per huishouden volgens de Wijkonitoring).

De bevolkingsdichtheid van de perimeter bedraagt 10.581 inwoners/km², wat hoger is dan het gewestelijke gemiddelde (7.501 inwoners/km²), maar lager dan in de dichtbebouwde en dichtbevolkte wijken van de eerste ring rond de stad.

De perimeter telt geen sociale woningen die door een OVM's worden beheerd. Het aandeel woningen voor sociale doeleinden (via SVK) is er zeer laag (ongeveer 1,95%).

De Vijfhoek telt echter wel enkele sites met sociale woningen, waarvan de dichtstbijzijnde zich eerder in het westen en zuiden van de perimeter bevinden (Papenvest, Anneessens, Marollen, …)

Wat de duurzaamheid van de dichtheid betreft, geldt voor de perimeter het volgende:

- Geen openbare groene ruimte, afgezien van de Square Putterij (zie hoofdstuk Menselijke Omgeving);
- beschikt over een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer (toegankelijkheidszone A volgens de ZSV) (zie hoofdstuk Vervoer);
- Er zijn slechts weinig voorzieningen in de directe omgeving, maar wel een mooie verscheidenheid binnen een straal van 10 minuten lopen (zie hoofdstuk Voorzieningen).

De belangrijkste geïdentificeerde uitdagingen zijn de ontwikkeling van betaalbare woningen, de toename van het aandeel grote woningen met lage huurprijzen, het evenwicht tussen de bewoonde Stad en de bezochte Stad, het waarborgen van een duurzame dichtheid (voorzieningen) en de verbetering van de bewoonbaarheid (privébuitenruimtes…).

Trendalternatief

De bebouwbare zones binnen de perimeter zijn in het GBP ingedeeld in verschillende bestemmingen:

- Woongebieden (met een bestemming voor woningen, maar met de mogelijkheid om in een bepaalde verhouding voorzieningen, productieve activiteiten, kantoren, winkels en hotels te ontwikkelen);
- Gemengde zones (met een bestemming voor woningen, maar met de mogelijkheid om voorzieningen, productieve activiteiten, kantoren, winkels, groothandels/gespecialiseerde winkels en hotels in een grotere verhouding te ontwikkelen);
- Sterk gemengde gebieden (met een bestemming voor woningen, voorzieningen, productieve activiteiten en kantoren, met de mogelijkheid om winkels en hotels in een groter aandeel te ontwikkelen).

→ Het merendeel van de blokken bevindt zich in zones waar wonen voorrang heeft.

Het BBP Putterij, dat bijna volledig binnen het onderzochte perimeter valt, heeft als bestemming de gebouwen voor bewoning en bijbehorende voorzieningen. Ter herinnering: de Stad heeft als doel de opheffing van dit plan.

Wat de bevolkingsprognoses betreft, kan de behoefte aan woningen worden ingeschat op basis van de prognoses voor het aantal huishoudens. De prognoses van het BISA (2021) gaan voor de Stad Brussel uit van iets meer dan 3.000 extra huishoudens tegen 2030, wat neerkomt op evenveel benodigde woningen.

De stad Brussel streeft ernaar het aantal kwaliteitswoningen op het grondgebied van de stad verder te verhogen om duurzaam te kunnen inspelen op de gelijktijdige uitdagingen van de bevolkingsgroei in de veroudering van het gebouwenbestand. Daartoe wil de meerderheid voor de periode 2018-2024 voorrang geven aan de renovatie van bestaande gebouwen boven de bouw van grote openbare wooncomplexen. Zij wil met name de renovatie van sociale woningen versnellen.

In de komende jaren zullen verschillende woningbouwprojecten zorgen voor een toename van het aantal inwoners in de wijk en in de omgeving van de perimeter.

Binnen de perimeter tekenen zich diverse woningbouwprojecten af, met name het project Les Grands Carmes, dat voorziet in de bouw van 7 (inclusieve) woningen, waaraan nog 5 woningen aan de Grote Markt nr. 13-14 en 8 woningen aan de Beenhouwersstraat kunnen worden toegevoegd, wat neerkomt op een twintigtal woningen binnen de perimeter zelf.

Belangrijker nog is dat aan de directe rand van de perimeter, met de lopende ontwikkeling van de projecten Oxy en Lebeau, een toename van ongeveer 430 woningen te verwachten is.

Vergelijking van de voorgestelde alternatieven

Programmatische opties

Aangezien woningbouw al is toegestaan binnen de gehele perimeter, zijn het vooral de beperkingen die aan andere functies worden opgelegd die het mogelijk maken om de omvang van de woningbouw binnen de alternatieven te variëren.

De alternatieven bevatten de volgende voorstellen:

1/ Het eerste alternatief voorziet erin de door het GBP voorgestelde drempels voor winkels en hotels niet te verhogen of te verlagen, maar wel meer functies toe te staan in bepaalde voorzieningenzones (winkels, woningen). Het voorziet er ook in de voorgestelde drempels voor kantoren in de administratieve zones te verlagen, waardoor de deur wordt opengezet voor meer woningen of winkels.

Meer in kwalitatieve zin streeft het alternatief naar een grotere mix van woningtypes, met name ten gunste van sociale woningbouw;

2/ Het tweede alternatief is gericht op het creëren van toeristische handelszaken. Op alle blokken worden de drempels voor winkeloppervlakten verhoogd. Ook enkele voorzieningengebieden worden opengesteld voor winkels. Het alternatief voorziet in een verlaging van de voorgestelde drempels voor kantoren in administratieve zones, die geen beperking meer vormen ten opzichte van winkels.

3/ Het derde alternatief stelt een verhoging van de drempels voor commerciële oppervlakten voor, vergelijkbaar met die van alternatief 2, maar met een uitbreiding naar andere activiteiten, zoals productieve activiteiten. In meer kwalitatieve zin richt alternatief 3 zich op de aanwezigheid van groene ruimten.

Na analyse van de nieuwe mogelijkheden die de verschillende alternatieven bieden wat betreft functies op elk van de blokken binnen de perimeter (in vergelijking met het GBP), en door deze nieuwe mogelijkheden af te stemmen op de bestaande context, kan worden geschat dat de alternatieven voorzien in de ontwikkeling van woningen in de volgende verhoudingen binnen de perimeter:

	Bestaande toestand Beschikbare oppervlakte	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Totale vloeroppervlakte van woningen	264.983 m²	+ 22.955 m²	+ 2.227 m²	- 1.355 m²
Aantal woningen	1.720	+ 296 + 17,2%	+ 29 + 1,7%	- 17 - 1%
Equivalent in aantal inwoners	2.578	+ 643	+ 62	- 26
Aandeel van de gemeentelijke woningbehoefte dat tegen t 2030 is vervuld		10%	1%	-0,5%

De bevolkingsdichtheid ontwikkelt zich dienovereenkomstig als volgt:

	Bestaande toestand	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Bevolkingsdichtheid	101 inwoners/ha	124 inwoners/ha	103 inwoners/ha	100 inwoners/ha

Alternatief 1 levert de meeste woonruimte op. De bevolkingsdichtheid ligt dichter bij de gemiddelde dichtheid van de Vijfhoek (~130 inwoners/ha). Aangezien het GBP al woningbouw toestaat binnen de gehele perimeter, zijn de hefbomen voor het vergroten van het woningaanbod bij alternatief 1

enerzijds het beperken van kantoren (in de administratieve zones van de Arenbergstraat en de Lombardstraat en de Violetstraat) en anderzijds het opleggen van een aanzienlijk aandeel woningen op de sleutellocaties (politiebureau en Eikstraat).

Het aantal woningen dat in alternatief 1 wordt gerealiseerd, dekt daarmee een aanzienlijk deel (10%) van de woningbehoefte van de Stad tegen 2030. In deze cijfers is geen rekening gehouden met de andere geplande woningbouwprojecten in de wijk. Opgemerkt moet worden dat de lawaaierige omgeving van het gebied (in verband met de horeca-activiteiten) waarschijnlijk van invloed zal zijn op de kwaliteit van de gerealiseerde woningen (zie „lawaai en trillingen"). Om de diversiteit van de wijk te waarborgen, is echter een bepaald aandeel aan woningen noodzakelijk.

In alternatief 2 is de toename van de woonoppervlakte volledig toe te schrijven aan de beperking van kantoren in de administratieve zone; zonder deze beperking zou de toename van winkels en hotels die dit alternatief overigens mogelijk maakt, leiden tot een afname van de woonoppervlakte binnen de perimeter.

Alternatief 3 is het minst gunstig voor woningen. De oorzaken hiervan zijn de toestemming om:

- om meer kantoren te realiseren in de woonzone tussen de Stoofstraat, de Eikstraat en de Lombardstraat,
- om in verschillende woongebieden meer winkels te bouwen (het blok bij het politiebureau, het AB-blok, enz.),
- en het toestaan van productieve activiteiten in bepaalde blokken, terwijl deze momenteel niet zijn toegestaan.

<u>Kwalitatieve maatregelen</u>

De duurzaamheid van de bebouwingsdichtheid op het gebied van het openbaar vervoer is in alle alternatieven gewaarborgd, gezien de specifieke ligging van de perimeter. Wat voorzieningen betreft, zijn er geen grote tekorten, maar variant 1 is de enige die de ontwikkeling van buurtvoorzieningen voorstelt en zal dus de in deze variant geplande verdichting ondersteunen. De aanwezigheid **van voor het publiek toegankelijke groene ruimtes,** die in de perimeter ontbreken (tekortgebied), zal daarom het doorslaggevende criterium zijn met betrekking tot de duurzaamheid van de verdichting.

Deze wordt pas echt vergroot in alternatief 3, waar een echt stedelijk park wordt aangelegd op het Spanjeplein. Dit alternatief voorziet ook in stedelijke parken op belangrijke locaties; met name op het terrein van de parkeergarage van de Schildknaap, dat een mooi potentieel voor herbestemming biedt, maar ook (hoewel minder realistisch) op locaties die momenteel bestemd zijn voor handel en horeca: het terrein van de galerij Agora, het hotel Arlequin en de Kiekenmarkt. Het alternatief stelt ook een openbaar park voor op de site van het politiebureau. Dit alternatief is tevens het enige dat volle grond creëert op het Agora plein en op het Sint-Jansplein. Begroeiing en het aanleggen van volle grond in bestaande openbare ruimtes lijkt een goede manier om dichter bij de doelstelling te komen om het tekort aan groene ruimte op te vangen. Alleen alternatief 3 biedt dit daadwerkelijk aan.

Alternatief 1, dat gericht is op wonen, voorziet wat betreft voor het publiek toegankelijke groene ruimtes alleen in gedeelde tuinen ter hoogte van het Spanjeplein (en dus in werkelijkheid eerder semi-openbaar).

Dit alternatief richt zich veeleer op de aanleg van privétuinen voor de nieuwe woningen die op de belangrijkste sites (Schildknaap, Politiebureau, CBC, …) worden gerealiseerd, wat jammer is voor de huidige bewoners gezien het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum. Het alternatief voorziet uitsluitend in de aanplant van hoogstammige bomen op de pleinen, die bestemd zijn voor meer voorzieningen voor de bewoners, zoals speel- en sportfaciliteiten. Opvallend is met name dat het alternatief de Square Putterij, dat al grotendeels begroeid is, toegankelijker en aantrekkelijker maakt voor de bewoners, wat voor deze locatie wellicht belangrijker is. De keuze voor alternatief 1 om geen openbaar park aan te leggen, is waarschijnlijk ingegeven door het risico dat de parken door het grote publiek worden gekaapt (of beschadigd); het blijft echter een feit dat een hogere bevolkingsdichtheid de behoefte aan openbare groene ruimte zal vergroten.

Alternatief 3 verbetert de toegankelijkheid van de lokale groene ruimtes voor de bewoners op geen enkele manier. Integendeel, het stelt toeristen voor om door de momenteel minst bezochte plekken te lopen: steegjes en binnenterreinen van de bouwblokken (Spanjeplein, CBC-blok, parking van de Schildknaap, …).

Het thema huisvesting en bewoonbaarheid hangt nauw samen met **de leefomgeving**, die sterk wordt beïnvloed en soms aangetast door de aanwezigheid van horeca-activiteiten. Naast het geluidsniveau, dat in het daarvoor bestemde hoofdstuk aan de orde komt, kunnen deze activiteiten ook overlast veroorzaken, zoals geuroverlast (keukens), visuele overlast (verlichting) of andere vormen van overlast. Alle alternatieven leiden tot een toename van de oppervlakte voor winkels en horeca, inclusief alternatief 1, dat gericht is op woningen. De toename van deze oppervlakte leidt tot een toename van het aantal bezoekers (kwantificeerd in de respectieve thema's hieronder) en dus ook tot de daarmee samenhangende overlast (geluid, technische installaties, geuren…).

Wat betreft de **mix van woningen** is alternatief 1 het meest ambitieus, met 100% openbare woningen op de percelen die eigendom zijn van de overheid en 25% op de overige woningbouwprojecten binnen „blokken met gebouwen van aanzienlijke omvang". De blokken die mogelijk onder de 25% openbare woningen vallen, zouden duidelijker kunnen worden aangewezen en het begrip „aanzienlijke omvang" zou objectiever moeten worden gedefinieerd. Bij de aanwijzing zou rekening moeten worden gehouden met mogelijke perceelhergroeperingen op bepaalde plaatsen binnen de perimeter, waar de erfgoedbescherming minder streng of afwezig is.

Bovendien schrijft alternatief 1 op de sleutelsites een grote diversiteit aan woningtypes voor (gemiddelde woningen, sociale woningen, seniorenwoningen, studentenwoningen, gezinswoningen). Afgezien van de verplichting voor studentenwoningen en sociale woningen, kunnen de andere gespecificeerde woningcategorieën vrij gemakkelijk worden omgezet in toeristische accommodatie. Het is daarom van belang om regelgeving en/of toezicht te ontwikkelen om misbruik te voorkomen.

De alternatieven 2 – Toerisme en 3 – Milieu schrijven over het algemeen geen mix van woningtypes voor, maar er wordt wel opgemerkt dat alternatief 2 gezinswoningen voorschrijft op de site van de parkeerplaats van de Schildknaap en dat alternatief 3 50% openbare woningen op deze site voorschrijft.

aanbevelingen

Aangezien een van de doelstellingen van het BBP erin bestaat de bescherming van de woningbouw te versterken om de mix van functies in de onderhavige toeristische context te bevorderen, is het van belang een **voldoende aandeel woningen** te stimuleren ten opzichte van functies zoals de horeca.

De duurzaamheid van de bebouwingsdichtheid in termen van openbaar vervoer is in alle alternatieven gewaarborgd, gezien de specifieke ligging van de perimeter. Wat voorzieningen betreft, is er geen groot tekort, maar een toename van de buurtvoorzieningen zou gepaard moeten gaan met de toename van het aantal woningen, zoals voorzien in alternatief 1. Er is binnen de perimeter al een tekort aan **voor het publiek toegankelijke groene ruimten** (tekortgebied) en deze zijn daarom essentieel voor de verbetering van de bestaande toestand, en des te meer voor de verdichting van de perimeter. De Stad had dit probleem al onderkend en had als doelstelling in het BBP opgenomen om het tekort aan groene ruimtes in het hypercentrum aan te pakken. Daarom is het van belang om een of meer grootschalige, voor het publiek toegankelijke groene ruimtes te voorzien, **met name voor de bewoners die al** in het hypercentrum **wonen**. De sleutel site van **de parkeerplaats van de Schildknaap** is bijzonder geschikt om te worden ontwikkeld, aangezien deze zich in het hart van het gebied bevindt waar een tekort is aan voor het publiek toegankelijke groene ruimtes en de meeste mogelijkheden biedt (qua omvang en indeling), aangezien de site in alle drie de alternatieven volledig wordt heringericht.

Gezien de huidige kenmerken van de woningen en de inkomens van de bevolking, werden de ontwikkeling van **betaalbare** woningen en de ontwikkeling van **ruime** woningen aangemerkt als uitdagingen voor het BBP.

De vastgoedprijzen werken de algemene ontwikkeling van betaalbare woningen niet ten goede. Aangezien de prijzen door de markt worden bepaald, is deze aanbeveling complex om uit te voeren en zal dit waarschijnlijk de ontwikkeling van **openbare woningen** vereisen, waardoor speculatie en vastgoed- en commerciële investeringen die gentrificatie in de hand werken, worden beperkt. Het voorschrijven van 25% openbare woningen binnen de blokken heeft bijvoorbeeld waarschijnlijk alleen effect bij grote vastgoedprojecten (en is nauwelijks toepasbaar op kleine appartementsgebouwen en/of kleine, afzonderlijke eigenaren). Een aanbeveling is dan ook om dit voor bepaalde blokken te voorzien in plaats van voor alle blokken. Het verplicht stellen van 100% openbare woningen in onroerend goed dat eigendom is van de overheid is waarschijnlijk een van

de meest doeltreffende manieren om de doelstellingen te bereiken[6] . Andere instrumenten, buiten het BBP om, zoals premies of belastingen, verhuur via SVK enz., moeten worden ingezet of bedacht om het BBP te ondersteunen en de vastgestelde doelstellingen te helpen bereiken.

Wat de grootte van de woningen betreft, zouden de voorschriften van invloed kunnen zijn op het **type woning dat** wordt toegestaan.

Een manier om gentrificatie tegen te gaan, is ook het beschermen van de „**volkscentra**“[7] , dat wil zeggen de ruimtes die de bewoners zich dagelijks toe-eigenen en die „een volkskarakter van de ruimte in stand houden“. Bij de ruimtelijke invulling kan rekening worden gehouden met de identificatie van dergelijke plaatsen.

De uitdaging om de omvorming van woningen tot **toeristische appartementen of accommodaties** tegen te gaan, is niet eenvoudig te vatten: woningcategorieën die niet specifiek zijn gedefinieerd als sociale woningen of studentenwoningen, kunnen worden omgevormd tot toeristische accommodaties. Het is dan ook van belang om regelgeving en controles uit te werken om misbruik te voorkomen (zie het gedeelte over de functie 'hotel').

De in de analyse vermelde oppervlakten zijn maximale oppervlakten die waarschijnlijk nooit zullen worden bereikt en houden geen rekening met praktische aspecten zoals de toegankelijkheid van de verdiepingen. Het doel om leegstaande woningen op de verdiepingen te herbestemmen valt niet onder de programmatische analyse, maar blijft een aandachtspunt dat later moet worden behandeld.

[6] De exacte formulering van de algemene voorschriften zal van invloed zijn op de oppervlakten die bestemd zijn voor openbare woningen. (Bijv.: ontwikkeling van het sociale woningbestand) Dit zal worden onderzocht in de fase van de analyse van het ontwerp-BBP.

[7] Mathieu Van Criekingen, Contre la gentrification. Convoitises et résistances dans les quartiers populaires, Parjs, La Dispute, 2021, 200 p.

VOORZIENINGEN EN WINKELS

Aannames

Winkels:

Volgens een studie over de detailhandel in België[8] variëren het aantal verkooppunten per 1 000 inwoners, de commerciële dichtheid en de gemiddelde netto-oppervlakte van de winkels naargelang het type locatie. Wat de perimeter van het BBP en de omgeving betreft, gaan we uit van de commerciële typologie die wordt aangeduid als 'grote steden en belangrijke winkelcentra'. Voor deze typologie vermeldt het onderzoek de volgende gemiddelden, die als basis zullen dienen voor de aannames:

	Verkooppunten per 1 000 inwoners	Gemiddelde bruto-oppervlakte
Grote steden en grote winkelcentra	35,8	137 m²

Ter informatie: het aanbod aan winkels in verhouding tot de bevolkingsdichtheid is geanalyseerd door hub.brussels[9] : de cijfers variëren van 10 tot 30 winkels per 1 000 inwoners, afhankelijk van of men zich in een overwegend residentiële gemeente met een tekort aan voorzieningen bevindt of in een centrale gemeente die fungeert als bovenlokaal commercieel knooppunt (toerisme, studenten, kantoren…), ofwel waarden die over het algemeen overeenkomen met de bovenstaande typologie, rekening houdend met de beperkte omvang van de winkels in het hypercentrum van Brussel.

De winkeloppervlakte per 1 000 inwoners kan dus voor de typologie „Grote steden en belangrijke winkelcentra" worden geschat op 4 905 m² winkelruimte per 1 000 inwoners (35,8 winkels * 137 m²/winkel).

Voorzieningen:

De schattingen met betrekking tot de voorzieningen zijn berekend op basis van de volgende aannames:

- 0,33 plaatsen per kind jonger dan 3 jaar (Europese dekkingsnorm)
- 0,077 plaatsen in een rusthuis per persoon ouder dan 65 jaar (Brulocalis, 2013)
- Plaatsen in de kleuterschool: alle kinderen van 3 tot 5 jaar
- Plaatsen in de basisschool: alle kinderen van 6 tot 11 jaar
- Plaatsen in het secundair onderwijs: alle kinderen van 12 tot 17 jaar
- 1,23 huisartsen per 1000 inwoners (Wijkmonitoring, 2017)

De Brusselse gemiddelden met betrekking tot de leeftijdsopbouw worden gebruikt om de behoeften van een gemiddelde bevolking (gemiddelde woningen, gemiddelde huishoudgrootte voor het Gewest) op de site te schatten:

Leeftijdsgroepen	0-2	3-5	6-11	12-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80+
RBC (BISA, 2022)	3,78 %	3,86 %	7,68 %	7,07 %	17,27 %	23,73 %	23,52 %	9,27 %	3,83 %

Overzicht van de diagnose en ramingen van de huidige situatie

Er zijn ongeveer 1030 ruimtes bestemd voor winkels en de horeca: ~125 staan leeg (hub.brussels, 2020), ~625 zijn bestemd voor winkels (hub.brussels, 2020), ~245 voor restaurants en cafés (hub.bssl) en ~35 voor hotelactiviteiten (analyse van studiebureau ERU).

Winkels (waaronder ReCa)

Hoewel het klantenbestand van de winkels in het stadscentrum gevarieerd is (inwoners, toeristen, werknemers…), valt op dat de winkels zich richten op het toerisme, vooral op drukbezochte locaties. Uit de Monitoring blijkt dat 53% van de begane grondruimtes wordt ingenomen door winkels (2022), waarmee dit de wijk is met de meest intensief gebruikte begane grondruimtes in het gewest. Deze oppervlakten/eenheden omvatten ook die van restaurants en cafés (ReCa), die een aanzienlijk deel van de commerciële begane grondruimtes uitmaken.

De ~625 commerciële ruimtes beslaan ongeveer 85 700 m² (inclusief begane grond en verdiepingen, volgens de inventarisatie die in 2022 door het bureau ERU is uitgevoerd). De gemiddelde oppervlakte van de commerciële eenheden bedraagt dus ~137 m². Op basis van de in de inleiding genoemde aannames wordt de commerciële oppervlakte die nodig is om aan de behoeften van de lokale bevolking – 2 578 inwoners – te voldoen, geschat op 12 644 m². De bestaande commerciële oppervlakte binnen de perimeter is dus ruimschoots voldoende, maar een aanzienlijk deel daarvan is niet bestemd voor de inwoners.

De ~245 horecagelegenheden beslaan iets meer dan 53.000 m² binnen de perimeter, wat neerkomt op iets minder dan de helft van de commerciële oppervlakte. De gemiddelde oppervlakte van de ReCa's bedraagt dus 216 m². Ongeveer 50 % van de restaurants en cafés richt zich a priori voornamelijk op toeristen, aangezien het gaat om biercafés, frietkramen, wafelkramen en traditionele restaurants (hub.brussels, 2020).

Ter herinnering: met specifieke aandacht voor het onderzochte perimeter wordt de bestemming „café en restaurant" niet apart aangemerkt in het GBP, dat deze zaken meer in het algemeen onder de detailhandel schaart.

12,6 % van de commerciële ruimtes staat leeg, wat iets minder is dan het regionale gemiddelde van 13,8 % en aanzienlijk minder dan het gemiddelde van de Vijfhoek van 18,3 %.

Voorzieningen

De wijk beschikt over een groot aantal zeer gevarieerde voorzieningen van bovenlokale omvang. Paradoxaal genoeg is het stadscentrum erg arm aan buurtvoorzieningen. Deze voorzieningen zijn echter voor een groot deel van de inwoners doorgaans binnen 10 minuten lopen bereikbaar, volgens de door de Stad Brussel uitgegeven kaart.

Tijdens de inventarisatie is geen groot tekort aan voorzieningen in de directe omgeving aan het licht gekomen, aangezien talrijke voorzieningen op minder dan 10 minuten lopen bereikbaar zijn. Er kan echter wel specifiek worden gewezen op een gebrek aan voorzieningen op het gebied van sociaal-professionele integratie, gezondheidszorg, sociale cohesie, sport (overdekte sportfaciliteiten), het basisonderwijs en ouderenzorg.

De bestaande voorzieningen beslaan ongeveer 116.000 m² (inclusief begane grond en verdiepingen, volgens de inventarisatie die in 2022 door het bureau ERU is uitgevoerd).

De perimeter telde in 2022 2.578 inwoners (bron: analyse door ERU), verdeeld over bijna 1.750 huishoudens (1,5 inwoner per huishouden volgens de WijkMonitoring).

Jongeren zijn zeer ondervertegenwoordigd (1,5% van 0-2 jaar, 1,6% van 3-5 jaar, 2,9% van 6-11 jaar en 2,8% van 12-17 jaar), evenals ouderen (6,2% van 65-79 jaar en 1,5% van 80 jaar en ouder). De behoefte aan specifieke voorzieningen voor de bestaande bevolking is dan ook beperkt: 16 plaatsen in de kinderopvang, ongeveer vijftig plaatsen in de kleuterschool, iets minder dan honderd plaatsen in het basisonderwijs en evenveel in het secundair onderwijs, 18 plaatsen in rusthuizen en 4 huisartsen.

Trendmatige alternatieven

Er lopen enkele projecten binnen de perimeter:

- de uitbreiding van het Hôtel de la Bourse (1 200 m²),
- de renovatie van het gebouw in de Lievevrouwbroersstraat, waarbij het medisch centrum dat er tijdelijk is gevestigd, blijft bestaan,
- de ontwikkeling van minimaal 4 winkels door de Grondregie (Grote Markt, Lievevrouwbroersstraat en de Beenhouwersstraat) en van een ruimte voor bedrijfsactiviteiten of openbare voorzieningen – met name een inclusief gezondheidscentrum ("Grands Carmes").

Buiten de perimeter valt binnen het project „The Dôme" (voormalig Actiris-gebouw) de verkleining van de oppervlakte van de Delhaize op, maar ook de ontwikkeling van 3.500 m² horeca en 2.000 m² supermarkt, evenals de geplande sluiting van de Lidl in de Van Arteveldestraat en de Carrefour in de Boterstraat.

[8] Een macrogeografie van de detailhandel in België, Jean-Pierre Grimmeau, Benjamin Wayens en Emilie Hanson, EchoGéo [Online], 15 | 2011, online. URL: http://journals.openedition.org/echogeo/12330; DOI: https://doi.org/10.4000/echogeo.12330

[9] De Brusselse detailhandel in cijfers – Structurering van het handelslandschap, hub.brussels, perspective.brussels, ULB, 2019

Meer in het algemeen zal de in het GBP voorziene bestemming voor elk blok als kader dienen voor toekomstige projecten; het GEMPDO ondersteunt het principe van de 'buurtstad' en het SDC streeft voor het gebied naar een kwalitatief hoogstaand commercieel aanbod.

Vergelijking van de voorgestelde alternatieven

Winkels

De alternatieven bevatten de volgende voorstellen:

1/ Het eerste alternatief voorziet erin de door het GBP voorgestelde drempels met betrekking tot de detailhandel niet te verhogen of te verlagen (1.000 m² per gebouw per project voor het lint voor handelskernen en 300 m² buiten het lint), maar wel commerciële oppervlakten toe te staan in bepaalde voorzieningenzones. Dit voorstel heeft dus alleen gevolgen voor de openstelling van voorzieningengebieden voor kleine winkels (meestal 300 m², 1 000 m² voor het blok van het Stadsmuseum van Brussel en voor de Sint-Nicolaaskerk). Ook is voorzien in een verbod op gespecialiseerde handel en groothandel in gemengde zones.

Meer kwalitatief gezien is het alternatief erop gericht buurtwinkels te ontwikkelen, gericht op omwonenden en niet op toeristen. In die zin worden de cadeauwinkels beperkt tot 15 (van de huidige 40), en de ReCA's tot 100 units (van de bestaande 245), uitsluitend op de begane grond. De Galerij Agora zou plaats kunnen bieden aan een supermarkt en het alternatief streeft naar de ontwikkeling van winkels „van betere kwaliteit" in de Centrumgalerij.

2/ Het tweede alternatief is gericht op het creëren van toeristische handelszaken, zonder beperkingen wat betreft het type winkels (souvenirwinkels, ReCA's, enz.). Voor alle blokken worden de drempels voor winkeloppervlakten verhoogd (deze gaan voor het merendeel van 1 000 m² per project per gebouw naar 2 500 m² per project per gebouw). Ook enkele voorzieningengebieden worden opengesteld voor winkels, zoals de Sint-Nicolaaskerk, de Madeleinezaal, het Brusselse parlement, de AB… De administratieve zones kennen geen beperkingen meer ten aanzien van winkels, wat de mogelijkheden om er winkelgebieden te ontwikkelen sterk vergroot (kantoren in de Lombardstraat, Vlaamse instellingen in de Arenbergstraat). De gespecialiseerde handel wordt niet specifiek geregeld door het BBP, maar groothandel is verboden.

Meer kwalitatief gezien is het alternatief gericht op de toeristische ontwikkeling van het gebied, met nieuwe commerciële locaties (de Schildknaap- en CBC-terreinen), de renovatie van galerijen tot „winkelcentra" (Agora en Centre), de ontwikkeling van nieuwe winkels (Politiebureau en Eik) en de uitbreiding van ReCa in de openbare ruimte (kiosken, terrassen…). De handel wordt ook ontwikkeld in combinatie met ambachtelijke activiteiten.

3/ Het derde alternatief stelt een verhoging van de drempels voor commerciële oppervlakten voor, vergelijkbaar met die van alternatief 2 (deze maximale oppervlakten worden voor het mere verhoogd van 1 000 m² per project per gebouw naar 2 500 m² per project per gebouw), maar de oppervlakten bestemd voor de detailhandel worden daarentegen verkleind doordat dezelfde oppervlakten voor andere functies worden gebruikt: de ontwikkeling van productieve activiteiten, sloopwerkzaamheden op belangrijke sites enz. zorgen ervoor dat de beschikbare commerciële oppervlakten afnemen.

Meer kwalitatief gezien beoogt het alternatief het aantal cadeauwinkels te beperken tot 15 (van de 40 bestaande) en een quotum in te voeren voor de ReCa's om het huidige aantal (245) niet te verhogen.

Samenvattend stellen alle alternatieven een uitbreiding van de commerciële oppervlakte binnen het gebied voor. Wat betreft de soorten winkels (met variatie in het aantal werknemersequivalenten):

- alternatieven 1 en 3 zijn uitsluitend gericht op de uitbreiding van commerciële eenheden, in die zin dat ze erop gericht zijn de ReCa's in het gehele gebied te beperken;
- alternatief 2 daarentegen is gericht op zowel commerciële ontwikkeling als de uitbreiding van het aantal ReCa, en wel met het oog op toerisme. Er wordt uitgegaan van de veronderstelling dat de huidige verhouding tussen ReCa en commerciële eenheden in de toekomst behouden blijft (namelijk 47% tegenover 53%).

In cijfers uitgedrukt:

	Bezette oppervlakten	Beschikbare oppervlakten	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Vloeroppervlakte van bedrijfsruimten (waarvan ReCa)	113 563 m²	133 958 m²	+ 4 977 m²	+ 31 418 m²	+ 18 285 m²
Omgerekend naar aantal werknemers	1 390		- 220 - 15%	+ 385 +28%	+ 152 +11 %
Equivalent in aantal bezoekers	34 069		+ 1 493	+ 9 425	+ 5 485

Wat de oppervlakte betreft, is de bestaande oppervlakte ruimschoots groter dan de oppervlakte die nodig is om aan een theoretische lokale vraag te voldoen. Er is dus geen uitdaging die moet worden aangepakt: de drie alternatieven maken de ontwikkeling mogelijk van winkeloppervlakten die de behoeften van de wijk ruimschoots overstijgen, rekening houdend met het verwachte aantal extra inwoners. Het is het type handel dat daadwerkelijk wordt ontwikkeld dat deze uitdaging zal beïnvloeden, en de voorschriften die in de alternatieven worden voorgesteld, maken het in dit stadium niet mogelijk om dit te definiëren. In die zin komen de uitgesproken intenties om de buurtwinkels te ontwikkelen in het eerste alternatief echter overeen met de verwachte effecten op de bevolking (het enige alternatief met een aanzienlijke toename van het aantal omwonenden).

Wat de werkgelegenheid betreft, zorgt alternatief 2 – dat zowel de detailhandel als de ReCa's bevordert – ervoor dat het aantal banen dat verband houdt met deze ontwikkelingen sterk toeneemt (proportioneel de helft meer dan bij het 3rde alternatief, aangezien de ReCa's meer banen opleveren dan de detailhandel). De afname van het aantal ReCa's in alternatief 1 houdt in dat iets meer dan 31.300 m² aan ReCa's wordt omgevormd tot winkels, wat leidt tot het verlies van 261 banen. Dit verlies wordt niet gecompenseerd door de toename van 50 banen die verband houden met de ontwikkeling van nieuwe winkeloppervlakten. In totaal is er bij alternatief 1 sprake van een daling van 15% van de banen die verband houden met dit thema, terwijl alternatief 3 een toename van bijna 28% van het aantal banen met zich meebrengt.

Wat het bezoekersaantal betreft, zorgt alternatief 2 voor een stijging van het aantal bezoekers binnen de perimeter met bijna 28%, wat logisch aansluit bij de wens om de „populariteit" van de perimeter te vergroten (deze bezoekers kunnen toeristen zijn, zowel Belgen als buitenlanders, maar ook Brusselaars die meer redenen hebben om naar het centrum te komen). Alternatief 1 is erop gericht de overlast voor de omwonenden te beperken, waardoor het bezoekersaantal in de perimeter slechts met 5% kan toenemen.

Hoewel het aantal bezoekers onvermijdelijk zal toenemen gezien de commerciële ontwikkeling in het gebied, mag niet worden vergeten dat, om de rentabiliteit van de geplande commerciële oppervlakten te waarborgen, het aantal bezoekers aan de site deze trend moet volgen. De impact van de wens om het toerisme te ontwikkelen in alternatief 2 is moeilijk kwantificeerbaar (aantal extra toeristen per jaar), mede gezien andere variabelen die bij dit thema een rol spelen. Het risico dat in dit stadium wordt gesignaleerd, is dat een min of meer aanzienlijk deel van de geplande commerciële oppervlakten niet rendabel zal zijn en dus niet of niet meer zal worden geëxploiteerd (leegstaande winkelruimtes…).

De perimeter kent geen groothandel of grote gespecialiseerde winkels, wat erop wijst dat het waarschijnlijk geen kenmerken bezit die dit soort handel bevorderen (bijv.: weinig of geen toegang voor gemotoriseerd verkeer, smalle wegen…). De impact van de keuzes die voor de alternatieven met betrekking tot deze winkels zijn gemaakt, kan daarom als verwaarloosbaar worden beschouwd.

NB: om de „maximale" impact te berekenen, wordt in de gebruikte cijfers geen rekening gehouden met een meer dan waarschijnlijke leegstand van de nieuw ontwikkelde winkelruimtes. Aangezien er sterke toenames van de winkeloppervlakte worden verwacht in gebieden die „herbestemd" moeten worden, zullen de ontwikkelde winkels a priori „nieuw" zijn (zware renovaties) en dus meer waarde opleveren dan bestaande leegstaande panden die herbestemd moeten worden, wat de leegstand zou moeten beperken.

Voorzieningen

Aangezien voorzieningen in alle zones van het GBP mogelijk zijn, stellen de alternatieven geen wijzigingen of aanpassingen voor van de voorschriften van het GBP met betrekking tot de verschillende blokken. De enige voorgestelde wijzigingen hebben betrekking op het project zelf, binnen de sleutelsites. De alternatieven bevatten echter de volgende kwalitatieve voorstellen:

1/ Het eerste alternatief is gericht op de prioritaire ontwikkeling van wijkvoorzieningen, waarvan in de analyse „Stad van 10 minuten“ van de Stad Brussel is vastgesteld dat ze ontbreken: wellnesscentrum, seniorenresidentie, klein sportcentrum, evenals grotere voorzieningen zoals een kinderhuis, een plek waar jeugd en cultuur samenkomen in verbinding met de zaal van de Madeleine, een kinderdagverblijf, een kleuterschool voor 150 leerlingen en een kunstacademie.

2/ Het tweede alternatief voorziet in een culturele ruimte in verbinding met de Salle de la Madeleine

3/ Het derde alternatief voorziet in een gemeenschapsvoorziening (zoals een Repair Café of een buurthuis) op het blok van de Kiekenmarkt en een kleine sportvoorziening op het CBC-terrein. De kelders van het Spanjeplein zouden ook kunnen dienen als fietsenstalling, archief of sportruimte.

Gezien de openstelling van de voorzieningenzones voor andere functies (voornamelijk op het blok van het Brusselse Parlement), maar ook gezien de herbestemming van bepaalde sleutellocaties die bestemd waren voor voorzieningen (politiebureau en de Eikstraat), worden de oppervlakten die bestemd zijn voor de functie „voorzieningen“ in alle drie de alternatieven in totaal verminderd:

	Bezette oppervlakten	Beschikbare oppervlakten	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Vloeroppervlakte van voorzieningen	116.307 m²	118.369 m²	- 16.166 m²	- 22 430 m²	- 37 839 m²
Omgerekend naar aantal werknemers	2 326		- 323	- 449	- 757
Equivalent in aantal bezoekers	11 631		- 1 617	- 2 243	- 3 784

NB: zowel wat betreft het aantal banen als wat betreft het bezoekersaantal van de site variëren de cijfers sterk naargelang het type voorziening (voorbeelden in dit geval: politiebureau, Sint-Nicolaaskerk, concertzalen, Parlement). De hier gebruikte cijfers maken geen onderscheid naar type voorziening en zijn daarom slechts representatief voor een situatie die minder divers is dan de werkelijkheid.

De alternatieven beïnvloeden bovendien het aantal inwoners binnen de site, wat leidt tot behoeften aan voorzieningen die kunnen worden ingeschat. Aangezien de alternatieven 2 en 3 het aantal inwoners slechts in zeer geringe mate doen variëren, zullen de behoeften aan voorzieningen die verband houden met deze variaties verwaarloosbaar zijn. Voor alternatief 1 kan men daarentegen het volgende inschatten:

Leeftijdsgroepen	0-2	3-5	6-11	12-17	18-29	30-44	45-64	65-79	80 en ouder	
BHG (BISA, 2022)	3,78%	3,86%	7,68%	7,07%	17,27%	23,73%	23,52%	9,27%	3,83%	TOTAAL
Alt 1 – Huisvesting	27	27	55	50	123	168	167	66	27	710

De behoeften van deze nieuwe bevolkingsgroep kunnen als volgt worden geschat:

- 27 kinderen van 0 tot 2 jaar zorgen voor een behoefte aan 9 plaatsen in de crèche
- 27 kinderen van 3 tot 5 jaar en 55 kinderen van 6 tot 11 jaar zorgen voor een behoefte aan 82 plaatsen in het basisonderwijs
- 50 kinderen van 12 tot 17 jaar zorgen voor een behoefte aan 50 plaatsen in het secundair onderwijs
- 93 personen ouder dan 65 jaar zorgen voor een behoefte aan 7 plaatsen in een rusthuis
- 710 nieuwe inwoners zorgen voor een behoefte aan 1 huisarts

De behoeften die dit alternatief met zich meebrengt op het vlak van rusthuizen, kinderdagverblijven, basisscholen of sportcentra zijn op zich niet voldoende om de aanleg van specifieke infrastructuur te rechtvaardigen, maar aangezien dit alternatief voorziet in een rusthuis, een kinderdagverblijf en een kleuterschool, zal het wel voorzien in een reeks behoeften die het zelf creëert. Aangezien het alternatief voorziet in de aanleg van sportfaciliteiten, speelplaatsen en een jeugdcentrum, zal het ook een factor zijn voor de opvang van de verwachte toekomstige bewoners.

Tijdens de diagnose is geen groot tekort aan voorzieningen in de directe omgeving aan het licht gekomen, aangezien talrijke voorzieningen op minder dan 10 minuten lopen bereikbaar zijn. Er kan echter wel specifiek worden gewezen op een gebrek aan voorzieningen op het gebied van sociaal-professionele integratie, sociale cohesie, sport (overdekte sportfaciliteiten), het basisonderwijs en voorzieningen voor senioren. Alternatief 1 is het enige dat een deel van deze tekortkomingen aanpakt.

Opgemerkt moet worden dat de voorstellen in de alternatieven de vorm hebben van projectvoorstellen (sleutel sites) en dus niet „gegarandeerd“ zijn. Het BBP zal in zijn voorschriften moeten voorzien in het waarborgen van de voorzieningsfunctie, of zelfs de functie van buurtvoorzieningen.

Ten slotte is de voorzieningsfunctie slechts in beperkte mate „rendabel“ in verhouding tot de benodigde oppervlakte. Gezien de vastgoedprijzen in het gebied vereist deze functie daarom waarschijnlijk een bepaalde vorm van bescherming (naast het beheer van openbare eigendommen), terwijl de drie alternatieven voorzien in een vermindering van de daarvoor bestemde oppervlakte ten gunste van andere functies.

aanbevelingen

Hoewel er geen specifiek vastgesteld tekort is, brengt de in alternatief 1 voorziene toename van het aantal woningen de noodzaak met zich mee om buurtvoorzieningen te ontwikkelen om aan de daaruit voortvloeiende behoeften te voldoen. Hierin wordt voorzien door de voorgestelde projecten op de sleutellocaties, maar deze zijn nog niet gegarandeerd. In het kader van de opstelling van het BBP zouden de algemene voorschriften het mogelijk moeten maken om te specificeren welk type voorzieningen moet worden ontwikkeld, hetzij in bepaalde zones (op basis van de voorstellen, analyses en conclusies van de ruimtelijke inrichtingsfase), hetzij in alle zones. Zo voorziet het BBP Samaritanen 60-33 in een specifieke aanpak van „gemeenschapsvoorzieningen waarvan de activiteiten rechtstreeks verband houden met het buurtleven”. Het noemen van voorbeelden zou de voorschriften eveneens kunnen onderbouwen („zoals scholen, kinderdagverblijven…”) of een plaats kunnen krijgen in de begeleidende maatregelen.

Aangezien de voorzieningenfunctie per m² slechts in beperkte mate „rendabel“ is, zou het BBP een bepaalde vorm van bescherming voor deze functie moeten voorzien. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren via algemene voorschriften: de ontwikkeling van een „commerciële rand en buurtvoorzieningen“ waarbij een bepaalde verhouding tussen deze twee functies wordt opgelegd…

Wat de oppervlakte betreft, is de bestaande commerciële oppervlakte ruimschoots groter dan de oppervlakte die nodig is om aan een theoretische lokale vraag te voldoen; de uitdaging ligt dus veeleer in het soort winkels dat moet worden ontwikkeld. De aanbeveling met betrekking tot de definitie van buurtvoorzieningen is dus ook van toepassing op winkels, hoewel er in Brussel geen voorbeeld bestaat van een BBP waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen winkels gericht op toeristen en buurtwinkels.

De bebouwingstypologieën (kleine percelen en beperkte grondoppervlakte) vormen soms een belemmering voor de ontwikkeling van winkels en vallen niet onder mogelijke verhogingen van de maximale winkeloppervlakte. Indien nodig (onder meer afhankelijk van de ruimtelijke spreiding van de functies) zouden de maximale aandeel van winkels per project en per gebouw per blok kunnen worden aangepast, onder meer ook om de impact op het erfgoed van mogelijke ontwikkelingen (herverkaveling…) te beperken.

Bij een uitbreiding van de voor commerciële doeleinden bestemde oppervlakten moet rekening worden gehouden met de noodzaak van rendabiliteit van de ontwikkelde oppervlakten, om te voorkomen dat deze onbenut blijven.

Ten slotte mag de impact op de werkgelegenheid niet uit het oog worden verloren bij het maken van keuzes met betrekking tot de horeca.

HOTEL

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

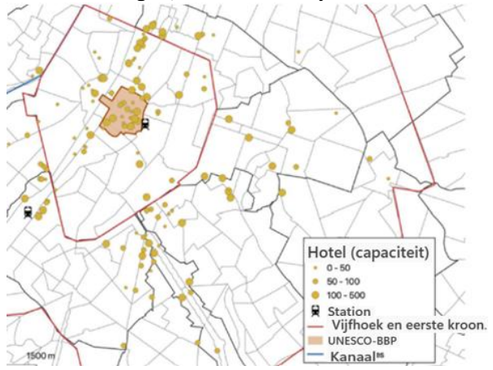
Net als in veel Europese toeristische steden is de hotelsector uiteraard sterk ontwikkeld, met een grote aanwezigheid van hotels, aparthotels, bed & breakfasts, maar ook van accommodaties die via Airbnb worden verhuurd, die goed zijn voor een derde van de overnachtingen in het centrum van Brussel (ULiège, 2017).

In deze toeristische steden leidt de verzadiging van de historische kernen wat betreft toeristische drukte tot een verschuiving in het ontwikkelingsbeleid van de lokale overheden. Dit verzadigingseffect komt tot uiting in een toenemende concentratie van allerlei soorten hotelinrichtingen. Een grotere aanwezigheid van hotelinrichtingen in deze stedelijke gebieden zou de min of meer ongewenste neveneffecten ervan nog verder kunnen versterken:

- een toename van het toeristenbezoek in de trekpleisters tot boven een bepaalde drempel („overtourisme"), met seizoensgebonden pieken (voornamelijk tijdens de eindejaars- en zomervakanties);
- daarmee samenhangende druk door evenementen die bijdraagt aan een verslechtering van de bewoonbaarheid;
- een verschuiving in het winkelaanbod (meestal naar souvenirwinkels, fastfood, nachtwinkels, enz.), waardoor dit minder goed aansluit bij de behoeften van de omwonenden of andere gebruikers van deze wijken;
- druk op de woningmarkt als gevolg van een geringere beschikbaarheid van huurwoningen en stijgende huurprijzen, die verband houden met het streven naar financieel rendement.

Brussel heeft voorlopig minder last van de nadelen van overtoerisme in vergelijking met andere grote steden, maar de nadelen van het toerisme zijn al merkbaar en de strijd tegen monofunctionaliteit behoort tot de doelstellingen van de overheid.

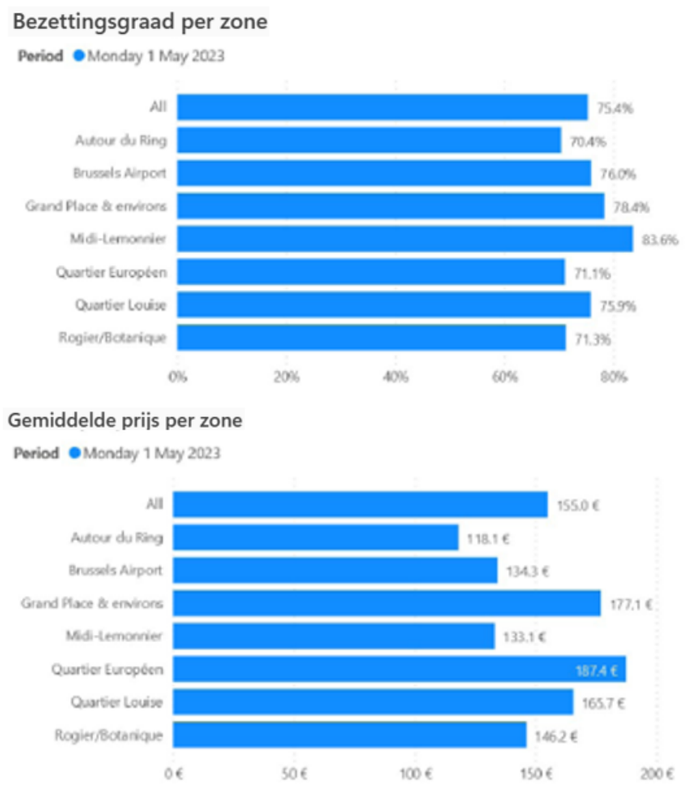
Binnen de perimeter beslaan de hotelactiviteiten bijna 66 000 m² (inclusief begane grond en verdiepingen, volgens de inventarisatie die in 2022 door het bureau ERU is uitgevoerd). De perimeter is bezaaid met hotelinrichtingen, zoals blijkt uit de onderstaande kaart.



Locatie van de hotelinrichtingen in de eerste ring rond Brussel (Bron: IEB)

Er bevinden zich ongeveer twintig hotels in de perimeter, met in totaal 1 585 kamers. Met een gemiddelde omvang van 79 kamers zijn de hotels hier kleiner dan het regionale gemiddelde (103 kamers). Het hotelaanbod binnen de Unesco-zone vertegenwoordigt voor 2021, in vergelijking met het geheel van het Brussels Gewest, 11 % van het aantal hotelinrichtingen en 14 % van de kamercapaciteit. Naast de hier besproken hotelconcentratie bestaan er nog andere hotelconcentraties: ten noordwesten van de perimeter, langs de boulevards in het centrum, rond het Rogierplein, rond het Zuidstation, rond het Louizaplein en in de Europese wijk.
Uit de analyse van het BBP blijkt bovendien dat er binnen de Unesco-zone zeer weinig vergunningsaanvragen zijn geregistreerd voor het openen of uitbreiden van hotels: 4 in 10 jaar. In verhouding tot de bevolking van de wijk (2.578 in 2022) is het aandeel hotelkamers per 100 inwoners er momenteel niettemin extreem hoog.

De prestaties van het hotelcluster in de wijk 'Grote Markt en omgeving' op het vlak van bezettingsgraad en prijs per kamer zijn traditioneel vrij goed in vergelijking met andere Brusselse hotelclusters, wat resulteert in een hoge opbrengst per kamer. Voor mei 2023 is deze wijk met 138,8 euro de wijk met de hoogste score.



Bezettingsgraad en gemiddelde kamerprijs per zone (bron: VisitBrussels)

Binnen de perimeter lijkt de verdeling van de overnachtingen over de verschillende soorten accommodaties (hotels en Airbnb) in lijn te liggen met het Brusselse gemiddelde, met 29% van de overnachtingen in toeristische logies in 2019. Dit illustreert het naast elkaar bestaan van beide accommodatiemodellen in het historische stadscentrum. Hoewel de bezettingsgraad van toeristische accommodaties tijdens de gezondheidscrisis logischerwijs is gedaald, is deze vanaf 2021 alweer gestegen (+55% meer verblijven ten opzichte van 2020).

In 2019 vertegenwoordigde de opvangcapaciteit van de hotelinrichtingen in het Brussels Gewest 94 % van het aanbod aan overnachtingsplaatsen in de officieel geregistreerde accommodatiesector. Over een langere periode, en na een opmerkelijke groei tussen 2007 en 2011, is het hotelaanbod in Brussel relatief stabiel gebleven, zowel wat het aantal vestigingen als het aantal kamers betreft.

Aangezien de vraag is toegenomen, heeft de kwantitatieve status quo van de Brusselse hotelinfrastructuur geleid tot een verbetering van de bezettingsgraad, die traditioneel vrij bescheiden is in vergelijking met andere steden: deze bedroeg 76,5% in 2019, terwijl hij tien jaar eerder nog 66,9% bedroeg. Met een bezettingsgraad van 58,7% in 2022 heeft de Brusselse hotelsector het niveau van vóór de coronacrisis nog niet bereikt. Achter deze stabiliteit van het aanbod gaat echter een dynamiek schuil die niet uit de cijfers blijkt: de voortdurende vernieuwing van het aanbod. Alleen al voor het jaar 2021 werden 18 vergunningsaanvragen ingediend, goed voor meer dan 1 000 kamers, wat de huidige dynamiek op het vlak van hotelprojecten aantoont. Deze opleving kan deels worden verklaard door de verstedelijking van het kapitaal (financialisering van de hotelsector als vastgoedbeleggingsproduct). Een andere verklaring is de toegenomen aantrekkelijkheid van Brussel als recreatieve bestemming, gepaard gaande met een modernisering en uitbreiding van het aanbod.

In de perimeter is er sprake van een terugtrekking van woningen uit de huurmarkt om deze om te vormen tot toeristische logies, met alle nadelige gevolgen van dien: toeristische gentrificatie, stijging van de huurprijzen en vastgoedprijzen, verandering van het commerciële weefsel en de levenskwaliteit, en concurrentie voor de klassieke accommodatiesector.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Hotels zijn toegestaan op het merendeel van de blokken binnen de perimeter, maar met een beperking: 50 kamers in woongebieden, 80 kamers in gemengde gebieden en 150 kamers in sterk gemengde gebieden.

Aan de rand van het onderzoeksgebied zien we de komst van het OXY-project, met 250 kamers en 86 aparthotel-eenheden.

De inrichting van de voetgangerszone als rustige openbare ruimte, in combinatie met een beleid van stedelijke marketing en andere maatregelen, heeft bijgedragen aan de totstandkoming van een 'stadsproject' dat meer

gericht is op vrijetijdsbesteding en toerisme. Deze ontwikkeling draagt in zekere mate bij aan de gewenste ontlasting van het gebied rond de Grote Markt en zal naar verwachting nog verder toenemen naarmate de projecten vorm krijgen.

Op Gewestelijk niveau is een voorontwerp van verordening, gericht op de hervorming van de voorwaarden voor de verhuur van toeristische logies, in eerste lezing goedgekeurd door de Brusselse Regering, wat inhoudt dat de bestemming van deze logies wordt gewijzigd van woning naar toeristische handelszaak.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven bevatten de volgende voorstellen:

1/ Dit alternatief richt zich op het aanbod van voorzieningen in de directe omgeving en voorziet in een verbetering van de leefomgeving waarbij prioriteit wordt gegeven aan huisvesting en bewoonbaarheid. Dit alternatief zet in op een algeheel verbod op de opening van nieuwe hotels en aparthotels binnen het beoogde perimeter. De oprichting van nieuwe toeristische verblijfsaccommodaties brengt de verplichting met zich mee om het verloren gegane woonruimteaanbod te compenseren;

2/ Het tweede alternatief heeft als doel het erfgoed te valoriseren en een toeristisch aanbod van hoge kwaliteit te bevorderen; het is het enige alternatief waarmee het aantal hotelkamers kan worden uitgebreid. De bouw van nieuwe toeristische verblijfsaccommodaties wordt slechts in beperkte mate toegestaan. Sommige van de belangrijkste sites hebben betrekking op projecten voor hotelinrichtingen die de drempels van het GBP overschrijden. Het gaat meer bepaald om: het CBC-complex (90 kamers in plaats van 50 volgens het GBP), de Kiekenmarkt (bestaand), het hotel Floris Arlequin (bestaand) en het politiebureau (150 kamers in de voorzieningenzone). Ook in de voorzieningenzone van de Lombardstraat (Brussels Parlement) zullen hotels met maximaal 150 kamers mogelijk zijn. In totaal kunnen er binnen de perimeter[10] 340 extra kamers worden ontwikkeld.
Bovendien is dit alternatief gericht op een bredere toeristische ontwikkeling, met het tot leven brengen van het stadscentrum, het openstellen van de steegjes voor het publiek, het creëren van nieuwe winkelroutes, de ontwikkeling van stedelijke evenementen enz., om zo meer toeristen aan te trekken, zowel lokale als internationale.

3/ Het alternatief 'Milieu' bevordert een gemengde en evenwichtige Stad en stelt een algeheel verbod op de opening van nieuwe hotels voor. De bouw van nieuwe toeristische accommodaties brengt de verplichting met zich mee om de verloren gegane woonruimte te compenseren. Productieve activiteiten zijn toegestaan tot 5.000 m² op het blok van het Warwick-hotel (dat de drempel van 80 kamers uit het GBP overschrijdt).

In cijfers uitgedrukt:

	Gebruikte oppervlakten	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu[11]
Vloeroppervlakte van hotels	65 985 m²	- 710 m²	+ 15 790 m²	- 4 745 m²
Omgerekend naar aantal werknemers	720	-8	172	-52
Equivalent in aantal bezoekers	1645	-18	394	-118

Gezien de reeds extreem hoge concentratie van hotelinrichtingen in de wijk en uitgaande van het principe dat de aanwezigheid van deze hotelinrichtingen bijdraagt aan de concentratie van toeristen in het gebied, lijkt het verbod op of de beperking van de opening van nieuwe hotels in overeenstemming te zijn met de politieke ambitie om het toeristische gebied in het centrum uit te breiden, in ieder geval als deze beperking/dit verbod gepaard gaat met de opening van hotels buiten het gebied.
Bovendien leidt in alternatief 2 de ruimte die door de hotelvoorzieningen wordt ingenomen tot een afname van de functies wonen, voorzieningen en kantoren, waardoor de perimeter een meer monofunctionele karakter krijgt.

Mede gezien de vastgoedprijzen blijft het risico dat woningen worden omgevormd tot Airbnb-accommodaties in alle drie de alternatieven actueel, zonder dat er parallel aan het BBP begeleidende maatregelen, beperkingen en controles worden ontwikkeld.

AANBEVELINGEN

Fragmenten uit de nota van IDEA Consult „[12] ":

- De beperking van toeristische functies binnen het Unesco-perimeter lijkt volkomen gerechtvaardigd, aangezien onder de overlast die door een deel van de Brusselaars wordt ervaren, drukte, problemen met netheid, lawaai en parkeer- en verkeersproblemen worden genoemd. Een beleid van diversificatie, of zelfs spreiding van het toerisme, zou hierop een antwoord kunnen bieden.
- Als de politieke wil er is om de woonfunctie binnen het Unesco-gebied te versterken en zo het evenwicht tussen een 'bewoonde' wijk en een toeristische bestemming te herstellen, zal het nodig zijn om in te grijpen op de markt voor toeristische accommodaties (volledige woningen die online worden aangeboden), als aanvulling op de beoogde 'stop op hotels'. Een mogelijke aanpak is dat bij alle alternatieven de bouw van nieuwe toeristische verblijven gekoppeld moet worden aan compenserende maatregelen (artikel 0.12 van het GBP) of aan specifieke beperkingen voor het 'toerisme'-alternatief (herbestemming van commerciële ruimtes, kantoren of collectieve woningen) door bij de vergunningsaanvragen hierop toe te zien.
- Een andere mogelijkheid zou zijn om een maximumdrempel (bijv. 25% van het woningbestand) voor toeristische woningen toe te passen, zoals dat in bepaalde bestemmingsplannen van gemeenten aan de Belgische kust (met name in Brugge of Oostende) is overwogen in verband met de aanwezigheid van tweede woningen en zoals aanbevolen door de betrokken sector[13] . Een dergelijke regeling vereist echter een permanente monitoring van de situatie, aangezien woningen van de ene categorie naar de andere kunnen overgaan (in het geval dat er geen reden is om de bestemming te wijzigen, zie hieronder). Andere instrumenten kunnen bestaan uit een strengere handhaving van de verordening van 2014[14] , zoals de Stad in voorgaande jaren heeft gedaan, of uit het verhogen van de belastingdruk, maar dit zal waarschijnlijk niet per zone kunnen worden toegepast, noch gericht zijn op één enkel type toeristische logie. In dit verband moet worden opgemerkt dat een grote meerderheid van de toeristische accommodaties in Brussel niet voldoet aan de eisen van de verordening van 2014: voorlopig zijn alleen toeristische accommodaties met een 'stedenbouwkundig attest' (en waarvan de bestemming overeenkomt met een toeristische logie) in orde, maar in de praktijk is dit zeer zelden het geval[15] . Het nieuwe ontwerpbesluit dat momenteel in voorbereiding is, zou het voor particulieren gemakkelijker moeten maken om een deel van hun woning te verhuren, terwijl er strenge voorwaarden blijven gelden voor woningen waar de woonfunctie zou zijn verdwenen.
- Zoals uit recente vergunningsaanvragen blijkt, brengt de grotere aandacht die via het Unesco-BBP wordt besteed aan de levenskwaliteit en de bewoonbaarheid – met name door toeristische ontwikkelingen binnen het onderzochte perimeter te beperken – dan ook het reële 'risico' met zich mee dat toeristische functies en activiteiten zich naar de omgeving van dit perimeter zullen verspreiden, met name rond de voetgangerszone, die is ontworpen om grote evenementen te huisvesten, of naar de wijken Sint-Gorik, Dansaert en Sint-Katelijne. Op zich zou dit geen

[10] De oppervlakten die voor hotels zijn gewonnen, zijn onttrokken aan de kantoorfunctie (CBC-site) en aan de voorzieningenfunctie (politiebureau, Brussels Parlement).

[11] Deze cijfers houden rekening met een daadwerkelijke transformatie van een deel van het Warwick-hotel naar productieve activiteiten, hoewel deze transformatie, die weliswaar mogelijk is, niet vanzelfsprekend is.

[12] „Nota hotelprogrammering – Overwegingen over de voorwaarden voor de ontwikkeling van de hotelsector in het perimeter van het centrum van Brussel", IDEA Consult, augustus 2023.

[13] Zie het online artikel 'Gaat de Brusselse regering duizenden toeristische verblijven de nek omdraaien?' gepubliceerd op de site van L'Echo op 26/11/2022 (https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/le-gouvernement-bruxellois-va-t-il-tuer-des-milliers-de-residencestouristiques/10430454.html)

[14] Verordening inzake toeristische logie, vergeten op 17 juni 2014.

[15] Zie het online artikel 'Het verhuren van een deel van je woning via Airbnb wordt in Brussel vergemakkelijkt', zoals gepubliceerd op de site van L'Eco op 29/09/2022 (https://www.lecho.be/economie-politique/belgique/bruxelles/la-location-d-une-partie-de-son-bien-sur-airbnb-facilitee-a-bruxelles/10417088.html)

probleem moeten zijn, maar het is beter om ons hiervan bewust te zijn en hierop te anticiperen dan dit achteraf vast te stellen. Dit vereist dat de Stad een transversale visie op het hypercentrum ontwikkelt, waarin duidelijk wordt aangegeven naar welk type stadscentrum men wil streven. Hoewel wij geen voorstanders zijn van politieke inmenging in de werking van de markt – wat betreft de hoeveelheden en segmenten die al dan niet moeten worden gerealiseerd , of wat betreft de locatie – zijn richtlijnen die de spelregels voor alle marktdeelnemers duidelijk maken, zeker welkom. Momenteel wordt dit kader bepaald door het GBP, dat duidelijk vastlegt in welk type zone welke omvang van toeristische logies is toegestaan. Maar naast dit zeer normatieve instrument ontbreekt er een plan dat een ontwikkelingsvisie weergeeft, aangezien het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling van de Stad Brussel nog steeds in de kinderschoenen staat.

- Hoewel een situatie van overaanbod vrij onwaarschijnlijk is in een volwassen markt zoals die van Brussel en een ruim aanbod waarin de concurrentie ten volle speelt bovendien de consument ten goede kan komen, is het duidelijk dat de Stad en het gewest er geen belang bij hebben dat het aanbod van accommodaties van lage kwaliteit of die geen meerwaarde bieden ten opzichte van het bestaande aanbod, zich vermenigvuldigt. Op voorwaarde dat er op Gewestelijk niveau een politieke visie wordt uitgewerkt, is de invoering van een instrument om nieuwe aanvragen voor uitbreiding of inplanting te beoordelen denkbaar, zoals dat met name in Maastricht het geval is. Het principe dat daar geldt, is dat elk nieuw aanbod moet aantonen hoe het zich van het bestaande aanbod wil onderscheiden en daarmee de aantrekkelijkheid van de stad als bestemming wil vergroten, en bovendien het bewijs moet leveren van levensvatbaarheid in een markt die al te maken heeft met een zeer uitgebreid hotelaanbod. Voorlopig draagt het nieuwe hotelaanbod in Brussel er eerder toe bij dat de variatie in het aanbod wordt vergroot en de kwaliteit ervan wordt versterkt, wat de bestemming in haar geheel ten goede komt. Met het oog op de opening van de Belgian Beer World in het stadscentrum, het centrum voor hedendaagse kunst Kanal of de eventuele realisatie van het Neo 1-project, lijkt het voor het Gewest echter onontbeerlijk om op zijn minst een visie te ontwikkelen op de markt voor toeristische logies.

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De Vijfhoek is een van de wijken van het gewest met de meeste kantoren. De omgeving van de perimeter staat dan ook vol met gebouwen met grote kantooroppervlakten (de Phillips-torens aan de Anspachlaan, de toren aan de Gasthuisstraat, het Munt-centrum, de Keizerlaan, de Broekwijk, het Rijksadministratief Centrum…). Het is dan ook logisch dat er in het stadscentrum, wat de vernieuwing van het vastgoedbestand betreft, niet veel nieuwbouwprojecten plaatsvinden, maar eerder renovaties van bestaande gebouwen.

Met name in de onderzochte wijk hebben de kantoren over het algemeen een kleine tot middelgrote oppervlakte, die onder andere geschikt is voor kmo's of vrije beroepen. De twee galerijen (Agora en Centrumgalerij) herbergen voornamelijk kantoren op de verdiepingen. Veel blokken hebben kantoren in het binnenste van het blok; dit zorgt voor een rustige omgeving die goed samengaat met woningen, maar het bemoeilijkt wel projecten om de bebouwing minder dicht te maken en de binnenruimtes van de blokken te vergroenen.
In totaal is er momenteel bijna 86.000 m² aan kantoorruimte in gebruik.

Het stadscentrum is van oudsher een plek van productieve activiteiten, zoals nog steeds blijkt uit bepaalde straatnamen. Er zijn momenteel weinig sporen van deze activiteit overgebleven: er zijn slechts enkele kleine werkplaatsen geregistreerd, waar ambachtelijke activiteiten plaatsvinden, met een beperkte productie en doorgaans gekoppeld aan een commerciële activiteit: handschoenenmakerij, juweliers, snoepwinkels… Er zijn ook enkele reparatiewerkplaatsen geregistreerd (naaiwerk, muziekinstrumenten, sieraden, telefoons…), maar deze zijn verbonden met de handel. Binnen de perimeter en de directe omgeving zijn geen logistieke gebouwen of activiteiten te vinden. In de huidige situatie is er binnen de perimeter geen enkele vierkante meter bestemd voor productieve activiteiten.

Opgemerkt moet worden dat de prijs van te huren of te verkopen magazijn- of werkplaatsruimten wordt beïnvloed door het potentieel om deze om te vormen tot woningen of kantoren, wat financiële druk en rendementsdruk uitoefent op de productieve activiteiten.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Binnen de perimeter
- beoogt het „CBC"-project de herbestemming van een kantorencomplex tot een hotelinrichting (wat niet in overeenstemming is met de huidige bestemmingen), of als alternatief, de herinrichting van kantoren;
- de site van CFC, gelegen aan de Lombardstraat, is ontruimd. Er is een vergunningaanvraag voor de renovatie (Core-project) ingediend door projectontwikkelaar Eaglestone (8.400 m² aan kantoren);
- de Grondregie is van plan om ten minste één bedrijfsruimte of openbare voorziening (Grands Carmes) en twee kantoorgebouwen (Grote Markt) te ontwikkelen.

Daarnaast staan er verschillende (grote) projecten op stapel in de directe omgeving van de wijk:
- het gemengde project Oxy voorziet in 43.000 m² kantoorruimte,
- het gerenoveerde gebouw aan de overkant zal 44.000 m² kantoorruimte omvatten,
- in de Visverkopersstraat komt een nieuwe coworkingruimte,
- het project The Dôme voorziet in 7.500 m² aan coworkingruimte,
- het project 31 Central betreft de renovatie van een kantoorgebouw

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven bevatten de volgende voorstellen:

1/ Alternatief 1 voorziet geen verandering wat betreft de productieve activiteiten, met uitzondering van blok 3 (Vlaams Bestuur op Arenberg), waar productieve activiteiten onbeperkt zijn toegestaan. Wat de kantoren betreft, voorziet het alternatief daarentegen in een beperking tot 5.000 m² aan kantoorruimte in het deel „administratieve zone" van dit blok. Hetzelfde geldt voor een deel van blok 25 en voor blok 26 (Lombardstraat), ten gunste van woningen.

2/ Alternatief 2 staat alleen ambachtelijke activiteiten toe als productieve activiteiten, zonder afbreuk te doen aan de door het GBP toegestane maximale oppervlakten. Het alternatief voorziet bovendien in de ontwikkeling van ambachtelijke activiteiten op de site aan de Eikstraat. Wat kantoren betreft, voorziet het alternatief in een beperking van de maximale oppervlakten voor de blokken 3 (Vlaams Bestuur op Arenberg), 25 en 26 (Lombardstraat), net als bij het eerste alternatief.

3/ Het derde alternatief stelt daarentegen voor om de in het GBP vastgelegde drempels voor productieve activiteiten op talrijke blokken sterk te verhogen (van 500 m² tot maximaal 1500 m² per gebouw en per project). Zo is er vrijwel overal in de perimeter sprake van een uitbreiding van de mogelijkheden, met een bijzondere toename op blok 27 (Parlement en Eik). Wat kantoren betreft, maakt het alternatief een uitbreiding mogelijk op bepaalde blokken en voorziet het in een beperking op andere. Er zijn dan ook sterke afnames op blokken 3 (Vlaams Bestuur op Arenberg), 25 en 26 (Lombardstraat), en een toename op blok 27 (Parlement/Eik).

Gezien deze voorstellen worden de oppervlakten bestemd voor de functie „productieve activiteiten" in alle drie de alternatieven in totaal vergroot, terwijl de kantooroppervlakten worden beperkt:

	Bezette oppervlakten	Beschikbare oppervlakten	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Vloeroppervlak kantoren	85 902 m²	102.363 m²	- 20.574 m²	- 33 262 m²	- 11.460 m²
Vloeroppervlakte voor productieve activiteiten	0 m²	0 m²	+ 3 400 m²	+ 4.109 m²	+ 17 244 m²
Omgerekend naar aantal werknemers	4 295		- 978	- 1 601	- 314
Equivalent in aantal bezoekers	430		- 100	- 163	- 44

In alle drie de gevallen leiden de sterke dalingen van de kantooroppervlakte tot het verlies van een aanzienlijk aantal banen binnen de perimeter. Deze banen worden niet allemaal gecompenseerd door de ontwikkeling van productieve activiteiten, aangezien deze minder banen per m² opleveren dan kantoren (zie aannames).

Alternatief 3 lijkt het meest redelijk wat betreft de kantooroppervlakten (evenwicht met andere functies), maar voorziet in een aanzienlijke uitbreiding van de oppervlakten die bestemd zijn voor productieve activiteiten. Aangezien deze activiteiten doorgaans leveringen vereisen en potentiële overlast voor omwonenden kunnen veroorzaken, lijkt de uitbreiding ervan „te beperken" te zijn, zowel wat betreft de toegewezen oppervlakte (evenwicht met de andere functies) als wat betreft de soorten activiteiten (ambachtelijke activiteiten in verband met de handel).

In totaal heeft de combinatie van de wijzigingen met betrekking tot de verschillende functies die binnen de perimeter zijn uitgebreid of beperkt, de volgende gevolgen voor het aantal arbeidsplaatsen:

	Gebruikte oppervlakten	Beschikbare oppervlakten	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Aantal werknemers	8 728		- 1 528	- 1 494	- 970

Alternatieven 1 en 2 leiden dus tot een verlies van meer dan 17% van de lokale banen, terwijl alternatief 3 deze daling beperkt tot 11%. In het tweede alternatief wordt het verlies aan kantoorbanen gecompenseerd door de

toename van ReCa-banen, terwijl de verliezen in het eerste alternatief beperkter zijn, maar betrekking hebben op alle functies.

Opgemerkt moet worden dat de aanleg en (vervolgens het beheer) van groene ruimtes, evenals de renovatie/sloop/bouw van gebouwen, tijdelijk banen zullen genereren binnen de perimeter.

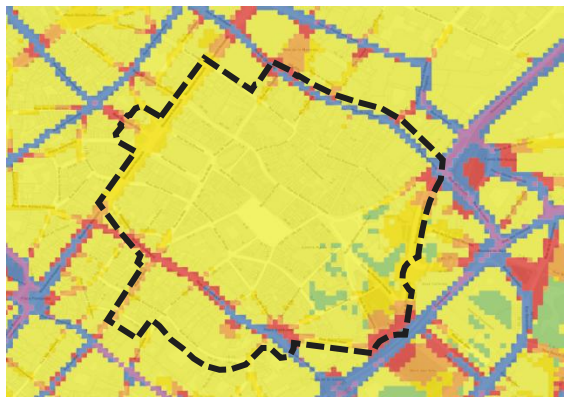
AANBEVELINGEN

Hoewel de CaSBA streeft naar een vermindering van de kantooroppervlakte in het gebied, vormen de bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de gemengde bestemming van de wijk fundamentele troeven voor de ontwikkeling van een functie die verenigbaar is met wonen en bijdraagt aan de levendigheid van de wijk overdag: de ontwikkeling van gemengde wijken (toename van de diversiteit in kantoorwijken en omgekeerd) in gebieden met een goede bereikbaarheid via het openbaar vervoer verdient aanbeveling. De voorschriften van het BBP zouden daarom het behoud van gevarieerde kantooroppervlakten mogelijk moeten maken (administratieve zones voor grote kantoren en specifieke voorschriften voor woon- en/of gemengde zones voor kleinere oppervlakten, bestemd voor kleinere kantoren (KMO's…)). Aangezien de gebieden rondom de perimeter grote oppervlakten bieden, lijkt het wellicht zinvoller om deze te beperken (bijvoorbeeld ten gunste van de hotelsector, zie het vorige punt over hotels).

Hoewel de ontwikkeling van gemengde wijken gepaard gaat met de ontwikkeling van diverse functies, waaronder productieve activiteiten, vormen deze ook bronnen van mogelijke leveringen en min of meer aanzienlijke overlast. De doelstelling van het BBP om woningen te beschermen en te ontwikkelen, de beperkingen op de toegang tot de openbare ruimte voor gemotoriseerde voertuigen en de wens om de binnenruimtes van blokken (niet-erfgoedwaardige bijgebouwen) minder dicht te bebouwen, zijn erop gericht deze activiteit toe te staan en tegelijkertijd te beperken, wat het geval is in het GBP. Het geringe aantal productieve activiteiten dat daadwerkelijk in het gebied aanwezig is, wijst enerzijds op een context die wellicht niet erg gunstig is voor de ontwikkeling van bepaalde activiteiten (overlast, bereikbaarheid met auto/vrachtwagen, leveringen, beschikbare oppervlakten…), maar ook op financiële druk op deze activiteiten, die vaak minder „rendabel per m²" zijn dan andere (kantoren, winkels, woningen…). Als er een reële wil bestaat om productieve activiteiten te ontwikkelen, zou het BBP er via zijn algemene voorschriften voor moeten zorgen dat deze „voorrang" krijgen boven andere functies, wellicht bepaalde locaties aanwijzen die daarvoor geschikter zijn dan andere (zie ruimtelijke indeling), en stimulerende begeleidende maatregelen moeten voorzien.

GELUID EN TRILLINGEN

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE



Verkeerslawaai komt slechts plaatselijk voor (Lombardstraat/Sint-Jansplein, Schildknaapstraat/Arenberg), met Lden-geluidsniveaus die plaatselijk oplopen tot 70 dB(A), waarmee de drempels voor noodmaatregelen worden overschreden, evenals het door de WHO aanbevolen maximale geluidsniveau (55 dB(A) overdag). Het geluid blijft op deze wegen relatief beperkt dankzij de bebouwing. Bovendien heeft het bovenste deel van het Putterijplein last van het geluid van de Keizerlaan, het Albertinaplein en de Cantersteen. Het akoestische effect van de voetgangerszone op de Anspachlaan is duidelijk merkbaar. Ook de Keizerinlaan is beperkt tot lokaal verkeer, wat de geluidsoverlast in de perimeter aanzienlijk vermindert.

De intrinsieke kenmerken van de perimeter zorgen voor een zeer hoge bezoekersdrukte in de openbare ruimtes en een aanzienlijk aandeel aan activiteitsgeluiden. Een groot deel van de klachten houdt verband met de horeca (met name nachtelijk lawaai rond bars en nachtclubs), en een kleiner deel heeft betrekking op geluid dat wordt veroorzaakt door geklasseerde installaties die overlast veroorzaken voor de woningen (buurt).

Bovendien vinden er in de perimeter elk jaar talrijke evenementen plaats in de openbare ruimte (concerten, festivals, kerstmarkt…), en neemt het gebruik van platte daken voor horeca of evenementen (rooftops) toe, wat de rust in het onderzochte gebied aantast.

De aanwezigheid van doodlopende straten en steegjes kan deze overlast versterken, doordat geluid vanuit de straat zo tot in het hart van bepaalde blokken kan doordringen.

Ten slotte hebben de bezorguren in de voetgangerszone, die wettelijk zijn toegestaan van 4.00 tot 11.00 uur ’s ochtends, invloed op de rust in de wijk in de vroege ochtend, vóór de „normale“ uren waarin stadsgeluiden zijn toegestaan[16] . Er gelden geen specifieke geluidsbeperkingen voor leveringen tussen 4.00 en 6.00 uur (voertuigen, manoeuvres, installaties van de winkels…).

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Er is een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de renovatie van de kantoren in de Lombardstraat, met „de inrichting van een dakterras“ (Core-project van projectontwikkelaar Eaglestone).

De uitvoering van het Gewestelijk Mobiliteitsplan zal geen significante impact hebben, aangezien de perimeter grotendeels voetgangersgebied is en de Vijfhoek is gedefinieerd als één enkele cel, waarbij de kleine ringweg de randen van de cel vormt.

[16] Let wel: voor activiteiten waarvoor een milieuvergunning vereist is, schrijven de door Brussel-Milieu afgegeven milieuvergunningen in de voetgangerszone voor dat leveringen pas vanaf 7.00 uur ’s ochtends mogen beginnen.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Wat betreft gevoelige activiteiten en geluidsproducerende activiteiten doen de alternatieven de volgende voorstellen:

1/ Alternatief 1 maakt de weg vrij voor meer woningen (onder andere op de sleutelsites). Het streeft naar de ontwikkeling van commerciële eenheden, maar beperkt de ReCa's in het hele gebied sterk. Het beoogt ook een algeheel verbod op de opening van nieuwe hotels. Het alternatief voorziet bovendien in de activering van de openbare ruimtes door middel van speelplaatsen en/of wekelijkse markten… De beperking van sloop- en herbouwactiviteiten heeft een positief effect op de geluidsoverlast in de wijk (geluidsniveau en duur van de bouwwerkzaamheden).

2/ Alternatief 2 is daarentegen gericht op commerciële ontwikkeling en ReCa, allemaal met een toeristische invulling. Dit is het enige alternatief dat het mogelijk maakt het aantal hotelkamers te vergroten en waarbij hotelprojecten op bepaalde sleutellocaties worden gerealiseerd. Ten slotte stelt dit alternatief een toeristische inrichting van de stad voor (kiosken, terrassen, dakterrassen, evenementen…). De steegjes worden eveneens (her)opengesteld voor toeristische doeleinden en er worden nieuwe routes mogelijk gemaakt en benadrukt binnen de blokken (Schildknaap, CBC).

3/ Alternatief 3 is gericht op de ontwikkeling van commerciële eenheden, maar beperkt de ReCa's tot de bestaande toestand in het gehele gebied (quotum). Het verbiedt tevens de opening van nieuwe hotels en stelt de aanleg van rustige groene ruimtes binnen de blokken voor. Het biedt mogelijkheden voor productieve activiteiten op diverse locaties.
Het verbod op alle sloop- en herbouwwerkzaamheden heeft een positief effect op de geluidsoverlast in de wijk (geluidsniveau en duur van de bouwwerkzaamheden).

De voorstellen met betrekking tot de verschillende functies die binnen de perimeter aanwezig zijn of moeten worden uitgebreid/teruggebracht, leiden tot een variatie in het aantal verwachte bezoekers binnen de perimeter:

	Gebruikte oppervlakten	Beschikbare oppervlakten	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Oppervlakten van woningen en/of hotels	286 943		+ 22 248	+ 18 014	- 6 100
Aantal bezoekers	48 119		- 182	+ 7.419	+ 1.535

Uit deze tabel kunnen twee conclusies worden getrokken:

- Het totale geluidsniveau zal toenemen
  - door de toeloop van veel bezoekers in het tweede scenario (+15%) en in mindere mate in scenario 3 (+3%)
  - door de opening van talrijke nieuwe horecagelegenheden en de uitbreiding van terrassen, kiosken, dakterrassen enz. in het tweede scenario
  - door uitbreiding van activiteiten in de openbare ruimte (licht voor de speelplaatsen of wekelijkse markten die in het eerste scenario zijn voorzien, en sterk door de inrichting van de Stad en de openstelling van steegjes in het tweede scenario)
- Ook de gevoelige functies nemen toe in alternatief 1 (iets minder dan 8%, uitsluitend woningen) en 2 (iets meer dan 6%, voornamelijk hotels)

Alternatief 3 is het enige dat de ontwikkeling van groene ruimtes voorstelt, die rust brengen, maar ook openbare ruimtes binnen de blokken. Hoewel deze ruimtes gunstig kunnen zijn voor de verschillende gebruikers van de perimeter dat op zoek is naar rustige plekken, kunnen ze niettemin aanzienlijke overlast veroorzaken voor de directe omwonenden, afhankelijk van hun ligging, de toegangsvoorwaarden (openingstijden) en de inrichting ervan.

In het hoofdstuk over ruimtelijke inrichting zal worden geanalyseerd waar de aandachtspunten zich zullen bevinden, afhankelijk van de ruimtelijke keuzes die na de programmatische analyse zijn gemaakt.

AANBEVELINGEN

De analyse van dit criterium roept vragen op over de wijze waarop woningen en hotels worden ingeplant, gezien het geluid dat wordt veroorzaakt door de ReCa-activiteiten in de wijk.

De aanbevelingen vallen eerder onder de analyse van de ruimtelijke alternatieven, maar in het algemeen moeten de locatie van woningen en hotels, evenals de ontwikkeling en inrichting van de openbare ruimten (ligging ten opzichte van gevoelige functies, toegangsvoorwaarden, inrichting…) zo worden ontworpen dat de negatieve effecten van geluid op de gevoelige functies worden beperkt.

KWALITEIT VAN DE OPENBARE RUIMTEN VOOR VERPLAATSING EN VERBLIJF EN ACTIVERING VAN DE OPENBARE RUIMTE VIA DE BEGANE GROND

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

Aangezien de wijk een belangrijke toeristische trekpleister is, worden vrijwel alle begane gronden benut, voornamelijk ten behoeve van toeristen. Ongeveer 53% van de begane gronden wordt benut, hetzij door commerciële activiteiten, hetzij door cafés of restaurants.

Het feit dat het grootste deel van de perimeter autovrij is, draagt in hoge mate bij aan de algemene gezelligheid van de openbare ruimtes. Daarentegen werkt het ontbreken van groen de gezelligheid van de openbare ruimtes en de kwaliteit van het verblijf niet ten goede.

Verschillende openbare voorzieningen maken het mogelijk om het verblijf binnen de perimeter te verlengen of het comfort ervan te vergroten (fonteinen, bankjes, urinoirs). De openbare ruimtes in de wijk bieden overigens geen speel- of sportvoorzieningen. De wijk wordt echter niet beschouwd als een „prioriteitszone“ gezien de zeer lage dichtheid aan kinderen en jongeren.

Zeer betrokken wijkcomités en een zeer actief winkelierscomité dragen bij aan de levendigheid van de wijk. Er vinden regelmatig evenementen plaats in de openbare ruimte, met name op de Grote Markt en rond de Beurs. De evenementen op het Spanjeplein zijn over het algemeen weinig succesvol, wat waarschijnlijk te maken heeft met de ligging, de slechte zichtbaarheid en de voorschriften van de BHDBDMH.

De organisatie van de bedrijfsafvalinzameling in het stadscentrum leidt ertoe dat er zich na sluitingstijd van de winkels grote hoeveelheden afval en karton voor de etalages opstapelen, voordat deze door Brussel Netheid worden opgehaald, wat ’s avonds een nogal slecht beeld van de historische binnenstad geeft.

Het verkeer op de weinige wegen waar gemotoriseerd verkeer is toegestaan, is druk en heeft af en toe een negatieve invloed op de verblijfservaring op het Sint-Jansplein en de Square Putterij.

De galerijen en doodlopende straatjes zijn kenmerkende elementen van de perimeter die bijdragen aan de samenhang van de openbare ruimtes.

TRENDGERICHTE ALTERNATIEVEN

Het Commercieel Ontwikkelingsplan van de Stad Brussel (2022), zal het strategische referentie-instrument zijn voor de verbetering van de stedenbouwkundige inrichting om de winkelervaring en de verbinding met andere wijken te bevorderen door de inrichting van een aaneengesloten openbare ruimte, de samenhang van de openbare ruimte te waarborgen door de coördinatie van winkelpanden op de begane grond en terrasruimtes te bevorderen, en het terrasmeubilair van de horecagelegenheden in de voetgangerszone te standaardiseren om de commerciële identiteit van de kern te versterken.

Het Gewestelijk Mobiliteitsplan voorziet in voetgangersasjes die langs het Beursplein, de Zuidstraat en de Grasmarkt lopen. De uitvoering van het plan moet zorgen voor duidelijkere, aangenamere en comfortabelere routes, evenals voorzieningen om even te vertoeven langs het traject.

Het Actieplan Toiletten heeft tot doel het aantal toegankelijke toiletvoorzieningen aanzienlijk uit te breiden, met name via het netwerk van „gastvrije toiletten“.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

In de drie alternatieven wordt, net als in de huidige situatie, het overgrote deel van de begane grond benut voor diverse functies. Deze bestemmingen zullen meestal verband houden met toeristische activiteiten, maar de alternatieven zullen variaties met zich meebrengen:

1/ Volgens de ambities van alternatief 1 zullen de functies die de openbare ruimte activeren, meer bestaan uit buurtvoorzieningen en buurtwinkels dan uit souvenirwinkels en cafés of restaurants. De toename van de winkeloppervlakte zorgt voor een stijging van de activiteit op de Rez+1-verdiepingen met ongeveer 2%. Dit alternatief maakt bovendien gebruik van de openbare ruimte voor de aanleg van speel- en sportterreinen (Spanjeplein, Square Putterij, Square Jo Cox, Sint-Jansplein) of een voedselmarkt (Agora plein). Het alternatief voorziet ook in de voetgangerszone van de Putterijstraat.

2/ In alternatief 2 wordt het toeristische karakter van de functies die de openbare ruimte verlevendigen versterkt (souvenirwinkels en horeca zonder beperkingen). De openbare ruimte krijgt meer kiosken en terrassen en de steegjes worden opengesteld om het toerisme te stimuleren. Het alternatief is gericht op het versterken van de evenementen- en scenische aantrekkingskracht van de Stad. Het alternatief neigt naar een uniformisering van het type openbare ruimte dat wordt aangeboden, in lijn met een wijk die steeds meer monofunctioneel wordt ten gunste van het toerisme. Er is echter sprake van de opkomst van een productieve functie gericht op hoogwaardige ambachtelijke activiteiten, die een positieve bijdrage kan leveren aan de activering van de openbare ruimte. De toename van de commerciële en productieve oppervlakten leidt tot een geschatte toename van de activering van de Rez+1-ruimtes met ongeveer 11%.

3/ Alternatief 3 zet de openbare ruimte in voor groen: het voorziet in de inplanting van stedelijke parken op diverse sleutel sites en het doorlatend maken van openbare pleinen, waardoor de activering van de openbare ruimte wordt verbeterd. Dit alternatief bevordert bovendien de inplanting van productieve activiteiten, waardoor de activering van de openbare ruimte lokaal minder duidelijk zal zijn. De toename van de commerciële oppervlakten leidt tot een toename van de activering van de Rez+1-verdiepingen, geschat op ongeveer 7%.

AANBEVELINGEN

Alle alternatieven maken het mogelijk om een goede levendigheid van de openbare ruimte te behouden. Er moet worden opgemerkt dat de aanwezigheid van openbare ruimtes met uiteenlopende typologieën, die diverse ervaringen bieden zowel voor verplaatsing als voor verblijf (levendig-rustig, mineraal-groen), van invloed is op de kwaliteit van de openbare ruimtes in het algemeen. De algemene voorschriften van het BBP en/of de begeleidende maatregelen zouden de inrichting moeten sturen in de richting van een bepaalde kwaliteit van „verblijf“. Bovendien moet het gebruik van de openbare ruimte door de particuliere sector (caféterrasjes, uitbreiding van winkels enz.) worden beheerd, met name gezien de toename van het aantal voetgangers in de perimeter. Dit zou kunnen plaatsvinden in de ruimtelijke inrichtingsfase, maar zal ook moeten worden aangepakt met instrumenten buiten het BBP om.

Wat de integratie van productieve activiteiten betreft, zullen de aanbevelingen meer in de richting van ruimtelijke ordening gaan. Bepaalde soorten productieve activiteiten zijn echter schadelijker dan andere voor de levendigheid van de openbare ruimte (de frequentie van leveringen, de grootte van de benodigde vrachtwagens en dus het aantal toegangen tot het gebouw, de aanwezigheid van blinde muren, …). Op basis hiervan zou een kader voor de productieve activiteiten moeten worden vastgesteld, zoals in alternatief 2, waarin sprake is van hoogwaardige ambachtelijke activiteiten, maar met meer nadruk op de interactie met de openbare ruimte.

LUCHTKWALITEIT

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

Omdat de perimeter grotendeels bestemd is voor voetgangers, is de luchtkwaliteit er over het algemeen vrij goed, met enkele aandachtspunten in de Lombardstraat en de Schildknaapstraat.

Opgemerkt moet worden dat de traditionele stedelijke structuur, bestaande uit steegjes, doodlopende steegjes en smalle straatjes, de ventilatie van open ruimtes niet ten goede komt en dat de bebouwingsdichtheid binnen de blokken de ventilatie van de bebouwde ruimtes eveneens niet bevordert. De natuurlijke luchtverversing, zowel in de buiten- als in de binnenruimtes, is daardoor gering, wat van invloed is op de luchtkwaliteit.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Geen enkele voorschrift van het GBP zal specifiek invloed hebben op dit criterium.

De uitvoering van het Gewestelijk Mobiliteitsplan zal geen significante invloed hebben, aangezien de perimeter grotendeels voetgangersgebied is en de Vijfhoek is gedefinieerd als één enkel raster, waarbij de kleine ringweg de randen van het raster vormt.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De drie alternatieven voorzien in een algemene vermindering van de vloeroppervlakte, met een positief effect op de luchtkwaliteit (vermindering van het energieverbruik, zie thema „Energie").

Gezien programmatische veranderingen die de alternatieven met zich meebrengen en gezien de bestaande en verwachte vervoersverdelingen (zie thema „Vervoer"), kunnen de alternatieven als volgt worden vergeleken:

1/ Alternatief 1 voorziet in een vermindering van de kantooroppervlakte (voornamelijk ten gunste van de ontwikkeling van woningen); het autogebruik door gebruikers van buiten de wijk zal afnemen, met een positief effect op de luchtkwaliteit.
2/ Bij alternatief 2 wordt de kantooroppervlakte weliswaar verminderd, maar neemt de oppervlakte voor winkels en horeca aanzienlijk toe. Dit leidt tot een sterke stijging van het aantal bezoekers en dus tot een intensiever autogebruik door gebruikers van buiten de wijk, wat een negatief effect zal hebben op de lokale luchtkwaliteit.
3/ Alternatief 3, dat de totale vloeroppervlakte het meest vermindert maar voorziet in een aanzienlijke toename van de winkels, heeft een relatief neutraal effect op de bestaande verkeerssituatie.

In cijfers uitgedrukt kan het volgende worden opgemerkt:

	1 Wonen	2 Toerisme	3 Milieu
Aantal werknemers	- 1 528	- 1 494	- 970
Aantal bezoekers	- 182	+ 7.419	+ 1 535
Verandering in het aantal dagelijkse autoritten auto (zie thema „Vervoer")	- 6,5%	- 12,5%	- 8,4%
Daling van het energieverbruik (zie thema „Energie")	-3%	-1%	-4%

AANBEVELINGEN

De effecten die verband houden met dit thema vloeien eerder voort uit de effecten van andere thema's. Er zijn geen specifieke aanbevelingen met betrekking tot de luchtkwaliteit in het kader van de programmering.

METHODOLOGIE, AANNAMES EN BEREKENINGEN

In dit eerste deel worden enkele aannames en berekeningen toegelicht die moeten worden uitgevoerd voorafgaand aan de gedetailleerde analyse van dit specifieke thema. Andere aannames worden, indien van toepassing, aan het begin van de analyse van elk criterium herhaald (bijv. parkeren).

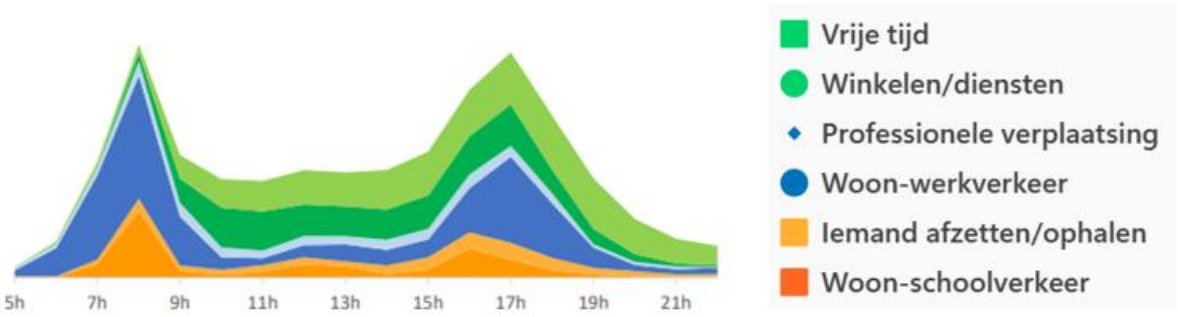
Het aantal werknemers, bewoners en bezoekers van het gebied dat in de inleiding van dit deel van de studie is gedefinieerd, vormt de basis voor de volgende berekeningen.

Het aantal verplaatsingen van de verschillende gebruikers van de wijk kan worden berekend op basis van de volgende aannames:

- 2,9 verplaatsingen per inwoner/werknemer per dag (inclusief woon-werkverkeer, boodschappen en bezoeken, over de hele week en rekening houdend met degenen die ter plaatse blijven en degenen die meerdere keren per dag binnenkomen en vertrekken). Dit cijfer is een gemiddelde voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, afkomstig uit de ECD 6-studie die in 2022 door Brussel Mobiliteit werd uitgevoerd.
- 2 verplaatsingen per bezoeker (binnenkomen en vertrekken, tijdens daguren)
- Gelijktijdige aanwezigheid van kantoormedewerkers: 85%

Bovendien kan het „maximale“ aantal verplaatsingen worden geschat op basis van de volgende aannames:

- De beoordeling van de 'maximale' impact kan zich richten op de ochtendspits, die het drukst is en het minst verspreid ('slechts' 2 uur).



Verdeling van de verplaatsingen van Belgen per werkdag (Monitor-enquête, 2017)

- Uit de Monitor-enquête van 2017 blijkt het volgende:
  - 35 % van de verplaatsingen van de inwoners vindt plaats tijdens de ochtendspits (inclusief mensen die niet werken en mensen die in ploegendienst werken)
  - 40 % van de verplaatsingen van werknemers vindt plaats tijdens de ochtendspits
  - Geen enkele verplaatsing van bezoekers van woningen vindt plaats tijdens de ochtendspits
  - 5 % van de verplaatsingen van bezoekers van andere functies vindt plaats tijdens de ochtendspits (voornamelijk in verband met commerciële en dienstverlenende functies)

Aangezien de exacte gegevens onbekend zijn, zijn de genoemde aannames ook gebruikt om schattingen te maken van het aantal verplaatsingen in de huidige situatie.

Schatting van het aantal verplaatsingen in de huidige situatie:

	Per dag			Tijdens de spits (verplaatsingen/uur)		
	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	7 476	687	8 164	1 308	0	1 308
Voorziening	5 734	23 261	28 995	1 147	291	1 438
Winkels (waaronder horeca)	5 194	71 430	76 624	1 039	893	1 932
Kantoren	10 587	859	11 446	2 117	11	2 128
Productieactiviteit	0	0	0			
TOTAAL			**125 230**			**6 806**

Schatting van het aantal verplaatsingen voor alternatief 1:

	Per dag			Tijdens de spits (verplaatsingen/uur)		
	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	+ 1 864	+ 118	+1 982	+326	/	+326
Voorziening	-797	-3 233	-4 030	-159	-40	-200
Winkels (waaronder horeca)	- 560	+2 951	+2 391	- 112	+37	- 75
Kantoren	-2 536	-206	-2 742	-507	-3	-510
Productie-activiteit	+ 126	+5	+131	+25	/	+25
TOTAAL			**-2 268**			**- 433**

Schatting van het aantal verplaatsingen voor alternatief 2:

	Per dag			Tijdens de spits (verplaatsingen/uur)		
	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	+181	+11	+192	+32	/	+32
Voorziening	-1 106	-4 486	-5 592	-221	-56	-277
Winkels (waaronder horeca)	+1 371	+19 639	+21 009	+274	+245	+520
Kantoren	-4 099	-333	-4 432	-820	-4	-824
Productie	+152	+6	+158	+30	/	+30
TOTAAL			**+ 11 336**			**- 520**

Schatting van het aantal verplaatsingen voor alternatief 3:

	Per dag			Tijdens de spits (verplaatsingen/uur)		
	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL	werknemers / inwoners	bezoekers	TOTAAL
Huisvesting	-76	-7	-83	-13	/	-13
Voorziening	-1 865	-7 568	-9 433	-373	-95	-468
Winkels	+248	+10 734	+10 983	+50	+134	+184

(waaronder horeca)						
Kantoren	-1 412	-115	-1 527	-282	-1	-284
Productie-activiteit	+638	+26	+663	+128	/	+128
TOTAAL			**+603**			**- 453**

We kunnen nu al vaststellen dat bij het eerste alternatief de afname van de functiemix en van de horeca leidt tot een algemene daling van het aantal verplaatsingen. De toename van de functiemix in het derde alternatief heeft uiteindelijk een verwaarloosbare impact (minder dan 0,5% over de hele dag en een daling van ~6% tijdens de spits). Alternatief 2 daarentegen versterkt de toeristische aantrekkingskracht van het gebied, wat een groot aantal bezoekers met zich meebrengt, oftewel een toename van het aantal verplaatsingen per dag, maar niet tijdens de spits.

In het vervolg zullen de schattingen met betrekking tot bezoekers van winkels en voorzieningen apart van de overige worden behandeld. Terwijl de bezoekers van de andere functies namelijk vrij „klassiek" zijn in vergelijking met de rest van het gewest, zijn de bezoekers van de winkels en voorzieningen in het centrum zeer divers en vertonen ze per type bezoeker zeer specifieke verplaatsingspatronen (toeristen zullen niet hetzelfde aantal verplaatsingen maken en niet dezelfde vervoersmiddelen gebruiken als de parlementaire medewerkers, noch als de bezoekers van de concert- en theaterzalen in het gebied, noch als de winkelend publiek in het commerciële centrum (Nieuwe straat en andere straten)).

IMPLEMENTATIE VAN DE MWS EN EN VERVOERSWIJZEN

AANNAMES

De bestaande en door het project veroorzaakte verplaatsingen kunnen per vervoerswijze worden verdeeld aan de hand van de modale aandelen. De bestaande cijfers met betrekking tot de modale aandelen staan vermeld in de onderstaande tabel. Ze hebben allemaal betrekking op een gebied dat veel groter is dan het onderzochte gebied. Aangezien de perimeter de bijzonderheid heeft dat het vrijwel volledig autovrij is, moeten deze modale aandelen met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd; de aandelen voor fietsen en lopen zijn hoogstwaarschijnlijk groter dan aangegeven (zoals al blijkt uit de statistieken van ECD 2022 over inwoners en de schattingen van Musti 2018).

	Modale aandelen van de bewoners van het „centrum"-gebied (ECD 6, 2022)	Algemene vervoersaandelen[17] (ramingen MUSTI, 2018)	Doelstellingen voor de algemene vervoersmodale aandelen tegen 2030 voor de Vijfhoek
Auto (bestuurder)	**9 %**	22 %	16 %
Openbaar vervoer	**28,5%**	52%	51%
Fiets	**10,3%**	2 %	9%
Te voet	**43,1%**	17 %	16%
Overig (park & ride,	**9,1%**	8%	8%

[17] De Vijfhoek / schattingen van MUSTI, 2018 + Good Move 2030-doelstellingen dienovereenkomstig aangepast. Deze gegevens zijn beschikbaar op public.tableau.com: RBC_parts_modales_2018_GM_2030_Mailles

passagier)

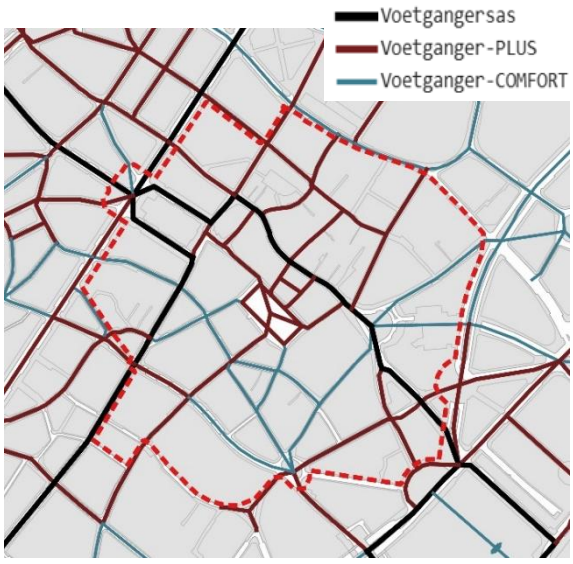
Om een beter beeld te krijgen en bij gebrek aan cijfers over dit specifieke gebied, zullen de vervoersaandelen uit de ECD-studie in aanmerking worden genomen voor het verdere verloop van de studie.

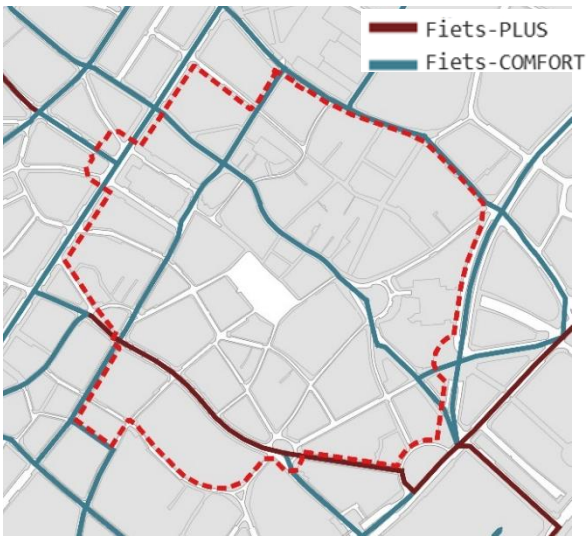
OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN SCHATTINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

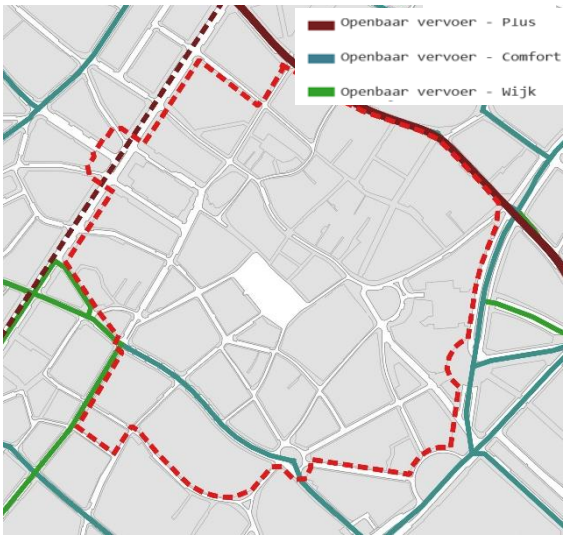
Door de vervoersaandelen toe te passen op de geschatte verplaatsingen, kan de verdeling van de dagelijkse verplaatsingen per vervoerswijze worden verkregen (inclusief werknemers, omwonenden en **reguliere bezoekers** van de verschillende functies).

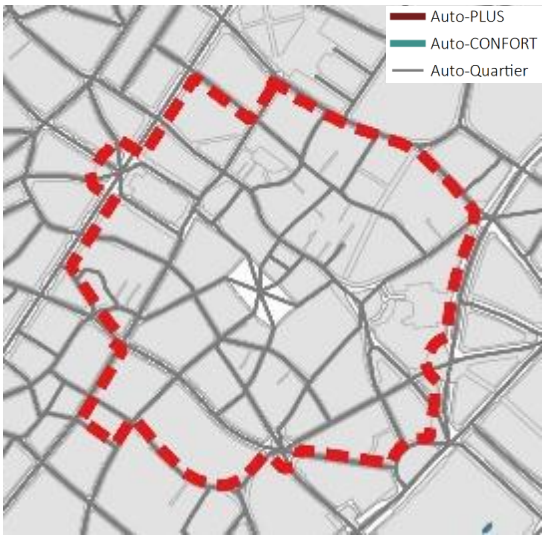
Huidige situatie	Openbaar vervoer	Fietsen	Voetgangers	Auto's
Woningen (bewoners + bezoekers)	2 327	841	3 519	735
Voorzieningen (medewerkers)	1 634	591	2 471	516
Handel (waaronder horeca) (werknemers)	9 77	535	2 239	467
Kantoren (werknemers + bezoekers)	3 262	1 179	4 933	1 030
Productieactiviteiten (medewerkers + bezoekers)	0			
TOTAAL	**8 703**	**3 145**	**13 162**	**2 748**

Vrijwel alle wegen zijn geclassificeerd als 'Confort', 'Plus' of 'Voetgangersroute' wat voetgangers betreft, en als 'wijk' wat de wegen betreft (het hart van het netwerk van de Vijfhoek):

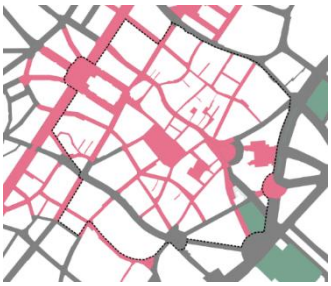








In de praktijk zijn de meeste wegen inderdaad autovrij en alleen op bepaalde tijden toegankelijk voor leveringsverkeer. De wegen die toegankelijk zijn voor auto's zijn de Lombard, Kolenmarkt, Duquesnoy en Sint-Jan-stratent in het zuiden en de Schildknaap, Infante Isabella en de Berg-straten, evenals de Keizerinlaan in het noorden.



Voetgangers- of ontmoetingszones (BM,

TRENDMATIG ALTERNATIEF

De uitvoering van het Good Move-plan en het MWS zal leiden tot een verandering in de mobiliteit op Gewestelijk niveau (modal split, enz.)

Het Vijfhoek-netwerk is sinds de zomer van 2022 van kracht en de uitvoering van het nieuwe verkeersplan in de Vijfhoek leidt tot veranderingen in het verkeer op de wijkwegen (met als doel het doorgaand verkeer naar de kleine ringweg te verplaatsen).

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Door de modale aandelen toe te passen op de geschatte verplaatsingen in de verschillende alternatieven, kan de verdeling van de dagelijkse verplaatsingen per vervoerswijze worden verkregen (inclusief werknemers, omwonenden en **reguliere bezoekers** van de verschillende functies).

Alternatief 1	OV	Fietsen	Voetgangers	Auto's
Huisvesting (inwoners + bezoekers)	+ 565	204	854	+ 178
Voorzieningen (medewerkers)	- 227	- 82	- 344	-72
Winkels (waaronder horeca) (werknemers)	- 160	- 58	- 241	-50
Kantoren (werknemers + bezoekers)	- 781	- 282	- 1182	- 247
Productieactiviteiten (medewerkers + bezoekers)	+37	+ 13	+ 56	+ 12
TOTAAL (-6,5%)	**- 566**	**- 204**	**- 856**	**- 179**
Alternatief 2	TC	Fietsen	Voetgangers	Auto's
Huisvesting (inwoners + bezoekers)	+55	+20	+83	+17
Voorzieningen (medewerkers)	-315	-114	-477	-100
Handel (waaronder horeca) (werknemers)	+391	+141	+591	+123
Kantoren (werknemers + bezoekers)	- 1 263	-457	-1 910	-399
Productieactiviteiten (medewerkers + bezoekers)	+45	+16	+68	+14
TOTAAL (-12,5%)	**- 1 088**	**-393**	**-1 645**	**-343**
Alternatief 3	TC	Fietsen	Voetgangers	Auto's
Huisvesting (inwoners + bezoekers)	-24	-9	-36	-7
Voorzieningen (medewerkers)	-532	-192	-804	-168
Handel (waaronder horeca)	+71	+26	+107	+23

(werknemers)				
Kantoren (werknemers + bezoekers)	-435	-157	-658	-137
Productieactiviteiten (medewerkers + bezoekers)	+189	+68	+286	+60
TOTAAL (-8,4%)	**-731**	**-264**	**-1 105**	**-231**

Naast deze verplaatsingen per vervoerswijze voor de 'gewone' gebruikers van de perimeter, moeten ook de verplaatsingen van specifieke bezoekers van de locatie worden meegerekend, namelijk:

	Bestaande toestand	1 Huisvesting	2 Toerisme	3 Milieu
Aantal specifieke bezoekers (winkels en voorzieningen)	47 346	- 141 -0,3%	+ 7 576 +16%	+ 1 583 +3,3%

Met name tijdens de ochtendspits:

	Aantal 'klassieke' verplaatsingen	Aantal verplaatsingen met de auto	Inkomend	Uitgaand
Bestaande toestand	5 622	506	388	118
1 / Huisvesting	-430	-39	-68	+29
2 / Toerisme	-709	-64	-67	+3
3 / Milieu	-493	-44	-43	-1

Voornamelijk als gevolg van de vermindering van de kantooroppervlakte ten gunste van andere functies, zal het aantal dagelijkse gebruikers van de wijk (en dus het daarmee samenhangende verkeer, ongeacht de vervoerswijze) in de drie scenario's afnemen. De geschatte daling is echter relatief gering (max. 12,5%).

Alternatieven 3 en vooral 2 leiden daarentegen tot een hoger aantal specifieke bezoekers (toeristen, bezoekers van winkelgebieden en voorzieningen), tot wel 16%. Aangezien deze bezoekers zich binnen de perimeter voornamelijk te voet verplaatsen (aankomst met het openbaar vervoer, taxi of bus of vanuit lokale hotels) en gezien de huidige trends waarbij steeds minder mensen met de auto naar het centrum komen, zal er vooral een toename zijn van het voetgangersverkeer in de perimeter, wat overeenkomt met de MWS.

AANBEVELINGEN

Gezien de specifieke context van het gebied (en indien nodig in versterkte mate, afhankelijk van de keuzes die worden gemaakt met betrekking tot de verschillende functies), moet de kwaliteit van de aanleg van de actieve netwerken (fietsers en voetgangers) in de openbare ruimte worden gewaarborgd. In dit verband moeten algemene voorschriften en/of begeleidende maatregelen van het BBP worden voorzien, onder meer met betrekking tot universele toegankelijkheid.

Wat het fietsen betreft, riep de hoge voetgangersdichtheid binnen de perimeter al twijfels op over het tracé van de „Fiets Confort”-route via de Grasmarkt; deze twijfel wordt nog versterkt door de bevindingen met betrekking tot alternatieven 2 en 3 (toename van het aantal specifieke bezoekers).

Zoals reeds in de diagnose is vastgesteld, moeten de verplaatsings- en verblijfsomstandigheden worden verbeterd, vooral op bepaalde assen. De ruimtelijke uitwerking en het opstellen van de algemene voorschriften van het BBP zijn dan ook geschiktere stappen met betrekking tot dit thema.

De vooraf geïdentificeerde uitdagingen (herstel van het evenwicht op de Lombard-as ten gunste van het openbaar vervoer en fietsers, toegang tot het centraal station via de bebouwing (zie BBP Putterij), het waarborgen van de co-existentie van vervoerswijzen in de Duquesnoystraat) blijven actueel en zullen in de volgende fasen van de studie worden behandeld.

VRACHTWAGENS EN LEVERINGEN

AANNAMES

Het Cahier van de monitor ven de mobiliteit nr. 8 (*Organisatie van leveringen op de openbare weg in RBC*, 2012) geeft informatie over gemiddelde leveringscoëfficiënten voor:

- productieve activiteiten: 7,81 leveringen per week per 500 m² bedrijfsoppervlakte
- winkels (waaronder horeca): 7,41 leveringen per week, wat een gemiddelde is voor diverse soorten winkels van minder dan 400 m². Voor het onderzochte gebied wordt de gemiddelde oppervlakte van een winkel geschat op 137 m² (zie „voorzieningen en handel").
- De leveringen vinden plaats op 6 dagen per week.

Voor kantoren wordt ervan uitgegaan dat deze coëfficiënt één vrachtwagen per dag per 15.000 m² bedraagt (effectbeoordeling met betrekking tot de urbanisatie van het gebied van gewestelijk belang 6a Turn et Taxis, Stratec, 2009).

Doffe uren: 10.00 tot 15.00 uur

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN IN DE HUIDIGE SITUATIE

De perimeter beschikt niet over wegen die volgens het MWS van groot belang zijn voor vrachtwagens. Er zijn geen parkeerplaatsen voor vrachtwagens in de zone, maar wel 6 leveringszones (voor in totaal 15 TEU). De voetgangerszones zijn toegankelijk voor leveringen van 4.00 tot 11.00 uur.

Gezien de omvangrijke economische, commerciële en evenement gerelateerde activiteit trekt het gebied een groot aantal leveringen naar het hypercentrum aan. Door de bovenstaande aannames toe te passen op de bestaande oppervlakten, kan het aantal dagelijkse leveringen binnen de perimeter worden geschat op 1.625, die voornamelijk worden uitgevoerd door vrachtwagens of bestelwagens.

TRENDGERICHT ALTERNATIEF

De stad Brussel heeft een studie gelanceerd om projecten voor een stadsdistributiecentrum te ontwikkelen, waardoor winkels in het stadscentrum met bakfietsen kunnen worden bevoorraad.

Deze mogelijkheid zou voor tal van doeleinden kunnen worden ingezet, maar bepaalde leveringen met bestelwagens of vrachtwagens blijven noodzakelijk.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Gezien de ontwikkeling van de functies die aan elk alternatief verbonden zijn, zien we een toename van de bezorgbehoeften:

Bestaande toestand	1 Huisvesting	2 Toerisme	3 Milieu

Aantal vrachtwagens per dag	1 625	+ 46 +2,8%	+ 434 +26,7%	+ 166 +10,2%

Alternatief 2, waarbij de detailhandel en de horeca sterk worden uitgebreid (hoogste bezorgcoëfficiënt gezien de oppervlakte), zorgt voor een aanzienlijke toename van het aantal bezorgingen.

In alle drie de gevallen kunnen leveringen al vanaf 4 uur 's ochtends plaatsvinden, wat tijdens de „nachtelijke geluidsoverlasturen" gevolgen heeft voor de rust in de wijk. Dit is een factor waarmee rekening moet worden gehouden, aangezien een van de doelstellingen van het BBP is om de woonkwaliteit in het stadscentrum te verbeteren.

Alternatief 3 stelt bovendien de ontwikkeling van een logistieke hub voor om een koolstofvrije „last mile"-bezorging binnen de perimeter mogelijk te maken.

AANBEVELINGEN

Om de ontwikkeling van een logistiek knooppunt te bevorderen en de druk en overlast in verband met leveringen te verminderen, moet het BBP ervoor zorgen dat de geplande bestemmingen de inplanting ervan binnen de perimeter mogelijk maken. Het opstellen van de algemene voorschriften van het BBP (bijvoorbeeld de definitie van de activiteit en de „indeling" in productieve activiteiten of voorzieningen), evenals, indien van toepassing, de keuze van voorkeurslocaties (blokken) zullen daarom belangrijk zijn met betrekking tot dit thema.

PARKEREN

AANNAMES

Parkeren van auto's

Voorschriften van de GSV:

- Locatie in toegankelijkheidszone A
- Gebruik van de BWLKE-berekeningstool voor kantoren (in geval van een aanvraag of verlenging van een milieuvergunning)
- Minimaal 1 tot maximaal 2 parkeerplaatsen per woning

Gemiddelde motorisatiegraad (Stabel, 2019): 0,22 voertuigen/huishouden (gemiddelde van de wijken Oud Korenhuis, Beurs, Munt en Grote Markt)

Overige hypotheses:

- Huidige modale verdeling (zie inleiding van het thema)
- Omloopsnelheid van 9 bezoekers/parkeerplaats (hoge omloopsnelheid)

Fietsparkeren

Voorschriften van de GSV:

- 1 plaats per 200 m² kantoorruimte
- 1 plaats per woning

Richtlijnen van Leefmilieu Brussel, herzieningsvoorstel van het GSV en nieuwe masterplannen voor fiets- en bakfietsparkeren: 1 plaats per slaapkamer en 10 % gereserveerd voor bakfietsen.

Woningen: gemiddeld 100 m², ofwel gemiddeld 2 slaapkamers

Bezoekersrotatie van 9 bezoekers per plaats

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN IN DE HUIDIGE SITUATIE

De perimeter van het BBP telt 127 parkeerplaatsen op de openbare weg, waarvan 41 in de grijze zone en 24 gereserveerde plaatsen (voor 86 EVP) voor de politie, taxi's, leveringen, personen met beperkte mobiliteit…
Gemiddeld bedraagt de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen 50%, met pieken in de avonduren, zonder dat de verzadigingsgraad (85%) wordt overschreden. De parkeerplaatsen op straat worden slechts in beperkte mate door omwonenden gebruikt.

Er zijn 3 openbare parkeergarages (Grote Markt onder het Spanjeplein, Schildknaap langs de gelijknamige straat en Warwick langs de Duquesnoystraat), met in totaal 1 577 plaatsen. In totaal zijn er bovendien bijna 10 500 parkeerplaatsen beschikbaar op minder dan 10 minuten lopen. De bezettingsgraad van deze verschillende parkeergarages bereikt zelden de maximale capaciteit (gemiddeld 26 tot 59% binnen de zone, en oplopend tot 75% voor sommige parkeergarages buiten de zone).

De perimeter telt 50 opritten, waarvan sommige naar parkeerterreinen buiten de openbare weg leiden. Voorbeelden hiervan zijn de kantoren van de galerij Agora, de Lombardstraat, de CBC, het Amigo Hotel, bepaalde woongebouwen enz.

De perimeter telt 26 fietsenstallingen op de openbare weg, die plaats bieden aan maximaal 124 fietsen. Bij tellingen in 2020 was ongeveer een derde van deze voorzieningen onbezet. Het pre-metro-station Beurs biedt bovendien een grote capaciteit aan fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg: 194 vrije plaatsen en 628 beveiligde (betaalde) plaatsen, waarvan 18 voor bakfietsen.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De toekomstige Brucity- en Brouckère-parkeerterreinen zullen 1.051 extra openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg opleveren.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Gezien de ontwikkeling van de functies die aan elk alternatief zijn gekoppeld, zien we een afname van de behoefte aan parkeerplaatsen voor motorvoertuigen:

	Bestaande toestand	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Parkeren voor bewoners, werknemers en 'gewone' bezoekers	1 228	- 75 -6,1%	- 141 -11,5%	- 95 -7,7%

De bestaande privéparkeerplaatsen die in deze behoeften voorzien, zouden dan kunnen worden gedeeld en zo het verlies aan parkeerplaatsen elders compenseren (zie hieronder voor openbare parkeerplaatsen of privéparkeerplaatsen in gebouwen die hiervoor niet erg geschikt zijn).

De drie alternatieven voorzien bovendien in de herbestemming van de parkeergarage Schildknaap (493 plaatsen) voor andere functies, en alternatief 3 beoogt tevens de sluiting van de parkeergarage Grote Markt onder het Spanjeplein (992 plaatsen). Aangezien deze parkeergarages gemiddeld voor respectievelijk 26% en 54% worden benut, kan een verschuiving worden geraamd van 128 plaatsen voor de alternatieven 1 en 2 en van 664 plaatsen voor alternatief 3. Aangezien de openbare parkeergarages in de omgeving bijna 10.500 plaatsen bieden op loopafstand van de perimeter, met vrij lage

bezettingsgraden, kunnen deze verschuivingen worden opgevangen in de omgeving van de perimeter[18] .

Ter herinnering: naast de „klassieke“ gebruikers van de perimeter moet ook rekening worden gehouden met het parkeren door specifieke bezoekers van de locatie (winkels, horeca en voorzieningen), namelijk:

	Bestaande toestand	1 Woningen	2 Toerisme	3 Milieu
Aantal specifieke bezoekers (winkels en voorzieningen)	47 346	- 141 -0,3%	+ 7 576 +16%	+ 1 583 +3,3%

De specifieke behoeften van deze bezoekers zijn moeilijk in te schatten, gezien de diversiteit van het publiek (concertzalen, het Parlement, het politiebureau, toeristen…).

De toename van het aantal woningen zal bovendien betekenen dat er parkeerplaatsen buiten de openbare weg moeten worden aangelegd, met een minimum van 1 parkeerplaats per woning. Gezien de specifieke context (typologie, erfgoed, motorisatiegraad, voetgangerszone) zou het BBP via zijn voorschriften deze verplichting van het GSV kunnen verlichten, bijvoorbeeld in verband met de erfgoedcategorie van de gebouwen. Gezien de verwachte toename van het fietsgebruik in het kader van het Good Move-plan zou het aantal parkeerplaatsen per woning overigens op dezelfde manier kunnen worden herzien.

AANBEVELINGEN

Gezien de specifieke context (typologie, erfgoed, motorisatiegraad, uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, voetgangerszone) zou het BBP via zijn voorschriften de GSV-eis met 1 parkeerplaats per woning kunnen verlagen, bijvoorbeeld in verband met de erfgoedcategorie van de gebouwen. Bovendien zou, gezien de verwachte toename van het fietsgebruik zoals voorzien in het Good Move-plan, het aantal parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen per woning op dezelfde manier kunnen worden herzien. Omgekeerd zijn beveiligde fietsenstallingen op het niveau van het gebouw of het blok belangrijk om de modal shift te waarborgen. De herbestemming van autoparkeerplaatsen zou een kans kunnen zijn om te zorgen voor een bepaald aanbod aan fietsenstallingen van verschillende soorten (waaronder voor elektrische fietsen, bakfietsen, longtail-fietsen, enz.).

Het gezamenlijk gebruik van bestaande parkeerplaatsen voor motorvoertuigen zou zinvol zijn; dit moet nader worden uitgewerkt op basis van de „werkelijke“ effecten van het definitieve scenario.

De sluiting en herbestemming van de parkeergarages Schildknaap en Grote Markt lijkt realistisch gezien het bestaande aanbod in de omgeving.

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

Niet van toepassing

[18] Bijvoorbeeld: 260 plaatsen in de parkeergarage Munt, 287 plaatsen in de parkeergarage Albertine, 240 plaatsen in de parkeergarage De Brouckère, rekening houdend met de capaciteit en de gemiddelde bezettingsgraad van deze parkeergarages die aan de perimeter grenzen

MICROKLIMAAT / BODEMS / ECOLOGISCH NETWERK

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

Microklimaat

De perimeter heeft in het bijzonder te maken met het stedelijk hitte-eilandeffect, met name vanwege de hoge bebouwingsdichtheid. De aanwezigheid van enkele begroeide zones vermindert deze impact in het oosten van de perimeter.

Wat de zoninstraling betreft, bieden de bouwhoogtes en de smalle straten over het algemeen geen optimale omstandigheden voor zoninstraling, noch in de openbare ruimtes, noch in de privéruimtes. Sommige gebouwen binnen de blokken overschrijden de toegestane bouwhoogte en hebben eveneens een negatieve invloed op de zoninstraling.

Bodem

De mate van bodemverharding in de wijk is zeer hoog. De bebouwingsgraad bedraagt 64% binnen de perimeter en het merendeel van de onbebouwde ruimtes is ondergronds aangelegd of verhard.

Ecologisch netwerk

De ecologische toestand binnen de perimeter is over het algemeen zeer slecht, gezien de zeer hoge mate van verharding. Minder dan 2% van de perimeter bestaat uit volle grond, en de begroeiing op betonplaten wordt geschat op minder dan 1%.

TRENDMATIGE ALTERNATIEVEN

Er zijn momenteel geen concrete projecten die de bestaande toestand zouden kunnen veranderen.

In het geval van een project schrijft maatregel 0.2 van het GBP voor dat er groene ruimte(s) moet(en) worden aangelegd ter grootte van 10% van de grondoppervlakte van projecten van meer dan 5 000 m², verdeeld over één of meerdere ruimtes van elk minimaal 500 m².

Het Klimaatplan van de stad noemt de bestrijding van stedelijke hitte-eilanden als een van de uitdagingen, waarbij de natuur het belangrijkste middel is. De toezeggingen van de stad hebben betrekking op de openbare ruimte, gebouwen en de binnenterreinen van de bouwblokken. Het plan omvat de doelstelling om water te gebruiken als bron van verkoeling in het licht van de klimaatopwarming: het blauwe netwerk in combinatie met het groene netwerk te implementeren en het aantal verkoelingszones of speelse toegangen tot water in elke wijk van de Stad Brussel te vergroten, die binnen 10 minuten bereikbaar zijn vanaf elk punt op het grondgebied; evenals het algemeen invoeren van Geïntegreerd regenwaterbeheer bij werkzaamheden aan openbare ruimtes.

Het regionale mobiliteitsplan voorziet in voetgangersas, waarvan er twee de perimeter van het BBP doorkruisen via de Zuidstraat en de Grasmarkt. Langs deze asen moet gezorgd worden voor bomen en beplanting.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Zoals uiteengezet in de inleidende methodologische nota, zijn de percelen binnen de perimeter allemaal bebouwd (geen braakliggende terreinen) en geven de algemene richtlijnen per alternatief bovendien aan dat „er niet meer mag worden ingegrepen in de binnenruimtes van de blokken”; de aanname is dan ook dat er geen toename van de bebouwde oppervlakte zal plaatsvinden. Ontverdichting maakt wel degelijk deel uit van de doelstellingen van het BBP en alle alternatieven voorzien in ontverdichting van de perimeter, maar in verschillende mate.

Binnen de perimeter voorzien de alternatieven in de volgende maatregelen:

Alternatief 1:

- In de openbare ruimte, begroeiing met hoogstammige bomen zodra dat mogelijk is;
- begroeiing van onbeschermde gevels (ongeveer 700 gevels) met klimplanten;
- Binnen de blokken: voorkeur voor beplanting in de volle grond, met 30% onbebouwde ruimte, waarvan 75% in de volle grond.

Alternatief 2:

- In de openbare ruimte: begroeiing uitsluitend van niet-geplaveide straten;
- Begroeiing van gevels met klimplanten voor gebouwen van categorie 3 en 4 (dat zijn ongeveer 140 gevels).

Alternatief 3:

- In de openbare ruimte: begroeiing met hoogstammige bomen en lage planten met volle grond waar mogelijk, en waterdoorlatende bestrating op openbare pleinen;
- Begroeiing van onbeschermde gevels (ongeveer 700 gevels) met klimplanten;
- Binnen het blok: voorkeur voor beplanting in de volle grond met 30% onbebouwde ruimte, waarvan 75% in de volle grond, en aanplant van één hoogstammige boom per 100 m² volle grond.

Wat de begroeiing van gevels betreft: aangezien het in feite gaat om privé-eigendommen en wegen/gebouwen die meestal een grote erfgoedwaarde hebben, is de mate waarin deze begroeiing daadwerkelijk wordt gerealiseerd in dit stadium niet in te schatten en zal deze enerzijds afhangen van de inbreng van de gemeente, zowel op het gebied van communicatie als op het gebied van stimuleringsmaatregelen, en anderzijds van de maatregelen die zijn toegestaan met inachtneming van het erfgoed. Opgemerkt moet worden dat een dergelijke begroeiing al mogelijk is zonder BBP, binnen de bovengenoemde grenzen. De werkelijke impact van het BBP in dit opzicht kan dan ook niet worden ingeschat.

Op het niveau van de perimeter, in de context van het oude bebouwde weefsel waar we ons mee bezighouden, is een kwantitatieve beoordeling van de aspecten met betrekking tot onbebouwde grond en volle grond objectief gezien niet haalbaar, gezien de complexiteit van de uitvoering op perceelniveau en de inachtneming van erfgoedaspecten, die in de praktijk een grote invloed hebben op de mate van realisatie. Daarentegen is een beoordeling wel degelijk mogelijk op basis van de sleutelsites waar deze elementen in elk alternatief duidelijk zijn afgebakend:

De bebouwde oppervlakte en de aanwezigheid van vegetatie beïnvloeden elk van de drie criteria: microklimaat, bodem en ecologisch netwerk. Aan de hand van de onderstaande tabellen kunnen deze elementen voor de sleutelsites met elkaar worden vergeleken.

De geplande bebouwde oppervlakten op de sleutelsites voor de verschillende alternatieven worden hieronder weergegeven:

	Bestaande toestand	1 woning	2 toerisme	3 milieu
Bebouwde oppervlakte op belangrijke sites	16 222 m²	13.018 m²	14 589 m²	8 167 m²
Verschil in bebouwde oppervlakte		-3 204 m²	-1 633 m²	-8 055 m²
Grondoppervlakte-coëfficiënt (B/T)	0,69	0,55	0,62	0,35

De toename van het groenoppervlak op de belangrijkste sites wordt als volgt geschat:

	Bestaande toestand	1 woning	2 toerisme	3 milieu
Oppervlakte van de groene ruimtes op de belangrijkste sites	0	+5 275 m²	+3 760 m²	+13 505 m²

In verband met de afmetingen en dus het microklimaat wordt de gemiddelde ratio V/T (vloeroppervlak / perceeloppervlak) op de bebouwde belangrijke sites als volgt geschat:

	Bestaande toestand	1 woning	2 toeristische accommodaties	3 milieu
Gemiddelde V/T op belangrijke sites	3,83	2,88	3,26	1,76

Hieruit blijkt dus dat:

1/ Alternatief 1 zorgt op de sleutellocaties voor een matige ontdichting in vergelijking met alternatieven 2 en 3, hetzelfde geldt voor de groene ruimtes. Wat de bouwhoogtes betreft, wordt de gemiddelde V/T verlaagd en worden de bestaande verschillen in bouwhoogte op sleutellocaties opgelost. Bovendien worden op bepaalde sleutelsites (CBC en Kiekenmarkt) verhogingen van de bouwhoogte mogelijk gemaakt, gezien de grondoppervlakte en de totale vloeroppervlakte. Het detailniveau van het alternatief geeft geen indicatie over de omvang en de locatie van deze potentiële verhogingen.

2/ Alternatief 2 is het meest conservatief wat betreft ontdichting en het creëren van groene ruimtes. Wat de bouwhoogtes betreft, is er op de sleutellocatie Agora een lichte, plaatselijke afvlakking (1 verdieping) voorzien, maar over het algemeen zijn de afwijkingen in de bouwhoogtes niet opgelost en kunnen sommige gebouwen op de sleutellocaties hoger worden (CBC en Kiekenmarkt). Ook hier geeft het detailniveau van het alternatief geen indicatie over de omvang en de locatie van deze mogelijke verhogingen.

3/ Alternatief 3 is het meest ambitieus, zowel wat betreft ontdichting als wat betreft vergroening. Het aandeel vrijgemaakte grondoppervlakte neemt vrij aanzienlijk toe, aangezien de vrije grondoppervlakte binnen de percelen met iets minder dan 30% toeneemt (tegenover iets minder dan 6% voor alternatief 2). Vooral de locaties Schildknaap en het politiebureau worden door deze vrijmaking van grondoppervlakte getroffen, aangezien voor de andere belangrijke locaties waarvan de grondoppervlakte afneemt (Kiekenmarkt, Arlequin, Agora), deze vrijmaking minder realistisch lijkt (privé-eigendommen). We merken ook op dat hotel Arlequin in categorie 0 valt wat betreft de bodem, terwijl de twee andere in categorie 2 en 3 vallen, dus verontreinigd maar zonder risico.
Wat betreft de uniformisering van de profielen is de gemiddelde V/T het laagst en worden twee grote afwijkingen in de bestaande profielen op belangrijke sites opgelost (Centrumgalerij en Arlequin).

Wat betreft de vijf open ruimtes die in de alternatieven aan bod komen, valt op dat alternatief 1 uitsluitend hoogstammige bomen voorziet op het Sint-Jansplein, dat alternatief 2 geen aanvullende beplanting van deze open ruimtes voorziet en dat alternatief 3 al deze ruimtes beplant en nieuwe open ruimtes met volle grond aanlegt op het Spanjeplein, het Agora plein en het Sint-Jansplein.

Opgemerkt wordt dat alternatief 2 zal leiden tot een toename van het aantal toeristen en bezoekers (~ +7500), met een verhoogd risico (dat in de huidige situatie al hoog is) op bodemverdichting op drukbezochte plaatsen.

Samenvattend zijn alle alternatieven gericht op een vermindering van de bebouwingsdichtheid. Alternatieven 1 en 3 streven ernaar afwijkingen in de bouwhoogte te elimineren en geen van de

alternatieven voorziet in een verhoging van de bouwhoogte die nieuwe afwijkingen in de bouwhoogte met aanzienlijke schaduwvorming zou kunnen veroorzaken. Ze zijn allemaal gericht op meer begroeiing, maar in verschillende mate, waarbij alternatief 3 het meest ambitieus is. Het probleem van gebouwen die buiten de bouwhoogte vallen, wordt in de alternatieven 1 en 3 grotendeels opgelost, met positieve lokale effecten op de zonlichtomstandigheden.

De verstening in alternatief 3 zal onmiskenbaar gevolgen hebben voor zowel het ecologische netwerk als de vermindering van het hitte-eilandeffect. Door de ruimtelijke indeling kan ook de relevantie van deze begroeiing worden beoordeeld.

AANBEVELINGEN

Zowel het verminderen van de bebouwingsdichtheid als het wegwerken van afwijkingen in de bouwhoogte is wenselijk. Het BBP kan deze thema's in de toekomst inderdaad beter kaderen. De ervaring met eerdere Brusselse BBP'en leert echter dat deze doelstelling zelden wordt bereikt wanneer dit een aanzienlijke vermindering van de vloeroppervlakte inhoudt en de sites geen openbaar eigendom zijn. De daadwerkelijke impact van een dergelijke maatregel is mogelijk, maar onwaarschijnlijk zonder compenserende maatregelen. Het is des te belangrijker om de maatregelen voor ontdichting toe te passen op openbare eigendommen.

Het aanleggen van volle grond lijkt in alle gevallen een interessante en belangrijke maatregel in de huidige dichte en verhardde context, zowel vanuit het oogpunt van het microklimaat als van het ecologische netwerk. Het ontbreken van kwantificeerbare en duidelijke voorschriften met betrekking tot vergroening, met name van de openbare ruimte (bijvoorbeeld „zo snel mogelijk"), doet vermoeden dat de voorschriften op dit vlak geen effect zullen hebben. Het is van belang dat de voorschriften preciezer en meetbaarder zijn. Zoals hierboven vermeld, valt de effectiviteit van bepaalde maatregelen moeilijk binnen het kader van een BBP, zoals de begroeiing van gevels, waarvoor andere instrumenten relevanter zijn (gemeentelijke communicatie, gemeentelijke steunmaatregelen). De begeleidende maatregelen van het BBP zouden op zijn minst op deze behoeften moeten wijzen.

Overigens moet worden opgemerkt dat begroeiing, zowel in de straat als op gevels, gevolgen kan hebben voor de presentatie van het erfgoed (planten op gevels die interessante elementen verbergen, bomen langs de openbare weg die de zichtlijnen op de gevels vanaf de straat beperken).

Naast de begroeiing zou de kwestie van het geïntegreerd regenwaterbeheer in de openbare ruimte (met name op de openbare weg) verder kunnen worden uitgewerkt, parallel aan wat op perceelniveau al wordt gedaan.

Wat de bouwhoogtes betreft, zouden de toegestane verhogingen op bepaalde sleutellocaties beter moeten worden gekaderd (Kiekenmarkt en CBC).

In het algemeen zal de ruimtelijke uitwerking bepalend zijn voor de beoordeling van dit thema, zowel wat betreft de zoninstraling als het groen netwerk en de vermindering van het hitte-eilandeffect.

WATER

AANNAMES

Gemiddeld jaarlijks verbruik:

- per inwoner: ~100 l/dag, ofwel 35 m³/jaar thuis (Vivaqua, 2023)
- per werknemer: 11,1 m³/jaar op de werkplek (Brussel LeefMilieu / Benchmark / EMAS2011), ofwel ~1/3 van het verbruik van de bewoners
- per bezoeker (exclusief hotel): $^{1/50e}$van het verbruik van een inwoner (dit komt neer op ~2 van de 5 bezoekers die naar het toilet gaan), ofwel ~2 l/dag of 0,7 m³/jaar
- per m² hotel: 1,52 m³/jaar, ofwel 200 l/kamer/dag, wat overeenkomt met het verbruik van een tweesterrenhotel met douche of bad (Cegibat, 2021)

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN SCHATTINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

De mate van bodemverharding is zeer hoog binnen het gebied (~98%). Er is geen geïntegreerde regenwaterafvoer in het onderzochte gebied of in de omgeving. Het grondwaterpeil ligt ondiep binnen de perimeter (alluviale waterlaag van de Sennevallei). Ten westen van de Grote Markt vertoont de perimeter een laag tot gemiddeld overstromingsrisico. Onder de boulevards van het centrum bevinden zich regenwaterbekkens, die 1 tot 2 keer per jaar bijna verzadigd raken.

Het openbare rioolnetwerk is van het gecombineerde type. Het afvalwater dat op de site wordt geproduceerd, is voornamelijk huishoudelijk afvalwater en wordt in het riool geloosd.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

Er zijn momenteel geen concrete projecten die de bestaande toestand zouden kunnen veranderen.

Het gewestelijke mobiliteitsplan voorziet echter in voetgangersassen, waarvan er twee de perimeter van het BBP doorkruisen via de Zuidstraat en de Grasmarkt (zie thema Vervoer). Langs deze assen moet de aanwezigheid van bomen en beplanting worden gewaarborgd, waardoor het geïntegreerde regenwaterbeheer hierin kan worden geïntegreerd.
Bovendien omvat het klimaatplan van de Stad de doelstelling om bij werkzaamheden aan openbare ruimtes overal geïntegreerd regenwaterbeheer toe te passen.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De vergelijking van de alternatieven met betrekking tot de ontdichting is al aan de orde gekomen in de voorgaande criteria (microklimaat/bodem/ecologisch netwerk). Op basis van de sleutelsites kon worden geconcludeerd dat de drie alternatieven voorzien in een vermindering van de voetafdruk van de gebouwen en een toename van de bodemdoorlatendheid, en dat alternatief 3 het meest ambitieus was.

Hieronder vergelijken we de alternatieven op het gebied van waterverbruik en lozing van afvalwater.

Waterverbruik

Het extra waterverbruik ten opzichte van de bestaande toestand kan worden geschat op:

	Bestaande toestand	1 woning	2 toerisme	3 milieu
Aantal inwoners	220 960	+ 643	+ 62	+ 26
Aantal werknemers	8 730	- 1 528	- 1 494	- 970
Aantal bezoekers	48.120	- 182	+ 7.419	+ 1 535
Verbruik	320.000 m³/jaar Dat is ~ 875 m³/dag	+ 4.343 m³/jaar ofwel ~ +12 m³/dag	+ 14.514 m³/jaar dat is ~ -40 m³/dag	- 17 744 m³/jaar ofwel ~ -48 m³/dag

De stijging van het waterverbruik is het meest uitgesproken in alternatief 2, wat verband houdt met de toename van de oppervlakte van de hotels. De stijging van het waterverbruik is minder groot in alternatief 1, waar deze verband houdt met de toename van de oppervlakte van de woningen.

Omgekeerd zien we in alternatief 3 een aanzienlijke daling van het waterverbruik, die verband houdt met de grotere ontvolking en dus de afname van de oppervlakte van alle functies (met uitzondering van de commerciële functie).

Afvoer van afvalwater

In verband met het waterverbruik kan de productie van afvalwater als volgt worden geschat:

	Bestaande toestand	1 woning	2 toerisme	3 milieu
Productie van grijs water	188 392 m³/jaar	+ 7 321 m³/jaar	+ 12 584 m³/jaar	- 10 133 m³/jaar
Productie van zwart water	131 590 m³/jaar	- 2 978 m³/jaar - 2,2%	+ 1 930 m³/jaar + 1,5%	- 7 611 m³/jaar - 5,8%

In alternatief 1 zien we dat de productie van grijs water toeneemt, in verband met de toename van het aantal woningen, terwijl de productie van zwart water afneemt, in verband met de afname van het aantal kantoren.

Alternatief 2 is het alternatief dat de grootste hoeveelheid afvalwater produceert, grotendeels afkomstig van de hotelactiviteit.

Wat betreft de uitwisseling van stromen tussen functies (hergebruik van grijs water – warmte-uitwisseling) valt op dat de specifieke context over het algemeen niet gunstig is (aanwezigheid van kleine percelen en kleine oppervlakten per functie, verspreide renovatieprojecten over het gebied in plaats van grootschalige ingrepen).

AANBEVELINGEN

Gezien de grote hoeveelheid water die wordt verbruikt en dus het grote volume afvalwater dat door de hotelinrichtingen wordt geproduceerd, zouden aan deze inrichtingen specifieke eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot het hergebruik van regenwater, of zelfs de installatie van bijvoorbeeld een systeem voor warmteterugwinning uit afvalwater.

Deze specifieke maatregel voor de hotelsector past in een visie van geïntegreerd regenwaterbeheer, zowel op het niveau van de openbare wegen als op perceelsniveau, om zo te streven naar nul-lozing ter compensatie van de aanzienlijke verharding van de perimeter. Aanbevolen wordt om voorschriften in deze zin op te nemen in het BBP.

ENERGIE

AANNAMES

De volgende aannames zijn gehanteerd:

- Gemiddeld jaarlijks energieverbruik
  - → in de huidige situatie
    - 300 kWh/m² per jaar voor woningen (Brussel LeefMilieu, Technisch rapport-PLKE-P.46, april 2023)
    - 241 kWh/m² per jaar voor de hotelsector (ADEME)
    - 325 kWh/m² per jaar voor kantoren (milieueffectrapportage ZIN-project op basis van Brussel Leefmilieu, als referentiewaarde voor kantoorgebouwen van meer dan 10 000 m²)
    - 217 kWh/m² per jaar voor overige functies (energieplus, 2007, gemiddelde gas-elektriciteit).
  - → in geval van renovatie
    - 150 kWh/m² per jaar voor woningen na zware renovatie (BE, Technisch rapport-PLKE-p.47, april 2023)
    - 203 kWh/m² per jaar voor de hotelsector (schatting op basis van het MER-project ZIN)
    - 155 kWh/m² per jaar voor kantoren (Brussel LeefmilieuE, Technisch rapport-PLKE-p.51, april 2023)
    - 180 kWh/m² per jaar voor overige functies. Aangezien er voor winkels en voorzieningen geen specifiekere categorieën zijn gedefinieerd, is deze aanname gebaseerd op een gemiddelde tussen hotels en kantoren.
- Efficiëntie van 0,220 kg CO_2-uitstoot/kWh (Energuide Sibelga, 2023).

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN RAMINGEN IN DE HUIDIGE SITUATIE

Op basis van bovenstaande aannames en gezien de verdeling van de functies binnen de perimeter (ongeveer 1/3 woningen en 2/3 verdeeld over kantoren, winkels, hotels en voorzieningen) kan het jaarlijkse verbruik van de perimeter grofweg worden geschat op 160 GWh, wat neerkomt op een uitstoot van ongeveer 35 000 t $_{CO_2}$.

TRENDALTERNATIEF

In het geval van een zware renovatie of sloop-herbouw zouden de te realiseren gebouwen moeten voldoen aan de recente energienormen, waardoor de energie-efficiëntie ten opzichte van de huidige situatie zou verbeteren.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de EPB-regelgeving voor geklasseerde panden, panden die op de beschermingslijst staan, panden die in aanmerking komen voor klassering of voor opname op de beschermingslijst, de vergunningverlenende instantie een volledige of gedeeltelijke „erfgoed”-afwijking van de EPB-eisen kan opleggen, wanneer de volledige of gedeeltelijke naleving van deze eisen afbreuk doet aan het behoud van dit erfgoed.

Het is echter belangrijk te vermelden dat de EPB-regelgeving voor andere, niet-erfgoedgebouwen steeds strenger zal worden.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Energieverbruik van de gebouwen

De afname en toename van de vloeroppervlakten, in combinatie met de gewijzigde verdeling tussen de functies, leidt voor de drie alternatieven tot veranderingen in het energieverbruik die als volgt kunnen worden geschat, rekening houdend met de betere prestaties van de nieuwe oppervlakten die voortvloeien uit de renovatie (en soms uit de herbouw):

	Bestaande toestand	1 Woning	2 Toerisme	3 Milieu
Woningen	220 958 m²	+ 22 955 m²	+ 2 227 m²	- 1 355 m²
Voorzieningen	116 307 m²	- 16 166 m²	- 22.430 m²	- 37.839 m²
Winkels en horeca	113 563 m²	+ 4.977 m²	+ 31.418 m²	+ 18.285 m²
Hotels	65 985 m²	- 707 m²	+ 15 787 m²	- 4 745 m²
Kantoren	85 902 m²	- 20 574 m²	- 33 262 m²	- 11.460 m²
TOTAAL	602 715 m²	- 6.115 m²	- 2.150 m²	- 19.870 m²
Jaarlijks verbruik	160.000 MWh voor 35.000 t CO_2	- 5.410 MWh voor 1.190 t CO_2 (-3,4%)	- 5.740 MWh voor 1 260 t CO_2 (-3,6%)	- 7 090 MWh voor 1 560 t CO_2 (-4,4%)

Het is geen verrassing dat alternatief 3, dat voorziet in een grotere vermindering van de vloeroppervlakte, de minste impact heeft op het energieverbruik en de CO_2-uitstoot .

Dit alternatief voorziet bovendien in een verbod op alle sloop- en herbouwactiviteiten, waardoor de gerenoveerde gebouwen minder energiezuinig zullen zijn dan nieuwbouw, afgezien van overwegingen met betrekking tot grijze energie.

Grijze energie van gebouwen

Alternatief 1 voorziet erin dat sloop- en herbouw met herverkaveling in niet-erfgoedgebouwen (categorieën 3 en 4) alleen wordt toegestaan op voorwaarde dat er inplantingen van woningen plaatsvinden. Alleen zware renovatie van niet-geklasseerd erfgoed (categorie 2) is toegestaan, ongeacht de functie.

In alternatief 2 gelden geen beperkingen op sloop-heropbouw, herindelingen en de opsplitsing van onroerend goed. Onroerend goed dat is opgenomen in de Iris-monumenteninventaris geniet dus geen extra bescherming en zou het voorwerp kunnen zijn van een sloop-heropbouwproject.

In alternatief 3 is sloop alleen toegestaan in het kader van ontlastingsmaatregelen: sloop en herbouw zijn dus niet toegestaan, ten gunste van renovatiemaatregelen die minder broeikasgassen uitstoten.

Wat grijze energie betreft, is alternatief 3 het meest ambitieus, gevolgd door alternatief 1. Alternatief 2 legt geen enkele verplichting op, waardoor de status quo ten opzichte van de bestaande toestand gehandhaafd blijft. Over het geheel genomen is voor elk project een balans nodig, waarin de besparingen op het toekomstige energieverbruik van het gebouw worden afgewogen tegen de grijze energie die nodig is voor de bouw ervan. De balans kan al dan niet gunstig uitvallen, wat per geval in de projectfase moet worden geanalyseerd

Vervoer

Naast de energie die verband houdt met het verbruik van het gebouw, moet ook rekening worden gehouden met de energie die verband houdt met verplaatsingen. In dit verband verwijzen we de lezer naar het thema „Verplaatsingen“.

In de drie alternatieven neemt het vervoer in verband met werkgelegenheid en bezoekers van kantoren en voorzieningen af, terwijl het vervoer in verband met de detailhandel en de horeca overal toeneemt, in de verschillende ge n in variabele mate. Het vervoer in verband met woningen of hotels neemt al naar gelang het alternatief toe of af.

Daardoor zal het aantal dagelijkse gebruikers van de wijk (en dus het vervoer in alle vervoerswijzen) in de drie scenario's afnemen. De geschatte afname is echter relatief klein (max. 12,5%).

Alternatieven 3 en vooral 2 leiden daarentegen tot een hoger aantal specifieke bezoekers, tot wel 16%. Aangezien deze bezoekers zich voornamelijk te voet binnen de perimeter verplaatsen, en gezien de huidige trends waarbij het aantal auto's dat het centrum binnenrijdt afneemt, zal er vooral een toename zijn van het voetgangersgebruik van de perimeter, wat in lijn is met de MWS, en dus geen impact heeft op het energieverbruik.

AANBEVELINGEN

Gezien de complexiteit van de balans, waarbij rekening wordt gehouden met de erfgoedcomponent, kan het BBP zich moeilijk uitspreken over de gehele perimeter, maar het zou wel een koolstofbalans voor de projecten kunnen opleggen, bijvoorbeeld via het instrument voor sloop en herbouw (Ecores).

In de context waar het hier om gaat (Unesco-beschermingszone) zou de „strengheid" van het BBP met betrekking tot de criteria die renovatie boven sloop-herbouw verkiezen, volledig gerechtvaardigd zijn. Het uiterste niveau van deze strengheid zou een totaalverbod op sloop- en herbouwoperaties zijn, zoals voorzien in alternatief 3. Het BBP is ook een geschikt instrument om bescherming tegen sloop te bieden – zij het in mindere mate dan bij een monumentale status – bijvoorbeeld voor alle objecten die zijn opgenomen in de Iris-monumenteninventaris. Alternatief 1 komt dicht in de buurt van deze optie. Bij gebrek daaraan moet er ten minste een grondige analyse worden uitgevoerd van de sites die in categorie 2 op de erfgoedwaardekaart zijn opgenomen, om de sites te selecteren en beter te beschermen die een groter belang hebben, zowel vanwege hun intrinsieke kenmerken (door de architectuur of door de kleine perceelgrootte) als vanwege hun inplanting in een erfgoedcomplex.

CIRCULARITEIT

AANNAMES

Aandeel van de verschillende soorten „afval" op basis van het totale jaarlijkse gewicht (452 892 t) van het ingezamelde afval (Brussel Netheid, 2019):

	Huishoudelijk afval		Niet-huishoudelijk afval (bedrijven en handel)	
	t/jaar	Aandeel	t/jaar	Aandeel
Witte zakken	206 094	63 %	90 214	73 %
Gele zakken	26 563	8 %	25 388	21 %
Blauwe zakken	12 178	4 %	3 467	3 %
Oranje zakken en groene zakken	20 815	6 %	1 183	1 %
Glas	27 201	8 %	0	0 %
Grofvuil	36 265	11 %	3 524	3 %

Hoeveelheid afval per inwoner in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: 400 kg/jaar (Brussel Leefmilieu, Gids voor Duurzaam Bouwen)

Hoeveelheid afval per werknemer in de tertiaire sector: 240 kg/jaar (Brussel Leefmilieu, Gids voor Duurzaam Bouwen)

Hoeveelheid afval geproduceerd door winkels en voorzieningen: 14,56 kg/m²/jaar (Ariès op basis van Brussel Leefmilieu, MER van het PAD-wetsvoorstel, 2018)

Per ongeveer 600 inwoners moet een glasbak (voor wit en gekleurd glas) worden geplaatst

OVERZICHT VAN DE DIAGNOSE EN SCHATTINGEN VAN DE HUIDIGE SITUATIE

Het afval wordt geproduceerd door woningen, de horeca, winkels en kantoren. Gezien de cijfers van de huidige situatie en de gehanteerde aannames kan de jaarlijkse hoeveelheid geproduceerd afval worden geschat op:

	Gemengd afval	Papier en karton	PDM	Organisch afval	Grofvuil	TOTAAL
Bestaande toestand	5 065 t	1 355 t	200 t	120 t	475 t	7 200 t

Wat bouwafval betreft, heeft de erfgoedcomponent een positief effect op de beperking van bouwafval en op het gebruik van hulpbronnen, aangezien deze het behoud van het bestaande impliceert en zo het gebruik van nieuwe materialen voorkomt. Over het algemeen zijn de materialen die nodig zijn voor het onderhoud ervan „gemakkelijk" verkrijgbaar en lokaal, en kunnen ze bovendien in veel gevallen afkomstig zijn uit hergebruik (blauwe hardsteen, baksteen, hout, kalk, dakpannen, …)

Er zijn geen bekende wisselwerkingen tussen de functies binnen de gebouwen van het BBP of in de omgeving daarvan.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

De ambities van de gewestelijke instanties zijn erop gericht renovatie aan te moedigen, kanalen voor het hergebruik van materialen te bevorderen en gebouwen te realiseren die aan verschillende functies kunnen worden aangepast.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De aspecten met betrekking tot sloop en herbouw zijn besproken in het vorige criterium „Energie".

De combinatie van functies die de alternatieven bieden, zal van invloed zijn op de productie van „afval", doordat hierdoor de soorten afval die binnen het BBP worden gegenereerd, veranderen. De variatie in de jaarlijkse hoeveelheid geproduceerd afval kan als volgt worden geschat:

	1 Huisvesting	2 Toerisme	3 Milieu
Gemengd afval	-120 t	+150 t	-260 t
Papier/karton	-60 t	+50 t	-75 t
PDM	+0 t	+5 t	-10 t
Organisch afval	+13 t	+3 t	-4 t
Glas	+20 t	+35 t	-10 t
Groepen glasbakken	+1	+0	+0
Grofvuil	+15 t	+55 t	-25 t
Totaal	-130 t (1,8%)	+300 t (4,1%)	-380 t (5,3%)

Het enige alternatief dat leidt tot een toename van de afvalproductie is alternatief 2, in verband met de nieuwe combinatie van functies, die meer gericht is op handel, horeca en hotels. Bij deze afvalproductie, die verband houdt met de vloeroppervlakte, moet de afvalproductie uit openbare afvalbakken worden opgeteld, die in alternatief 2 eveneens intensiever zullen worden gebruikt.

Alternatieven 1 en 3 leiden tot een afname van de afvalproductie als gevolg van de nieuwe combinatie van functies en de afname van de vloeroppervlakte. Het door bezoekers geproduceerde afval (afvalbakken in de openbare ruimte) zal eveneens toenemen ten opzichte van de huidige situatie door de toegenomen aanwezigheid van winkels, maar in mindere mate dan in alternatief 3.

AANBEVELINGEN

Stel voor elk project een inventaris op van elementen die in aanmerking komen voor hergebruik.

MODULARITEIT VAN DE RUIMTES

Niet van toepassing

SAMENVATTING VAN DE AANBEVELINGEN EN INTERACTIES TUSSEN DE CRITERIA

De aanbevelingen die in elk analysepunt zijn gedaan, worden hier beknopt weergegeven. Vervolgens worden algemene en kruisverbanden uit de analyse getrokken, en een tabel met de interactie tussen de aanbevelingen en de criteria sluit dit deel van de studie af.

SAMENVATTING VAN DE AANBEVELINGEN

Het doel hier is om de aanbevelingen die in de loop van de tekst zijn gedaan, beknopt samen te vatten. Om ze in hun juiste context te plaatsen en te begrijpen waar ze vandaan komen, dient men de analyse op de voorgaande pagina's te raadplegen.

Ruimtelijke organisatie

- Structuur van bebouwde en open ruimtes
    - Doelstellingen vaststellen voor het vergroten van de open ruimtes binnen de percelen en op een ruimtelijke manier, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elk blok (meer of minder grote aanwezigheid van potentiële erfgoedwaardige bijgebouwen, mogelijkheden voor aanzienlijke ontlasting via een of meer grootschalige projecten), in plaats van te streven naar algemene voorschriften die van toepassing zijn op de gehele perimeter;
    - Zoek naar hefbomen en begeleidende maatregelen om deze doelstellingen daadwerkelijk te bereiken, gezien de complexiteit van de bebouwing enerzijds (kleine percelen), het erfgoed en het privé-karakter van de meeste percelen (verworven bouwrechten) anderzijds.
- Gebouwde elementen en erfgoed
    - Alle objecten die zijn opgenomen in de Iris-monumentenlijst een bescherming bieden tegen bijvoorbeeld sloop, zij het in mindere mate dan bij een classificatie, zoals voorgesteld in alternatief 1. Bij gebrek daaraan moet er ten minste een grondige analyse worden uitgevoerd van de sites die in categorie 2 op de erfgoedwaardekaart zijn opgenomen;
    - Strengere eisen in het BBP met betrekking tot renovatie in plaats van sloop en herbouw
- Stedelijke landschappen en symbolische oriëntatiepunten
    - Vanuit strikt programmatisch oogpunt zijn er geen gevolgen voor het landschap vast te stellen. In de ruimtelijke uitwerkingsfase zal echter moeten worden nagegaan wat de gevolgen zijn van de verhoging van bepaalde bouwhoogtes met het oog op ontdichting door vermindering van de grondoppervlakte, evenals de gevolgen van eventuele egalisatiewerkzaamheden.

Stedelijke dynamiek

- Bevolking en huisvesting
    - Zorgen voor een toereikend aandeel woningen ten opzichte van functies zoals horeca;
    - Voorzien in een uitbreiding van de lokale voorzieningen en het ontwikkelen van (grootschalige) openbare groene ruimten om de duurzaamheid van de verdichting te waarborgen;
    - Zorgen voor de ontwikkeling van openbare woningen, bij voorkeur in bepaalde, meer waarschijnlijke doelblokken, in plaats van in alle blokken;
    - 100% openbare woning verplicht stellen in onroerend goed dat eigendom is van de overheid;
    - Zorgen voor de ontwikkeling van ruime woningen;

- Regelgeving en toezicht opstellen voor de verbouwing van woningen tot appartementen of toeristische accommodaties om de huidige uit de hand gelopen situatie in te dammen;

- Voorzieningen en winkels
  - Algemene voorschriften opstellen waarin wordt gespecificeerd welk type voorzieningen moet worden ontwikkeld, hetzij in bepaalde zones (op basis van de voorstellen, analyses en conclusies van de ruimtelijke planningsfase), hetzij in alle zones.
  - De bescherming van voorzieningen en buurtwinkels waarborgen, bijvoorbeeld via de algemene voorschriften;
  - Indien nodig (onder andere afhankelijk van de ruimtelijke indeling van de functies) kunnen de maximale aandelen voor winkels per project en per gebouw per blok worden aangepast, onder andere ook om de impact op het erfgoed van mogelijke ontwikkelingen (herverkaveling…) te beperken.
  - Houd bij het maken van keuzes met betrekking tot de ReCa rekening met de gevolgen voor de werkgelegenheid.
- Hotels
  - Beperk de toeristische functies binnen het Unesco-perimeter. Een beleid van diversificatie, of zelfs spreiding van het toerisme, zou een antwoord kunnen bieden op de problemen die hierdoor ontstaan;
  - Ingrijpen op de markt voor toeristische accommodaties (volledige woningen die online worden aangeboden), als aanvulling op de beoogde 'stop op hotels'. Bijvoorbeeld door de verplichting om de bouw van nieuwe toeristische residenties te koppelen aan compenserende maatregelen (artikel 0.12 van het GBP) via de vergunningsaanvragen), het hanteren van een maximumdrempel (bijv. 25% van het woningbestand) voor toeristische logies (zie Brugge of Oostende), het strikter handhaven van de verordening van 2014, het verhogen van de belastingdruk (let wel: waarschijnlijk per zone, en niet gericht op één enkel type van toeristische logies)…;
  - Voorbereiden op de gevolgen van de ontwikkeling van toeristische functies en activiteiten rondom de perimeter, mochten deze hier worden beperkt. Het is zinvol om een transversale visie op het hypercentrum te ontwikkelen die duidelijk maakt naar welk type stadscentrum men wil streven (visie), bijvoorbeeld het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (nog in ontwikkeling);
  - Een politieke visie op Gewestelijk niveau ontwikkelen met betrekking tot het aanbod aan accommodaties en een instrument invoeren waarmee nieuwe aanvragen voor uitbreiding of inplanting kunnen worden beoordeeld (zie Maastricht): elk nieuw aanbod moet aantonen hoe het zich van het bestaande aanbod wil onderscheiden en de aantrekkelijkheid van de Stad als bestemming wil vergroten, en het bewijs leveren van levensvatbaarheid op de markt.
- Economische activiteiten en transitie
  - Zorgen voor het behoud van een gevarieerd aanbod aan kantooroppervlakte (administratieve zones voor grote kantoren en specifieke voorschriften voor woon- en/of gemengde zones voor kleinere oppervlakten, bestemd voor kleinere kantoren (MKB…)). Aangezien de zones rondom de perimeter al aanzienlijke oppervlakten bieden, lijkt het wellicht zinvoller om deze te beperken (bijvoorbeeld ten gunste van de hotelbranche, zie vorig punt over hotels).
  - Productieve activiteiten toestaan en tegelijkertijd beperken, wat het geval is in het GBP. Als er een reële wil bestaat om productieve activiteiten te ontwikkelen, zou het BBP er via zijn algemene voorschriften voor moeten zorgen dat deze „voorrang" krijgen boven

andere functies, wellicht bepaalde locaties aanwijzen die hiervoor geschikter zijn dan andere (zie ruimtelijke indeling), en stimulerende begeleidende maatregelen voorzien.

Menselijke omgeving

- Geluid en trillingen
    - De aanbevelingen vallen eerder onder de analyse van ruimtelijke alternatieven (de locatie van woningen en hotels, evenals de ontwikkeling en inrichting van openbare ruimten, moeten zo worden ontworpen dat de negatieve effecten van geluid op gevoelige functies worden beperkt).
- Kwaliteit van de openbare ruimten voor verplaatsing en verblijf
    - De inrichting afstemmen op een bepaalde kwaliteit van het 'verblijf' (straatmeubilair, keuze van beplanting…).
    - Het gebruik van de openbare ruimte door particuliere partijen (caféterrasjes, uitbreiding van winkels enz.) reguleren, met name gezien de toename van het aantal voetgangers in de perimeter. Dit zou kunnen plaatsvinden in de ruimtelijke planningsfase (waar striktere regels moeten gelden), maar moet ook worden aangepakt met instrumenten buiten het BBP om.
    - Productieve activiteiten (soorten en/of locaties, relatie met de openbare ruimte…) kaderen op basis van de mogelijke negatieve impact op de levendigheid van de openbare ruimte (de frequentie van leveringen, de grootte van de benodigde vrachtwagens en dus het aantal keer dat ze het gebouw binnenrijden, de aanwezigheid van blinde muren, …).

Vervoer

- Implementatie van de MWS en vervoerswijzen
    - Gezien de specifieke context van het gebied, de kwaliteit van de uitvoering van de actieve netwerken (fietsers en voetgangers + universele toegankelijkheid) in de openbare ruimte waarborgen (algemene voorschriften en/of begeleidende maatregelen);
    - De verplaatsings- en verblijfsomstandigheden verbeteren, vooral op bepaalde assen. De ruimtelijke uitwerking en het opstellen van de algemene voorschriften van het BBP zijn stappen die zich beter lenen voor dit thema;
    - De doorgang van de „Fiets Confort"-route via de Grasmarkt herzien;
    - De vooraf geïdentificeerde uitdagingen aanpakken (herstel van het evenwicht op de Lombard-as ten gunste van het openbaar vervoer en fietsers, toegang tot het centraal station via de bebouwing (zie BBP Putterij), zorgen voor een harmonieuze samenvoeging van vervoerswijzen in de Duquesnoystraat) in de volgende fasen van de studie.
- Vrachtwagens en leveringen
    - De activiteit „logistieke hub" definiëren (onder andere wat betreft de soorten functies), zodat deze binnen de perimeter kan worden ondergebracht.
- Parkeren
    - Het BBP zou de GSV-eis van 1 parkeerplaats per woning kunnen verlagen, bijvoorbeeld in verband met de erfgoedcategorie van de gebouwen. Omgekeerd zijn beveiligde fietsenstallingen op het niveau van het gebouw of het blok belangrijk om de modale verschuiving te waarborgen.
    - De herbestemming van autoparkeerplaatsen zou een kans kunnen zijn om te zorgen voor een bepaald aanbod aan fietsenstallingen van verschillende soorten (waaronder elektrische fietsen, bakfietsen, longtail-fietsen…).
    - Het zou zinvol zijn om de bestaande parkeerplaatsen voor motorvoertuigen gezamenlijk te gebruiken.
    - De sluiting en herbestemming van de parkeergarages Schildknaap en Grote Markt lijken realistisch gezien het bestaande aanbod in de omgeving.

Milieu en klimaat

- Microklimaat / bodem / ecologisch netwerk
    - Ontvatting en het wegwerken van afwijkingen in de bebouwingshoogte;
    - Ontlastingsmaatregelen doorvoeren op openbare terreinen;
    - Het aanleggen van volle grond lijkt in alle gevallen noodzakelijk (precieze en meetbare voorschriften). Gebruikmaken van de begeleidende maatregelen van het BBP om bepaalde voorschriften te verduidelijken;
    - Aandacht besteden aan de valorisatie van het erfgoed bij de keuze van voorschriften met betrekking tot begroeiing, zowel in de straat als aan de gevel;
    - Het thema van het geïntegreerd regenwaterbeheer in de openbare ruimte (met name in het wegennet) verder uitwerken, parallel aan wat op perceelniveau al is ontwikkeld;
    - De toegestane verhogingen van de bouwhoogte op de sites Kiekenmarkt en CBC zouden beter moeten worden gekaderd;
    - In het algemeen zal de ruimtelijke uitwerking bepalend zijn voor de beoordeling van dit thema, zowel wat betreft de zoninstraling als het groen netwerk en het verminderen van het hitte-eilandeffect.
- Water
    - Specifieke eisen stellen aan het hergebruik van regenwater en/of de terugwinning van warmte uit afvalwater voor hotelactiviteiten;
    - Streven naar nul-lozing, zowel op straatniveau als op perceelniveau, om de aanzienlijke verharding van de perimeter te compenseren.
- Energie
    - Een koolstofbalans voor projecten verplicht stellen, bijvoorbeeld via de tool voor sloop en herbouw (Ecores).
    - De „strengheid“ van het BBP is volledig gerechtvaardigd wat betreft renovatie in plaats van sloop en herbouw. Het BBP is een geschikt instrument om bescherming tegen sloop te bieden, zij het in mindere mate dan bij monumentale status, bijvoorbeeld voor alle objecten die zijn opgenomen in de Iris-monumentenlijst.

Circulariteit

- Circulariteit
    - Voor elk project een inventarisatie verplicht stellen van elementen die potentieel hebben voor hergebruik.

CONCLUSIE E TRANSVERSAAL

De analyse van de programmatische voorstellen voor de perimeter leidt in de eerste plaats tot een reeks bevindingen met betrekking tot **transversale en voor de perimeter specifieke uitdagingen**.

Zo wordt bijvoorbeeld opgemerkt dat, ongeacht de voorgestelde alternatieven, er behoefte is aan de aanleg van voor het publiek toegankelijke groene ruimtes, om een bestaand tekort op te vullen dat door de ontwikkeling van de wijk nog zal toenemen.

Evenzo zijn de functies ‘voorzieningen’ en ‘productieve activiteiten’, vanwege hun ‘lage rentabiliteit per m²’, functies die moeten worden beschermd, gezien de bestaande vastgoedprijzen en de huidige trends in de wijk.

Ten slotte zijn de ontdichting van de bebouwing (het gehele gebied) en het wegwerken van afwijkingen in de bouwhoogte (specifiek) weliswaar belangrijk, maar ze leiden tot een vermindering van de vloeroppervlakte in de wijk, wat in het geval van privé-eigendommen (verworven rechten) tot complexiteit leidt en tot een stijging van de waarde van de resterende vloeroppervlakte, wat in het specifieke geval dat ons bezighoudt niet bepaald gunstig is.

Bovendien speelt de erfgoedcontext een belangrijke rol in het kader van de studie en heeft deze invloed op zowel het BBP zelf als het proces van de uitvoering ervan. Enerzijds is het opstellen van een bewarend BBP immers het belangrijkste voordeel van dit instrument voor het onderzochte gebied. Anderzijds zijn de erfgoedbeperkingen en de bebouwingsdichtheid zo groot dat de verschillen tussen de alternatieven vrij subtiel zijn.

Deze alternatieven zijn weliswaar niet gelijkwaardig, maar de subtiliteiten komen vooral op kwalitatieve wijze tot uiting. Hoewel de effecten over het algemeen beperkt zijn, wordt het verschil vooral gekenmerkt door de thema's waarop elk alternatief invloed heeft.

Over het geheel genomen is de kwantitatieve impact uiteindelijk zeer gering (een verschil van enkele procenten ten opzichte van de huidige situatie en tussen de alternatieven), met uitzondering van het werkgelegenheidspotentieel, waarvan de impact meer dan tien procent verschilt ten opzichte van de huidige situatie.

De effecten die kwantitatief het belangrijkst zijn, zullen dus vooral verband houden met de sleutelsites. De voorstellen hebben daarentegen eerder betrekking op het project zelf en minder op de algemene planning. Een van de kenmerken van deze problematiek is het ontstaan van overwegingen met betrekking tot de technische en operationele haalbaarheid van de voorstellen.

De begeleidende maatregelen zullen daarom een belangrijke rol spelen voor deze sites (meer algemene voorschriften om niet vast te pinnen op een al te specifiek project, maar intenties en richtlijnen die moeten worden gegeven via het voorkeursscenario en de begeleidende maatregelen van het BBP).

Evenzo bieden de sleutellocaties die in publiek bezit zijn kansen om de voor het BBP vastgestelde doelstellingen (o.a. sociale woningen) daadwerkelijk en „snel" te benaderen.

In het algemeen kan worden vastgesteld dat het GBP het mogelijk maakt om globaal in te spelen op de kwantitatieve uitdagingen die in de diagnose naar voren zijn gekomen en op de doelstellingen van het BBP. Het BBP zal zich daarom moeten concentreren op de kwalitatieve aspecten van de uitdagingen en doelstellingen: de analyse van de programmatische alternatieven leidt tot de conclusie dat, in mindere mate, de ruimtelijke indeling van de functies van belang is, maar vooral het opstellen van algemene voorschriften en begeleidende maatregelen. Thema's zoals winkels, voorzieningen, kantoren, productieve activiteiten, de openbare ruimte… zullen niet zozeer worden beïnvloed door hun omvang (in het plan voorziene oppervlakten) of hun ligging binnen de perimeter, maar wel door de diversiteit van de binnen deze thema's gedefinieerde typen (buurtwinkels, buurtvoorzieningen, ambachtelijke activiteiten…) en de specifieke kenmerken van de voorschriften die daarop van toepassing zijn (kwaliteit van de openbare ruimte, doelgroep, typische activiteiten…).

De analyse bracht tevens een groot aantal kwesties aan het licht die niet echt binnen het kader van het BBP vielen, zoals problemen in verband met toeristische accommodaties (Airbnb), leegstaande huurwoningen, bezorguren, de privatisering van de openbare ruimte (terrassen)… of kwesties waarvan de kans op realisatie beperkt is (ontwaterd maken van de bodem, ontdichting van de bebouwing, ontwikkeling van productieve activiteiten, vergroening…). Het voorkeursscenario kan deze punten overnemen, maar het BBP-kader zelf zou slechts enkele daarvan kunnen aanpakken, en dan nog uitsluitend via begeleidende maatregelen. Het lijkt dan ook onontbeerlijk om de uitvoering van het BBP te ondersteunen met andere instrumenten en hefbomen om de doelstellingen te bereiken en de perimeter daadwerkelijk te activeren.

In dezelfde geest lijkt het belangrijk om het BBP en het onderzochte perimeter in een breder kader te plaatsen, dat een reeks vraagstukken op het niveau van de Vijfhoek of zelfs de gehele gemeente aanpakt. Dit geldt met name bijvoorbeeld voor hotels en kantoren, waarvan de ontwikkelingsstrategieën op een bredere schaal moeten worden bestudeerd en vastgesteld. Het

Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, dat momenteel wordt opgesteld, zou een gelegenheid kunnen zijn om zich over deze onderwerpen uit te spreken.

INTERACTIES TUSS E CRITERIA

	RUIMTELIJKE ORGANISATIE			STEDELIJKE DYNAMIEK				MENSELIJKE OMGEVING				VERVOER								OMGEVING EN KLIMAAT					CIRCULAIRHEID	
	Ruimtelijke structuur	Gebouwde elementen en erfgoed	Stedelijk landschap	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen en winkels	Hotels	Economische activiteiten en transitie	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimte	Luchtkwaliteit	Veiligheid	Uitvoering van de MWS	Voetganger	Fiets	Openbaar vervoer	Auto's	Vrachtwagens	Parkeren	Intermodaliteit	Microklimaat	Bodems	Ecologisch netwerk	Water	Energie	Kringloop van materialen en stromen	Modulariteit van ruimtes
Streven naar doelstellingen voor het vergroten van de open ruimtes binnen de percelen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elk blok (bijgebouwen, grootschalige projecten, enz.), in plaats van te streven naar algemene voorschriften (30% onbebouwd) & Het vinden van hefbomen en begeleidende maatregelen om deze doelstellingen voor het vergroten van de open ruimtes te bereiken (zie kleine percelen, erfgoed, verworven bouwrechten)																										
De kans van het bewarende BBP aangrijpen om het niet-beschermde erfgoed (cat. 2, waaronder het Iris-monument) te beschermen, streng optreden tegen sloop en herbouw																										
Doelstelling van het BBP > het stimuleren van voldoende woningaanbod																										
Ontwikkeling van voor het publiek toegankelijke groene ruimtes, groene zones en rustplaatsen																										
Er wordt veel nadruk gelegd op teelt in de volle grond, hoewel dit in de praktijk moeilijk na te leven is, waardoor de concrete impact beperkt blijft																										
Geïntegreerd regenwaterbeheer in de openbare ruimte kan worden ontwikkeld																										
Variatie in het type woningen (betaalbaar/sociale woningen via voorschriften van het BBP, grote woningen via begeleidende maatregelen) > gebruikmaken van openbare eigendommen (in verband met de vastgoedprijzen)																										
Algemene voorschriften en begeleidende maatregelen om het type voorzieningen te specificeren (in overleg met de bewoners)																										
Bescherming van de functies van apparatuur en productieactiviteiten																										
Algemene voorschriften en begeleidende maatregelen ter verduidelijking van het soort winkels																										
Ruimtelijke indeling van het commerciële aanbod (ReCa versus woningen + erfgoedperspectief)																										
De hotelactiviteiten binnen de perimeter beperken ten gunste van de omliggende gebieden (zie: streven naar spreiding van het toerisme)																										
Het belang van het behoud van kantoren voor de gemengde karakter van de wijk (regionale trend) en het behoud van de diversiteit van het bestaande aanbod																										
Het type productieve activiteiten in kaart brengen (vrachtwagens, blinde gevels, ongebruikte begane gronden…)																										
Het belang van algemene voorschriften om een bepaalde kwaliteit van de inrichting van de verblijfsruimte te waarborgen – op zijn minst verduidelijking via begeleidende maatregelen																										
Kwaliteit van de aanleg van zachte netwerken moet worden gewaarborgd (bijv. universele toegankelijkheid) > algemene voorschriften en/of begeleidende maatregelen																										
Algemene voorschriften: Definitie van de activiteit „logistieke hub“																										
Parkeren: Belastingvermindering GSV huisvesting																										
Uitbreiding van fietsenstallingen in aparte ruimtes buiten de openbare weg																										
Ontdichting (MAAR vermindering van de vloeroppervlakte > complex, tenzij het om openbare eigendommen gaat)																										
Oplossen van afwijkingen van de bouwvoorschriften (MAAR vermindering van de vloeroppervlakte > complex, tenzij het om openbare eigendommen gaat)																										

Specifieke eisen voor hotelinrichtingen, gezien het hoge waterverbruik (hergebruik van grijs water, warmteterugwinning uit afvalwater)																													
Vereiste van een overtuigende CO_2-balans voor sloopprojecten																													
Projecten: een inventaris opstellen van elementen die mogelijk hergebruikt kunnen worden																													

Paragraaf 3.

BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

B/ ALTERNATIEVEN VOOR DE RUIMTELIJKE INPASSING

B/ ALTERNATIEVEN VOOR DE RUIMTELIJKE INPASSING

Versie april 2024

Inhoudsopgave van het MER

HOOFDSTUK I – PRESENTATIE VAN HET ONTWERPPLAN
Paragraaf 0. Algemene methodologie
Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN
Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
Paragrafen 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

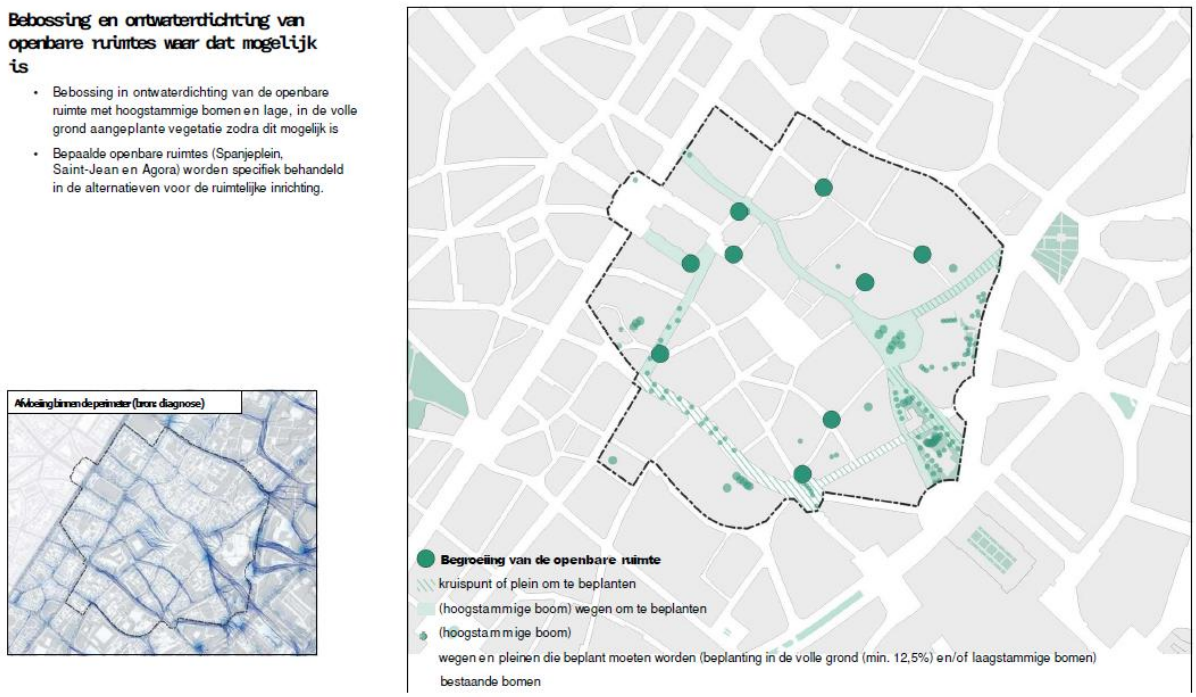
HOOFDSTUK III – AANWIJZING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
A/ PROGRAMMATISCHE ALTERNATIEVEN
B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
C/ ONTWERP VAN HET BBP
Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN
Paragraaf 1. Presentatie van de gekozen oplossingen
Paragraaf 2. Aanbevelingen
Paragraaf 3. Volgmaatregelen

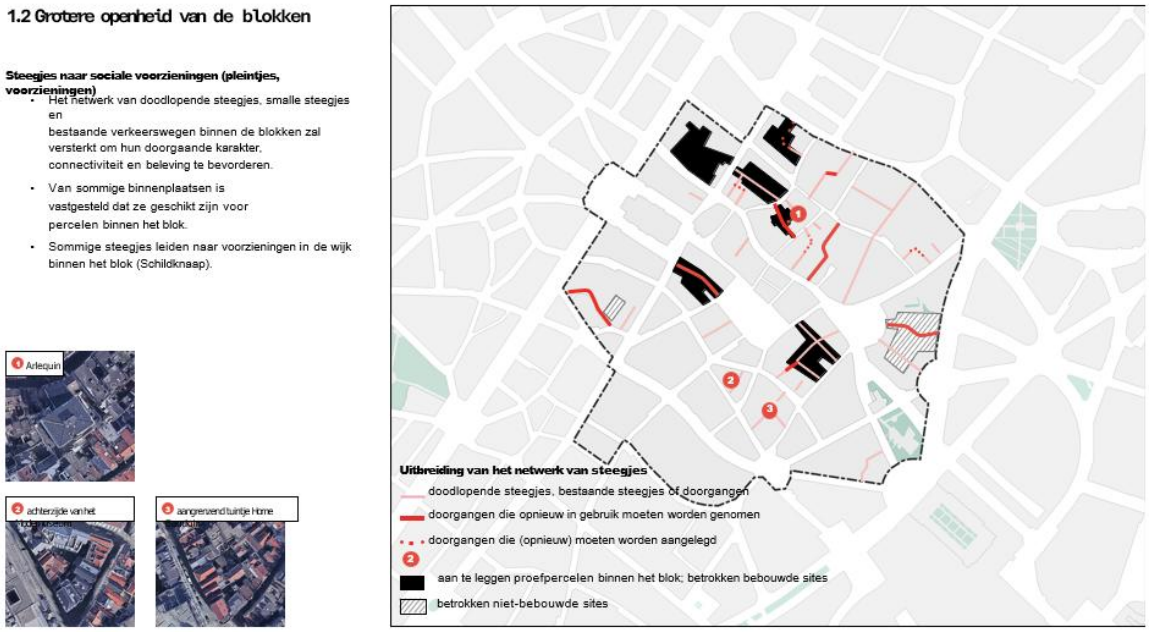
Het bureau dat belast is met de uitwerking van het BBP heeft een reeks documenten verstrekt om de gekozen opties in de verschillende alternatieven toe te lichten en nader uit te werken:

- Een tekst en kaarten waarin de gekozen programmatische opties worden toegelicht. Aangezien sommige van deze opties betrekking hebben op de ruimtelijke inrichting, is deze informatie ook in deze fase van het onderzoek gebruikt;



Voorbeeld van „programmatische" keuzes die in de ruimtelijke inrichtingsfase zijn geanalyseerd (ERU, 2024)

- De belangrijkste ruimtelijke uitgangspunten, die beide alternatieven gemeen hebben: respect voor de historische context (continuïteit van de bouwhoogtes, uitlijning van de straten, …) en bewoonbaarheid van de binnenplaatsen (hiërarchie tussen de belangrijkste gebouwen aan de straatkant en de lagere gebouwen binnen de binnenplaats, respect voor de zichtlijnen en uitzichten, het creëren van open ruimte – bij voorkeur met groen);
- Een tekst en kaarten waarin de algemene richtlijnen van elk alternatief worden beschreven, met uitleg over de belangrijkste keuzes en de algemene filosofie daarachter;



Tekst en kaart met algemene opties voor alternatief A (ERU, 2024)

- Schema's, tabellen, axonometrische tekeningen en 'moodboards' met betrekking tot de keuzes die voor de belangrijkste sites zijn gemaakt, voor elk alternatief.



Schema's en tabellen voor de sleutelsite 'Schildknaap' (ERU, 2023)

Op basis van deze informatie is een 'klassieke' effectanalyse uitgevoerd aan de hand van de 24 criteria van het beoordelingsschema.

Voor elk criterium bevatten de volgende pagina's:

- een samenvatting van de diagnose om de analyse in de juiste context te plaatsen;
- een samenvatting van het voor de hand liggende alternatief voor het criterium;
- de factoren die de beoordeling van het criterium in elk van de alternatieven beïnvloeden, evenals de te verwachten effecten;
- in ten slotte aanbevelingen die voortvloeien uit de vergelijking van de alternatieven.

Deze aanbevelingen zijn niet bedoeld om de voorkeur te geven aan het ene alternatief boven het andere, maar om de positieve elementen samen te vatten of de te vermijden aspecten te benadrukken, zodat er vooruitgang kan worden geboekt in de richting van een voorkeursscenario.

De aanbevelingen met betrekking tot bepaalde criteria staan soms haaks op andere aanbevelingen over andere criteria. Welke prioriteit aan de ene of de andere wordt gegeven, hangt af van de keuzes die voor de gehele perimeter worden gemaakt. Het is dus niet altijd mogelijk om aan één van de aanbevelingen absolute prioriteit te geven, omdat dit afhangt van de keuzes die elders worden gemaakt. Deze interacties tussen criteria worden in de conclusie weergegeven, samen met een samenvatting van alle aanbevelingen.

BEKNOPT OVERZICHT VAN DE ALTERNATIEVEN S OP RUIMTELIJK VLAK

TRENDALTERNATIEF – HOGE DICHTHEID EN BUITENSPORIGE INTENSITEIT

Het trendalternatief is de huidige situatie (situatie 0 in de diagnose), dat wil zeggen zonder de uitwerking van het Unesco-BBP. De beoordeling van de verschillende criteria heeft betrekking op de projecten die deze criteria in de komende jaren kunnen beïnvloeden, evenals op de gewestelijke en gemeentelijke richtlijnen en strategieën voor de wijk (GPDO en GemPDO, Good Move-plan, Klimaatplan, GPCE, BWLKE, PGE…).

Bovendien zullen de huidige trends die niet door projecten, plannen of programma's worden ingeperkt, zich voortzetten. Dit geldt met name voor de ontwikkeling van toeristische functies, ten koste van woningen en buurtwinkels, wat leidt tot een **buitensporige activiteitsintensiteit.** Dit geldt eveneens voor de bestaande **hoge bebouwingsdichtheid** in de binnenplaatsen, met de daarmee gepaard gaande nadelen, met name wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving, de bewoonbaarheid en hitte-eilanden, die niet zullen verbeteren.

Ook wat betreft het **tekort aan** voor het publiek toegankelijke **groene ruimten** blijft de status quo gehandhaafd. De huidige trend wijst niet op een toename van de begroeiing, noch op het Spanjeplein, noch in de binnenplaatsen.

ALTERNATIEF A – GEMIDDELDE DICHTHEID EN HOGE INTENSITEIT[19]

Over de gehele perimeter wordt uitgegaan van een **spreiding van de toeristische activiteiten** (souvenirwinkels, horeca, Airbnb, hotels), maar ook van de groene ruimtes (pocketparken). De overlast hiervan is dus minder geconcentreerd, maar kan overal verspreid optreden. Sommige **blokken worden zo ontworpen dat ze meer open zijn**, met name door de steegjes (opnieuw) te activeren in de richting van activiteiten die openstaan voor het publiek. Op de belangrijkste sites wordt uitgegaan van een

[19] Alternatieven A en B worden gedetailleerd beschreven in het presentatiedocument over de ruimtelijke alternatieven, ERU, CA van 14 maart 2024.

gemiddelde dichtheid. De binnenruimtes van de blokken zullen meer vierkante meters herbergen dan in alternatief B, wat leidt tot **intensiever gebruik**.

De binnenruimtes van **de kernlocaties worden opener en toegankelijker**, en worden ofwel opengesteld voor toeristen op de relevante locaties (bijv. het winkelparcours op de CBC-locatie), ofwel voor de bewoners (bijv. het kinderdagverblijf). Op sommige kernlocaties worden pocketparken aangelegd als oplossing voor het gebrek aan toegankelijke groene ruimtes. Dit alternatief biedt ook de mogelijkheid om de haalbaarheid van een hotel op de CBC-locatie te testen.

ALTERNATIEF B – LAGE DICHTHEID EN RUST

Binnen de gehele perimeter wordt uitgegaan van **een concentratie van toeristische activiteiten**, met als doel rustige zones te beschermen (zones die in de programmeringsfase vooraf zijn aangewezen – zie presentatie van de programmering, blz. 25 en 26). De blokken zijn minder toegankelijk voor het publiek; de **steegjes worden uitsluitend voor privédoeleinden gebruikt** (toegang tot de woningen).

Op de belangrijkste sites wordt uitgegaan van een **lage dichtheid**. De blokken zijn afgesloten en er worden groene ruimtes aangelegd die over het algemeen beperkter toegankelijk zijn, of die bestemd zijn voor **rustigere functies** (woningen, gemeenschapsvoorzieningen

). Dit alternatief maakt het mogelijk om de aanleg van een **groot park** tussen de Square Putterij, het Agora plein en het Spanjeplein te testen.

VERGELIJKING VAN DE RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN AAN DE HAND VAN DE CRITERIA VAN HET MER

STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE EN OPEN RUIMTEN

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

Op dit moment is het site volledig bebouwd; er zijn geen braakliggende percelen. De openbare ruimten beslaan bijna 30 % van de perimeter en de privéruimten ongeveer 71 %, waarvan 12 % open ruimten zijn. In totaal beslaat de bebouwde oppervlakte ~88 % van de privéruimten, ofwel 62 % van de perimeter. De open ruimten (zowel privé als openbaar) beslaan in totaal ~38 % van de perimeter.

Bebouwde ruimtes

De traditionele blokken zijn zeer dicht bebouwd en de binnenruimtes van de blokken bestaan meestal uit een wirwar van diverse, min of meer recente bouwwerken (achterhuizen, galerijen, bijgebouwen, commerciële begane grondruimtes…). Sommige van deze blokken zijn echter recentelijk nog verder verdicht, met de ontwikkeling van imposante gebouwen zoals de Galerij Agora, de Schildknaap-parkeergarage, het hotel Floris Arlequin... Aangezien de blokken al sterk bebouwd zijn, staan deze nieuwe gebouwen doorgaans zeer dicht bij de oude bebouwing en laten ze geen ruimte toe voor de ontwikkeling van open ruimtes in het binnenste van de blokken, noch voor enige ademruimte. Slechts enkele blokken beschikken nog over open ruimtes.



Terwijl de oude bebouwing doorgaans uit gebouwen met drie of vier verdiepingen bestaat, wijken de recentere bouwwerken – soms in het hart van de blokken – hier vaak van af en zijn ze aanzienlijk hoger.

open ruimte

Het bebouwde weefsel is voornamelijk oud en vormt een stedelijke structuur met smalle, kronkelige straten, doodlopende straten en steegjes. De meeste daarvan zijn openbaar eigendom (14/17).

Daarnaast zijn er talrijke galerijen: de koninklijke Galerijen, de Galerij Agora, de Centrumgalerij en de Galerij Bortier. Opgemerkt moet worden dat de Passage Saint-Honoré is afgeschaft.

Op het niveau van het Spanjeplein zijn de gebouwen niet oud (afgebroken voor de aanleg van de noord-zuidverbinding) en het BBP Putterij bepaalt de zones voor de belangrijkste gebouwen langs de Bergstraat en de Infante Isabellastraat, evenals langs het Agora plein. Het legt ook open ruimte vast (ongeveer het Spanjeplein) door een groengebied te definiëren dat vrij toegankelijk is voor voetgangers, openbare ruimtes en een weggebied.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Er worden momenteel verschillende projecten binnen de perimeter uitgewerkt, maar er is nog niets definitief vastgelegd. Er zijn geen noemenswaardige veranderingen gepland wat betreft de bebouwingsdichtheid.

Gezien het dichtbebouwde en beschermde karakter van de bebouwde en open ruimtes, zullen deze in de toekomst waarschijnlijk niet significant veranderen.

Het gebied van het BBP Putterij zou bij opheffing wijzigingen kunnen ondergaan.

VERGELIJKING VAN DE ALTERNATIEVEN

Beide alternatieven voorzien in een ontdichting van de bebouwing, voornamelijk op de sleutelsites. Voor de sleutellocaties en voor de rest van de perimeter is het beoogde proces van ontdichting weliswaar mogelijk, maar zal de verwachte ontwikkeling zeer traag verlopen, in het eerste geval vanwege de financiële beperkingen en de omvang van de ambities, en in het tweede geval gezien de historische structuur van de wijk (historische dichtheid).

Op de sleutellocaties komen de voorstellen over het algemeen neer op een vermindering van de grondoppervlakte met ongeveer 45% in alternatief A (ofwel ongeveer 9 000 m²) en met 57% in alternatief B (ofwel ongeveer 12 000 m²)[20] . De beoogde ontdichting is dus in beide alternatieven vrij ambitieus wat de sleutelsites betreft.

Ook valt op dat in beide alternatieven de wens wordt uitgesproken om het hoogteverschil op het Spanjeplein aan te pakken door middel van terrassen.

Opgemerkt moet worden dat op de site van de Schildknaapstraat beide alternatieven de door een koninklijk besluit in 1927 vastgestelde rooilijn langs de Schildknaapstraat ter discussie stellen, die destijds een terugtrekking ten opzichte van de bestaande rooilijn beoogde. Aangezien de rooilijn niet regelmatig is, sluit het in beide alternatieven voorgestelde gebouw zo goed mogelijk aan op de bestaande bebouwing. Bovendien zou het volume aan de Schildknaapstraat gezien de directe omgeving groter kunnen zijn, wat onder andere een betere economische benutting mogelijk zou maken zonder impact op de buurt, gezien de oriëntatie.

Alternatief A:

Alternatief A voorziet in het openstellen van de steegjes als openbare ruimte en/of als doorgang door bepaalde blokken. Binnen de blokken worden echte openbare pleintjes gecreëerd. De steegjes zorgen voor een verbinding tussen de verschillende openbare ruimtes. Er worden pleintjes aangelegd aan de achterzijde van het Modemuseum en het Koning Boudewijn-verzorgingstehuis, maar ook op de belangrijke locatie Arlequin. Daarnaast zijn er kleine parken gepland binnen bepaalde belangrijke locaties, zoals Schildknaap en Centrumgalerij.

Bovendien worden bepaalde bouwvolumes verkleind om de kwaliteit van de open ruimtes in de omgeving te verbeteren (CBC, Galerij Agora).

Het Spanjeplein vormt een uitzondering op de ontdichting, omdat daar langs de Keizerinlaan een nieuwbouwproject plaatsvindt. Een van de uitdagingen van het BBP is ervoor te zorgen dat het Spanjeplein niet verder wordt verdicht (in geval van opheffing van het BBP Putterij). In die zin is de toevoeging van een bouwzone, zoals voorzien in alternatief B, niet wenselijk.

Op de Schildknaap-site valt op dat de geplande nieuwe volumes, wat betreft de diepte van de hoofdgebouwen, in alternatief A minder goed aansluiten bij de bestaande bebouwde context dan in alternatief B.

[20] Deze cijfers houden geen rekening met ondergrondse constructies

Op de CBC-site staat de in alternatief A (80 kamers) voorgestelde centrale volumetrie nog steeds in contrast met de context, en hetzelfde geldt voor de Centrumgalerij en het Hôtel Arlequin.



Alternatief B:

De ontdichting van de binnenruimtes van de blokken is in dit alternatief groter. Op de sleutelsites worden de pocketparken en pleintjes van alternatief A vervangen door grotere privétuinen (en koeren). Er wordt een grotere herbalancering van de verhouding tussen bebouwde en onbebouwde ruimte gerealiseerd.

Er wordt de wens uitgesproken om het Spanjeplein, het Agora plein en de Square Putterij beter met elkaar te verbinden, maar zonder dat dit „concrete" gevolgen heeft voor de verhouding tussen open ruimte en bebouwde ruimtes.

De gebouwen die buiten de bouwlijn vallen, worden allemaal gesloopt (Centrumgalerij, politiebureau, CBC, Hôtel Arlequin, Kiekenmarkt).

Wat de CBC-site betreft, moet worden opgemerkt dat, hoewel er sloopwerkzaamheden zijn gepland, de afwijkingen in bouwhoogte ten opzichte van de historische gebouwen aan de Boterstraat niet volledig zijn opgelost (aan de kant van de Zuidstraat, voormalige „Caisse Générale de Reports et de Dépôts").

AANBEVELINGEN

Het openstellen van steegjes als openbare ruimtes vereist een sterke politieke wil en de bijbehorende middelen (met name voor onteigeningen), die nu al kunnen worden ingezet. Het zou nuttig kunnen zijn om de noodzakelijke onteigeningen in het voorkeursscenario te specificeren (indien deze keuze daarin wordt bevestigd), om deze inspanning te objectiveren.

Het slopen van gebouwen biedt een oplossing voor het probleem van volumetrische breuken en heeft, naast talrijke andere voordelen, een verbetering van de verhouding tussen open ruimtes en bebouwde ruimtes tot gevolg. Bij projecten op sites met afwijkingen in de bouwhoogte moet ernaar worden gestreefd deze zoveel mogelijk op te lossen. Gezien de daarmee gepaard gaande kosten is het in de praktijk echter onwaarschijnlijk dat deze veranderingen via particuliere projectontwikkeling of zonder extra stimulansen tot stand zullen komen.

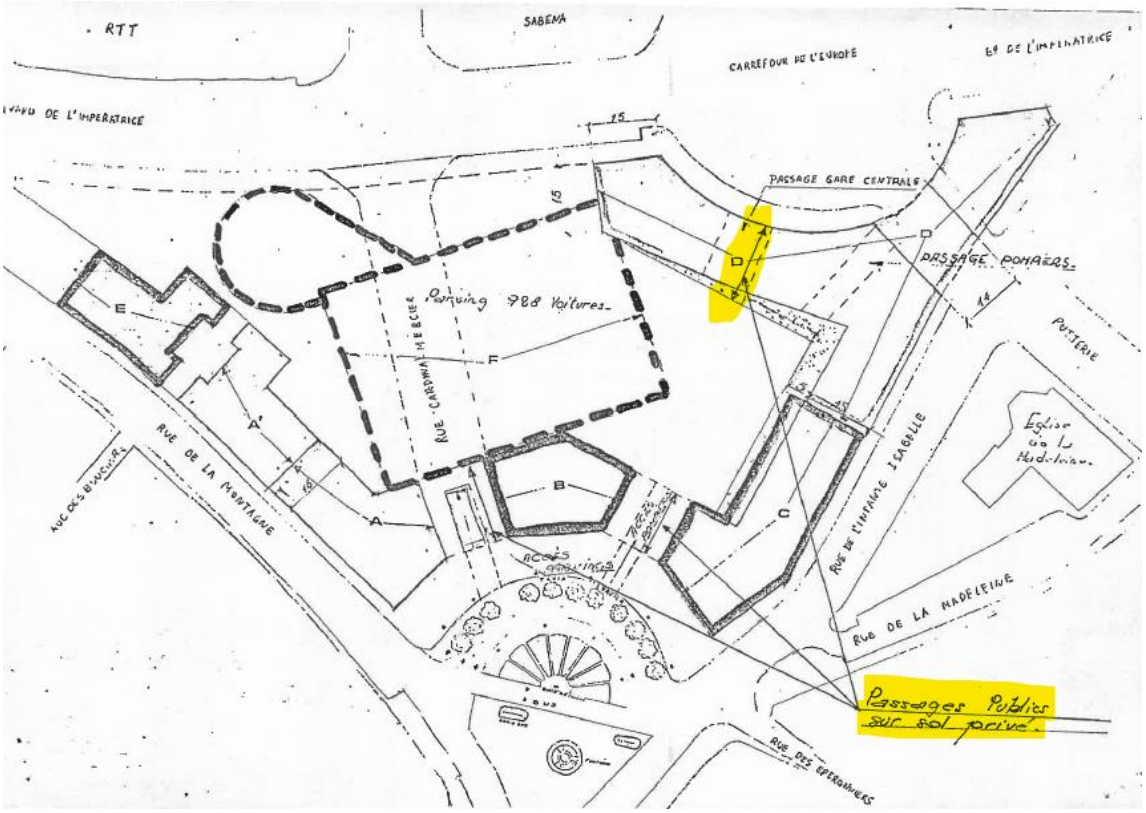
De nieuwe volumes moeten in hun context passen, met name wat betreft diepte en afmetingen. Voor de Schildknaap-site past alternatief B beter in deze context.

Bovendien, gezien:

- de doelstelling van het BBP om „het BBP Putterij te wijzigen",
- de doelstelling om te voorkomen dat het Spanjeplein verdicht wordt,
- de uitdaging om „de oost-westverbindingen te verbeteren en de resterende ruimte die voortvloeit uit de noord-zuidverbinding opnieuw te definiëren", dat wil zeggen het gehele gebied tussen de Bergstraat, de Infante Isabellastraat en de Keizerinlaan, het BBP zou de gelegenheid kunnen bieden om de verhouding tussen bebouwde en open ruimtes binnen de perimeter Putterij opnieuw te definiëren, waardoor het netwerk van openbare ruimtes aanzienlijk wordt verbeterd, met name de verbinding tussen de hoofduitgang van het station (Europakruispunt) en het Agora-plein.

Bij de hoofduitgang van het station valt de ingang van het Hilton-hotel namelijk nog steeds meer op dan de route die moet worden gevolgd om de Grote Markt te bereiken, en het alternatieve traject via het Agora plein is niet duidelijker dan in de huidige situatie. Een toezegging voor openbare doorgang op privéterrein op de begane grond (in het kader van het PU 7M86) in de as van de ingang van het Hilton-hotel – een as die overeenkomt met de meest natuurlijke route naar de Grote Markt – lijkt te zijn

vergeten, maar was toch logisch. Dit zou een route via het Spanjeplein en het Agora-plein bevorderen. Het BBP zou een gelegenheid kunnen zijn om de openbare voetgangersroutes opnieuw te definiëren en het Spanjeplein nieuw leven in te blazen door er recht tegenover te staan, in plaats van er de rug naar toe te keren.



Plan in verband met de in 1987 vastgelegde verbintenis tot openbare doorgang op privéterrein in het kader van de bouwvergunningaanvraag.

Het BBP zou de gelegenheid kunnen bieden om de wijzigingen in de rooilijnen te herzien die vele jaren geleden bij koninklijk besluit zijn vastgesteld, maar die niet zijn uitgevoerd en vandaag de dag achterhaald zijn. Zo lijkt de bestaande rooilijn van de Schildknaapstraat (gewijzigd bij koninklijk besluit in 1927 maar niet volledig uitgevoerd) niet langer actueel en zou deze in het BBP-ontwerp moeten worden verduidelijkt.

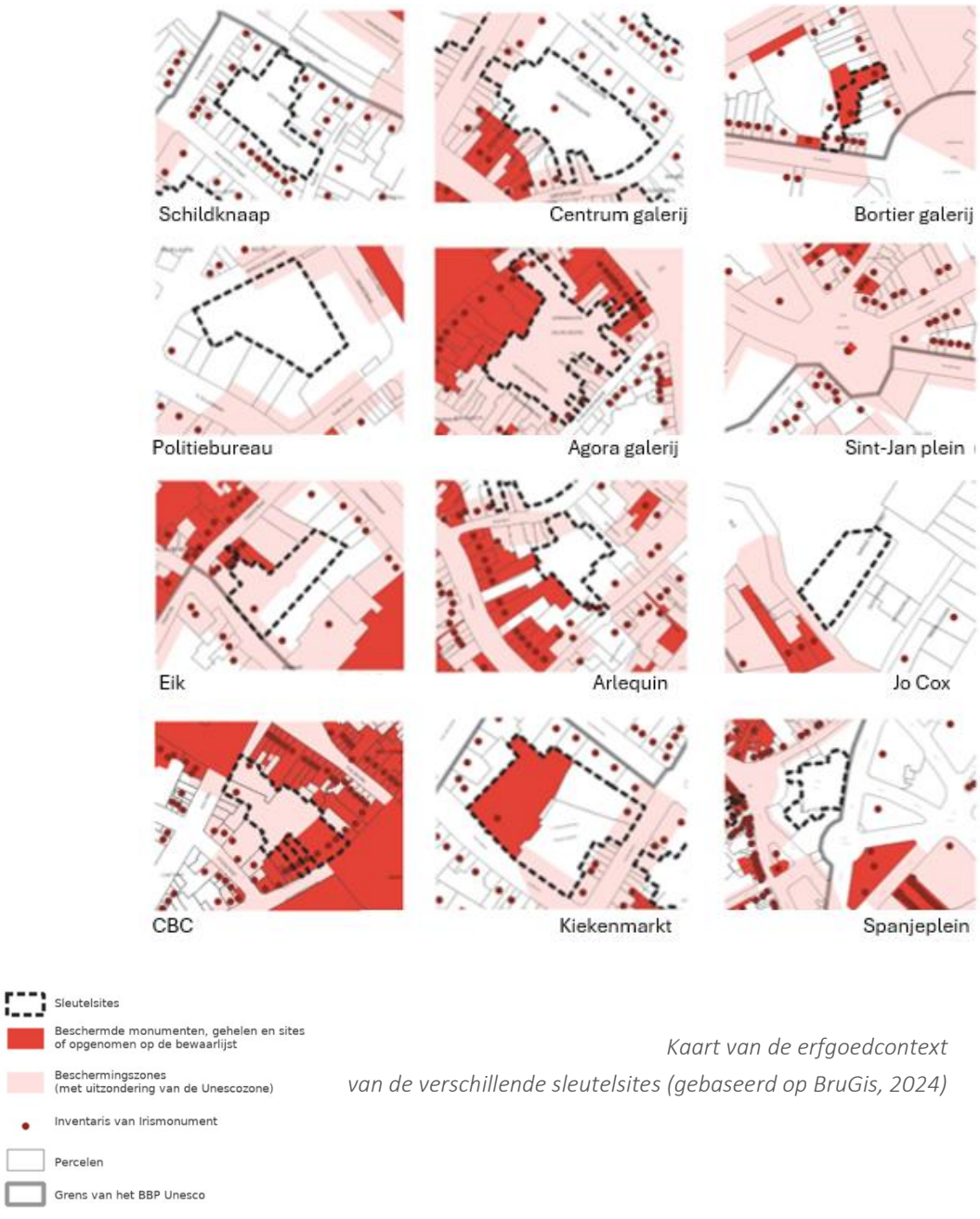
Op het Schildknaap-site kan de kwestie van een „onbebouwde“ begane grond aan de orde komen, waardoor de nabijgelegen openbare ruimte (Muntplein, enz.) visueel wordt geïntegreerd en de Schildknaapstraat meer ademruimte en visuele diepte krijgt door een zekere zichtbaarheid (en/of gereguleerde toegang) op het nieuwe, minder dichtbebouwde binnenblok. Alternatief A, dat voorziet in een grotere openheid van de blokken en voorzieningen binnen het Schildknaap-blok, zou zich bijzonder goed lenen voor deze configuratie en zou tegelijkertijd het netwerk van openbare ruimtes en voorzieningen aanvullen.

GEBOUWDE ELEMENTEN EN ERFGOED

HERHALING VAN DE DIAGNOSE

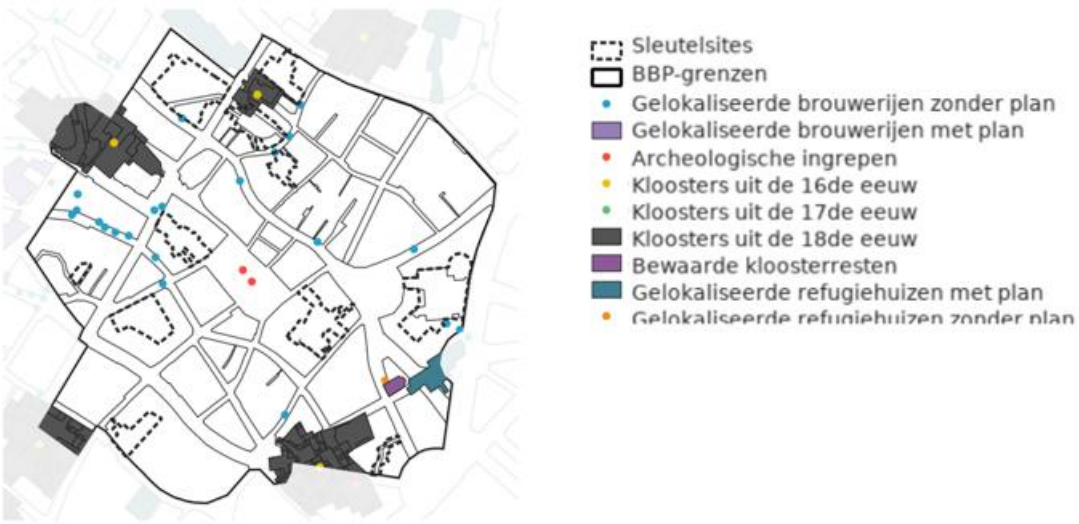
De meeste „historische“ gebouwen zijn van erfgoedkundig belang volgens de algemeen aanvaarde criteria voor erfgoedwaardering (historisch, esthetisch…): ook al zijn niet alle gebouwen geklasseerd, het bijbehorend erfgoed is vaak van zeer hoge kwaliteit.

Wat de sleutellocaties betreft, zal een aanvulling op de diagnose het mogelijk maken deze in de context van het lokale erfgoed te plaatsen. Op de onderstaande kaarten zijn voor elke sleutellocatie de erfgoedelementen weergegeven die zich binnen of grenzend aan deze locaties bevinden.



Kaart van de erfgoedcontext van de verschillende sleutelsites (gebaseerd op BruGis, 2024)

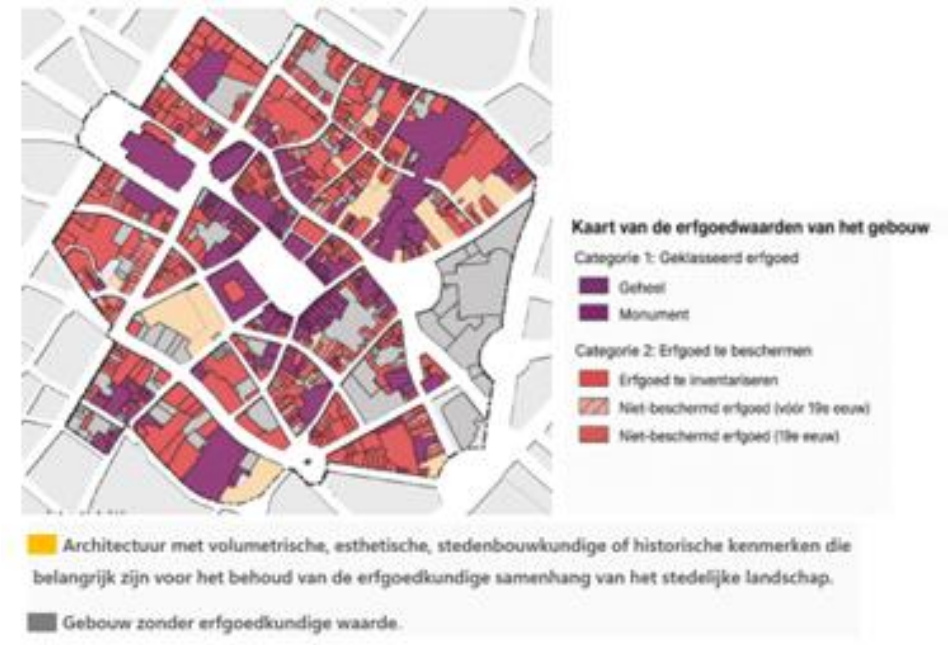
Op archeologisch vlak wordt erop gewezen dat het gehele gebied van de Vijfhoek is opgenomen in de uitbreidingszone van de site van de „vestingwerken van de tweede stadsomwalling”.



Bovendien zijn op de onderstaande kaart ook andere gelokaliseerde archeologische elementen weergegeven.

Uittreksel uit de archeologische en historische inventaris van het Brussels Gewest (BruGis 2024)

TRENDALTERNATIEF



Een groot deel van de bebouwing zal worden behouden. Gebouwen die niet geklasseerd zijn, kunnen mogelijk worden aangepast of gesloopt, zelfs als ze erfgoedwaarde hebben.

Kaart van de erfgoedwaarde van de bebouwing, opgesteld in het kader van de ruimtelijke alternatieven en bestemd om te worden aangepast in de fase van het voorkeursscenario (ERU, 2023)

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

In het algemeen zal het beoogde proces van ontvolking voortdurend moeten rekening houden met de erfgoedcomponent in deze historische context, zowel vanuit archeologisch als architectonisch oogpunt.

Respect voor de historische context

In het algemeen vormen de typomorfologische continuïteit, gedefinieerd op basis van de afmetingen (hoogte, breedte en diepte), en het respect voor de straatlijnen kwalitatieve elementen in beide

alternatieven. Door hier specifieke elementen aan toe te voegen die het mogelijk maken om nauwkeuriger te karakteriseren in hoeverre er in dit geval sprake is van respect voor de historische context, zou de context beter tot uiting komen: historische dichtheid, diepte van de percelen, binnenruimtes van de blokken, historische mineraliteit, materialiteit van de oude bebouwing, discontinuïteit die niettemin een uniform totaalbeeld oplevert… Het risico om alleen de factoren van typomorfologische continuïteit en het respecteren van de straatlijn als elementen van respect voor de historische context van het gebied van de Grote Markt in aanmerking te nemen, zou ertoe leiden dat de kwestie wordt benaderd vanuit een gevelgerichte benadering van de omringende gevels van de oude blokken.

Ook het archeologische criterium moet in aanmerking worden genomen, aangezien dit op zich een bijzonder kenmerk van het gebied van de Grote Markt vormt.

Bewoonbaarheid van de binnenruimtes van de blokken

Hoewel in de context van een stadscentrum ontvolking een belangrijke waarde is voor de huidige uitdagingen, kan het begrip 'echte kwalitatieve open ruimte' binnen de bouwblokken alleen worden begrepen in termen van de grote beschikbare oppervlakten, maar houdt het daardoor geen rekening met wat essentieel lijkt voor de bouwblokken in het gebied van de Grote Markt, namelijk een compacte, dichte en diepe perceelindeling, de aanwezigheid van achtergebouwen en hun grenzende ligging, enz. Naast de kwestie van de sleutelsites lijkt het relevant dat koeren, tuinen, ruimtes achter op het perceel… worden meegenomen in de overwegingen over het vrijmaken van grond binnen de blokken.

Belangrijke sites

NB: de elementen met betrekking tot het erfgoed (diagnose, erfgoedbeoordeling van de straten, classificatiesysteem voor gebouwen…) komen niet tot uiting in de ruimtelijke benadering en geven de specifieke kenmerken van het gebied van de Grote Markt niet weer. Het feit dat deze studie-elementen niet in aanmerking worden genomen (waaronder het ontbreken van een grafische weergave) bemoeilijkt de analyse, het begrip, de valorisatie en de beoordeling van de alternatieven in het licht van de wezenlijke criteria en de specifieke kwaliteiten van het gebied, en maakt de beoordeling van de alternatieven zeer theoretisch en losstaand van de site.

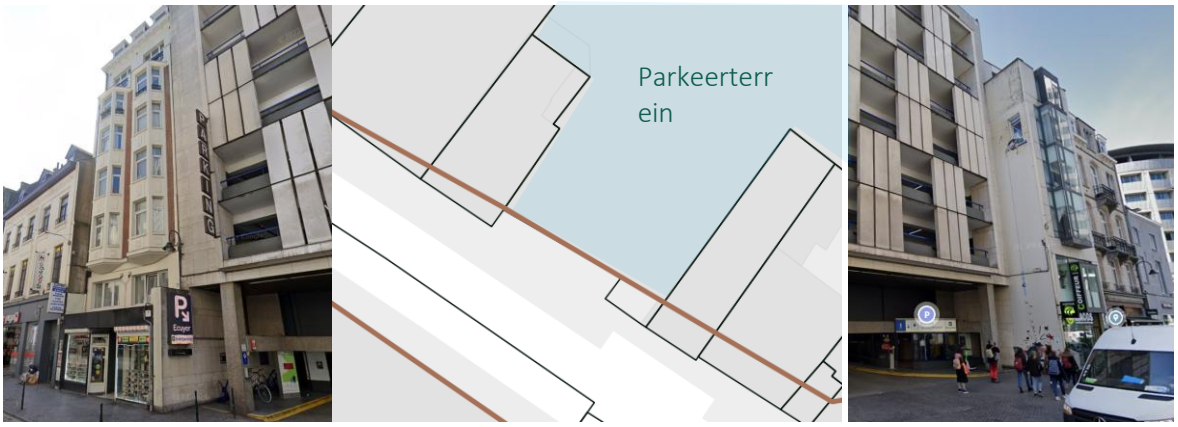
Schildknaap

Beide alternatieven bieden een aanzienlijke meerwaarde ten opzichte van de bestaande toestand, dankzij het verdwijnen van de parkeerplaats en de ontdichting van het binnenste van het blok. Alle gebouwen die de omtrek van het blok vormen, langs de Schildknaapstraat, de Kleerkoperstraat en de Grétrystraat (die vrijwel allemaal zijn opgenomen in de Iris-monumentenlijst), zullen profiteren van het verdwijnen van het beklemmende uitzicht op de parkeerplaats. Dit gebouwde erfgoed zal beter tot zijn recht komen en aan bewoonbaarheid winnen.

Gezien de omvang van de ontvolking lijkt het noodzakelijk om dieper in te gaan op de fysieke kenmerken (grenzen, gemeenschappelijke muren, archeologie, bodemverontreiniging, enz.) van het binnenste van het blok, om een oordeel te kunnen vellen over de bestemmingen en stedelijke vormen.

De gevels aan de Schildknaapstraat en de Greepstraat verschillen fundamenteel van elkaar. Op het perceel aan de Greepstraat zou een volumetrie met twee of zelfs drie traveeën het mogelijk maken om het ritme en de kwalitatieve uitstraling te behouden die kenmerkend zijn voor de Greepstraat. Een strakkere ritmiek, die beter aansluit bij de historische perceelindeling, zou bovendien de mogelijkheid bieden om gevarieerde woningtypologieën voor te stellen, met een eigen toegang via het steegje waarvan de afmetingen perfect aansluiten bij de Greepstraat. De uitdaging van typologisch-morfologische continuïteit lijkt aan de kant van de Schildknaapstraat minder relevant.

Opgemerkt wordt dat de in het koninklijk besluit van 1927 voorziene terugtrekking van de rooilijn op dit deel van de straat, die slechts gedeeltelijk is uitgevoerd, in de alternatieven wordt aangepast om aan weerszijden ongeveer terug te keren naar de feitelijke (historische) rooilijn.



Feitelijke terugsprong op de verdiepingen links van de parkeergarage (links), geplande rooilijn (midden) en feitelijke terugsprong rechts van de parkeergarage (rechts)

Wat de bouwelementen betreft, lijkt een continue bouwlijn over een breedte van meer dan 20 m niet wenselijk. De voorschriften zouden moeten voorzien in verspringingen en variatie over de breedte van het perceel.

De kwestie van de historische mineraliteit zou aan de orde kunnen komen voor het steegje in de Greepstraat, maar het archeologische criterium zou serieus moeten worden benaderd gezien de omvang van de ontlastingsmaatregelen op het blok en wat er op de courtine lijkt te blijven staan.

Alternatief A: Door functies binnen het blok te integreren, kunnen afgestemde afmetingen en een dichtheid worden gerealiseerd die in verhouding staan tot de bebouwde en open ruimtes binnen het blok.

Alternatief B: De geplande nieuwe volumes sluiten beter aan bij de context dan in alternatief A (dieptes, zichtlijnen).

Curatorschap

De archeologische kwestie zou hier met name aan de orde kunnen komen gezien de nabijheid van de Grote Markt, en in nog sterkere mate in alternatief B, dat de bebouwingsdichtheid aanzienlijk vermindert.

Centrumgalerij

De erfgoedkundige beoordeling roept vragen op over deze site en zou het voorwerp moeten zijn van een grondiger onderzoek, zowel op stilistisch, technisch als sanitair vlak. De Centrumgalerij past in de nieuwe rage van de jaren ’50-’60 voor de galerijtypologie. Het gebrek aan onderhoud en de aanwezigheid van winkels van matige kwaliteit doen haar geen recht. Deze erfgoedkundige analyse van de Centrumgalerij zou een meer gestructureerde aanpak mogelijk maken bij de herinrichting van de galerij. Het glazen dak en de manier waarop dit is uitgevoerd, zouden erfgoedkundig moeten worden opgewaardeerd. Aangezien de galerij in beide alternatieven behouden blijft, zijn er geen specifieke aanbevelingen.

Het afvlakken van het afwijkende volume zou een bijzonder positief effect hebben op de bebouwing van de Grétrystraat ten noorden van de site (die grotendeels is opgenomen in de Iris-monumentenlijst), zowel wat betreft het uitzicht als de zonlichttoetreding.

Eik:

Het belang van de site ligt enerzijds in het feit dat het bestaat uit gebouwen met een erfgoedkarakter:

- het voormalige Hôtel de Visscher de Celles – „Hôtel du Gaz“ (opgenomen in de Iris-monumentenlijst) aan de kant van de Eikstraat,
- Een geklasseerd complex van traditionele huizen aan de kant van de Stoofstraat.

Anderzijds vertonen deze gebouwen architecturale, ruimtelijke en bouwkundige kenmerken die interessant zijn voor een herbestemming en een aantrekkelijk programma-aanbod.

Beide alternatieven voorzien in een toegang tot de voorzieningen via de geklasseerde panden aan de Stoofstraat (nr. 34-36): naar de sporthallen voor de alternatieven A1 en B, en naar de logistieke hub voor alternatief A2. De verenigbaarheid van deze toegangen met het geklasseerde karakter van de bebouwing moet worden nagegaan.

De ontwikkeling van een project op deze site zou een bedreiging kunnen vormen voor de erfgoedintegriteit van het voormalige Hôtel de Visscher in Celles.

De bestemming als logistiek knooppunt (variant A2) zou het mogelijk maken om de oorspronkelijke functie van het gebouw te behouden en zou zo de impact op het gebouw beperken. De realisatie van woningen of sportzalen, zoals voorzien in variant B, zou een grotere impact hebben op de erfgoedkundige materialiteit van het gebouw. De uitdaging bestaat er echter in om woningen te realiseren in dit type „industrieel“ gebouw, dat bijzondere ruimtelijke en technische kenmerken vertoont.

CBC:

Het blok wordt begrensd door straten met een hoge en gemiddelde erfgoedwaarde. De gevels die uitkijken op de Grote Markt en de Guldenhoofdstraat zijn van fundamenteel strategisch belang. Het stadslandschap vormt hier een specifieke verbinding met het stadhuis.

Het is zaak om de erfgoedelementen op de site te valoriseren en in hun context te plaatsen, in overeenstemming met de stedenbouwkundige uitdagingen en ambities om de UNESCO-zone minder dichtbebouwd te maken. De archeologische kwestie is hier van het grootste belang en verdient specifieke aandacht. De principes van ruimtelijke inrichting, ongeacht het gekozen alternatief, moeten hier uitsluitend worden bepaald op basis van een gedetailleerder inzicht in het erfgoed van het binnengebied van het blok.

Bij de herbestemming van het site door middel van sloop en herbouw moet enerzijds rekening worden gehouden met deze betere kennis van het erfgoed en anderzijds met de impact van een dergelijke herbestemmingsoperatie door sloop en herbouw op een zo bijzonder site.

Alle geklasseerde huizen in de Boterstraat en de geklasseerde huizen aan de Grote Markt zullen profiteren van de ontdichting op het CBC-site, zowel wat betreft de zoninstraling en het uitzicht als de valorisatie van het uitzonderlijke erfgoed dat zij vormen.

Aan de andere kant van het blok zullen het voormalige „Comptoir du Centre“ en de voormalige „Caisse Générale de Reports et de Dépôts“ in de Zuidstraat, die weliswaar niet geklasseerd zijn maar wel zijn opgenomen in de Iris-monumentenlijst, eveneens profiteren van de ontdichting dankzij het vrijmaken van de achtergevels. Dit geldt in nog sterkere mate voor alternatief B dan voor alternatief A. De verbetering is minder opvallend in alternatief A met 80 kamers.

Hôtel Arlequin:

Het blok van Hôtel Arlequin ligt direct naast de Grote Markt, achter het Broodhuis. Het heeft een zeer hoge dichtheid en is gebaseerd op een vrij samenhangend traditioneel stadsweefsel. Het blok wordt begrensd door vier straten met een hoge erfgoedwaarde, namelijk de Grasmarkt, de Korte Beenhouwersstraat, de Beenhouwersstraat en de Greepstraat. Aan de Greepstraat staat één gebouw dat als monument is geklasseerd, terwijl de Grasmarkt een reeks van drie geklasseerde complexen herbergt.

Vanuit erfgoedkundig oogpunt komt de volledige verwijdering van het centrale volume, zoals voorzien in alternatief B, ten goede aan het gehele blok (schaduw, ventilatie, bewoonbaarheid…).

Daarentegen is in beide alternatieven de vergroting van de bouwhoogte van het gebouw aan de kant van de Greepstraat (nr. 19) niet gerechtvaardigd en is het wenselijk dat het de bouwhoogte van de aangrenzende gebouwen (zowel bestaande als nieuwe) overneemt, zoals in de huidige situatie.

Opgemerkt wordt dat alternatief A voorziet in de aanleg van een steegje aan de kant van de Korte Beenhouwersstraat. De verenigbaarheid hiervan zou moeten worden getoetst aan het geklasseerde karakter van dit gebouw als „eengezinswoning of opbrengstwoning".

Kiekenmarkt :

De site aan de kiekenmarkt ligt grotendeels buiten de perimeter van de Unesco-beschermingszone en vertoont aan de rand een zekere samenhang met relatief hoge gebouwen, kenmerkend voor de neoklassieke en Beaux-Arts-architectuur van de grote centrale boulevards. Alleen een perceel in de diepte valt binnen de perimeter van de Unesco-beschermingszone en kijkt uit op de Kleerkoperstraat.

Vanuit erfgoedkundig oogpunt zijn de straatkanten van relatief hoge kwaliteit.

Enerzijds is er het Casino-gebouw, het voormalige Grote Huis van het witgoed, dat op de monumentenlijst staat. De bestemming als casino en de esthetische en commerciële vormgeving zijn, gezien de kwaliteiten van het gebouw, niet van de beste smaak en doen geen recht aan het gebouw.

Daarnaast is er het gebouw „Honoré", waarvan de gevel aan de Kiekenmarkt in contrast staat met de traditionele architectuur, maar toch interessant is vanwege het sobere en repetitieve volumetrische ontwerp en het materiaalgebruik. De gevel aan de Kleerkoperstraat is grondig gerenoveerd (het Ethias-gebouw, waar vroeger een uitgang van de Passage Saint-Honoré was) en vertoont eigentijdse en sobere kenmerken die goed in de algemene context passen.

De erfgoedkundige uitdaging ligt vooral in de volumetrie en de impact daarvan op de gebieden die onder de Unesco-perimeter vallen, en in de interpretatie van het Voormalige Grote Huis van het witgoed. De schaalbreuk is zo groot ter hoogte van de terugspringende verdiepingen en aan de binnenzijde van het blok dat, gezien de oriëntatie op het zuiden en westen, de impact fundamenteel is op de verminderde kwaliteit aan de binnenzijde van het blok, over het gehele gedeelte dat uitkijkt op de Kleerkoperstraat. Dit zijn de delen waar de door de UNESCO beschermde zones zich bevinden.

In alternatief A maakt het vrijmaken van de grond ter hoogte van het voormalige Grote Huis van het witgoed (geklasseerd) het mogelijk om de volumetrie van het gebouw te herstellen en de achtergevel terug te winnen, afgezien van de overwegingen inzake fundamentele verbeteringen van de bewoonbaarheid van het binnenblok. Wat het Honoré-gebouw betreft, blijft de impact ervan vrijwel gelijk op de travee aan de Kleerkoperstraat.

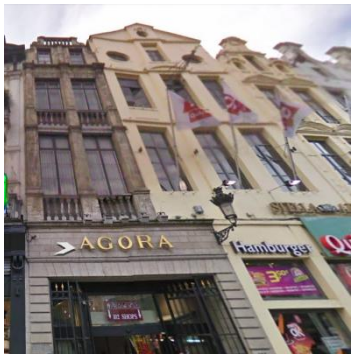
In alternatief B ontneemt de verwijdering van de vleugel die loodrecht op het voormalige Grote Huis van het witgoed staat het karakter van de koer en zou dit tegemoetkomen aan de nieuwe bestemming als school. Het zou wenselijk zijn om de oorspronkelijke indeling van het gebouw nader te bestuderen om deze ruimtelijke indeling van de koer die gesloten is, optimaal te benutten. Wat het Honoré-gebouw betreft, is de verlaging van de hoogte van het volume aan de binnenzijde een voordeel voor het gehele gedeelte dat uitkijkt op de Kleerkoperstraat, maar het behoud van de twee terugspringende verdiepingen die uitkijken op de Kiekenmarkt leidt niet tot een wezenlijke verbetering van de situatie.

Galerij Agora:

De Galerij Agora kan alleen maar worden beschouwd als een historische fout op het gebied van stedenbouw en architectuur. Vanuit dat oogpunt is elke maatregel die erop gericht is de impact ervan te verminderen fundamenteel positief op korte, middellange en lange termijn, zeker wat betreft het principe van respect voor de historische context. In ieder geval moet bij elke ruimtelijke herinrichting, vanuit erfgoedperspectief, rekening worden gehouden met de kwaliteit van het blok en de strategische ligging ervan.

Allereerst is het inderdaad noodzakelijk om de bebouwingsdichtheid van het blok te verminderen, aangezien dit een traditionele bebouwingsstructuur heeft die al uiterst dicht is. De archeologische kwestie zou hier met name aan de orde kunnen komen gezien de nabijheid van de Grote Markt, en nog meer in alternatief B, dat de bebouwingsdichtheid aanzienlijk verder vermindert.

De schaalbreuk en de grondoppervlakte moeten fundamenteel worden teruggebracht om de traditionele structuur op lange termijn te waarborgen en de verschillende gebouwen die onder de beschermingsregeling ‘ ’ vallen, te respecteren. Dankzij de ontdichting van dit binnenblok zullen beide alternatieven bijdragen aan de valorisatie van het geheel van geklasseerde huizen op de Grasmarkt en aan een betere bewoonbaarheid ervan (verbetering van de zichtlijnen en de zoninstraling). Ook de huizen in de Spoormakersstraat (niet geklasseerd, maar opgenomen in de Iris-monumenteninventaris) zullen sterk profiteren van de ontdichting dankzij de vermindering van de zichtlijnen.



Vervolgens moeten we ons buigen over de gevels. De Agora-site grenst namelijk aan drie straten, die allemaal een hoge erfgoedwaarde hebben. Binnen het blok grenzen de gevels aan de Heuvelstraat en de Grasmarkt aan geklasseerde gebouwen en complexen, waaronder het gehele binnenblok van het “Maison des Ducs de Brabant”(Huis van de Heren van Brabant). Wat betreft de aansluitingen op deze drie straten: de Heuvelstraat (richting de Grote Markt) heeft een gevel die als monument is geklasseerd, De Grasmarkt (Agora plein) heeft een gevel die als ensemble is geklasseerd en de Spoormakersstraat heeft „neo“-gevels, soms louter herinterpretaties in de stijl, soms herbouwd volgens de oorspronkelijke indeling en met hergebruik van een deel van de materialen van de oorspronkelijke gevels. Deze gevels zijn slechts schermgevels voor de Galerij Agora. De begane gronden zijn vaak verminkt en houden soms zelfs geen rekening met de grenzen van de gemeenschappelijke muren (Agora plein).

Beide alternatieven zorgen ervoor dat de straatgevels hun rol weer kunnen vervullen dankzij de realisatie van een bescheiden woon- en kantoorprogramma dat perfect is afgestemd op de omvang van de straatgevels. Wat betreft de aansluitingen binnen het blok betreft, lijken in alternatief B de aansluitingen op de verschillende beschermde sites en gebouwen minder geslaagd, terwijl in alternatief A de voorgestelde ontdichting het mogelijk maakt een terugtrekkingszone te creëren ten opzichte van de beschermde gebouwen, ook al blijft de sokkel aan de kant van het Huis van de Heren van Brabant blijft een overgang binnen het blok gedeeltelijk opgelost, waardoor de percelen van het Huis van de Heren van Brabant zelf afwijkende bijgebouwen bevatten, waardoor de site Agora aan die kant het probleem van de zichtlijnen en de valorisatie van het erfgoed niet kan oplossen).

Galerij Bortier:

De Galerij Bortier is geklasseerd en kampt voornamelijk met problemen op het vlak van commerciële levensvatbaarheid en dynamiek. In het licht hiervan moeten de programma’s of herbestemmingen, of het nu gaat om alternatief A of B, het voortbestaan van de galerij als erfgoed waarborgen. Een grondigere analyse van de erfgoedkundige kwaliteiten van zowel de buiten- als de binnenkant van de galerij zou interessant kunnen zijn om de activiteiten met een hogere of lagere intensiteit binnen de winkelruimtes zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen, evenals het eventuele gezamenlijke project met de Salle de la Madeleine dat in alternatief B is opgenomen.

De galerij profiteert van de toegang aan de Magdalenasteenweg, een straat met een hoge erfgoedwaarde, en aan het site van de Putterij. Bij de afwegingen moet rekening worden gehouden met mogelijke alternatieven voor de herinrichting van de Square Putterij.

Spanjeplein:

Het Spanjeplein is een volledig ongestructureerde, ongebruikte ruimte met een bijzonder complexe geometrie, die de moeilijkheid weerspiegelt om een verbinding te leggen tussen het bovenste en het onderste deel van het gebied. De erfgoedwaarde ervan is gering, ook al is de ligging strategisch. De gevolgen voor het erfgoed van de alternatieven A en B zijn dan ook minimaal.

Sint-Jansplein:

Vanuit erfgoedkundig oogpunt vertoont het Sint-Jansplein de belangrijkste kenmerken van een typisch neoklassieke stedenbouwkundige compositie uit de 19e eeuw.

Het alternatief met horeca of begroeiing zou moeten uitgaan van het herstel en de benadrukking van deze erfgoedkwaliteiten, die ook vandaag de dag nog duidelijk waarneembaar zijn.

Het stervormige wegennet, de halve cirkelvormige compositie, enzovoort, en de daaruit voortvloeiende stedenbouwkundige enscenering moeten ten volle worden benut. Vanaf het Sint-Jansplein verloopt de stedenbouwkundige en landschappelijke verbinding via de Violetstraat naar de Grote Markt, via de Duquesnoystraat naar de Square Putterij en de kerk Sint-Maria-Magdalena, en via de Spoormakersstraat naar het Agora plein.

Het erfgoedkundig inzicht in de compositie vormt tevens een uitgangspunt voor een reflectie over de eventuele herinrichting van het plein, waarbij de historische context van het plein wordt gerespecteerd en versterkt door de doorgang van de Lombardstraat en het perspectief naar het Oud Korenhuis te integreren.

Square Jo Cox

Het Jo Cox-plein is een ruimte die in wezen voortkomt uit de stedelijke ontwikkeling en de verdichting van het stadsweefsel. Het plein is, net als de Lollepotstraat, niet opgenomen in de erfgoedwaardering van de straten (ERU & Origin, 2023).

Gezien de status van dit „plein" en de ligging ervan zou, ongeacht het gekozen alternatief, een erfgoedwaardering noodzakelijk zijn om een meer gedetailleerde aanpak te kunnen ontwikkelen, onder andere wat betreft de „acupunctuur" en het in aanmerking nemen van alle gevels die op het plein uitkomen.

Tevens zou dit een betere aanpak mogelijk maken om de erfgoedcriteria van de Lollepotstraat en de stedenbouwkundige bijzonderheden met betrekking tot de scenografie van dit gebied optimaal te benutten.

AANBEVELINGEN

Algemene methodologie voor ruimtelijke invulling en inachtneming van erfgoedgegevens

Het gebrek aan informatie over de materiële en fysieke toestand en de erfgoedkundige realiteit van de binnenruimtes van het blok maakt de beoordeling van de alternatieven zeer theoretisch en los van de site. De **erfgoedcontextualisering** zou een integraal onderdeel moeten vormen van de uitwerking van het voorkeursscenario en grafisch tot uiting moeten komen in de documenten (beoordelingsfiches van de straten, beschermingsstatussen…). De voorschriften zouden dan eventueel op deze lokale context kunnen worden gebaseerd om eventuele gedifferentieerde eisen vast te stellen[21] , bijvoorbeeld per

[21] Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplichting om de historische ontwikkeling van de daken te onderzoeken om trouw te blijven aan de historische situatie, om te eisen dat de aanpassingen in verband met brandveiligheid de visuele en materiële impact van de ingrepen zoveel mogelijk beperken, om openingen in geklasseerd oud metselwerk te verbieden, te eisen dat de kozijnen naar voren worden geplaatst bij de isolatie van de achtergevels om de traditionele profielvorm van de gevels te behouden, materialen voor te schrijven (afwerking van pleisterwerk, dakbedekking…), openingen in de daken te verbieden, en uitdrukkelijk verbod op dakverhogingen op te leggen...

blok. **De gedetailleerde erfgoedbeoordeling** moet in alle gevallen uiterlijk in de ontwerpfase plaatsvinden en een degelijk technisch onderdeel omvatten.

De kwestie van de **materialiteit van de site** is van fundamenteel belang, aangezien deze de essentie van het erfgoed vormt en de voorgestelde projecten en renovaties op de sleutellocaties vragen zullen oproepen over deze materialiteit, onder andere de traditionele.

De **sleutellocaties** zijn geïdentificeerd om zo goed mogelijk op hun veranderingen te kunnen anticiperen. Het zou dan ook wenselijk zijn dat al deze **locaties** bijzondere aandacht krijgen van de Stad Brussel en dat **de kennis hierover** zo veel mogelijk wordt uitgebreid in het kader van het opstellen van het BBP. Zo zou bijvoorbeeld het erfgoedkarakter ervan moeten worden benadrukt en zouden eventueel aanvragen tot aanwijzing als erfgoed moeten worden ingediend. Dit zou het mogelijk maken om dit erfgoed beter te beschermen , maar ook om de projecten die op de sleutelsites zullen plaatsvinden te beoordelen in het licht van dit erfgoed, meer te weten te komen over de bijgebouwen die bij deze panden horen, enzovoort. Van deze blokken zou een nog grotere focus gerechtvaardigd zijn op die waar een ontdichting wordt overwogen om het netwerk van steegjes te vervolledigen.

Afgezien van de omvangrijke ontlastingsmaatregelen die op de belangrijkste sites worden overwogen, zal een „acupunctuurbenadering" buiten deze sites alleen mogelijk zijn op basis van kennis van de binnengebieden van de blokken, wat een specifiek onderzoek vereist. Gezien de omvang van de perimeter zal dit onderzoek waarschijnlijk in de ontwerpfase plaatsvinden en afhangen van de specifieke kenmerken van het project.

Overigens, en in het algemeen, moet rekening worden gehouden met het **archeologische criterium**, aangezien dit op zich een bijzonder kenmerk vormt van de Grote Markt-zone (met name in de directe omgeving van de Grote Markt en dus op de sites van het Politiebureau en de Agora), bijvoorbeeld via een voorschrift of begeleidende maatregel om een aandachtspunt vast te stellen bij het indienen van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor projecten die erop gericht zijn de volle grond te herstellen.

<u>Beschermingsstatussen</u>

Gezien de omvang van het onderzoeksgebied en de impact van **de sleutellocaties**, zou het strategisch zijn om verder na te denken over de bekende beschermingsstatussen (aanwijzing als monument, ensemble of site, opname in de Irismonument-inventaris, UNESCO-zone, …) aan de hand van de volgende drie punten:

- De elementen die in de inventaris zijn opgenomen: overwegen of het relevant is om deze geheel of, in bepaalde gevallen, gedeeltelijk onder een beschermingsstatus te brengen: het voormalige Hôtel De Vischer in de Eikstraat, de eengezinswoning aan de Korte Beenhouwersstraat 16 of 18, de voormalige „Caisse Générale de Reports et de Dépôts" in de Zuidstraat (CBC-site), het opbrengstpand aan de Kleerkoperstraat 24 (Kiekenmarkt-site), de Centrumgalerij (voormalige bioscoop Coliseum, Kleerkoperstraat) en de Agora-galerij (Heuvelstraat en de bovenste gevels aan de Kleerkoperstraat), … enz.
- Het „aanverwante erfgoed" (dat met name moet worden gedefinieerd op basis van de straatanalyse, ERU-Origin en de wettelijke beschermingszones) dat bijdraagt aan de erfgoedwaardering van wegen, straten, doodlopende straten enz., maar ook aan de beoordeling van wettelijk geklasseerde elementen.
  (Opgemerkt zij dat, afgezien van het begeleidend erfgoed, de renovatie/bouw van gebouwen die als „zonder erfgoedwaarde" worden aangemerkt, eveneens onderworpen zou kunnen zijn aan esthetische of architectonische voorschriften, aangezien deze bebouwing de uitstraling van de straat verandert en talrijke straten onder een of meer beschermingszones vallen.)
- De status die men zou kunnen omschrijven als „afgemeten en tijdelijke bescherming" van bepaalde gebouwen die aan geen enkel criterium voor monumentale aanwijzing voldoen, maar die grenzen aan, in gemeenschappelijke muur staan met of aangrenzend zijn aan toekomstige projecten, met name binnen een bouwblok. Gezien de omvang van bepaalde werkzaamheden

zouden voor deze gebouwen bepaalde **verplichtingen en voorafgaande onderzoeken** moeten gelden. Er moet worden gewaarschuwd voor de overlast of risico's die hieruit kunnen voortvloeien met betrekking tot de gemeenschappelijke elementen en de gerenoveerde elementen (achtergevel...) en eventueel voor de impact van deze overlast en risico's op de wettelijk geklasseerde elementen.

Planning en erfgoed

De in het kader van de ruimtelijke inrichtingen opgestelde programma's, ongeacht het alternatief, zijn bestudeerd met inachtneming van de erfgoedcontext (erfgoedwaarde van de wegen, aanwezigheid van geklasseerde elementen, elementen die in de inventaris zijn opgenomen, enz.) in de relevantie van de voorgestelde programma's is beoordeeld met het oog op het behoud of de verbetering van de erfgoedcontext: zowel voor sites met **geklasseerde gebouwen**, zoals de site aan de Eikstraat (Stoofstraat), van de galerij Bortier of de site Kiekenmarkt (het voormalige Grote Huis van het witgoed), roepen zowel de voorgestelde plannen als de herbestemming van deze gebouwen of het gebruik ervan als toegang (plan voor een logistiek knooppunt op de site Eik) de vraag op of deze verenigbaar zijn met de erfgoedwaarde van deze panden.

Dit geldt ook voor steegjes, doodlopende steegjes en pleintjes: in vergelijking met de pleintjes die in alternatief A zijn voorzien, zijn de monumentale status van de Korte Violetstraat en de aanwezigheid van monumentale panden aan de Violetstraat nr. 10, de Hoedenmakersstraat nr. 17 en de voormalige hertog van Savoyegang factoren waarmee vooraf rekening moet worden gehouden om de haalbaarheid van de ruimtelijke alternatieven te waarborgen, aangezien de planning altijd afhankelijk is van de erfgoedkundige aspecten.

Bovendien moet bij mogelijke nieuwbouwprojecten (Schildknaap) en zelfs bij renovaties (bijvoorbeeld de verwaarloosde begane grond van de Galerij Agora) het **ritme van** de straatgevels aansluiten bij het smalle karakter van de historische perceelindeling. In het algemeen lijkt een ononderbroken gevelbreedte van meer dan 20 m niet wenselijk.

Nieuwe koeren, tuinen en pleinen binnen de bouwblokken

De principes van ontdichting en verbetering van de bewoonbaarheid binnen de bouwblokken leiden tot de creatie van een reeks ruimtes die vrij zijn van bebouwing, zoals koeren, tuinen, pleintjes en pocketparken (Schildknaap, Politiebureau, Agora…). Sommige van deze ruimtes zijn rechtstreeks toegankelijk via steegjes, andere via de gebouwen aan de straatkant. De activering van deze nieuwe ruimtes en hun toegankelijkheid zullen zowel een negatieve impact hebben op het erfgoed – door de activering of zelfs overactivering van deze ruimtes en toegangen – als een positieve impact, door de verbetering van de bewoonbaarheid van de panden, met name erfgoedpanden, die zullen profiteren van meer zonlicht en minder beklemmende uitzichten op de buren.

Gezien de erfgoedkaarten met betrekking tot de belangrijkste sites valt met name op dat bij sommige geklasseerde panden de erfgoedkwaliteiten beter tot hun recht zullen komen en de bewoonbaarheid zal verbeteren:

- het voormalige Grote Huis van het witgoed,
- het geheel van traditionele huizen op de Grasmarkt ten noordoosten van de galerij Agora,
- het complex van traditionele huizen in de Boterstraat ten noordoosten van de CBC-site.

Bovendien zullen alle gebouwen in de buurt van de ontlastingsprojecten hiervan profiteren, en de meeste van deze gebouwen zijn van hoge kwaliteit, ook al zijn ze niet geklasseerd: voorbeelden hiervan zijn de gebouwen in de Grétrystraat ten noorden van de Centrumgalerij, de gebouwen rondom het blok van de Schildknaap-locatie (Schildknaapstraat, Kleerkoperstraat en Greepstraat), de gebouwen in de Spoormakersstraat ten zuidwesten van de Galerij Agora, en die in de Korte Beenhouwersstraat ten zuidoosten van de Arlequin-locatie,…

Een **grondiger inzicht** zou het mogelijk moeten maken om enerzijds te bevestigen of de **ligging** van deze ruimtes relevant is en anderzijds specifieke aanbevelingen te formuleren met betrekking tot de erfgoedwaarde van de straten en steegjes en de nabijheid van erfgoedgebouwen.

Bij de heropening van **steegjes en doodlopende steegjes**, of bij de aanleg ervan, moet rekening worden gehouden met hun status als beschermd erfgoed en met hun ligging naast geklasseerde gebouwen of aan wegen met een hoge erfgoedwaarde. Het in gebruik nemen van deze doorgangen, of het nu gaat om openbare of semi-openbare doorgangen, moet plaatsvinden volgens een specifieke beheers- en onderhoudsmethodologie en op basis van een betere materiële kennis, om te kunnen bepalen of deze doorgangen al dan niet in gebruik kunnen worden genomen.

Benaderingen voor ontdichting

De voorstellen voor ontdichting richten zich op de percelen die als „sleutel-sites“ worden aangemerkt (privé of openbaar). De rest van het blok vertoont echter vaak een zeer hoge dichtheid of zelfs een volledige bodembedekking. In bepaalde gevallen (met name voor sites met particuliere percelen) zou het zinvol zijn om een **gedetailleerder inzicht** te hebben **in de binnenruimtes van de blokken**, omdat dit het mogelijk zou maken om meer gerichte, compactere en meer verspreide ingrepen over de gehele geometrie van het blok (en niet alleen op de betreffende percelen) te overwegen, of zelfs om de omvang van bepaalde ruimtelijke alternatieven eventueel te beperken. Een betere kennis zou het ook mogelijk maken om de impact van de voorgestelde ingrepen op bepaalde sites (sloop, volledige of gedeeltelijke herbouw) beter in te schatten, zowel in algemene zin als specifiek met betrekking tot de nabijgelegen of aangrenzende geklasseerde gebouwen en complexen: de ontdichting van de binnenruimtes van het blok zal onder meer leiden tot het blootleggen van bepaalde bouwelementen, wat specifieke aanpassingen vereist om kwalitatieve ‘ ’-overgangen te garanderen. Bij deze aanpassingen moet rekening worden gehouden met de erfgoedcriteria en de stedenbouwkundige bijzonderheden die op elke site zijn waargenomen.

Zo is er bijvoorbeeld geen informatie beschikbaar over **de** blootgelegde **gemeenschappelijke elementen**, noch wat betreft de gewone gemeenschappelijke muren, noch wat betreft de gevels. Zowel in algemene zin als specifiek met betrekking tot de geklasseerde gebouwen en complexen in de nabijheid of die aan de locatie grenzen, wordt geen rekening gehouden met de impact op het erfgoed van deze „nieuwe landschappen van binnenblokken“ en kan deze in dit stadium niet worden beoordeeld. Zonder meer gedetailleerde kennis zal hieraan in de projectfase bijzondere aandacht moeten worden besteed.

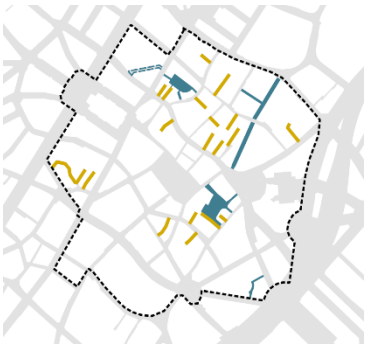
Speciale technieken en installaties

De aanwezigheid van een zeer grote hoeveelheid technische installaties vormt een probleem wat betreft de kwaliteit van de binnenruimtes van de blokken en de gevolgen daarvan voor de erfgoedkwaliteit. Ook de steegjes hebben hiermee te maken en ondervinden een aanzienlijke overlast van deze installaties op de aangrenzende gebouwen en gevels die deze doorgangen vormen. Het steeds systematischer gebruik van warmtepompen en mechanische ventilatiesystemen maakt het noodzakelijk dat dit punt wordt aangepakt en dat er op zijn minst **aanbevelingen** worden gedaan **die de voorwaarden voor de aanwezigheid ervan vastleggen**: respect voor het erfgoed en naleving van de doelstellingen van het BBP in het algemeen (volle grond, openbare groene ruimtes, bewoonbaarheid, enz.).

STEDELIJKE LANDSCHAPPEN EN SYMBOLISCHE ORIËNTATIEPUNTEN

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De erfgoeddimensie van het centrum is een kenmerkend element van het landschap. De perimeter omvat talrijke perspectieven naar en vanuit de geklasseerde panden. Het historische centrum heeft een oud **wegennet** dat grenst aan de grote doorbraken van de boulevards van het centrum en de noord-zuidverbinding. Ook de talrijke steegjes, doodlopende steegjes en galerijen kenmerken het stadslandschap.



Doodlopende steegjes, steegjes (geel) en galerijen (blauw), (BRAT op basis van ERU-gegevens, 2022)

Dit centrum omvat een grote verscheidenheid aan tijdperken, en dus een veelheid aan gebouwtypen en een ruime variatie aan gevels. De gemiddelde bouwhoogte bedraagt R+3/4 en hier en daar steken enkele gebouwen eruit tot R+7, die doorgaans afwijken van de omliggende bebouwing.



Gebouwhoogtes die in de wijk voorkomen (BRAT op basis van de ERU-database, 2022)

De **torenspits van het stadhuis** vormt een sterk symbolisch herkenningspunt in dit historische geheel.

Door de steile helling naar het oosten toe zijn er vanaf de top zichtlijnen naar het stadhuis; vanaf de Keizerinlaan binnen de perimeter, en nog beter buiten de perimeter, vanaf de Kunstberg.



Uitzicht op de torenspits van het stadhuis vanaf de Kunstberg (BRAT, 2023)

De wijk is sterk gericht op **toerisme,** wat ook het stadsbeeld sterk kenmerkt.

TRENDMATIGE ALTERNATIEVEN

Er zijn geen noemenswaardige veranderingen gepland wat betreft het stadslandschap en de symbolische herkenningspunten binnen de perimeter.

VERGELIJKING VAN DE ALTERNATIEVEN

Vanuit het oogpunt van het lokale landschap wordt in beide gevallen rekening gehouden met **de toeristische assen**, waarbij deze in één van de twee alternatieven wordt versterkt.

Bovendien zal alternatief A, met zijn netwerk van **steegjes**, nieuwe lokale stedelijke perspectieven creëren. Dit voorstel sluit aan bij de doelstelling om aandacht te besteden aan de lokale en dynamische verbindingen en uitzichtpunten op het niveau van de wandelaar en de voorbijganger. In het algemeen draagt de ontwikkeling van openbare ruimtes en doorgangen binnen de blokken bij aan de waardering van het erfgoed en het typische stadslandschap van de wijk, en worden de traditionele kenmerken van de wijk (achterhuizen, smalle percelen…) benadrukt.
Bij het aanleggen of inrichten van pleintjes is het van belang om, wat betreft de scenografie, rekening te houden met erfgoedcriteria en stedelijke bijzonderheden door de gevels en overgangen die op deze pleintjes uitkijken, op een erfgoedgerichte manier te benadrukken[22] .

De alternatieven A en B voorzien in specifieke **afgravingen** op bepaalde sleutelsites, die een positieve impact zullen hebben op zowel het lokale stadslandschap (vis-à-vis en vrijmaking van zichtlijnen binnen de blokken) als op het verder weg gelegen landschap, dat wil zeggen op de zichtlijnen op de perimeter vanaf de buitenkant of vanaf de dakterrassen en het stadhuis. Wat de sleutellocaties betreft, gaat het in alternatief A voornamelijk om de locaties van de Schildknaap en de Galerij Agora, en in alternatief B daarnaast om de locaties van de Centrumgalerij, het Hotel Arlequin en de Kiekenmarkt.

Sommige sleutellocaties zijn op zichzelf al symbolische herkenningspunten of bevatten symbolische herkenningspunten, zoals het politiebureau, de Galerij Agora en de Centrumgalerij (bioscoop Aventure). Zowel architectonische als functionele wijzigingen zullen van invloed zijn op dit criterium.

De sluiting van de parkeergarage Grote Markt zou een gelegenheid kunnen zijn – ook al wordt dit niet als zodanig in de alternatieven beschreven – om het reguliere verkeer in de Infante Isabellastraat en de Bergstraat te verbieden en het parkeren in laatstgenoemde straat af te schaffen, waardoor er meer ruimte voor voetgangers ontstaat om de gevels aan de noordzijde van deze straat en de toegang tot de Sint-Michiel-en-Sint- Goedele kathedraal beter tot hun recht te laten komen. Dit past in het regionale streven om parkeerplaatsen af te schaffen, en met name parkeerplaatsen buiten de openbare weg.

AANBEVELINGEN

De uitbreiding van het netwerk van steegjes en de aanleg van openbare ruimtes binnen de blokken zullen waarschijnlijk vereisen dat, al naargelang het geval, nieuwe rooilijnen worden vastgelegd of dat er openbare doorgangen op privéterrein worden gecreëerd.

De ontdichting van de binnenruimtes van de blokken zal leiden tot nieuwe blinde muren, waarop nieuwe muurschilderingen op zinvolle wijze zouden kunnen worden aangebracht, als aanvulling op het bestaande netwerk van muurschilderingen, met name die van het stripverhaalparcours. Hetzelfde geldt voor eventuele nieuw aangelegde steegjes.

Het afbreken van gebouwen biedt een oplossing voor de volumetrische breuken en levert, naast talrijke andere voordelen, een onmiskenbare verbetering van het landschap op. Gezien de omvang van de voorgestelde ingrepen en de daarmee gepaard gaande kosten is het in de praktijk echter onwaarschijnlijk dat deze veranderingen via particuliere projectontwikkeling – zonder extra stimulansen – tot stand zullen komen. Met het oog op samenhang in de keuzes en om het verkeer op de openbare weg en het parkeren in de Bergstraat te verbieden, is het van belang om de horeca aan banden te leggen om geen „nieuwe toeristische as“ te bevorderen, als men dit gebied wil ontwikkelen als een gebied dat geschikt is voor wonen.

[22] Deze opwaardering zou kunnen plaatsvinden op basis van de analyse van het wegennet die in het kader van de diagnose is uitgevoerd, maar deze had geen betrekking op het Jo Cox-plein noch op de binnenruimtes van de blokken.

BEVOLKING EN HUISVESTING

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

Wat betreft de duurzaamheid van de bevolkingsdichtheid geldt voor de perimeter:

- heeft alleen de Square Putterij als openbaar groen (zie Menselijke omgeving);
- beschikt over weinig voorzieningen in de directe omgeving, maar biedt een mooie verscheidenheid binnen een straal van 10 minuten lopen (zie Voorzieningen en buurtwinkels);
- beschikt over een uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer (toegankelijkheidszone A volgens de GSV) (zie Vervoer);

De belangrijkste geïdentificeerde uitdagingen zijn de ontwikkeling van betaalbare woningen, de toename van het aandeel grote woningen met lage huurprijzen, het evenwicht tussen de bewoonde stad en de bezochte stad, het waarborgen van een duurzame dichtheid (voorzieningen, openbare groene ruimtes) en de verbetering van de bewoonbaarheid (privébuitenruimtes…).

De woningen zijn verspreid over het hele perimeter. De zones zonder woningen komen doorgaans overeen met de aanwezigheid van grote voorzieningen (Beurs, AB, Madeleine, Sint-Nicolaaskerk, Stadhuis…), grote kantoorgebouwen (Arenberg, Brussels Parlement, CFC…) of hotels (Square Putterij, Warwick).



Locatie van de woningen (Bron: ERU 2023)

TRENDPROGNOSE

In de komende jaren zullen verschillende woningbouwprojecten het aantal inwoners in de buurt van de perimeter doen toenemen. Het gaat bij de meeste projecten om de ontwikkeling van woningen.

Binnen de perimeter tekenen zich diverse woningbouwprojecten af, met name het project Les Grands Carmes, dat voorziet in de realisatie van 7 (inclusieve) woningen, waaraan nog 5 woningen aan de Grote Markt nr. 13-14 en 8 woningen aan de Beenhouwersstraat kunnen worden toegevoegd, wat neerkomt op een twintigtal woningen binnen de perimeter zelf. Over het geheel genomen zorgen de bebouwingsdichtheid en het erfgoedkarakter echter voor een weinig significante verandering in de verschillende functies (verdeling en aanwezigheid).

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De ‘zwakke’ functie, namelijk wonen, bevorderen:

Van de sleutellocaties zijn de **openbare eigendommen** bijzonder bepalend; zij stellen de Stad in staat het programma uit te voeren dat zij voor de wijk Grote Markt voor ogen heeft, en met name de minder prominente functies te bevorderen, namelijk (openbare) woningen en voorzieningen (in de directe omgeving). Er wordt aan herinnerd dat het voorkeursscenario voorrang geeft aan huisvesting, met name a e op de sleutellocaties, en dat in dit scenario 100% van de woningen op de openbare sleutellocaties (Schildknaap, Eik en Politiebureau) openbaar moet zijn.

- Op de site van de Schildknaap wordt in beide alternatieven een groot deel van de woningen gerealiseerd.
- Alleen alternatief B voorziet in woningen op de sleutelsite aan de Eikstraat.
- Wat de site van het Politiebureau betreft, voorzien de alternatieven in woningen aan de Kolenmarkt, maar alleen alternatief B2 profiteert van de ligging in het binnenste deel van het blok voor de inplanting van woningen en om deze bijzonder aantrekkelijke kwaliteiten op het gebied van bewoonbaarheid te bieden. Dit is des te relevanter omdat in de algemene bepalingen van alternatief B dit gebied wordt aangemerkt als een van de gebieden die geschikt zijn voor woningen (bescherming tegen toeristische concurrentie en daarmee samenhangende overlast).
  Op deze locatie valt op dat beide alternatieven woningen voorzien in een voorzieningenzone van het GBP, langs de Kolenmarkt.

Nog steeds in verband met de bescherming van de kwetsbare functie die huisvesting is, valt op dat op de CBC-site beide alternatieven afwijken van het GBP, in die zin dat de continuïteit van de huisvesting niet gewaarborgd is. Dit is ook het geval op de Arlequin-site voor alternatief A.

Verbetering van de kwaliteit van de woningen:

Over het algemeen verbetert de **ontdichting** van de bebouwing, zoals voorzien in beide alternatieven, de bewoonbaarheid van de woningen door meer ruimte tussen de gebouwen te creëren.

Wat betreft de **functionele mix** gaan de alternatieven verschillend om met de bestemmingsindeling van de functies:

- Alternatief A: voorziet in een vermindering van de intensiteit, maar behoudt niettemin activiteiten met een grote impact en zorgt voor meer doorgaand verkeer en activiteiten binnen het blok, wat over het algemeen niet gunstig is voor de kwaliteit van de woningen.
  De aanleg van nieuwe, voor de bewoners toegankelijke groene ruimtes is een positief punt gezien het tekort aan groen, maar de inplanting ervan midden in bewoonde blokken is niet helemaal gunstig voor de woningen: een pleintje en een pocketpark op de site van Schildknaap (aan de voet van de nieuwe woningen en achter de bestaande woningen in het hele blok), pocketpark op de Agora-site (met gevolgen voor de woningen in de Kaasmarkt) en een toename van het verkeer in de Pepergang, pocketpark op de Centrumgalerij-site (met gevolgen voor de woningen die aan het blok grenzen en een toename van het verkeer in de Sint-Nikolaasgang en de geschenjengang), de ontwikkeling van een hotel in het hart van het woonblok op de CBC-site (mogelijke overlast door ventilatiesystemen, tuinen/patio's/terrassen in verband met de horeca), de aanleg van een horecaterras in het Arlequin-blok…
  Deze opstellingen zijn niet in overeenstemming met de doelstelling van het BBP om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden (zie ook het hoofdstuk Geluid).

2.1 Beheer en concentratie van gevoelige functies: cadeauwinkels, hotels, reca

Bevordering van buurtwinkels

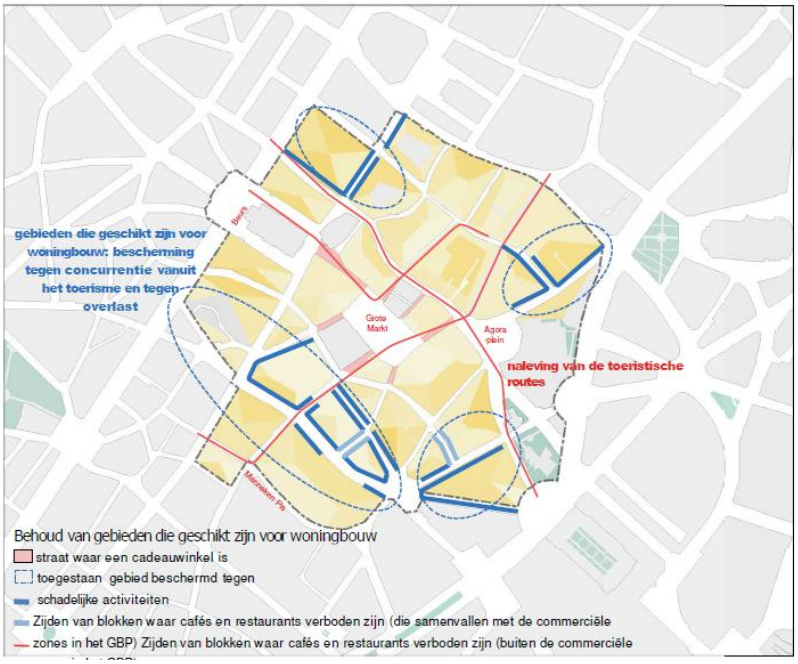
- Verbod op gespecialiseerde winkels om buurtwinkels te bevorderen
- Strenge beperking van het aantal cadeauwinkels: een quotum van 15 cadeauwinkels (een vermindering met 2/3 ten opzichte van de huidige situatie), geconcentreerd rond de Grote Markt (d.w.z. in gemiddeld 2 per straat). Het toeristische aanbod blijft dus bestaan, zij het in beperktere mate en met zo min mogelijk overlast voor de bewoonbaarheid

Beperking van de overlast door cafés en restaurants

- Regulering van cafés en restaurants op basis van de zijden van een blok: een verbod op cafés en restaurants aan de zijden van een blok die samenvallen met de voor wonen bestemde zones (per blokzijde)

Beperking van het aantal hotels

- Er zijn geen nieuwe hotels gepland in de sleutelsites



Alternatief B definieert woonvriendelijke zones, waar de aanwezigheid van andere functies strenger zal worden gereguleerd. Dit alternatief is in principe gericht op kwalitatief betere woningen wat betreft overlast in verband met de gemengde bestemming.

Het principe van de „woonvriendelijke zones" zoals voorzien in alternatief B (Bron: ERU).

De ligging van deze zones is voornamelijk bedoeld als bescherming tegen overlast die verband houdt met de toeristische bedrijvigheid in de wijk, maar er moeten ook andere criteria in aanmerking worden genomen, hetzij om de inplanting van deze zones te preciseren of te herzien, hetzij om er regels vast te stellen die daar van toepassing zullen zijn: er zouden strengere regels kunnen worden toegepast met betrekking tot de geluids- en visuele kwaliteiten van de binnenplaatsen van de blokken, de afstand tot tegenoverliggende gebouwen…



Ligging van de voor woningbouw geschikte zones op de kaart van bestaande woningen, evenals van de belangrijkste sites (openbare woningen in rood, particuliere woningen in zwart)

Wat geluid betreft, zouden de woningen langs de Lombardstraat bijvoorbeeld absoluut moeten worden voorzien van een rustige gevel aan de binnenzijde van het blok, en zou ook op de een of andere manier een vermindering van het verkeerslawaai kunnen worden overwogen.

Wat de openbare sleutellocaties betreft, bevindt alleen de locatie van het politiebureau zich in een dergelijke voor wonen geschikte zone. De woningen die daar gepland zijn, grenzen niet aan de Lombardstraat, maar aan de Kolenmarkt, die geen noemenswaardige overlast ondervindt van het wegverkeer, maar wel andere geluidsoverlast ondervindt die verband houdt met de levendigheid van de wijk (terrassen in de buurt, voorbijgangers). De ontdichting en de aanleg van privétuinen zorgen voor een hogere kwaliteit van de woningen die overigens al langs de

Lombardstraat staan, wat in overeenstemming is met het kwalitatieve karakter van het voor woningbouw geschikte gebied. Alternatief B2 maakt beter gebruik van dit voor wonen geschikte gebied, aangezien het gebouw in het binnenste van het blok eveneens een woongebouw is, dat beter beschermd is tegen overlast als gevolg van de levendigheid van de openbare ruimte. In beide gevallen (aan de straat en binnen het blok) zal de kwaliteit van de woningen afhangen van de kwaliteit van de herbestemming van deze kantoorgebouwen tot woningen en dus ook van de ingezette middelen.

De belangrijke site Kiekenmarkt valt ook binnen een „voor wonen geschikte zone“. Ook hier is sprake van een grotere ontdichting, waarvan de woningen langs de Anspachlaan eveneens kunnen profiteren. De koer vormt echter overdag een belangrijke bron van geluidsoverlast, waardoor het rustige karakter van de zone relatief is en vooral ’s avonds tot uiting komt.

Ook de site Centrumgalerij valt gedeeltelijk binnen deze zone (aan de kant van de Kleerkopersstraat). De geplande verkoelingszones komen ten goede aan alle woningen langs de Kleerkopersstraat, in overeenstemming met de aanwezigheid van de voor wonen gunstige zone.

Bovendien kunnen buiten deze zones de volgende vaststellingen worden gedaan:

- De site van Schildknaap biedt de woningen een grote gemeenschappelijke tuin en privétuinen, die allemaal bestemd zijn voor de woningen, wat in lijn is met de doelstelling van het BBP om kwaliteitswoningen aan te bieden, in dit geval door middel van rustige locaties.
- Op de site aan de Eikstraat ontstaat een woningaanbod, als aanvulling op de daar geplande voorzieningen, waardoor het aandeel woningen op dit weinig bewoonde blok toeneemt. Deze toegenomen mix sluit aan bij de doelstelling van het BBP om een ‘buurtstad’ te creëren. Gezien de stijl van het gebouw moet ervoor worden gezorgd dat gentrificatie van de wijk niet wordt bevorderd (door te zorgen voor openbare/sociale woningen).
- Ook op de Arlequin-site, die wordt omringd door privétuinen, wordt een woningaanbod gerealiseerd. De voorgestelde inrichting van dit vrijwel volledig residentiële blok is gunstig vanuit het oogpunt van de leefomgeving en de kwaliteit van zowel de nieuwe als de bestaande woningen. Er wordt echter opgemerkt dat deze inrichting niets verandert aan het tekort aan groene ruimtes voor de bestaande woningen.
- De pepergang (site-clé Agora) wordt een steegje dat toegang biedt tot het binnenste van het blok, maar de doorgang is privé, wat dit alternatief aanvaardbaarder maakt gezien de kwaliteit van de woningen die daar zijn gepland.

AANBEVELINGEN

De definitie van 'woonvriendelijke zones' biedt een visie die duidelijkheid schept over de regels voor toekomstige ontwikkelingen. Zodra de zone is afgebakend, is het belangrijk om de regels vast te stellen die daarin van toepassing zullen zijn, en dit over alle milieuthema's heen. Deze zonering bevordert zowel het behoud en/of de ontwikkeling van woningen in de wijk als de kwaliteit ervan. Het is echter ook belangrijk om te verduidelijken dat woningen ook buiten deze zones altijd hun plaats hebben. In de woonvriendelijke zones is het verminderen van de bebouwingsdichtheid binnen de blokken bijzonder belangrijk en gunstig voor alle bestaande en nieuwe woningen (voor zover het nagestreefde doel gericht is op de kwaliteit (visueel, akoestisch, …) van de woningen). Als deze keuze wordt gemaakt, zou dit invloed moeten hebben op de voorgestelde functies op de sleutellocaties die onder deze zones vallen (Politiebureau, Kiekenmarkt en Centrumgalerij).

Bovendien is het belangrijk om voorrang te blijven geven aan functies met een lage intensiteit, dus woningen (en voorzieningen), met name op openbare percelen en in „woonvriendelijke zones“ (zie alternatief B), bijvoorbeeld ter hoogte van de site van het politiebureau of de Eik. Voor de site van het politiebureau verdient bijvoorbeeld de functie wonen (of voorzieningen) de voorkeur boven kantoren, ook binnen het blok. Mocht de kantoorfunctie behouden blijven, dan verdient het de voorkeur dat deze wordt ondergebracht in het gebouw aan de straatkant, dat meer last heeft van geluidsoverlast dan het gebouw binnen het blok.

Bij het afbakenen van „woonvriendelijke zones“ moet ook rekening worden gehouden met eventuele „volkscentra“, zoals genoemd in het deel over de programmering, dat wil zeggen ruimtes die de bewoners momenteel dagelijks gebruiken en die „een volkskarakter van de ruimte in stand houden“. Gezien de concurrentie tussen verschillende gebruiksfuncties binnen de perimeter zijn er nog maar weinig of geen dergelijke plekken over; er is een tekort aan dergelijke ruimtes. Café Dolle Mol lijkt de enige ruimte te zijn die binnen de perimeter is geïdentificeerd. Het is wenselijk het voortbestaan van deze plek te bevorderen door een ruimtelijke organisatie en een stedelijke dynamiek te creëren die hiermee in overeenstemming zijn. Er zijn binnen de perimeter geen openbare ruimtes die uitsluitend door de volksbevolking worden gebruikt.

Met het oog op de kwaliteit van de woningen moet de activiteit in de binnenplaatsen van de blokken worden beperkt, met name door het afbakenen van zones die geschikt zijn voor wonen. En in alle gevallen zal, om de overlast voor de bewoners te verminderen, de toegang tot de binnenplaatsen van de blokken goed moeten worden gereguleerd.

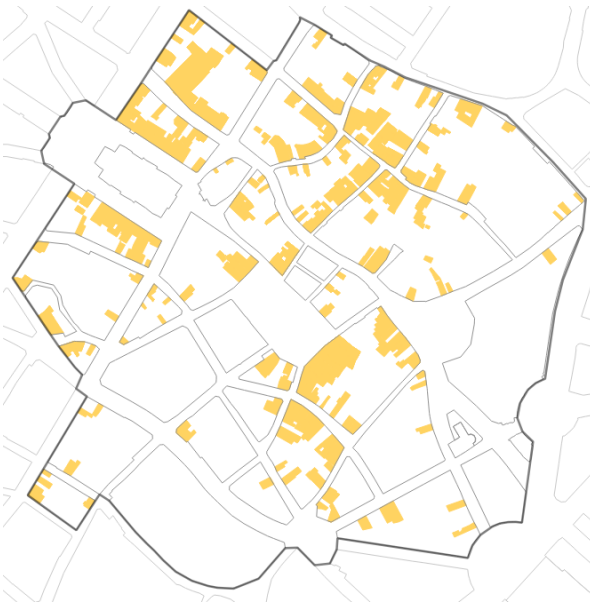
Voor de Schildknaap-site, in alternatief A, zou het, gezien de geluidsoverlast door het wegverkeer aan de kant van de Schildknaapstraat, zou het wellicht beter zijn om de bestemming van het binnengebied van het blok en de woningen langs de Schildknaapstraat om te draaien (dit moet ook worden afgewogen tegen de mogelijk grotere mogelijkheden om de structuur van de parkeergarage (door verdiepingen samen te voegen) of een deel daarvan te hergebruiken voor een voorziening, afhankelijk van het type voorziening). Het volume aan de kant van de Schildknaapstraat zou overigens groter kunnen zijn gezien de directe omgeving, wat onder andere een betere economische benutting mogelijk zou maken zonder impact op de buurt, gezien de oriëntatie.

VOORZIENINGEN, WINKELS EN EN HOTELS

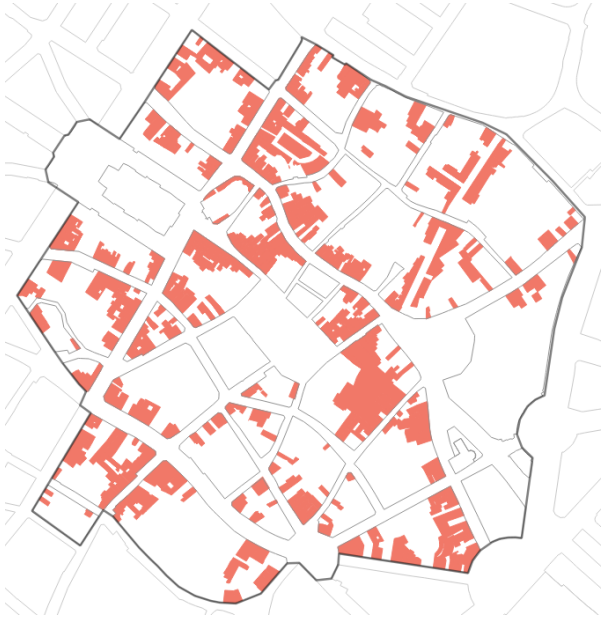
SAMENVATTING VAN DE ANALYSE

Hoewel het klantenbestand van **de winkels** in het stadscentrum gevarieerd is (inwoners, toeristen, werknemers…), valt op dat de winkels zich vooral richten op het toerisme, met name op drukbezochte locaties. Uit de monitoring blijkt dat 53% van de begane grondruimtes wordt ingenomen door winkels (2022), waarmee dit de wijk is met de meest intensief gebruikte begane grondruimtes in het gewest. Deze oppervlakten/ruimtes omvatten ook die van restaurants en cafés (ReCa), die een aanzienlijk deel van de commerciële begane grondruimtes uitmaken.

De **ReCa's** zijn vooral geconcentreerd rond de knooppunten: de Beurs, de Grote Markt, de (Korte) Beenhouwersstraat, de Greepstraat, de Kaasmarkt, het Agora-plein…, terwijl de **winkels** verspreid liggen over het hele gebied:



Locaties van ReCa (Bron: ERU 2023)



Locaties van winkels (Bron: ERU 2023)

De wijk beschikt over een groot aantal zeer gevarieerde **voorzieningen** van bovenlokale omvang. Paradoxaal genoeg ontbreekt het in het stadscentrum aan buurtvoorzieningen. Volgens de door de Stad Brussel gepubliceerde kaarten zijn deze voorzieningen voor een groot deel van de inwoners echter over het algemeen binnen 10 minuten lopen bereikbaar.



Locatie van voorzieningen (Bron: ERU 2023)

Net als in veel Europese steden met een toeristische bestemming is **de hotelsector** uiteraard sterk ontwikkeld, met een groot aanbod aan hotels, aparthotels, bed & breakfasts, maar ook accommodaties die via Airbnb worden verhuurd (zonder precieze locatie), die goed zijn voor een derde van de overnachtingen in het centrum van Brussel (ULiège, 2017).



Locatie van de hotels (Bron: ERU 2023)

TRENDMATIGE ALTERNATIEVEN

Er lopen enkele projecten binnen de perimeter (uitbreiding van het Hôtel de la Beurs, renovatie van het gebouw in de Grands Carmes met behoud van het medisch centrum, ontwikkeling van vier winkels door de Grondregie op diverse sites, evenals een bedrijfsruimte of openbare voorziening).

Buiten de perimeter valt de afname van bestaande supermarkten op (Delhaize binnen het project 'The Dôme', Lidl in de Van Arteveldestraat, Carrefour in de Boterstraat), maar ook de ontwikkeling van 3.500 m² aan horeca en 2.000 m² aan nieuwe supermarkten.

Uit de diagnose van het BBP blijkt bovendien dat er binnen de Unesco-zone zeer weinig vergunningsaanvragen zijn geregistreerd voor het openen of uitbreiden van hotels: 4 in 10 jaar.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Voorzieningen: deze 'zwakke' functie bevorderen

Van de sleutellocaties zijn de openbare eigendommen bijzonder bepalend; zij stellen de Stad in staat het programma uit te voeren dat zij voor de wijk Grote Markt ambieert, en met name de minder prominente functies zoals voorzieningen en woningen te bevorderen. Deze openbare sleutellocaties zijn die aan de Schildknaapstraat, de Eikstraat en het politiebureau. Op al deze sites is in beide alternatieven ten minste een deel bestemd voor voorzieningen, maar in verschillende verhoudingen, waarbij sommige alternatieven soms voorrang geven aan kantoren: op de sleutellocatie aan de Eikstraat voorzien beide alternatieven in grote oppervlakten voor voorzieningen, maar alternatief B voorziet ook in een aanzienlijk deel kantoren; de locatie aan de Schildknaapstraat biedt in beide alternatieven ruimte voor voorzieningen (met name een kinderdagverblijf); wat betreft de site van het politiebureau voorzien alle alternatieven uitsluitend voorzieningen op de begane grond aan de Kolenmarkt en voorzien ze allemaal in woningen in deze voorzieningenzone van het GBP. Bovendien „wijkt" alternatief A (en B1) af[23] van het GBP omdat het kantoren toestaat (zie ook het gedeelte over kantoren hieronder).

[23] In een voorzieningenzone van het PRAS: „Op voorwaarde dat dit om economische en sociale redenen wordt gemotiveerd en op voorwaarde dat er een bijzonder bestemmingsplan is, kunnen deze zones profiteren van de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn in sterk gemengde gebieden."

Zoals reeds toegelicht in de programmatische analyse, blijft de invoering van een duidelijk omschreven concept van buurtvoorzieningen een middel om het soort voorzieningen te ontwikkelen dat in de wijk ontbreekt.

Winkels:

Op de site van de Schildknaapstraat wijken zowel alternatief A als alternatief B af van het GBP, aangezien de gebouwen langs de Schildknaapstraat en de Greepstraat geen winkels bevatten, terwijl op deze locaties het lint voor handelskernen verplicht is.

Op de sleutelllocatie Eikstraat zijn er afwijkingen ten opzichte van het GBP, omdat de alternatieven geen commerciële zone langs de Stoofstraat voorzien.

Op de CBC-site zijn alle afwijkingen van het GBP zichtbaar, aangezien het lint voor handelskernen niet overal wordt gerespecteerd.

Beide alternatieven voorzien in een beperking van het aantal cadeauwinkels (tot twee derde van de huidige situatie), maar wat de locatie betreft is alternatief A vrij conservatief.

Alternatief A:

In alternatief A zullen de activiteiten op de begane grond de nieuwe pleintjes en openbare ruimtes binnen het blok tot leven brengen. De ontwikkelde activiteiten zullen het karakter van deze ruimtes bepalen: ofwel overdag (voorzieningen, winkels) ofwel 's avonds (bars, restaurants). De ontwikkeling in de ene of de andere richting (al dan niet activeren, overdag of 's avonds) moet worden gekaderd door het BBP, rekening houdend met andere stedelijke factoren (aanwezigheid van woningen, rustige zones, veiligheid…).

In dit alternatief bieden de sleutellocaties meer complementariteit tussen woningen en voorzieningen (Schildknaap, Agora).

Alternatief B:

Dit alternatief voorziet erin de ReCa's buiten de voor wonen geschikte zones te kaderen. Dit voorstel zal geleidelijk worden doorgevoerd, maar zal ofwel invloed hebben op de omvang van de werkzaamheden (de overgang van ReCa naar winkel is ingrijpender dan het behoud van dezelfde typologie), ofwel op de ontwikkeling van leegstaande panden (verplichting om een vergunning aan te vragen voor wijziging van de functie).

Het behoud van hetzelfde aantal ReCa's, wat a priori logisch is gezien hun stabiliteit in de tijd, maar de beperking van de locaties waar ze zich mogen inplanten (verbod op de zijkanten van bouwblokken in woonbeschermingszones) zal waarschijnlijk leiden tot een „polarisatie" van de ReCa's op de toegestane assen, met het risico dat er ReCa-straten ontstaan, met bekende nadelen (bijv.: Beenhouwersstraat, Brouwersstraat/Kaasmarkt…) en anderzijds tot het ontstaan van „dode" straten na sluitingstijd van de winkels.

Wat betreft de sleutelsite Kiekenmarkt leidt de aanwezigheid van de school tot een onderbreking van de commerciële begane grond op deze as, die is aangemerkt als een te respecteren toeristische as. Dit wijkt af van het GBP, dat daar een lint voorziet.

Verder valt op dat op de sleutellocatie Arlequin alternatief B afwijkt van het GBP doordat het geen commerciële strook voorziet langs de Greepstraat en de Beenhouwersstraat.

Alternatief B1: op de site van het politiebureau „wijkt“ alternatief B1 (en A) af[24] van het GBP, omdat het kantoren toestaat (zie ook het gedeelte over kantoren hieronder).

Hotels:

Op de CBC-site zijn alle afwijkingen van het GBP van toepassing, aangezien alleen handelingen en werkzaamheden met betrekking tot woningen, voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening, evenals winkels in het lint voor handelskernen, invloed mogen hebben op de binnenruimtes van de blokken, terwijl het hier voornamelijk gaat om hotels en kantoren (in geval van sloop en herbouw).

Alternatief A:

Dit alternatief pleit enerzijds voor het handhaven van de drempels van het GBP voor hotels en gaat uit van een geleidelijke afname van het aantal hotels naarmate de regularisaties vorderen (zie p. 12), en anderzijds, op de CBC-site, van de alternatieven A2 en A3 (66 kamers en 80 kamers) die een afwijking vormen ten opzichte van het GBP, dat in woongebieden maximaal 50 kamers toestaat.

Alternatief B:

Geen wijziging van de bestaande toestand wat hotels betreft, dus geen impact.

AANBEVELINGEN

Voorzieningen:

Het is belangrijk om de aanwezigheid van lichte functies, waaronder voorzieningen, te bevorderen, met name op openbare percelen en in de voorzieningenzones van het GBP. Binnen deze zones zou een strikt verbod op andere functies (behalve woningen) volkomen gerechtvaardigd zijn. De bescherming van voorzieningen sluit aan bij de uitdaging van de bevolkingsgroei in de perimeter en bij de uitdaging van een betere bewoonbaarheid. Zoals reeds toegelicht in de programmatische analyse, blijft de invoering van een duidelijk omschreven begrip van buurtvoorzieningen een middel om het soort voorzieningen te ontwikkelen dat in de wijk ontbreekt.

Het GEMPDO wijst rond het Albertinaplein een „prioritaire zone voor de ontwikkeling van nood-, doorreis- en opvangwoningen“ aan. Het ontwerp van het BBP zou de gelegenheid kunnen bieden om voorstellen voor de locatie van dergelijke voorzieningen op te nemen.

Winkels & ReCa:

Als er daadwerkelijk een school of een voorziening langs de Kiekenmarkt komt (zie alternatief A), zou het wenselijk zijn om de grenzelijn (d.w.z. de lengte van de gevel aan de straatkant) van de school langs de straat te beperken, om de onderbreking van de winkelstraat (GBP) te verminderen en de toeristische routes te respecteren door een maximale continuïteit te bieden. Dit kan bijvoorbeeld door op de begane grond aan de straatzijde winkelruimtes te voorzien en aan de koerzijde schoolruimtes.

Het zou zinvol zijn om de activiteiten van nachtclub „C12“ in de kelders van het Spanjeplein uit te breiden, te bestendigen, te intensiveren en te concentreren, en deze club via de Keizerinlaan toegankelijk te maken in plaats van via het plein zelf, om overlast te beperken.

Wat de galerijen betreft, is een specifieke aanpak nodig. Historisch gezien werd de dynamiek van de galerijen (soms ook „passages” genoemd) gewaarborgd door hun doorgaande karakter. Via de galerijen

[24] In een voorzieningenzone van het PRAS: „Op voorwaarde dat dit naar behoren wordt gemotiveerd op basis van economische en sociale redenen en op voorwaarde dat er een bijzonder bestemmingsplan is, kunnen deze zones in aanmerking komen voor de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn in een sterk gemengd gebied.”

kon men symbolische plekken of commerciële kernen bereiken en vormden ze vaak een kortere route naar deze bestemmingen. Voorzieningen, winkels en toeristische trekpleisters zorgen voor verkeer. De ligging van deze functies ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de mobiliteitsknooppunten bepaalt of een plek al dan niet een doorgangsfunctie heeft. Met het oog op het nieuw leven inblazen van de galerijen, en met name de Bortier-galerij, is het de vraag welk(e) element(en) de voorbijganger naar het andere uiteinde van de galerij zal (zullen) lokken. De meest voor de hand liggende oplossing zou wellicht de aanwezigheid zijn van een echte winkelstraat in de Sint-Janstraat (zoals voorzien in het GBP), wat een voldoende revitaliserend element voor de galerij zou kunnen zijn. Als we iets verder kijken dan het kader van het BBP, dat ophoudt bij de Sint-Janstraat, zouden we ons de aanwezigheid kunnen voorstellen van een toonaangevende voorziening op het tegenoverliggende blok, of een steegje dat dit blok doorkruist om uit te komen op het Gerechtsplein, en vandaar naar de Zavel. Men zou zich ook de organisatie kunnen voorstellen van een periodieke markt rond kunst en boeken, die plaats zou vinden op het Sint-Jansplein en in het Putterij park, via de galerij Bortier. Dit gaat verder dan het kader van een BBP, maar bij de inrichting van deze openbare ruimtes zou rekening kunnen worden gehouden met een dergelijke dynamiek.

De ontwikkeling in de ene of de andere richting (al dan niet activering, overdag of ’s nachts) van de openbare ruimtes die binnen de blokken zijn gecreëerd (steegjes, parken, pleintjes…) zou door het BBP moeten worden gekaderd, rekening houdend met andere stedelijke factoren (aanwezigheid van woningen, rustige zones, veiligheid…).

Hotels:

Zoals IDEA Consult al tijdens de programmatische fase heeft toegelicht, lijkt de beperking van toeristische functies binnen het Unesco-perimeter volkomen gerechtvaardigd vanwege de overlast die dit voor de Brusselaars met zich meebrengt. Het bureau IDEA had aangegeven dat een beleid van diversificatie, of zelfs spreiding van het toerisme, hierop een antwoord zou kunnen bieden. De inplanting van een hotel aan de rand van de Grote Markt lijkt niet aan deze aanbeveling te voldoen. Er wordt aan herinnerd dat een van de uitdagingen die in de diagnosefase werden geïdentificeerd, bestond uit het „beperken van hotelontwikkelingen (zowel klassieke als Airbnb-achtige) in een context waarin in de nabijheid nieuwe hotels worden gebouwd”. Het toestaan van een afwijking van het GBP om meer kamers mogelijk te maken voor inrichtingen op het blok van de CBC-site is in dit opzicht moeilijk te verdedigen.

Bovendien vermeldde IDEA ook dat wat de locatie betreft, richtlijnen die de spelregels voor alle exploitanten duidelijk maken (een plan zoals het GEMPDO dat een dergelijke ontwikkelingsvisie weergeeft) welkom zouden zijn. Nu het ontwerp van het GEMPDO inmiddels openbaar is gemaakt, blijkt dat de intenties daarvan met betrekking tot hotels niet erg nauwkeurig zijn. De perimeter wordt enerzijds aangemerkt als een aantrekkelijk gebied dat beschermd moet worden om de levenskwaliteit en het erfgoed te behouden, maar omvat anderzijds ook prioritaire ontwikkelingsgebieden die verband houden met evenementen.

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De Vijfhoek is een van de wijken in het gewest met de meeste kantoren. De omgeving van de perimeter staat dan ook vol met gebouwen met grote kantooroppervlakten. Het is dan ook logisch dat er in het stadscentrum, wat de vernieuwing van de vastgoedvoorraad betreft, niet veel nieuwbouwprojecten plaatsvinden, maar eerder renovaties van bestaande gebouwen. De oppervlakten zijn daar over het algemeen klein tot middelgroot.

De twee winkelgalerijen (Agora en Centrumgalerij) herbergen voornamelijk kantoren op de verdiepingen.

Veel blokken hebben kantoren in het binnenste van het blok; dit is een rustige bestemming die goed samengaat met woningen, maar die projecten voor het verminderen van de bebouwingsdichtheid en het aanleggen van groen in het binnenste van de blokken bemoeilijkt.



Locatie van de kantoren (Bron: ERU 2023)

Het stadscentrum is van oudsher een plek van productieve activiteiten, zoals nog blijkt uit bepaalde straatnamen. Er zijn momenteel weinig sporen van deze activiteit over: er zijn slechts enkele kleine werkplaatsen geïnventariseerd. Binnen de perimeter en de directe omgeving zijn geen logistieke gebouwen of activiteiten te vinden.

Opgemerkt moet worden dat de prijs van te huren of te koop aangeboden magazijn- of werkplaatsruimten wordt beïnvloed door het potentieel om deze om te vormen tot woningen of kantoren, wat financiële druk en rendementsdruk uitoefent op de productieve activiteiten.

TRENDMATIGE ALTERNATIEVEN

Binnen de perimeter hebben verschillende projecten betrekking op de kantoorfunctie: de renovatie van de CFC-kantoren in de Lombardstraat en de ontwikkeling door de Grondregie van kleine kantoorruimtes op de Grote Markt. Daarnaast overweegt de Grondregie mogelijk de ontwikkeling van ten minste één productieve ruimte in de Lievevrouwbroersstraat (het alternatief is een openbare voorziening).

In de directe omgeving van de wijk staan verschillende grote projecten voor nieuwe kantoren op stapel (met name het gemengde project Oxy en The Dôme).

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven hebben over het algemeen weinig invloed op de kantoor- en bedrijfsfuncties. Enkele belangrijke sites vertonen specifieke kenmerken.

Kantoren:

Op de sleutellocatie van het Politibureau valt op dat de alternatieven A en B1 „afwijken" van het GBP, omdat ze voorzien in grote kantooroppervlakten binnen het blok, wat aanvankelijk verboden was in de voorzieningenzone van het GBP[25] . De geplande kantooroppervlakten overschrijden ook de drempels die volgens een BBP mogen worden bereikt.

Ook op de locatie aan de Eikstraat wijkt alternatief A2 af van het GBP doordat het voorziet in grote kantooroppervlakten, wat aanvankelijk verboden was in de voorzieningenzone[26] .

De ligging van de kantoren binnen het gebied heeft geen invloed, behalve in verhouding tot andere functies (zie Woningen en Voorzieningen).

Productieve functie:

Enkele belangrijke sites vertonen productieve activiteit in alternatief A, wat beantwoordt aan de doelstelling van het BBP om de productieve functie binnen de perimeter te behouden en te ontwikkelen, en in lijn is met het GEMPDO (behoud van productieve activiteit in de Stad voor een klimaatbestendigere economie). Het gaat om:

- de locatie aan de Schildknaapstraat: de vestiging van de productieve functie (ambachtelijke activiteiten) op deze plek vereist enige aandacht wat betreft leveringen, aangezien de Schildknaapstraat relatief smal is en tegelijkertijd in het MWS-plan is aangemerkt als „fietsvriendelijk" en „OV Plus", maar dit zou geen probleem moeten vormen mits het type productieve activiteit goed wordt afgebakend.
- de site aan de Eikstraat. Op de sleutellocatie aan de Eikstraat is er een afwijking ten opzichte van het GBP, in die zin dat de logistieke hub strikt genomen geen voorziening is. Hiervoor moet een definitie worden opgesteld in het kader van het BBP.

Alternatief B voorziet daarentegen in de ontwikkeling van een logistiek centrum onder het Spanjeplein, bereikbaar via de Keizerinlaan. Dit voorstel lijkt relevant gezien de kenmerken van de locatie en de bereikbaarheid ervan.

AANBEVELINGEN

Het is belangrijk om kantoorruimtes te behouden, maar deze moeten worden gesitueerd op plaatsen waar ze de bescherming van kwetsbare functies, zoals woningen en openbare voorzieningen, niet in de weg staan.

Zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken zijn openbare eigendommen essentiële elementen die moeten worden ingezet voor de uitvoering van de gemeentelijke visie op dit gebied met intense activiteit, met name voor de realisatie van sociale woningen, voorzieningen en productieve activiteiten, functies die weinig „rendabel" zijn (belangrijke bebouwde locaties en het Spanjeplein).

[25] In een voorzieningenzone maakt een BBP het mogelijk om, mits economische en sociale redenen worden aangevoerd, gebruik te maken van de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn in sterk gemengde gebieden. In een dergelijke zone is de kantooroppervlakte echter beperkt tot 1000 m² per gebouw, wat nog steeds minder is dan wat de alternatieven voorzien. In een sterk gemengd gebied kan een BBP voorzien in een verhoging van de kantooroppervlakte tot 3.500 m² per gebouw, maar alternatief A overschrijdt deze drempel nog steeds en veroorzaakt dus in alle gevallen een afwijking ten opzichte van het GBP.

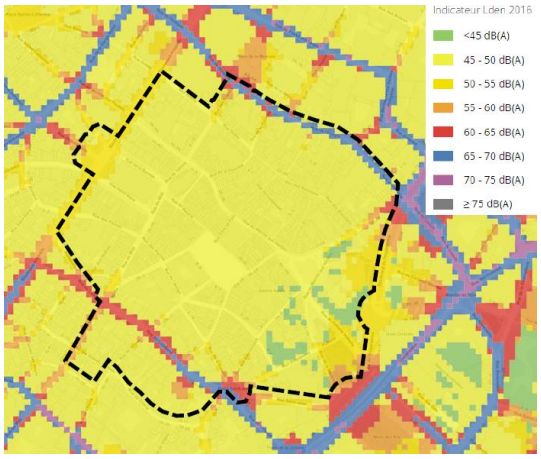
[26] De kantooroppervlakte overschrijdt ook de 1 000 m² die doorgaans is toegestaan in gemengde zones, maar overschrijdt niet de 3 500 m² die een BBP mag toestaan in een sterk gemengd gebied.

LAWAAI EN TRILLINGEN

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De geluidsgevoelige functies binnen de perimeter zijn voornamelijk woningen en openbare parken.

Aangezien het merendeel van de wegen in de perimeter voetgangersgebieden zijn, is er slechts plaatselijk sprake van verkeerslawaai, voornamelijk langs de Lombardstraat/Sint-Jansplein en de Schildknaapstraat/Arenberg, met Lden-geluidsniveaus die plaatselijk oplopen tot 70 dB(A). Dit overschrijdt dus de drempels voor noodmaatregelen, evenals het door de WHO aanbevolen maximale geluidsniveau (55 dB(A) overdag). Dankzij de bebouwing blijft het geluid op deze assen relatief beperkt. Bovendien heeft het bovenste deel van het Putterijplein te kampen met geluidsoverlast van de Keizerlaan, het Albertinaplein en de Cantersteen. Het akoestische effect van de voetgangerszone op de Anspachlaan is duidelijk merkbaar. Ook de Keizerinlaan is beperkt tot lokaal verkeer, wat de geluidsoverlast in de perimeter aanzienlijk beperkt.



Multi-indicator lden-indicatoren (Brussel Leefmilieu, 2016)

De intrinsieke kenmerken van de perimeter brengen bovendien een zeer hoge bezoekersdruk op de openbare ruimtes met zich mee en een aanzienlijk aandeel aan activiteitsgeluiden, die overlast kunnen veroorzaken voor de omwonenden. Dit is dan ook het geval, aangezien een groot deel van de klachten die door de Inspectie van Brussel Leefmilieu worden geregistreerd, verband houdt met de horeca en een kleiner deel met geluid dat wordt veroorzaakt door geklasseerde installaties en woningen (buurt). Bovendien vinden er in de perimeter elk jaar talrijke evenementen plaats in de openbare ruimte (concerten, festivals, kerstmarkt…), en neemt het gebruik van platte daken voor horeca of evenementen (rooftop) toe, wat gevolgen heeft voor het onderzochte gebied.

Ten slotte hebben de bezorguren in de voetgangerszone, die wettelijk zijn toegestaan van 4.00 tot 11.00 uur ’s ochtends, invloed op de rust in de wijk in de vroege ochtend, vóór de „normale“ uren waarin stadsgeluiden zijn toegestaan (geluidsoverlast is tussen 22.00 en 7.00 uur op de openbare weg verboden). Er gelden geen specifieke geluidsbeperkingen voor leveringen tussen 04.00 en 06.00 uur (voertuigen, manoeuvres, installaties van de winkels…).

De aanwezigheid van doodlopende straten en steegjes kan geluidsoverlast in de hand werken, doordat geluid hierdoor vanuit de openbare ruimte kan doordringen tot in het hart van bepaalde blokken.

Ten slotte heeft ook de intensiteit van de activiteiten op de begane grond invloed op de rust in de wijk: winkels, hotels en kantoorgebouwen kunnen geluid veroorzaken door apparatuur (ventilatie-units, koelinstallaties, compressoren…), leveringen en/of buurtgeluiden binnen het blok.

De belangrijkste bronnen van trillingen zijn het openbaar vervoer (ondergronds spoorverkeer in het oosten, ondergronds verkeer van de pre-metro’s in het westen en bussen bovengronds in de Lombardstraat en de Schildknaapstraat) en evenementen, met name muziekfestivals.

TRENDMATIGE ALTERNATIEVEN

Het gebruik van duurzame vervoerswijzen en elektrische voertuigen, die minder lawaai maken, wint steeds meer aan populariteit.

Een groot deel van de perimeter valt binnen een „te creëren akoestische comfortzone“ zoals gedefinieerd in het plan quiet.brussels, wat betekent dat elke maatregel die de geluidsoverlast door het verkeer kan verminderen, in overweging moet worden genomen.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven A en B hebben tegengestelde uitgangspunten op het gebied van geluid:

- Alternatief A voorziet in een intensief ruimtegebruik, een spreiding van de activiteiten en een toeristische benutting van de erfgoedkenmerken van de structuur van de open ruimte (steegjes), wat gevolgen heeft voor de hele wijk wat betreft het criterium geluidsoverlast, aangezien het het voortbestaan van rustigere plekken binnen de wijk in gevaar brengt, of het nu gaat om binnenplaatsen van blokken of minder drukke straten;
- alternatief B voorziet in zones die beschermd zijn tegen overlast voor de woningen (verbod op horeca), een beperking van de openbare toegangen tot de binnenplaatsen van de blokken (nieuwe adembruisruimtes en steegjes) en een concentratie van de activiteiten op de toeristische assen, wat de impact van de activiteiten op de woningen binnen de zone zal beperken.

Hoewel de alternatieven hierover geen uitspraak doen, zou de sluiting van de parkeergarage Grote Markt, die in beide alternatieven is voorzien, het autoverkeer op de naar de parkeergarage leidende wegen nog verder beperken, waardoor ook de daarmee samenhangende geluidsoverlast wordt teruggedrongen. Alternatief B voorziet in de aanleg van een voor het publiek toegankelijke groene ruimte in dit gebied (het rustigste deel van de wijk, dat hierdoor nog rustiger zou worden), wat positief is.

Alternatief A voorziet in de aanleg van openbare groene ruimtes binnen de blokken (Schildknaap, Agora, Centrumgalerij (ook voor alternatief B) en Arlequin), wat positief is voor het publiek (toegang tot rustige ruimtes), maar op het eerste gezicht een negatieve invloed heeft op de rust voor de woningen binnen het blok. In alternatief B is slechts een deel van de ontdichte ruimte van de Centrumgalerij toegankelijk voor het publiek, waardoor de overlast voor de woningen in de andere blokken sterk wordt beperkt.

Wat het Spanjeplein betreft: hoewel de aanwezigheid van een horecaterras dat in dialoog treedt met het plein gerechtvaardigd is om het plein te activeren, kan dit overlast veroorzaken voor de aangrenzende woningen en hotels, en vereist het de invoering van maatregelen om de verenigbaarheid met de gevoelige functies (woningen en hotels) te waarborgen, bijvoorbeeld aangepaste openingstijden.

Opgemerkt moet worden dat de Schildknaapstraat een van de luidruchtigste wegen in de wijk is wat verkeerslawaai betreft. Op de site van de Schildknaapstraat liggen woningen langs deze weg, zowel in alternatief A als in alternatief B. In alternatief B profiteren deze woningen echter van een werkelijk rustige gevel aan de binnenzijde van het blok. In variant A zal de rust binnen het blok aanzienlijk minder zijn, gezien de grotere openheid van het blok, de open verbinding met de lawaaierige Schildknaapstraat, de doorgangsmogelijkheid door het blok, en de aanwezigheid van een pleintje, een pocketpark en een voorziening in het centrum, die voor levendigheid kunnen zorgen.

De Lombardstraat is tevens een van de drukste verkeersassen wat betreft verkeerslawaai, en in alternatief B worden de omgeving van deze as aangemerkt als „gebieden die geschikt zijn voor wonen (bescherming tegen toeristische concurrentie en daarmee samenhangende overlast)”. Het is daarom des te belangrijker dat de binnenruimtes van de blokken rustige gevels bieden aan de woningen die langs deze as liggen. We zouden daarom aanbevelen om de ontdichte ruimte van de site van het

sleutelterrein van het Commissariaat volledig te privatiseren (zonder er een terras of ReCa voor kantoren te ontwikkelen) en de daken niet toegankelijk te maken. Dit binnengebied van het blok zal een uitgelezen locatie zijn voor de ontwikkeling van woningen, aangezien het een openbaar perceel betreft dat beschut is tegen geluidsoverlast door het wegverkeer in de Lombardstraat en tegen de geluidsoverlast in de Kolenmarkt die verband houdt met de toeristische activiteit.

Binnen de kernlocaties zelf kunnen de volgende opmerkingen worden gemaakt:

- Eik: de ontwikkeling van een logistiek knooppunt dreigt de weinige bestaande woningen aan de kant van de Lombardstraat (die al lawaaierig is) te beïnvloeden, indien de koer wordt gebruikt voor productieve activiteiten.
- Arlequin: de aanleg van een hor-terras binnen het blok in alternatief A zal meer geluidsoverlast veroorzaken dan de mogelijke bestaande geluidsoverlast (technische installaties).
- CBC: de ontwikkeling van een hotel en het bijbehorende restaurant (inclusief terras) binnen het blok zal meer geluidsoverlast veroorzaken dan de mogelijke bestaande geluidsoverlast (technische installaties). Het hotel zelf loopt het risico last te hebben van geluidsoverlast, aangezien het aan de ene kant uitkijkt op de Grote Markt en aan de andere kant op de Beurs, twee drukbezochte plekken waar veel lawaai is.
- Kiekenmarkt: gezien het grote aantal woningen op deze site moet ervoor worden gezorgd dat de technische installaties van het hotel en de woningen (warmtepompen, koelsystemen…) geen geluidsoverlast veroorzaken binnen het blok. Alternatief B voorziet in de aanleg van een koer binnen het blok. Hoewel dit 's avonds geen geluidsoverlast veroorzaakt, moet worden opgemerkt dat er overdag af en toe geluidsoverlast te verwachten is (bij het binnenkomen en vertrekken en tijdens de pauzes) voor de bestaande woningen aan alle zijden van het blok.
- Schildknaap: in alternatief A moet via voorschriften worden gewaarborgd dat ambachtelijke productieactiviteiten verenigbaar zijn met de rust binnen het blok (timmerwerk, glaswerk, metaalbewerking…).

AANBEVELINGEN

Wat betreft geluid:

- Geef de voorkeur aan de hoofdlijnen van alternatief B (privatisering van de steegjes, geen openbaar groen in het hart van het blok, zones die geschikt zijn voor woningen zonder horeca…);
- Geen horeca ontwikkelen op de sites Arlequin en CBC;
- Zorg voor een rustige gevel voor de woningen die aan de luidruchtigste verkeersassen liggen, zowel wat betreft menselijke activiteit als verkeerslawaai, met name op de sites Schildknaap (geen voor het publiek toegankelijke groene ruimte) en Politiebureau (privatiseer de ontdichte ruimte zonder er terrassen of horecagelegenheden voor kantoren te ontwikkelen en maak de daken niet toegankelijk);
- Invoering van maatregelen om de verenigbaarheid met gevoelige functies (woningen en hotels) te waarborgen, bijvoorbeeld aangepaste openingstijden, voor de horeca op het Spanjeplein;
- De koer van de Eik-site niet gebruiken voor lawaaierige activiteiten (bijvoorbeeld in verband met logistiek);
- De Infante Isabella en de Berg-straten afsluiten voor het verkeer en een hoogwaardige openbare groene ruimte aanleggen rond het Agora-plein.

OPENBARE RUIMTES: KWALITEIT, BELEVING EN VEILIGHEID

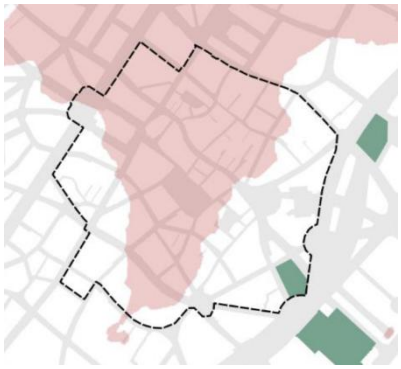
SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

Aangezien de wijk een belangrijke toeristische trekpleister is, is het aantal mensen dat de openbare ruimte bezoekt zeer groot; sommige ruimtes zijn overdag zelfs overvol. Vrijwel alle begane gronden worden benut, voornamelijk ten behoeve van toeristen (winkels en horeca, zie criterium voorzieningen en winkels), en sommige van deze bedrijven nemen veel ruimte in beslag in de openbare ruimte (terrassen, uitstallingen…).

Het feit dat het grootste deel van de perimeter autovrij is, draagt in hoge mate bij aan de algehele gezelligheid van de openbare ruimte, dankzij de rust, de luchtkwaliteit en het gevoel van veiligheid dat dit biedt. Daarentegen draagt het gebrek aan groen (zowel groene zones als beplanting in de openbare ruimte) niet bij aan de gezelligheid van de openbare ruimtes en de kwaliteit van het verblijf (schaduw, verkoelende plekken…).

Hoewel de wijk enkele urinoirs, toiletten en drinkfonteinen heeft, is er weinig straatmeubilair dat een langer verblijf bevordert (zitplaatsen, speel- en sportvoorzieningen…), wat voorbehouden blijft aan de klanten van de talrijke horecagelegenheden.

Het verkeer op de wegen is druk en heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van het verkeer (Schildknaapstraat/Arenberg) en van het verblijf (Sint-Jansplein, beïnvloed door de Lombardstraat), en de wijk kampt grotendeels met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimtes (de enige die in het gebied bestaat, is de Square Putterij).



Gebied met een tekort aan voor het publiek toegankelijke groene ruimtes (BE, 2022)

De perimeter telt enkele pleinen en pleintjes (Grote Markt, Agora, Spanjeplein, Sint-Jansplein, Jo Cox, Beurs) en er zijn verschillende bijzondere openbare ruimtes, die verband houden met het historische verleden van de site: galerijen (Koninklijke, Bortier, Centrumgalerij, Agora…) en steegjes en doodlopende steegjes, die doorgaans toegang bieden tot woningen of enkele winkels/voorzieningen.

Hoewel het Sint-Jansplein en het Agora-plein worden geactiveerd door de begane grondpanden die eraan grenzen, hebben ze een vormgeving en inrichting die het gebruik ervan en de verblijfskwaliteit niet bevorderen. Ook het Spanjeplein is van matige kwaliteit, vanwege het gebrek aan activatie en de slechte toegankelijkheid. Het Jo Cox-plein wordt weliswaar niet geactiveerd, maar vertoont geen specifieke problemen op het vlak van comfort. Het beschikt echter niet over straatmeubilair en nodigt niet uit tot vertoeven, en ondervindt het „backstreet"-effect van de straten die het blok omsluiten (toegang tot parkeerplaatsen, leveringen aan de AB…).

TRENDGERICHT ALTERNATIEF

Het Commercieel Ontwikkelingsplan van de Stad Brussel (2022), streeft naar een verbetering van de stedenbouwkundige inrichting om de winkelervaring en de verbinding met andere wijken te bevorderen door de aanleg van een aaneengesloten openbare ruimte, de samenhang van de openbare ruimte te waarborgen door de coördinatie van winkelbegane grondverdiepingen en terrasruimtes te bevorderen, en het terrasmeubilair van de horecagelegenheden in de voetgangerszone te standaardiseren om de commerciële identiteit van de kern te versterken.

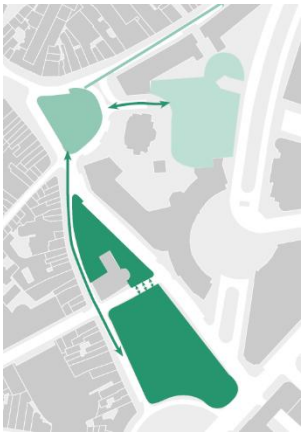
Het Actieplan Toiletten heeft tot doel het aantal toegankelijke toiletvoorzieningen aanzienlijk uit te breiden, met name via het netwerk van „toegankelijke toiletten".

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Alternatief B stelt de aanleg voor van een openbare groene ruimte / begroeide openbare ruimte op de pleinen Putterij/Agora/Spanje, waarvan alleen het Putterijplein voor 50% met volle grond zal worden beplant (25% op het Agora-plein en 10% op het Spanjeplein), evenals een pocketpark van ~450 m² op de site van de Centrumgalerij, waardoor het bestaande tekort aan groene ruimte kan worden beperkt. Alternatief A voorziet daarentegen in de aanleg van verschillende kleine begroeide ruimtes, maar alleen de kleine ruimte (~300 m²) van de Centrumgalerij en die van de Galerij Agora (~800 m²) zullen voor minimaal 50% worden begroeid (het voorgeschreven minimum voor de overige ruimtes bedraagt 25%). Volgens de definitie van Brussel Leefmilieu moet ten minste 30% van de ruimte begroeid zijn om als een voor het publiek toegankelijke groene ruimte te worden beschouwd en bij te dragen aan de vermindering van het tekort aan openbare groene ruimtes. Deze ruimtes bevinden zich in verschillende delen van de perimeter, waardoor de vermindering van het tekort aan openbare groene ruimtes op verschillende manieren kan worden geoptimaliseerd. Alternatief B, dat voornamelijk de oppervlakte van een bestaande ruimte vergroot, zal het tekort aan openbare groene ruimten minder sterk verminderen dan alternatief A.



Locatie van de ruimtes die bijdragen aan de vermindering van het tekort aan openbare groene ruimtes in alternatief A (links) en B (rechts)



Alternatief B lijkt geen herinrichting van de bestaande ruimtes te voorzien: de ruimtes die als begroeid zijn aangegeven, brengen de huidige vorm en omvang van het Agora-plein en de Square Putterij niet in het geding en behouden dus de huidige problemen (overblijfselen van het feit dat het plein aan het autoverkeer was gewijd, zoals markeringen voor rijbanen, stoepranden…), waardoor het nut van de herinrichting van deze ruimtes wordt beperkt. Het zou wenselijk zijn deze ruimtes te herontwerpen, rekening houdend met de overigens geplande sluiting van de parkeergarage Grote Markt en de afsluiting van de Infante Isabellastraat, de Madgdalenasteenweg en de Bergstraat voor het 'normale' verkeer, en de herontwikkeling van hoogwaardige openbare ruimtes te bevorderen, ten voordele van iedereen en van de leefomgeving. Deze herziening van de bestaande ruimtes zou het bovendien mogelijk maken om de totale oppervlakte van deze ruimtes en de groene oppervlakten te vergroten.

Wat de openbare wegen betreft, zorgt de geplande begroeiing langs de wegen in beide alternatieven („voorkeursscenario") voor een aanzienlijke verbetering van het verplaatsings- en verblijfskomfort in de

openbare ruimte. Gezien de zeer beperkende context van het intensieve gebruik van de wijk en vanwege erfgoedkwesties is het niet echt mogelijk om een daadwerkelijke impact van de begroeiing in te schatten. Alleen een daadwerkelijk concreet onderzoek (project) waarin rekening wordt gehouden met alle beperkingen, zou het mogelijk maken om de haalbaarheid van de geschetste plannen te beoordelen.

Wat de binnenruimtes van de blokken betreft, zal de kwaliteit van de openbare ruimtes (vooral ontwikkeld in alternatief A) met name afhangen van de dialoog die deze ruimtes aangaan met de begane grond van de omliggende gebouwen (al dan niet geactiveerd, afhankelijk van het geval). De kwaliteit van deze ruimtes zal ook afhangen van de manier waarop in de inrichting rekening wordt gehouden met het gebrek aan zonlicht. Dit zijn aandachtspunten op het vlak van de inrichting.

Wat betreft het Spanjeplein, de meest problematische openbare ruimte in de wijk, voorzien beide alternatieven in de aanleg van plateaus die het onderste en bovenste deel van het plein met elkaar verbinden, en vermijden beide een verdichting van de bebouwing op het Spanjeplein, die door het GBP is toegestaan in geval van opheffing van het BBP Putterij. Alternatief B streeft naar een grotere begroeiing van dit plein (twee plateaus, tegenover één bij alternatief A), maar in beide gevallen wordt verwacht dat de technische beperkingen slechts een beperkte aanleg van volle grond toestaan. Zonder technische informatie in dit stadium lijkt het niet relevant om de begroeiing van deze ruimte te beperken tot 10%.

Bovendien voorzien beide alternatieven in elementen die de verbinding tussen het bovenste en het onderste deel van de Stad vergemakkelijken: de trapstructuur en het wegvallen van de centrale toegang tot de parkeergarage. De verbetering van de verbinding tussen het Spanjeplein en de hoofduitgang van het centraal station (Europakruispunt) wordt echter niet echt door de alternatieven aangepakt, terwijl het Unesco-BBP de gelegenheid biedt om nieuwe doorbraken in de bebouwing te overwegen, zoals bedacht in het Putterij-BBP, en daarmee tegelijkertijd het ontstaan van nieuwe bouwzones (Alternatief A) te compenseren, in lijn met de in het BBP geïdentificeerde uitdaging om het Spanjeplein niet verder te verdichten.

Wat betreft de activering van het Spanjeplein voorzien beide alternatieven in een horecaterras dat verbonden is met het centrale gebouw. Aangezien dit gebouw het hart van het plein vormt, lijkt een dergelijke inrichting essentieel voor de goede werking van het plein en zou deze kunnen worden opgelegd, met begeleidende maatregelen om de daarmee gepaard gaande overlast te beperken. De speelplaats en de sociale kantine die in alternatief A zijn voorzien, sluiten nog beter aan bij de doelstellingen van het BBP, aangezien ze de mogelijkheden vergroten voor diverse gebruikers om zich de openbare ruimte toe te eigenen in het geheel van de Square Putterij en het Spanjeplein. De locatie van de sociale kantine sluit het plein echter af en versterkt het „afgesloten" karakter ervan vanuit het centraal station.

In vergelijking met de andere pleinen voorzien de alternatieven in lichte aanpassingen aan de pleinen Sint-Jansplein en Jo Cox, in de marge (activering door horecagelegenheden in alternatief A en vergroening in alternatief B), zonder grote gevolgen. In beide gevallen is een meer algemene herinrichting nodig. Voorschriften en/of begeleidende maatregelen zouden doelstellingen voor deze pleinen kunnen vastleggen, waaronder de toegankelijkheid en de optimalisatie van de voetgangersroutes, evenals de beplanting voor het Sint-Jansplein. De begeleidende maatregelen zouden ook een mobiliteitsstudie moeten aanbevelen waarmee de verkeersstromen op het Sint-Jansplein kunnen worden geoptimaliseerd en onder andere een kwalitatieve uitbreiding van de beplanting mogelijk wordt gemaakt (het Sint-Jansplein heeft namelijk het nadeel dat het als een rotonde is ingericht, aangezien de centrale ruimte door wegen wordt omringd, de alternatieven bieden geen afwijking van deze indeling (bijvoorbeeld door het verkeer af te sluiten op het traject tussen de Spoormakersstraat en de Duquesnoystraat)).

Over het algemeen wordt in de alternatieven geen uitspraak gedaan over straatmeubilair, de afwezigheid of aanwezigheid ervan afhankelijk van de ruimtes enz. (met uitzondering van een speelruimte op het Spanjeplein), terwijl dit wel een aandachtspunt is binnen de perimeter, aangezien de rustzones voorbehouden zijn aan de klanten van de talrijke horecagelegenheden in de zone.

Wat betreft de levendigheid van de openbare ruimte door het activeren van de begane grond, wat gezien de intense toeristische activiteit geen aandachtspunt is in het BBP, zal het verbod op ReCa's op de voor wonen geschikte assen in alternatief B waarschijnlijk gevolgen hebben voor het gebruik en dus voor de sociale controle op deze assen in de avonduren, waarbij alle begane gronden inactief zullen zijn. In ieder geval aan de randen van lintjes voor handelskernen (waar de begane grond niet voor andere doeleinden wordt gebruikt), zou het beperken van het aantal ReCa's in plaats van een verbod daarop een optie kunnen zijn, met als doel een zekere levendigheid te behouden maar de overlast te beperken.

Naast de bestaande openbare ruimtes voorziet alternatief A in de aanleg van nieuwe pleintjes binnen de blokken, om bestaande steegjes meer tot hun recht te laten komen. Aangezien deze ruimtes geen openbaar eigendom zijn en soms (gedeeltelijk) bebouwd zijn, lijkt de realisatie ervan complex. Het positieve effect van de herwaardering van het specifieke erfgoed van de wijk is dan ook pas op lange termijn te verwachten. Het activeren van deze ruimtes lijkt onmisbaar voor hun kwaliteit.

AANBEVELINGEN



Zoals uiteengezet in de diagnose (uitdagingen), zou de Square Putterij en het Agora plein opnieuw moeten worden bekeken, rekening houdend met de overigens geplande sluiting van de parkeergarage Grote Markt en de afsluiting van de Infante Isabella, en de Berg-straten en de Magdalenasteenweg voor „normaal" verkeer, en zou de herontwikkeling van hoogwaardige openbare ruimtes moeten worden bevorderd, ten voordele van iedereen en van de leefomgeving.

Gezien het tekort aan openbare groene ruimtes en de bestaande beperkingen op grondniveau in het hele gebied, en meer specifiek op het Spanjeplein, lijkt het onontbeerlijk om waar mogelijk het aandeel van de volle grond te vergroten. Waar begroeide openbare ruimtes worden aangelegd, zou het opleggen van een minimum van 30% volle grond ervoor zorgen dat deze als openbare groene ruimtes worden beschouwd en zo bijdragen aan het verminderen van het tekort aan openbare groene ruimtes. Het opleggen van een minimum van 50% voor het gehele Agora-plein en de Square Putterij[27] en het „uitbreiden van deze ruimtes" ten opzichte van hun huidige vorm lijken twee oplossingen te zijn die in deze richting gaan. Bij gebrek aan technische informatie in deze fase van het proces zouden de voorschriften van het BBP hetzelfde percentage moeten opleggen voor het Spanjeplein, ook al zouden er in voorkomend geval technische beperkingen worden aangevoerd om een afwijking van deze verplichting te realiseren. De doelstellingen om een openbare groene ruimte met veel beplanting te realiseren, zouden op zijn minst tot uiting moeten komen in de begeleidende maatregelen, waarbij de

[27] Ter vergelijking: het plein aan de voet van de Sint-Michiel-en-Sint-Goedele-kathedraal bestaat voor 75% uit volle grond en het Putterijplein voor iets minder dan 60%. Deze ruimtes hebben deels te lijden onder vertrapping, maar onder andere ook door het gebrek aan beschikbare groene ruimtes, wat leidt tot overmatig gebruik ervan.

doelstellingen van deze ruimte worden genoemd (tekort aan openbare groene ruimtes, ecologisch netwerk, microklimaat, waterbeheer…).

Om de brede betrokkenheid bij de openbare ruimtes te vergroten, moet de aanleg van een speelruimte op het Spanjeplein worden gestimuleerd. Ook zou er een speel- en sportruimte kunnen worden aangelegd op het Spanjeplein of de Square Putterij.

Voor pleintjes en parken die zich binnen een blok bevinden, moet ervoor worden gezorgd dat het park/pleintje 's nachts wordt afgesloten en dat er gedurende de hele dag activiteit en doorloop is (bijvoorbeeld voor de Schildknaap-site: toegang tot het kinderdagverblijf uitsluitend via de binnenkant van het blok), evenals voorzieningen die de activiteit in de openbare ruimtes waarborgen.

Meer in het algemeen geldt voor pleintjes en parken die zich binnen een blok bevinden dat de omgang met de bestaande begane grond (dialoog of afsluiting) een aandachtspunt vormt op het vlak van inrichting, evenals de schaduwrijke karakteristiek in bepaalde zones. Bij de projecten moeten passende inrichtingsprincipes worden toegepast, met name wat betreft de inplanting en het type begroeiing.

Gezien de talrijke beperkingen die op de begroeiing van de perimeter wegen en die in de praktijk de mogelijkheden voor begroeiing (en waterdoorlatendheid) van meet af aan zullen beperken, zou het raadzaam kunnen zijn om voor elke openbare ruimte systematisch alle concrete mogelijkheden voor begroeiing te overwegen, rekening houdend met alle technische en erfgoedgerelateerde beperkingen, in het verlengde van de erfgoedstudie van de openbare ruimtes[28] .

Het lijkt zinvol om gebruik te maken van het BBP om de verbinding tussen de hoofduitgang van het Centraal Station (Europakruispunt) en het Agora-/Spanjeplein te verbeteren, bijvoorbeeld via een doorbraak in de bebouwing zoals voorzien in het erfdienstbaarheidsrecht gekoppeld aan PU 7M86 van het Hilton-complex, maar ook door de inrichting van een uitnodigende overgang tussen het Spanjeplein en de Keizerinlaan, waarbij de nadruk ligt op de route vanaf het station.

De integratie van eventuele productieve activiteiten zal eveneens een impact hebben op de kwaliteit en de levendigheid van de openbare ruimte; de aanbevelingen zijn om de impact van de voertuigtoegangen te beperken door hun aantal te beperken en ze niet allemaal op één plek te concentreren. Door deze activiteiten in te planten op een perceel op het binnenterrein van het bouwblok dat uitkomt op verschillende straten, kan bijvoorbeeld het 'back-street'-effect worden vermeden.

In het algemeen zouden de alternatieven verder kunnen gaan wat betreft de inrichting van de openbare ruimtes enz. De volgende stap in het proces is het opstellen van een BBP met bijbehorende grafische en tekstuele voorschriften, die weliswaar beperkt zijn, maar ook een voorkeursscenario, dat vooruitloopt op dit BBP en tot doel heeft te verduidelijken hoe de onderliggende doelstellingen kunnen worden bereikt, en een optimale visie op de uitvoering van het BBP te geven. De momenteel fysiek afgebakende ruimtes zouden in dit scenario niet aan de orde moeten zijn (bijv. Agora-plein, Sint-Jansplein…), en inrichtingskwesties (materialen, straatmeubilair…) zouden moeten worden behandeld, enz. Zo zouden het voorkeursscenario en het BBP bijvoorbeeld een standpunt moeten innemen over de aanwezigheid van straatmeubilair, om de noodzaak te ondervangen dat men iets moet consumeren om de openbare ruimte te mogen gebruiken voor verblijf of rust.

Voor het Sint-Jansplein zou het met name wenselijk zijn om een herinrichting van de omliggende wegen te onderzoeken, om af te stappen van de rotonde-configuratie die weinig bevorderlijk is voor verblijf en de verbinding tussen openbare ruimtes. De gedetailleerde analyse van het bestaande gebruik op het Sint-Jansplein zou als basis moeten dienen voor deze studie.

[28] Bijvoorbeeld via een beslissingsboom die, afhankelijk van de verschillende beperkingen, voor elk type locatie (trottoir, parkeerplaats, openbare weg, koer, gevels, daken, …) aangeeft welke mogelijkheden voor begroeiing nog haalbaar zijn (hoge bomen, lage bomen, struiken, bloemperken, tussenruimtevegetatie, plantenbakken, klimplanten, kruipplanten, …). Een dergelijk onderzoek zou al vanaf het begin parallel aan de uitwerking van het BBP kunnen worden uitgevoerd en dit vervolgens concreter kunnen onderbouwen (hetzij door het besluitvormingsinstrument eenvoudigweg daarin op te nemen, hetzij door de conclusies te integreren die al zijn getrokken dankzij de toepassing van het instrument op de straten binnen het perimeter).

Ten minste aan de randen van lintjes voor handelskernen (waar de begane grond niet voor andere doeleinden wordt gebruikt), zou het beperken van het aantal ReCa's in plaats van een verbod daarop een optie kunnen zijn om een zekere levendigheid, doorloop en sociale controle te behouden, maar de overlast ervan te beperken.

LUCHTKWALITEIT

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

Mede dankzij de afsluiting voor autoverkeer is de luchtkwaliteit binnen de perimeter over het algemeen vrij goed, met aandachtspunten in de Lombardstraat en de Schildknaapstraat/Arenberg.

Het traditionele stedelijke weefsel, bestaande uit steegjes, doodlopende steegjes en smalle straatjes, is niet bevorderlijk voor de ventilatie van de open ruimtes, en de bebouwingsdichtheid binnen de blokken is evenmin bevorderlijk voor de ventilatie van de bebouwde ruimtes. De natuurlijke luchtverversing, zowel in de buiten- als in de binnenruimtes, is dan ook gering, wat van invloed is op de luchtkwaliteit.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

De toenemende verstedelijking en de klimaatopwarming zorgen voor een hogere concentratie van luchtverontreiniging in de Stad.

Het gebruik van duurzame vervoerswijzen en elektrische auto's neemt geleidelijk toe, wat mogelijk invloed heeft op de samenstelling en concentratie van luchtverontreinigende stoffen.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Hoewel de alternatieven hierover geen uitspraak doen, zou de sluiting van de parkeergarage Grote Markt – een constante factor – het autoverkeer in het gebied nog verder beperken, waardoor de lokale uitstoot van luchtverontreinigende stoffen zou afnemen.

De ontwikkeling van nieuwe woningen (nieuwbouw of renovatie) zou de uitstoot als gevolg van de verwarming van binnenruimtes moeten helpen verminderen.

Over het geheel genomen zorgt de in beide alternatieven voorziene beplanting voor een aanzienlijke verbetering van de luchtkwaliteit (openbare ruimtes en percelen). Er rijst echter een vraagteken bij de aanplant van hoogstammige bomen in de Duquesnoystraat, een smalle straat die open blijft voor gemotoriseerd verkeer. Dit dreigt een te dicht bladerdak te vormen (wat weliswaar gunstig is voor het ecologische netwerk), waardoor vervuilde lucht eronder wordt opgesloten. De inplanting en de keuze van de boomsoorten zouden daarom moeten worden aangepast, en/of het gemotoriseerde verkeer zou moeten worden beperkt. De Lombardstraat zou dit probleem niet moeten hebben, gezien de grotere breedte ervan.

In alternatief B strekt de begroeiing zich uit langs de assen die geschikt zijn voor woningen (Lombard, Kiekenmarkt, Duquesnoy, Berg), wat in lijn is met de doelstelling van het BBP om de woonkwaliteit te bevorderen.

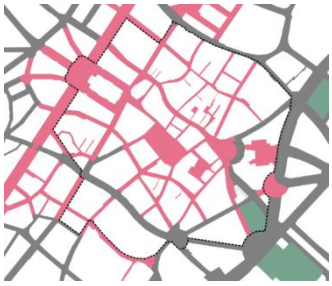
AANBEVELINGEN

Het is raadzaam om groenvoorzieningen aan te leggen op plaatsen waar men van plan is meer woningen te inplanten.

Bij de aanleg van groene voorzieningen moet altijd rekening worden gehouden met de fysieke kenmerken van de locatie, zodat de meest geschikte maatregelen worden gekozen en er geen nadelige effecten ontstaan, zoals bijvoorbeeld het ophopen van vervuilde lucht onder een gesloten, slecht geventileerd bladerdak: de inplanting en de keuze van de plantensoorten zouden in de Duquesnoystraat moeten worden aangepast en/of het gemotoriseerde verkeer zou moeten worden beperkt.

ACTIEVE VERVOERSWIJZEN

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE



Voetgangers- of ontmoetingszones (BM,

Het merendeel van de wegen is bestemd voor voetgangers (met mogelijkheid voor leveringen, hulpdiensten, verhuizingen…) of vormt een ontmoetingszone. Het gehele wegennet is bestemd voor voetgangers, in een gedeelde ruimte, doorgaans op gelijk niveau. Er zijn enkele bredere voetgangersassen (de Zuidstraat en de Grasmarkt), maar de meeste voetgangersstraten in de perimeter zijn relatief smal, met name die welke aan de Grote Markt grenzen. Dit netwerk van voetgangersstraten wordt aangevuld door de talrijke steegjes en doodlopende straatjes die, naast hun functionele rol, getuigen van het historische en erfgoedkarakter van de perimeter. Wat de bestrating betreft, zijn vrijwel alle wegen geplaveid, hetzij met oude stenen, hetzij met geschuurde stenen. Deze materialen vormen een onmiskenbaar samenhangend element in de perimeter, maar vormen tegelijkertijd een belemmering voor mensen met beperkte mobiliteit.

De pleinen Spanjeplein, Agora en Sint-Jansplein vormen echte obstakels voor voetgangers: ze vormen geen verlengstuk van de voetgangerszones waaraan ze grenzen (verschillen in wegdek en hoogteverschillen, onveilige oversteekplaatsen, verhoogde stoepranden, enz. zijn meestal de oorzaak), en de inrichting ervan bevordert geen vloeiende voetgangersstromen, maar dwingt voetgangers juist tot specifieke, soms onpraktische routes. Het Spanjeplein is slecht toegankelijk voor voetgangers, zowel vanaf het Agora plein (toegangshelling) als vanaf de Keizerinlaan(de trappen en de afgesloten oprit voor mensen met een mobiliteitsbeperking). Op het Agora-plein nemen de terrassen de volledige voetpaden in beslag, waardoor voetgangers gedwongen worden om op de rijbaan uit te wijken, en de overblijfselen van de voorrang die het plein aan auto's geeft (stoepranden, paaltjes...) zorgen voor weinig comfort voor voetgangers en ontoegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit. Dezelfde bevindingen gelden voor het Sint-Jansplein, terwijl dit een kruispunt is dat meer door voetgangers dan door auto's wordt gebruikt.

Voor fietsers doorkruist de fietsroute Infante Isabelle / Agora-plein / Grasmarkt / Kiekenmarkt de hele perimeter. De doorgang over het Agora-plein en de Kiekenmarkt-straat zijn bijzonder problematische plekken voor fietsers: het autoverkeer, de drukte van het voetgangersverkeer en de soms in slechte staat verkerende straatstenen zorgen ervoor dat deze plekken conflictgevoelig zijn. De twee andere, loodrecht daarop liggende fietsroutes lopen respectievelijk via de Anspachlaan en via de Zuid-, Tabora- en Kleerkopersstraat en vertonen dezelfde kenmerken: het zijn voetgangersstraten waar fietsers zich tussen drukke voetgangersstromen begeven. Het gaat hier echter om veel bredere wegen, die volledig vlak zijn (geen stoepranden, straatstenen…), waardoor de hierboven genoemde problemen minder groot zijn.

Een belangrijke fietsroute is de Lombardstraat, die de verschillende GFR's met elkaar verbindt buiten de voetgangerszone, maar er zijn geen fietsvoorzieningen aangelegd, ondanks het autoverkeer dat er heerst. De huidige inrichting van deze weg voldoet aan de verwachtingen voor het voetgangers- en openbaarvervoersnetwerk, maar niet voor fietsers. De beschikbare breedte (ongeveer 18 m) is echter voldoende om deze as opnieuw in evenwicht te brengen ten gunste van de fiets (door het afschaffen van parkeerplaatsen).

TRENDGERICHT ALTERNATIEF

De ambities van het Good Move-plan zijn onder meer het bevorderen van verplaatsingen te voet en het geleidelijk creëren van hoogwaardige netwerken van routes die zijn aangepast aan voetgangers en personen met beperkte mobiliteit, evenals het aanzienlijk versterken van de concurrentiepositie van de fiets onder de vervoerswijzen en het waarborgen van goede fietsomstandigheden op het gehele wegennet, met name door te focussen op de netwerken „Fiets Plus“ en „Fiets Confort ”.

Het gewestelijke Be-running-plan definieert een joggingroute vanaf het Centraal Station naar de Beursplein via het Spanjeplein, de Grote Markt en de Grasmarkt.

De omgeving van de zijstraten van de Beurs wordt momenteel gerenoveerd en zal voldoen aan de kwaliteitsverwachtingen van de in het MWS gedefinieerde voetgangersas.

De gangen Sint-Petronilla en Schuddeveld, evenals het Péristyle van de Koninklijke Galerijen, zijn onlangs gerenoveerd, waardoor de samenhang in de inrichting van de openbare ruimte en het loopcomfort (afvoerputten, helling, waterafvoer…) zijn verbeterd.

Een van de plannen van de Stad is om de Lakenstraat/Van Arteveldestraat in te richten voor fietsers (parallel aan de boulevards waar de snelheid beperkt is vanwege de voetgangersstromen).

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Geen enkel alternatief voorziet in een wijziging van de straatstructuur, noch definieert het nieuwe of alternatieve netwerken. In alternatief A zijn enkele nieuwe steegjes of doorgangen binnen de blokken voorzien, zonder echte impact op de netwerken en die niet altijd een „openbare” doorgang mogelijk maken (doorgang door een restaurant, een voorziening…). Puur vanuit het oogpunt van mobiliteit zijn alleen de steegjes die een kortere route bieden voor verplaatsingen van actieve weggebruikers interessant, omdat ze verplaatsingen mogelijk maken volgens de gewenste routes.

Beide alternatieven voorzien in het respecteren van de toeristische routes voor voetgangers. Bovendien is bij zowel het Spanjeplein als het Sint-Jansplein in beide alternatieven rekening gehouden met de voetgangersroutes (en fietsroutes voor het Sint-Jansplein). Daarnaast zal de opheffing van de parkeergarage Grote Markt, met zijn toegang tot het Agora plein, zorgen voor een vlottere doorstroming naar het Spanjeplein, aangezien de toegangshelling als een belangrijk obstakel wordt aangemerkt. Hoewel de alternatieven hierover geen uitspraak doen, zou deze sluiting het autoverkeer op het plein beperken en de toegang voor het reguliere verkeer afsluiten, waardoor een kwalitatieve herinrichting van de Infante-Isabelle-straat mogelijk wordt, een prachtige voetgangersas die het centraal station met de Grote Markt verbindt.

Het als voorkeursvariant gepresenteerde alternatief voorziet ook in de aanleg van groen- en/of boomrijke zones op de wegen en pleinen die het meest door voetgangers en fietsers worden gebruikt, wat een positieve invloed heeft op dit criterium.

Geen enkel alternatief gaat in op het fietsverkeer.

AANBEVELINGEN

Stel voorschriften op die zorgen voor een kwalitatieve uitvoering van de verwachtingen met betrekking tot het verplaatsingscomfort, ten minste op de belangrijkste voetgangersasjes en fietsroutes.

Wat de voetpaden betreft, moet bijzondere aandacht worden besteed aan de kwaliteit van de bestrating van geplaveide straten en aan de aanwezigheid van bankjes om tegemoet te komen aan de behoeften van mensen die hun verplaatsingen moeten onderbreken (mensen met beperkte mobiliteit in ruime zin). Het is ook belangrijk om samenhangende ruimtelijke strategieën te identificeren waarmee conflicten met terrassen tot een minimum kunnen worden beperkt.

Wat de fietsroutes betreft, is de kwaliteit van de wegdekken eveneens belangrijk, met name op de „fiets-comfort"- en „fiets-plus"-routes, waarbij rekening wordt gehouden met erfgoedbelangen (bijvoorbeeld door middel van rijbanen met gezaagde straatstenen).

Zorg voor universele toegankelijkheid van het Spanjeplein, ongeacht de vorm ervan (trappen…).

De straten Infante Isabell en de Berg, evenals het Agora-plein, afsluiten voor het reguliere verkeer, om ruime en kwalitatieve inrichtingen ten gunste van voetgangers mogelijk te maken.



Straten die openstaan voor verkeer (in het wit) in de huidige situatie (links) en volgens de aanbevelingen (rechts)

Beslissen welke fietsroutes prioriteit moeten krijgen (o.a. Lombard) en voorschriften en/of begeleidende maatregelen opstellen om deze routes te realiseren en het comfort en de veiligheid van fietsers te waarborgen.

OPENBAAR VERVOER

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De perimeter is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

Het Centraal Station grenst aan de perimeter. De hoofduitgang van het station (Europakruispunt) ligt iets hoger gelegen ten opzichte van het Spanjeplein. Een van de ondergrondse uitgangen van het station komt uit op de Square Putterij, wat het karakter van dit park sterk beïnvloedt.

De rijsnelheden van het openbaar vervoer zijn niet erg hoog in de Schildknaapstraat en de Lombardstraat.

TRENDGERICHTE ALTERNATIEVEN

De ambities van het GMP zijn om samen te werken met de MIVB, De Lijn en de NMBS, zodat het gebruik van het openbaar vervoer blijft toenemen en het meer wordt beschouwd als een efficiënt alternatief voor verplaatsingen met de auto; het netwerk verder te versterken; de dienstverlening te optimaliseren op het vlak van stiptheid, doorstroming...

De aanleg van metrolijn 3 is in volle gang: een noord-zuidverbinding met hoge capaciteit die Albert met Bordet verbindt. De aanleg van metrolijn 3 zal bijdragen aan de realisatie van het vastgestelde OV-PLUS-netwerk.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven verschillen niet van elkaar wat betreft de positie van het openbaar vervoer binnen de perimeter.

Geen van de alternatieven verbetert de verbinding tussen de verschillende uitgangen van het Centraal Station en de omliggende openbare ruimtes aanzienlijk:

- de uitgang via de Horta-galerij dient nog steeds als logistieke toegang tot het hotel, waardoor de ingang en de zichtbaarheid ervan niet worden benadrukt, ondanks de verbetering van de kwaliteit van het Spanjeplein;
- ter hoogte van de hoofduitgang van het station (Europakruispunt) lijkt de ingang van het Hilton-hotel nog steeds voorrang te krijgen boven de route naar de Grote Markt (zie ruimtelijke indeling).
- bij de ondergrondse uitgang van het station in het Putterij-park biedt alternatief B een zeker potentieel, maar dit zal alleen tot uiting komen als de doorlopendheid van de route in het Putterij-Agora-park daadwerkelijk wordt verbeterd, wat afhangt van het inrichtingsproject dat daar zal worden uitgevoerd.

AANBEVELINGEN

Zorg voor een opwaardering en herinrichting van de ingangen van het centraal station en de directe verbinding met de Grote Markt (Putterij, Hilton-hotel, Horta-galerij).

AUTO'S

HERHALING VAN DE DIAGNOSE

De voor auto's toegankelijke wegen zijn de straten Lombard, Kolenmarkt, Duquesnoystraat en Sint-Jan in het zuiden en de straten Schildknaap, Infante Isabella en Berg, evenals de Keizerinlaan in het noorden.

ALGEMENE TENDENS

De doelstellingen van het GMP zijn om de autoverkeersdruk in het algemeen te verminderen door een verschuiving naar andere vervoerswijzen te stimuleren, de verkeersstromen via de kleine ring te kanaliseren en verkeerslussen aan te leggen voor toegang tot de wijken van en naar de kleine ring, waardoor doorgaand verkeer in de woonstraten wordt vermeden, de lokale bereikbaarheid te verbeteren, met name voor bewoners, mensen met beperkte mobiliteit en leveringen, en de toegang tot openbare parkeerplaatsen te vergemakkelijken.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven verschillen niet wat betreft de positie van de auto binnen de perimeter.

In beide gevallen worden de parkeergarages Schildknaap en Grote Markt gesloten, waardoor op termijn de toegangshelling vanaf het Agora plein kan worden afgesloten. Deze sluiting zal waarschijnlijk gepaard gaan met een beperking van het „gewone" verkeer (met uitzondering van taxi's, leveringen, spoedgevallen, verhuizingen…) ter hoogte van het Putterijplein (behoud van een Kiss&Ride-toegang vanaf Cantersteen indien nodig, dus sluiting van de Infante Isabellastraat, de Bergstraat en het Agora-plein).

AANBEVELINGEN

Een van de uitdagingen die door het BBP kunnen worden aangepakt en die in de diagnose werd geïdentificeerd, was het waarborgen van de co-existentie tussen voetgangers en auto's in de Duquesnoystraat, gezien de toename van het verkeer in deze straat. Keuzes in het kader van het voorkeursscenario en voorschriften/begeleidende maatregelen in het kader van het BBP zouden een antwoord kunnen bieden op deze uitdaging.

VRACHTWAGENS

TERUGBLIK OP DE DIAGNOSE

Gezien de specifieke ligging en de aard van het wegennet wordt de perimeter weinig gebruikt voor langdurig parkeren van vrachtwagens. Bovendien trekt de perimeter, gezien de omvangrijke economische, commerciële en evenement gerelateerde activiteiten, een groot aantal leveringen aan, die voornamelijk door vrachtwagens of bestelwagens in het hypercentrum worden uitgevoerd. Naast de parkeerplaatsen die zijn gereserveerd voor gemotoriseerde leveringen op de openbare weg, zijn leveringen in de voetgangerszone dagelijks tussen 4.00 en 11.00 uur toegestaan, zonder dat er daarvoor een speciale parkeerplaats is.

TRENDGERICHT ALTERNATIEF

De ambities van het GMP zijn onder meer het verminderen van het verkeer om de stedelijke distributie vlotter te laten verlopen, de voorkeur te geven aan voertuigen die geschikt zijn voor logistieke ketens en die bijdragen aan rustigere wijken (levering per bakfiets, maximaal gebruik van de capaciteit van voertuigen) en het ontwikkelen van logistieke ruimtes op wijkniveau.

Daarnaast heeft de stad Brussel een studie gelanceerd om projecten voor stadsdistributiecentra te ontwikkelen, waardoor winkels in het stadscentrum met bakfietsen kunnen worden bevoorraad.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven gaan nauwelijks in op het beheer van vrachtwagens, en op de meeste sleutelsites vinden al activiteiten plaats die leveringen en een zekere toegankelijkheid vereisen.

De belangrijkste site die onder dit criterium valt, is het Spanjeplein. Aangezien dit plein momenteel een parkeerterrein is, zijn er in de huidige situatie geen leveringen nodig.

Alternatief A voorziet echter in de ontwikkeling van een grote speciaalzaak (zoals Ikea of een supermarkt), wat gepaard gaat met talrijke en regelmatige leveringen. De toegang tot de winkel zou plaatsvinden via de Keizerinlaan, maar hoe de leveringen precies geregeld moeten worden, is niet gespecificeerd. Als de logistieke toegang tot het hotel behouden blijft, lijkt de 'eenvoudige' toegang via de toegangshelling niet voldoende te zijn voor het type winkel dat hier ontwikkeld moet worden. Terwijl de leveringscoëfficiënt[29] voor klassieke winkels van < 400 m² varieert van 3,23 tot 13,8, stijgt deze namelijk tot 83,94 voor grote winkels van > 400 m², wat in dit geval de noodzaak met zich meebrengt om een leveringszone op de site te ontwikkelen, waarvan de toegang echter niet vanzelfsprekend lijkt.

Alternatief B voorziet daarentegen in een mogelijk logistiek centrum en een datacentrum. Hoewel er geen gegevens beschikbaar zijn over de leveringscoëfficiënt voor deze specifieke activiteiten, lijken ze minder behoefte te hebben aan leveringen, of zijn ze juist bedoeld om leveringen in het stadscentrum te beperken.

AANBEVELINGEN

Alternatief B lijkt relevanter gezien de bereikbaarheid en de specifieke kenmerken van het Spanjeplein. De ontwikkeling van een distributiecentrum zou gepaard moeten gaan met een specifieke reflectie over de inrichting van het plein, en het BBP zou hiertoe de mogelijkheden open moeten laten (toegang via bepaalde plateaus rechtstreeks naar het plein, verbinding met het centraal station…). Het zou relevant kunnen zijn om onder het plein de ontwikkeling van een groot pakketafhaalpunt te voorzien, in verbinding met het centraal station.

[29] Mobiliteitsboekje nr. 8, *Organisatie van leveringen op de openbare weg in BHG*, september 2012

PARKEREN

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De perimeter telt 41 parkeerplaatsen op straat (grijze zone) en 24 gereserveerde parkeerplaatsen. De druk op de parkeerplaatsen is, gemiddeld over de hele perimeter, 's avonds (20-22 uur) het grootst, zonder echter verzadiging te bereiken (vastgesteld op een bezettingsgraad van 85% of meer). De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen 's nachts (5-7 uur), die de behoeften van de omwonenden weergeeft, is het laagst van alle tijdsvakken (minder dan 40%). Gemiddeld over de gehele perimeter bedraagt de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen 50%.

De perimeter telt bovendien 3 openbare parkeergarages buiten de openbare weg met in totaal 1 577 plaatsen (parkeergarage Grote Markt onder het Spanjeplein, parkeergarage Schildknaap en parkeergarage Warwick). In de buurt van de perimeter bevinden zich bovendien de parkeergarages van de Munt (601 plaatsen), Brucity (451 plaatsen) en Square Albertina (726 plaatsen). In totaal zijn er bijna 10.500 openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg beschikbaar op minder dan 10 minuten lopen van de wijk. De bezettingsgraad van deze parkeergarages is niet erg hoog.

Ten slotte beschikken sommige gebouwen over grote particuliere parkeerterreinen buiten de openbare weg, zoals met name die van de kantoren van de galerij Agora, de CBC, Hotel Amigo en Hotel Warwick... Sommige andere wooncomplexen beschikken ook over ondergrondse parkeergarages, maar de precieze capaciteit daarvan is niet bekend.

TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

De toekomstige parkeergarages Brucity en Brouckère zullen 1.051 extra openbare parkeerplaatsen buiten de openbare weg opleveren in de directe omgeving van de perimeter.

De ambities van het Good Move-plan voor de Vijfhoek op het gebied van parkeren zijn onder meer om het parkeerbeleid in te zetten als hefboom om de doelstellingen op het gebied van mobiliteit en openbare ruimte te realiseren en bezoekers bij voorkeur naar openbare parkeergarages te leiden. Het afschaffen van parkeren op straat is de prioriteit om het gebruik van de openbare ruimte te verminderen.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven verschillen niet wat betreft het parkeren, dat als vaste factor wordt beschouwd: in beide gevallen zijn de parkeergarages Schildknaap en Grote Markt gesloten, wat op termijn de sluiting mogelijk maakt van de toegangshelling vanaf het Agora-plein (gefaseerde uitvoering mogelijk vanwege de toegang vanaf de Keizerinlaan, maar met behoud van de noodzakelijke toegang voor de brandweer), wat waarschijnlijk gepaard zal gaan met de beperking van het „gewone" verkeer (met uitzondering van taxi's, leveringen, noodgevallen, verhuizingen...) ter hoogte van de Square Putterij (behoud van een Kiss&Ride-toegang vanaf Cantersteen indien nodig). De voorstellen gaan niet in op deze mogelijkheid, maar we kunnen nu al aangeven dat deze keuze het verlies van 27 parkeerplaatsen op straat (grijze zone) langs de Infante Isabellastraat en de Bergstraat zou betekenen, maar elders de aanleg van het netwerk voor actieve vervoerswijzen (MWS) en de uitbreiding van de aangrenzende groene ruimte mogelijk zou maken, wat in lijn is met de gewestelijke doelstelling om in de eerste plaats het parkeren op straat te verminderen.

AANBEVELINGEN

De ondergrondse structuur onder het Spanjeplein zou ook gedeeltelijk kunnen worden gebruikt voor fietsparkeren buiten de openbare weg (te definiëren in overleg met parking.brussels), in verbinding met

het Centraal Station (toegang via de Horta-galerij) en in deze zone waar overigens weinig beveiligde fietsparkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Het afschaffen van parkeren op straat moet een prioriteit blijven (bijvoorbeeld in de Infante-Isabelle-straat en de Bergstraat), met het oog op het vrijmaken van de bijzonder drukke openbare ruimte in het hypercentrum en het bevorderen van andere bestemmingen (wandelen, verblijven, vergroening, …)

Wat fietsparkeerplaatsen betreft, is het zaak om verschillende oplossingen te combineren die aan uiteenlopende behoeften voldoen: fietsenrekken, grote beveiligde parkeerplaatsen op het niveau van het blok, of kleine parkeerplaatsen op het niveau van het gebouw. Ook is een aanbod van fietsparkeerplaatsen voor verschillende soorten fietsen (elektrische fietsen, bakfietsen, longtail-fietsen, …) belangrijk om de modal shift te waarborgen.

Het gezamenlijk gebruik van bestaande parkeerplaatsen voor gemotoriseerde voertuigen zou zinvol zijn; dit moet nader worden uitgewerkt op basis van de „werkelijke“ effecten van het definitieve scenario.

De sluiting en herbestemming van de parkeergarages Schildknaap en Grote Markt lijkt realistisch gezien het bestaande aanbod in de omgeving.

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

Niet van toepassing: geen van de voorgestelde alternatieven heeft gevolgen voor de intermodaliteit en/of de mobiliteitsdiensten.

MICROKLIMAAT , BODEM EN WATER

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De hoogste waarden van de stedelijke hitte-eilandindex (tot 3 °C) zijn geconcentreerd in het stadscentrum. Specifiek binnen de perimeter zijn de thermische eigenschappen van de materialen, het reflectievermogen van de oppervlakken (de albedo), de stedelijke morfologie, het geringe aandeel aan groen en de menselijke activiteiten hiervoor verantwoordelijk.

Over het algemeen zijn de bouwhoogtes en de smalheid van de straten (H/L-verhouding) niet bevorderlijk voor de ventilatie van openbare ruimtes, en de bebouwingsdichtheid binnen de blokken evenmin voor die van de blokken zelf, wat het stedelijk hitte-eilandeffect versterkt.

Over het algemeen bieden de afmetingen en de smalheid van de straten geen optimale zonlichtomstandigheden, noch voor openbare noch voor privéruimtes, met name op de lagere verdiepingen. De H/L-verhouding zorgt voor een schaduwbereik dat nuttig is om oververhitting in de zomer te voorkomen, maar maakt het niet mogelijk om in de winter ten volle te profiteren van de laagstaande zon. De bebouwingsdichtheid in de binnenruimtes van de blokken en de integratie van volumes die afwijken van de standaardafmetingen beperken de mogelijkheden voor lichtinval in de binnenruimtes van de blokken sterk.

De topografie vertoont een helling naar het westen in de richting van het Kanaal Brussel-Charleroi (voormalige bedding van de Zenne), die ten oosten van de perimeter sterker is. De natuurlijke afvoer van het water verloopt in deze richting.

De verhardingsgraad van de wijk is zeer hoog: 98,5%. De bebouwde oppervlakte bedraagt al 64% van de perimeter. Bovendien bestaat het grootste deel van de onbebouwde ruimtes uit ondergrondse constructies (parkeergarages, spoor- en metrotunnels…) of verhardde oppervlakken (wegen…). Wat het ‘bruine netwerk’ betreft, vormen de sterke verharding van de wijk en het intensieve gebruik van de ondergrond belemmeringen voor de ecologische continuïteit en voor het ontstaan van een ‘aaneengesloten’ levende bodem. Opgemerkt moet worden dat de Square Putterij en de omgeving van de kerk, ruimtes die toegankelijk zijn voor het publiek, op veel plaatsen een verdichte bodem vertonen als gevolg van vertrapping door het intensieve gebruik ervan.



Ondergrondse en/of bovengrondse bebouwde zones (in het zwart) en ondoordringbare zones (in het grijs)

Ten westen van de Grote Markt vertoont de perimeter een laag tot gemiddeld overstromingsrisico.

De kaart van de bodemtoestand toont aan dat er nog veel onbekend is op het gebied van bodemverontreiniging. Talrijke belangrijke sites bevatten percelen van categorie 0, dat wil zeggen niet-geteste maar potentieel verontreinigde percelen (Politibureau, Schildknaap, Arlequin, Centrumgalerij, Kiekenmarkt, Eik).

Er is momenteel geen oppervlaktewater in het onderzochte gebied.

Het openbare rioolnetwerk is van het gemengde type en is aangesloten op twee grote verzamelriolen onder de Anspachlaan. Bij hevige regenval (3 tot 4 keer per jaar) monden de verzamelriolen uit in het

regenwaterbekken van de Beurs, dat, indien het verzadigd raakt, uitmondt in de doorlaat van de Zenne (1 tot 2 keer per jaar).

Het feit dat het oppervlaktegrondwater op geringe diepte ligt (2-4 m en plaatselijk 8 tot 10 m ten oosten van de perimeter), in combinatie met het feit dat de bodem bestaat uit ophogingen en herinrichtingen als gevolg van de verstedelijking, doet vermoeden dat de infiltratie traag zal verlopen (mogelijk lange afvoertijd).

TRENDALTERNATIEF

Verschillende plannen en programma's van het BHG dragen bij aan het beperken van het stedelijk hitte-eilandeffect en hebben een positieve invloed op het water- en bodembeheer: PGE, PLAGE, Blauwe, Groene en Regennetwerken, PRN…

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

In alternatief B is de bebouwing binnen de blokken minder verdicht dan in alternatief A. De voorstellen in deze fase van het proces richten zich op de belangrijkste sites. In totaal is er sprake van een toename van de open ruimte met 4.570 m² in alternatief A en met 6.538 m² in alternatief B.

De verdunning van de bebouwing op de sleutelsites zorgt ook voor meer zonlicht en een betere ventilatie in bepaalde binnenruimtes van de blokken. Opvallend zijn namelijk de blokken Schildknaap, Arlequin en Agora, die in beide alternatieven in hun geheel zullen profiteren van een situatie die veel kwalitatiever is dan de huidige; een algemene verbetering van de zonlichttoetreding en de ventilatie van het CBC-blok, behalve in het geval van het alternatief met 80 kamers, en met een maximaal effect in het geval van het alternatief met 50 kamers; voor de site Centrumgalerij: een verbetering van de zonlichttoetreding en de ventilatie voor de bebouwde ruimtes langs de Kleerkopersstraat en in de centrale flat, door het wegvallen van het gebouwblok aan de binnenzijde van het blok aan die kant, evenals door de verlaging van de hoogte van de flat in variant B; een verbetering van de ventilatie en de zoninstraling op de site van het politiebureau zelf in het geval van alternatief B, aangezien de vermindering van het volume van het binnenste gebouw het zicht op de overburen wegneemt, wat ook ten goede komt aan het naburige Amigo-hotel, dat profiteert van de zuidwestelijke ligging.

Er moet aandacht worden besteed aan de toestand van de bodem wat betreft verontreiniging, aangezien het omliggende erfgoed een beperking kan vormen voor de saneringsprocessen die eventueel nodig zijn bij projecten op de sites. Zo hebben de sites van het Politiebureau en Schildknaap in het verleden verschillende risicovolle activiteiten gehuisvest en gelden er op bepaalde sites (Agora, Eik) gebruiksbeperkingen.

Er worden ook voorstellen voor ontdichting van de openbare ruimte gepresenteerd: pleintjes, steegjes en wegen worden in de alternatieven A en B verschillend behandeld. Over het algemeen voorziet alternatief A in een grotere sociale functie van de ontdichte ruimtes dan in een milieufunctie (de doodlopende straten, steegjes en doodlopende steegjes binnen de blokken worden daardoor intensiever gebruikt omdat ze open zijn voor het publiek), terwijl alternatief B voorziet in het bestemmen ervan voor de bewoners van de blokken. Het percentage verharding zal daarom groter zijn in alternatief A, waardoor verdichting van de teruggewonnen grond wordt voorkomen, terwijl alternatief B meer begroeiing toelaat, met een positief effect op het microklimaat, de bodem en het waterbeheer: alternatief A voorziet bijvoorbeeld eerder in pleintjes, terwijl alternatief B uitgaat van privé- of gemeenschappelijke tuinen.

Alternatief B voorziet ook in de demineralisatie van grote oppervlakten in de openbare ruimte (Putterij/Agora/Espagne), evenals het in aanmerking nemen van afstromend regenwater om „de topografie van het Spanjeplein te herontwerpen", en de afbraak van de bovenste verdieping van de

parkeergarage met als doel een openbare groene ruimte „in de volle grond" te creëren, waar bomen kunnen worden aangeplant. Gezien de lokale uitdagingen en mogelijkheden zou waterbeheer een nog belangrijkere rol moeten spelen in het ontwerp van het herontwikkelingsproject voor het Spanjeplein, waar bijvoorbeeld het geïntegreerde regenwaterbeheer en de opslag met hergebruik van water in een van de verdiepingen van de ondergrondse parkeergarage verplicht zouden kunnen worden gesteld. Ook de voorstellen voor het Sint-Jansplein zouden met dit aspect rekening moeten houden, en meer in het algemeen zouden voorschriften en begeleidende maatregelen de gehele perimeter moeten bestrijken, zowel wat betreft de openbare ruimtes als de percelen (Agora plein, Square Putterij, wegen, enz.).

Gezien de lokale specifieke kenmerken (erfgoed en grootte van de percelen) moet worden opgemerkt dat het microklimaat en de onverharding van de bodem voornamelijk zullen worden verbeterd via gerichte ingrepen, indien mogelijk op grote schaal, in plaats van door een verspreide verbetering (de doelstellingen inzake ontdichting van de bebouwing moeten bijvoorbeeld worden afgewogen tegen de erfgoedbeperkingen met betrekking tot het behoud van erfgoedwaardige bijgebouwen).

In totaal voorziet alternatief A slechts in minimaal ~1 200 m² in de volle grond, terwijl alternatief B voorziet in minimaal 3 700 m² binnen de blokken, met een positief effect op het microklimaat, de bodem en het waterbeheer, ook al is de totale omvang relatief klein en het effect op de lange termijn.

Opgemerkt moet worden dat de voorstellen met betrekking tot de aanleg van groene ruimtes/ruimtes in de volle grond op de meeste sleutellocaties (CBC, Kiekenmarkt, Arlequin, Politiebureau, Eik, Centrumgalerij, Schildknaap) inhouden dat er tests en/of sanering moeten worden uitgevoerd, aangezien deze locaties in categorie 0 zijn opgenomen in de bodemtoestandinventaris.

AANBEVELINGEN

Aangezien een van de doelstellingen van het BBP is om bodem terug te winnen, water te beheren, het ecologische netwerk uit te breiden en het hitte-eilandeffect te beperken, lijkt de aanleg van een echte groene ruimte op het Spanjeplein/Agora/Putterij onontbeerlijk (wat op het Spanjeplein nog wordt versterkt door de opheffing van het BBP Putterij), aangezien dit de enige grote openbare ruimtes zijn die op erfgoedgebied vrijwel geen beperkingen kennen.

Op deze terreinen zouden de voorschriften/begeleidende maatregelen van het BBP onder meer geïntegreerde regenwaterbeheer en de opslag van water in een van de verdiepingen van de ondergrondse parkeergarage kunnen voorschrijven. Er zouden ook modellen voor het gebruik van het opgeslagen water moeten worden onderzocht (directe nabijheid van hotels, die veel water verbruiken) om het gebruik ervan en de positieve effecten te optimaliseren.

De voorstellen voor het Sint-Jansplein zouden ook rekening moeten houden met dit aspect, en meer in het algemeen zouden de voorschriften/begeleidende maatregelen de gehele perimeter moeten bestrijken (Agora plein, Square Putterij, wegen…).

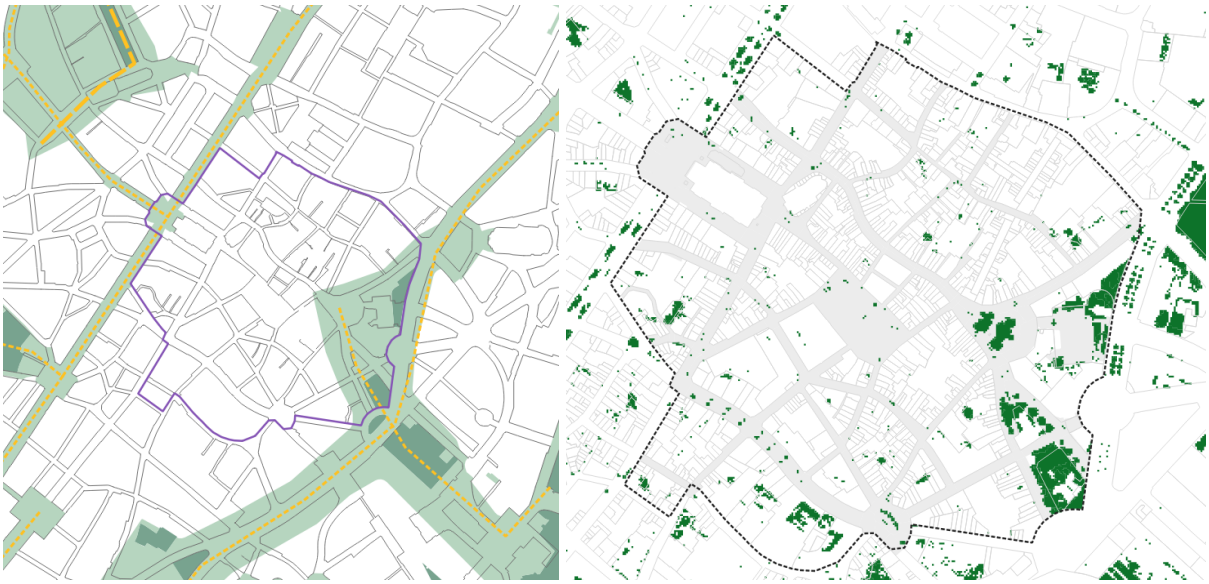
Naast de openbare ruimtes lijkt het onontbeerlijk dat het BBP een doelstelling formuleert voor het verminderen van de bebouwingsdichtheid in de binnengebieden van blokken buiten de sleutellocaties, rekening houdend met de erfgoedbeperkingen. Aangezien de uitvoering van de alternatieven op bepaalde sleutellocaties onwaarschijnlijk is of pas op zeer lange termijn zal plaatsvinden (Arlequin, Kiekenmarkt, Agora…), zou een soortgelijk streven naar ontdichting moeten worden geformuleerd voor de blokken buiten de sleutellocaties, die een vergelijkbare kans op realisatie hebben, teneinde het verwachte effect te maximaliseren.

Naast de verdunning van de bebouwing is het voor dit criterium in het algemeen relevanter om de voorkeur te geven aan het minimale percentage volle grond dat in alternatief B wordt voorgeschreven, dus de voorkeur te geven aan ruimtes die minder door het publiek worden bezocht, of deze zo in te

richten dat bepaalde ruimtes ontoegankelijk zijn, om het fenomeen van bodemverdichting daar te beperken. Evenzo zouden de voorschriften en/of begeleidende maatregelen, om de positieve impact van deze criteria te optimaliseren, moeten voorzien in de aanleg van waterpartijen en beplanting, zowel in de openbare ruimtes als op de percelen. Aangezien deze drie elementen (water, bodem, vegetatie) een invloed hebben op het microklimaat, zullen deze voorschriften/maatregelen een bredere positieve impact hebben.

Wat betreft begroeiing zouden, aangezien het onmogelijk is om op het gebied van historische gebouwen ingrijpende maatregelen te nemen, strengere eisen kunnen worden gesteld aan nieuwbouw (dus voornamelijk belangrijke sites), bijvoorbeeld op het gebied van groendaken (grotere oppervlakten dan voorgeschreven door de GSV en een voldoende dikke substraat laag die een intensief groen dak mogelijk maakt), het aandeel van de volle grond, gevelbegroeiing...

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE



Groen netwerk (Brussel Leefmilieu, 2023) en vegetatie (Brussel Leefmilieu, 2021)

Het onderzochte perimeter omvat aan de oost- en westkant verbindingszones en 'verbindingen' van het groen netwerk. Het centrum vormt dus een breuk in dit netwerk en het BBP biedt een kans om dit op structurele wijze opnieuw te ontwikkelen.

De perimeter vertoont weinig begroeiing, die weliswaar overal in de perimeter verspreid is, maar slechts zeer sporadisch voorkomt. De vegetatie in de volle grond is voornamelijk geconcentreerd ter hoogte van het Spanjeplein en de Square Putterij; de vegetatie boven de grond (op betonplaten) bevindt zich eveneens op het Spanjeplein en de Square Putterij, alsook binnen het blok tussen de Lombardstraat en de Eikstraat. De begroeiingsgraad binnen de blokken is daarentegen bijzonder laag; de begroeiing concentreert zich in de openbare ruimtes.

TRENDGERICHTE ALTERNATIEVEN

Het masterplan „Van de Bovenstad naar de Benedenstad" streeft naar een herverbinding tussen de Bovenstad en de Benedenstad in het centrum van Brussel. De totstandbrenging van een stedelijk ecosysteem is een van de belangrijkste ambities. Het plan omvat een strategie voor vergroening en regenwaterbeheer, onder meer op de Keizerinlaan.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven doen geen uitspraak over het wegennet, dat wordt overgenomen als „voorkeursscenario". In beide gevallen is er dus voorzien in het aanplanten van bomen op bepaalde kruispunten, en worden sommige wegen aangeduid als „te beplanten met hoogstammige bomen" (arcering), terwijl voor andere wegen ontwaterdingen (zonder bomen) is voorzien. Het plan beoogt een verbinding te creëren tussen het bovenste en het onderste deel van het centrum via de Duquesnoystraat en de Lombardstraat, vervolgens via de Zuidstraat om uit te komen bij de Beurs, en het belang van de as Grasmarkt / Kiekenmarkt, die bij voorkeur wordt gedefinieerd als toeristische as, te beperken.



Voorkeursscenario: vergroening van de openbare ruimte en belangrijke sites met potentieel

In vergelijking met de keuzes die in de alternatieven zijn gemaakt, is het grote verschil op het vlak van het groene netwerk de ontwikkeling, in alternatief B, van een omvangrijke, aaneengesloten groene ruimte tussen het Putterij plein, het Agora plein en het Spanjeplein, in verbinding met de Keizerinlaan en de Kunstberg, en dus met de rest van het supra-lokale groene netwerk. Dit alternatief voorziet bovendien voor het Spanjeplein in de afbraak van de bovenste verdieping van de parkeergarage om een openbare groene ruimte „in de volle grond“ te realiseren, met bomen en een geïntegreerd beheer van afstromend regenwater, wat positieve effecten heeft op het microklimaat. In dit scenario zorgen de inrichting van de openbare ruimtes en de intensiteit van de begroeiing ervoor dat het gebied daadwerkelijk zijn plaats en rol in het groen netwerk kan innemen.

Van Duquesnoystraat wordt daarmee de ontbrekende schakel om aansluiting te vinden op het Sint-Jansplein, dat in dit alternatief eveneens is begroeid, en vervolgens op de Lombardstraat, die al gedeeltelijk is beplant met bomen. Het is van essentieel belang dat er maatregelen worden genomen om een „kwalitatieve“ aanleg van de beplanting te waarborgen, zodat deze verbindende rol ten volle kan worden vervuld. Gezien de smalle vorm van de straat zullen deze keuzes a priori gevolgen hebben voor de parkeermogelijkheden (7 plaatsen). Om het groene netwerk structureler te verweven, lijkt ook een verbetering van de begroeiing op het Sint-Jansplein en in de Lombardstraat onontbeerlijk.



Belangrijke site Spanjeplein – alternatief B

Binnen de blokken voorzien beide alternatieven in een vermindering van de bebouwingsdichtheid, maar alternatief B is ambitieuzer wat betreft de begroeiing, met 7 706 m² „groenvoorzieningen“ (waarvan minimaal ~44% (~3 700 m²) in de volle grond) (tegenover 3.113 m², waarvan minimaal ~18% (~1.200 m²) in de volle grond voor alternatief A). Aangezien deze ruimtes verspreid en zonder onderlinge verbinding worden aangelegd (binnen de blokken), is hun positieve impact op het ecologische netwerk beperkter, hoewel nog steeds merkbaar.

NB: op de sleutel-site aan de Eikstraat is er een afwijking ten opzichte van het GBP, in die zin dat de omgeving van gebouwen en installaties normaal gesproken moet bijdragen aan de totstandkoming van het groen netwerk, wat in dit alternatief niet is voorzien.

AANBEVELINGEN

Zorg voor een kwalitatieve uitbreiding van de begroeiing in de Duquesnoystraat, op het Sint-Jansplein en in de Lombardstraat, met als doel het ontbrekende verband tussen de verbindingszones van het supra-lokale groen netwerk aan te vullen. De voorschriften (of op zijn minst de begeleidende maatregelen) moeten op deze specifieke doelstelling zijn gericht. De begroeiing van bepaalde gevels en daken (Warwick, Madeleine, kantoren langs de Lombardstraat…) zou in dit verband kunnen worden aanbevolen, rekening houdend met erfgoedkundige en technische aspecten.

Het herbestemmen van ten minste één parkeerlaag voor begroeiing en/of waterbeheer verdient aanbeveling (met een technische haalbaarheidsstudie), met als doel het aandeel van terreinen met volle grond binnen de perimeter te vergroten.

ENERGIE

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

De perimeter vertoont de volgende specifieke kenmerken:

- De erfgoedcomponent heeft een positief effect op de algemene CO_2-voetafdruk, aangezien deze het behoud van het bestaande gebouw inhoudt;
- De erfgoedcomponent vormt een rem op de verbetering van de EPC zoals die in de huidige regelgeving wordt bedoeld;
- Het energieverbruik voor airconditioning en verlichting binnen de perimeter houdt voornamelijk verband met de horeca, winkels, hotels en kantoren, en in mindere mate met woningen;
- De morfologie van het gebouwde erfgoed (steegjes, smalle straatjes en smalle straten) beïnvloedt het potentieel voor passieve zonnewarmte binnen de bebouwing;
- Bovendien is de bebouwingsdichtheid evenmin gunstig voor passieve zonnewarmteopname (weinig open ruimte binnen de bouwblokken), vooral op de lagere verdiepingen.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

Binnen het UNESCO-perimeter zijn de EPB-doelstellingen van het BHG moeilijker te halen, aangezien het percentage nieuwbouw en zware renovaties zeer laag is, en vooral omdat de geklasseerde panden, die een afwijking genieten, een groot deel van het gebouwde erfgoed van de perimeter uitmaken.

De ontwikkeling zal dus traag verlopen en van bescheiden omvang zijn binnen de perimeter van het BBP.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

De alternatieven vertonen geen grote verschillen wat betreft de energiekwestie.

In beide gevallen zal de ontdichting gunstig zijn voor passieve zonnewarmteopname in de gebouwen (wat sterker uitkomt in alternatief B).

AANBEVELINGEN

Aangezien het, gezien de eisen inzake erfgoedbescherming, voor een aanzienlijk deel van de bebouwing technisch niet mogelijk is om de EPB-doelstellingen te halen (EPB-afwijkingen), moeten alle maatregelen die het mogelijk maken om de gebouwen minder te verwarmen/koelen zonder ingrepen in de bebouwing, maximaal worden ontwikkeld:

- Doordachte ontdichting (waaronder het afgraven van gebouwen) om de passieve zonnewinst in de winter te vergroten;
- Inrichting van openbare ruimtes die bijdragen aan de bestrijding van het hitte-eilandeffect (bomen, waterdoorlatende bestrating, albedo van materialen…), met name in de nieuw aangelegde ruimtes binnen de bouwblokken;
- Deze ontvolking kan ook een kans bieden om gemeenschappelijke ruimte in het midden van de blokken terug te winnen, wat collectieve initiatieven op blokniveau kan stimuleren (wat inhoudt dat de aanwezigheid van technische installaties zoals warmtepompen moet worden toegestaan en in een kader moet worden geplaatst)

CIRCULARITEIT

SAMENVATTING VAN DE DIAGNOSE

Het erfgoedaspect heeft een positief effect op het beperken van **bouwafval** en op het gebruik van hulpbronnen, aangezien het het behoud van het bestaande impliceert en het gebruik van nieuwe materialen voorkomt. Bovendien zijn de materialen die nodig zijn voor het onderhoud ervan „gemakkelijk“ verkrijgbaar en lokaal, en kunnen ze in veel gevallen bovendien afkomstig zijn uit hergebruik (blauwe hardsteen, baksteen, hout, kalk, dakpannen, …).

Met name de betonnen constructie van de parkeergarage van de Schildknaap vertegenwoordigt een aanzienlijke hoeveelheid materiaal, maar de configuratie ervan is zeer specifiek voor de bestemming (lage verdiepingshoogtes, hellingbanen…). Het hergebruik van deze constructie in een toekomstig project is niet vanzelfsprekend.

De perimeter genereert **huishoudelijk afval** (ophaling, geen afvalzakken) en bedrijfsafval, dat allemaal wordt beheerd door Brussel Netheid, evenals groenafval (openbare groene ruimtes) dat door de Stad Brussel wordt gecomposteerd.

Er zijn geen bekende systemen voor **energie-uitwisseling** tussen de verschillende functies van de gebouwen.

TRENDMATIG ALTERNATIEF

De meeste huidige strategische, technische en regelgevende documenten (Klimaatverordening, GPCE, TOTEM-tool, regionale strategie ter vermindering van de milieu-impact van gebouwen, Klimaatplan…) stimuleren renovatie in plaats van volledige sloop en herbouw, hergebruik van materialen voor inkomende en uitgaande stromen, en de bouw van gebouwen die aanpasbaar zijn aan diverse functies…

Er ontstaan steeds meer platforms die het hergebruik van materialen en constructies bevorderen en er verschijnen steeds meer spelers in het hergebruiklandschap, wat groeiende mogelijkheden voor partnerschappen creëert.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Binnen de „algemene“ perimeter van het BBP hebben de keuzes die in de alternatieven worden gemaakt slechts een beperkte invloed op de circulariteit van materialen en energiestromen. Er kan alleen een algemene impact worden verondersteld met betrekking tot de locatie van de ReCa’s in alternatief B: het beperken van de ReCa’s tot bepaalde straatzijden houdt in dat renovaties zwaarder worden bij een verandering van activiteit van een unit (overgang van ReCa naar winkel en omgekeerd).

De ontdichting van de sleutelsites, die in beide alternatieven wordt voorgesteld (sterker in alternatief B), heeft daarentegen aanzienlijke gevolgen op het gebied van materialen. Er zijn namelijk (ten minste gedeeltelijke) sloopwerkzaamheden gepland op vrijwel alle sleutelsites, wat niet in lijn is met de algemene doelstelling om de bestaande bebouwing te behouden:

- Schildknaap: beide alternatieven voorzien in de sloop van de gehele parkeergarage, die grotendeels uit beton bestaat. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de demontage en het hergebruik van de zonnepanelen. De gesloopte hoeveelheden zijn aanzienlijk voor deze site;
- Politiebureau: de alternatieven verschillen wat betreft het al dan niet behouden van het gehele gebouw (sloop van een vleugel in alternatief B). In beide gevallen worden de bebouwde ruimtes tussen de gebouwen en de randen van het perceel gesloopt, wat geen grote hoeveelheden

betreft; in beide gevallen wordt overwogen de bestaande kantoorgebouwen aan de straatkant te herbestemmen tot woningen, wat ook extra, meer lokale sloopwerkzaamheden met zich meebrengt. Alternatief B2 (variant) voorziet in woningen in het centrale gebouw in plaats van kantoren. Hoewel deze bestemming een kleiner potentieel voor hergebruik van het bestaande gebouw lijkt te betekenen, moet dit echter in perspectief worden geplaatst gezien de huidige staat van het gebouw, dat in alle gevallen een zware renovatie vereist, en gezien het feit dat de verwijdering van de twee vleugels ook al omvangrijke werkzaamheden aan het behouden gebouw met zich meebrengt. Meer in het algemeen valt op te merken dat de indeling van het centrale gebouw in alle gevallen een vrij beperkend kader biedt voor de renovatie ervan, met name gezien de in het binnenste van het blok geneste indeling;

- Eik: in beide alternatieven zijn de sloopwerkzaamheden zeer beperkt;
- CBC: beide alternatieven voorzien in omvangrijke sloopwerkzaamheden, waarbij alleen de oude bebouwing aan de kant van de Grote Markt en aan de kant van de Zuidstraat behouden blijft;
- Centrumgalerij: beide alternatieven voorzien in de sloop van een groot aantal m² bebouwde oppervlakte, maar alternatief B voorziet bovendien in de sloop van het centrale woonblok en een groter deel van het gebouw aan de straatzijde – aan de kant van de Kleerkopersstraat, waardoor de te slopen oppervlakte toeneemt;
- Galerij Agora: beide alternatieven voorzien in omvangrijke sloopwerkzaamheden, in vergelijkbare omvang;
- Arlequin: de sloopwerkzaamheden zijn bij variant A beperkt en hebben uitsluitend tot doel buitenruimtes te creëren (sloop van de „contouren“ van het bestaande hoge gebouw, over twee verdiepingen), terwijl bij variant B grote oppervlakten zullen worden gesloopt (alleen de gebouwen aan de straatkant blijven behouden).
- Kiekenmarkt: de geplande sloopwerkzaamheden zijn in beide alternatieven gelijk. Alternatief A maakt het echter mogelijk om meer bestaande bebouwing te behouden.

Gezien de aard van de te slopen gebouwen (type, bouwjaar, beperkte omvang…), vormen slechts enkele sites een reële uitdaging voor ontmanteling (met hergebruik/recycling) in plaats van sloop (Schildknaap, vleugel van het politiebureau, CBC, Centrumgalerij in geval van gelijkmaking, Galerij Agora, Arlequin in alternatief B), ook al wordt in alle gevallen sloop aanbevolen.

Over het algemeen voorziet alternatief B in minder omvangrijke bouwwerken op de belangrijkste sites dan alternatief A, waardoor er minder bouwmaterialen nodig zijn.

AANBEVELINGEN

In het algemeen geldt voor de perimeter en met betrekking tot dit criterium dat het behoud van bestaande gebouwen en de renovatie daarvan, met inachtneming van de kenmerken van de oude bebouwing, zoveel mogelijk moet worden bevorderd. In die zin is de erfgoedkaart, die in het kader van de volgende fase van het BBP-opstellingsproces moet worden opgesteld, van bijzonder belang, aangezien deze een sterk kader zal vormen met betrekking tot dit thema. Specifiek voor de site Kiekenmarkt lijkt het behoud van de vleugel die loodrecht op de Kiekenmarkt staat (zoals voorgesteld in alternatief A) relevant om sloopwerkzaamheden te beperken.

De staat van de gebouwen is eveneens een belangrijk element waarmee rekening moet worden gehouden bij de afweging of sloop wenselijk is.

Anderzijds zou het verminderen van de bebouwingsdichtheid binnen het blok ruimte opleveren die kan worden gebruikt voor gezamenlijke voorzieningen (regenwater, grijs water, energie…). Zoals reeds vermeld, zou er overigens een kader voor deze gezamenlijke voorzieningen moeten bestaan om de invoering en optimalisatie ervan te waarborgen, rekening houdend met alle betrokken criteria.

In het algemeen moeten de geplande sloopwerkzaamheden deel uitmaken van een alomvattende strategie en gerechtvaardigd zijn door voordelen op andere criteria, zoals het winnen van open ruimte, de kwaliteit van de binnenruimtes van de blokken, het microklimaat…

In alle gevallen moeten de sloopwerkzaamheden in nauwe samenwerking met de toekomstige projecten plaatsvinden om de ter plaatse teruggewonnen materialen optimaal te benutten. Om hergebruikkanalen voor inkomende en uitgaande materiaalstromen te bevorderen, zou het BBP kunnen voorschrijven dat er een onderzoek wordt uitgevoerd naar het hergebruikpotentieel van materialen en dat deze inventaris van herbruikbare materialen wordt toegevoegd aan de aanbesteding voor de sloop/verbouwing van gebouwen. Evenzo zou het BBP, bijvoorbeeld via begeleidende maatregelen, zoveel mogelijk kunnen stimuleren dat bij bouw- en renovatieactiviteiten rekening wordt gehouden met alle levenscyclusimpacten (milieu- en financiële) van de binnenkomende materialen (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, einde levensduur, enz.)

De huidige moeilijkheid bij bepaalde projecten blijft immers het gebrek aan normatieve en wettelijke regelgeving met betrekking tot het gebruik en de toepassing van materialen (NIT…). Ervaringen en handleidingen met aanbevelingen en goede praktijken vormen tot op heden de enige beschikbare richtlijnen, wat een rem kan vormen bij bepaalde renovatie- en/of bouwprojecten, zowel voor de projectontwikkelaar, het aannemersbedrijf als de opdrachtgever. Het BBP zou in bepaalde specifieke gevallen een kader kunnen bieden.

MODULARITEIT VAN RUIMTES

HERHALING VAN DE DIAGNOSE

De perimeter kent een aanzienlijk aandeel aan oud gebouwen. Hoewel het op het eerste gezicht lijkt alsof deze gebouwen weinig modulariteit bieden wat betreft ruimtes en functies (een kwaliteit en kenmerk dat doorgaans wordt toegeschreven aan moderniteit, open plattegronden en andere kolom-balkconstructies), hebben oude gebouwen in de loop der tijd toch diverse functies gehuisvest, terwijl ze hun basisstructuur en materiaalgebruik hebben behouden. De kwestie van functionele omkeerbaarheid, die in oude gebouwen een probleem vormt, heeft dus meer te maken met de relevantie van het programma en de schaal dan met het vermogen om dit programma te huisvesten. De diversiteit aan functies die de oude gebouwen in het gebied hebben gehuisvest, ondersteunt deze constatering.

Wat de open ruimte betreft, bieden het Spanjeplein, de ondergrondse parkeergarage en de manier waarop het hoogteverschil is aangepakt, niet veel functionele omkeerbaarheid. Ook de parkeergarage Schildknaap lijkt niet gemakkelijk en vlot voor een andere stedelijke functie te kunnen worden ingezet.

Wat de sleutellocaties betreft:

- Het gebouw van het politiebureau biedt een niet te verwaarlozen hergebruikspotentieel, maar de omvang daarvan zal worden beperkt door de noodzaak om hoogwaardige en voldoende lichte binnenruimtes te bieden;
- Het binnenste gedeelte van de CBC-site biedt beperkte mogelijkheden voor hergebruik, gezien de complexe samenstelling van de volumes waaruit het bestaat, die in de loop der tijd hun oorspronkelijke karakter hebben verloren.

TRENDGERICHTE ALTERNATIEVEN

Het GPCE (Gewestelijk Programma voor de Circulaire Economie) omvat een territoriaal strategisch onderdeel dat erop gericht is alle actoren in het gebied te mobiliseren voor de opbouw van een

circulaire economie. Het beoogt met name de integratie van de principes van de circulaire economie in elk nieuw grootschalig project. Binnen de perimeter beperkt het erfgoedkarakter van de bebouwing de mogelijkheden voor grootschalige projecten.

VERGELIJKING VAN DE VOORGESTELDE ALTERNATIEVEN

Binnen het „algemene“ perimeter van het BBP heeft geen van de in de alternatieven gekozen opties daadwerkelijk invloed op de modulariteit van de binnenruimtes.

Wat de sleutellocaties betreft, houden de voorstellen, ongeacht het alternatief, over het algemeen rekening met een bouwdiepte van 18 m of minder, met uitzondering van gevallen waarin de bestaande bebouwing behouden blijft (Eik, Spanjeplein, CBC aan de kant van de Grote Markt, Kiekenmarkt, Arlequin…). De enige sleutellocatie die wat meer problemen oplevert, is de CBC-site, waar in de verschillende voorstellen van alternatief A diepe gebouwen met „hoeken“ worden voorgesteld, waardoor de bebouwing niet erg geschikt is voor een kwalitatief hoogwaardige inrichting van de binnenruimtes, noch voor een eventuele functiewijziging in de toekomst.

Wat de buitenruimtes betreft, streeft alternatief A naar een verdichting van de activiteiten en het gebruik van de verschillende buitenruimtes, of deze zich nu in de openbare ruimte of binnen de blokken bevinden. Naast het gebruik door het publiek en de inrichting van bepaalde ruimtes met kleine kiosken of terrassen, blijven de ruimtes over het algemeen flexibel inzetbaar.

In beide alternatieven zorgt de samenvoeging van verdiepingen onder het Spanjeplein voor meer flexibiliteit in de toekomst (verhoging van de plafondhoogte, waardoor diverse bestemmingen mogelijk worden).

AANBEVELINGEN

Met het oog op de flexibiliteit van de binnenruimtes op middellange en lange termijn verdient het de voorkeur de diepte van de nieuwe gebouwen te beperken tot ongeveer 18 m (wat vrijwel in alle voorstellen het geval is, behalve wanneer bestaande gebouwen behouden blijven). Er zouden voorschriften kunnen worden voorgesteld met betrekking tot de flexibiliteit van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen (dragende kolommen in plaats van dragende muren (open plattegrond), voldoende hoogte tussen de verdiepingen…).

De voorgestelde groepering van verdiepingen voor de parkeergarage onder het Spanjeplein behouden.

Verplicht om de (on)haalbaarheid te onderzoeken van het hergebruik van een deel van het skelet van de Schildknaap-parkeergarage, bijvoorbeeld volgens hetzelfde principe van verdeling van verdiepingen, met het oog op diverse bestemmingen (bijvoorbeeld een openbare voorziening).

SAMENVATTING VAN DE AANBEVELINGEN EN INTERACTIES TUSSEN DE CRITERIA

In deze samenvatting van de aanbevelingen is het de bedoeling om niet louter een beknopte opsomming te geven van de aanbevelingen uit de verschillende hoofdstukken, per geanalyseerd criterium, maar wel een transversale analyse te maken van de geraamde effecten, en het mogelijk te maken de aanbevelingen op bepaalde punten te toetsen aan de hand van de verschillende geanalyseerde criteria. Op sommige punten gaan de aanbevelingen in dezelfde richting, terwijl ze op andere punten verschillen of zelfs tegenstrijdig zijn. Het doel van deze conclusie is om, per thema of locatie, de diversiteit van de aanbevelingen te benadrukken en het bureau dat verantwoordelijk is voor het BBP en de Stad Brussel in staat te stellen weloverwogen keuzes te maken voor het opstellen van een voorkeursscenario en een geoptimaliseerd en „gewetensvol“ BBP.

Daartoe wordt in een expliciete conclusie de onderlinge verbanden tussen de aanbevelingen per onderwerp op transversale wijze uiteengezet, gevolgd door een tabel waarin de interacties tussen de criteria voor de aanbevelingen die in de loop van de tekst worden gedaan, worden weergegeven.

CONCLUSIE

De conclusie bestaat uit drie delen:

- de kruisverwijzingen tussen de aanbevelingen over specifieke onderwerpen, namelijk bestemmingsplannen en secundaire functies, nieuwe ruimtes binnen blokken, afgravingen en nieuwe volumes;
- de kruising van de aanbevelingen over specifieke locaties, namelijk de ruimte „Putterij” (die de driehoek Albertina/Agora/Sts-Michiel-et-Goedele omvat), de Duquesnoystraat in verband met het Sint-Jansplein, en de sleutellocaties;
- de kruisverwijzingen tussen algemene aanbevelingen, enerzijds met betrekking tot de kadastrale ruimtes en de openbare ruimtes, en anderzijds op ad-hocbasis.

Deze conclusie wordt ingeleid door een algemene opmerking: door het gebrek aan technische kennis (voor het Spanjeplein) en erfgoedkennis (onder andere voor de blokken die betrekking hebben op de sleutelgebieden en andere ingrepen zoals pleintjes en steegjes) is het niet altijd mogelijk om de impact van de voorstellen zo goed mogelijk in te schatten: het gebrek aan informatie over de materiële en fysieke kenmerken en de erfgoedkundige realiteit van de binnenruimtes van de blokken maakt de beoordeling van de alternatieven bijvoorbeeld zeer theoretisch en losstaand van de site; hetzelfde geldt voor de voorstellen met betrekking tot het Spanjeplein. Gezien het erfgoedbelang van het gebied lijkt het zinvol om een grondiger onderzoek uit te voeren, ten minste voor de blokken die onder de sleutelgebieden vallen, idealiter in het kader van het BBP, met als doel de doelstellingen, de haalbaarheid van zowel de programmatische als de ruimtelijke voorstellen, en de grafische en tekstuele voorschriften van het BBP zo goed mogelijk af te stemmen. Meer in het algemeen: indien de erfgoedcontext een integraal onderdeel zou vormen van het BBP-ontwerp, zouden de voorschriften op deze lokale context kunnen worden gebaseerd om eventuele gedifferentieerde eisen vast te stellen[30] , bijvoorbeeld per blok (of ter bevordering van het behoud van niet-geklasseerde gebouwen). Het is met name aangewezen om het erfgoedkarakter van de blokken op de sleutelsites te benadrukken en eventueel aanvragen in te dienen voor aanwijzing of opname op de beschermingslijst, wat een betere

[30] Het kan bijvoorbeeld gaan om de verplichting om de historische ontwikkeling van de daken te onderzoeken om trouw te blijven aan de historische situatie, om te eisen dat aanpassingen in verband met brandveiligheid de visuele en materiële impact van de ingrepen zoveel mogelijk beperken, om openingen in geklasseerd oud metselwerk te verbieden, te eisen dat de kozijnen naar voren worden geplaatst bij de isolatie van de achtergevels om de traditionele profielvorm van de gevels te behouden, materialen voor te schrijven (afwerking van pleisterwerk, dakbedekking…), openingen in de daken te verbieden, en uitdrukkelijk het verhogen van daken te verbieden...

bescherming in het kader van latere projecten mogelijk maakt. Van deze blokken zou een nog grotere nadruk moeten worden gelegd op die welke steegjes of doodlopende straatjes omvatten, met het oog op ontvolking in samenhang met het netwerk van steegjes.

Mocht het niet de bedoeling van de Stad zijn om dergelijke studies uit te voeren, dan lijkt het erop dat het BBP een kader moet bieden waarin enerzijds de instandhoudingsdoelstellingen (erfgoed) en anderzijds de verbetering van de levenskwaliteit (Spanjeplein) tot uitdrukking komen, ongeacht de beperkingen die uiteindelijk aan het licht komen bij de later uit te voeren studies en die via het BBP moeten worden gekaderd (er zouden specifiekere eisen kunnen worden vastgesteld dan de normen, bijvoorbeeld doorsneden door het blok, onderzoek naar de materialiteit…). De resultaten van deze onderzoeken zouden afwijkingen van de voorschriften mogelijk kunnen maken, maar de ambities mogen niet bij voorbaat in de voorschriften worden „afgezwakt“ bij gebrek aan voldoende kennis op het moment dat het BBP wordt opgesteld.

SPECIFIEKE, ONDERLING SAMENHANGENDE AANBEVELINGEN

De **bestemmingsindeling van zwakke functies** of specifieke kenmerken van het gebied lijkt een goed uitgangspunt te zijn om keuzes te maken, het gebied en de andere functies te ordenen en richting te geven aan de uitwerking van het BBP. In de voorstellen voor ruimtelijke inrichting was dit vooral het geval voor de functie ‘wonen’, een gevoelige en zwakke functie binnen het gebied. Als deze wens tot zonering wordt bevestigd, moeten de keuzes die voor het voorkeursscenario en het BBP worden gemaakt hiermee in overeenstemming zijn: zodra de zone is vastgesteld, is het van belang de regels vast te leggen die daarin van toepassing zullen zijn, en dit over alle milieuthema’s heen. Ook de functies ‘lokale voorzieningen’ en ‘productieve activiteiten’, of de kwestie van het erfgoed, zouden in het kader van het voorkeursscenario en/of het BBP specifiek kunnen worden bestemd.

Zo heeft de definitie van **„woonvriendelijke** zones“ in de tot nu toe uitgewerkte voorstellen een visie geboden die de regels voor toekomstige ontwikkelingen kan verduidelijken. Deze bestemmingsplannen bevorderen zowel het behoud en/of de ontwikkeling van woningen in de wijk als de kwaliteit ervan. In de woonvriendelijke zones is de ontdichting van de binnenruimtes van de blokken bijzonder belangrijk en gunstig voor alle bestaande en nieuwe woningen (voor zover het nagestreefde doel gericht is op de kwaliteit (visueel, akoestisch…) van de woningen). Deze keuze moet dus van invloed zijn op de voorgestelde functies, onder meer op de sleutellocaties die onder deze zones vallen (politiebureau, Kiekenmarkt en Centrumgalerij), en nog meer op de openbare percelen (o.a. sociale woningbouw). Het is echter ook belangrijk om te verduidelijken dat woningen ook buiten deze zones altijd hun plaats hebben.

Uit deze keuze vloeit een reeks aanbevelingen voort om de positieve effecten op de bevorderde zwakke functie te maximaliseren: het aantal ReCa’s aan bepaalde straatkanten beperken (het niet volledig verbieden om de ontwikkeling van „dode” straten te voorkomen), zorgen voor een rustige gevel voor de woningen in deze zones die grenzen aan de drukste verkeersassen wat betreft verkeerslawaai (Schildknaap en Lombard) en bedrijfsgeluiden (Kolenmarkt, Kleerkopersstraat, Beenhouwersstraat) en dus bijzondere aandacht besteden aan de binnenruimtes van de betreffende blokken, beplanten en de volle grond rondom deze zones maximaliseren…

Wat de andere zwakke functies betreft, namelijk lokale voorzieningen en productieve activiteiten, zijn de aanbevelingen vergelijkbaar met die uit de voorgaande fasen, namelijk dat openbare eigendommen essentiële elementen zijn die moeten worden ingezet voor de uitvoering van de gemeentelijke visie op dit gebied met intensieve activiteit, met name voor de realisatie van sociale woningen, buurtvoorzieningen (noodzaak om dit begrip in het kader van het BBP te definiëren) en productieve activiteiten, functies die weinig „rendabel” zijn.

De ontwikkeling van steegjes, pleintjes, groene ruimten en andere openbare ruimten binnen de blokken is een van de onderwerpen die in de loop van de analyse per criterium de meeste uiteenlopende aanbevelingen heeft opgeleverd.

Enerzijds heeft de ontwikkeling van deze ruimtes positieve effecten:

- door de ontdichting zullen de omstandigheden op het gebied van ventilatie/luchtverversing, zonlicht, zicht op de buren, zichtlijnen/landschap… binnen de blokken – die allemaal dichtbebouwd zijn – verbeteren, en daarmee ook de kwaliteit van de aangrenzende ruimtes, zowel privé als openbaar, met inbegrip van de woningen (betere bewoonbaarheid);
- de ontdichting kan in de winter zorgen voor meer passieve zonnewarmte voor aangrenzende gebouwen met een gunstige oriëntatie;
- in dezelfde zin zullen de inrichtingen van open ruimtes die bijdragen aan de bestrijding van het hitte-eilandeffect (aanwezigheid van bomen, waterdoorlatendheid, albedo van materialen…), in de zomer zorgen voor een natuurlijke verkoeling binnen het blok. Deze moeten dus worden voorzien, maar wel rekening houdend met de intensiteit van het gebruik van de plek (zie hieronder);
- de ontdichting die gepaard gaat met de ontwikkeling van deze ruimtes kan een kans bieden om gemeenschappelijke ruimte terug te winnen die collectieve activiteiten op het niveau van de blokken kan stimuleren (wat inhoudt dat de aanwezigheid van technische installaties zoals warmtepompen moet worden toegestaan en gekaderd);
- gezien de algemene bebouwingsdichtheid binnen het gebied, of deze nu historisch/erfgoedgerelateerd is (smalle percelen, bebouwing aan de achterzijde van percelen…) of recenter (grote gebouwen die de binnenruimtes van de blokken 'afsluiten'), zullen de structuur van de open ruimtes en de verhouding tussen open en bebouwde ruimtes baat hebben bij de voorgestelde ontdichting;
- de opwaardering van specifieke ruimtes (steegjes en binnenplaatsen van bouwblokken) en het zichtbaar maken van erfgoedkenmerken (perceelindeling, achterhuizen, achtergevels…) vanuit een origineel en ongebruikelijk perspectief zullen een positieve impact hebben op het stadslandschap en het specifieke erfgoed van het gebied.

Anderzijds brengt de ontwikkeling van deze ruimtes negatieve gevolgen en/of aandachtspunten met zich mee:

- De ontdichting van bebouwde ruimtes zal leiden tot de ontwikkeling van nieuwe blinde muren en het blootleggen van bepaalde bouwelementen. Zonder gedetailleerde erfgoedkennis van de betreffende blokken en de gemeenschappelijke elementen (muren en gevels) kan de specifieke erfgoedimpact op de geklasseerde gebouwen en complexen in de nabijheid of grenzend aan de ontdichte ruimtes niet worden beoordeeld. Wat de kwaliteit van de nieuwe open ruimtes betreft, zullen er specifieke inrichtingsmaatregelen nodig zijn om kwalitatieve overgangen te garanderen voor deze nieuwe landschappen binnen de blokken (bijvoorbeeld inzet voor sport- of recreatieve activiteiten, muurschilderingen om het bestaande netwerk aan te vullen…);
- De ligging en de vormgeving van deze ruimtes zullen er grotendeels toe leiden dat er het grootste deel van de tijd schaduw heerst. Bij de projecten moeten passende inrichtingsprincipes worden toegepast, met name wat betreft de inplanting en het type begroeiing, om de kwaliteit van deze ruimtes te waarborgen;
- De ontvolking zal een aanzienlijke hoeveelheid afval genereren en zal overlast en complexiteit veroorzaken in het bestaande, dichtbebouwde weefsel. Sloopwerkzaamheden moeten daarom passen binnen de algemene strategie van ontdichting en worden gerechtvaardigd door voordelen op andere vlakken, zoals het winnen van open ruimte, de kwaliteit van de binnenruimtes van de blokken, het microklimaat, het gezamenlijk gebruik van technische voorzieningen (waterbeheer, energie, enz.), enz. (zie hierboven). Er zal zoveel mogelijk worden gestreefd naar de circulariteit van de afgevoerde materialen om de negatieve effecten van deze sloopwerkzaamheden te beperken;

- Gezien de specifieke context op het gebied van erfgoed mag de ontvolking niet ten koste gaan van het erfgoed. Projecten moeten dan ook worden onderworpen aan grondige erfgoedanalyses (in het kader van het BBP) om te bepalen welke gebouwen welke waarde hebben, om mogelijkheden voor erkenning van de gebouwen vast te stellen en om gebouwen die als interessant worden beschouwd te beschermen, zelfs als dit het oorspronkelijke project zou moeten aanpassen (traject van een steegje of een pleintje, wijziging van een toegang of van een activiteit binnen het blok…). In die zin zijn de erfgoedkaart, afhankelijk van de mate van detail, en/of de voorschriften die in het BBP voor de volgende fase van het proces zijn vastgelegd, van bijzonder belang, aangezien zij een sterk kader zullen vormen met betrekking tot dit thema;
- De „verborgen" ligging van deze openbare ruimten maakt het noodzakelijk om deze ruimten overdag te activeren, om er doorgang te waarborgen en daarmee de (objectieve en subjectieve) veiligheid via sociale controle te verzekeren. De aansluiting en de dialoog (open/gesloten) met de bestaande en binnen het blok te ontwikkelen begane gronden, evenals de keuze van het soort activiteiten dat daar zal plaatsvinden (winkels, voorzieningen, productieve activiteiten, nachtelijke activiteiten of dag), zullen dus bepalend zijn voor deze ruimtes en moeten in het kader van het BBP worden voorzien, rekening houdend met de verschillende aanwezige stedelijke factoren (functies, rustzones, veiligheid…);
- Het openstellen van ruimtes die momenteel privé zijn of bebouwd, brengt nadelige gevolgen met zich mee voor de levenskwaliteit en de woningen die aan deze ruimtes grenzen, als gevolg van het openbaar verkeer in nieuwe ruimtes in de nabijheid van privéruimtes, zoals het ontstaan van uitzicht en zichtlijnen en geluidsoverlast. Daarom is het, afhankelijk van de ligging van deze ruimtes en de elders gemaakte keuzes (bijv. beschermingszone voor woningen), belangrijk om de keuzes inzake de toegankelijkheid en functies van deze ruimtes (openbaar of privé, regelgeving inzake openingstijden, soorten activiteiten die er plaatsvinden…) op een samenhangende manier vast te leggen. Evenzo is het belangrijk dat bij deze keuzes rekening wordt gehouden met de fysieke kenmerken van de blokken (geluidsgevoelige functies, een vormgeving die al dan niet de galm van geluid bevordert, enz.). In alle gevallen dient te worden voorzien in de afsluiting van ruimtes die 's nachts openbaar zijn;
- Bij de heropening van steegjes en doodlopende steegjes, of bij de aanleg daarvan, moet rekening worden gehouden met hun status als beschermd erfgoed, met hun ligging naast geklasseerde gebouwen of aan wegen met een hoge erfgoedwaarde. De in gebruikname van deze doorgangen (openbare of semi-openbare toegang) moet gebaseerd zijn op een grondige kennis van de situatie, om te kunnen bepalen of deze doorgangen al dan niet kunnen worden gegarandeerd, en in het positieve geval gekoppeld zijn aan een specifiek beheer en onderhoud.

Ten slotte zijn er ook aandachtspunten naar voren gebracht, zoals de noodzaak om politieke wil en de bijbehorende middelen te waarborgen, met name via de vastlegging van nieuwe tracé-uitlijningen, openbare doorgangsgebieden op privéterrein, onteigeningen, enz., waardoor de inspanning objectief kan worden gemaakt. Er zullen waarschijnlijk stimulansen en/of financiële middelen nodig zijn voor de uitvoering van deze doelstellingen, gezien het aantal betrokken sites dat geen openbaar eigendom is.

In dezelfde lijn worden talrijke analysecriteria verbeterd door de voorgestelde afvlakkingen. De conclusie met betrekking tot de criteria voor de structuur van bebouwde en open ruimtes, stadslandschappen, microklimaat, bodem en water neigt ertoe de afvlakkingen te bevorderen, vanwege hun positieve impact (oplossen van volumetrische breuken, ventilatie van de binnenruimtes van blokken, betere zoninstraling…). Wat de circulaire economie betreft, zouden de afgravingen uiteraard materiaal opleveren dat moet worden afgevoerd en moeten ze daarom worden gerechtvaardigd in het licht van de eerder genoemde criteria. In het algemeen zouden ze het voorwerp moeten vormen van studies naar het af te voeren materiaal en moeten ze gepaard gaan met de ontwikkeling van nieuwe

volumes, met het oog op het optimaliseren van hergebruik en/of recycling. Voorschriften en/of begeleidende maatregelen zouden de modaliteiten met betrekking tot deze sloopwerkzaamheden kunnen verduidelijken.

Wat de voorgestelde nieuwe bouwwerken betreft, lijkt het belangrijk dat deze in hun context passen, met name wat betreft diepte en bebouwing, waarbij rekening wordt gehouden met en waarde wordt gehecht aan het erfgoed van de aangrenzende percelen, met name wat betreft de diepte en de afmetingen van de bebouwing. Het erfgoed zou ook van invloed moeten zijn op deze volumes wat betreft hun straatgevel: afhankelijk van de typomorfologie van de straat waarin de inplanting plaatsvindt, zou de nieuwe bebouwing hieraan moeten voldoen (zie bijvoorbeeld de specifieke aanbevelingen voor bepaalde sleutellocaties). Ook wat betreft de begroeiing zouden, gezien de onmogelijkheid om op de historische gebouwen ingrijpende maatregelen te nemen, strengere eisen kunnen worden gesteld aan de nieuwbouw, bijvoorbeeld op het gebied van groendaken (grotere oppervlakten dan voorgeschreven door het GSV en een voldoende dikke substraatlaag die een intensief groendak mogelijk maakt), het aandeel volle grond, begroeiing aan de gevel... Bovendien is het, met het oog op de modulariteit van de binnenruimtes op middellange en lange termijn, wenselijk om de diepte van nieuwe gebouwen te beperken tot ongeveer 18 m (wat vrijwel het geval is voor alle voorstellen, behalve bij het behoud van bestaande gebouwen). Er zouden voorschriften kunnen worden voorgesteld met betrekking tot de modulariteit van de ruimtes binnen de nieuwe gebouwen (dragende kolommen in plaats van dragende muren (open plattegrond), voldoende vloerhoogte…), waarbij in voorkomend geval rekening wordt gehouden met het specifieke erfgoed op of naast de site. De sloopwerkzaamheden moeten in nauwe samenhang met de toekomstige projecten plaatsvinden om de ter plaatse terugwinning van materialen te optimaliseren. Om hergebruikkanalen voor materialen voor zowel inkomende als uitgaande stromen te bevorderen, zou het BBP kunnen voorschrijven dat er een onderzoek wordt uitgevoerd naar het hergebruikpotentieel van materialen en dat deze inventaris van herbruikbare materialen wordt toegevoegd aan de aanbesteding voor de sloop/verbouwing van gebouwen. Bovendien zou het BBP, bijvoorbeeld via begeleidende maatregelen, zoveel mogelijk kunnen stimuleren dat bij bouw- en renovatieactiviteiten rekening wordt gehouden met alle (milieu- en financiële) levenscyclusimpacten van de binnenkomende materialen (productie, transport, bouw, aanpassing, onderhoud, reparatie, hergebruik, einde levensduur, enz.). De huidige moeilijkheid bij bepaalde projecten blijft immers het gebrek aan normatieve en wettelijke regelgeving met betrekking tot het gebruik en de toepassing van materialen (NIT…). Ervaringen en handleidingen met aanbevelingen en goede praktijken vormen tot op heden de enige beschikbare hulpmiddelen, wat een rem kan vormen bij bepaalde renovatie- en/of bouwprojecten, zowel voor de projectontwikkelaar, het aannemersbedrijf als de opdrachtgever. Het BBP zou in bepaalde specifieke gevallen een kader kunnen bieden.

Gezien de omvang van de voorgestelde aanpassingen, de daarmee gepaard gaande kosten en de mogelijke waardevermindering op bepaalde sites, is het in de praktijk onwaarschijnlijk dat deze veranderingen via particuliere projectontwikkeling tot stand zullen komen zonder extra stimulansen; met als onderliggend risico dat sites langzaam in verval raken om te voorkomen dat aan de algemene voorschriften/doelstellingen moet worden voldaan (geen aanvraag voor een bestemmingsvergunning voor renovatie of aanpassing om niet aan het BBP te hoeven voldoen).

LOKALE, ONDERLING SAMENHANGENDE AANBEVELINGEN

De sleutellocaties en de bredere zones rondom deze locaties vormen ook het middelpunt van een reeks aanbevelingen, die soms in dezelfde richting gaan, maar soms ook vereisen dat er keuzes worden gemaakt in de ene richting in plaats van de andere. De elementen worden hieronder weergegeven en voor elke site naast elkaar geplaatst.

Driehoek Centraal Station / Albertina / Goedele (met inbegrip van het Spanjeplein, het Agora-plein, het Putterij-plein en de Bergstraat):

- Voor talrijke criteria (kwaliteit, beleving en veiligheid van de openbare ruimten, ecologisch netwerk, water, bodem, microklimaat, ruimtes voor actieve verplaatsingswijzen (veiligheid en comfort), structuur van de open ruimte, geluid, duurzaamheid van de verdichting, leefomgeving…), zou de sluiting van de parkeergarage Grote Markt gepaard moeten gaan met de afsluiting voor het reguliere verkeer van de Infante-Isabellastraat en de Bergstraat, evenals van het Agora-plein. Hoewel deze pleinen en straten toegankelijk zouden blijven voor taxi's en vrachtwagens voor noodzakelijke leveringen, net als in de rest van de aangrenzende voetgangerszone, zou de afsluiting voor het verkeer het mogelijk maken om een volledige herinrichting van de Agora- en Spanjeplein-pleinen en de Square Putterij als één geheel te overwegen, waardoor de voordelen op basis van de bovengenoemde criteria worden gemaximaliseerd;
- Deze ruimte zou, wat betreft de criteria voor actieve vervoerswijzen, openbaar vervoer, de structuur van de open ruimte, de activering van de openbare ruimte, enz., erbij gebaat zijn om rechtstreeks verbonden te zijn met het centraal station, wat niet alleen de leesbaarheid van de structuur van de open ruimte ten goede zou komen, maar ook de bereikbaarheid van het gebied met het openbaar vervoer zou verbeteren. Het BBP zou zo de gelegenheid kunnen bieden om de voetgangersroutes vanaf het centraal station, via het Hilton-complex, opnieuw te definiëren, zoals voorzien in het goedgekeurde bestemmingsplan voor dit gebouw, maar ook door de inrichting van een uitnodigende overgang tussen het Spanjeplein en de Keizerinlaan, waarbij de nadruk ligt op de route vanaf het station;
- Gezien het tekort aan openbare groene ruimtes in het gebied en de bestaande beperkingen op grondniveau in de wijk, en meer specifiek onder het Spanjeplein, lijkt het onontbeerlijk om het aandeel van de volle grond waar mogelijk te vergroten: waar begroeide openbare ruimtes worden aangelegd, zou het opleggen van een minimum van 30% volle grond ervoor zorgen dat deze als openbare groene ruimtes worden beschouwd en zo bijdragen aan het verminderen van het tekort openbare groene ruimtes. Het opleggen van een minimum van 50% over de gehele ruimte en het beschouwen ervan als „uitgebreid" ten opzichte van de huidige inrichting lijken twee oplossingen te zijn die nog verder in deze richting gaan. Ook zouden voorschriften met betrekking tot het geïntegreerde regenwaterbeheer een plaats kunnen vinden in het BBP (voorschriften en/of begeleidende maatregelen). Aangezien de milieuvoordelen aanzienlijk zijn (microklimaat, waterbeheer, bodemdoorlatendheid, luchtkwaliteit, ecologisch netwerk…), moet het beheer van de toegankelijkheid van bepaalde zones worden afgewogen tegen de mogelijke overbevolking van de ruimtes en het risico op bodemverdichting, ten koste van de voordelen;
- Het lijkt belangrijk om de horeca in de Bergstraat binnen bepaalde kaders te houden, om te voorkomen dat deze zich ontwikkelt tot een nieuwe toeristische as die het Agora plein met de kathedraal van Sint-Michiel en Goedele verbindt, ten koste van de kwaliteit van de woningen, indien dit gebied zijn status als „woonbeschermingszone" behoudt;
- De beoogde ontwikkelingen op de Square Putterij moeten aansluiten bij het revitaliseringsproject van de galerij Bortier (zie hieronder);
- Om de betrokkenheid van een breder publiek te vergroten, moet de aanleg van een speel- of zelfs sportterrein worden bevorderd;
- Meer specifiek met betrekking tot het Spanjeplein
    - Het feit dat de technische beperkingen in dit stadium van het proces nog onbekend zijn, mag de doelstellingen – en dus de voorschriften van het BBP – niet in de weg staan: door daar minimaal 30% of zelfs 50% volle grond voor te schrijven, zou aan de doelstellingen van het BBP kunnen worden voldaan en zouden de bovengenoemde voordelen kunnen worden gewaarborgd, ook al zouden er in voorkomend geval technische beperkingen worden aangevoerd om een afwijking van deze verplichting te

realiseren. De doelstellingen om een openbare groene ruimte met veel beplanting te realiseren, moeten op zijn minst tot uiting komen in de begeleidende maatregelen, waarbij de doelstellingen van deze ruimte worden genoemd (tekort aan openbare groene ruimtes, ecologisch netwerk, microklimaat, waterbeheer…);

- ongeacht de vorm van het plein (trappen of anderszins) moet de universele toegankelijkheid van het plein tot uiting komen in de voorschriften;
- het behoud van een open ruimte (geen nieuwe bebouwing) lijkt onontbeerlijk, gezien de zeer dichte bebouwing in de wijk;
- er moeten maatregelen worden getroffen om de geplande inrichtingen ter verlevendiging van het plein in overeenstemming te brengen met de gevoelige functies (woningen en hotel) (bijv. aangepaste openingstijden indien ReCa);
- het in gebruik nemen van de ondergrondse verdiepingen van de parkeergarage lijkt de meest duurzame oplossing te zijn, gezien de positieve en negatieve gevolgen van een volledige sloop. Hoewel de ontwikkeling van grootschalige detailhandel weinig zinvol lijkt, zouden tal van andere bestemmingen dan de voorgestelde hier hun plaats kunnen vinden en relevant kunnen zijn voor de uitdagingen van de wijk: een stadsdistributiecentrum, uitbreiding/duurzaamheid van de C12, fietsenstalling en/of pakket afhaalpunt, in verbinding met het centraal station… waardoor onder andere de toegang vanaf de Keizerinlaan wordt verbeterd. Ook zijn toepassingen voor het milieubeheer van het plein denkbaar, zoals de omvorming van de bovenste verdieping tot een laag met volle grond, opslag voor het bufferen en hergebruik van regenwater… Aangezien de technische beperkingen nog niet bekend zijn, zouden de voorschriften van het BBP – zowel wat betreft de functies, de eventuele samenvoeging van verdiepingen als de toegangen – de deur naar deze verschillende toepassingen niet moeten sluiten.

Duquesnoystraat en Sint-Jansplein:

- Het samenleven van voetgangers en auto's vormt hier een uitdaging gezien de toename van het verkeer in de Duquesnoystraat. Begeleidende voorschriften en maatregelen zouden deze kwestie moeten aanpakken.
  Naast deze kwestie moet ook rekening worden gehouden met het karakter van de Duquesnoystraat (een smalle straat met veel gemotoriseerd verkeer) bij de inplanting en de keuze van de plantensoorten die in deze straat worden aangeplant, om nadelige effecten te voorkomen, zoals het vasthouden van vervuilde lucht onder een gesloten, slecht geventileerd bladerdak.
  Met het oog op een ecologisch netwerk moet via voorschriften en/of begeleidende maatregelen worden gezorgd voor een kwalitatieve ontwikkeling van de begroeiing in de Duquesnoystraat en op het Sint-Jansplein (evenals in de Lombardstraat), teneinde het ontbrekende verband tussen de verbindingszones van het supra-lokale groen netwerk aan te vullen. De begroeiing van bepaalde gevels en daken (Warwick, Madeleine, kantoren langs de Lombardstraat…) zou in dit verband eveneens kunnen worden aanbevolen, rekening houdend met erfgoedaspecten.
  Bij de keuzes moet dus rekening worden gehouden met deze drie elementen: de intensiteit van het wegverkeer, het belang voor het ecologische netwerk en de co-existentie van voetgangers en auto's.
- Wat meer specifiek het Sint-Jansplein betreft, zouden de voorschriften/begeleidende maatregelen bovendien de toepassing van het geïntegreerde regenwaterbeheer moeten voorschrijven.

- Op dit plein zou een studie naar de herinrichting van de omliggende wegen moeten worden uitgevoerd of opgelegd om af te stappen van de rotonde-configuratie, die weinig bevorderlijk is voor het verblijf en de verbinding van openbare ruimtes en voetgangersstromen.
  Vanuit erfgoedperspectief vertoont het Sint-Jansplein de belangrijkste kenmerken van een typisch neoklassieke stedenbouwkundige compositie uit de 19e eeuw. Het voorkeursscenario (ReCa en/of vergroening) en het BBP zouden het mogelijk moeten maken om de reconstructie en het tot uiting brengen van deze erfgoedkwaliteiten, die ook vandaag de dag nog volop te waarderen zijn, als uitgangspunt te nemen (het stervormige netwerk en de daaruit voortvloeiende stedenbouwkundige opzet, de erfgoedcompositie in een halve cirkel[31] , enz. zijn elementen die als uitgangspunt zouden moeten dienen voor een herinrichting van het plein, waarbij de historische context wordt versterkt en de doorgang van de Lombardstraat en het perspectief naar het Oud Korenhuis worden geïntegreerd).

Schildknaap-site (voor deze site worden uiteenlopende en soms tegenstrijdige aanbevelingen gedaan):

- Over het algemeen is de ontdichting van deze site gunstig vanuit energetisch oogpunt (passieve zonnewinst) en voor de kwaliteit van de bestaande woningen in verband met de structuur van de open ruimtes (betere ventilatie van het blok), ondanks de negatieve gevolgen op het gebied van circulariteit en materialen;
- In die zin zou een haalbaarheidsstudie moeten worden opgelegd gericht op het hergebruik van een deel van het draagwerk van de parkeergarage, bijvoorbeeld door het samenvoegen van verdiepingen, en met het oog op diverse beoogde bestemmingen (bijvoorbeeld een openbare voorziening). Tegelijkertijd zou, met het oog op de valorisatie en het respect voor het erfgoed, op het perceel aan de Greepstraat een volumetrie met twee of zelfs drie traveeën het mogelijk maken om het ritme en de kwalitatieve uitstraling te behouden die kenmerkend zijn voor de Greepstraat. Een strakkere ritmiek, die beter aansluit bij de historische perceelindeling, zou bovendien de mogelijkheid bieden om gevarieerde woningtypen aan te bieden, met een eigen toegang via het steegje waarvan de afmetingen perfect aansluiten bij de Greepstraat.
- De kwestie van typologisch-morfologische continuïteit lijkt aan de kant van de Schildknaapstraat minder relevant, maar wat de gebouwde elementen betreft, lijkt een continuïteit in de bouwhoogte over een breedte van meer dan 20 m geen gelukkige keuze. Bovendien moeten de nieuwe volumes in hun context passen, met name wat betreft diepte, bouwvolumes en zichtlijnen… (NB: alternatief B past beter in deze context). In die zin zou de hoogte van de bebouwing overigens hoger mogen zijn gezien de directe context, wat onder andere een betere economische benutting mogelijk zou maken zonder impact op de buurt, gezien de oriëntatie. Ten slotte lijkt het relevant dat de bestaande (historische) uitlijning aan weerszijden wordt gerespecteerd, in plaats van de uitlijning die in de huidige situatie voor de parkeerplaats geldt, zoals voorgesteld door het besluit;
- In het algemeen zou het ontdichte binnengebied van het blok baat hebben bij meer doorlaatbaarheid en begroeiing (water, bodem, microklimaat, kwaliteit van de woningen…);
- Gezien de ligging in een gebied met een tekort aan openbare groene ruimten, lijkt het wenselijk om deze functie binnen het blok te ontwikkelen, maar met het oog op de kwaliteit van de woningen, aangezien de site aan een van de twee luidruchtigste verkeersassen van de wijk ligt; zouden het voorkeursscenario en het BBP moeten zorgen voor een rustige gevel voor de woningen die aan de Schildknaapstraat grenzen, wat niet in het voordeel werkt van de ontwikkeling van een openbare ruimte;
- Wat de veiligheid van openbare ruimtes betreft: als het voorkeursscenario/BBP voorziet in de aanleg van een pleintje en/of een openbaar park binnen het blok, dan moet ervoor worden

[31] de stedenbouwkundige en landschappelijke verbinding loopt richting de Grote Markt via de Violetstraat, richting de Square Putterij en de Sint-Maria-Magdalena-kerk via de Duquesnoystraat en richting de Agora-plein via de Spoormakersstraat

gezorgd dat deze ruimte de hele dag door wordt gebruikt en bezocht, bijvoorbeeld door de ontwikkeling van buurtvoorzieningen en door te bepalen dat deze voorzieningen uitsluitend via het binnenterrein van het blok toegankelijk zijn;
- Wat de functies betreft, lijkt het, gezien het lawaaierige karakter van de Schildknaapstraat, beter om aan deze kant voorzieningen langs de straat te ontwikkelen, zelfs op meerdere niveaus, en de voorkeur te geven aan de inplanting van woningen aan de kant van de Greepstraat.

Politiebureau-site:

- Aangezien dit site in openbaar bezit is, is de algemene aanbeveling om er rustige functies te bevorderen niet in overeenstemming met de ontwikkeling van kantoren, maar veeleer met de voorkeur voor (sociale) woningen en buurtvoorzieningen;
- Gezien de ligging ervan zal, indien de beschermingszone voor woningen in het voorkeursscenario behouden blijft, moeten worden gezorgd voor een rustige gevel voor de woningen die aan de Kolenmarkt grenzen, die gezien de menselijke activiteit mogelijk lawaaierig is. In die zin lijkt het onontbeerlijk om de ontdichte ruimte te privatiseren en er geen terrassen/ReCa te ontwikkelen, noch de daken toegankelijk te maken indien er kantoren in het binnenste gebouw worden gevestigd. Indien de kantoorfunctie op deze site behouden blijft, verdient het aanbeveling om de voorstraatgebouw te verkiezen vanwege de inplanting ervan en om de woningen rustig in het binnenste van het blok te kunnen ontwikkelen;
- De gedeeltelijke ontdichting van deze site verdient de voorkeur vanwege de kwaliteit van de open ruimtes (betere ventilatie), maar wat betreft duurzaamheid en erfgoed luiden de aanbevelingen om het behoud van de bestaande gebouwen zoveel mogelijk te bevorderen en deze te renoveren met respect voor de kenmerken van de oude bebouwing. Hoewel de keuze voor sloop duidelijk is voor de begane grondverdiepingen die de hogere gebouwen met elkaar verbinden, zal de afweging van de voor- en nadelen van de sloop van een deel van het binnenste gebouw de uiteindelijke keuze beïnvloeden;
- De archeologische kwestie zou zich op deze site in het bijzonder kunnen voordoen gezien de nabijheid van de Grote Markt, en des te meer als de ontvolking ingrijpender is.

Eik-site:

- Het belang van deze site ligt enerzijds in het feit dat zij bestaat uit gebouwen met een erfgoedkarakter (het voormalige Hôtel de Visscher de Celles – "Hôtel du Gaz" aan de kant van de Eikstraat en het geklasseerde complex van traditionele huizen aan de kant van de Stoofstraat) en anderzijds dat deze gebouwen architecturale, ruimtelijke en bouwkundige kenmerken vertonen die interessant zijn voor een herbestemming en een interessant programma-aanbod. Dit pleit voor het behoud van de bestaande gebouwen, zoals voorgesteld in de onderzochte alternatieven. Aangezien het voormalige Hôtel de Visscher de Celles niet geklasseerd is, vormt de ontwikkeling van een project een potentiële bedreiging voor de erfgoedintegriteit ervan;
- Aangezien deze site in openbaar bezit is, sluit de algemene aanbeveling om er 'lichte' functies te bevorderen aan bij de ontwikkeling van buurtvoorzieningen, productieve activiteiten en/of (sociale) huisvesting, zoals voorgesteld in de alternatieven A1 en B. Anderzijds zou de bestemming als logistiek knooppunt (alternatief A2) het mogelijk maken om de oorspronkelijke functie van het gebouw ( ) te behouden en zou dit waarschijnlijk de impact van een functiewijziging op het gebouw verminderen. De realisatie van woningen of een sportzaal, zoals voorzien in alternatief B, zou waarschijnlijk de grootste impact hebben op de erfgoedkundige materialiteit van het gebouw;
- In alle gevallen moet worden nagegaan of de toegang tot de functies via de geklasseerde panden aan de Stoofstraat (nr. 34-36) verenigbaar is met het geklasseerde karakter van het gebouw;

- Gezien de ligging van het site binnen een blok langs de drukke Lombardstraat, mag de koer van het site niet worden gebruikt voor lawaaierige activiteiten, teneinde een rustige gevel voor de bestaande woningen te behouden.

CBC-site:

- Over het algemeen is de ontdichting van deze site gunstig vanuit het oogpunt van energie (passieve zonnewarmte), de kwaliteit van de bestaande woningen (natuurlijke zonlichtinval, zichtlijnen, uitzicht), de structuur van de open ruimte (betere ventilatie van het blok), enz., ondanks de negatieve gevolgen op het vlak van circulariteit en materialen;
- De inplanting van een hotel aan de rand van de Grote Markt lijkt niet in overeenstemming te zijn met deze aanbeveling die tijdens de programmeringsfase is gedaan. Het lijkt hier relevant om eraan te herinneren dat een van de uitdagingen die tijdens de diagnosefase werden geïdentificeerd, was om „hotelontwikkelingen (zowel klassieke als Airbnb-achtige) te beperken in een context waarin er in de nabijheid nieuwe hotels worden gebouwd". Het toestaan van een afwijking van het GBP om meer kamers mogelijk te maken voor inrichtingen van hotels in het blok van de CBC-site is in dit opzicht moeilijk te verdedigen.
- Het blok wordt begrensd door straten met een hoge en gemiddelde erfgoedwaarde. De gevels die uitkijken op de Grote Markt en de Guldenhoofdstraat zijn van fundamenteel strategisch belang. Het stadslandschap vormt hier een specifieke verbinding met het stadhuis. Bij de ontdichting moet rekening worden gehouden met deze erfgoedaspecten. De erfgoedelementen op de site moeten worden gewaardeerd en in hun context worden geplaatst. De archeologische kwestie is hier van het grootste belang en verdient specifieke aandacht. De principes van ruimtelijke inrichting moeten hier uitsluitend worden toegepast op basis van een gedetailleerder inzicht in het erfgoed binnen het blok. Ook moet rekening worden gehouden met de impact van de sloopwerkzaamheden op de te behouden gebouwen; hiervoor kunnen voorschriften en/of begeleidende maatregelen worden vastgesteld.
- Om de bestaande woningen aan de vier zijden van het blok een rustige gevel te bieden, gezien de drukte aan de straatkant, lijkt het onontbeerlijk om geen terras/tuin toe te staan die door een ReCa wordt gebruikt.

Kiekenmarkt-site:

- In het algemeen zou het verminderen van de bebouwingsdichtheid op deze site gunstig zijn voor de kwaliteit van de bestaande woningen (natuurlijke zonlichttoetreding op de begane grond, zichtlijnen, uitzicht), de passieve zonnewinst, het oplossen van een schaalbreuk en de verhouding tussen open ruimte en bebouwde ruimtes, enz. Anderzijds verdient het behoud van de bestaande gebouwen de voorkeur vanuit het oogpunt van circulariteit. De site vertoont bovendien een zekere samenhang aan de rand met relatief hoge gebouwen, kenmerkend voor de neoklassieke en Beaux-Arts-architectuur van de brede centrale boulevards. Wat het erfgoed betreft, ligt de site grotendeels buiten de perimeter van de bescherming van de UNESCO, maar de aansluitingen op de straat zijn van relatief hoge kwaliteit. Het voormalige, geklasseerde 'Grote Huis van het witgoed' komt door de commerciële stijl van het Casino weinig tot zijn recht, en het 'Honoré'-gebouw heeft een gevel die contrasteert met de traditionele architectuur aan de Rue Kiekenmarkt, maar die niet zonder belang is (sober en repetitief gebruik van materialen en volumetrie), terwijl de andere gevel grondig is gerenoveerd (Ethias) en eigentijdse, sobere kenmerken vertoont die goed in de algemene context passen. De uitdaging van het behoud of de ontdichting van de bebouwing hangt dus veeleer samen met de impact op het erfgoed (zowel op de gebouwen binnen het Unesco-perimeter als op de uitstraling van de gevel van het Casino), maar vooral met de kwaliteiten van het binnengebied van het blok en de woon . Aangezien de voorstellen voor ontdichting zich concentreren op het „lagere" deel, hebben ze uiteindelijk weinig invloed op zowel de positieve als de negatieve criteria. Een aanzienlijke

ontdichting van de afwijkende gebouwen zou in beide opzichten een grotere impact hebben. Niettemin maakt het vrijmaken van de grond ter hoogte van het voormalige Voormalige Grote Huis van het witgoed (Casino) het mogelijk om de volumetrie van het gebouw te herstellen en de achtergevel terug te winnen, los van de overwegingen inzake fundamentele verbeteringen van de bewoonbaarheid binnen het blok. Wat betreft de vleugel die loodrecht op het voormalige Grote Huis van het witgoed staat, zou de oorspronkelijke samenstelling van het gebouw en het geheel nader moeten worden bekeken om te bepalen of de gesloten koer erfgoedkundig zinvol is, en, afhankelijk van de bestemming die aan dit (deze) gebouw(en) wordt gegeven, of de aanwezigheid van een gesloten koer relevant is, gezien de impact van de sloop van dit gebouw.
- In ieder geval zou het, mocht er daadwerkelijk een school of een voorziening langs de Kiekenmarkt komen, wenselijk zijn om de grens met de straat te beperken, teneinde de onderbreking van de winkelstraat (zoals voorzien in het GBP) te verminderen en de toeristische routes te waarborgen. Dit kan bijvoorbeeld door op de begane grond aan de straatkant winkelruimtes te voorzien en aan de koerzijde schoolruimtes (of andere voorzieningen).

Arlequin-site:

- Over het algemeen is de aanzienlijke ontdichting van deze site gunstig vanuit het oogpunt van energie (passieve zonnewarmte), de kwaliteit van de bestaande woningen (natuurlijke zonlichtinval, zichtlijnen, uitzicht), de structuur van de open ruimte (betere ventilatie van het blok), erfgoed, enz., ondanks de negatieve gevolgen op het gebied van circulariteit en materialen. De voorgestelde verhoging van de bouwhoogte voor het gebouw aan de kant van de Greepstraat (nr. 19) is daarentegen niet gerechtvaardigd en het is wenselijk dat deze wordt aangepast aan de bouwhoogtes van de naburige gebouwen (zowel bestaande als nieuwe), zoals dat in de huidige situatie het geval is.
- De aanleg van een steegje aan de kant van de Korte Beenhouwersstraat vereist een controle op de verenigbaarheid ervan met de geklasseerde status van dit gebouw als „eengezinswoning of opbrengstwoning“.
- Gezien de ligging in het hart van het toeristische centrum worden aanbevelingen gedaan om geen ReCa te ontwikkelen die gevolgen heeft voor het binnenste van het blok;

Site Centrumgalerij:

- Over het algemeen zou een aanzienlijke ontdichting van deze site gunstig zijn vanuit het oogpunt van energie (passieve zonnewarmte), de kwaliteit van de bestaande woningen (natuurlijke zonlichtinval, zichtlijnen, uitzicht), de structuur van de open ruimte (betere ventilatie van het blok), enz., ondanks de negatieve gevolgen op het gebied van circulariteit en materialen. Aangezien de voorgestelde ontdichting beperkt is, slaat de balans tussen de positieve en negatieve effecten niet specifiek door in het voordeel van het schrappen van enkele verdiepingen;
- Op erfgoedgebied zou deze site meer erkenning moeten krijgen, zowel op stilistisch en technisch vlak als op het gebied van leefbaarheid: de Centrumgalerij sluit aan bij de nieuwe rage in de jaren ’50-’60 voor de galerijtypologie, maar het gebrek aan onderhoud en de aanwezigheid van winkels van matige kwaliteit doen geen recht aan de site. Een erfgoedgerichte benadering van de Centrumgalerij zou een meer gestructureerde aanpak mogelijk maken bij de herinrichting ervan: het glazen dak en de manier waarop dit is uitgevoerd, zouden erfgoedtechnisch moeten worden opgewaardeerd.

Site van de Galerij Agora:

- Over het algemeen is de aanzienlijke ontvolking van deze site gunstig vanuit het oogpunt van energie (passieve zonnewarmte), de kwaliteit van de bestaande woningen (natuurlijke

zonlichtinval, zichtlijnen, uitzicht), de structuur van de open ruimte (betere ventilatie van het blok), het erfgoed (historische stedenbouwkundige fout), enz., ondanks de negatieve gevolgen op het gebied van circulariteit en materialen.
- Vanuit erfgoedperspectief is het eveneens aangewezen om de bebouwingsdichtheid van het blok te verminderen, aangezien dit een reeds uiterst dicht traditioneel weefsel vertoont: de schaalbreuk en de grondoppervlakte moeten fundamenteel worden teruggebracht om op lange termijn de traditionele structuur en de verschillende gebouwen die onder de monumentenregeling vallen, te waarborgen.
- De drie gevels (waarvan sommige geklasseerd zijn) aan de Heuvelstraat, de Grasmarkt en de Spoormakersstraat zijn slechts schermgevels voor de galerij. De begane gronden zijn vaak verminkt en respecteren soms zelfs de gemeenschappelijke grenzen niet (Agora plein), terwijl deze drie straten een hoge erfgoedwaarde hebben. Binnen het blok grenzen de gebouwen deels aan geklasseerde gebouwen en complexen. Het voorkeursscenario en het BBP moeten, net als de voorgestelde alternatieven, ervoor zorgen dat de straatgevels hun rol weer kunnen vervullen na de realisatie van een programma van woningen, kantoren en/of kleine winkels dat past bij de omvang van de straatgevels. Het ritme van de straatgevels moet in alle gevallen het smalle karakter van de historische perceelindeling weerspiegelen. Binnen het blok maken de voorstellen van alternatief A het mogelijk om een terugtrekkingszone te creëren ten opzichte van de geklasseerde gebouwen (minder opvallende aansluitingen van de gemeenschappelijke muren in alternatief B);
- De archeologische kwestie speelt op deze site een bijzondere rol, gezien de nabijheid van de Grote Markt en de geplande ontdichting.

Galerij Bortier-site:

- De Galerij Bortier is geklasseerd en kampt voornamelijk met problemen op het vlak van commerciële levensvatbaarheid en dynamiek. Het is van cruciaal belang dat de programma's of herbestemmingen het voortbestaan van de galerij als erfgoed waarborgen. Een grondigere analyse van de erfgoedkundige kwaliteiten van zowel de buiten- als de binnenkant van de galerij zou interessant kunnen zijn om de activiteiten met een hogere of lagere intensiteit binnen de winkelruimtes zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen en om de ontwikkeling van een eventueel project met de Salle de la Madeleine of een andere ruimte te ondersteunen.
- Als we verder kijken dan het (fysieke en regelgevende) kader van het BBP, zou men kunnen denken aan
    - de aanleg van een echte commerciële strook, zoals voorzien in het GBP, in de Sint-Janstraat, wat de revitalisering van de galerij zou kunnen bevorderen;
    - de aanwezigheid van een toonaangevende voorziening op het tegenoverliggende blok, of een steegje dat dit blok doorkruist om uit te komen op het Gerechtsplein, en vandaar naar de Zavel;
    - de ontwikkeling van evenementen die aansluiten bij de activiteiten op de heringerichte Sint-Jansplein- en Putterij-pleinen, met de galerij Bortier als verbindende schakel. Bij de inrichting van deze openbare ruimtes zou rekening kunnen worden gehouden met een dergelijke dynamiek.

ALGEMENE, ONDERLING SAMENHANGENDE AANBEVELINGEN

Tot slot moeten ook algemene en/of meer specifieke aanbevelingen worden opgenomen om dit deel van de analyse af te ronden.

Naast de sleutelgebieden en specifieke locaties (zie hierboven) lijkt het onontbeerlijk dat het BBP zich uitspreekt over de overige blokken (percelen) en over de openbare ruimte en de kwaliteit daarvan.

Het BBP zou namelijk een doelstelling moeten formuleren voor **de ontdichting van de bebouwing in de binnengebieden van blokken buiten de sleutellocaties** (met inachtneming van de erfgoedbeperkingen): aangezien de uitvoering van alternatieven op bepaalde sleutellocaties onwaarschijnlijk is of pas op zeer lange termijn zal plaatsvinden (Arlequin, Kiekenmarkt, Agora… zie opmerkingen in het eerste conclusiepunt), zou een soortgelijk streven naar ontdichting moeten worden geformuleerd voor de blokken buiten de sleutelsites, die een vergelijkbare kans op realisatie hebben, teneinde de verwachte impact te maximaliseren.

Zo zouden voorschriften en/of begeleidende maatregelen moeten voorzien in de ontwikkeling van het geïntegreerde regenwaterbeheer en beplanting op perceelniveau, aangezien deze elementen een brede positieve impact hebben omdat ze van invloed zijn op criteria als water, bodem, ecologisch netwerk, microklimaat, woonkwaliteit, duurzaamheid en klimaatbestendigheid (of veerkracht) van de wijk, enz. Evenzo zouden de voorschriften en/of begeleidende maatregelen, met het oog op erfgoedbehoud en circulariteit, het behoud van bestaande gebouwen (met uitzondering van bijgebouwen en andere elementen zonder kwalitatieve waarde) en de renovatie daarvan zoveel mogelijk moeten bevorderen, met inachtneming van de kenmerken van de oude bebouwing en onder verwijzing naar de toekomstige erfgoedkaart. Bovendien moet voor elk project een daadwerkelijke erfgoedbeoordeling plaatsvinden, met een technisch onderdeel en rekening houdend met het archeologische criterium, aangezien dit op zich een bijzonder kenmerk is van de Grote Markt-zone. Ten slotte leidt het steeds systematischer gebruik van warmtepompen en mechanische ventilatiesystemen ertoe dat dit punt moet worden behandeld en dat er op zijn minst aanbevelingen moeten worden gedaan die de voorwaarden voor hun aanwezigheid vastleggen: respect voor het erfgoed en naleving van de doelstellingen van het BBP in het algemeen (ontvlechting, volle grond, openbare groene ruimten, bewoonbaarheid, enz.).

Evenzo zouden toekomstige overwegingen verder moeten gaan wat betreft **de inrichting van de openbare ruimten**. De volgende stap in het proces is de invoering van het BBP met zijn grafische en tekstuele voorschriften, maar ook van het voorkeursscenario, dat tot doel heeft de onderliggende doelstellingen te verduidelijken en een optimale visie op de uitvoering van het BBP te schetsen. De voorstellen zouden daarom de richtlijnen en doelstellingen verder moeten uitwerken, zonder zich te beperken tot de huidige beperkingen (bijv. fysiek afgebakende ruimtes, technische beperkingen…), en zouden de doelstellingen en de visie voor de kwaliteit van de openbare ruimtes kunnen verduidelijken[32] : de materialen karakteriseren, een standpunt innemen over de aanwezigheid van straatmeubilair (met als doel de noodzaak te ondervangen om te consumeren om de openbare ruimte te kunnen gebruiken voor verblijf/rust), concrete mogelijkheden voor permeabiliteit/geïntegreerde regenwaterbeheer overwegen (in het verlengde van het erfgoedonderzoek naar openbare ruimtes), zorgen voor een kwalitatieve uitvoering van de verwachtingen met betrekking tot het loopcomfort (op zijn minst op de belangrijkste voetgangersassen), een standpunt innemen over fietsroutes en de manier waarop deze moeten worden aangelegd (comfort en veiligheid, o.a. Lombard bijvoorbeeld).

Andere specifieke aanbevelingen kunnen hier worden opgenomen:

- Het GEMPDO identificeert rond het Albertinaplein een „prioritaire zone voor de ontwikkeling van nood-, doorreis- en opvangaccommodaties". Het ontwerp van het BBP zou de gelegenheid kunnen bieden om voorstellen voor de locatie van dergelijke voorzieningen op te nemen.
- Het ontwerp van het GEMPDO is sinds de vorige analysefase openbaar gemaakt en daaruit blijkt dat de intenties ervan niet erg nauwkeurig en nogal tegenstrijdig zijn wat betreft het onderzoeksgebied: de perimeter wordt enerzijds aangemerkt als een aantrekkelijk gebied dat

[32] Zoals bijvoorbeeld is gebeurd bij de aanplant van bomen langs de openbare weg en de herziening van de inrichting van het Spanjeplein…

beschermd moet worden om de levenskwaliteit en het erfgoed te behouden, maar omvat anderzijds ook prioritaire ontwikkelingsgebieden in verband met evenementen.

- Er moet aandacht worden besteed aan de toestand van de bodem wat betreft verontreiniging, aangezien het omliggende erfgoed een beperking kan vormen voor de saneringsprocessen die eventueel nodig zijn in het geval van projecten op de sites.

INTERACTIE TUSSEN DE CRITERIA

aanbevelingen	RUIMTELIJKE ORGANISATIE			STEDELIJKE DYNAMIEK					MENSELIJKE OMGEVING			VERPLAATSINGEN			OMGEVING EN KLIMAAT			CIRCULAIRHEID	
	Structuur van open ruimtes	Gebouwde elementen + erfgoed	Stedelijk landschap	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen	Winkels	Hotels	Economische activiteiten + kantoren	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimte	Luchtkwaliteit	MWS in vervoerswijzen	Vrachtwagens en leveringen	Parkeren	Microklimaat/bodem/water	Ecologisch netwerk	Energie	Circulaire economie van materialen en	Modulariteit van ruimtes
Ontvatting																			
Afbraakwerkzaamheden																			
Toestemming voor openbaar gebruik van privéterrein van het Hilton-complex																			
Schildknaap: een nieuwe invulling van de uitlijning met respect voor de historische bebouwing																			
Schildknaap: opening van de begane grond in dialoog met het Muntplein																			
Kennis over het erfgoed en verzoeken om bescherming, in ieder geval voor de eilandjes van de belangrijkste sites																			
Gedetailleerde vermogensbeoordeling voor elk project																			
Inachtneming van het archeologische criterium																			
De voorwaarden voor de aanwezigheid van technische installaties binnenin de blokken nader vaststellen																			
De nieuwe zichtbare muren zijn mooi tot hun recht gekomen																			
Openbare woningbouw op belangrijke sites																			
Vaststelling en uitwerking van een beschermingszone voor woningen																			
Zorg ervoor dat de toegang tot nachtclub C12 blijvend en beter wordt																			
Geen afwijking van het GBP voor hotels																			

Kantoren behouden (zonder de bescherming van kwetsbare functies in de weg te staan)																					
Productieve activiteiten beschermen																					
Inrichting van de ruimtes binnen het woonblok (materialen, openingstijden, activiteiten…)																					
Afsluiting van de Infante Isabella, Agora en Berg-stratent voor het verkeer																					
Begroeiingsgraad >30% voor het gehele gebied Agora/Putterij/Spanje																					
Voorschriften (of begeleidende maatregelen) voor de inrichting van openbare ruimten																					
ReCa's (+terrassen) op bepaalde wegen beperken in plaats van ze te verbieden																					
Opwaardering en aansluiting van de uitgang van het station op de Square Putterij																					
Voorschriften om de uitvoering van de MWS-verwachtingen te waarborgen																					
Een standpunt innemen over de fietsroutes (o.a. Dusquesnoy/Lombard/Grasmarkt)																					
Fietsenstalling buiten de openbare weg onder het Spanjeplein, direct verbonden met het centraal station																					
Dezelfde inzet voor vergroening, waterdoorlatendheid enz. op de percelen (niet alleen op belangrijke sites)																					
Voorschriften inzake waterbeheer in de openbare ruimte																					
Vereisten inzake waterdoorlatendheid en begroeiing bij nieuwbouw																					
Ecologisch netwerk langs de routes Duquesnoy/Lombard + St-Jan																					
"Volle grond" op het Spanjeplein																					
Renovatie verkiezen boven sloop en herbouw																					
Overzicht van elementen die geschikt zijn voor hergebruik of recycling bij grootschalige projecten																					

Paragraaf 3.

BEOORDELING VAN DE GEVOLGEN

C/ ONTWERP VAN HET BBP

C/ ONTWERP-BBP

Versie juni 2026

Inhoud van het MER

HOOFDSTUK I – PRESENTATIE VAN HET ONTWERP-PPAS
Paragraaf 0. Algemene methodologie
Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN
Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
Secties 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN
Paragraaf 1. Methodologie
Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN
B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
C/ ONTWERP VAN HET BBP
Hoofdstuk 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN
Paragraaf 1. Presentatie van de gekozen oplossingen
Deel 2. Aanbevelingen
Deel 3. Volgmaatregelen

C/1 INLEIDING

Na analyse van de alternatieven voor de programmering en ruimtelijke inrichting hebben de aanbevelingen uit het MER (zie hoofdstuk III – paragraaf 3 – conclusies van de punten A en B) bijgedragen aan het opstellen van een ontwerp-BBP.

Tijdens de programmatische fase zijn diverse elementen naar voren gekomen:

- Ongeacht de onderzochte alternatieven lagen deze **qua kwantitatieve aspecten** zeer dicht bij elkaar **en waren de effecten zeer gering** (slechts enkele procenten bij bepaalde thema's), gezien de strenge erfgoedbeperkingen en de hoge bebouwingsdichtheid. De kwantitatieve effecten hielden grotendeels verband met de transformatiesites.
- De voorstellen voor de **transformatiesites** omvatten overwegingen die meer **op projectniveau** dan op het niveau van de algemene planning betrekking hadden. Bepaalde eisen voor deze sites vormden daardoor mogelijk een te grote beperking voor de projectontwikkelaars, terwijl de technische en erfgoedkundige kennis van de sites in de planningsfase nog relatief beperkt is.

Gezien deze bevindingen werd geoordeeld dat het niet relevant was om bestemmingsverhoudingen vast te stellen of een nieuw gekwantificeerd voorkeursscenario op te stellen; daarom bevat het MER geen kwantitatieve analyse van voorkeursbestemmingsverhoudingen. Daarentegen werd geoordeeld dat het ontwerp van het BBP zich moest concentreren op de **kwalitatieve aspecten** van de uitdagingen en doelstellingen en dat het opstellen van algemene kwalitatieve voorschriften en begeleidende maatregelen van groot belang was. Vergunningsaanvragen moeten dus voldoen aan de voorschriften die in het ontwerp-BBP zijn vastgelegd en moeten bovendien aansluiten bij de richtlijnen die zijn verwoord in het strategische luik en in het luik met aanbevelingen, die weliswaar niet bindend zijn, maar wel de gemeentelijke intenties voor het gebied weergeven.

De positie van het ontwerp-BBP ten opzichte van het (de) GBP:

Aangezien er sinds 2021 een nieuw GBP in voorbereiding is, moest er ook op worden gelet dat het toekomstige ruimtelijke kader niet onnodig ingewikkeld werd gemaakt, wat een extra uitdaging vormde.

Het ontwerp van het BBP is zo opgesteld dat het zowel vandaag als in de toekomst een samenhangend kader vormt en ontwikkelaars de mogelijkheid biedt om na te denken over hun projecten en deze te optimaliseren in het licht van de ontwikkeling van de Stad. Daarnaast is er een uitgebreid strategisch luik opgesteld, waardoor iedereen een beter inzicht krijgt in de uitdagingen en de visie van de overheden op de perimeter, en de redeneringen achter bepaalde voorschriften beter kan begrijpen.

Over het geheel genomen verwijst het ontwerp-BBP naar de bestemmingen van het GBP dat van kracht was op het moment van de vergunningsaanvragen voor de gehele perimeter (met uitzondering van de transformatiesites), waarbij bepaalde beperkingen zijn toegevoegd die het GBP verduidelijken. Op transformatiesites verduidelijkt het ontwerp-BBP het GBP, wijkt het ervan af via afwijkingen, of past het – in het geval van bepaalde voorzieningenzones van het GBP – de voorschriften van het sterk gemengde gebied van het GBP toe (zie voorschrift 8.4 van het GBP).

De integratie van de MER-analyse in het ontwerp-BBP:

Uiteindelijk houdt het ontwerp-BBP enerzijds rekening met een groot aantal aanbevelingen die in de loop van het MER-proces zijn geformuleerd, en anderzijds met de gemeentelijke en regionale beleidsrichtlijnen… Het resultaat is een ontwerp-BBP dat politieke steun geniet en dat bepaalde sterke punten van de verschillende alternatieven (gepresenteerd in hoofdstuk III, paragraaf 2) combineert, terwijl bepaalde negatieve aspecten die door de MER aan het licht zijn gebracht (hoofdstuk III, paragraaf 3, punten B en C) tot een minimum worden beperkt. Aan het einde van punt C/2 van dit document,

waarin het ontwerp-BBP wordt gepresenteerd, wordt de motivering van de gemaakte keuzes uiteengezet in het licht van de doelstellingen van het plan, de aanbevelingen van de MER en de politieke wil.

Elementen die buiten het kader van het BBP-ontwerp vallen:

De analyse heeft ook geleid tot het aan het licht brengen van een groot aantal kwesties die niet echt binnen het kader van het ontwerp-BBP vielen, zoals de problematiek rond toeristische accommodaties (Airbnb), leegstaande huurwoningen, bezorguren, de privatisering van de openbare ruimte (terrassen)… of waarvan de kans op realisatie beperkt is (ontwaterd maken van de bodem, ontdichting van de bebouwing, ontwikkeling van productieve activiteiten, vergroening…). Al deze elementen konden niet worden behandeld in het kader van het BBP-ontwerp; alleen met meer operationele maatregelen kan hierop worden ingegrepen.

In dezelfde geest lijkt het belangrijk om het BBP-ontwerp en het onderzochte perimeter in een breder kader te plaatsen, dat een reeks vraagstukken op het niveau van De Vijfhoek of zelfs de hele gemeente omvat. Dit geldt met name bijvoorbeeld voor hotels en kantoren, waarvan de ontwikkelingsstrategieën op een grotere schaal moeten worden bestudeerd en vastgesteld.

Dit punt C van de effectbeoordeling begint met een presentatie van het ontwerp van het BBP. Vervolgens wordt in de MER de impact van het ontwerp van het BBP geanalyseerd, eerst in het licht van het regelgevingskader en daarna op het milieu, aan de hand van dezelfde criteria als die welke eerder zijn onderzocht. Tot slot wordt een samenvatting van de aanbevelingen opgesteld en geeft een overzichtstabel de onderlinge verbanden tussen de criteria weer.

C/2 PRESENTATIE VAN HET ONTWERP-BBP

In dit punt worden de hoofdlijnen van het ontwerp-BBP samengevat (zie ook hoofdstuk I, paragraaf 2). Opgemerkt wordt dat de motivering van de gemaakte keuzes in het licht van de doelstellingen van het plan en de aanbevelingen die voortvloeien uit de in het MER beoordeelde effecten, aan het einde van dit punt zal worden uiteengezet, voorafgaand aan de effectbeoordeling.

DOCUMENTEN VAN HET BBP

— Overeenkomstig hoofdstuk 2 van het besluit van de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van 2 april 2020 betreffende de inhoud van de BBP, bevat dit ontwerp-BBP **grafische en tekstuele voorschriften**, die beide regelgevende kracht hebben:

- **Het bestemmingsplan** – **Blad nr. 4 –plan van aanleg**
  - → Het plan geeft de afbakening van de transformatiesites weer, de linten van lokale functiemenging en het tracé van de groene netwerken zoals gedefinieerd in het ontwerp-BBP en in het GPDO/GEMPDO. Het plan geeft aan dat het GBP (van kracht op het moment van de vergunningsaanvragen) van toepassing is buiten de transformatiesites.
- **Het boekje met schriftelijke voorschriften** dat bij het plan voor bestemming hoort, hier „schriftelijk regelgevend luik“ genoemd
  - → bestaat uit algemene voorschriften en bijzondere voorschriften, waarbij deze laatste specifiek betrekking hebben op de in het bestemmingsplan afgebakende transformatiesites, en uit een begrippenlijst.

Naast deze regelgevende elementen gaat het ontwerp-BBP ook vergezeld van documenten zonder regelgevende waarde, die bedoeld zijn om het begrip en de toepassing van de voorschriften te vergemakkelijken:

- Een strategisch luik:
  - → Dit omvat enerzijds
    - een preambule met de toelichting waarin de afwijkingen ten opzichte van het GBP worden gemotiveerd en de toepassing, voor twee voorzieningszones, van de kenmerken van sterk gemengde gebieden;
    - een toelichting over de strategieën die binnen de perimeter worden toegepast, die tot doel heeft iedereen in staat te stellen de uitdagingen en de visie van de overheidsinstanties op de perimeter beter te begrijpen, evenals de redeneringen achter bepaalde voorschriften te doorgronden.
- Een deel met aanbevelingen
  - → met een reeks goede praktijken, deels afkomstig uit de MER-analyse, die aanzetten om nog verder te gaan dan de eisen van het ontwerp-BBP;
- Uitlegplaten van de typomorfologische en stilistische kenmerken:
  - → die bedoeld zijn om de belangrijkste typomorfologische en stilistische kenmerken van het erfgoed binnen de perimeter te illustreren. In combinatie met het prescriptieve deel van het plan zorgen ze voor een goed begrip van de toepassing van de algemene voorschriften en begeleiden ze de vergunningaanvrager bij zijn project.

— Eveneens in overeenstemming met het bovengenoemde besluit gaat het ontwerp-BBP vergezeld van de volgende plattegronden:

- **Het liggingsplan** – Blad nr. 1
- **Het plan van de bestaande rechtstoestand** – Bladen nr. 2a en 2b

→ Plan 2a bevat met name de bestaande rooilijnen, de privé-doorgangen op openbaar terrein, de stedenbouwkundige vergunningen en certificaten, en de verkavelingsvergunningen
→ Plattegrond 2b bevat onder meer informatie over het erfgoed (UNESCO-bufferzone, monumenten, geklasseerde sites en ensembles, wettelijke inventaris van monumenten, ensembles en bomen).

- Het plan van de feitelijke bestaande toestand - Blad nr. 3
  → Het plan geeft voor elk adres de bestemming van de begane grond en de bestemming van de verdiepingen weer.

Op het moment van opstelling van de MER zijn de volgende documenten nog niet beschikbaar:

- Het afzonderlijke dossier met plattegronden van de bestaande rechtstoestand, in de zin van het besluit (gedetailleerd uittreksel van het betrokken perimeter, uitgebreid voor de kaarten van het PRD, gedetailleerd uittreksel van de GBP-kaart, gedetailleerd uittreksel van het betrokken perimeter, uitgebreid voor het GMP of de GBP-kaart Mobiliteit, Openbaar Vervoer en Wegen, het gebied voor stedelijke revitalisatie, de gebouwen waarvoor een besluit tot onbewoonbaarverklaring is uitgevaardigd om redenen van openbaar nut en de datum van goedkeuring daarvan, de erfdienstbaarheden die een directe invloed hebben op het bodemgebruik, …).
- Het afzonderlijke dossier over de feitelijke bestaande toestand in de zin van het besluit (overstromingsgebieden, verontreinigde terreinen, orthofotokaart, foto's van de site en de omgeving die nuttig zijn voor het begrijpen van de bestaande toestand.

— Het ontwerp-BBP gaat tevens vergezeld van een operationeel grafisch document met betrekking tot het voorkeursrecht dat voor de perimeter is vastgesteld:

- Het plan van het voorkoopperimeter – Blad nr. 5

ONTWERP-BBP

schriftelijk regelgevend luik

BESTEMMINGEN: ALGEMENE VOORSCHRIFTEN EN ZONES MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN:

Over het geheel genomen verhoudt het ontwerp-BBP zich als volgt **tot de bestemmingen van het GBP**:

- Over de gehele perimeter, met uitzondering van de transformatiesites, worden de bestemmingen bepaald door het GBP dat van kracht is op het moment van de aanvraag voor het BBP, maar de **algemene voorschriften van het ontwerp-BBP vullen** het in 2025 geldende GBP **aan** met betrekking tot:
  - → groothandel: deze is verboden in de gehele perimeter;
  - → de vestigingsplaats van ReCa-winkels: deze krijgen voorrang in reeds bestaande gebouwen;
  - → het aantal toeristische handelszaken binnen de perimeter: dit is beperkt tot 20;
  - → de woningtypes: de voorschriften zijn erop gericht de bouw van gezinswoningen te stimuleren.
  - → Bovendien worden aanvullende voorwaarden gesteld binnen de in het plan gedefinieerde linten van lokale functiemenging, gericht op het verbeteren van de bewoonbaarheid van de woningen (aard van de activiteiten moet verenigbaar zijn met de woning, voorrang voor buurtwinkels (behalve op de Grasmarkt), beperking van het aantal ReCa-winkels, enz.)
- Wat betreft de **transformatiesites (bijzondere voorschriften)**:
  - → ofwel **geeft** het BBP-ontwerp een nadere **invulling aan** het GBP, voor:
    - het site „Schildknaap“ door kantoren en hotelinrichtingen te verbieden,
    - de site „Kiekenmarkt“ door winkels op het binnenterrein van het bouwblok te verbieden,
    - sites „Schildknaap”, „Galerij Agora” en „Centrumgalerij” door op het binnenterrein van het bouwblok de omvang van de winkels op de begane grond (of begane grond + tussenverdieping) te beperken
    - de locatie Spanje-Putterij, door de primaire en secundaire bestemmingen in de kelder van het Spanjeplein te specificeren, maar ook door „parkzones” en „wegenis behorende tot het parkgebied” te definiëren; hiermee stelt het BBP-ontwerp nieuwe regels vast die afwijken van die van het momenteel geldende BBP Putterij voor een deel van deze transformatiesite
  - → ofwel bevat het ontwerp-BBP **afwijkingen** van het GBP voor twee transformatiesites die in het GBP in een woonzone zijn gelegen:
    - site „Grote Markt-Zuid”, waar de vestiging van hotelinrichtingen op grotere schaal wordt toegestaan dan voorzien in het GBP;
    - site „Centrumgalerij”, waar de vestiging van grotere kantoor- en voorzieningenoppervlakten wordt toegestaan.

    Deze afwijkingen worden gemotiveerd in punt A.4 van de preambule van het strategische luik.

  - → Ofwel past het BBP-ontwerp **voorschriften voor het sterk gemengde gebied** toe op voorzieningenzones (zie voorschrift 8.4 van het GBP); dit is het geval voor twee transformatiesites:
    - site „Kolenmarkt“;
    - site „Eik“.

    De motiveringen voor de toepassing van de voorschriften voor het sterk gemengde gebied in deze voorzieningszones zijn eveneens opgenomen in punt A.5 van de preambule van het strategische luik.

OVERIGE ALGEMENE VOORSCHRIFTEN:

Bovendien worden in het ontwerp-BBP **voorafgaande maatregelen** uiteengezet: de motivering van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het licht van de erfgoeddocumentatie, de mogelijkheid dat deze aanvragen moeten worden aangevuld met specifieke elementen (erfgoed- en gezondheidsstudie, onderzoek naar de impact op bepaalde zichtlijnen…).

Het ontwerp-BBP bevat tevens voorschriften met betrekking tot:

kenmerken van de bouwwerken :

Deze zijn met name gericht op **het verbeteren van de bewoonbaarheid** binnen de bouwblokken en het **benadrukken van het erfgoed** door het behoud van de stilistische en typomorfologische kenmerken.

Deze omvatten een reeks **voorlopige maatregelen:**
- Gebouwen aan de straatkant **mogen niet worden gesloopt** (behalve op bepaalde transformatiesites). Ook erfgoedwaardige **bijgebouwen** in de zin van de begrippenlijst mogen niet worden gesloopt
- Bij de sloop van gebouwen met vier of meer verdiepingen moet een **effectbeoordeling** worden uitgevoerd **met betrekking tot het aangrenzende erfgoed**.
- In afwachting van de opstelling van een inrichtingsgids (B.3.2.1) moet voor renovatieprojecten waarvoor een vergunning vereist is, een **volledige inventaris van erfgoedelementen** worden opgesteld.
- Bij elke ingreep in oude kelders moet de voor oude gebouwen kenmerkende bouwstijl worden gerespecteerd.

Voor nieuwbouwprojecten van meer dan 1000 m² wordt **aanpassingsvermogen en ombouwbaarheid** vereist.

Er worden eisen gesteld aan de gebruikte **materialen** (duurzaamheid, erfgoedkundige kwaliteiten, …) en aan de fysieke kenmerken van de bouwwerken: **gevels** (gevelopeningen, borstweringen, geveltop, kroonlijst…), balkons, daken…

Andere maatregelen zijn gericht op het behoud van de hoogte van **de begane grond,** het behoud van een gescheiden toegang tot de verdiepingen en het verbod, in bepaalde gevallen, om garage-ingangen aan de straatkant te creëren.
Een punt is gewijd aan het **geïntegreerde regenwaterbeheer.** Een ander punt betreft de **technische installaties,** met het oog op het beperken van overlast (erfgoed, bewoonbaarheid).

omgeving van gebouwen :

De voorschriften zijn gericht op een inrichting van **de binnenterreinen van de bouwblokken** die **de vegetatie- en landschappelijke kwaliteiten** ervan verbetert dankzij een grotere **doorlatendheid** van de bodem via het aanleggen/behouden van oppervlakken van volle grond, het benadrukken van de bebouwing aan **de achter- en zijkant,** en de **rust** die daar wordt nagestreefd (beperking van doorbraken in de bebouwingslijn op bepaalde plaatsen…).

Toekomstige inrichtingen zullen gericht zijn op **landschappelijke en groene continuïteit**. De bestaande begroeide open ruimtes moeten worden **behouden** (of gecompenseerd).

In dezelfde geest dragen de open ruimtes bij aan het vormen **van** een **koelheidsnetwerk**, aan de verbetering van het **Geïntegreerde regenwaterbeheer**, aan de ontwikkeling van het **groene netwerk** en aan **de ontwikkeling van** stedelijke **biotopen**.

Openbare ruimte:

De inrichting van de wegen past in een logica van **historische en landschappelijke samenhang**. Het BBP-ontwerp beschouwt de **Steenweg als de ruggengraat, met inbegrip van het stedelijke park**.

Net als bij de omgeving van gebouwen wordt gestreefd naar **continuïteit in begroeiing en landschap**, via volle grond (rekening houdend met de archeologische beperkingen). De **begroeiing** van de wegen wordt **gemaximaliseerd.** De bestaande gebieden van **volle grond** moeten behouden blijven (of gecompenseerd worden). Het BBP-ontwerp verwijst naar het **groene netwerk**, waarin de aanplant van hoogstammige bomen die schaduw bieden, wordt gevraagd.

In dezelfde geest dragen de aanpassingen aan de wegen bij aan het verminderen van het **hitte-eilandeffect**, het verbeteren van de **biodiversiteit**, een **aangename geluidsomgeving** en een **Geïntegreerd regenwaterbeheer**. De inrichting van de openbare ruimte streeft naar een „**nul-lozing"-doelstelling** met behulp van GIEP-systemen.

Zichtlijnen en perspectieven:

De voorschriften schrijven voor dat de zichtlijnen vanaf en naar de Grote Markt, evenals bepaalde zichtlijnen op de torenspits van het stadhuis, behouden moeten blijven.

Bij het ontwerp van het BBP is ook een perimeter van het voorkeursrecht gevoegd.

OVERIGE BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN (TRANSFORMATIESITES):

Naast de hierboven genoemde voorschriften met betrekking tot de bestemmingen, bevat het ontwerp-BBP specifieke voorschriften voor elke transformatiesite, bijvoorbeeld met betrekking tot:

- open ruimte: maximalisatie van stedelijke biotopen, toegang via binnenplaatsen, …
- het gebouwde erfgoed: behoud van bepaalde bouwwerken, …
- kenmerken van de bouwwerken: vrije ruimtes, bebouwingspercentage per site, …

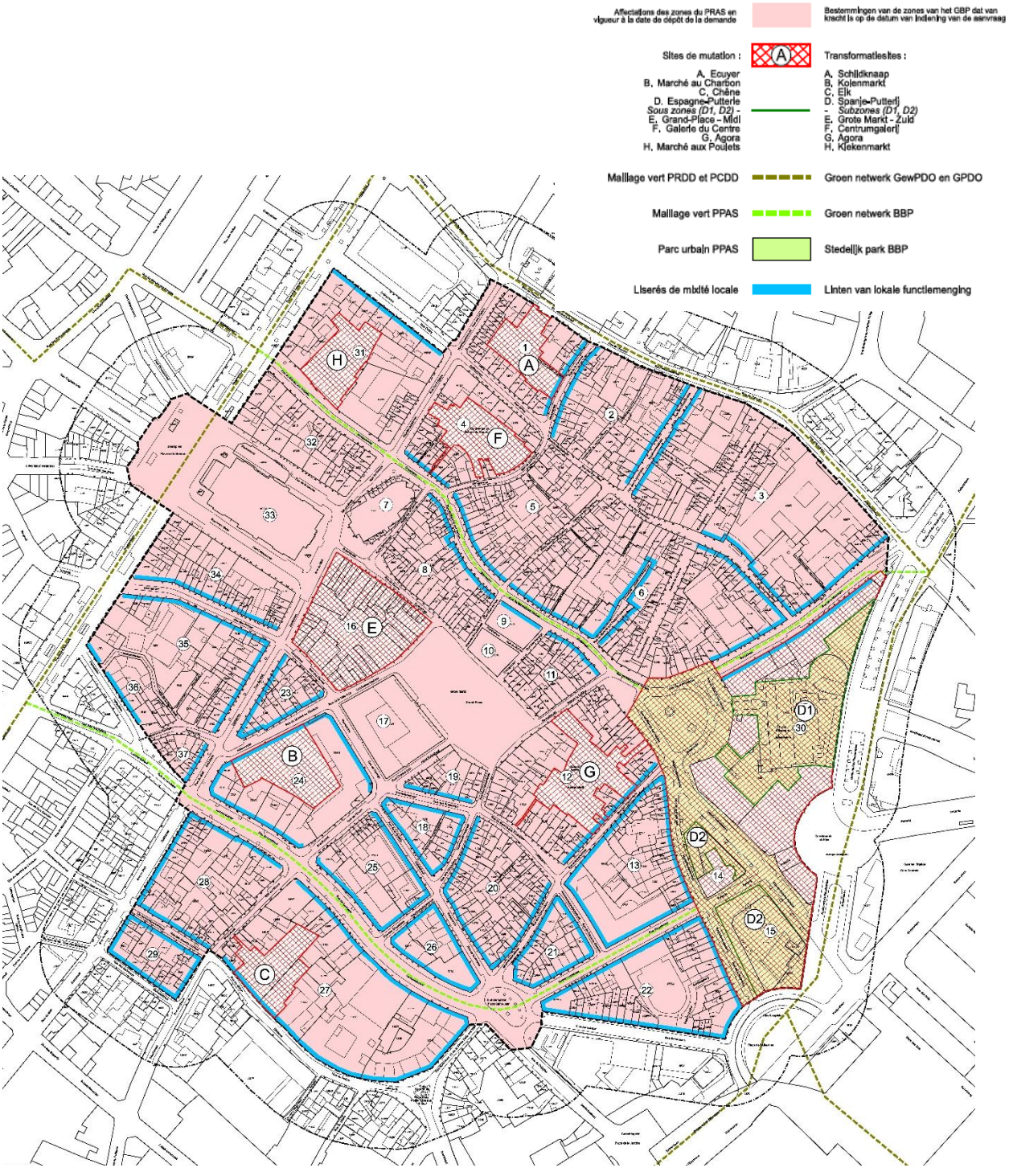
Transformatiesites	Max. B/T	Max. V/T
A „Schildknaap"	/	/
B „Kolenmarkt"	Bestaande B/T (~84%)	Bestaande V/T (~4,6)
C „Eik"	B/T bestaande (~71%)	Bestaande V/T (~2,5)
D „Spanje-Putterij"	/	/
E „Grote Markt – Zuid"	B/T bestaande (~96%)	Bestaande V/T (~4,8)
F „Centrumgalerij"	/ (Bestaande B/T = 100%)	Bestaande V/T (4)
G „Galerij ‚Agora'"	/ (bestaande B/T = 100%)	Bestaande V/T (~4)
H „Kiekenmarkt"	60%	Bestaande V/T (~3)

Tabel met de bezettingsgraden en maximale ratio V/T zoals vastgelegd in de bijzondere voorschriften.

GRAFISCHE VOORSCHRIFTEN

Wat de bestemmingen betreft,

- worden van transformatiesites weergegeven met een rood rasterpatroon, waarbij elke site een referentieletter draagt: de algemene voorschriften van het BBP-ontwerp zijn van toepassing op deze sites (tenzij anders aangegeven) en worden nader gespecificeerd door de bijzondere voorschriften;
- de rest van de perimeter is weergegeven in een effen roze kleur, verwijzend naar de voorschriften van het GBP die van kracht zijn op het moment van de vergunningsaanvragen, en nader uitgewerkt door de algemene voorschriften van het BBP-ontwerp



Bestemmingsplan van het BBP-ontwerp

MOTIVERING VAN DE GEMAAKTE KEUZES

Dit hoofdstuk heeft tot doel de motivering van de gemaakte keuzes uiteen te zetten in het licht van de doelstellingen van het plan en de aanbevelingen die voortvloeien uit de in het MER beoordeelde effecten.

De presentatie is overzichtelijk opgesteld, zodat de keuzes zowel per geanalyseerd thema als in hun totaliteit gemakkelijk te begrijpen zijn.

Ter herinnering: de doelstellingen die bij de opstelling van het ontwerp-BBP werden nagestreefd, zijn de volgende:

Doelstelling 1: De woningmarkt versterken

Doelstelling 2: Een gemengd winkelaanbod bevorderen

Doelstelling 3: Het erfgoed valoriseren

Doelstelling 4: De klimaatbestendigheid versterken

De volgende tabellen geven de aanbevelingen weer uit hoofdstuk III – paragraaf 3, delen B en C (analyses van programmatische en ruimtelijke alternatieven). Aan de hand van de volgende kleurcode wordt aangegeven of en hoe met deze aanbevelingen rekening is gehouden bij het opstellen van het ontwerp-BBP en, indien van toepassing, worden de redenen toegelicht waarom de aanbevelingen niet zijn opgevolgd.

De gebruikte kleurcode is als volgt:

- Opgenomen in de voorschriften van het ontwerp-BBP
- Opgenomen in de begeleidende maatregelen van het ontwerp-BBP
- Gedeeltelijk geïntegreerd
- Niet overgenomen, maar wel mogelijk gemaakt
- Niet opgenomen in het BBP-ontwerp of onmogelijk te realiseren
- Niet relevant (buiten de reikwijdte van het BBP, buiten het regelgevingskader van een BBP (onderwerpen of fasen) of in verband met andere aanbevelingen die niet zijn opgevolgd)

aanbevelingen	Doelstelling van het BBP-ontwerp		Motivering Stad Brussel
Aanbevelingen in verband met de analyse van de PROGRAMMATISCHE scenario's			
Streef naar doelstellingen voor het vergroten van de open ruimte binnen de percelen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van elk blok (bijgebouwen, grootschalige projecten…), in plaats van algemene voorschriften na te streven (30% onbebouwd)	Klimaat bestendigheid (of veerkracht) Huisvesting		Voor één transformatiesite zijn maximale grondoppervlakten vastgesteld (maximaal 60% van de grondoppervlakte). Voor de overige transformatiesites geldt de bestaande bebouwingsgrens als maximale bebouwingsgrens, wat minder streng is dan de GSV. Voor alle andere percelen geldt uitsluitend de GSV.
Zoek naar hefbomen en begeleidende maatregelen om deze doelstellingen voor het vergroten van de open ruimte te bereiken (zie kleine percelen, erfgoed, verworven bouwrechten)	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Bij het plan is een voorkoopperimeter gevoegd. Tegelijkertijd zal een gids worden opgesteld voor de inrichting en valorisatie van het gebouwde erfgoed rond de Grote Markt en de omgeving, in overeenstemming met de strategieën van het BBP „Grote Markt en omgeving".
Het niet-beschermde erfgoed beschermen (cat. 2, waaronder de wettelijke inventaris)	Erfgoed		Geen sloop van deze panden (behalve in geval van overmacht of de aanleg van een voorziening). Voor werkzaamheden aan de meeste van deze panden is een erfgoedonderzoek vereist. Tijdelijk wordt een volledige inventaris van erfgoedelementen gevraagd met het oog op het behoud/de restauratie van de in het project geïdentificeerde elementen
Strenge houding ten aanzien van sloop en herbouw	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Geen sloop aan de straatkant of van erfgoedwaardige bijgebouwen
Stimuleren van voldoende woningaanbod	Woningen		Objectivering van de bestemmingsverdeling met een streefcijfer van minimaal 33% woningen van de totale vloeroppervlakte / invoering van linten van lokale functiemenging / transformatiesite Schildknaap / afstandzone voor transformatiesites / kwalitatieve voorschriften.

Ontwikkeling van voor het publiek toegankelijke groene ruimtes, groene zones en rustgebieden	Woningen, klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Op de transformatiesites (Spanje-Putterij)
Vereiste voor aanleg op volle grond	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Op de site Spanje-Putterij (min. 50% van de open ruimtes), + toepassing van de GSV
Ontwikkeling van een geïntegreerd regenwaterbeheer in de openbare ruimte	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Specifieke voorschriften
Zorgen voor variatie in het type woningen (betaalbaar/sociale woningen, grote woningen)	Woningbouw		Verplichting tot gevarieerde woningtypes (bij meer dan 500 m² aan woningen) Geen sociale woningen, omdat de Stad van mening is dat waar zij zeggenschap heeft over de grond, de woningen automatisch openbare woningen zullen zijn, en dat waar dit niet het geval is, zij eerder zal optreden via stedenbouwkundige voorschriften.
Overheidsbezit inzetten om sociale woningbouw te ontwikkelen	woningen		Wanneer de stad zeggenschap heeft over de grond, zal zij systematisch de voorkeur geven aan de ontwikkeling van openbare woningen. Indien dat niet het geval is, zal zij ingrijpen via stedenbouwkundige voorschriften.
Algemene voorschriften en begeleidende maatregelen om het soort voorzieningen (in verband met de bewoners) te specificeren	woningen		Lokale voorzieningen moeten bij voorkeur worden gesitueerd in de linten van lokale functiemenging
De functie van voorzieningen beschermen	woningen		De voorzieningenfunctie is duidelijk aanwezig in de wijk. Bestaande gebouwen waarin voorzieningen zijn ondergebracht, kunnen ook bij gemengde projecten voorzieningen blijven huisvesten. Artikel 0.7 van het GBP maakt het mogelijk om woningen te integreren in alle zones van de perimeter. Uit de analyse van de '10-minutenstad' blijkt dat voorzieningen voor

			lokaal gebruik ruimschoots aanwezig zijn aan de rand van de perimeter. Ten slotte ontwikkelt de Stad nu een beleid voor het gezamenlijk gebruik van reeds bestaande voorzieningen om het gebruik en de budgetten te rationaliseren. Tot slot zullen de bovenlokale voorzieningen van de transformatiesites Eik en Politiebureau niet worden afgeschaft, maar – in principe – worden verplaatst.
Bescherming van de productieve functies	/		Niet echt beschermd, maar toegestaan op grotere oppervlakten en op meer sites (2). Ook wordt het begrip 'productieve activiteiten' verruimd, met name op de site van het stedelijk park.
Algemene voorschriften en begeleidende maatregelen om het type winkels te specificeren	Commerciële diversiteit		Geen groothandel, buurtwinkels + maximaal ReCa per straatkant in de linten van lokale functiemenging
Ruimtelijke spreiding van het commerciële aanbod (ReCa versus woningen + vanuit erfgoedperspectief)	Commerciële diversiteit		Linten van lokale functiemenging + beperking van 50% van de souvenirwinkels
Beperking van de hotelactiviteit binnen de perimeter ten gunste van de omliggende zones (zie: streven naar spreiding van het toerisme)	Commerciële diversiteit, woningen		Uit een objectieve analyse van de oppervlakten die in aanmerking komen voor een eventuele omschakeling naar hotelactiviteiten blijkt dat de perimeter, zelfs in een maximalistisch scenario, een grote mix aan bestemmingen zal huisvesten en dat woningen met minimaal 29% van de bestemmingen ruimschoots aanwezig zullen blijven. Voorschrift 0.12 van het GBP beschermt de woningbouw. De keuze gaat uit naar monitoring van toeristische logies (waaronder aparthotels, Airbnb's...) in plaats van een ruimtelijke beperking met een maximumdrempel van 20% van de totale vloeroppervlakte.
Het is van belang om kantoren te behouden voor de diversiteit van de wijk (regionale trend) en de diversiteit van het bestaande aanbod te behouden	/		Uitbreiding van de mogelijke oppervlakten binnen 3 transformatiesites
Het type productieve activiteiten kaderen (vrachtwagens, blinde gevels, inactieve begane grond...)	Woningen		De kwesties die een kader vereisen (vrachtwagens, blinde gevels, inactieve begane grond…) worden bij voorkeur elders geregeld, zonder dat er ingegrepen hoeft te worden in het soort activiteiten. Het GBP voorziet er dus in dat de productieve

			activiteiten verenigbaar zijn met de woningbouw en de stedelijke omgeving. Het ontwerp van het BBP schrijft echter actieve begane gronden voor in de gehele perimeter. Bovendien biedt het vastleggen van het soort activiteiten geen garantie dat er geen vrachtwagens zullen zijn. Voor de site Spanje-Putterij zorgen voorschriften er niettemin voor dat de productieve activiteiten verenigbaar zijn met het stedelijk park.
Zorgen voor een zekere kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimten – op zijn minst verduidelijking via begeleidende maatregelen	Woningen		Er zijn richtlijnen vastgelegd in het algemene regelgevingsgedeelte en voor de transformatiesite „Spanje-Putterij“. Er zijn groene netwerken en een voorschrift voor de Steenweg uitgewerkt.
De kwaliteit van de aanleg van de zachte netwerken waarborgen (o.a. universele toegankelijkheid) > algemene voorschriften en/of begeleidende maatregelen	/		Deze aanbeveling wordt overigens al opgevolgd: in haar recentste actieplan „Brussel Inclusief“ geeft de Stad aan dat de aanbevelingen van het PAVE systematisch in aanmerking worden genomen bij ruimtelijke ordeningsprojecten van gevel tot gevel. Een Commissie voor actief vervoer staat in voor de opvolging van de projecten.
Algemene voorschriften: Definitie van de activiteit „logistieke hub“	/		Er is een definitie gegeven voor *„stadsdistributiecentrum“*, de term die uiteindelijk in het ontwerp van het BBP is gebruikt
Parkeren: Vermindering van de GSV-heffingen voor woningen	/		Dit zal worden geregeld in de toekomstige GSV. In het algemeen wil de Stad de plannen die betrekking hebben op mobiliteit niet cumuleren, om een alomvattende visie te behouden. Het referentieplan is het GMP en de daaruit voortvloeiende verkeersplannen, evenals de voorschriften van de GSV.
Uitbreiding van fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg	/		Genoemd als mogelijkheid voor de site Spanje-Putterij (kelder van het Spanjeplein) + aanbevelingen: commerciële ruimtes bestemd voor fietsparkeren (onder voorwaarden). Bovendien geldt de regelgeving voor nieuwe gebouwen. Oude gebouwen met een hoge erfgoedwaarde zijn daarentegen weinig geschikt voor dit soort algemene voorschriften.
Ontdichting (met name in openbare eigendommen)	Woningen, klimaat		Het behalen van de doelstellingen van de GSV blijkt nu al ambitieus gezien de specifieke kenmerken van de bebouwing

	bestendigheid (of veerkracht)		(oude, dichtbebouwde gebouwen) en de bijgebouwen binnen de bouwblokken. Voor transformatiesites is het doel om de kwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken te verbeteren, wat niet noodzakelijkerwijs gepaard gaat met ontdichting
Het oplossen van afwijkingen in bouwhoogte	Woningen, Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Dit blijkt economisch gezien weinig realistisch en dreigt contraproductief te zijn doordat het projecten blokkeert die de binnenterreinen van de bouwblokken aanzienlijk verbeteren. Er is daarom gekozen voor kwalitatieve maatregelen ter bevordering van de vrijheid van de gevels en de kwaliteit van de zoninstraling voor het gehele blok.
Specifieke beperkingen voor hotelinrichtingen gezien het hoge waterverbruik (hergebruik van grijs water, warmteterugwinning uit afvalwater)	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		In de aanbevelingen
Eis van een overtuigende CO_2-balans voor sloopprojecten	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Opgenomen in de voorschriften
Projecten: een inventarisatie van elementen met hergebruikspotentieel verplicht stellen	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Opgenomen in de voorschriften
Aanbevelingen in verband met de analyse van ruimtelijke scenario's			
Ontdichting	Woningen, klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Het behalen van de doelstellingen van de GSV blijkt nu al ambitieus gezien de specifieke kenmerken van de bebouwing (oude, dicht op elkaar staande gebouwen) en de bijgebouwen op de binnenterreinen van de bouwblokken. Voor transformatiesites is het doel om de kwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken te verbeteren, wat niet

			noodzakelijkerwijs gepaard gaat met een vermindering van de bebouwingsdichtheid
Sloop	Huisvesting, Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Dit blijkt economisch gezien weinig realistisch en dreigt contraproductief te zijn doordat het projecten blokkeert die de binnenterreinen van de bouwblokken aanzienlijk verbeteren. Er is daarom gekozen voor kwalitatieve maatregelen ter bevordering van de vrijheid van de gevels en de kwaliteit van de zoninstraling voor het gehele blok.
Toegang voor het publiek tot privéterrein van het Hilton-complex	/		Verplichte directe en duidelijk zichtbare verbinding tussen het Europekruispunt en de Grote Markt in geval van herstructurering van de bebouwing
Schildknaap: herdefiniëring van de rooilijn met respect voor de oude bebouwing	/		Via een rooilijnplan in het kader van het BBP-project
Schildknaap: met het oog op een openbaar park op het binnenterrein van het bouwblok, openstelling van de begane grond in dialoog met het Muntplein	/		Het BBP heeft uiteindelijk gekozen om de binnenterreinen van de bouwblokken tegen geluidsoverlast te beschermen ten gunste van de woningen en om, in overeenstemming met andere criteria, geen openbare ruimte binnen de bouwblokken te voorzien.
Kennis van het erfgoed en verzoeken om bescherming, ten minste voor de blokken van de belangrijkste sites	Erfgoed		Er zijn bezoeken aan elke belangrijke site georganiseerd. Toch konden er binnen de termijn van het BBP-ontwikkelingsproces geen grondige erfgoedstudies worden uitgevoerd. Voor de overige niet-geklasseerde panden is een implementatiegids voor de strategieën van het BBP „Grote Markt en omgeving" gepland, in overeenstemming met de strategieën van het BBP „Grote Markt en omgeving". Deze gids zou het voordeel hebben dat hij kan worden aangepast aan specifieke gevallen, wat een BBP (dat per definitie algemeen van aard is) niet kan
Gedetailleerde erfgoedbeoordeling voor elk project	Erfgoed		De Stad krijgt de mogelijkheid om een onderzoek aan te vragen
Rekening houden met archeologische criteria tijdens de werkzaamheden	Erfgoed		De stad heeft de mogelijkheid om een archeologische opgraving te starten in geval van werkzaamheden die verband houden met de ondergrond

De voorwaarden voor de aanwezigheid van technische installaties binnen bouwblokken nader vaststellen	Woningen		Deze moeten in het bouwvolume worden geïntegreerd en mogen de bewoonbaarheid binnen het blok niet aantasten
Zorgen voor een goede presentatie van de nieuwe zichtbare muren (afstandzones)	Erfgoed Woningen		Voorschrift 0.6 van het GBP biedt hiervoor een oplossing
Ontwikkeling van openbare woningen op belangrijke locaties	Woningen		Wanneer de stad over de grondbeschikking beschikt, zal zij systematisch voorrang geven aan de ontwikkeling van openbare woningen. Indien dit niet het geval is, zal zij ingrijpen via stedenbouwkundige voorschriften.
Vaststelling en ontwikkeling van een beschermingszone voor huisvesting	Woningen		Linten van lokale functiemenging
Zie C12 om de toegankelijkheid van de nachtclub te waarborgen en te verbeteren	/		Opname in het BBP-ontwerp van een verplichting om bij de inrichting van de site rekening te houden met de stromen. Een BBP is niet bedoeld om een specifiek gebruik of een specifieke actor te behandelen + voorschrift om overlast op het binnenterrein van het bouwblok te beperken
Geen afwijking van het GBP voor hotels	/		Deze aanbeveling is niet opgenomen omdat de bestemming als hotel: - geen afbreuk doet aan de primaire bestemming voor woningen - een geschikte locatie heeft die weinig geschikt is voor woningen - een steun vormt voor de economie van het stadscentrum - een rustige bestemming is - zou een heel deel van een blok met uitzicht op de Grote Markt en de omgeving van de Beurs nieuw leven inblazen
Kantoren behouden (zonder de bescherming van kwetsbare functies in de weg te staan)	/		mogelijkheid om de oppervlakte uit te breiden (Centrumgalerij) + nieuwe sites (Kolenmarkt + Eik)

Productieve activiteiten voorzien/beschermen	/		Niet beschermd, maar mogelijkheid om de oppervlakte uit te breiden (Centrumgalerij) + nieuwe sites (Kolenmarkt + Eik)
Inrichting van de ruimtes binnen het blok (materialen, openingstijden, activiteiten…)	Wonen		Algemeen: materialen die geluidsabsorptie bevorderen + Site Schildknaap: binnenterrein van het bouwblok uitsluitend toegankelijk voor bewoners van de site Op transformatiesites: mogelijkheid om verzoeken in te dienen voor zonlichtstudies en de afstandzone in te plannen
Afsluiting van de Infante Isabella/Agora/Berg-straten voor het verkeer	Klimaatbestendigheid (of veerkracht)		Als aanbevelingen. Er is geen intentie om het lokale verkeersplan te vervangen
Begroeiingsgraad >30% voor het gehele gebied Agora/Putterij/Spanje	Klimaatbestendigheid (of veerkracht)		Verplichte begroeiing: 45% van zone D1 + 40% van zone D2, ofwel in totaal 27% van het site Spanje-Putterij, omdat gevreesd werd dat deze cijfers niet haalbaar zouden zijn, maar de aanbeveling is opgenomen in de definitieve versie van het BBP.
Voorschriften (of begeleidende maatregelen) voor de inrichting van openbare ruimten	Woningen		Er zijn richtlijnen vastgesteld in het algemene regelgevingskader en voor de transformatiesite „Spanje-Putterij“. Er zijn groene netwerken en een voorschrift voor de Steenweg uitgewerkt.
ReCa’s (+terrassen) op bepaalde wegen beperken in plaats van ze te verbieden	Woningen		Linten van lokale functiemenging
Opwaardering en aansluiting van de uitgang van het station op de Square Putterij	/		Is gedeeltelijk opgenomen in het regelgevingsgedeelte
Voorschriften om de uitvoering van de MWS-verwachtingen te waarborgen	/		In het algemeen wil de Stad de plannen op het gebied van mobiliteit niet samenvoegen om een alomvattende visie te behouden. Het referentieplan is het GMP en de daaruit voortvloeiende verkeersplannen, evenals de voorschriften van de GSV
Een standpunt innemen over de fietsroutes (o.a. Dusquesnoy/Lombard/Grasmarkt)	/		In het algemeen wil de Stad geen opeenstapeling van mobiliteitsplannen om een alomvattende visie te behouden. Het referentieplan is het GMP en de daaruit voortvloeiende verkeersplannen, evenals de voorschriften van de GSV

Fietsenstalling buiten de openbare weg onder het Spanjeplein, in directe verbinding met het centraal station	/		Vermelding als mogelijkheid
Dezelfde ambitie voor vergroening, waterdoorlatendheid enz. op de percelen (niet alleen op sleutelsites)	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Maar niet kwantitatief (overgelaten aan de GSV). Het behalen van de doelstellingen van de GSV blijkt al ambitieus gezien de specifieke kenmerken van de bebouwing (oude, dicht op elkaar staande gebouwen) en de bijgebouwen op het binnenterrein van het bouwblok
Voorschriften inzake waterbeheer in de openbare ruimte	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Geïntegreerd in de voorschriften
Eisen inzake waterdoorlatendheid en begroeiing voor nieuwbouw	Klimaat bestendigheid (of veerkracht), Woningen		GIEP in voorschriften voor platte daken + kwaliteit van particuliere open ruimtes
Ecologisch netwerk langs de assen Duquesnoy/Lombard + St-Jan	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Opgenomen in de voorschriften
"Volle grond" op het Spanjeplein	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		60% van zone D1 (dat is bijna 3.000 m² meer dan in de huidige situatie)
Renovatie verkiezen boven sloop en herbouw	Klimaat bestendigheid (of veerkracht)		Opgenomen in de voorschriften
Inventarisatie van elementen met potentieel voor hergebruik/recycling bij grootschalige projecten	Klimaatbestendigheid (of veerkracht)		Opgenomen in de voorschriften

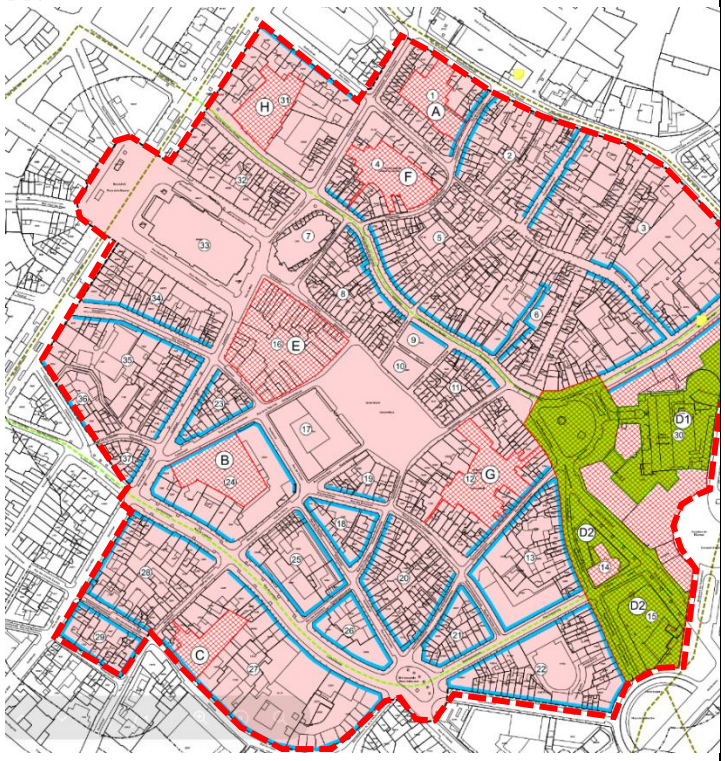
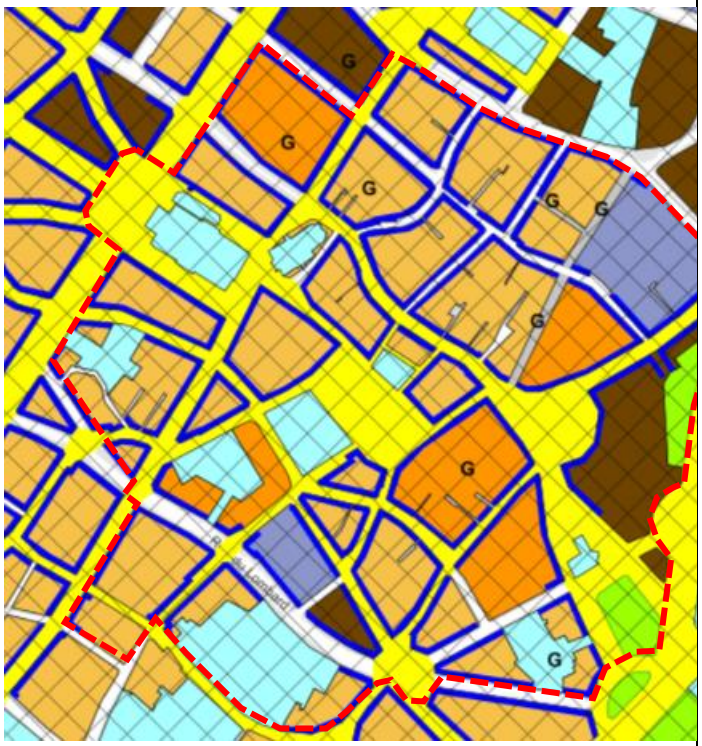
/3 GEVOLGEN VAN HET BBP-PROJECT

C/3.1 BEOORDELING IN HET LICHT VAN HET REGELGEVINGSKADER:

De effecten die in de volgende tabellen worden genoemd, zijn ook opgenomen in de thematische beoordeling die volgt op deze beoordeling in het licht van het regelgevingskader.

ANALYSE TEN OPZICHTE VAN HET GBP

algemene voorschriften

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
			
AV 1.1.3 Bestemming van de begane grond: *„Met uitzondering van de begane gronden die uitkomen op steegjes en doodlopende steegjes, evenals op de Eikstraat en de Mussenstraat, worden de begane gronden die aan de straat liggen bij voorrang bestemd voor functies die bijdragen tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte in de zin van de begrippenlijst.”*	Het lint voor handelskernen: Handel heeft voorrang op de begane grond De continuïteit van de huisvesting moet worden gewaarborgd in woongebieden en gemengde gebieden	Het BBP-ontwerp verduidelijkt het GBP buiten het linten. In het geval van linten zal het GBP de commerciële functie als activerende	(+) Activering van de openbare ruimte via de begane grond. -

Op basis van de begrippenlijst kan worden afgeleid dat de functies ter bevordering van de levendigheid: - bij voorkeur geen woningen, - voorzieningen, - winkels, - productieve ambachtelijke activiteiten, mits zichtbaar vanaf de straat, - kantoren, mits deze dienen als ontmoetingsplaatsen, - hotelinrichtingen, voor zover het gaat om de ontmoetingsruimten daarvan.		functie op de begane grond voorschrijven.	
AV 1.2.1 Diversiteit in woningtypes: *„Projecten met een woonoppervlakte van meer dan 500 m² bieden een mix van woningtypes, waaronder ten minste één woning met drie slaapkamers*."	/	Het BBP-ontwerp verduidelijkt het GBP, dat niet ingaat op de woningtypologieën.	(+) Bevolking en huisvesting
AV 1.3.3. Toeristische handelszaak *„Binnen de perimeter mogen maximaal 20 toeristische handelszaken worden* gevestigd"	/	Het ontwerp-BBP verduidelijkt het GBP, dat niet ingaat op dit soort bedrijven.	
AV 1.3.5 Groothandel *„…is binnen de perimeter niet toegestaan".*	Groothandel is een secundaire bestemming in deze zones van het GBP: BV 2 Woongebieden BV 3 Gemengde gebieden BV 4 sterk gemengde gebieden BV 7 Administratieve gebieden	Het ontwerp-BBP verduidelijkt het GBP door groothandel in de gehele perimeter te verbieden, dus ook in de woon-, gemengde en administratieve zones waar het GBP dit als	(+) Bevolking en huisvesting (+) Vrachtwagens en leveringen (+) Geluid (+) Kwaliteit van de openbare

		secundaire bestemming toestaat.	ruimte voor verplaatsingen en verblijf (+) Erfgoed
AV 1.3.6 Linten van lokale functiemenging (LLF): *„… om de bewoonbaarheid van de door deze zones omgeven blokken te behouden, moet de detailhandel aan de volgende cumulatieve voorwaarden voldoen:* - *De handelsactiviteit kan worden toegestaan op de verdiepingen van het gebouw indien de lokale omstandigheden dit toelaten. De handelsactiviteit mag zich echter niet uitstrekken tot boven de eerste verdieping, inclusief opslagruimten, wanneer zich een van de volgende gevallen voordoet:* → *er is een gescheiden toegang tot de verdiepingen* → *de specifieke typologie van het gebouw maakt het mogelijk de verdiepingen te bestemmen voor woningen* - *De aard van de commerciële activiteiten is verenigbaar met woningen,* - *De handelsruimte, zoals gedefinieerd in de begrippenlijst, die geen nevenactiviteit is van een hotelinrichting, mag niet meer dan 1/3 van het aantal commerciële eenheden in beslag nemen die een bouwblokzijde vormen, hoeken inbegrepen:* → *tenzij de bouwblokzijde minder dan 3 commerciële eenheden telt;* → *tenzij de bouwblokzijde 3 of minder reca's telt. …"* AV 1.3.7 Linten van lokale functiemenging: *« De linten van lokale functiemenging ontvangen bij voorkeur buurtwinkels, met uitzondering van de Grasmarkt ».*	/ Sommige LLF vallen onder **de linten** van het GBP, andere niet.	Het ontwerp-BBP concretiseert het GBP door zones af te bakenen met specifieke regels die gericht zijn op een betere compatibiliteit met de woningbouw	(+) Bevolking en huisvesting (+) Geluid

AV 3. Omgeving van gebouwen: 3.1.1 *„De maatregelen en werkzaamheden verbeteren de groene en landschappelijke kwaliteiten van **de binnenterreinen van de bouwblokken** door de doorlatendheid van de bodem te vergroten, volle grond aan te leggen of in stand te houden, de bebouwing aan de achter- en zijkanten beter tot zijn recht te laten komen* en *de blinde muren op een kwalitatief verantwoorde manier te behandelen."* 3.1.2 *« Elke inrichting van het binnenterrein van het bouwblok, onder meer door het gebruik van geluidsabsorberende materialen, zorgt voor rust in dat gebied.* *Gezien hun ligging langs wegen met intensiever verkeer worden de binnenterreinen van de bouwblokken nr. 1, 2, 3, 24, 25, 26, 27 en 28 op plan nr. 4 van de transformatiesites in het bijzonder beschermd tegen geluidsoverlast. Voor deze blokken zijn openingen in de bebouwingslinie langs de Schildknaapstraat en de Lombardstraat niet toegestaan."* 3.1.3. *„Terrassen van winkels, restaurants en cafés die als hoofdactiviteit fungeren, zijn op het binnenterrein van het bouwblok niet toegestaan."*	BV 0.6 Binnenterreinen van de bouwblokken: « *In alle zones moeten handelingen en werkzaamheden in de eerste plaats de vegetatieve kwaliteiten verbeteren, en vervolgens de minerale, esthetische en landschappelijke kwaliteiten van de binnenruimtes van de blokken, en daar het behoud of de aanleg van oppervlakten van volle grond bevorderen.* *Maatregelen en werkzaamheden die afbreuk doen aan de binnenruimtes van bouwblokken zijn onderworpen aan bijzondere openbaarmakingsmaatregelen*."	Het ontwerp van het BBP verduidelijkt het GBP voornamelijk wat betreft de verhoging van de doorlatendheid en de opwaardering van de bebouwing aan de achter- en zijkant, evenals de doelstelling van rust op het binnenterrein van het bouwblok.	(+) Water (+) Ecologische netwerken (+) Bodem (+) Microklimaat (+) Structuur van bebouwde en open ruimtes (+) Geluid
AV 4 Openbare ruimte 4.1 Algemeen *„**4.1.1.** De inrichting van de wegen past in een logica van historische en landschappelijke samenhang van het wegennet. Ze behoudt de overzichtelijkheid van de straten en hun kruispunten, waardoor de perspectieven op de historische bebouwing en de visuele verbinding tussen de wegen worden benadrukt. De specifieke kenmerken van het reliëf (helling – dalbodem) worden benadrukt.*	BV 24 Structurerende ruimten *„Handelingen en werkzaamheden die een wijziging van de bestaande toestand van deze ruimten en hun omgeving met zich meebrengen, zichtbaar vanuit voor het publiek toegankelijke ruimten, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stedelijk landschap.*	Het ontwerp van het BBP concretiseert het GBP met bepalingen op het gebied van milieu, erfgoed	(+) Water (+) Ecologische netwerken (+) Bodem

4.1.2. *Het tracé van de Steenweg wordt aangelegd als een samenhangend en doorlopend geheel, waarin de transformatiesite 'stedelijk park' is opgenomen. De rol ervan als historische ruggengraat van de perimeter wordt benadrukt.* ***4.1.3.*** *De continuïteit van de wegbekleding wordt gewaarborgd en het aantal gebruikte materialen wordt beperkt. De historische typomorfologie van het wegennet wordt gerespecteerd. De weginrichting omvat voetpaden of voorzieningen die aan voetpaden doen denken.* ***4.1.4.*** *Het straatmeubilair is duurzaam en streeft naar samenhang binnen de gehele perimeter.*" 4.2 Klimaatbestendigheid van de openbare ruimte ***4.2.1****. „Gezien het specifieke karakter van de perimeter wordt de milieudoelstelling van de inrichting van de openbare ruimte, zoals nagestreefd via de algemene voorschriften 4.2.2. tot en met 4.2.7., in evenwicht gebracht met de doelstelling om het bebouwde en onbebouwde stadslandschap tot zijn recht te laten komen, door middel van een inrichting die aansluit bij het erfgoed en de historische aard van de locatie. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de overgangen tussen de traditionele straatstenen van de Grote Markt en de directe omgeving daarvan enerzijds en de rest van de openbare ruimte anderzijds.* ***4.2.****2 Er wordt gestreefd naar landschappelijke en vegetatieve continuïteit van de open ruimtes aan de oppervlakte. Ondergronds komt deze continuïteit tot uiting in volle grond, onder voorbehoud van archeologische elementen van erfgoedwaarde.* ***4.2.3.*** *De inrichting van de wegen draagt bij aan het verminderen van het hitte-eilandeffect, het verbeteren van de biodiversiteit, een Geïntegreerd regenwaterbeheer en een kwalitatief geluidsmilieu. Met uitzondering van de Grote Markt en de directe omgeving daarvan voldoet de inrichting van de wegen aan de volgende cumulatieve voorwaarden [...]* ***4.2.4.*** *De begroeiing van de wegen wordt gemaximaliseerd. De vegetatielagen zijn gevarieerd en bevorderlijk voor de biodiversiteit. Er wordt gekozen voor een gevarieerde selectie van inheemse soorten, afgestemd op de aanplantcontext.* ***4.2.5.*** *De bestaande gebieden met volle grond worden ten minste in hun geheel behouden of gecompenseerd. In geval van compensatie moet het project kunnen aantonen hoe de nieuwe stedenbouwkundige inrichting de groene netwerken versterkt, het stedelijke hitte-eiland vermindert en het geïntegreerde regenwaterbeheer verbetert."*	*Bovendien moeten de met bomen beplante structurerende ruimten op een aaneengesloten en regelmatige wijze worden beplant*." BV 25 Wegen en openbaar vervoer / Algemeen. 25.3 Er wordt met name opgemerkt dat handelingen en werkzaamheden die gericht zijn op de inrichting van wegen bijdragen aan de esthetiek van de openbare ruimten en aan de kwaliteit van de omgeving van de activiteiten langs de wegen.	en landschap (historische en landschappelijke samenhang, begroeiing, biodiversiteit, Geïntegreerd regenwaterbeheer, het specifieke karakter van de Steenweg en het stedelijk park…).	(+) Microklimaat (+) Kwaliteit van de openbare ruimte voor verplaatsingen en verblijf (+) Stedelijke landschappen (+) Erfgoed

4.2.6. *Een groen netwerk van de perimeter is aangegeven op plan nr. 4. Dit versterkt de ecologische en landschappelijke verbinding tussen de groene ruimtes onderling. Dit netwerk omvat een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen die schaduw bieden. Ze worden zo aangeplant dat ze gezond en onbelemmerd kunnen groeien.* *4.2.7 Bij de inrichting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van water als landschapselement dat bijdraagt aan de verkoeling.* **4.3. Geïntegreerd regenwaterbeheer (GRW)** ***„4.3.1.*** *De inrichting van de open ruimte beperkt de impact van al het afstromend water op het rioleringsnetwerk door te streven naar een doelstelling van 'nul lozing'; dit gebeurt met behulp van voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer ter plaatse van de aangelegde oppervlakken of zo dicht mogelijk daarbij, waarbij in de eerste plaats een landschappelijke en ecologische meerwaarde wordt geboden [...]* *Gezien het specifieke karakter van de perimeter moet de GRW-ambitie van deze inrichtingen in evenwicht worden gebracht met de ambitie om het stedelijk landschap te valoriseren, wat neerkomt op een inrichting die aansluit bij het erfgoed en de historische karakteristieken van de locatie."*			

bijzondere voorschriften

A „Schildknaap"

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
AV 7.1.1 "*Met uitzondering van kantoren en hotelinrichtingen, die niet zijn toegestaan, zijn de voorschriften van de GBP-zone die van kracht zijn op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarbinnen de transformatiesite A 'Schildknaap' is gelegen, van toepassing op dit BBP.* *De commerciële bestemming – inclusief opslagruimten – is echter beperkt tot de begane grond van de* »	BV 2 Woongebieden Hoofdbestemming: - woningen Bestemmingen: - voorzieningen - productieve activiteiten - kantoren - hotelinrichtingen met max. 20 kamers - winkels op de begane grond en de 1e verdiepingindien SRO	Het BBP-ontwerp verduidelijkt het GBP door kantoren en hotelinrichtingen te verbieden. Het BBP-ontwerp verduidelijkt het	(+) Bevolking en huisvesting

	het lint voor handelskernen: Winkels hebben voorrang op de begane grond. De continuïteit van de huisvesting moet worden gewaarborgd in woongebieden en in gemengde zones.	GBP door handel op de verdiepingen te verbieden.	

B „Kolenmarkt“

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
AV 7.2.1 "*De site heeft een bestemming voor woningen, voorzieningen van algemeen belang of openbare dienstverlening, kantoren en productieve activiteiten (...)*". Het BBP geeft de volgende drempels aan: - Voorzieningen: max. 1.500 m² per gebouw - Kantoren: max. 3.500 m² per gebouw - Productieve activiteiten: max. 1.500 m². Deze zijn verenigbaar met woningen en worden bij voorkeur ondergebracht op de begane grond van gebouwen aan de straatkant. Ze strekken zich niet uit tot op het binnenterrein van het bouwblok. *„Onverminderd de toepassing van de algemene voorschriften 1.3.5 kan de site worden bestemd voor handel en gespecialiseerde grootwinkelbedrijven (…)”*	BV 8 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten Hoofdbestemming: - voorzieningen Secundaire bestemmingen: - woningen - handel, indien dit een gebruikelijke aanvulling vormt op de voorzieningen of woningen BV 0.7 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten zijn toegestaan in alle zones [...]. Indien de door de bijzondere voorschriften van de zone toegestane vloeroppervlakte wordt overschreden, gelden voor deze voorzieningen bijzondere openbaarmakingsmaatregelen.	Het ontwerp-BBP maakt gebruik van **de bijzondere voorschriften voor het sterk gemengde gebied** uit het GBP. Daardoor - wordt wonen een hoofdbestemming (zonder SRO), maar was deze voorziening al toegestaan - is de voorziening nu beperkt tot 1500 m² - is de productieve activiteit nu meteen toegestaan (met een drempel) - de detailhandel hoeft niet langer uitsluitend een aanvulling te zijn op de voorzieningen en woningen, - is ook de gespecialiseerde grootschalige handel toegestaan (maar groothandel is verboden) - ReCa’s zijn toegestaan (maar hebben geen voorrang),	(-) Voorzieningen (-) Bevolking en huisvesting (-) Stedelijke dynamiek

Het BBP preciseert: bij voorkeur in de directe omgeving, beperkt tot de begane grond van gebouwen aan de straatkant en mag zich niet uitstrekken tot op het binnenterrein van het bouwblok. *„Het site kan ook worden bestemd voor hotelinrichtingen (…)“* Het BBP specificeert: max. 150 kamers per gebouw AV 7.2.2. *„In geval van een gemengd project krijgen woningen en/of voorzieningen bij voorrang de gebouwen aan de Kolenmarkt toegewezen.”*		- kantoren zijn toegestaan (met een drempel) - hotels zijn toegestaan (met een drempel) Het BBP-ontwerp verduidelijkt ook het GBP, in die zin dat dit laatste niet ingaat op de locatie van de functies binnen de percelen	

C „Eik“

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
AV 7.3.1 *„Met uitzondering van het gebouw aan de Stoofstraat nr. 38 heeft het site een bestemming voor woningen, voorzieningen van algemeen belang of openbare dienstverlening, kantoren en productieve activiteiten.”* - Voorzieningen: max. 1.500 m² per gebouw - Kantoren: max. 3.500 m² per gebouw - Productieve activiteiten: max. 1.500 m². Deze worden bij voorkeur ondergebracht op de eerste twee verdiepingen van het gebouw binnen het blok van het perceel aan de Eikstraat nr. 8 (voormalige werkplaatsen van de Stad Brussel) en zijn niet toegestaan in het maison patricienne (Eikstraat nr. 10). - Winkels: max. 1.000 m² per gebouw - Hotels: max. 80 kamers per gebouw (onder voorwaarden)	➢ Aan de kant van de Stoofstraat nr. 38: BV 2 Woongebieden Hoofdbestemming: - woningen Nevenbestemmingen: - voorzieningen - productieve activiteiten - kantoren - hotelinrichtingen met max. 20 kamers - winkels op de begane grond en de 1e verdieping indien SRO het lint voor handelskernen: Winkels hebben voorrang op de begane grond. De continuïteit van de huisvesting moet worden gewaarborgd in woongebieden en gemengde zones.	Het BBP sluit aan bij het GBP	(/)
	BV 8 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten Hoofdbestemming: - voorzieningen Secundaire bestemmingen: - woningen - handel, indien dit een gebruikelijke aanvulling vormt op de voorzieningen of woningen BV 0.7 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten zijn toegestaan in alle zones […]. Indien de door de bijzondere voorschriften	Het ontwerp-BBP maakt gebruik van **de bijzondere voorschriften voor het sterk gemengde gebied uit het GBP**. Daardoor - wordt wonen een hoofdbestemming (zonder SRO), maar was deze voorziening al toegestaan - is de voorziening nu beperkt tot 1500 m² - is de productieve activiteit nu meteen toegestaan (met een drempel)	(-) Voorzieningen (-) Bevolking en huisvesting (-) Stedelijke dynamiek

	van de zone toegestane vloeroppervlakte wordt overschreden, gelden voor deze voorzieningen bijzondere openbaarmakingsmaatregelen.	- moet de detailhandel niet langer uitsluitend een aanvulling zijn op voorzieningen en woningen (maar moet een drempel in acht nemen) - ReCa's zijn nu toegestaan - kantoren zijn toegestaan (met een drempel) - Hotels zijn toegestaan (met een drempel)	

D „Spanje-Putterij”

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
Belangrijkste bestemmingen van bovengrondse bebouwing (=sterk gemengd gebied volgens het GBP): - woningen - het lint voor handelskernen: prioriteit voor winkels op de begane grond. **Secundaire bestemmingen voor bovengrondse gebouwen** (= sterk gemengde gebieden volgens het GBP): - voorzieningen (beperkte oppervlakte) - productieve activiteiten (beperkt aantal m²) - kantoren (beperkte oppervlakte) - hotelinrichtingen (beperkte oppervlakte) - winkels op de begane grond en op de eerste verdieping indien SRO **Belangrijkste bestemmingen in de kelder:** - openbare parkeergarage - voorzieningen - productieve activiteiten - infrastructuur in verband met het Centraal Station ten behoeve van de gebruikers ervan en infrastructuur ter bevordering van de	**BV24 Structurerende ruimten** *„De handelingen en werkzaamheden die een wijziging van de bestaande toestand van deze ruimtes en hun omgeving met zich meebrengen, die zichtbaar zijn vanuit de voor het publiek toegankelijke ruimtes, behouden en verbeteren de kwaliteit van het stadslandschap.* *Bovendien moeten de met bomen beplante structurerende ruimten op een aaneengesloten en regelmatige wijze worden beplant.”*	Met uitzondering van de subzones D2 worden in het ontwerp-BBP de structurerende ruimten van het GBP nader omschreven door ze overal – behalve ter hoogte van de onderdoorgang onder het gebouw die Putterij met het Europakruispunt verbindt – te bestemmen als **„wegenis behorende tot het parkgebied”** in de zin van de begrippenlijst (overheersend groen en continuïteit van de parken). Subzone D2: Het ontwerp-BBP specificeert de structurerende ruimten van het GBP door **bepaalde delen** ervan **te herbestemmen tot parkzone** (in de zin van het GBP): - een nieuwe parkzone rond de Sint-Maria-Magdalena-kerk, waarmee de huidige begroeide zone wordt bestendigd, - uitbreiding van de parkzone van de Square Putterij. Het BBP-ontwerp concretiseert het GBP door de structurerende ruimtes op te nemen in de **groene netwerken** (behalve ter hoogte van de verbinding Putterij- EuropeKruispunt) en ze te laten bijdragen aan de **koelte** en **rust** van de wijk, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de milieufunctie, de verblijfs- en ontspanningsfunctie en de verplaatsingen van actieve weggebruikers.	(+) Water (+) Ecologische netwerken (+) Bodem (+) Microklimaat (+) Kwaliteit van de openbare ruimte voor verplaatsingen en verblijf (+) Stedelijke landschappen

klimaatbestendigheid (of veerkracht) > prioriteit **Secundaire bestemmingen in de kelder:** - stadsdistributiecentrum - winkels (beperkte oppervlakte) - grote gespecialiseerde winkels (beperkte oppervlakte) 7.4.1. *„Op de site komt een **stedelijk park.** Bij de inrichting van de openbare ruimte ligt de nadruk op de milieufunctie, de functie voor verblijf en ontspanning, en de verplaatsingen van actieve weggebruikers.* *De inrichting van het stedelijke park is ontworpen als een samenhangend geheel met een hoge landschappelijke kwaliteit en sluit aan bij de **groene netwerken** die in plan nr. 4 zijn opgenomen. Het is gericht op de overzichtelijkheid en eenvoud van deze ruimte en heeft tot doel de gebruikers van de perimeter een **oase** van **verkoeling** en **rust** te bieden.*" 7.4.2. ***„De open ruimten** van het Spanjeplein, gelegen in subzone **D1** en in **subzone D2** […], worden bestemd als **parkgebied** in de zin van het Gewestelijk Bestemmingsplan.* *De open ruimten buiten de subzones D1 en D2 […] hebben een bestemming als **wegenis behorende tot het parkgebied** volgens de begrippenlijst.* 7.4.3 *Onverminderd de toepassing van algemene voorschriften 1.3.5 zijn de*		Het BBP-ontwerp geeft tevens aan dat een totaalvisie op de site (masterplan) noodzakelijk is voor de inrichting ervan.	
	BV4 Sterk gemengde gebieden Hoofdbestemming: - woningen - het lint voor handelskernen: prioriteit voor winkels op de begane grond. Secundaire bestemmingen: - voorzieningen (beperkte oppervlakte) - productieve activiteiten (beperkte oppervlakte) - kantoren (beperkte oppervlakte) - hotelinrichtingen (beperkte oppervlakte) - detailhandel en groothandel op de begane grond en op de eerste verdieping indien SRO	<u>Subzone D1:</u> Het ontwerp-BBP preciseert het GBP door de open ruimten van een deel van het sterk gemengde gebied van het GBP aan te wijzen als parkzone in de zin van het GBP. Het ontwerp-BBP bepaalt ook dat deze zone een openbare doorgang vormt. Het ontwerp-BBP concretiseert het GBP voor bovengrondse bebouwing door groothandel te verbieden. Het concretiseert het GBP tevens door uitspraken te doen over de bestemmingen van de kelder van het Spanjeplein: - openbare parkeergarage, stadsdistributiecentrum en voorzieningen > zonder oppervlaktebeperkingen; - winkels en gespecialiseerde handel > met een limiet van 5.000 m² per stuk; .	(+) Water (+) Ecologische netwerken (+) Bodem (+) Microklimaat (+) Kwaliteit van de openbare ruimte voor verplaatsingen en verblijf (+) Voetgangers

voorschriften van de GBP-gebieden *waarin de* ***bebouwde ruimten*** *van de transformatiesite D „stedelijk park" zijn gelegen, van toepassing op dit BBP."* 7.4.4 ***„De ondergrondse bebouwde ruimten*** *van het Spanjeplein worden bestemd voor openbare parkeerplaatsen, voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening en productieve activiteiten, zonder beperking van de drempelwaarde voor het vloer . Infrastructuur die verband houdt met het Centraal Station en ten goede komt aan de gebruikers ervan (bijv. fietsenstallingen of fietsuitleispunten), evenals infrastructuur die de klimaatbestendigheid van de perimeter bevordert, krijgt hier voorrang.* *De productieve activiteiten zijn verenigbaar met de aanleg van een stedelijk park binnen de perimeter.* *Onverminderd de toepassing van algemene voorschrift 1.3.5,* ***De ondergrondse ruimten*** *van het Spanjeplein worden bestemd voor detailhandel met een vloeroppervlakte van maximaal 5.000 m², voor grootschalige gespecialiseerde detailhandel met een vloeroppervlakte van maximaal 5.000 m² en voor een stadsdistributiecentrum in de zin van de begrippenlijst, zonder beperking van de drempel voor de vloeroppervlakte.*	PG 0.7 Gebieden voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten zijn in alle zones toegestaan [...]. Indien de door de bijzondere voorschriften van de zone toegestane vloeroppervlakte wordt overschreden, gelden voor deze voorzieningen bijzondere openbaarmakingsmaatregelen. het lint voor handelskernen: Detailhandel heeft voorrang op de begane grond.	Het ontwerp van het BBP concretiseert het GBP door prioriteit te geven aan infrastructuur die de klimaatbestendigheid van de perimeter bevordert. Het ontwerp van het BBP concretiseert het GBP door te eisen dat productieve activiteiten verenigbaar zijn met de inrichting van een „stedelijk park". Het ontwerp-BBP concretiseert het GBP door mobiliteitsvoorwaarden op te nemen met betrekking tot de inplanting van winkels in de kelder van het Spanjeplein.	
	BV12 Parkgebied	Het BBP-ontwerp concretiseert het GBP door de parkzones van het GBP op te nemen in de groene netwerken en ze te laten bijdragen aan de koelte en rust van de wijk, waarbij prioriteit wordt gegeven aan de milieufunctie, de functie voor verblijf en ontspanning en de verplaatsingen van actieve weggebruikers. Het BBP-ontwerp voorziet er ook in dat dit gebied een openbare doorgang vormt. Het BBP-ontwerp geeft tevens aan dat een totaalvisie op de site (masterplan) noodzakelijk is voor de inrichting ervan.	(+) Water (+) Ecologische netwerken (+) Bodem (+) Microklimaat (+) Kwaliteit van de openbare ruimte voor verplaatsing en verblijf (+) Stedelijke landschappen

Voor alle toegestane bestemmingen voldoet het project aan de volgende cumulatieve voorwaarden: - *het verkeer dat inherent is aan het gebruik van de ondergrond, met name het logistiek- en leveringsbeheer, vindt plaats binnen de ondergrond;* - *het verkeer dat inherent is aan het gebruik van de kelder maakt geen gebruik van de toegangshelling die uitkomt op de Grasmarkt;* - *het verkeer dat inherent is aan het gebruik van de kelder heeft op geen enkele wijze een negatieve invloed op de openheid van het park naar de Keizerinlaan*."			
Idem GBP	BV8 Voorzieningengebied Hoofdbestemming: - voorzieningen Secundaire bestemmingen: - huisvesting - handel, indien dit een gebruikelijke aanvulling vormt op de voorzieningen of woningen	/	/

E "Grote Markt – Zuid"

BBP	GBP	Conformiteit	Milieueffect
7.5.1. *„De voorschriften van het GBP-gebied die van kracht zijn op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarbinnen de transformatiesite E „Grote Markt – Zuid" is gelegen, zijn van toepassing op dit BBP.* *De capaciteit van de hotelinrichtingen kan echter worden uitgebreid tot maximaal 80 kamers."*	**BV2 Woongebied** Hoofdbestemming: - woningen secundaire bestemmingen: - voorzieningen - productieve activiteiten - kantoren - hotelinrichtingen - winkels op de begane grond en de 1e verdieping, indien SRO het lint voor handelskernen: Winkels hebben voorrang op de begane grond. De continuïteit van de huisvesting moet worden gewaarborgd in woongebieden en in gemengde zones.	**Het BBP-ontwerp heeft een afwijking ten opzichte van het GBP** doordat het toestaat de toegestane drempel voor het aantal kamers per vestiging te overschrijden.	(-) Bevolking en huisvesting (-) Stedelijke dynamiek

F „Centrumgalerij"

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
AV 7.6.1 *„Onverminderd de toepassing van algemene voorschrift 1.3.5 is de site bestemd voor woningen en winkels volgens de voorwaarden en oppervlakten zoals vastgelegd in de voorschriften van het GBP […].* *Winkels zijn echter beperkt tot de begane grond en de tussenverdiepingen […] van gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok. Alleen activiteiten*	**BV2 Woongebied** Hoofdbestemming: - woningen secundaire bestemmingen: - voorzieningen - productieve activiteiten - kantoren - hotelinrichtingen	**Het BBP-ontwerp heeft afwijkingen ten opzichte van het GBP** doordat het toestaat de toegestane drempels te overschrijden: aantal kamers voor hotels, oppervlakten voor voorzieningen en kantoren. Bovendien verduidelijkt het BBP-ontwerp het GBP door de drempel voor de oppervlakte van productieve activiteiten te verhogen tot 1.500 m² (drempel voorzien in het GBP door het BBP).	(-) Bevolking en huisvesting (-) Stedelijke dynamiek

die een gebruikelijke aanvulling vormen op de winkels, mogen zich uitstrekken tot de verdiepingen. *De site kan worden bestemd voor voorzieningen van algemeen belang of openbare dienstverlening, voor productieve activiteiten, voor kantoren en voor hotelinrichtingen."* Er worden drempels aangegeven: - Voorzieningen van collectief belang of openbare dienstverlening: max. 1.000 m² per gebouw - Productieve activiteiten: max. 1.500 m² per gebouw - Kantoorruimte: 1.000 m² per gebouw - Hotels: max. 80 kamers per gebouw.	- winkels op de begane grond en de 1e verdieping indien SRO het lint voor handelskernen en **galerij:** Winkels hebben voorrang op de begane grond. De continuïteit van de huisvesting moet worden gewaarborgd in woongebieden en gemengde zones.	Het ontwerp-BBP verduidelijkt het GBP ook wat betreft de inplanting van winkels op het binnenterrein van het bouwblok (uitsluitend op de begane grond en tussenverdiepingen).	

„Galerij Agora“

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
BV 7.7.1 *„Onverminderd de toepassing van de algemene voorschriften 1.3.5 zijn de voorschriften van het GBP-gebied die van kracht zijn op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning […] van toepassing op dit BBP.* *De detailhandel op het binnenterrein van het bouwblok is echter beperkt tot de begane grond. Alleen activiteiten die een gebruikelijke aanvulling vormen op de detailhandel mogen zich uitstrekken tot de verdiepingen.”*	**BV 3 Gemengd gebied** Hoofdbestemming: - woningen secundaire bestemmingen: - voorzieningen - productieve activiteiten - kantoren - hotelinrichtingen - detailhandel en groothandel op de begane grond en de 1e verdieping indien SRO het lint voor handelskernen en **galerij:** Detailhandel heeft voorrang op de begane grond.	Het BBP-ontwerp specificeert het GBP op het binnenterrein van het bouwblok en beperkt de detailhandel daar uitsluitend tot de begane grond.	/

H „Kiekenmarkt“

BBP	GBP	Conformiteit	Milieu-impact
7.8.1. *„Onverminderd de toepassing van de algemene voorschriften 1.3.5 zijn de voorschriften van het GBP-gebied die van kracht zijn op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning […] van toepassing op dit BBP.* *De commerciële activiteiten mogen zich echter niet uitbreiden naar gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok”*	**BV 3 Gemengd gebied** Hoofdbestemming: - woningen Secundaire bestemmingen: - voorzieningen - productieve activiteiten - kantoren - hotelinrichtingen - detailhandel en groothandel op de begane grond en de eerste verdieping indien SRO	Het BBP-ontwerp specificeert het GBP op het binnenterrein van het bouwblok en verbiedt daar de detailhandel.	

ANALYSE IN HET LICHT VAN DE GSV, DE GEMSV EN DE ZGSV

algemene voorschriften

BBP	GSV / GemSV / ZGSV	Compatibiliteit	Milieu-impact
AV 1.3 Handel 1.3.1 Deze bepaling staat toe dat een handelszaak zich onder bepaalde voorwaarden op meerdere percelen vestigt, met name mits er gescheiden toegangen naar de verdiepingen worden behouden of aangelegd.	ZGSV – art. 10: bij verbouwing tot een handelszaak is het verplicht een aparte toegang te creëren, behalve bij gevelbreedtes < 4,50 m en handelsoppervlakken < 30 m². GSV Titel 1 – art. 9 Begane grond *„De inrichting van begane gronden die bestemd zijn voor commerciële doeleinden of voor een ander gebruik dan bewoning, mag het gebruik van de bovenliggende verdiepingen voor bewoning niet in de weg staan.* *Indien er reeds een aparte toegang bestaat, moet deze behouden blijven. Er is een aparte en gemakkelijke toegang naar de verdiepingen vereist, behalve wanneer de breedte van de gevel minder dan 6 m bedraagt. […]"*	De garantie voor gescheiden toegang is al een vereiste die is opgenomen in de ZGSV en in de GSV. Indien een handelszaak zich op meerdere aangrenzende percelen wil vestigen, geldt de eis van een gescheiden toegang ongeacht de breedte van de gevel.	(+) Woningbouw
AV 2.1 Algemeen 2.1.3. *„De inplanting van de bebouwing en de vormgeving van de achtergevels aan de binnenzijde van het blok dragen bij aan de verbetering van de bewoonbaarheid in de zin van de begrippenlijst, en wel op schaal van het blok."*	GSV Titel 1 – art. 4 Diepte Binnen het blok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van aangrenzende gebouwen. GSV Titel 2 – art. 10 Natuurlijke verlichting *„Ruimten van bewoonbaarheid, met uitzondering van keukens, worden op natuurlijke wijze verlicht. De netto verlichtingsoppervlakte bedraagt minimaal 1/5e van de*	De GSV bevat al voorschriften die in dezelfde richting gaan. Het ontwerp van het BBP verduidelijkt de GSV door het belang te benadrukken van de bewoonbaarheid bij de inplanting van het gebouw en de inrichting van de achtergevels.	(/) Bevolking en huisvesting

	vloeroppervlakte. Voor ruimten van bewoonbaarheid waarvan de verlichtingsoppervlakte zich in de dakhelling bevindt, wordt deze netto verlichtingsoppervlakte vastgesteld op minimaal 1/12e van de vloeroppervlakte." GSV Titel 2 – art. 11 Zichtlijnen *„Elke woning beschikt over ten minste één raam dat direct en horizontaal uitzicht naar buiten biedt, vrij van obstakels over een afstand van ten minste 3 m. Deze zichtlijnen worden berekend op een hoogte van 1,50 meter boven het vloerniveau."*		
AV 2.1 Algemeen 2.1.4. *„Elke ingreep in een bestaand bouwwerk draagt bij aan de waardering van het erfgoed binnen de perimeter door middel van:* *- het behoud van de stilistische kenmerken […]* *- het behoud van de typologisch-morfologische kenmerken […]* *- het versterken van de samenhang van de 'erfgoedcomplexen' in de zin van strategie B.3.2.1"*	/	Het ontwerp van het BBP vult de GSV aan door het belang van de erfgoedcomponent bij de uitvoering van werkzaamheden te benadrukken.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Circulairheid (+-) Energie

AV 2.2 Voorlopige maatregelen 2.2.1. *„[…] de hoofdgebouwen aan de straatkant en de erfgoedwaardige bijgebouwen in de zin van de begrippenlijst mogen niet worden gesloopt, behalve in geval van overmacht. Deze omstandigheden moeten worden gemotiveerd door een technisch expertiseverslag […]"* 2.2.2. *„In geval van sloop […] van een gebouw met vier of meer verdiepingen op het binnenterrein van het bouwblok dat als niet-erfgoed wordt beschouwd […], wordt in een erfgoed- en gezondheidsstudie de impact van deze sloop op het erfgoed van de gebouwen op het betreffende perceel en op de gebouwen op aangrenzende percelen geanalyseerd."* 2.2.3. *"Bij renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is, en bij gebrek aan de in punt B.3.2.1 genoemde 'richtlijnen voor de inrichting en valorisatie van het gebouwde erfgoed rond de Grote Markt en omgeving', wordt een volledige inventaris opgesteld van erfgoedelementen zoals architecturale en decoratieve elementen. Deze inventarisatie wordt uitgevoerd met het oog op het behoud/de restauratie van deze elementen en om ze in toekomstige projecten op te nemen. […]"*	/	Het ontwerp van het BBP gaat verder dan de GSV door in bepaalde gevallen het behoud van gebouwen te bevorderen. Het ontwerp-BBP gaat verder dan de GSV doordat het voorschrijft dat bij sloop op het binnenterrein van het bouwblok de impact op het erfgoed moet worden geanalyseerd en dat bij renovatie een inventaris van erfgoedelementen moet worden opgesteld (tijdelijk, totdat er een gids is opgesteld).	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Stedelijke landschappen (+) Circulaire economie (+-) Energie

AV 2.3 Herbestemming 2.3.1. *"[…] elk nieuwbouwproject met een vloeroppervlak van meer dan 1.000 m² wordt zodanig ontworpen dat het gebouw aanpasbaar is en kan worden herbestemd voor een van de andere bestemmingen die krachtens het plan van aanleg zijn toegestaan.*"	/	Het ontwerp van het BBP gaat verder dan de GSV door een ontwerp voor te schrijven dat herbestemming bevordert, maar zonder concrete maatregelen op te leggen.	(+) Circulairheid
AV 2.4 Materialen 2.4.1. « *Projecten met betrekking tot de buitenhuid van het gebouw maximaliseren de duurzaamheid van de materialen. Deze duurzame materialen sluiten aan bij de erfgoedkundige kwaliteiten van het pand. […]"*	/	Het BBP-ontwerp gaat verder dan de GSV (die geen aandacht besteedt aan materialen) door het belang te benadrukken van de erfgoedkundige en duurzame aspecten van de materialen die bij bouwwerkzaamheden worden gebruikt.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Circulairheid

AV 2.5 Gevels <u>Algemeen</u> 2.5.1. *„Bij bouwwerkzaamheden worden de oorspronkelijke afwerkings- en constructiematerialen van de gevels behouden. De nieuwe renovatiematerialen die worden gebruikt, moeten voldoen aan de technische kenmerken van het oude gebouw. Het gebruik van materialen op cementbasis is niet toegestaan."* 2.5.2. *„Met uitzondering van muren waarvan de baksteen zichtbaar moet blijven, hebben de gevels een **lichte kleur**. Donkere, opvallende of glanzende kleuren zijn niet toegestaan.* *Het **verwijderen van** […] is niet toegestaan. […]"* 2.5.3. *„Bij de opvoering van een nieuwe gevel moet de samenstelling ervan aansluiten bij het **smalle** karakter van de historische perceelindeling van de perimeter en rekening houden met voorschrift 2.1.2., waarbij de uitstraling van de bouwblokzijde waarop de gevel komt te liggen in aanmerking wordt genomen, teneinde de erfgoedkundige kwaliteiten die de traditionele bebouwing kenmerken te behouden."*	/	Het BBP-ontwerp gaat verder dan de GSV (die geen aandacht besteedt aan materialen en architectonische samenstelling) door het belang te benadrukken van de erfgoedcomponent van de materialen die bij bouwwerkzaamheden worden gebruikt. Meer specifiek schrijft het een lichte kleur voor de gevels voor, verbiedt het het verwijderen van steen, en schrijft het een strak ritme voor de gevels voor.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Stedelijke landschappen (+) Circulairheid

<u>Begane grond</u> 2.5.5. *„Bij nieuwbouw moet de plafondhoogte van de begane grond van het aan de straatkant gelegen gebouw aansluiten bij de plafondhoogtes van de begane gronden van de gebouwen die deel uitmaken van de bouwblokzijde waartoe deze nieuwbouw behoort."* 2.5.6. *„Indien er een gescheiden toegang naar de verdiepingen is, moet deze behouden blijven."* 2.5.7. *„Ingangen van garages/parkeerplaatsen in de gevels van gebouwen aan de straatkant zijn alleen toegestaan onder de volgende voorwaarden […]"*	GSV Titel 1 – art. 9 Begane grond *„De inrichting van de begane grond voor commerciële doeleinden of voor ander gebruik dan bewoning mag het gebruik van de bovenliggende verdiepingen voor bewoning niet belemmeren.* *Indien er een afzonderlijke toegang bestaat, moet deze behouden blijven. Er is een afzonderlijke en gemakkelijke toegang naar de verdiepingen vereist, tenzij de breedte van de gevel minder dan 6 m bedraagt.* *Blinde begane gronden, dat wil zeggen begane gronden waarvan het geveloppervlak voor minder dan 20 % uit gevelopeningen zoals ramen of andere openingen zoals toegangsdeuren of garagedeuren bestaat, met uitzondering van omheiningsmuren, zijn verboden."*	Het BBP-ontwerp gaat verder dan de GSV in die zin dat het voorschrijft dat de plafondhoogte van de begane grond aan de straatkant moet worden afgestemd op de hoogtes aan de bouwblokzijde, teneinde de continuïteit te waarborgen (nieuwbouw) Het ontwerp-BBP parafraseert de GSV wat betreft de gescheiden toegang tot woningen op de verdiepingen, zonder deze te beperken op basis van de gevelbreedte. Het ontwerp-BBP gaat verder dan de GSV door de aanleg van nieuwe garage-ingangen aan de straatkant te beperken.	(+) Stedelijke landschappen (+) Openbare ruimten: kwaliteit, beleving en veiligheid (+) Bevolking en huisvesting
<u>Gevelopening</u> 2.5.8. *"Het oorspronkelijke buitenschrijnwerk van de gebouwen, dat overeenkomt met de drie typologieën die in de uitlegplaten zijn opgenomen, wordt bij voorkeur behouden en gerestaureerd. Indien vervanging noodzakelijk is, moet dit schrijnwerk van hout zijn en de oorspronkelijke kozijnmodellen, de typologische profielen, de lijsten en hun verhoudingen ten opzichte van de in de uitlegplaten beschreven gevelopeningen respecteren. Zichtbaar exotisch hout is niet*	/	Het BBP-ontwerp bevat voorschriften inzake behoud en esthetiek die niet in de GSV en GemSV zijn opgenomen. Het ontwerp van het BBP geeft nadere aanwijzingen voor de toepassing van de ventilatienormen voor gebouwen.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Circulaire economie (+) Kwaliteit van de openbare ruimten

toegestaan. De oorspronkelijke dorpelplanken moeten worden behouden." 2.5.9. *„De kleuren van het buitenschrijnwerk en de omlijstingen van de gevelopeningen moeten in harmonie zijn met de gevels van het betreffende gebouw. De* in het buitenschrijnwerk geïntegreerde ventilatieopeningen *moeten aan de straatgevel tot het strikt noodzakelijke worden beperkt, lineair zijn en perfect in de kozijnen zijn geïntegreerd."*			
<u>borstwering</u> 2.5.10. *„De oorspronkelijke borstweringen van de balkons van het gebouw, die overeenkomen met de drie typologieën die in de uitlegplaten zijn opgenomen, worden behouden. Bij renovatiewerkzaamheden wordt rekening gehouden met de bevestigingselementen aan de gevel en aan het stenen balkon."* 2.5.11. *„De nieuwe borstweringen van de balkons of gevelopeningen zijn van staal, smeedijzer of gietijzer, bestaan uit open en gesloten delen en vertonen een neiging tot verticaliteit. Borstweringen van glaspanelen en plaatstaal zijn niet toegestaan. Ze mogen niet zijn uitgevoerd in roestvrij staal en/of zichtbaar aluminium."*	Opgemerkt moet worden dat de GemSV en ZGSV geen voorschriften bevatten met betrekking tot de borstweringen zelf, maar wel voorschriften formuleren met betrekking tot uithangborden in verband met de borstweringen. (GemSV Titel 13 Art. 85, ZGSV Hoofdstuk 1 Art. 31)	Het ontwerp van de BBP bevat voorschriften inzake onderhoud en esthetiek met betrekking tot borstweringen, die niet in de GSV en GemSV zijn opgenomen. Deze voorschriften vormen een aanvulling op de voorschriften inzake uithangborden in verband met borstweringen van de GemSV en ZGSV.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Rondvorm

2.5.12. *„De leuning van de borstwering is van hout of metaal.“*			
<u>Gevels</u> 2.5.13. *„De renovatie van de schuine vlakken en uitspringende delen van gevels gebeurt in de vorm van een loodafdekking. Het gebruik van zink, koper en andere materialen is niet toegestaan.”* 2.5.14. *„Gevelopeningen in de gevels van gebouwen uit de periode van het Ancien Régime worden behouden.”*	/	Het BBP-ontwerp bevat voorschriften inzake behoud en esthetiek die niet in de GSV en GemSV zijn opgenomen.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed

<u>Kroonlijsten</u> 2.5.15. *„Kroonlijsten moeten van ander materiaal zijn vervaardigd dan de hoofdbekleding van de gevel. Het aanbrengen van een bekleding of het realiseren van een kofferwerk op traditionele kroonlijsten, ongeacht het materiaal, is niet toegestaan.”* 2.5.16. *„Bij de gedeeltelijke of volledige vervanging van de traditionele kroonlijsten van het gebouw en/of die overeenkomen met de drie typologieën die in de uitlegplaten zijn opgenomen, moeten de oorspronkelijke materialen, profielen, profileringen, decoraties, lijstwerk en afwerkingen worden gerespecteerd. Bij isolatiewerkzaamheden aan het dak vanaf de buitenzijde wordt de kroonlijst aangepast, rekening houdend met de extra dikte van het isolatiemateriaal.*	/	Het BBP-ontwerp bevat voorschriften inzake behoud en esthetiek die niet in de GSV en GemSV zijn opgenomen.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed

Wanneer deze zichtbaar is, wordt het constructieve principe van de door de dakrand samengedrukt kroonlijst gehandhaafd. » 2.5.17. *« De kroonlijsten en de regenwaterafvoersystemen worden onderbroken wanneer de travee van de gevel wordt verlengd door een dakkapel in de geveltop. De aansluitingen op de regenpijpen worden dienovereenkomstig aangepast.* *De elementen voor het opvangen en afvoeren van regenwater zijn van naturel of voorverweerd zink, lood, koper of gietijzer."*			

AV 2.6 Uitspringende delen <u>Balkons</u> 2.6.1. *„Nieuwe balkons aan het binnenterrein van het bouwblok mogen worden aangelegd onder de volgende cumulatieve voorwaarden […]”.* (voorwaarden inzake ontlasting van de bebouwing, behoud van erfgoedkwaliteiten en verhoudingen, enz.).	/	Het ontwerp van het BBP stelt voorwaarden voor het aanleggen van balkons binnen het binnenterrein van het bouwblok, die niet in de GSV en GemSV zijn opgenomen. Deze voorwaarden dragen bij aan een ontdichting van de binnenruimtes van het binnenterrein van het bouwblok en aan het behoud van de erfgoedkundige en esthetische kwaliteiten daarvan.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Structuur van bebouwde en open ruimten (+) Bevolking en huisvesting
<u>Luifels</u> 2.6.2. *„De bestaande luifels in de Henri Maus-straat en de Beurs-straat worden behouden en in perfecte staat van netheid en onderhoud gehouden. Bij de restauratie ervan wordt het oorspronkelijke model gerespecteerd.”*	ZGSV Hoofdstuk 3 Sectie 4 Art. 21 § 2. *„Luifels en markiezen met een vast dak worden ontworpen in overeenstemming met de architecturale stijl van het gebouw en bestaan uit hoogwaardige, natuurlijke materialen: metselwerk, hout of metaal en glas.”* Art. 24. *„Zonweringen, luifels en markiezen mogen geen zijdelingse afsluitingen hebben, noch van textiel noch van andere materialen. Er mogen geen verwarmingsinstallaties worden bevestigd aan zonwering, luifels of markiezen, noch aan de gevel. Er mag geen verlichting worden bevestigd aan zonwering, luifels en markiezen, met uitzondering van eventuele verlichting die is opgenomen in een door de overheid opgesteld of goedgekeurd verlichtingsplan. Verlichting mag echter wel worden geïntegreerd in het gebouwde volume van de luifels en markiezen.”*	Het ontwerp van het BBP bevat voorschriften met betrekking tot de netheid en het behoud van het oorspronkelijke model voor de luifels in de straten die aan de Beurs grenzen. Deze voorschriften vormen een aanvulling op die van de ZGSV.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Kwaliteit van de openbare ruimten

AV 2.7 Daken Nieuwe daken 2.7.1. "*Elk nieuw dak van een gebouw aan de straatkant moet overeenkomen met de dakstijlen die in de uitlegplaten zijn opgenomen.*"		Het BBP-ontwerp vult de GSV aan met stijlvoorschriften voor nieuwe daken, waardoor een kader ontstaat dat mogelijk niet geschikt is.	(+/-) Gebouwde elementen en erfgoed

<u>Historische daken in de zin van de begrippenlijst</u> 2.7.2. *„Historische daken worden behouden en hun kenmerken worden gerespecteerd, met inbegrip van de oude constructies (balken, dakspanten, enz.) of de historische kleuren en materialen (natuurlijke dakpannen of leisteen, koper en zink), zoals gedetailleerd beschreven in de uitlegplaten in de bijgebouwen bij het plan."* 2.7.3. *„De hellingen van historische daken mogen niet worden gewijzigd, en dakkapellen moeten in overeenstemming zijn met de historische stilistische kenmerken van het pand. Deze dakkapellen zijn toegestaan op voorwaarde dat de totale breedte niet groter is dan de totale breedte van de gevelopeningen op de direct daaronderliggende verdieping, dat ze het ritme van de ramen in de gevel respecteren en dat ze op deze ramen zijn*	/	Het BBP-ontwerp bevat voorschriften inzake monumentenzorg die niet in de GSV en GemSV zijn opgenomen.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Stedelijke landschappen (+) Circulaire economie

uitgelijnd of eventueel gecentreerd zijn ten opzichte van de gevel of een trumeau. Deze dakkapellen zijn bij voorkeur gericht op het binnenterrein van het bouwblok."			

<u>Platte daken</u> 2.7.4. *„Platte daken met een oppervlakte van meer dan 20 m² moeten:* - *ofwel ingericht als* ***groendaken*** *met een minimaal semi-intensieve* ***begroeiing,*** *behalve ter hoogte van de toegangsgebieden naar de ruimtes en technische installaties;* - *ofwel ingericht als begroeide landschapsterrassen voor recreatieve doeleinden.* - *ofwel uitgerust met installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van extensieve groendaken of wateropslag.* *Tenzij dit technisch onmogelijk is, krijgen intensieve daken voorrang bij projecten voor transformatiesites."* 2.7.5. *„Daken met een oppervlakte van 20 m² of minder, die niet worden ingericht zoals bedoeld in voorschrift 2.7.4, moeten worden voorzien van een bekleding van een materiaal met een hogere albedo dan traditionele platte bitumendaken."*	GSV Titel 1 – art. 13 (groendaken) *„[…] Niet-toegankelijke platte daken met een oppervlakte van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken."* GemSV Titel 16 – daken: voorschriften met betrekking tot hellende daken of mansardedaken	Het ontwerp van het BBP gaat verder dan de GSV in die zin dat het de begroeiing van niet-toegankelijke platte daken vanaf 20 m² verplicht stelt, tenzij er installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie op zijn aangebracht. Bovendien schrijft het ontwerp van het BBP voor dat deze groendaken semi-intensief moeten zijn. Het ontwerp-BBP gaat ook verder dan de GSV wat betreft toegankelijke daken, aangezien een begroeide landschapsinrichting wordt voorgeschreven. Het ontwerp-BBP staat dus platte daken toe, een onderwerp waarover de GemSV zich niet expliciet uitspreekt. De voorschriften met betrekking tot daken zijn daar uitsluitend gericht op hellende daken of mansardedaken. Platte daken worden daar niet genoemd. Bovendien schrijft het ontwerp-BBP voor kleinere daken, indien deze niet begroeid zijn, voor dat de dakbedekking meer reflecterende/verspreidende eigenschappen moet hebben dan traditioneel bitumen.	(+) Water (+) Ecologische netwerken (+) Energie (+) Circulaire economie (+) Microklimaat
<u>Dakterrassen</u>	/	Het ontwerp van het BBP bevat nieuwe eisen met betrekking tot het esthetische en erfgoedkundige aspect van de bebouwing.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed

2.7.6. *„Voor elk hoofdgebouw mag een balkon worden aangelegd in een uitsparing in het dak (tropézienne) onder de volgende voorwaarden […]"* De genoemde voorwaarden hebben betrekking op esthetiek en erfgoed.			(+) Stedelijke landschappen
PG 2.8 Geïntegreerd regenwaterbeheer (GIEP) *„Elk project met betrekking tot de bouw of zware renovatie van een volledig gebouw heeft in de eerste plaats tot doel te zorgen voor een optimale waterafvoer op het perceel […]"*	GSV Titel 1 Art. 16 *„Het afstromende regenwater van alle ondoordringbare oppervlakken wordt opgevangen en afgevoerd naar een opvangtank, een verspreidingsterrein of, bij gebrek daaraan, naar het openbare rioolnet. Bij nieuwbouw is de aanleg van een opvangtank voor regenwater verplicht, met name om overbelasting van het rioolnetwerk te voorkomen. Deze opvangtank heeft een minimale inhoud van 33 liter per m² dakoppervlak in horizontale projectie."*	Het BBP-ontwerp vult de GSV aan door het toepassingsgebied uit te breiden tot buiten de regeling inzake opvangtanks.	(+) Water (+) Circulaire economie

AV 2.7 Technische installaties 2.9.1. *"Technische installaties zoals lucht-, rook- en afvoerleidingen worden zoveel mogelijk geïntegreerd in het gebouwvolume en de bestaande leidingen, zonder dat dit afbreuk doet aan de erfgoedkundige kwaliteiten van het pand. Indien het onmogelijk is om de technische installaties in het gebouwvolume te integreren, worden ze afgeschermd door middel van een gevelbekleding met geluidsisolatie. De technische installaties zijn verenigbaar met de woonomgeving."* 2.9.2. *„De technische installaties worden regelmatig onderhouden. Installaties die niet worden gebruikt, worden verwijderd en het gebouw wordt in de oorspronkelijke staat hersteld."*	GSV Titel 1 Art. 10 *„Afvoerkanalen voor verbrandingsgassen en ventilatiesystemen* *en de externe technische installaties voor klimaatbeheersing zijn verboden aan de voorgevel en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg."* ZGSV Artikel 20. *„Technische installaties – zoals verwarmingsapparatuur, airconditioning,* *ventilatie, luchtkanalen, rookkanalen, afvoerkanalen enz. – mogen niet worden geïnstalleerd aan de voorgevel, noch op enig deel van het gebouw dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte."* ZGSV Artikel 28. „§ 1. *Technische installaties – zoals verwarmingsapparatuur, airconditioning, ventilatie, luchtkanalen, rookkanalen, afvoerkanalen enz. – worden binnen het gebouw geïnstalleerd en aangesloten op een afvoerkanaal dat tot aan het dakniveau reikt. Indien het onmogelijk is om ze binnen het gebouw te plaatsen, mogen ze aan de achtergevel of op een plat dak worden geïnstalleerd, op voorwaarde dat ze in een bebouwd volume worden geïntegreerd.* *§ 2. De inplanting van de technische installaties wordt zodanig gekozen dat de esthetische en architectonische kwaliteit van de achtergevels en de binnenruimten van het bouwblok niet wordt aangetast en dat* *de kwaliteit van de omgeving niet te verstoren".*	Het BBP-ontwerp vult de GSV en de ZGSV aan met overwegingen inzake erfgoed in verband met technische installaties. Bovendien staat het vanaf het begin de realisatie van een bekledingskast toe zonder voorwaarden te stellen met betrekking tot het erfgoed.	(+/-) Gebouwde elementen en erfgoed (+/-) Stedelijke landschappen (+) Geluid (+) Bevolking en huisvesting (+) Hotel

AV 3 Omgeving van gebouwen 3.1 Binnenterrein van het bouwblok 3.1.1. *„De maatregelen en werkzaamheden verbeteren de vegetatie- en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken door de doorlatendheid van de bodem te vergroten, volle grond aan te leggen of in stand te houden, de achter- en zijgevels van de gebouwen te verfraaien en de blinde muren op een kwalitatief hoogwaardige manier te behandelen."* 3.1.2. *„Elke inrichting van het binnenterrein van het bouwblok, onder meer door het gebruik van geluidsabsorberende materialen, zorgt voor rust in dit gebied. […]"* 3.1.3. *„Terrassen van winkels, restaurants en cafés die als hoofdactiviteit fungeren, zijn op het binnenterrein van het bouwblok niet toegestaan."* 3.2 Klimaatbestendigheid binnen particuliere open ruimtes 3.2.1. *„Bovengronds wordt gestreefd naar landschappelijke en vegetatieve continuïteit van de open ruimtes. Ondergronds wordt deze continuïteit gerealiseerd door de aanwezigheid van volle grond, behoudens archeologische elementen van erfgoedwaarde."*	GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *„De koer- en tuinzone moet voor ten minste 50% uit een doorlatend oppervlak bestaan. Dit doorlatende oppervlak is aangelegd op volle grond en beplant. Volledige afdichting van de koer- en tuinzone is alleen toegestaan om hygiënische redenen, mits de afmetingen ervan beperkt zijn."*	Het BBP-ontwerp introduceert nieuwe overwegingen met betrekking tot de „kwaliteit van de beplanting en het landschap", de opwaardering van achter- en zijgevels binnen de binnenterreinen van de bouwblokken, en de rust op deze binnenterreinen. Wat de volle grond betreft, streeft het hetzelfde doel na als de GSV, maar voegt het het begrip van het behoud, de aanleg en de compensatie van groene ruimten toe. Het ontwerp van het BBP bevat ook overwegingen met betrekking tot de deelname aan het ecologische netwerk en het geïntegrerde waterbeheer.	(+) Bodem en water (+) Circulaire economie (+) Ecologisch netwerk (+) Microklimaat (+) Structuur van bebouwde en open ruimtes (+) Geluid (+) Huisvesting

3.2.2. *„Bestaande begroeide open ruimtes worden in hun geheel behouden of gecompenseerd. Nieuw aangelegde begroeide open ruimtes, of ruimtes die het resultaat zijn van een compensatie voor het verlies van een voorheen bestaande begroeide open ruimte, vormen bij voorkeur één aaneengesloten geheel en worden zodanig gesitueerd dat de ecologische continuïteit met aangrenzende open ruimtes wordt versterkt."* 3.2.3. *„De open ruimte draagt bij aan de totstandkoming van een koelnetwerk, aan de verbetering van het Geïntegreerd regenwaterbeheer, aan de ontwikkeling van het groene netwerk en aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen: [..]"*			

AV 4 Openbare ruimte 4.1 Algemeen 4.1.1. *„De inrichting van de wegen past in een logica van historische en landschappelijke samenhang van het wegennet. Ze behoudt de overzichtelijkheid van de straten en hun kruispunten, waardoor de perspectieven op de historische bebouwing en de visuele verbinding tussen de wegen worden benadrukt. De specifieke kenmerken van het reliëf (helling – dalbodem) worden benadrukt."* 4.1.2. *„Het tracé van de Steenweg wordt aangelegd als een samenhangend en doorlopend geheel, waarin ook de transformatiesite 'stedelijk park' is opgenomen. De rol ervan als historische ruggengraat van de perimeter wordt benadrukt."* 4.1.3. *„De continuïteit van de wegbekleding wordt gewaarborgd en het aantal gebruikte materialen wordt beperkt. De historische typomorfologie van het wegennet wordt gerespecteerd. De weginrichting omvat voetpaden of voorzieningen die aan voetpaden doen denken."* 4.1.4. *„Het straatmeubilair is duurzaam en streeft naar samenhang binnen de gehele perimeter."*	GSV Titel 7 Art. 3 *« De doelstellingen van de inrichting van het wegennet zijn de volgende:* *1° Bij de inrichting van de wegen, de toegangen en de omgeving daarvan, met inbegrip van beplanting, verlichting en straatmeubilair, wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige kenmerken van de wijk. Deze inrichting draagt bij aan de verfraaiing van de stad, met name wanneer het gaat om een structurerende ruimte of een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing."* GSV Titel 7 Art. 18 § 1. *„Er wordt voorzien in een doorlatende zone van minimaal 2,25 m² aan* *voet van de boom."* § 2. *Deze doorlatende zone wordt tegen vertrapping beschermd door een* *voorziening op hetzelfde niveau als het voetpad,* *wanneer de intensiteit van het voetgangersverkeer dit rechtvaardigt* GSV Titel 7 Art. 22 Inplanting van straatmeubilair *[…].*	Wat de openbare ruimte betreft, introduceert het BBP-ontwerp nieuwe overwegingen met betrekking tot het landschap, de bestrating en het straatmeubilair (continuïteit, duurzaamheid). Daarnaast wordt gestreefd naar een maximalisatie van de begroeiing en de biodiversiteit en wordt het PT-concept (behoud, aanleg, compensatie) geïntroduceerd, evenals het begrippen geïntegreerde regenwaterbeheer en vermindering van het hitte-eiland-effect. Het BBP-ontwerp vult het gewestelijke groen netwerk aan.	(+) Stedelijke landschappen (+) Ecologisch netwerk (+) Bodem en water (+) Circulaire economie (+) Microklimaat (+) Kwaliteit van de openbare ruimte (+) Bevolking en huisvesting (+) Geluid

4.2 Klimaatbestendigheid van de openbare ruimte **4.2.1**. *"Gezien het specifieke karakter van de perimeter wordt de milieudoelstelling voor de inrichting van de openbare ruimte, zoals vastgelegd in de algemene voorschriften 4.2.2. tot en met 4.2.7., in evenwicht gebracht met de doelstelling om het bebouwde en onbebouwde stadslandschap te valoriseren, door middel van een inrichting die aansluit bij het erfgoed en de historische karakteristieken van de locatie. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de overgangen tussen de traditionele straatstenen van de Grote Markt en de directe omgeving daarvan en de rest van de openbare ruimte.* **4.2.2** *Op het maaiveld wordt gestreefd naar landschappelijke en vegetatieve continuïteit van de open ruimten. In de ondergrond komt deze continuïteit tot uiting in volle grond, onder voorbehoud van archeologische elementen van erfgoedwaarde.* **4.2.3.** *Weginrichtingen dragen bij aan het verminderen van het hitte-eilandeffect, het verbeteren van de biodiversiteit, een Geïntegreerd regenwaterbeheer en een kwalitatief geluidsmilieu. Met uitzondering van de Grote Markt en de directe omgeving daarvan, voldoet de weginrichting aan*			

de volgende cumulatieve voorwaarden [...] ***4.2.4.*** *De begroeiing van de wegen wordt gemaximaliseerd. De begroeiingslagen zijn gediversifieerd en bevorderlijk voor de biodiversiteit. De soorten zijn gevarieerd, inheems en gekozen op basis van de aanplantcontext.* ***4.2.5.*** *De bestaande gebieden met volle grond worden ten minste in hun geheel behouden of gecompenseerd. In geval van compensatie moet het project kunnen aantonen hoe de e nieuwe stedenbouwkundige inrichting de groene netwerken versterkt, het stedelijke hitte-eiland vermindert en het geïntegreerde regenwaterbeheer verbetert."* ***4.2.6.*** *Een groen netwerk van de perimeter is aangegeven op plan nr. 4. Dit versterkt de ecologische en landschappelijke verbinding tussen de groene ruimtes onderling. Dit netwerk omvat een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen die schaduw bieden. Ze worden zo aangeplant dat ze gezond en onbelemmerd kunnen groeien.* *4.2.7 Bij de inrichting wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de aanwezigheid van water als*			

landschapselement dat bijdraagt aan de verkoeling. 4.3 Geïntegreerd regenwaterbeheer *„De inrichting van de open ruimte beperkt de impact van al het afstromend water op het rioolnetwerk door te streven naar een doelstelling van 'nul lozing'; en dit met behulp van voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer ter plaatse van de aangelegde oppervlakken of zo dicht mogelijk daarbij, waarbij in de eerste plaats een landschappelijke en ecologische meerwaarde wordt geboden [...] »*			

Bijzondere voorschriften

Er wordt aan herinnerd dat artikel 94 van het BWRO bepaalt dat de GSV van toepassing is binnen de perimeter van een BBP, mits het niet in strijd is met de voorschriften van het BBP.

A „Schildknaap“

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieu-impact
	GSV Titel 1 – art. 4 Diepte Binnen een bouwblok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale bouwdiepte, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van de aangrenzende gebouwen.	De GSV beperkt de bouwbreedte via regels inzake diepte[33] . Aangezien de GSV niet specifiek is wat betreft doorlopende percelen, is het jammer dat het ontwerp van het BBP geen duidelijk kader biedt om de bouwbreedte te beperken.	: (/) Bodem en water (/) Flora (/) structuur van bebouwde en open ruimten (/) Huisvesting
	GSV Titel 1 – art. 4 Diepte Binnen een bouwblok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van aangrenzende gebouwen.	In de GSV vloeit de maximale V/T indirect voort uit de voorschriften inzake de maximale diepte en hoogte van de voorgevels. In alle gevallen zou het opleggen van een V/T-verhouding een duidelijk richtpunt bieden, wat de GSV niet biedt, vooral bij complexere percelen.	(/) structuur van bebouwde en open ruimten (/) Wonen

[33] Ter herinnering: wat betreft de diepte van gebouwen op grenspercelen zijn de regels van de GSV niet erg geschikt voor complexe percelen, met name doorgangspercelen; de toepassing van de GSV die hieronder volgt is theoretisch en houdt, in overeenstemming met de opzet van de GSV, rekening met zowel de afmetingen van het perceel als de diepte van de aangrenzende gebouwen.

	GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […]"*		(/) Microklimaat
Hoogte van de gebouwen Schildknaapstraat BV 7.1.4. *[…] „Gebouwen aan de straatkant mogen maximaal 6 verdiepingen onder de kroonlijsten hebben. Bij een plat dak is een extra, terugliggende verdieping toegestaan […]"* Greepstraat BV 7.1.5. *„Gebouwen aan de Greepstraat mogen maximaal 4 verdiepingen onder de kroonlijsten hoog zijn. Bij een plat dak is een extra, terugliggende verdieping toegestaan."*	GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee aangrenzende gebouwen […]"*	Het BBP-ontwerp beperkt de bouwhoogte door het aantal verdiepingen vast te leggen, terwijl de GSV de bouwhoogte aan de straatkant beperkt op basis van de hoogte van de aangrenzende gebouwen. De voorschriften van het BBP-ontwerp gaan voor de Schildknaapstraat ongeveer in dezelfde richting als de GSV (aantal verdiepingen vergelijkbaar met dat van de aangrenzende gebouwen). Het BBP-ontwerp is aan de kant van de Greepstraat soepeler wat betreft het aantal verdiepingen (1 verdieping meer dan de buren), maar aangezien de huidige plafondhoogtes lager zijn, kan worden aangenomen dat de hoogte van het nieuwe gebouw waarschijnlijk vergelijkbaar zal zijn met die van de bestaande naburige gebouwen…	/
7.1.8 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt met name beoordeeld aan de hand van de berekening van de BCO+. De waarde van de BCO+ wordt gemaximaliseerd in het licht van de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd met behulp van het instrument dat op het moment van de aanvraag van de*	GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]"* GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *„De koer- en tuinzone omvat een doorlatend oppervlak dat ten minste 50% van de totale*	De algemene voorschriften met betrekking tot biotopen (punt 3) gelden voor transformatiesites. Ze verwijzen naar de Bestaande toestand (in plaats van bijvoorbeeld naar een absoluut percentage) door gebruik te maken van termen als „verbetering", „bijdrage aan de ontwikkeling", „behoud", „compensatie",… Voor Schildknaap geldt dat, aangezien het hele blok momenteel bebouwd en ondoordringbaar is, elke ingreep ter bevordering van de doorlatendheid en begroeiing, hoe minimaal ook, zal voldoen aan de eis om de	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat

stedenbouwkundige vergunning van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ."	*oppervlakte bedraagt. Dit doorlatende oppervlak is volle grond en beplant. De volledige afdichting van de koer- en tuinzone kan alleen worden toegestaan om gezondheidsredenen, mits de afmetingen ervan beperkt zijn. […]"*	situatie te verbeteren. Aangezien de GSV niet in strijd is met het BBP, blijft het echter van toepassing. De berekening van de in BHG geldende indicator (nu de BCO+, die in de bestaande toestand nul is) maakt het mogelijk de ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de gebruikte oppervlakken	

B „Kolenmarkt“

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieu-impact
Hoogte van de gebouwen en binnenterrein van het bouwblok **BV 7.2.3.** *„Er is geen vergroting van de oppervlakte, de afmetingen en de bebouwingsgraad van de gebouwen toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het plan”*	**GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel** *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […].“*	Het ontwerp-BBP beperkt de bouwafmetingen tot de bestaande, terwijl de GSV de bouwafmetingen aan de straatkant beperkt op basis van de hoogtes van de aangrenzende gebouwen. De GSV is in strijd met het ontwerp-BBP, aangezien deze het mogelijk zou maken de bouwhoogte op een deel van de bebouwing van de Kolenmarkt te verhogen. Dankzij het ontwerp-BBP zal de minder strenge GSV hier niet van toepassing zijn. Het behoud van de bestaande bouwhoogtes is gunstig vanuit erfgoedperspectief, bevordert de behoud van de zonlichttoetreding voor de gebouwen aan de overkant van de straat en komt de openbare ruimte ten goede.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Microklimaat (+) Bevolking en huisvesting (+) Kwaliteit van de openbare ruimten
BV 7.2.4. *„Met uitzondering van bijgebouwen van 1 tot 2 verdiepingen die worden gesloopt, worden de bestaande gebouwen op de site op het moment van goedkeuring van het plan behouden en opgewaardeerd, waarbij hedendaagse ingrepen worden toegestaan die in de bebouwde omgeving passen.* *Sloop op het binnenterrein van het bouwblok kan echter worden toegestaan om de bebouwingsdichtheid van de site te verminderen en de bewoonbaarheid ervan te verbeteren. In geval van sloop van gebouwen op het*	**GSV Titel 1 – art. 4 Diepte** Binnen het blok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door regels inzake de maximale diepte van gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van aangrenzende gebouwen.	De diepteregels van de GSV zullen weinig of niet worden toegepast, aangezien het bestaande gebouwenbestand grotendeels behouden blijft. Het BBP-ontwerp schrijft voor dat het grootste deel van de bestaande bebouwing op het binnenterrein van het bouwblok behouden moet blijven, terwijl ingrepen worden toegestaan die dit bestaande erfgoed beter tot zijn recht laten komen. Het staat geen uitbreiding van de oppervlakte of van de bebouwingsgraad toe, en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgetrokken in geval van sloop met het oog op ontdichting.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Circulairheid (-) Wonen (-) Microklimaat

binnenterrein van het bouwblok is herbouw niet toegestaan."		Het vereist de sloop van bijgebouwen met 1 à 2 verdiepingen, wat leidt tot een lichte ontdichting van het binnenterrein van het bouwblok. Het behoud van gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok vormt overigens een beperking wat betreft zonlicht en inkijk.	
Binnenterreinen van de bouwblokken en biodiversiteit 7.2.6 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt gemaximaliseerd in het licht van de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van het instrument dat op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest."*	**GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones** *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]"*	De GSV is niet in strijd met het ontwerp-BBP; projecten mogen hier niet van afwijken.	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat
	GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *„De koer en tuin moeten een doorlatend oppervlak hebben dat ten minste 50% van de totale oppervlakte bedraagt. Dit doorlatende oppervlak is aangelegd in volle grond en beplant.[…]"*	De algemene voorschriften met betrekking tot biotopen (punt 3) zijn van toepassing op transformatiesites. Ze verwijzen naar de Bestaande toestand (in plaats van bijvoorbeeld naar een absoluut percentage) door gebruik te maken van termen als „verbetering", „bijdrage aan de ontwikkeling", „behoud", „compensatie",… Voor de Kolenmarkt geldt dat, aangezien een groot deel van de site momenteel bebouwd en ondoordringbaar is, elke maatregel voor het doorlatend maken en beplanten van de grond, hoe minimaal ook, zal voldoen aan de eis om de situatie te verbeteren. De berekening van de indicator die in BHG van kracht is (nu de BCO+, die in de bestaande toestand nul is) zal het mogelijk maken de	

		ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de aangepaste oppervlakken.	

C „Eik“

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieu-impact
Hoogte van de gebouwen en binnenterrein van het bouwblok **PP 7.3.3.** *„Er is geen vergroting van vloeroppervlakten, afmetingen en de mate van bebouwing toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het plan.”* **BV 7.3.6** *„Gezien de erfgoedwaarde van het maison patricienne aan de Eikstraat nr. 10 moet elk project het behoud van de oorspronkelijke architecturale en decoratieve kenmerken van het gebouw (volumes,*	**GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel** *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […]“*	Het ontwerp van het BBP beperkt de bouwhoogte tot de bestaande afmetingen, terwijl de GSV de bouwhoogte aan de straatkant beperkt op basis van de hoogte van de aangrenzende gebouwen. De GSV is in strijd met het ontwerp-BBP, aangezien deze een lichte verhoging van de bouwhoogte op een deel van de bebouwing in de Eikstraat mogelijk zou maken. Dankzij het BBP-ontwerp zal de minder strenge GSV hier niet van toepassing zijn. Het behoud van de bestaande bouwhoogtes is gunstig vanuit erfgoedperspectief en voor het behoud van de zonlichttoetreding.	(+) Gebouwen en erfgoed (+) Microklimaat (+) Bevolking en huisvesting (+) Kwaliteit van de openbare ruimten

plafondhoogtes…) garanderen."			
BV 7.3.3. *„Met uitzondering van bijgebouwen met maximaal twee verdiepingen worden de bestaande bouwwerken op de site op het moment van goedkeuring van het plan behouden en opgewaardeerd, waarbij hedendaagse ingrepen worden toegestaan die in de bebouwde omgeving passen. […]*	GSV Titel 1 – art. 4 Diepte Binnen een bouwblok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale bouwdiepte, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van de aangrenzende gebouwen.	Gezien het feit dat het bestaande gebouwenbestand grotendeels behouden blijft, zullen de diepteregels van de GSV nauwelijks of niet van toepassing zijn. Het BBP-ontwerp schrijft voor dat het grootste deel van de bestaande bebouwing binnen het binnenterrein van het bouwblok behouden moet blijven, terwijl ingrepen worden toegestaan die bijdragen aan de opwaardering van dit bestaande erfgoed. Het staat geen uitbreiding van de oppervlakte of van de bebouwingsgraad toe. Het staat de sloop toe van bijgebouwen met maximaal twee verdiepingen, wat bijdraagt aan een ontlasting van de bebouwing binnen het binnenterrein van het bouwblok. Het behoud van gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok vormt overigens een beperking wat betreft zonlicht en inkijk.	(+) Gebouwde elementen en erfgoed (+) Circulairheid (+/-) Wonen (-) Microklimaat
Binnenterreinen van de bouwblokken en biodiversiteit	GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de*	De GSV is niet in strijd met het ontwerp-BBP. Het blijft naast het ontwerp-BBP van toepassing. Er wordt aan herinnerd dat de algemene voorschriften met betrekking tot biotopen (punt 3)	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat

7.3.8 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt met name beoordeeld aan de hand van de berekening van de BCO+. De waarde van de BCO+ wordt gemaximaliseerd in het licht van de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd met behulp van het instrument dat op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest."*	*ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]* GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *„De koer en de tuinen moeten een doorlatend oppervlak hebben dat ten minste 50% van de totale oppervlakte beslaat. Dit doorlatende oppervlak is aangelegd in volle grond en beplant.[…]"*	van toepassing zijn op transformatiesites. Ze verwijzen naar de Bestaande toestand (in plaats van bijvoorbeeld naar een absoluut percentage) door gebruik te maken van termen als „verbetering", „bijdrage aan de ontwikkeling", „behoud", „compensatie",… Wat Eik betreft: aangezien een groot deel van de site momenteel ondoordringbaar is, zal elke maatregel voor het vergroten van de doorlatendheid en het aanleggen van groen, hoe minimaal ook, voldoen aan de eis om de situatie te verbeteren. De berekening van de indicator die in BHG van kracht is (nu de BCO+, die in de bestaande toestand nul is) maakt het mogelijk de ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de aangepaste oppervlakken.	
7.3.8 *„Openluchtparkeren voor auto's is niet toegestaan op de koer, met uitzondering van parkeerplaatsen*	GSV Titel 8 Art. 6 *« Het aantal te voorzien parkeerplaatsen bedraagt: 1° minimaal: één parkeerplaats per woning;* *2° maximaal: twee parkeerplaatsen per woning"* GSV Titel 8 Art. 7 Bijzondere gevallen *Wanneer de kenmerken van het parkeren op de openbare weg,*	Opgemerkt wordt dat de hiernaast genoemde artikelen van de GSV niet van toepassing zijn op handelingen en werkzaamheden met betrekking tot een bestaand bouwwerk. Het ontwerp-BBP schrijft echter voor dat de bebouwing op deze transformatiesite behouden moet blijven. Voorts wordt opgemerkt dat de bereikbaarheid van de	(+) Bodem (+) Luchtkwaliteit (+) Geluid (+) Bevolking en woningen

voor personen met beperkte mobiliteit en parkeerplaatsen die verband houden met de productieve activiteiten die daar plaatsvinden."	*de bereikbaarheid van het pand met het openbaar vervoer of het mobiliteitsprofiel van de bewoners van de woningen dit rechtvaardigen, kan een aantal parkeerplaatsen dat lager is dan het in artikel 6 vastgestelde aantal, 1° of een vrijstelling van de verplichting om deze aan te leggen, kan worden toegestaan voor meergezinswoningen die zijn gebouwd door een sociale woningbouwvereniging of een daarmee gelijkgestelde instelling, evenals voor collectieve woongebouwen, gemeubileerde woningen, bejaardentehuizen en studentenwoningen die eigendom zijn van een publiekrechtelijke rechtspersoon of een rechtspersoon van openbaar belang.*	perimeter met het openbaar vervoer en het mobiliteitsprofiel van de bewoners een lager aantal parkeerplaatsen zouden rechtvaardigen dan het aantal dat in artikel 6 is vastgesteld. De GSV is niet in strijd met het BBP.	

D „Spanje-Putterij“

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieu-impact
BV 7.4.1 *„Op de site komt een stedelijk park. Bij de inrichting van de openbare ruimte ligt de nadruk op de milieufunctie, de functie voor verblijf en ontspanning, en op verplaatsingen van actieve weggebruikers.* *De inrichting van het stedelijke park is ontworpen als een samenhangend geheel met een hoge landschappelijke kwaliteit en sluit aan bij de groene netwerken die in plan nr. 7 zijn opgenomen. Het streeft naar duidelijkheid en eenvoud van deze ruimte en wil de gebruikers van de perimeter een oase van verkoeling en rust bieden.”*	GSV Titel 7 Art. 3 *„De doelstellingen van de inrichting van het wegennet zijn als volgt:* *1° Bij de inrichting van het wegennet, de toegangen daartoe en de omgeving daarvan, met inbegrip van beplanting, verlichting en straatmeubilair, wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige kenmerken van de wijk. Deze inrichting draagt bij aan de verfraaiing van de stad, met name wanneer het gaat om een structurerende ruimte of een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing.* *2° De inrichting wordt afgestemd op de bestemming van de wegen. De bestemming van de wegen bepaalt met name de verhouding tussen de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie.* *3° Bij de inrichting wordt rekening gehouden met de activiteiten van de omwonenden.* *4° Bij de inrichting wordt rekening gehouden met personen met beperkte mobiliteit.* *5° De inrichting waarborgt de veiligheid van alle weggebruikers door een goed zicht te behouden en de aandacht van alle weggebruikers te stimuleren.* *6° De inrichting waarborgt het comfort, het gebruiksgemak en de continuïteit van de route voor voetgangers, personen met beperkte mobiliteit en lichte tweewielers.* *7° De inrichting is zodanig uitgevoerd dat zij bij elke categorie weggebruikers een respectvol gedrag ten opzichte van alle andere weggebruikers bevordert.*	De GSV is niet in strijd met het BBP-ontwerp. Het BBP-ontwerp vult de in de GSV geformuleerde doelstellingen aan, met name wat betreft de ecologische functie van de site en de integratie in het groen netwerk, evenals het begrip rust.	(+) Ecologisch netwerk (+) Microklimaat (+) Geluid (+) Bevolking en huisvesting (+) Kwaliteit van de openbare ruimten

	8° Wanneer het wegennet door het openbaar vervoer wordt gebruikt, is de inrichting zo ontworpen dat het verkeer wordt vergemakkelijkt. […]"		

E „Grote Markt – Zuid”

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieu-impact
BV 7.5.2. *„Er is geen uitbreiding van vloeroppervlakten, afmetingen en de mate van bebouwing toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het plan.”*	GSV Titel 1 – art. 4 Diepte Binnen een bouwblok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van aangrenzende gebouwen. GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […].“*	De GSV is niet in strijd met het BBP en blijft van toepassing. Wat het grote centrale perceel (CBC) betreft, wordt erop gewezen dat de GSV moeilijker toepasbaar is op een perceel dat door het blok loopt, en dat bovendien de verwijzing naar de diepte van het gemeenschappelijke profiel van het aangrenzende gebouw onduidelijk kan zijn, aangezien vrijwel het gehele blok bebouwd is. Daarnaast is er sprake van aanzienlijk geklasseerd erfgoed dat voorrang zal hebben op de voorschriften van de GSV. In dit opzicht is de meerwaarde van het BBP ten opzichte van de GSV verwaarloosbaar.	(/)
BV 7.5.3. *„Met uitzondering van het gebouw aan de Zuidstraat nr. 2 worden de belangrijkste gebouwen aan de straatkant behouden en opgewaardeerd. Ze krijgen hun oorspronkelijke diepte terug om hun historische volumes te herstellen en de achtergevels vrij te maken.”*	GSV Titel 1 – art. 4 Diepte Binnen het blok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van de aangrenzende gebouwen.	In het BBP-ontwerp is de diepte van de aan de straatkant gelegen gebouwen afhankelijk van de oorspronkelijke volumes. Zowel de GSV als het BBP-ontwerp zijn erop gericht de diepte van de aan de straatkant gelegen hoofdgebouwen te beperken en de achtergevels vrij te houden. Afhankelijk van de percelen is de GSV niet van toepassing indien deze in strijd is met het BBP (en bovendien indien deze in strijd is met het behoud van het geklasseerde erfgoed)	(+) Gebouwde elementen en erfgoed

Binnenterreinen van het bouwblok en biodiversiteit BV 7.5.5 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt gemaximaliseerd in het licht van de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van het instrument dat op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.*	GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]* GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *„De koer- en tuinzone omvat een doorlatend oppervlak dat ten minste 50% van de totale oppervlakte bedraagt. Dit doorlatende oppervlak is aangelegd in volle grond en beplant. […]"*	De GSV is niet in strijd met het BBP-ontwerp; projecten mogen niet afwijken van art. 12 en art. 13 van de GSV. Aangezien het grootste deel van het blok op deze site momenteel bebouwd en ondoordringbaar is, zal elke maatregel ter verbetering van de doorlatendheid en begroeiing, hoe minimaal ook, voldoen aan de eis om de situatie te verbeteren. De berekening van de in BHG geldende indicator (nu de BCO+, die in de huidige situatie vrijwel nul is) maakt het mogelijk de ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de aangewende oppervlakken.	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat

F „Centrumgalerij“

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieu-impact
Bouwoppervlakte, bouwhoogte **BV 7.6.2** *„Er is geen vergroting van de vloeroppervlakte, de afmetingen en de bouwbreedte van de bouwwerken toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het plan.* **BV 7.6.3.** *„De inplanting van nieuwe bouwwerken moet gericht zijn op:* • *de bewoonbaarheid van het blok te verbeteren door afstandzones te waarborgen aan de achtergevels van de gebouwen waaruit dit blok bestaat, met name die aan de Grétrystraat en de Greepstraat.* • *te zorgen voor voldoende zonlicht en ventilatie in de nieuwe gebouwen die het binnenterrein van het bouwblok vormen.”*	**GSV Titel 1 – art. 4 Diepte** Binnen het blok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van de gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van de aangrenzende gebouwen. **GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel** *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […].“*	Het BBP-ontwerp beperkt de bouwbreedte tot de huidige bouwbreedte, maar deze bedraagt in de huidige situatie 100%, waardoor de beperking van het BBP geen effect heeft. Bovendien beperkt de GSV de bouwbreedte, indirect via diepteregels, maar deze is niet eenvoudig toepasbaar op niet-standaardpercelen zoals dit. Wat de bouwbreedte betreft, is de GSV echter niet in strijd met het ontwerp-BBP en blijft deze van toepassing. Het BBP vereist dat er „vrijruimte“ wordt gewaarborgd voor de bestaande achtergevels en dat er „voldoende“ zonlicht en ventilatie wordt gegarandeerd voor de nieuwe gebouwen, zonder dat er precieze, gekwantificeerde regels zijn. Het effect van deze voorschriften is moeilijk vast te stellen.	(+ ?) Microklimaat (+ ?) Huisvesting
		Het BBP-ontwerp verduidelijkt de GSV door de **afmetingen** van gebouwen te beperken tot hun huidige hoogte, maar de toepassing van de GSV staat een vergroting van de afmetingen sowieso al niet toe. De regels van de GSV zijn van toepassing omdat ze niet in strijd zijn met het BBP. Het BBP heeft geen daadwerkelijk effect op de hoogte van gebouwen.	(/)

Binnenterreinen van de bouwblokken en biodiversiteit 7.6.5 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt gemaximaliseerd, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van het instrument dat op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.“*	GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]* GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *„De koer en tuinen moeten een doorlatend oppervlak hebben dat ten minste 50% van de totale oppervlakte beslaat. Dit doorlatende oppervlak moet uit volle grond bestaan en beplant zijn. Volledige afdichting van de koer en tuinen is alleen toegestaan om hygiënische redenen, mits de afmetingen ervan beperkt blijven. […]”*	De GSV is niet in strijd met het ontwerp-BBP en de projecten mogen niet afwijken van de artikelen 12 en 13 van de GSV, die naast het ontwerp-BBP van toepassing blijft. Het ontwerp-BBP biedt daarentegen meer details en suggesties. Wat de Centrumgalerij betreft: aangezien het hele blok momenteel bebouwd en ondoordringbaar is, zal elke maatregel voor doorlatendheid en begroeiing, hoe minimaal ook, voldoen aan de eis om de situatie te verbeteren. De berekening met behulp van de in RBC geldende indicator (nu de BCO+, die in de bestaande toestand nul is) maakt het mogelijk de ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de aangebrachte oppervlakken.	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat

G „Galerij Agora“

BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieueffect
Afmetingen en bouwvoet van de bouwwerken **BV 7.7.2** *„Er is geen vergroting van vloeroppervlakten, afmetingen en de omvang van de bouwpercelen toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het moment van goedkeuring van het plan.”* **BV 7.7.4**. „Inplanting van nieuwe bouwwerken moet gericht zijn op: • de bewoonbaarheid van het blok te verbeteren door afstandzones te waarborgen aan de achtergevels van de gebouwen waaruit dit blok bestaat, met name die aan de Spoormakersstraat. • te zorgen voor voldoende zonlicht en ventilatie in de nieuwe gebouwen die het binnenterrein van het bouwblok vormen.	**GSV Titel 1 – art. 4 Diepte** Binnen het blok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van de gebouwen, waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van de aangrenzende gebouwen. **GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel** *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […].“*	Het BBP-ontwerp beperkt de bouwbreedte tot de huidige bouwbreedte, maar deze bedraagt in de huidige situatie 100%, waardoor de beperking van het BBP geen effect heeft. Bovendien beperkt de GSV de bouwbreedte, indirect via diepteregels, maar deze is niet eenvoudig toepasbaar op niet-standaardpercelen zoals dit. Wat de bouwbreedte betreft, is de GSV echter niet in strijd met het ontwerp-BBP en blijft deze van toepassing. Het BBP vereist dat er „vrijruimte“ wordt gewaarborgd voor de bestaande achtergevels en dat er „voldoende“ zonlicht en ventilatie wordt gegarandeerd voor de nieuwe gebouwen, zonder dat er precieze, gekwantificeerde regels zijn. Het effect van deze voorschriften is moeilijk vast te stellen.	(+ ?) Microklimaat (+ ?) Huisvesting

		Het ontwerp-BBP verduidelijkt de GSV door de **afmetingen** van de gebouwen te beperken tot hun huidige hoogte, maar de toepassing van de GSV staat een vergroting van de afmetingen sowieso al niet toe. De regels van de GSV zijn van toepassing omdat ze niet in strijd zijn met het BBP. Het BBP heeft geen daadwerkelijk effect op de hoogte van de gebouwen.	(/)

Binnenterreinen van de bouwblokken en biodiversiteit 7.7.6 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt gemaximaliseerd, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd met behulp van het instrument dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van kracht is."*	**GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones** *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]* **GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak** *„De koer en tuinen moeten een doorlatend oppervlak hebben dat ten minste 50% van de totale oppervlakte beslaat. Dit doorlatende oppervlak moet uit volle grond bestaan en beplant zijn. Volledige afdichting van de koer en tuinen is alleen toegestaan om hygiënische redenen, mits de afmetingen ervan beperkt blijven. […]"*	De GSV is niet in strijd met het ontwerp-BBP; projecten mogen niet afwijken van de artikelen 12 en 13 van de GSV, die naast het ontwerp-BBP van toepassing blijft. Het ontwerp-BBP biedt daarentegen meer details en suggesties. Wat de Galerij Agora betreft: aangezien het hele blok momenteel bebouwd en ondoordringbaar is, zal elke maatregel voor het vergroten van de doorlatendheid en/of het aanleggen van groen, hoe minimaal ook, voldoen aan de eis om de situatie te verbeteren. De berekening van de in BHG geldende indicator (nu de BCO+, die in de bestaande toestand nul is) maakt het mogelijk de ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de aangelegde oppervlakken.	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat

H „Kiekenmarkt"

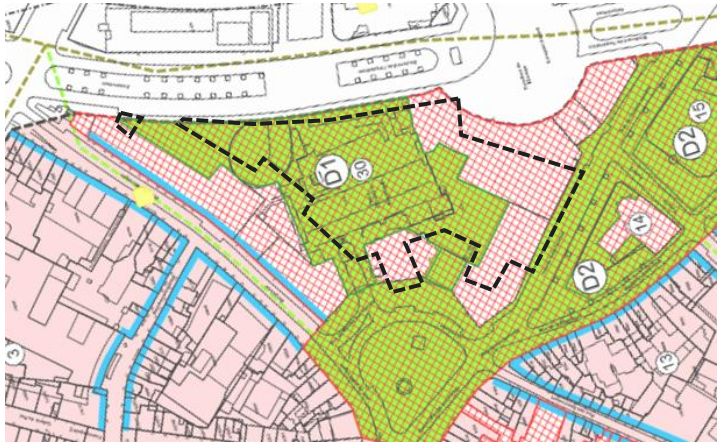
BBP	GSV / ZGSV	Conformiteit	Milieueffect
Afmetingen en bouwoppervlakte **BV 7.8.2** *„Er is geen uitbreiding van de vloeroppervlakte toegestaan. De*	**GSV Titel 1 – art. 4 Diepte** Binnen het blok wordt de levenskwaliteit met name gewaarborgd door voorschriften inzake de maximale diepte van gebouwen,	Het ontwerp van het BBP beperkt **de bouwbreedte** van gebouwen. De GSV beperkt de bouwbreedte van gebouwen al, maar indirect via regels inzake diepte.	(+) Bodem en water (+) Flora

bebouwingsvoet mag niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van de site. […].“ binnenterrein van de bouwblok BV 7.8.4. *„De bouwhoogte van gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok mag niet meer dan 3 verdiepingen bedragen, inclusief dak. (…)”*	waarbij zowel rekening wordt gehouden met de afmetingen van het perceel als met de diepte van aangrenzende gebouwen. GSV Titel 1 Art. 5 Hoogte van de voorgevel *„De hoogte van de voorgevel wordt bepaald op basis van die van de twee gebouwen […]“*	Volgens de GSV zal de beoogde vermindering van de bouwbreedte plaatsvinden op het binnenterrein van het bouwblok en zullen de gebouwen zich concentreren aan de straatkant. Wat de grondoppervlakte betreft, is de GSV niet in strijd met het ontwerp-BBP. Als we, vereenvoudigd, uitsluitend de diepteregel van de GSV toepassen van maximaal ¾ van de diepte van het perceel, gemeten vanaf de rooilijn, zouden we theoretisch kunnen schatten dat de GSV een grondoppervlakte van ongeveer 72% toestaat, terwijl het maximum van het BBP 60% bedraagt. Afmetingen: Het BBP-ontwerp vraagt om een vermindering van de grondoppervlakte zonder specifiek te vragen om een vermindering van de vloeroppervlakte. Op het binnenterrein van het bouwblok specificeert het BBP-ontwerp de GSV door eventuele bouwwerken te beperken tot 3 verdiepingen. Opgemerkt moet worden dat de GSV niet voorziet in de mogelijkheid om op het binnenterrein van het bouwblok te bouwen, waar de levenskwaliteit met name wordt gewaarborgd door regels inzake de maximale diepte van bouwwerken. Het behouden van de vloeroppervlakten en tegelijkertijd het grondoppervlak verkleinen, zou een toename van de bouwhoogte	(+) Microklimaat (+) Structuur van bebouwde en open ruimten (+) Huisvesting

		betekenen. Dit is toegestaan volgens de GSV (die van toepassing blijft aangezien deze niet in strijd is met het BBP), aangezien het gebouw aan de straatkant lager is dan de naburige gebouwen. Opgemerkt moet worden dat deze constatering ook geldt bij het ontbreken van een BBP. Verder moet worden opgemerkt dat het gebouw op de monumentenlijst staat, wat de mogelijkheden voor verhoging mogelijk beperkt.	
Binnenterreinen van de bouwblokken en biodiversiteit 7. 8.5 *„De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt gemaximaliseerd in het licht van de doelstellingen en beperkingen van het project. Deze beoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van het instrument dat op het moment van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest."*	GSV Titel 1 Art. 12 Inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones *„De inrichting van koeren en tuinen en van zijdelingse terugtrekkingszones is gericht op de ontwikkeling van de flora, zowel kwalitatief als kwantitatief. […]* GSV Titel 1 Art. 13 Behoud van een doorlatend oppervlak *"De koer- en tuinzone omvat een doorlatend oppervlak dat ten minste 50% van de totale oppervlakte bedraagt. Dit doorlatende oppervlak is volle grond en beplant. De volledige afdichting van de koer- en tuinzone kan alleen worden toegestaan om gezondheidsredenen, mits de afmetingen ervan beperkt zijn. […]"*	De GSV is niet in strijd met het BBP-ontwerp. Deze blijft naast het BBP-ontwerp van toepassing. Het BBP-ontwerp biedt een ander kader. Voor deze site geldt dat, aangezien het hele blok momenteel bebouwd en ondoordringbaar is, elke maatregel ter verbetering van de doorlatendheid en/of begroeiing, hoe minimaal ook, zal voldoen aan de eis om de situatie te verbeteren (zie PG). De berekening van de in BHG geldende indicator (nu de BCO+, die in de bestaande toestand nul is) maakt het mogelijk de ontwikkeling te kwantificeren, rekening houdend met de ecologische kwaliteit van de aangewende oppervlakken.	(+) Bodem en water (+) Flora (+) Microklimaat

ANALYSE TEN OPZICHTE VAN HET BBP PUTTERIJ

D „Spanje-Putterij“

Ontwerp BBP Grote Markt	BBP Putterij	Conformiteit	Milieu-impact
 (het gestippelde gebied komt overeen met de omvang van de groenzone van het BBP Putterij)			
GEBIED MET DE BELANGRIJKSTE GEBOUWEN VAN HET BBP PUTTERIJ (BOVENGROND)			

Hoofdbestemmingen (bestemming 'sterk gemengd gebied' van het GBP): - woningen - LNC (het lint voor handelskernen): prioritaire winkels op de begane grond. **Secundaire bestemmingen** (bestemming 'sterk gemengd gebied' van het GBP, met uitzondering van groothandel): - voorzieningen (beperkte oppervlakte) - productieve activiteiten (beperkte oppervlakte) - kantoren (beperkt aantal m²) - hotelinrichtingen (beperkte oppervlakte) - winkels op de begane grond en op de eerste verdieping indien SRO	**Hoodfbestemmingen (2.1):** - woningen en bijbehorende inrichtingen (inclusief hotelinrichtingen) - openbare en particuliere voorzieningen - winkels **Secundaire bestemmingen (2.2):** - kantoren (2.4) Tankstations zijn toegestaan, mits ze binnen het gebouw of op de parkeerterreinen worden geïnstalleerd en ze geen afbreuk doen aan het esthetische aspect van de gebouwen en aan de functies van woningen en winkels.	Het ontwerp van het BBP Grote Markt sluit aan bij het GBP, dat hiërarchisch boven het BBP Putterij staat. Het BBP Putterij verduidelijkt het GBP door productieve activiteiten – een secundaire bestemming volgens het GBP – niet toe te staan. Het ontwerp-BBP zou deze verduidelijking schrappen, waardoor een grotere mix van bestemmingen mogelijk wordt. (Waar het BBP Putterij soepeler is dan het GBP, is de opheffing van de betreffende bepalingen impliciet plaatsgevonden en hebben ze hier geen invloed (geen beperking van de oppervlakte van winkels, hotelinrichtingen, kantoren…))	(+) Stedelijke dynamiek

ZONE VOOR ONDERGRONDSE BOUW			
Hoofdbestemmingen: - openbare parkeerplaats - voorzieningen - productieve activiteiten - infrastructuur in verband met het Centraal Station ten behoeve van de gebruikers daarvan en infrastructuur ter bevordering van de klimaatbestendigheid (of veerkracht) > prioriteit Secundaire bestemmingen: - stadsdistributiecentrum - handel (beperkte oppervlakte) - grote gespecialiseerde winkels (beperkte oppervlakte)	Hoofdbestemmingen (2.3): - parkeerplaatsen en de toegangen daartoe - toegang tot het Centraal Station Secundaire bestemmingen (2.3): - winkels - openbare of rpivé voorzieningen - activiteiten die een aanvulling vormen op het gebruik van de begane grond (een of meer van deze activiteiten kunnen door het College worden opgelegd om de veiligheid van de ondergrondse zones te waarborgen). (2.4) Tankstations zijn toegestaan, mits ze binnen het gebouw of op de parkeerterreinen worden geïnstalleerd en ze geen afbreuk doen aan het esthetische aspect van de gebouwen en aan de functies van woningen en winkels.	Terwijl het BBP Putterij dergelijke voorzieningen slechts als nevenactiviteit toestaat, maakt het ontwerp-BBP Grote Markt er een hoofdbestemming van, waardoor de vestiging van een grote, met het openbaar vervoer bereikbare voorziening mogelijk wordt. Terwijl het BBP Putterij productieve activiteiten helemaal niet toestaat, maakt het ontwerp-BBP er een hoofdbestemming van. In dit deel van de site streeft het ontwerp-BBP naar meer gemengd gebruik, meer voorzieningen en meer klimaatbestendigheid (of veerkracht) in de inrichting. (Waar het BBP Putterij soepeler is dan het GBP, is de opheffing van de betreffende bepalingen	(+) Stedelijke dynamiek

		impliciet plaatsgevonden en hebben ze hier geen invloed (geen beperking van de oppervlakte van winkels, …))	

GROENGEBIED VAN HET BBP PUTTERIJ

In subzone D1 = parkzone in de zin van het GBP **Hoofdbestemmingen:** - begroeiing - waterpartijen - recreatieve voorzieningen ➢ die bedoeld zijn om in hun huidige staat te worden behouden of te worden ingericht om hun sociale, recreatieve, educatieve, landschappelijke of ecologische functie te vervullen. Alleen werkzaamheden die strikt noodzakelijk zijn voor de bestemming van dit gebied zijn toegestaan. **Secundaire bestemmingen:** - meestal kleine winkels die de gebruikelijke aanvulling en het toebehoren vormen Het plan voorziet in een **openbare doorgang over privéterrein** op het Spanjeplein, Met uitzondering van subzone D1 = bestemming „Sterk gemengd gebied" van het GBP **Hoofdbestemmingen (sterke mix)**: - woningen - het lint voor handelskernen: prioritaire winkels op de begane grond. **Secundaire bestemmingen (sterke mix)**: - voorzieningen (beperkte oppervlakte) - productieve activiteiten (beperkte oppervlakte) - kantoren (beperkte oppervlakte) - hotelinrichtingen (beperkte oppervlakte)	**Art. 4** (4.1) Aaneengesloten vegetatie met hoogstammige bomen, struiken en planten op ten minste 50 % van de oppervlakte van het gebied. Uiterlijk van een echt stedelijk park waarin groen de boventoon voert. (4.2) Het maaiveld moet binnen een maximale hoogtebegrenzing vallen (4.3) Vrije toegang voor voetgangers (openbare plaatsen en pleinen in de zin van het decreet van 14-12-1789 en van 16 en 24-08-1790) (4.4) Diverse straatmeubilair (waaronder speeltoestellen) is toegestaan (4.5) Twee toegangen tot de ondergrondse ruimten zijn toegestaan en kunnen worden vereist voor de toegang tot het openbaar vervoer	Allereerst valt op dat de groenzone van het BBP Putterij grotendeels overeenkomt met subzone D1 van het BBP-ontwerp Grote Markt, maar niet volledig; bepaalde delen worden in het BBP-ontwerp Grote Markt niet langer gedefinieerd als parkzone of groenzone (en zijn dus bebouwbaar volgens het sterk gemengde gebied). In het BBP-ontwerp wordt ook niet het volledige groengebied van het BBP Putterij aangewezen als openbare doorgang, maar alleen de grens van subzone D1. Het BBP Putterij schrijft expliciet voor dat er op ten minste 50% van de oppervlakte van de groene zone (dat wil zeggen ongeveer 3740 m²) hoogstammige bomen, struiken en planten moeten staan. Het ontwerp-BBP Grote Markt voorziet voor subzone D1: - 45% vergroend oppervlakte (inclusief eventuele waterpartijen) (dat is ongeveer 2990 m²); - ten minste twee vegetatielagen; een van deze twee lagen moet zorgen voor schaduw, voornamelijk door bomen; en verwijst naar de algemene voorschriften 4. voor openbare ruimten Het BBP-ontwerp laat dus minder ruimte over voor begroeiing in de groenzone van het BBP Putterij (ongeveer 785 m² minder, waarbij de eventuele wateroppervlakken moeten worden	(-) Flora (+/-) Microklimaat (+) Stedelijke landschappen (+) Mobiliteit via duurzame vervoerswijzen

- detailhandel en groothandel op de begane grond en op de eerste verdieping indien SRO <u>Open ruimte in het algemeen (binnen/buiten D1):</u> - openbare ruimte - gratis toegankelijk voor het publiek, in harmonie met de omgeving (bankjes, speeltoestellen, paden, afvalbakken - landschapsinrichting (volgens masterplan) - de site is vrij van alle technische installaties, met name die welke verband houden met de openbare parkeerplaats, zoals liften en ventilatieopeningen, - herwaardering en herindeling van de ingangen van het Centraal Station - Leveringen en logistieke stromen worden gestroomlijnd en, voor zover mogelijk, uitgesloten van het oppervlak van het Spanjeplein; - Maximalisatie van de bijdrage aan stedelijke biotopen, berekend met behulp van de geldende Brusselse tool; - GIEP - min. 50% volle grond - universele toegankelijkheid en toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit		meegerekend die in het BBP-ontwerp Grote Markt de begroeide ruimtes kunnen vervangen). Het ontwerp-BBP vereist dat een masterplan als leidraad dient voor een eventuele herinrichting van de site. Het besteedt ook meer aandacht aan duurzame vervoerswijzen.	

GEBIED MET EEN ERFDIENSTBAARHEID OP PRIVÉTERREIN, BESTEMD VOOR DE AANLEG VAN OPENBARE DOORGANGEN			
<u>Open ruimte in het algemeen:</u> - gratis toegankelijk voor het publiek, in harmonie met de omgeving (bankjes, speeltoestellen, paden, afvalbakken - landschapsinrichting (volgens masterplan) - de site is vrij van alle technische installaties, met name die welke verband houden met de openbare parkeerplaats, zoals liften en ventilatieopeningen, - herwaardering en herindeling van de ingangen van het Centraal Station - Leveringen en logistieke stromen worden gestroomlijnd en, voor zover mogelijk, uitgesloten van het oppervlak van het Spanjeplein; - Maximalisatie van de bijdrage aan stedelijke biotopen, berekend met behulp van de geldende Brusselse tool; - GIEP - min. 50% volle grond - universele toegankelijkheid en toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit	(5.1) Openbare plaatsen en pleinen in de zin van het decreet van 14-12-1789 en van 16 en 24-08-1790 (5.3) Ondergrondse bouwwerken zijn toegestaan mits er bovengronds struiken en hoogstammige bomen kunnen worden aangeplant.	Het ontwerp van het BBP doet geen uitspraken over het officieel openbare karakter van dit gebied, noch over de mogelijkheid om ondergronds te bouwen.	(-) Ruimtelijke inrichting (+) Bodem (+) Zachte mobiliteit (+) Kwaliteit van de openbare ruimten
WEGENGEBIED			
<u>Open ruimte in het algemeen:</u> - gratis toegankelijk voor het publiek, in harmonie met de omgeving	(Art. 6) De inrichting van de wegen is zo ontworpen dat voetgangersoversteekplaatsen worden bevorderd, de doorgang en haltes van het openbaar vervoer worden		(-) Bodem en water

(bankjes, speeltoestellen, paden, afvalbakken - landschapsinrichting (volgens masterplan) - de site is vrij van alle technische installaties, met name die welke verband houden met de openbare parkeerplaats, zoals liften en ventilatieopeningen, - herwaardering en herindeling van de ingangen van het Centraal Station - Leveringen en logistieke stromen worden gestroomlijnd en, voor zover mogelijk, uitgesloten van het oppervlak van het Spanjeplein; - Maximalisatie van de bijdrage aan stedelijke biotopen, berekend met behulp van de geldende Brusselse tool; - GIEP - min. 50% volle grond - universele toegankelijkheid en toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit	gewaarborgd en de voorzieningen langs de weg goed bereikbaar zijn. De wegen worden zoveel mogelijk verfraaid met beplanting die in harmonie is met de site.	Het BBP-ontwerp vereist dat een masterplan als leidraad dient voor een eventuele herinrichting van de site.	(+/-) Microklimaat (+) Kwaliteit van de openbare ruimten (+) Stedelijke landschappen (+) Voetgangers

CONCLUSIE VAN DE BEOORDELING IN HET LICHT VAN HET REGELGEVINGSKADER

Het ontwerp-BBP is niet volledig in overeenstemming met het GBP.

Sommige bepalingen staan namelijk bestemmingen toe die niet zijn toegestaan volgens het regionale plan. Het ontwerp-BBP bevat afwijkingen van het GBP voor twee transformatiesites die in het GBP in een woonzone zijn aangewezen:

- site „Grote Markt-Zuid", waar de vestiging van hotelinrichtingen van grotere omvang dan voorzien in het GBP wordt toegestaan;
- de site „Centrumgalerij", waar de inrichting van grotere kantoorruimtes, voorzieningen en grotere hotelinrichtingen mogelijk is.

Deze afwijkingen worden gemotiveerd in punt A.4 van de preambule van het strategische luik.

Het ontwerp van het BBP verduidelijkt bovendien het GBP in een reeks bepalingen, met name als volgt:

- met bepalingen op het gebied van milieu (biodiversiteit, waterdoorlatendheid, waterbeheer…), landschap en erfgoed;
- door op alle begane gronden bij voorrang activerende functies op te leggen;
- door „linten van lokale functiemenging" af te bakenen;
- door bepaalde soorten handel te reguleren (verbod op groothandel, beperking van toeristische handelszaken);
- door woningtypologieën voor te schrijven voor projecten waarbij de woonoppervlakte meer dan 500 m² bedraagt, …;

Op transformatiesites verduidelijkt het BBP-ontwerp ook het GBP:

- door gebruik te maken van de voorschriften voor het sterk gemengde gebied van het GBP op de voorzieningengebieden van de sites Eik en Kolenmarkt;
- door bepaalde nevenfuncties te verbieden (kantoren en hotelinrichtingen op Schildknaap, winkels op het binnenterrein van het bouwblok op de site Kiekenmarkt);
- door de aard van de structurerende ruimtes van het GBP ter hoogte van de site Spanje-Putterij te specificeren ('Wegenis behorende tot het parkgebied' of 'parkgebied') en daar een groen netwerk te definiëren;
- door de parkzone van het GBP ter hoogte van het Spanjeplein uit te breiden (hoewel de groenzone van het BBP Putterij momenteel nog groter is).

Het BBP-ontwerp wijkt op een aantal punten af van de GSV en de GemSV:

- Het ontwerp-BBP omvat meer aspecten op het gebied van behoud (behoud van de bestaande bebouwing, behoud van materialen, van de typologie van de gevelopeningen, enz.) en milieu (biodiversiteit, waterbeheer, landschap, volle grond, enz.), zowel wat betreft de behandeling van bebouwde ruimtes als die van open ruimte (privé of openbaar), wat aanvullende of afwijkende beheermaatregelen ten opzichte van de verordeningen met zich meebrengt;
- Door een maximale bebouwingsbreedte vast te stellen voor een transformatiesite (Kiekenmarkt), biedt het BBP-ontwerp een specifieke richtlijn die strenger is dan de GSV. Voor de overige transformatiesites bepaalt de GSV de maximale B/T-verhouding, indirect, via de regels voor hoogte en diepte, die moeilijker toepasbaar zijn op complexe of doorsnijdende percelen. Het BBP-ontwerp beperkt de bebouwingsbreedte en vloeroppervlakten tot de bestaande waarden, wat in het geval van een alomvattend herbouwproject minder streng is dan de GSV, zonder dat dit de toepassing van de GSV in de weg staat, aangezien de GSV van toepassing blijft zolang deze niet in strijd is met het BBP-ontwerp (artikel 94 van de BWRO). Deze richtlijnen zijn dus weinig nuttig.

- Het BBP-ontwerp staat op bepaalde percelen hogere bouwhoogtes toe dan die welke op grond van de GSV zouden zijn toegestaan, met name op het binnenterrein van het bouwblok;
- Het ontwerp van het BBP is strenger wat betreft het parkeren van voertuigen op de transformatiesite aan de Eikstraat, door parkeren in de open lucht te verbieden.

Ter herinnering: de milieueffecten die verband houden met deze verschillen worden gedetailleerd beschreven in de analyses op de volgende pagina's.

C/3.2 THEMATISCHE EVALUATIE VAN HET MER:

De geanalyseerde effecten hebben betrekking op het regelgevingsgedeelte. De strategische voorschriften en aanbevelingen maken het mogelijk de regelgevende voorschriften beter te begrijpen, maar hebben op zichzelf geen effect.

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften van het BBP-ontwerp die een ontdichting bevorderen (zie doelstellingen van het BBP en uitdagingen die tijdens de diagnosefase naar voren zijn gekomen) zijn:

- De afbraak van erfgoedwaardige bijgebouwen in het specifieke kader van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen, met het oog op de vestiging van één en dezelfde handelszaak op meerdere percelen (1.3.1);
- Voorschrift 2.1.1, van kwalitatieve aard, dat erop gericht is dat elk project bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteiten van het binnenterrein van het bouwblok – met name door ontdichting;
- De verbetering van de vegetatie- en landschapskwaliteiten van de binnenterreinen van de bouwblokken (3.1.1) en het streven naar landschappelijke en vegetatieve continuïteit van de open ruimtes en het daarmee samenhangende streven naar volle grond (3.2.1);

Opgemerkt moet worden dat deze elementen kunnen bijdragen aan een ontdichting van de binnenterreinen van de bouwblokken, maar dat dit niet noodzakelijkerwijs het geval is, dat ontdichting op dit moment al mogelijk is en dat het BBP-ontwerp geen kwantitatieve voorschriften oplegt.

Wat betreft de analyses van de alternatieven, zowel programmatisch als ruimtelijk, is de ambitie van het BBP-ontwerp om de perimeter te ontdichten sterk afgenomen, ondanks het positieve effect dat dit in vele opzichten zou kunnen hebben (bewoonbaarheid, microklimaat, ecologische netwerken… zie latere criteria) en gezien de doelstellingen van de uitwerking van het BBP. Opgemerkt moet worden dat de Stad Brussel van mening is dat een krachtiger streven naar ontdichting de invoering van stimulansen/compensatiemaatregelen voor projectontwikkelaars zou vereisen, iets wat zij op dit moment niet kan garanderen.

Deze keuze betekent een gemiste kans voor het BBP-ontwerp om zich uit te spreken voor een grotere ontdichting. Ze wordt ingegeven door de bijzonder dichtbebouwde context met veel erfgoed en dus door het gebrek aan realisme van de oorspronkelijke doelstelling.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Alleen voor de site Kiekenmarkt geldt een kwantitatieve drempelwaarde voor de verhouding B/T, met een maximum van 60%. Voor de andere sites zijn geen kwantitatieve doelstellingen voor B/T en V/T vastgesteld, maar voor sommige sites wordt een drempelwaarde vermeld die overeenkomt met het bestaande percentage:

		Schildknaap	Eik	Kolen-markt	Kieken-markt	Grote Markt - Zuid	Centrum-Galerij	Galerij Agora
B/T	Max. BBP	/	bestaand	bestaand	60%	bestaand	bestaand	bestaand
	Bestaande toestand	100%	71%	84%	100%	96%	100%	100%
V/T	Max. BBP	/	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand

Bestaande toestand	8	2,5	4,6	3	4,83	4	4

Wat betreft de ontvolking van bebouwde gebieden:

- Voor de site Kiekenmarkt voorziet het BBP in een B/T van maximaal 60%, wat lager is dan het percentage dat zou voortvloeien uit de toepassing van de GSV (het wettelijk kader zonder het BBP), dat ongeveer 72% zou bedragen. De toepassing van de maximale B/T op deze locatie[34] ten opzichte van die welke door de GSV wordt voorgeschreven (namelijk 12% minder) zou neerkomen op een vermindering van ~6% van de voetafdruk van alle transformatiesites en van ongeveer 0,4% van de oppervlakte van de perimeter, wat verwaarloosbaar is.
- Voor de sites Grote Markt – Zuid, Centrumgalerij en Galerij Agora komt de maximale drempel die in het BBP-ontwerp voor de B/T is vastgesteld overeen met de bestaande toestand, namelijk (vrijwel) 100%, waardoor de bijdrage van het BBP verwaarloosbaar is. Ze liggen dus over het algemeen hoger dan wat het resultaat zou kunnen zijn van een sloop- en heropbouwoperatie op basis van de theoretische GSV, ook al is de GSV moeilijk toepasbaar op dit soort complexe percelen. Opgemerkt moet worden dat voor deze sites de GSV niet in strijd is met het BBP-ontwerp en derhalve van toepassing blijft; zelfs als de projecten de in het BBP-ontwerp voorgeschreven „drempels" naleven, moeten eventuele afwijkingen van de GSV worden gemotiveerd, aangezien deze van toepassing blijft.
- Voor de site Schildknaap legt het BBP geen maximale B/T op, waardoor het zijn doelstelling van ontdichting niet haalt. Het BBP laat het dus aan de GSV over om de maximale bebouwingsgrens op deze site vast te stellen, terwijl deze regel op dit soort complexe sites slechts in beperkte mate toepasbaar is. Daardoor is de maximale bebouwingsgrens op deze site niet echt vastgelegd of verduidelijkt.
- Opgemerkt moet worden dat in geval van sloop van deze sites met heropbouw op een later tijdstip, dergelijke dichte projecten niet langer zouden worden toegestaan, zelfs zonder het BBP.

De totale kwantitatieve impact van de bijzondere voorschriften inzake ontdichting is dus verwaarloosbaar, hoewel dit een van de doelstellingen van het BBP is.

Wat betreft de bouwhoogte en de inplanting van de gebouwen geldt bovendien het volgende:

- De bestaande **V/T-waarden**, die soms zeer hoog zijn gezien de afwijkingen in de bouwhoogte, worden op **geen enkele site** verlaagd en de bouwhoogte kan zeer aanzienlijk blijven, aangezien deze niet door het BBP wordt gereguleerd (behalve voor de gebouwen aan de straatkant van de Schildknaapstraat en voor de Kiekenmarkt).
- Wat de site **Grote Markt** betreft **– Zuid**: de voorschriften (7.5.3) inzake **het behoud** van de gebouwen aan de straatkant volgens hun oorspronkelijke diepte en het vrijmaken van hun achtergevels (met uitzondering van nr. 2) werken in het voordeel van een ontdichting, zonder dat deze nader wordt gespecificeerd (noch wat betreft de bebouwingsgraad, noch wat betreft de grafische afbakening van de zone aan de straatkant). Opgemerkt moet worden dat deze algemene voorschriften een zekere beperking zouden kunnen vormen voor de ontdichting ter hoogte van de voormalige Caisse Générale des Reports et Dépôts en het voormalige Comptoir du Centre, die van oorsprong zeer diep zijn, als we de luchtfoto's van HemelsBrussel uit 1930-1935 mogen geloven. Indien in het ontwerp van het BBP een systematische, nauwkeurigere

[34] Opgemerkt moet worden dat het waarschijnlijk nodig zal zijn om stimuleringsmaatregelen of compenserende maatregelen in te voeren, aangezien de toepassing van de voorschriften kosten met zich meebrengt in verband met sloop (af te schrijven investeringen, kosten van de werkzaamheden) en een vermindering van de vloeroppervlakte.

afbakening van de oorspronkelijke gebouwen aan de straatkant zou worden vastgelegd, zou dit de doeltreffendheid van de voorschriften voor de ontdichting van deze site vergroten.

- Met het oog op een evenwicht tussen open ruimte en bebouwde ruimtes moet bij de sites **Schildknaap**, **Kiekenmarkt, Grote Markt - Zuid, Centrumgalerij en Galerij Agora** de inplanting van de nieuwe gebouwen **„afstandzones** garanderen aan de achtergevels van de gebouwen van het blok", zonder dat er grenzen of richtlijnen voor deze zones worden vastgesteld.

  Meer specifiek wordt, ten opzichte van de bestaande toestand, het volgende opgemerkt:

  → **Schildknaap**: Aangezien de bestaande gebouwen aan de rand van het blok een geringe afstand tot de transformatiesite hebben, moet de vrije ruimte die nodig is om aan de eisen inzake zonlicht te voldoen, specifiek worden berekend.

  → **Kiekenmarkt**: De beperking van de bouwhoogte op het binnenterrein van het bouwblok zou bij een project met sloopwerkzaamheden een vermindering van ongeveer 2 verdiepingen van een kleine vleugel van de gebouwen betekenen. De impact op de bouwhoogte is dus gering.

Wat betreft de <u>open ruimtes</u>, doorgangen en toegangen tot de open ruimtes binnen het blok:

- Op de **Schildknaap-site** schrijft voorschrift 7.1.5 voor dat *„Het binnenterrein van het bouwblok is uitsluitend toegankelijk voor de bewoners van het site, teneinde dit te beschermen tegen de drukte van de straat"*, laat geen mogelijkheid toe om een eventuele toegang tot de gebouwen aan de Kleerkoperstraat te creëren, wat het nochtans mogelijk zou maken om een gescheiden toegang te bieden tot de verdiepingen boven de commerciële begane grond, zoals was overwogen tijdens het opstellen van het BBP-ontwerp. In die zin zou de toegang tot de site moeten worden uitgebreid tot de bewoners van het blok, en niet alleen tot die van de site zelf.
- Op de site **van Spanje-Putterij**: het opleggen van een totaalvisie op basis van een masterplan om de inrichting van het site te kaderen, is een positief element voor een kwalitatieve ontwikkeling ervan. De mogelijkheid die wordt geboden om gefaseerde ingrepen uit te voeren als deze visie wordt ontwikkeld, is enerzijds een kans (projecten kunnen in hun eigen tempo plaatsvinden, afhankelijk van hun specifieke beperkingen, en men hoeft niet te wachten tot alle betrokkenen en beperkingen zijn weggenomen om het hele project in één keer te realiseren), maar kan ook een risico inhouden dat een min of meer aanzienlijk deel van het project niet wordt gerealiseerd in een complexe context of vanwege een tekort aan middelen.

  Er zij aan herinnerd dat het stedelijke park van het Spanjeplein, dat voortkomt uit de noord-zuidverbinding en het station Brussel-Centraal met de Grote Markt verbindt, een niet te verwaarlozen complexiteit vertoont als gevolg van de talrijke beperkingen en uitdagingen die ermee gepaard gaan. Men kan vaststellen dat het bestaande BBP-ontwerp voor de Putterij er niet in geslaagd is de beoogde kwaliteiten voor deze ruimte te realiseren. In die zin zullen de voorschriften van dit BBP-ontwerp, hoewel ze een kwalitatief hoogstaand project bevorderen, waarschijnlijk niet volstaan om dit te garanderen. Om ervoor te zorgen dat „de inrichting van het stedelijke park wordt benaderd als een samenhangend geheel met een hoge landschappelijke kwaliteit", zou het BBP-ontwerp dan ook <u>gepaard moeten gaan met een</u> ambitieuze en concrete <u>visie en een uitvoeringsplan</u>[35] . Afgezien van landschappelijke en kwalitatieve overwegingen is het risico van een status quo reëel. Een alomvattende aanpak

[35] Zoals bepaald in artikel 6 van het besluit van het BHG van 2 april 2020 betreffende de inhoud van de bijzondere bestemmingsplannen: „Het BBP kan vergezeld gaan van operationele maatregelen die voorzien in het beheer en de uitvoeringsmodaliteiten ervan, zoals bijvoorbeeld […] §6 Een uitvoeringsplan".

vereist een goed doordacht uitvoeringsplan, met name in de complexe context van deze locaties: er zijn talrijke belanghebbenden (door de Belgische staat verleende erfpachtrechten, diverse verbintenissen), de Stad Brussel beschikt momenteel slechts over een overeenkomst[36] voor het gebruik van de openluchtruimte op het Spanjeplein, de financiering van de werken en het latere beheer van deze ruimtes moeten worden vastgelegd, het openbare karakter van het plein zou eveneens moeten worden bekrachtigd… enz. Een architectuurwedstrijd zou dan ook een katalysator kunnen zijn om de uitvoering van een project op gang te brengen en de verschillende belanghebbenden te verenigen rond een ambitieus project.

- In het geval van een herstructurering van de bebouwing op het site Spanje-Putterij stelt het BBP voor om via het Spanjeplein een **directe en duidelijke verbinding** tussen de Grote Markt en het Centraal Station te waarborgen. Een dergelijke herinrichting van de locatie zou deze route verbeteren en het Spanjeplein hierin betrekken, wat zinvol is in het licht van de doelstelling van het BBP-project om „het BBP Putterij te wijzigen" en de uitdaging om „de oost-westverbindingen te verbeteren en de resterende ruimte die voortvloeit uit de noord-zuidverbinding opnieuw te definiëren". Opgemerkt moet worden dat een dergelijke herstructurering van de bebouwing bepalend zou zijn voor de ontwikkeling van een visie voor het site, waardoor de manier waarop het plein functioneert – en dus ook de configuratie ervan – volledig zou veranderen. Deze mogelijkheid moet in een vroeg stadium van de ontwikkeling van de visie worden geëvalueerd en mag deze niet blokkeren.
- De voorschriften met betrekking tot het opnieuw in gebruik nemen van **steegjes** die uitkomen op transformatiesites (Eik, Galerij Agora, Centrumgalerij), en/of het onderhoud daarvan, zijn weliswaar positief voor de verbinding van de openbare ruimten, maar zullen op zichzelf waarschijnlijk niet volstaan. Als deze steegjes momenteel immers niet meer toegankelijk zijn en/of niet worden onderhouden, kan worden aangenomen dat er andere beperkingen op van invloed zijn. Daarom zal de toepassing van deze voorschriften waarschijnlijk per geval moeten worden aangevuld met begeleidende maatregelen, buiten het kader van het BBP-project om (bijvoorbeeld: te verduidelijken statuten/verantwoordelijkheden, enz.).
- Wat de **Centrumgalerij** betreft, schrijft voorschrift 7.6.6 voor dat de Sint-Nikolaasgang toegang tot het site moet bieden, maar schrijft het niet voor dat **de galerij** en de doorgang door het blok via de **hoofdtoegangen** aan de Kleerkoperstraat en de Greepstraat **behouden moeten blijven**, terwijl deze ruimtes juist bijdragen aan de verbinding van de openbare ruimtes. Er bestaat een openbaar doorgangsrecht op de site (inclusief de galerij met haar vier toegangen), in verband met het afgegeven bestemmingsplan, maar talrijke voorbeelden tonen aan dat het bestaan van doorgangsrechten het verdwijnen van doorgangen op lange termijn niet verhindert, vooral als deze gekoppeld zijn aan een stedenbouwkundige vergunning (bijv.: de site Ossengang). Hetzelfde geldt voor de **Galerij Agora** (voorschrift 7.7.5, waarin het behoud van de hoofdtoegangen tot de galerij niet wordt vermeld).

<u>Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:</u>

De toepassing van het sterk gemengde gebied op de sites **Eik** en **Kolenmarkt** zal geen directe gevolgen hebben voor de structuur van de bebouwde en open ruimtes. Op de transformatiesite Eik, die uit verschillende kadastrale percelen bestaat, zouden de nieuwe programmatische mogelijkheden echter kunnen aanzetten tot een project voor het gehele gebied en tot een ingrijpender herinrichting van de locatie (verwijdering van de scheidingsmuur, enz.). Opgemerkt moet worden dat dergelijke wijzigingen momenteel al mogelijk zijn.

[36] Opgemerkt moet worden dat het bestaan van de ondertekende versie van deze overeenkomst op het moment van het opstellen van dit MER niet is bevestigd.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Voor de transformatiesite **Grote Markt-Zuid** is het jammer dat de voorschriften geen maximale B/T vastleggen, gezien de omvang van het CBC-terrein en de daarmee samenhangende mogelijkheden tot ontdichting, die binnen de perimeter het grootst zijn.

Afwijkingen op de site **Centrumgalerij** (uitbreiding van het aantal kamers, kantoorruimte en productieve activiteiten) bieden meer ruimte voor functies die zwaarder wegen dan wonen, zonder dat deze gekoppeld zijn aan een ontdichting. Ze kunnen daardoor de druk op de bestaande vloeroppervlakte vergroten, wat niet noodzakelijkerwijs in de richting van ontdichting gaat.

AANBEVELINGEN

- Het opleggen van V/T-, B/T- en maximale bouwhoogtes voor alle transformatiesites;
- Zoek naar hefbomen en begeleidende maatregelen om verdunning te stimuleren, gezien de complexiteit van de perceelindeling (kleine percelen en dichte bebouwing), de aanwezigheid van erfgoed, het particuliere karakter van de meeste percelen (met verworven bouwrechten) en de financiële aspecten die samenhangen met de vermindering van de vloeroppervlakte. Ontvolking vereist een proactieve aanpak om deze maatregel te ondersteunen;
  Het BBP-ontwerp zou de ontvolking kunnen bevorderen, bijvoorbeeld van **commerciële percelen**, zoals op een bepaald moment tijdens de uitwerking van het BBP-ontwerp was opgenomen, en het BBP-ontwerp kunnen ondersteunen met stimuleringsmaatregelen, bijvoorbeeld: de Stad zou een campagne in verschillende fasen kunnen voeren: er zou een door de Stad gesubsidieerde modelwinkel kunnen worden opgezet om als inspiratiebron of voorbeeld te dienen en het potentieel van een dergelijke herinrichting te laten zien (kwaliteit van de ruimtes, logistieke haalbaarheid…), vervolgens zou de Stad een gezamenlijke actie kunnen organiseren, met een oproep aan kandidaten, zodat zij kunnen profiteren van schaalvoordelen op bepaalde kosten, of het nu gaat om studiekosten (erfgoed, vergunningen…) of de werkzaamheden zelf.
  Ook voor **transformatiesites** zouden stimulansen moeten worden ingevoerd om ontverdichting aan te moedigen (altijd met respect voor het erfgoed). Men zou bijvoorbeeld een overschrijding van de drempels van het GBP wat betreft het aantal hotelkamers kunnen toestaan, maar uitsluitend op voorwaarde (kwantificeerbaar) dat de bouwhoogte of de bebouwingsoppervlakte wordt verminderd…;
- Op de site **Schildknaap** mag de toegang tot het binnenterrein van het bouwblok niet bij voorbaat worden verboden voor niet-bewoners van de site, zodat eventueel verbindingen kunnen worden aangelegd die een gescheiden toegang bieden tot de verdiepingen boven de commerciële begane grond van de Kleerkoperstraat en de Grétrystraat, zoals was overwogen tijdens het opstellen van het BBP-ontwerp. Om nog een stap verder te gaan, zouden de benodigde doorgangsrechten binnen het site naar de gebouwen aan de Kleerkoperstraat al kunnen worden voorzien;
- **Spanje-Putterij**: het BBP-ontwerp vergezellen van een wedstrijd (type bMa) waarmee de visie voor de site kan worden uitgewerkt door de kwaliteiten ervan te toetsen aan de voorschriften van dit BBP-ontwerp;
- Het BBP-ontwerp vergezeld laten gaan van een uitvoeringsplan voor de activering en/of het onderhoud van de betreffende steegjes, die uitkomen op transformatiesites (**Eik, Galerij Agora, Centrumgalerij)**: formalisering/verduidelijking van de statuten, verduidelijking van de verantwoordelijkheden…;
- Het handhaven van de toegankelijkheid voor het publiek via de bestaande hoofdtoegangen voor de **Centrumgalerij** (via de Kleerkoperstraat en de Greepstraat) en voor de **Galerij Agora** (via de

Grasmarkt en de Greepstraat) verplicht stellen. Tegelijkertijd zou er moeten worden geïnvesteerd in de opwaardering van de galerijen, met name ter hoogte van de hoofdingangen, om te benadrukken dat ze deel uitmaken van het netwerk van openbare ruimten (uitbreiding van de openbare ruimte naar het binnenterrein van het bouwblok);

- De winkelruimten aan weerszijden van de ingangen van de galerijen aankopen, om ze strategisch voor dit doel te gebruiken of hen op zijn minst een dubbele oriëntatie (straat-galerij) op te leggen.

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Het BBP-ontwerp bevat algemene voorschriften die de eerbiediging van de erfgoedcontext van de perimeter bevorderen. De belangrijkste positieve elementen zijn:

- Het BBP-ontwerp bevat voorafgaande maatregelen die de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning verplichten kennis te nemen van de beschikbare erfgoeddocumentatie en onderzoeken met betrekking tot de betrokken panden/aangrenzende gebouwen. Deze maatregelen voorzien ook in de mogelijkheid voor de vergunningverlenende instanties om een erfgoed- en gezondheidsstudie te eisen. Hoewel eerder, in het kader van de opstellingsprocedure van het ontwerp-BBP, al werd gewezen op het gebrek aan informatie over de materiële en fysieke toestand en de erfgoedkundige realiteit van de binnengebieden van de blokken, wat leidde tot een vrij theoretische beoordeling die losstond van de site, was de invoering van deze voorafgaande maatregelen (in plaats van gedetailleerde erfgoedstudies van alle blokken) bedoeld om dit moeizame werk te omzeilen en tegelijkertijd op korte termijn een stedenbouwkundig kader te bieden voor dit perimeter van groot belang. Deze voorlopige maatregelen vormen een van de belangrijkste en meest doeltreffende instrumenten van het BBP: het opstellen van een gedegen erfgoedstudie van de bebouwing, ongeacht de huidige beschermingsstatus ervan. Dit maakt het mogelijk om het erfgoed over een groot gebied te behouden en te valoriseren, maar ook om de kennis over het erfgoed in het gebied aan te vullen. Hieronder worden de tekortkomingen van deze voorlopige maatregelen uiteengezet.
- Wat de stedelijke functies betreft, schrijft het BBP-ontwerp voor dat gebouwen moeten worden bestemd voor functies die verenigbaar zijn met het behoud van hun belangrijkste erfgoedkenmerken. Bovendien moet de opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden het behoud van de belangrijkste architecturale, esthetische, historische en erfgoedkenmerken van het gebouw mogelijk maken. Bij de vestiging van één en dezelfde handelszaak op meerdere percelen moet rekening worden gehouden met het behoud van de uitstraling van de perceelindeling en de gevels, evenals met de architectonische kenmerken van de gebouwen.
- Het BBP-ontwerp bevat bovendien talrijke voorschriften met betrekking tot de kenmerken van de bouwwerken, die tot doel hebben het erfgoed binnen de perimeter tot zijn recht te laten komen, waaronder het behoud van de stilistische en typomorfologische kenmerken van de bouwwerken.
- Een belangrijke maatregel onder de beschermende maatregelen is het verbod op de sloop van gebouwen aan de straatkant (met uitzondering van transformatiesites) en erfgoedwaardige bijgebouwen (2.2.1). Verderop zal echter blijken dat de reikwijdte van dit verbod wordt beperkt.
- Bij de sloop van een gebouw met vier of meer verdiepingen (2.2.2) is het opstellen van een erfgoed- en gezondheidsstudie ter analyse van de gevolgen vereist, ook al is een vrijstelling mogelijk.
- Bij een renovatie waarvoor een vergunning vereist is, is het opstellen van een inventaris van erfgoedelementen verplicht, met als doel deze te behouden of te restaureren, maar deze verplichting is van tijdelijke aard (totdat er een richtlijn is opgesteld).

- Bepaalde materialen zijn niet toegestaan. Het gaat om materialen die weinig aansluiting vinden bij de erfgoedcontext van de perimeter.
- Het ontwerp van het BBP bevat voorschriften met betrekking tot de materialen en kleuren van de gevels, de samenstelling van de nieuwe gevels en de continuïteit van de hoogte van hun ge t aan de begane grond. Ook de typologie, de materialen en de kleur van het schrijnwerk komen aan bod, met de nadruk op behoud/restauratie. Ook borstweringen en geveltopjes worden gereguleerd.
- Er wordt ook de wens uitgesproken om de gebouwen aan de achter- en zijkant beter tot hun recht te laten komen.
- Bij de gedeeltelijke of volledige vervanging van de traditionele kroonlijsten moeten de oorspronkelijke kenmerken in acht worden genomen. Het BBP-ontwerp bevat ook voorschriften met betrekking tot de gebruikte materialen en het rekening houden met de aanwezigheid van dakkapellen.
- Het BBP-ontwerp bevat voorschriften gericht op het behoud van de historische daken en hun kenmerken.
- Het behoud of de aanleg van gescheiden toegangen voor de winkel en de verdiepingen is verplicht. Garagetoegangen zijn alleen onder bepaalde voorwaarden toegestaan.
- Het BBP-ontwerp bevat een specifieke bepaling met betrekking tot de luifels in de Beursstraat en de Henri Mausstraat, met het oog op het behoud en, indien nodig, de restauratie ervan.

Al deze voorschriften vormen een **positieve stap voor de goede ontwikkeling van het gebouwde erfgoed binnen de perimeter van het BBP-ontwerp**. Er moet echter worden gewezen op **de**, soms aanzienlijke, **zwakke punten** die deze voorschriften vertonen:

- Wat de voorafgaande maatregel 0.4a betreft, is het raadplegen door de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning van eventuele **erfgoeddocumentatie** en onderzoeken die beschikbaar zijn in de archieven van de Stad Brussel, een maatregel die mogelijk weinig effect sorteert als de aanvrager niet wordt verplicht dit onderzoek uit te voeren (en/of bestaande documentatie aan te vullen), aangezien het bestaan van dergelijke onderzoeken niet gegarandeerd is. Bovendien voorziet het ontwerp-BBP in de mogelijkheid om vrijstelling van deze verplichting te verlenen, zonder de redenen te omschrijven die tot een dergelijke vrijstelling kunnen leiden.
- De voorafgaande maatregel 0.4b, die de vergunningverlenende instanties in staat stelt de aanvrager te verzoeken zijn aanvraag aan te vullen, met name door het aanvragen van een erfgoed- en gezondheidsstudie, zal alleen een positief effect hebben in gevallen waarin de eis niet facultatief is. Bovendien wordt voorschrift 0.4b ook verzwakt door het dubbelzinnige en beperkende karakter van tabel A.7 waarnaar de maatregel verwijst. Deze tabel legt met name „voorwaarden“ op die de mogelijkheden van de vergunningverlenende instantie om aanvullende informatie te vragen beperken, en bepaalde gevallen waarin het ontwerp-BBP voorziet, zijn niet opgenomen in de „niet-optionele status“. Wat betreft de erfgoed- en gezondheidsstudie (0.5) voorziet het ontwerp-BBP van meet af aan in de mogelijkheid voor de vergunningverlenende instantie om de projectontwerper hiervan vrij te stellen, zonder objectieve criteria voor een dergelijke vrijstelling vast te stellen.
- Wat voorschrift 1.1.2 betreft, dat vereist dat de functies verenigbaar zijn met het behoud van de belangrijkste erfgoedkenmerken van de gebouwen, dreigt dit de bevoegde diensten in moeilijkheden te brengen, vooral wanneer het gaat om gebouwen die niet geklasseerd zijn of niet op de beschermingslijst staan. De beoordeling van het ‘verenigbare’ karakter en van de belangrijkste erfgoedkenmerken zal afhangen van de grondigheid en de kwaliteit van de

voorafgaande onderzoeken (historisch onderzoek, bouwkundig onderzoek, enz.) en van de gevoeligheid en het inzicht van de projectontwikkelaar. De diensten zullen in het BBP weinig concrete middelen of argumenten vinden om te onderbouwen waarom een project eventueel niet zou worden goedgekeurd op grond van de erfgoedkenmerken van het gebouw. De vermelding van de voorgestelde bestemming en de gevolgen voor het erfgoed zou op zijn minst een integraal onderdeel moeten vormen van het erfgoedonderzoek.

- De toestemming voor de opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden onder bepaalde voorwaarden, zoals beschreven in voorschrift 1.2.3, sluit gevelversiering niet uit, wat in het licht van dit voorschrift relatief eenvoudig te verdedigen is:

    → De voorschrift is weinig kadergericht; het richt zich op de „belangrijkste" architecturale, esthetische, historische en erfgoedkundige kenmerken, maar dit „belangrijkste" karakter is uiterst subjectief (alleen wat vanaf de straat zichtbaar is? hoe zit het met het interieur?). De erfgoed- en gezondheidsstudie die in een dergelijk geval wordt gevraagd, zal van groot nut zijn, maar het BBP-ontwerp voorziet van meet af aan in de mogelijkheid om hiervan te worden vrijgesteld, zonder te specificeren op basis van welke criteria.

    → De opdeling in verschillende eenheden zal de facto betekenen dat er aandacht moet worden besteed aan veiligheid en brandwerendheid, onder meer van trappenhuizen en vloeren. Deze noodzaak roept grote zorgen op met betrekking tot het behoud van de „erfgoedelementen", vooral wat betreft de decoraties. Het advies van de BHDBDMH en de noodzaak om het gebouw brandveilig te maken, zullen zwaarder wegen dan de voorwaarden voor het behoud van de „belangrijkste" erfgoedkenmerken die in het BBP-ontwerp zijn vastgelegd. Het erfgoedonderzoek is onmisbaar en doorslaggevend; het ontwerp-BBP mag niet bij voorbaat voorzien in de mogelijkheid om hiervan te worden vrijgesteld zonder nadere precisering van de criteria voor vrijstelling. Dit onderzoek moet het mogelijk maken om een inventarisatie te maken van de te behouden interieurkenmerken.

  De analyse met betrekking tot de hieronder genoemde transformatiesites waar een wijziging in de bestemming plaatsvindt, zal eveneens het belang aantonen van wijzigingen in de bestemming voor het behoud van de erfgoedkwaliteiten, aan de hand van het voorbeeld van het maison patricienne.

- In voorschrift 1.3.1, dat toestaat dat één enkele handelszaak zich op meerdere percelen vestigt,

    → zou de voorwaarde met betrekking tot het aanbrengen van gevelopeningen nader moeten worden omschreven, aangezien het begrip „incidenteel" door verschillende personen op verschillende manieren kan worden geïnterpreteerd.

    → Het behoud van de architectonische kenmerken van de binnenruimten is relatief, aangezien de inrichting van een handelszaak doorgaans een volledige renovatie van het interieur met zich meebrengt, en hoewel het BBP-ontwerp voorziet in een erfgoed- en gezondheidsstudie om deze kenmerken te beoordelen, voorziet het ook meteen in de mogelijkheid om hiervan te worden vrijgesteld, zonder verdere precisering van de criteria voor vrijstelling.

    → Het BBP-ontwerp stelt niet echt kwalitatieve voorwaarden aan de buitenruimtes die ontstaan door de sloop van erfgoedwaardige bijgebouwen: verhouding van eventuele terrassen, garantie van een kwalitatieve inrichting – rekening houdend met de omgevingsvochtigheid, de schaduwval op de binnenterreinen van de dichtbebouwde

bouwblokken, enzovoort. De voorschriften 3. (waarnaar hier verwezen zou kunnen worden) bieden in dit opzicht onvoldoende houvast.

- De definitie van **„erfgoedwaardige** bijgebouwen“ is van cruciaal belang, omdat deze bepalend is voor de doeltreffendheid van een reeks voorschriften (2.2.1, 2.2.2, 1.3.1). Het belang van deze definitie ligt vooral bij de nog niet beschermde goederen (die niet geklasseerd zijn of niet op de beschermingslijst staan). In dit verband is de definitie gebaseerd op het „erfgoed- en gezondheidsstudie“ (maatregel 0.5) dat door de vergunningverlenende autoriteiten kan worden geëist. Het ontwerp-BBP noemt enkele gevallen waarin een dergelijke studie wordt gevraagd, maar voorziet tegelijkertijd meteen in de mogelijkheid om de projectontwikkelaar van deze studie vrij te stellen, zonder daarbij criteria te vermelden.

  Wat betreft het aantonen van de afwezigheid of aanwezigheid van erfgoedwaarde, zoals vermeld in de begrippenlijst, specificeert het ontwerp-BBP niet **wie bevoegd is** om hierover te beslissen en op basis van **welke criteria**. Bijgevolg vertonen de voorschriften in verband met deze term een zekere kwetsbaarheid en een zeker risico. De omschrijving van de personen die bevoegd zijn om te beslissen (bevoegdheid, onafhankelijkheid…), is noodzakelijk om de daadwerkelijke doeltreffendheid van de daarmee samenhangende voorschriften te beoordelen, zoals 1.3.1. betreffende de vestiging van een handelszaak op meerdere percelen.

- In LLF (1.3.6) wordt, ter wille van de duidelijkheid, de voorbehoudsclausule „kan worden toegestaan indien de lokale omstandigheden dit toelaten“ doorgaans voorafgegaan door het daarmee samenhangende standaardverbod („handel is niet toegestaan op de verdiepingen van het gebouw“).

- De voorlopige maatregel 2.2.1, die tot doel heeft de sloop van de belangrijkste gebouwen aan de straatkant en van de erfgoedwaardige bijgebouwen te verbieden, schrijft ook voor dat in een technisch expertiseverslag de omstandigheden van de overmacht moeten worden gemotiveerd die tot de sloop van deze elementen zouden leiden. Het in dit rapport gevraagde erfgoed- en gezondheidsonderzoek vereist slechts een analyse van de impact op de gebouwen op de aangrenzende percelen en op de opname van de Grote Markt op de Werelderfgoedlijst van UNESCO, maar niet op eventuele andere gebouwen op hetzelfde perceel, zelfs als deze beschermd zijn (geklasseerd, opgenomen op de beschermingslijst, opgenomen in de wettelijke inventaris), wat in de erfgoedcontext waar het hier om gaat op zijn zachtst gezegd verbazingwekkend is.

  We merken ook op dat voorschrift 2.2.1 tevens inhoudt dat een niet-officieel beschermd erfgoedwaardig bijgebouw mag worden gesloopt, voor zover dit de inplanting van een voor het publiek toegankelijke voorziening mogelijk maakt.

- Het ontwerp van het BBP verbiedt de isolatie van gevels aan de buitenzijde niet expliciet (noch het verhogen van het dak voor hetzelfde doel), en het legt evenmin expliciet beperkingen op aan de extra dikte die de isolatie met zich mee kan brengen. Er wordt benadrukt dat de voorschriften van het ontwerp-BBP meer duidelijkheid zouden kunnen bieden over de vraag of het isoleren vanaf de buitenzijde al dan niet verboden is. Er zou kunnen worden verduidelijkt dat de mogelijkheid van isolatie aan de buitenzijde per geval zal worden beoordeeld op basis van het erfgoedonderzoek dat bij de aanvraag van de bouwvergunning moet worden ingediend. Er zou kunnen worden verduidelijkt dat er in alle gevallen gebruik moet worden gemaakt van ademende materialen die het oude bouwwerk respecteren.

  Er wordt ook opgemerkt dat, indien buitenisolatie wordt overwogen (bijvoorbeeld aan een achtergevel), de algemene voorschrift 2.2.3 weliswaar het mogelijk maakt om specifieke erfgoedelementen te identificeren, maar geen rekening houdt met het erfgoedbelang van de

gevel binnen het geheel waartoe deze behoort, en evenmin een kader biedt voor het effect van hoogteverschillen tussen gevels als gevolg van de isolatie van het gebouw.

Opgemerkt wordt dat de inhoud van de erfgoedstudie zoals beschreven in punt 0.5 gericht is op het „erfgoedobject" zelf en geen aandacht besteedt aan elementen die betrekking hebben op de aansluiting van dit object op aangrenzende volumes, noch op de integratie ervan in de directe omgeving. Dit moet met name worden gezien in het licht van het feit dat de isolatie van de buitenschil van gebouwen in het kader van de toepassing van de EPC-eisen in de toekomst steeds vaker zal worden overwogen.

- In punt 2.2.1, waarin het geval van overmacht wordt omschreven dat een sloop noodzakelijk maakt, is de verwijzing naar de perceelindeling in de effectbeoordeling (erfgoed- en gezondheidsstudie) niet relevant. Aangezien de impact op de bebouwing losstaat van de perceelindeling, is het van belang de impact te meten op alle potentieel betrokken gebouwen, ongeacht of deze zich al dan niet op hetzelfde perceel bevinden, al dan niet op een aangrenzend perceel (zoals gedaan in 2.2.2).

  Deze voorschrift 2.2.1 houdt ook in dat een niet-officieel beschermd erfgoedwaardig bijgebouw mag worden gesloopt, voor zover dit de inplanting van een voor het publiek toegankelijke voorziening mogelijk maakt.

- Het opleggen van een volledige inventaris van erfgoedelementen (2.2.3) voor renovatieprojecten waarvoor een vergunning vereist is, zou op zich een positief punt kunnen zijn. Deze inventaris zal echter niet langer van toepassing zijn zodra er een „Implementatiegids voor de strategieën van het BBP Grote Markt en omgeving" beschikbaar komt. Afgezien van het feit dat deze gids op dit moment nog niet bestaat en dat de inhoud ervan dus nog niet kan worden beoordeeld, is het moeilijk voor te stellen dat een dergelijke gids op het niveau van het blok een specifieke inventaris voor een bepaald pand volledig zou kunnen vervangen.

  Wat de inventaris zelf betreft (die alleen van toepassing is zolang er geen Gids is), is de toepassing ervan op sloopwerkzaamheden geschrapt uit de voorschriften die momenteel in het kader van het BBP-ontwerp worden opgesteld, waardoor de reikwijdte ervan wordt beperkt. Bovendien is weliswaar de verplichting tot het opstellen van de inventaris zelf duidelijk (in afwachting van de gids), evenals het nagestreefde doel (behoud/restauratie), maar wordt de verplichting om de geïnventariseerde elementen te behouden of te restaureren niet expliciet vermeld en is de opdrachtgever evenmin verplicht om uit te leggen wat wel of niet behouden/gerestaureerd zal worden en waarom. Ook valt op dat het opstellen van een inventaris door de opdrachtgever niet echt onpartijdig verloopt. Gezien deze elementen kan het daadwerkelijke positieve effect van de voorschriften niet echt worden gegarandeerd.

- De voorschriften 2.5 betreffende de gevels zullen over het algemeen een positief effect hebben op het erfgoed en de stedenbouwkundige samenhang. Voorschrift 2.5.17 zou echter meer precisie verdienen wat betreft de elementen voor de opvang van regenwater (afvoerpijpen, bevestigingen…).

- In voorschrift 2.6.1 geven de voorwaarden voor de aanleg van balkons uiting aan intenties die een positief effect zouden moeten hebben op de stedenbouwkundige samenhang.

- Punt 2.7 bevat een paragraaf over de inrichting van „platte daken". Binnen de perimeter mogen nieuwe platte daken worden aangelegd, zonder beperking van de afmetingen, in een context waarin smalle hellende daken deel uitmaken van het landschap van de perimeter. Gezien de huidige regelgeving worden er geen negatieve gevolgen verwacht, maar evenmin positieve. (Dit punt komt ook aan bod in het criterium Stedelijke landschappen).

- Het balkon van het „Tropézienne“-type, dat volgens voorschrift 2.7.6 is toegestaan, lijkt moeilijk verenigbaar met de voorwaarde dat het historische dakgebinte behouden moet blijven, aangezien dit zich niet uitsluitend tot de spanten beperkt.
- Voorschrift 2.7.4 is vrij ambitieus. Aangezien de dikte van de bestaande daken mogelijk sterk beperkt is, zou in de eerste plaats de nadruk moeten liggen op een goede isolatie ervan.
- Voorschrift 2.7.5 houdt in dat het gebruik van bitumen of EPDM is uitgesloten voor kleine daken (met een oppervlakte van 20 m² of minder) die niet begroeid zijn. Vanuit erfgoedkundig oogpunt is het heel goed mogelijk dat de door de opdrachtgevers toegepaste oplossingen nog minder gunstig zijn dan bitumen of EPDM (witte hars? wit grind? …).
- De voorschriften 2.8.1 met betrekking tot het geïntegreerd regenwaterbeheer (in verband met de kenmerken van de bouwwerken) bevatten geen vermelding van archeologie wanneer het gaat om opvangtanks voor regenwater.
- Gezien het niet-bindende karakter van voorschrift 2.9.1 („voor zover mogelijk“), zal de impact waarschijnlijk zeer beperkt zijn, rekening houdend met het feit dat de maatregel bij niet-ingrijpende renovaties al niet eenvoudig te realiseren zal zijn. De praktijkomstandigheden zullen de toepassing ervan in sommige gevallen onmogelijk maken. De vermelding van het aanbrengen van gevelbekleding als oplossing laat de ontwerper weinig ruimte om een betere oplossing te bedenken, die zowel esthetisch als doelmatig is, afhankelijk van de specifieke situatie.
- Voorschrift 4.1.3 zou het behoud van voetpaden en bestrating op historische tracés moeten omvatten. Er wordt niet ingegaan op de mate van duurzaamheid of de lokale herkomst van de gebruikte materialen. Hetzelfde geldt voor de bepalingen van artikel 4.2.3 over de klimaatbestendigheid (of veerkracht) van de openbare ruimte.
- Met het oog op de algehele samenhang (kwaliteit van de ruimtes, de materialen, het behoud van de voetpaden…) zou voorschrift 4.2.7 moeten aanbevelen dat de inrichting van de openbare ruimte het gebouwde en ongebouwde erfgoed tot zijn recht moet laten komen.
- De voorschriften geven de voorkeur aan waterbeheer op het perceel met een landschappelijke en ecologische meerwaarde. Hoewel deze voorkeur positief lijkt, zou de lokale context er ook toe kunnen leiden dat er wegen met waterreservoirs worden aangelegd (waarbij altijd aandacht moet worden besteed aan de archeologische context), die weliswaar geen „landschappelijke en ecologische meerwaarde“ opleveren, maar die het wel mogelijk maken de bestaande kwaliteiten (met name op het gebied van erfgoed en gebruiksintensiteit) te behouden en tegelijkertijd een doeltreffend beheer van het afstromende water mogelijk maken door de negatieve effecten ervan te beperken. Hoewel een begroeid systeem in absolute zin voordeliger is en talrijke nevenvoordelen biedt (zie microklimaat, bodem, ecologisch netwerk), is het wellicht minder geschikt voor het onderzochte gebied (dichtheid, erfgoed, bekrompenheid, intensief gebruik…).
- Wat betreft de zichtlijnen en perspectieven: in plaats van het gemiddelde niveau van „1,7 m vanaf het hoofd van een man“ te vermelden, zou moeten worden aanbevolen te benadrukken dat de zichtlijnen en perspectieven op het gebied als „erfgoedwaardig“ worden beschouwd, en dat er, los van het feit of het erfgoed geklasseerd is of een begeleidend karakter heeft, erfgoedwaardige ensembles bestaan zoals bedoeld in de artikelen 5.1, 5.2 en 5.3. Indien uit de erfgoed- en gezondheidsstudie blijkt dat het project de in dit punt genoemde zichtlijnen en perspectieven kan aantasten, zijn in het kader van deze studie bovendien specifieke doorsneden en simulaties van zichtlijnen vereist. De vergunningverlenende instantie zal

hierover een objectieve analyse maken en beslissen of de vergunning al dan niet kan worden verleend of dat er voorwaarden aan moeten worden verbonden.

AANDACHT VOOR DE TRANSFORMATIESITES

Transformatiesites vallen buiten de beschermingsvoorschriften 2.2.1. Tenzij anders bepaald, verbiedt het ontwerp-BBP dus niet de sloop van de belangrijkste gebouwen aan de straatkant en van de erfgoedwaardige bijgebouwen op transformatiesites, in tegenstelling tot de rest van de perimeter. Ook is er geen deskundigenrapport vereist. Over het geheel genomen worden er dus minder voorzorgsmaatregelen genomen met betrekking tot mogelijke gevolgen voor het erfgoed op de transformatiesites, ook al zijn bepaalde sloopwerkzaamheden daar verboden. De voorschriften voor de transformatiesites staan de incidentele sloop van bijgebouwen en andere sloopwerkzaamheden met het oog op ontdichting toe. Terwijl sommige sites door andere voorschriften worden beschermd (bijv. Eik), ondervinden andere nog grotere gevolgen, zoals de site **Grote Markt – Zuid**, aangezien deze **het gehele blok** tussen de Grote Markt en de Beurs omvat.

Bovendien vormt het feit dat er geen maximale bouwbreedtes, maximale V/T-verhoudingen, maximale afmetingen enz. worden opgelegd, een risico voor het erfgoed dat aan de sites grenst (de rest van de blokken).

Gezien de omvang van deze sites zullen de ontwikkelde projecten hoogstwaarschijnlijk verband houden met vastgoedontwikkeling, met aanzienlijke budgetten, die daarom automatisch een grondige en maximistische erfgoed- en gezondheidsstudie moeten omvatten, waardoor de site en de omgeving beter in kaart kunnen worden gebracht en de vergunningverlenende instantie weloverwogen beslissingen kan nemen.

Meer specifiek:

- De voorschriften voorzien in het behoud van bepaalde gebouwen aan de straatkant (**Kolenmarkt**) en stimuleren daarnaast de sloop van bepaalde andere (site **Centrumgalerij,** voorschrift 7.6.4, dat tot doel heeft de rooilijn te herstellen…).
- Op de site van **de galerij Agora** moeten de bestaande decoratieve gevels aan de straatkant worden geïntegreerd.
- Voor de site **Grote Markt-Zuid** schrijven de voorschriften voor dat de gebouwen aan de straatkant behouden en opgewaardeerd moeten worden (met uitzondering van nr. 2 in de Zuidstraat). Dit voorschrift heeft vooral gevolgen aan de kant van de Zuidstraat en de Steenstraat, waar de gebouwen niet geklasseerd zijn (sommige zijn alleen opgenomen in de wettelijke inventaris).
- Voor de sites **Kolenmarkt** en **Eik** wordt de wens uitgesproken om de bestaande gebouwen te behouden (met uitzondering van de bijgebouwen met 1 of 2 verdiepingen). Deze voorschrift is belangrijk omdat de voorlopige maatregel 2.2.1 van de algemene voorschriften niet van toepassing is op transformatiesites. Deze wens om de bestaande gebouwen te behouden is minder streng in het binnenste van het blok, waar sloop mogelijk is met het oog op ontdichting, verbetering van de bewoonbaarheid en het tot zijn recht laten komen van het erfgoed. Er is dus sprake van een positief effect van de voorschriften gericht op behoud, en van een evenwicht tussen respect voor het erfgoed en ontdichting.

  Ontvlechting kan een positief element zijn, maar roept tegelijkertijd vragen op over het respect voor erfgoedelementen en de kwaliteit van de ontstane ruimtes, die bijzondere aandacht verdienen. Opgemerkt moet worden dat het achterhuis van het maison patricienne* voldoet

aan het criterium voor bijgebouwen met 1 en 2 verdiepingen, aangezien de opbouw R+1+T is, en dat PG 2.2.1 (die de sloop van erfgoedwaardige bijgebouwen verbiedt) niet van toepassing is op transformatiesites. Dit gebouw is dus kwetsbaar voor sloop, ondanks de opname van het maison patricienne in de wettelijke inventaris. In die zin vormen deze voorschriften een groot risico voor het erfgoed (zie hieronder). Het lijkt onontbeerlijk dat dit bijgebouw als erfgoed wordt erkend om te voorkomen dat het wordt gesloopt.

* Aangezien het maison patricienne niet is onderzocht tijdens de diagnostische fase, noch in het kader van programmatische en ruimtelijke scenario's, wordt hieronder specifieke informatie over dit pand weergegeven en cursief aangegeven, zodat de lezer de verschillende gevolgen voor deze site kan begrijpen.

Het maison patricienne is georganiseerd rond de koer en vertoont volumetrieën die getuigen van een volledige samenhang tussen de architectuur, de sociale status van de bewoner en het gebruik van het gebouw. Het huidige voorkomen, in een sobere laat-classicistische stijl, is het resultaat van een verbouwing in het laatste kwart van de 18e eeuw, zoals blijkt uit het jaartal 1797 op een afvoerput in de koer.
Het huis bevat een oude kern die minstens tot de 17e eeuw teruggaat en die in de 19e eeuw werd uitgebreid en intern verbouwd. In 1920-1922 vond een ingrijpende restauratie plaats naar de plannen van stadsarchitect François Malfait.

Ondanks deze ontwikkeling die teruggaat tot de 17e eeuw, is de inplanting stabiel gebleven en gebaseerd op deze structuur met dubbele koeren, zoals al blijkt uit het fragment van de kaarten uit 1866.



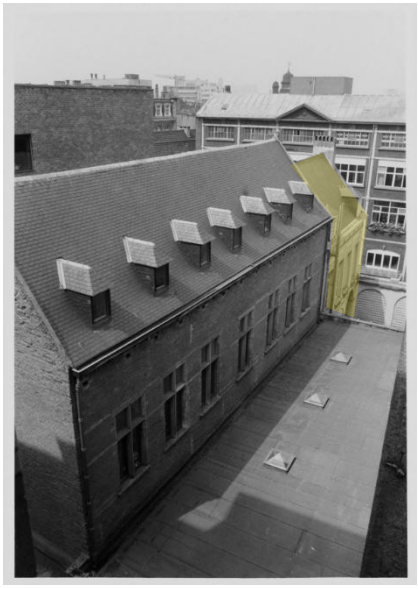
Kaart van Popp uit 1866 (https://uurl.kbr.be/1037453)

De hieruit voortvloeiende ruimtelijke kwaliteiten, evenals de uitdagingen op het gebied van dichtheid en de mogelijkheden voor lucht- en lichttoevoer, sluiten aan bij de doelstellingen van het BBP.




(G.) Eikstraat (koerzijde), 1980, Collectie: Architecturaal erfgoed (grond) (https://bruciel.brussels/)
(D.) Eikstraat 10. Maison patricienne, koetsingang, 1980 (https://monument.heritage.brussels/)

De aansluiting van de achtervleugel van het maison patricienne op een ander opmerkelijk gebouw dat in de inventaris is opgenomen, namelijk de achtervleugel van het voormalige Hôtel de Limminghe, het voormalige provinciehuis van Brabant, roept de vraag op over de kwaliteit van de ruimtes en de context die het gevolg zijn van de sloopwerkzaamheden op het binnenterrein van het bouwblok. In dit geval vertonen de overgangen tussen de daken en volumes van deze in de inventaris opgenomen gebouwen een onmiskenbare samenhang, die overigens ook zichtbaar is op oude kaarten (zie hierboven het fragment uit de kaarten van Popp uit 1866)




(G.) Achtervleugel van het voormalige Hôtel de Limminghe. Voormalig Provinciaal Bestuur van Brabant, achter nr. 12-14 of 14-16, [z.j.] – en het achterste deel van het maison patricienne – in het geel (https://monument.heritage.brussels/)
(D.) Luchtfoto vanaf de Lombardstraat, Google Maps 2026

- Op de site „Schildknaap": de toegestane bouwhoogte aan de straatkant van de Schildknaapstraat, uitgedrukt in het aantal verdiepingen, lijkt vergelijkbaar met de huidige bouwhoogte, maar aangezien de hoogte van een verdieping kan variëren (en de toekomstige GSV eerder neigt naar een verhoging van de plafondhoogtes), zou de uiteindelijke bouwhoogte hoger kunnen uitvallen, zonder dat dit een significante impact heeft.
- Kiekenmarkt: de voorschriften voorzien in het behoud van het Voormalige Grote Huis van het witgoed en de 'opwaardering' ervan: aangezien dit gebouw al sterk beschermd is omdat het geklasseerd is, heeft de maatregel weinig impact.

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in voorzieningengebieden:

De toepassing van het sterk gemengde gebied op de sites Eik en Kolenmarkt kan gevolgen hebben voor het gebouwd erfgoed, aangezien de nieuwe programmatische mogelijkheden een grotere stimulans zullen vormen voor een herinrichting van de sites.

Op de site Eik is, gezien de kenmerken van het maison patricienne, de bestemming van cruciaal belang om de doelstellingen van het BBP te waarborgen.

Het interieur van de hoofdvleugel van het maison patricienne vormt een homogeen geheel in de stijl van Lodewijk XVI en het Directoire, aangevuld met lambrisering en schouwen afkomstig van gesloopte gebouwen aan het Oud Korenhuis en Ruysbroeckstraat nr. 31, die tijdens de restauratie van 1920-1922 in de salons op de eerste verdieping zijn geplaatst.

Er is sprake van een opzet waarbij een representatieve en een diensttrap het hoofdvolume verbinden met het volume van de R+1+T. De hoofdtrap is van eik met een smeedijzeren leuning en de diensttrap is van hout met een trapopgang die is versierd met een gebeeldhouwd vrouwenhoofd en een leuning met balusters. [37]

Op de begane grond en de eerste verdieping bevindt zich een reeks van vier salons, versierd met lambrisering, historische bovenportalen, friezen en stucwerk aan het plafond, voorzien van dubbele deuren, marmeren schouwen en parketvloeren. Dit principe van salons en aaneengesloten ruimtes is kenmerkend voor dit type architectuur. Opgemerkt moet worden dat dit principe al door de Stad Brussel werd begrepen en gewaardeerd. Het jaarverslag van de „Bulletins communaux" uit 1958[38] *vermeldt bijvoorbeeld dat het maison patricienne door de „Expo 58"-vereniging werd „vrijgegeven" en dat de Stad overging tot de restauratie ervan. Het Bulletin somt zo de verschillende maatregelen op, kamer voor kamer, salon voor salon – de blauwe, grijze, witte salon, enzovoort – en beschrijft voor elk van de salons de decoraties, het meubilair en de herinrichting, die onder meer afkomstig zijn uit de decoratieve voorwerpen van het Stadsmuseum, het Broodhuis. Het principe van opeenvolgende salons is kenmerkend voor maisons patriciennes en getuigt van het verband tussen architectuur, de sociale status van de bewoner en het gebruik van het gebouw. In het kader van de uitbreiding van de musea van de Stad Brussel was het maison patricienne bestemd om het Museum voor Decoratieve Kunsten van de Stad Brussel te worden en moest het de levensstijl van de Brusselse elite in de 18e eeuw in beeld brengen; het biedt de mogelijkheid om een uitzonderlijke woning te ontdekken die op wonderbaarlijke wijze door de tijd is gespaard. Het zal onderdak bieden aan de prachtige collecties Brusselse decoratieve kunst: porselein, tinwerk, faience en kantwerk, die zo een ruimte krijgen waarin ze weer tot hun recht komen.*[39]

In de kelder bevindt zich een keuken met een laag tongewelf, onderverdeeld door twee dwarsbogen van witte steen die op consoles rusten, en waarin een gootsteen van blauwe hardsteen, een pomp, een

37 https://monument.heritage.brussels/nl/Bruxelles_Pentagone/Rue_du_Chene/10/30960
38 https://archint.brucity.be/Colossus/BulletinsCommunaux/Bulletins/Documents/Bxl_1959_Tome_RptAn_Part_9.pdf
39 https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/mus%C3%A9es%20Dossier%20de%20presse%202015.pdf

fornuis en een wandbekleding van faience-tegels bewaard zijn gebleven, die getuigen van een reeds oude inrichting. De zolders worden overspannen door een eikenhouten dakconstructie.



Huidige foto's van het interieur van het maison patricienne (Stad Brussel, 2026)

Het maison patricienne, die is opgenomen in de wettelijke inventaris van 19 augustus 2024, vertoont belangrijke kenmerken die moeten worden behouden en beschermd vanwege het historische, artistieke, esthetische en stedenbouwkundige belang ervan.

Gezien deze diverse elementen lijkt de kwestie van de bestemming van strategisch belang om de erfgoedkwaliteiten te behouden: zowel de bestemming als woning als voor hotelactiviteiten moet in het licht van deze kenmerken worden bekeken, rekening houdend met de vereisten inzake EPC, BHDBDMH en programmering en de gevolgen daarvan.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Voor de transformatiesite **Grote Markt – Zuid** werkt de afwijking van het GBP, die tot doel heeft een groter aantal hotelkamers toe te staan, in het voordeel van de transformatie van de CBC-locatie tot hotel, een locatie die momenteel grotendeels door kantoren wordt ingenomen. De huidige inrichting zal dus volledig moeten worden herzien om deze nieuwe functie te kunnen huisvesten. Onvermijdelijke ingrepen in de bestaande bebouwing zullen noodzakelijk zijn.

Het is jammer dat de algemene voorschriften van het BBP de vergunningverlenende instantie de mogelijkheid bieden om de projectontwikkelaar vrij te stellen van de verplichting om een erfgoed- en gezondheidsstudie uit te voeren in het geval van een project op een bijgebouw van een in de inventaris opgenomen pand, of in het geval van sloop van een erfgoedwaardig bijgebouw, zonder de criteria te specificeren die aanleiding kunnen geven tot een dergelijke vrijstelling. Opgemerkt moet worden dat de erfgoedwaardige bijgebouwen tussen de Caisse des Dépôts (opgenomen in de wettelijke inventaris) en de geklasseerde gebouwen van de Grote Markt als erfgoed moeten worden beschouwd volgens de definitie in de begrippenlijst (tenzij uit een erfgoed- en gezondheidsstudie blijkt dat er geen erfgoedwaarde is).

Wat betreft de transformatiesite **Centrumgalerij**: de afwijking van het GBP maakt meer secundaire bestemmingen mogelijk, met name met hogere drempels voor voorzieningen, kantoren en hotels. Wat de impact betreft, zijn de volgende aandachtspunten te noemen:

- Het verbreden van de mogelijkheden op het gebied van bestemmingen (met name de mogelijkheid om de oppervlakte van hotels, een belangrijke functie, te vergroten) kan een nieuwe dynamiek en grotere projecten teweegbrengen. De kwaliteit van de gerealiseerde ruimtes is een belangrijk aandachtspunt, of het nu gaat om de bouwkundige uitvoering, de integratie van technische installaties of de afwerking van de overgang tussen de galerij en de aangrenzende ruimtes, aangezien de bestaande inrichtingsmogelijkheden in feite niet noodzakelijkerwijs aansluiten bij deze functie. Ter illustratie: de aanpassingen die momenteel op de site worden onderzocht, hebben met name betrekking op de *plaatsing van PVC-kozijnen, 8 warmtepompen, ventilatie- en afzuigkanalen, wanden in de* galerij…, (met name in verband met projecten voor toeristische accommodaties), allemaal elementen die wijzen op reële risico's van aantasting van de kwaliteit van de binnen- en/of buitenruimtes. Het kwalitatieve aspect van de binnen- en buitenruimtes op de site van de Centrumgalerij wordt gedeeltelijk geregeld door bepaalde algemene voorschriften onder „2. Kenmerken van de bouwwerken", maar er zou meer aandacht kunnen worden besteed aan de kwalitatieve inrichting van de Galerijruimte.
- De nieuwe bestemmingsmogelijkheden kunnen aanleiding geven tot ingrepen in het bestaande gebouw. Er wordt aan herinnerd dat de galerij is opgenomen in de wettelijke inventaris, maar dat dit geen daadwerkelijke bescherming garandeert. Opgemerkt wordt dat het ontwerp van het BBP niet expliciet voorstelt om de galerij te beschermen. Ter herinnering: voorschrift 2.2.1 (verbod op sloop van erfgoedwaardige bijgebouwen) is niet van toepassing op transformatiesites; er is dus, op het niveau van het BBP-ontwerp, geen verplichting om de sloop van dit „erfgoedwaardige bijgebouw" te rechtvaardigen met een technisch expertiseverslag, ook al is de Centrumgalerij opgenomen in de wettelijke inventaris.

AANBEVELINGEN

- Wat betreft de voorafgaande maatregel 0.4a: indien er geen of weinig documentatie of erfgoedonderzoek beschikbaar is, zou de aanvrager verplicht moeten worden om dit onderzoek zelf uit te voeren (en/of de bestaande documentatie aan te vullen).
- Wat betreft maatregel 0.4b, die betrekking heeft op het opvragen van aanvullende informatie bij aanvragen voor een bouwvergunning, en maatregel 0.5, die betrekking heeft op de inhoud van de erfgoed- en gezondheidsstudie, geldt voor aanvragen voor een bouwvergunning met betrekking tot onroerend goed dat niet is geklasseerd of niet op de beschermingslijst staat en voor onroerend goed dat is opgenomen in de wettelijke inventaris (en dat dus niet zo goed is afgebakend)
    - Zou er meer duidelijkheid en striktere criteria moeten worden gehanteerd om vrijstelling te krijgen van de erfgoed- en gezondheidsstudie, zodat de beoordeling niet aan het oordeel van de vergunningverlenende autoriteiten wordt overgelaten
    - Er zou een voorafgaand bezoek met een vertegenwoordiger van de Stad (bijvoorbeeld van de dienst Erfgoed) moeten worden verplicht gesteld, waarvan het verslag in het dossier zou worden opgenomen. Dit bezoek zou kunnen dienen om op basis van precieze criteria (zie hierboven) objectief te beoordelen of de erfgoed- en gezondheidsstudie geheel of gedeeltelijk al dan niet noodzakelijk is.
    - Het zou wenselijk zijn om alle (erfgoedwaardige) bijgebouwen of achterhuizen op te nemen, zelfs voor panden die niet in de wettelijke inventaris zijn opgenomen. De bijzondere aard van het geheel van het maison patricienne in de Eikstraat moet worden benadrukt.

- Het zou wenselijk zijn om de kwestie van de bestemmingen op te nemen in de erfgoed- en gezondheidsstudie: voorstel voor de bestemming, gevolgen voor het gebouw, verenigbaarheid met de woning, maatregelen voor bescherming, behoud maar ook voor herstel/restauratie van bewezen en gedocumenteerde elementen… en zo af te stappen van de lijst (die voorbestemd lijkt te zijn om te evolueren, terwijl ze toch uitputtend zou moeten zijn) zoals voorzien in voorschrift 1.3.4. Dit zou de kwalitatieve benadering benadrukken die wordt nagestreefd door de werkwijze van de erfgoed- en gezondheidsstudies, waarbij de keuze voor en het besluit tot een commerciële bestemming voortaan worden genomen op basis van studies en in samenwerking met de Stad voor dit specifieke gebied met zijn specifieke uitdagingen.
- Naar deze studie zou in de tekst bij elke vermelding expliciet moeten worden verwezen („een erfgoed- en gezondheidsstudie zoals voorzien in voorschrift 0.5") om elke verwarring te voorkomen

- Aangezien de definitie van deze „erfgoedwaardige bijgebouwen" bepalend is voor alle voorschriften die ernaar verwijzen, en aangezien deze definitie (voor niet-beschermde of niet-geïnventariseerde goederen) verwijst naar de vaststelling die tijdens de erfgoed- en gezondheidsstudie is gedaan, is het noodzakelijk om nauwkeuriger te zijn wat betreft de criteria aan de hand waarvan kan worden afgeleid of een bijgebouw al dan niet als erfgoed wordt beschouwd. De definitie van de inhoud van deze onderzoeken zou zoveel mogelijk moeten aansluiten bij bestaande methodologieën (bijvoorbeeld in het kader van classificatieprocedures), om de continuïteit en de valorisatie van het reeds verrichte werk te waarborgen en om het regelgevingskader niet te compliceren door een vermenigvuldiging van soortgelijke eisen. Er zou een onderzoeksmodel kunnen worden voorgesteld (karakteriseringsprincipe).

  Zodra er een duidelijk kader is vastgesteld voor het uitvoeren van deze onderzoeken, moet worden verduidelijkt wie bevoegd is om te beslissen of een bijgebouw al dan niet tot het erfgoed behoort.

- Vanuit pragmatisch oogpunt zou de tabel in punt A.7 van het strategische luik, waarin de „aanvullende documenten die bij een vergunningsaanvraag kunnen worden geëist" worden vermeld,

  → niet beperkend zijn: omdat deze „voorwaarden" oplegt die de mogelijkheden van de vergunningverlenende instantie om aanvullende informatie te vragen beperken, zo zou de vergunningverlenende instantie bijvoorbeeld kunnen oordelen dat het wenselijk is om een technisch expertiseverslag te vragen, zelfs voor andere werkzaamheden dan de sloop van hoofdgebouwen aan de straatkant en/of erfgoedwaardige bijgebouwen (bijvoorbeeld voor de sloop van niet-erfgoedwaardige bijgebouwen die in de buurt van geklasseerde panden liggen, … enz.)

  → meer informatie over de documenten bevatten (de beschrijving van de inhoud ervan, de bevoegde opstellers, enz.). De beschrijving van de inhoud zou bijvoorbeeld de nadruk kunnen leggen op de criteria aan de hand waarvan het erfgoedkarakter van de bijgebouwen kan worden beoordeeld, verwijzen naar het bestek dat door de KCML is opgesteld bij het opstellen van de eerder uitgevoerde „referentierapporten" (zie Beheersplan 2016-2021 Grote Markt van Brussel, Unesco-erfgoed), naar de vormen van hergebruikinventarissen die worden voorgesteld in de Gids voor duurzaam bouwen, enzovoort.

  → Verwijs in alle documenten naar 0.4b.

Om de voorschriften met betrekking tot een studie of inventarisatie meer kracht bij te zetten, zouden deze proactiever moeten worden geformuleerd, niet alleen door de wijze van opstelling nader te specificeren (bekwaamheden van de opsteller…), maar ook door de eventuele verplichtingen die daaruit voortvloeien toe te lichten, bijvoorbeeld door te vragen om een motivering voor het al dan niet behouden van elementen, en door de middelen te creëren om de controle intern, op het niveau van de Stad, te organiseren.

- Projecten die gericht zijn op de vervanging of renovatie van buitenschrijnwerk (kozijnen, kroonlijsten…) zouden kunnen worden toegevoegd aan de lijst van werkzaamheden waarvoor systematisch een erfgoedonderzoek vereist is (voorschrift 0.5).
- De gemeente zou al stappen kunnen ondernemen om de opname in de wettelijke inventaris aan te vragen van achterhuizen die duidelijk herkenbaar zijn op de orthofotoplannen en die noch geklasseerd zijn, noch op de beschermingslijst staan.
- De opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden (voorschrift 1.2.3) zou standaard verboden moeten zijn voor panden die in de wettelijke inventaris zijn opgenomen, aangezien dit moeilijk kan plaatsvinden zonder het gebouw intrinsiek te ontkrachten, gezien de strenge BHDBDMH-eisen voor dergelijke panden. Mocht de Stad toch de mogelijkheid willen laten bestaan om een woning in meerdere eenheden op te splitsen, dan zou dit eventueel alleen kunnen worden toegestaan indien de aanvrager op basis van een nauwkeurig uitvoeringsdossier – waarin met name de BHDBDMH-eisen en de technische details zijn opgenomen – ondubbelzinnig kan aantonen dat de in de voorlopige erfgoedstudie geïdentificeerde kwaliteiten daadwerkelijk behouden kunnen blijven. Aangezien het in het belang van de aanvrager is dat de erfgoedstudie slechts zeer weinig kwaliteitselementen identificeert, zou deze studie idealiter door de Stad moeten worden uitgevoerd of op zijn minst door haar moeten worden gecontroleerd. Een nauwlettende controle op de correcte uitvoering van de werkzaamheden door de dienst Stedenbouw van de Stad is eveneens wenselijk.
- Wat betreft de voorwaarden die in voorschrift 1.3.1 worden gesteld aan de vestiging van een handelszaak op meerdere percelen, zou de voorwaarde met betrekking tot afzonderlijke gevelopeningen een nauwkeurigere orde van grootte moeten bevatten (bijvoorbeeld: maximaal 1 gevelopening, ter breedte van een doorgang voor personen).
- Gezien de vormgeving en de mogelijke gevolgen van een ReCa voor de bebouwing (technische aspecten), zou het wenselijk zijn te verbieden dat ReCa's in de achterhuizen worden geplaatst.
- De eventuele ontdichting van de binnenruimtes van de bouwblokken (zoals overwogen in 1.3.1) zal leiden tot het ontstaan van nieuwe blinde muren. Ter ondersteuning van de voorschriften met betrekking tot de ontdichting van de binnenterreinen van de bouwblokken door de sloop van bijgebouwen, moeten nadere specificaties betreffende de kwaliteiten van de resulterende ruimtes worden opgenomen (als aanvulling op de voorschriften 3.): streven naar een kwalitatieve inrichting (met name rekening houdend met de schaduw voor de beplanting), de kenmerken van eventuele koeren specificeren (bestrating met kalksteen of ten minste een waterdoorlatende ondergrond, enz.), … De kwalitatieve inrichting van deze ruimtes moet bij de indiening van de vergunningsaanvragen grafisch worden aangetoond (zichtlijnen, fotomontages, …).
- Voor meer duidelijkheid dient de voorbehoudsclausule „kan worden toegestaan indien de lokale omstandigheden dit toelaten" (voorschrift 1.3.6 betreffende de LLF) te worden voorafgegaan door het daarmee samenhangende standaardverbod, namelijk in dit geval „handel is niet toegestaan op de verdiepingen van het gebouw".

- In punt 2.2.1, dat het geval van overmacht beschrijft waarbij sloop noodzakelijk is, moet, aangezien de impact op de bebouwing losstaat van de perceelindeling, bijvoorbeeld „aangrenzende percelen“ worden vervangen door „naburige gebouwen“.
- Gezien de onbekendheid met de binnenruimten van de bouwblokken en dit specifieke probleem voor het BBP, mag in hetzelfde punt 2.2.1 sloop niet zonder meer worden toegestaan voor de inplanting van een voor het publiek toegankelijke voorziening. De vereiste bewijsstukken in geval van overmacht zouden eveneens van toepassing moeten zijn.
- Projecten voor volledige of gedeeltelijke sloop en zware renovaties hebben een grote impact op de oorspronkelijke en erfgoedgerelateerde materialen. Daarom zou het voor dit soort projecten van een zekere omvang wenselijk zijn om een inventarisatie van hergebruik verplicht te stellen en de demontage met het oog op hergebruik op te leggen voor materialen die zich daarvoor lenen. Dit zou ook deel kunnen uitmaken van de erfgoed- en gezondheidsstudies, of van de documenten die in het kader van de verguinning moeten worden opgesteld (tabel A.7 van het strategische luik).
- De voorwaarden voor de vervanging van het oorspronkelijke buitenschrijnwerk, zoals uiteengezet in voorschrift 2.5.8, zouden het volgende kunnen vereisen:
    - → dat de noodzaak tot vervanging wordt gemotiveerd op basis van de voorafgaande onderzoeken die voor het vergunningsdossier moeten worden opgesteld,
    - → dat de dwarsbalk tussen het bovenlicht en de vleugels, evenals de visuele continuïteit tussen de stijlen van de vleugels en het vaste bovenlichtkozijn, gewaarborgd moeten zijn,
    - → dat de kozijnvoeten, de dwarsbalk tussen bovenlicht en raamvleugels, evenals de visuele continuïteit tussen de stijlen van de raamvleugels en het vaste bovenlichtkozijn in acht moeten worden genomen,
    - → dat de originele dorpels behouden moeten blijven en dat geprefabriceerde dorpels van aluminium of PVC verboden zijn. In geval van vervanging/herstel van de dorpels moeten deze qua geometrie, profiel en materiaal identiek zijn aan de originele dorpels,
    - → wat betreft de vervanging van kozijnen met roeden: dat de profielvormen en profielen in acht moeten worden genomen, en dat roeden die in de dubbele beglazing zijn geïntegreerd, verboden zijn.
    - → Wat betreft de kleine ijzeren spijlen: vervanging door roeden is toegestaan mits de bovenstaande punten worden nageleefd.
    - → In beide gevallen worden de roeden op de dubbele beglazing aangebracht en moet bij elke roede een buisvormig profiel van het type *„warm edge*“-afstandhouder worden aangebracht.
- Wat betreft de ingangen van garages/parkeerplaatsen (2.5.7), zou als voorwaarde moeten worden toegevoegd dat „het buitenschrijnwerk eenvoudig en verzorgd moet zijn, geen ramen mag bevatten en niet mag dienen als drager voor reclame of andere communicatie“.
- Voor de leuningen van borstweringen (2.5.11) zou het relevant zijn te verduidelijken dat de leuning van de borstweringen van natuurlijk hout, staal, smeedijzer of gietijzer moet zijn. Roestvrij staal en/of zichtbaar aluminium zijn niet toegestaan. Evenzo moet voor kroonlijsten het gebruik van andere materialen dan natuurlijk hout worden verboden, dus van het type „composiethout“ op basis van kunststof en polymeren die hout imiteren.

- Ter verduidelijking zou voorschrift 2.5.17 als volgt kunnen worden aangevuld: „De elementen voor de opvang en afvoer van regenwater zijn van natuurlijk of voorverweerd zink, lood, koper en gietijzer. De regenpijpen moeten verplicht van gietijzer zijn, met een diameter die is afgestemd op de afvoerbuizen, een hoogte van minimaal 90 cm en zwart geverfd. Afvoer naar de openbare weg is verboden. Bevestigingen met beugels moeten stevig zijn, in de voegen worden aangebracht en van metaal zijn. Eventuele waterbakken moeten van hetzelfde materiaal zijn als de afvoerpijpen en een traditionele vorm hebben."
- Wat betreft de balkons (2.6.1): in het geval van gevelopeningen die te smal zijn om comfortabel te zijn (60-70 cm), lijkt het toestaan om deze te vervangen door een gevelopening met standaardbreedte (bijv. 90 cm) niet in strijd te zijn met de doelstelling of het erfgoed (zie laatste voorwaarde). Dit zou de bewoonbaarheid van deze woningen kunnen verbeteren.
- Voorschrift 2.7.1, dat voor nieuwe daken aan de straatkant voorschrijft dat deze moeten overeenkomen met de dakstijlen die in de uitlegplaten zijn opgenomen, zou uitsluitend van toepassing moeten zijn op gebouwen die aan deze stijlen beantwoorden (deze verplichting heeft geen zin voor nieuwbouw noch voor bestaande gebouwen in een andere stijl, bijvoorbeeld modernistisch). Deze voorschrift zou in samenhang kunnen worden gezien met de interpretatie van de gevelzijde van het blok, aangezien er waarschijnlijk projecten en delen van het gebied zijn waar een plat dak geen probleem zou vormen.
- Wat voorschrift 2.7.4 betreffende platte daken betreft, moet, rekening houdend met de technische mogelijkheden en met name de beschikbare hoogtes en de structuur, prioriteit worden gegeven aan een goede isolatie van het dak (volgens de EPB-regelgeving). Indien de toepassing van de energieprestatienormen de aanleg van een semi-intensief dak niet toelaat, dan wordt gekozen voor een extensief systeem, en als laatste redmiddel voor een systeem dat voldoet aan voorschrift 2.7.4.
- Het balkon in „Tropézienne"-stijl (2.7.6) zou verboden moeten worden wanneer er sprake is van een historisch dakgebinte. Deze voorschrift is namelijk in strijd met 2.7.2, aangezien er, afgezien van de technische aspecten, een aanpassing van het dakgebinte nodig is ter hoogte van de dakbalken, de dak , de dwarsbalken en de verhouding van de draagas van het frame, wat een aanpassing op de onderliggende verdieping met zich meebrengt en dus rekening moet worden gehouden met de decoratieve elementen. De noodzaak van een borstwering zal bovendien een uitsparing in het dakprofiel met twee uitstekende zijwanden tot gevolg hebben. Een „tropézienne"-dak zou in het centrum van Brussel niet toegestaan mogen zijn, zowel vanuit erfgoedkundig als stilistisch oogpunt (een typische vorm van Provençaalse architectuur… zonder verband met de UNESCO-zone), zeker niet op gebouwen met historische daken. Dit type dak kan alleen worden overwogen voor nieuwbouwprojecten, met nader gespecificeerde verhoudingen, en zonder zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte.
- Wat betreft de bekleding van technische installaties die niet in het gebouw kunnen worden ondergebracht (2.9.1), zou het relevant zijn te verduidelijken dat de bekleding met isolatie sober en van hoge kwaliteit moet zijn en in harmonie moet zijn met de volumetrie en de materialen van het gebouw.
- In voorschrift 4.1.3 zou het behoud van de voetpaden en de bestrating op de historische tracés moeten worden opgenomen. De mate van duurzaamheid van de materialen zou ter discussie kunnen worden gesteld (hergebruik, lokale herkomst, …).
- Wat betreft de geringere bescherming van de transformatiesites vanuit erfgoedperspectief in geval van sloop (aangezien AV 2.2.1 de sloop van gebouwen aan de straatkant en van erfgoedwaardige bijgebouwen verbiedt) en aangezien de nadere bestudering van deze sites in het kader van de opstelling van het BBP niet gelijktijdig gepaard ging met het opbouwen van

gedetailleerde kennis over de erfgoedkenmerken van deze blokken, zouden hier zo spoedig mogelijk maatregelen in die richting kunnen worden genomen, met name voor de site Grote Markt-Zuid, die het gehele blok beslaat. Het gaat er in de eerste plaats om een grondige kennis van de 8 betrokken blokken te verwerven en vervolgens, indien nodig, een actieplan op te stellen dat bijvoorbeeld het opstarten van procedures voor een aanvraag tot aanwijzing als erfgoed omvat. Door proactief te handelen, zou de Stad zo beter toegerust zijn om toekomstige projecten op deze sites, die in de min of meer nabije toekomst zullen veranderen, in goede banen te leiden. Zo kan zij er beter op toezien dat eventuele sloopwerkzaamheden op deze transformatiesites niet leiden tot het verdwijnen van erfgoedelementen van belang die vandaag de dag nog niet in het register zijn opgenomen, en dat deze sloopwerkzaamheden geen aantasting veroorzaken van erfgoedelementen zowel op als buiten de transformatiesite. Er wordt vermeld dat het opstellingsproces van het BBP de noodzaak van gedetailleerde kennis van de blokken aan het licht heeft gebracht en dat onlangs een aanbesteding is uitgeschreven voor het opstellen van een „Implementatiegids voor de strategieën van het BBP Grote Markt en omgeving".

- Op transformatiesites zouden in alle gevallen grondigere erfgoed- en gezondheidsstudies moeten worden opgelegd, en zouden strengere eisen op het gebied van bouwoppervlakte, V/T-voorzieningen, bouwhoogtes enz. kunnen worden opgelegd om de mogelijke effecten te beperken.
- Wat betreft de meer diepgaande erfgoedstudies die bij vergunningsaanvragen kunnen worden geëist (zie algemene voorschriften – punt 0.4), is het in het geval van panden die noch geklasseerd zijn, noch op de beschermingslijst staan, is het belangrijk om de opdrachtgevers eraan te herinneren/hen te informeren dat dit grondige onderzoek, mits goed uitgevoerd, de gelegenheid kan bieden om de erfgoedwaarde van bepaalde delen van het pand te laten bevestigen door de dienst die bevoegd is voor Monumenten en Sites, en zo eventueel aanspraak te kunnen maken op afwijkingen van de EPB-eisen voor deze delen, overeenkomstig het besluit betreffende de procedure voor afwijkingen van de PEB-eisen van 6 juni 2024, dat op 1 januari 2025 in werking is getreden[40] . Het nieuwe besluit kan zo een hefboom vormen voor de kwalitatieve uitvoering van de algemene voorschriften 0.4 van dit ontwerp-BBP.

  Voor panden die noch geklasseerd zijn, noch op de beschermingslijst staan, geldt geen EPB-afwijking op grond van aantasting van de architectuur van het pand zonder attest van erfgoedwaarde[41] . Het feit dat een pand is opgenomen in de wettelijke inventaris wordt op zich niet als zodanig gewaardeerd in het besluit betreffende afwijkingen voor EPB-werkzaamheden. De voorlopige maatregelen van punt 2.2.3 van het ontwerp-BBP zouden meer kunnen worden afgestemd op het beargumenteren van eventuele PEB-afwijkingen voor deze panden, met name wat betreft de isolatie van de buitenhuid (gevels, daken), gezien de afwijkingen die dit kan veroorzaken en het mogelijke verlies van de oorspronkelijke gevel. Tegelijkertijd zou de gemeente, in het kader van het erfgoedonderzoek naar de blokken dat zij van plan is uit te

[40] Besluit van het BHG betreffende de procedure voor afwijkingen van de EPB-eisen, dat op 1 januari 2025 in werking is getreden. (https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2024/06/06/2024006086/justel) Sinds dit besluit is alleen een verklaring van de dienst voor Monumenten en Landschappen voldoende voor een afwijking op grond van aantasting van de architectuur van het pand voor sites die noch geklasseerd zijn, noch op de beschermingslijst staan.

[41] Het feit dat een pand geklasseerd is of op de beschermingslijst staat, maakt het in feite mogelijk om een volledige of gedeeltelijke EPB-afwijking te verkrijgen in het kader van een aanvraag voor een unieke vergunning. Het feit dat een pand echter op de wettelijke inventaris staat – de eerste stap in de waardering van het erfgoed – biedt niet de mogelijkheid om van deze afwijkingsregeling gebruik te maken. Voor werkzaamheden aan de buitengevel van het gebouw (isolatie, vervanging van kozijnen, enz.) is het dus in feite onmogelijk om de EPB-normen niet strikt na te leven, tenzij er een attest van erfgoedwaarde wordt verkregen.

voeren, voor alle panden die zij als relevant heeft aangemerkt, bijvoorbeeld aanvragen kunnen indienen voor opname op de beschermingslijst of voor aanwijzing als beschermd monument.

- Hoewel het ontwerp van het BBP niet bedoeld is om de isolatie van gevels aan de buitenzijde systematisch te verbieden, zou erin kunnen worden verduidelijkt dat de mogelijkheid tot isolatie aan de buitenzijde per geval zal worden beoordeeld op basis van het erfgoedonderzoek dat bij de aanvraag voor een bouwvergunning moet worden ingediend. Er zou kunnen worden gespecificeerd dat, indien van toepassing, ademende materialen moeten worden gebruikt die het oude bouwwerk respecteren.
- Ter ondersteuning van de aanvraag voor een afwijking op de sites **Grote Markt-Zuid en Centrumgalerij** zou in de bijzondere voorschriften voor de site kunnen worden verduidelijkt – aangezien dit niet noodzakelijkerwijs vanzelfsprekend is – dat „de bestemming van de site moet aansluiten bij de feitelijke bestaande inrichtingsmogelijkheden" (zie BWRO art. 64/1)
- **Centrumgalerij**: voorstellen om een procedure voor erfgoedbescherming in te leiden (die verder gaat dan de wettelijke inventarisatie), met name voor het betonnen en glazen gewelf van de galerij, om te anticiperen op mogelijke toekomstige projecten naar aanleiding van de programmatische openstelling.
- **Grote Markt-Zuid**: de perimeter van de transformatiesite beperken tot de CBC-percelen
- **Eik**: bijzondere voorschriften aanvullen door de sloop van het achterhuis expliciet te verbieden en om een samenhang tussen de bestemmingen en de erfgoedkwaliteiten te waarborgen.
- **Eik**: voorstellen om een procedure voor erfgoedbescherming (die verder gaat dan de wettelijke inventaris) in te leiden voor het gehele maison patricienne. Basisdocumentatie kan hiervoor worden gebruikt, zoals:
  - → DEMEURE, Q., La Maison patricienne. Eikstraat nr. 10. Samenvatting van de belangrijkste ingrepen die zijn gedocumenteerd in het Archief van de Stad Brussel, Cel Historisch Erfgoed – Departement Openbaar Erfgoed, februari 2018 (ongepubliceerd).
  - → De archieven van architect François Malfait en van de VB.
  - → MARTINY, V. G., "La 'maison patricienne', Eikstraat à Bruxelles", in het tijdschrift "La maison d'hier et d'aujourd'hui", 5, maart 1970, pp. 18-25.
- **Schildknaap:** de maximale hoogte in meters aangeven, aangezien de hoogte van een verdieping kan variëren (de toekomstige GSV neigt eerder naar een verhoging van de plafondhoogtes). Bovendien, als men ernaar streeft het bestaande gebouw gedeeltelijk te behouden (zoals voorgesteld in de voorschriften), zou een verdieping in de toekomst – aangezien de huidige plafondhoogte onvoldoende is – kunnen overeenkomen met twee parkeerverdiepingen, wat neerkomt op verdiepingshoogtes die aanzienlijk hoger zijn dan de traditionele hoogtes.
- **Spanje-Putterij**: Er zou een actieplan moeten worden opgesteld, dat idealiter de organisatie van een ontwerpwedstrijd voor de inrichting ervan (zoals bMa) omvat, om de beoogde algehele samenhang te bereiken. (meer details: zie Structuur van bebouwde en open ruimtes)

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften 5.1 tot en met 5.3 met betrekking tot zichtlijnen en perspectieven zijn bedoeld om een positieve invloed op dit criterium uit te oefenen. Enerzijds is de beoogde „behoudsmaatregel“ echter voor interpretatie vatbaar, en anderzijds behoren de gebieden waarop deze voorschriften betrekking hebben vrijwel allemaal al tot een erfgoedbeschermingszone, wat de impact van deze voorschriften vermindert.

Voorschrift 2.9. schrijft voor dat technische installaties in het gebouwvolume moeten worden geïntegreerd, wat zowel vanuit landschappelijk oogpunt als wat betreft de leefomgeving (en dus de bewoonbaarheid) een positieve invloed zal hebben. Er moet echter rekening worden gehouden met enerzijds het weinig dwingende karakter van de voorschrift („voor zover mogelijk“) en anderzijds de geuite bedenkingen over de haalbaarheid ervan (zie ‘Bouwelementen en erfgoed’, blz.346).

Binnen de perimeter mogen nieuwe platte daken worden aangelegd, zonder beperking van de oppervlakte (zie ‘Bebouwde elementen en erfgoed’, blz.346). Eerder is vastgesteld dat smalle hellende daken deel uitmaken van het landschap van de perimeter. De uitwerking van dit BBP-ontwerp had een gelegenheid kunnen zijn om een betere stedenbouwkundige samenhang te waarborgen door de afmetingen van platte daken te beperken, waardoor nieuwe landschappelijke breuken als gevolg van grote (mogelijk technische) platte daken, met een mogelijke impact op de zichtlijnen, zouden worden voorkomen.

Ten slotte hebben verschillende voorschriften weliswaar het voordeel dat ze bestaan, maar dreigen ze slechts een beperkt positief effect te hebben:

- Voorschrift 4.1.1, dat voorschrijft dat de inrichting van de wegen moet aansluiten bij de historische en landschappelijke samenhang, biedt weinig houvast gezien de mate van subjectiviteit die erin besloten ligt. Het is eerder een doelstelling dan een daadwerkelijk dwingend kader.
- De voorschriften 3.2.1 en 4.2.2, die gericht zijn op het streven naar landschappelijke en vegetatieve continuïteit in de omgeving van gebouwen, bieden weinig houvast, aangezien het begrip continuïteit, wanneer het gaat om landschap en vegetatie, voor interpretatie vatbaar is, en het voorschrift vereist dat continuïteit wordt „nagestreefd“, maar niet noodzakelijkerwijs hoeft te worden bereikt.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Wat de transformatiesites betreft, zou de inrichting van de site Spanje-Putterij een positief effect op het landschap van het gebied kunnen hebben. De complexiteit van de site, de veelheid aan betrokken partijen en de uitdagingen maken het echter onmogelijk dat de voorschriften van het BBP-ontwerp dit op zichzelf kunnen garanderen (zie resultaten van het BBP Putterij).

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied en van de afwijkingen ten opzichte van het GBP: /

AANBEVELINGEN

Naast de aanbevelingen met betrekking tot de ontwerpwedstrijd voor de site Spanje-Putterij en de stimulansen voor ontdichting (zie Structuur van bebouwde en open ruimten), zouden andere aanbevelingen specifiek het criterium landschap en symbolische oriëntatiepunten ondersteunen:

- De voorschriften 5.1 en 5.2 met betrekking tot zichtlijnen en perspectieven aanvullen:
  - → door een inventaris van deze uitzichtlijnen op te stellen, waarbij de menselijke schaal wordt benadrukt, wat de interpretatie van de beoogde landschappen mogelijk maakt en de elementen die worden beschouwd als een collectieve waarde waarover niet kan worden onderhandeld, objectief vastlegt: de krachtlijnen, de horizonlijn, de blikpunten, de karakteristieke zones en specifieke elementen… bijvoorbeeld op basis van foto's of tekeningen.
  - → door precieze criteria op te nemen die ook buiten het beschermde gebied gelden, zoals bijvoorbeeld het verbod op „kappen" op daken, die vanuit perspectieven een grote impact hebben.
  - → door te eisen dat de motivering voor elke verhoging van een gebouw wordt onderbouwd aan de hand van doorsneden (onmisbaar om de werkelijke verhoudingen te beoordelen, naast de zichtlijnen).
- Een handvest of handleiding voor openbare ruimtes opstellen met betrekking tot vloerbedekkingen en/of straatmeubilair, specifiek voor de perimeter van UNESCO.
- Technische voorzieningen (waaronder energieopwekking) op platte daken verbieden of beperken

ALGEMEEN

Wat de bestemmingen betreft, sluit het ontwerp van het BBP grotendeels aan bij het GBP. De verschillen tussen het ontwerp van het BBP en het GBP hebben betrekking op de transformatiesites. Deze worden hieronder uiteengezet, samen met de kwantitatieve implicaties ervan.

De belangrijkste wijzigingen zijn dat de voorzieningenzones van de transformatiesites Eik en Kolenmarkt worden vervangen door sterk gemengde gebieden en dat de transformatiesites Grote Markt-Zuid en Centrumgalerij afwijkingen van het GBP bevatten met betrekking tot de bestemmingen. Hierbij wordt eraan herinnerd dat in de huidige situatie de drempels van het GBP voor sterk gemengde gebieden van toepassing zijn op de functies/ruimten in de kelder van het Spanjeplein (volgens voorschrift 0.3 a).
De **toegestane drempelwaarden per bestemming** worden als volgt gewijzigd:

Voorzieningen:

De strikte maximumdrempels voor bestemmingen voor voorzieningen worden binnen de perimeter met bijna **13.000 m² verlaagd** (met uitzondering van de site Spanje-Putterij). In de bestemmingszone voor voorzieningen is voorzieningen namelijk de hoofdbestemming zonder oppervlaktebeperking→ , met de overgang naar een sterk gemengd gebied, is voorzieningen een van de mogelijke bestemmingen, net als woningen, kantoren en productieve activiteiten, en is deze beperkt tot maximaal 1.500 m² per gebouw.

Op de site Spanje-Putterij mogen de drempels van het GBP voor ondergrondse voorzieningen worden overschreden, wat in theorie een maximum van 11.380 m² aan voorzieningen onder het Spanjeplein mogelijk zou maken. De specifieke kenmerken van deze ondergrondse site nopen tot enige terughoudendheid wat betreft de mogelijke voorzieningsprojecten en hun oppervlakten.

Opgemerkt moet worden dat krachtens algemene voorschrift 0.7 van het GBP voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten in alle gebieden zijn toegestaan en dat, wanneer de door de bijzondere voorschriften toegestane oppervlakte (hier 1.500 m² per gebouw) wordt overschreden, deze voorzieningen onderworpen zijn aan bijzondere openbaarmakingsmaatregelen.

Kantoor:

De maximale drempels voor kantoorbestemming worden binnen de perimeter in totaal met ongeveer **8.000 m² verhoogd**: in de voorzieningenzone is deze bestemming verboden→ , maar de overgang naar een sterk gemengd gebied maakt deze bestemming mogelijk met een maximum van 3.500 m² per gebouw, zoals vastgelegd in het ontwerp-BBP. Opgemerkt moet worden dat de drempel voor kantoorruimte op de site Schildknaap is verlaagd (-500 m²), maar precies wordt gecompenseerd door de verhoging van de drempel op de site Centrumgalerij (+500 m²).

Winkels:

De maximale drempels voor bestemming als winkelruimte worden over het algemeen **verhoogd**, met ongeveer **4.000 m²:**

- → In voorzieningengebieden (sites Eik en Kolenmarkt) zijn winkels toegestaan die de gebruikelijke aanvulling vormen op de voorzieningen of woningen die zijn toegestaan op basis van de SRO (geschatte gemiddelde oppervlakte van de winkelunits: 137 m²)→ Deze sites worden omgezet in een sterk gemengd gebied, waar winkels een van de mogelijke bestemmingen zijn, met een maximum dat in het ontwerp van het BBP is vastgesteld op 1.000 m² per gebouw voor de site Eik en op de begane grond voor de site Kolenmarkt (in de praktijk 942 m²). Opgemerkt moet worden dat op deze laatste site het om gespecialiseerde winkels kan gaan.

- → De drempel voor winkelruimte (inclusief gespecialiseerde winkels) in de kelder van het Spanjeplein wordt verhoogd van 3.500 naar 5.000 m², wat neerkomt op een toename van 1.500 m².

Hotels:

De maximaal toegestane drempels voor de hotelbestemming worden over het algemeen per vestiging binnen de perimeter **verhoogd**:

- → op sites **Eik** en **Kolenmarkt** (in de voorzieningenzone is hotelbestemming verboden→ e overgang naar een sterk gemengd gebied, waar hotelbestemming een van de mogelijke bestemmingen is, met een maximum dat in het ontwerp van het BBP is vastgesteld op **80 kamers** per gebouw voor Eik en **150 kamers** voor Kolenmarkt per vestiging),
- → op sites met een afwijking (**+30 kamers** per vestiging voor de sites **Grote Markt-Zuid** en **Centrumgalerij**),
- → **- 50** kamers op de site **Schildknaap**.

Productieve activiteiten:

De drempels voor productieve activiteiten worden over het geheel genomen binnen de perimeter **verhoogd** met ongeveer **4.000 m²** (met uitzondering van de site Spanje-Putterij):

- → In de voorzieningenzone is de bestemming voor productieve activiteiten verboden→ - overgang naar een sterk gemengd gebied, waar dit een van de mogelijke bestemmingen is met een maximum van 1.500 m² per gebouw, zoals vastgelegd in het BBP-ontwerp voor de sites Kolenmarkt en Eik, met uitzondering van het maison patricienne
- → 1.500 m² in plaats van 500 m² in verband met de afwijking van het GBP op de site Centrumgalerij

Op de site Spanje-Putterij mogen de drempels van het GBP voor productieve activiteiten in de ondergrond worden overschreden, wat in theorie een maximum van 11.380 m² aan productieve activiteiten onder het Spanjeplein mogelijk zou maken.

Wonen:

Het BBP-ontwerp bevat **geen voorschriften** met betrekking tot de oppervlakte voor woningen. Opgemerkt moet worden dat de verhoging van de drempels voor alle andere functies (behalve voorzieningen) niet ten goede zal komen aan de woningbouw binnen de perimeter, maar er zelfs een negatieve invloed op zal hebben.

Hoewel het BBP-ontwerp de mogelijkheid biedt voor (vrijwel) monofunctionele projecten op de transformatiesites, zou het openstaan voor een grotere mix van functies bovendien kunnen leiden tot een versterking van de huidige dynamiek.

Afgezien van de wijzigingen met betrekking tot de bestemmingen bevat het BBP niet echt eisen die een significante invloed hebben op de beschikbare vloeroppervlakte: het houdt zich voornamelijk aan de bestaande oppervlakten, die overeenkomen met een reeds zeer hoge bebouwingsdichtheid. Aangezien ontdichting de vernietiging van kapitaal door sloop inhoudt, zullen de „vrijwillige ” (zie het ontbreken van stimulansen en specifieke voorschriften) van de vloeroppervlakte hoogstwaarschijnlijk verwaarloosbaar zijn. In tegenstelling tot ontmoediging is het stimuleren van ontdichting (bijvoorbeeld door bestemmingen die sterk bijdragen aan ontdichting als voorwaarde te stellen) essentieel, aangezien het alternatief waarschijnlijk desinvestering in de gebieden is.

Bovendien valt op dat de aanwezigheid van talrijke eigenaren op bepaalde sites de kans dat een grootschalig project dat een aanzienlijke ontdichting van de blokken mogelijk maakt (met name de Centrumgalerij), nog verder verkleint, zeker zonder (met name financiële) stimulansen. Een complexe situatie met meerdere eigenaren vergroot het risico op desinvestering in de gebieden over een lange periode, aangezien de termijnen voor besluitvorming en uitvoering doorgaans bijzonder lang zijn.

BEVOLKING EN HUISVESTING

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Wat de algemene voorschriften betreft, draagt een reeks elementen bij aan een betere bewoonbaarheid van de woningen binnen de perimeter, waarbij met name wordt gestreefd naar een evenwicht tussen de functies die een impact hebben (geluid, geur, techniek...) en de woningen. Hieronder worden de gunstige maatregelen opgesomd, waarbij ook de eventuele zwakke punten worden benadrukt:

- Voorschrift 1.2.1 schrijft voor dat projecten met een vloeroppervlak van meer dan 500 m² voor woningen bij voorrang een rustige gevel aan de woningen moeten bieden, wat een positief effect zal hebben, ook al verzwakt de term „bij voorrang" het voorschrift. Als we kijken naar de huidige situatie, zou dit betrekking hebben op ongeveer 130 gebouwen[42] , goed voor 120.000 m² aan woonruimte, ofwel ongeveer 55% van de totale woonoppervlakte binnen de perimeter[43] . Voorschrift 1.2.2 bevordert bovendien doorzonwoningen voor elk woonproject.
- Voorschrift 1.3.1 bepaalt dat een handelszaak zich over meerdere percelen mag uitstrekken, maar uitsluitend onder bepaalde voorwaarden, met name het behoud of de aanleg van gescheiden toegangen naar de verdiepingen, het feit dat deze handelszaken geen ReCa's in de linten van lokale functiemenging (LLF) zijn en dat het geen toeristische handelszaken betreft. In die zin heeft dit voorschrift een positief effect op de woningbouw.
- Voorschrift 3.1.3 bepaalt dat terrassen van winkels, restaurants en cafés die als hoofdactiviteit fungeren, niet zijn toegestaan op het binnenterrein van het bouwblok, wat bevorderlijk is voor het behoud van rustige gevels en privacy op het binnenterrein van de bouwblokken.
- Voorschrift 1.2.1 schrijft een minimum van 1 woning met 3 slaapkamers voor bij projecten met meer dan 500 m² aan woonruimte (zie hieronder voor het kwantitatieve aspect), waardoor variatie in woningtypes mogelijk wordt.
- Voorschrift 1.3.6 met betrekking tot LLF stelt voorwaarden voor winkels die van invloed zijn op de woningen:
  - → voorwaarden voor de vestiging van winkels op de verdiepingen, wat de aanwezigheid van de woonfunctie daar bevordert;
  - → voorwaarden die de nadruk leggen op het „buurtgerichte" karakter van de buurtwinkel, wat positief is voor de bewoonbaarheid van de wijk (de stad binnen 10 minuten);
  - → de voorwaarde dat de winkels verenigbaar zijn met de woningen, zonder dat wordt gespecificeerd op welk vlak (geur, geluid, zicht). Deze specificaties zouden moeten worden opgenomen in de erfgoed- en gezondheidsstudie (deel bestemming) om de vergunningverlenende instantie in staat te stellen per geval een besluit te nemen of bepaalde voorwaarden op te leggen.

---

[42] Hierbij wordt geen rekening gehouden met de structuur van het onroerend goed, maar uitsluitend met de woonoppervlakte in deze gebouwen. Het is waarschijnlijk dat een groot deel van deze gebouwen in handen is van meerdere eigenaren, die projecten ontwikkelen die kleiner zijn dan 500 m² en daardoor buiten het toepassingsgebied van deze voorschriften vallen. Aangezien deze informatie niet openbaar is, kan er geen nauwkeurigere/exactere schatting worden gemaakt.

[43] Ter vergelijking: het ontwerp voor de nieuwe GSV (Good Living), dat voor rustige gevels geldt voor projecten van meer dan 1000 m² met een geheel of gedeeltelijke bestemming voor woningen, zou slechts ongeveer zestig gebouwen betreffen. (Opgemerkt moet worden dat in dit ontwerp-GSV deze eis alleen van toepassing is in zones waar het geluidsniveau hoger is dan 65 dB). De voorschriften van het BBP zijn dus ambitieuzer dan die van het ontwerp-GSV.

→ voorwaarden voor de beperking van ReCa-handelszaken aan de bouwblokzijden, waarbij deze niet meer dan 1/3 van het aantal commerciële eenheden mogen innemen dat een bouwblokzijde vormt (tenzij het gaat om een ReCa die ondergeschikt is aan een hotelinrichting), wat een positief effect zou hebben op de bewoonbaarheid, behalve op bouwblokken met hotelinrichtingen die een ReCa hebben.

Er wordt echter opgemerkt dat ReCa's bij hotelinrichtingen niet onder de geldende regels voor linten van lokale functiemenging vallen, wat meer voorzorgsmaatregelen zou vereisen. Het zou bijvoorbeeld wenselijk zijn om de term „ReCa-handel die ondergeschikt is aan een hotelinrichting" in de begrippenlijst te verduidelijken, waarbij met name wordt aangegeven dat het publiek van een dergelijke inrichting uitsluitend bestaat uit hotelgasten (zie bijvoorbeeld het geval van het Lloyd op de Grasmarkt, dat openstaat voor iedereen, maar gevestigd is op de begane grond van hotel Aris met dezelfde ingang, terwijl het een ReCa betreft die niet ondergeschikt is aan het hotel).

Bovendien is de ligging van bepaalde LLF's langs een van de twee meest lawaaierige en vervuilde verkeersassen binnen de perimeter (Lombardstraat) niet ideaal voor woningen wat betreft geluidsoverlast[44] .

- Volgens punt 2.7 kunnen er binnen de perimeter nieuwe platte daken worden aangelegd, zonder beperking van de oppervlakte. Op het niveau van het blok, ter hoogte van de transformatiesites, kunnen deze daken potentieel belangrijk zijn; het kan met name gaan om groendaken, om terrassen die zijn ingericht als verblijfsruimte met begroeiing, of om terrassen die zijn uitgerust met installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie. Hoewel het vooruitzicht van groendaken positief lijkt voor de bewoners (zichtlijnen en microklimaat), zouden de aanwezigheid van aangelegde terrassen en de aanwezigheid van installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie (met name warmtepompen) mogelijk ongunstig zijn voor de buurt wat betreft geluidsoverlast of de zichtlijnen. Wat de zichtlijnen betreft, zou er echter geen verslechtering zijn ten opzichte van de huidige situatie.
- De integratie van technische installaties in het gebouwvolume, zoals voorzien in voorschrift 2.9.1, zou gunstig moeten zijn voor de bewoners, aangezien de leefomgeving hierdoor zou kunnen worden verbeterd (zowel op het vlak van geluid als uitzicht). De haalbaarheid van deze integratie in een zeer dichte bebouwing met zeer smalle en monumentale gebouwen roept echter vragen op, vooral gezien de eisen voor verbetering van de energieprestatie (installatie van warmtepompen, enz.). De impact zal positief maar beperkt zijn. In de voorschrift zou ook moeten worden verduidelijkt in hoeverre de technische installaties verenigbaar moeten zijn met de woonomgeving (visuele, geur- en geluidsoverlast), want anders zouden alle technische installaties in woningen de facto verenigbaar zijn, terwijl ze een niet te verwaarlozen impact kunnen hebben, vooral bij een toename van het aantal woningen.
- De begroeiing van de wegen wordt gemaximaliseerd (4.2.4), met een a priori positief effect voor de woningen in de betreffende straten.
- De aanplant van bomen is het onderdeel van het groen netwerk (4.2.6) dat het meest zal bijdragen aan het thermisch comfort overdag en aan het beperken van het hitte-eiland-effect, dankzij de verdamping, vooral 's nachts. Opgemerkt moet worden dat deze effecten alleen merkbaar zullen zijn als de groei van de bomen niet wordt belemmerd, met name door te zorgen voor een geschikte putdiepte.

  Dit kan met name het geval zijn in de Bergstraat, Grasmarkt en Kiekenmarkt, en in de Duquesnoy en Lombard-straten tot aan de Anspachlaan, evenals op het St-Janplein. Het merendeel van deze straten bevindt zich in „linten van lokale functiemenging" en sommige hebben een aanzienlijke breedte, wat gunstig zal zijn voor de woningen.

[44] Zie echter ook het criterium 'Circulariteit', dat de vestiging van woningen op deze locatie ondersteunt gezien de geschikte bestaande typologie

Opgemerkt moet worden dat dit BBP-ontwerp geen voorschriften bevat met betrekking tot sociale huisvesting, noch in de algemene voorschriften, noch op de transformatiesites. Gezien de huidige kenmerken van de woningen en de inkomens van de bevolking waren de ontwikkeling van betaalbare woningen en de ontwikkeling van ruime woningen echter wel aangemerkt als aandachtspunten van het BBP-ontwerp. Zoals reeds in eerdere fasen benadrukt, zou het ontwerp-BBP, om de huisvesting (voor iedereen) te beschermen , een minimumpercentage aan sociale en daarmee gelijkgestelde woningen kunnen voorschrijven voor alle projecten van meer dan 500 of 1000 m² aan woonoppervlakte, maar ook gebruik kunnen maken van openbare percelen, aangezien de overheid hierover de zeggenschap heeft. De aankoop, renovatie en het beheer van gebouwen door de overheid blijft de veiligste oplossing op lange termijn. De beschikbaarheid van betaalbare woningen zou ook kunnen worden gewaarborgd door een kader voor stedenbouwkundige lasten vast te stellen (zie aanbevelingen hieronder).

In tegenstelling tot deze aanbevelingen maakt het BBP-ontwerp het mogelijk om voorzieningsgebieden op openbare percelen – zones die als hoofddoel hebben te voorzien in sociale behoeften van algemeen belang, de levenskwaliteit te verbeteren en wijken nieuw leven in te blazen – te vervangen door mogelijke hotel-, kantoor- of productieve activiteiten. Deze keuze betekent dat de uitbreiding van de woningvoorraad, met name sociale woningen, binnen de perimeter niet wordt gestimuleerd.

Opgemerkt wordt dat de bepaling „6. Perimeter van het voorkeursrecht“ een goede intentie is, aangezien zij het voorkeursrecht mogelijk maakt, met name voor de realisatie van sociale of middenklassewoningen. Deze bepaling zal echter op middellange tot lange termijn hoogstwaarschijnlijk een beperkte impact hebben, gezien de huidige gemeentelijke tendens om te verkopen in plaats van te kopen.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Wat de site van de Schildknaap betreft, zal de in bepaling 7.1.3 opgelegde vrijhoudingsplicht ten opzichte van de achtergevels van de bestaande gebouwen in de Kleerkoperstraat en de Grétrystraat de bewoonbaarheid van de bestaande woningen aan deze zijden van het blok helpen verbeteren. Er wordt op gewezen dat deze open ruimtes bijzondere aandacht vereisen: de open ruimtes moeten, naast de voordelen die ze bieden voor de omliggende gebouwen, ook intrinsieke kwaliteiten hebben (bijvoorbeeld door eventueel erfgoed in de kijker te zetten, door zichtlijnen op groen te bieden, door kunstwerken/muurschilderingen te presenteren…). De inrichting van deze afstandzones moet hun potentieel maximaliseren, met name rekening houdend met de oriëntatie, om een maximale zoninstraling te garanderen voor zowel de nieuwe als de bestaande gebouwen. De kwaliteiten/kenmerken van deze afstandzones worden echter niet door de voorschriften vastgelegd.
Wat de bestemmingen betreft, verbiedt het ontwerp van het BBP de hotelinrichtingen, terwijl kleine inrichtingen momenteel zonder BBP mogelijk zijn (max. 20 kamers of 50 met reclamevoorschriften). Dit verbod komt ten goede aan andere functies, waaronder woningen, aangezien de hotelbestemming binnen de perimeter zeer sterk vertegenwoordigd is.
Ten slotte beoogt voorschrift 7.1.5, dat vereist dat het blok uitsluitend toegankelijk is voor de bewoners van de site, een positief effect op het gebied van geluidsoverlast voor de omwonenden.
Er wordt opgemerkt dat de mogelijkheid van nieuwe volumes/functies op het binnenterrein van het bouwblok echter tot mogelijke geluidsoverlast zou kunnen leiden, afhankelijk van de bestemmingen (voorzieningen, woningen (buurtgeluid

)…).

Op de site Kolenmarkt voorziet het BBP-ontwerp dat, in het geval van een gemengd programma, de woningen bij voorkeur de gebouwen aan de straatkant innemen. Deze woningen zullen daardoor worden blootgesteld aan straatlawaai, met name ’s avonds, gezien het levendige karakter van deze straat die directe toegang biedt tot de Grote Markt.

Voor de sites **Schildknaap, Centrumgalerij, Galerij Agora, Kiekenmarkt en Grote Markt – Zuid** moet de inplanting van de nieuwe gebouwen zorgen voor afstandzones aan de achtergevels van de gebouwen in het blok en voor voldoende zonlicht en ventilatie in de nieuwe gebouwen. Voor de site **Kiekenmarkt** geldt: *„De bouwhoogte van de gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok mag, inclusief dak, niet meer dan 3 verdiepingen bedragen*". Deze elementen komen de kwaliteit van de woningen in de betreffende blokken ten goede, zonder dat strikte criteria een minimale kwaliteitswinst garanderen.

De wens om een echt **stedelijk park** te ontwikkelen is een positief element, dat de kwaliteit van deze openbare groene ruimte verbetert, met name ten behoeve van de bewoners van de wijk. Hier worden nogmaals de eerder geuite bedenkingen genoemd met betrekking tot de noodzaak om een uitvoeringsplan op te stellen om de verwezenlijking van een dergelijke doelstelling te waarborgen (zie thema „Structuur van bebouwde en open ruimten").

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:

Door de toepassing van het sterk gemengde gebied op de sites **Eik** en **Kolenmarkt** worden hotel-, kantoor- en productieve functies mogelijk gemaakt in deze voorzieningsgebieden van het GBP. De druk, met name vanuit de hotelsector, zal voortaan concurreren met de woningbouw op deze sites, temeer omdat het toegestane aantal kamers per vestiging hoog is (80 kamers in de Eikstraat en 150 kamers in de Rue de la Kolenmarkt). A priori zullen deze wijzigingen dus een negatieve invloed hebben op de woningbouw.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Zowel de afwijking met betrekking tot de site **Grote Markt-Zuid** als de afwijking met betrekking tot de **Centrumgalerij** maken het mogelijk om een groter aantal kamers per hotel te realiseren (+30 kamers per vestiging op beide sites). De site Centrumgalerij verhoogt ook de drempel voor kantoren (+500 m²) en voor productieve activiteiten (+1000 m²). Zoals hierboven vermeld, blijft woningbouw mogelijk, maar de andere functies dreigen meer ruimte in te nemen, met name de hotelvoorziening, aangezien dit een zeer sterke functie is binnen de perimeter.

AANBEVELINGEN

Aangezien een van de doelstellingen van het BBP-ontwerp het versterken van de bescherming van de woningbouw is – een functie die in deze toeristische wijk ondervertegenwoordigd is – is het van belang om een voldoende aandeel van woningbouw ten opzichte van de andere functies, met name de horeca, te stimuleren.

Over het geheel genomen zullen de andere functies (kantoren, productieve activiteiten, handel en vooral de horeca) met de komst van het BBP-ontwerp echter meer concurrentie uitoefenen ten opzichte van de woningbouw dan met de drempels die momenteel voor deze functies op de transformatiesites zijn toegestaan.

De parallelle maatregel die in het strategische luik wordt genoemd, namelijk het opzetten van een monitoring van de bestemmingen binnen de perimeter om een te bereiken minimumdrempel van 1/3 woningen te waarborgen, kan niet worden beschouwd als een voldoende element om deze concurrentie te compenseren. Een dergelijke monitoring vereist een solide wettelijk kader dat de duurzaamheid ervan en de regelmatige opvolging op lange termijn garandeert.

De volgende aanbevelingen worden gedaan:

- Zorg voor minimale woonoppervlakten op de transformatiesites
- Geen verhoging toestaan van de drempels voor het aantal slaapkamers op de sites Grote Markt – Zuid en Centrumgalerij, en geen uitbreiding van de hotelbestemming op de sites Kolenmarkt

en Eik, om te voorkomen dat woningen moeten concurreren met deze dominante functie binnen de perimeter.

- De bouwhoogtes binnen de blokken op de transformatiesites beperken, met het oog op de bewoonbaarheid van de woningen in de betreffende blokken
- De zeggenschap over openbare grond behouden om de ontwikkelingsmogelijkheden voor woningen (en/of voorzieningen) te vergroten, zodat er voldoende is voor de bewoners, in overeenstemming met de uitdaging van de bevolkingsgroei in de perimeter en met de uitdaging van een betere bewoonbaarheid van de wijk.
- Een minimum aan sociale of daarmee gelijkgestelde woningen opleggen bij grootschalige projecten, bijvoorbeeld bij meer dan 500 of 1000 m² aan woonruimte
- Naast het monitoringinstrument en naast het benutten van openbare eigendommen om de ontwikkeling van (betaalbare) woningen te waarborgen – wat niet is voorzien in dit BBP-ontwerp – kunnen andere instrumenten buiten het BBP om, die al in eerdere fasen zijn genoemd, zoals premies of heffingen, verhuur via SVK enz., nog steeds worden ingezet ter ondersteuning van het BBP-ontwerp. De vestiging van een hotel (of de verhoging van het aantal kamers) zou bijvoorbeeld ook afhankelijk kunnen worden gesteld van de realisatie van ruime woningen of betaalbare woningen.
  Wat het BBP zelf betreft, zou sociale of betaalbare huisvesting kunnen worden geïntegreerd door middel van een kader voor de vereiste stedenbouwkundige voorwaarden (omstandigheden, waarde en bestemming), zoals bepaald in artikel 6, lid 7, van het besluit van het BHG van 2 april 2020 betreffende de inhoud van de bijzondere bestemmingsplannen.
- Wat betreft de beperking van de ReCA's, moet de term „ReCA-handel als nevenactiviteit van een hotelinrichting" in de begrippenlijst worden verduidelijkt, waarbij met name wordt aangegeven dat het publiek van een dergelijke inrichting uitsluitend bestaat uit hotelgasten.
- Op transformatiesites moeten de voorgeschreven afstandzones minimaal worden afgebakend, bijvoorbeeld aan de hand van hoeken vanaf de voet van de gevels, minimale afstanden tot bestaande gebouwen afhankelijk van de hoogte, enz.
- Voor de **Schildknaapstraat** zou het beter zijn om voor te schrijven dat doorgang niet mogelijk is voor het grote publiek, maar wel voor de bewoners van de Schildknaapstraat, de Kleerkoperstraat en de Grétrystraat, teneinde de toegang tot deze woningen via de achterzijde te bevorderen en het gebruik ervan te stimuleren.
- In het geval van bebouwing op het binnenterrein van het bouwblok op de transformatiesites zou de vereiste van een Bezonningsnota bij bouwvergunningaanvragen vanaf het begin verplicht moeten worden gesteld. Deze nota zou een motivering moeten bevatten van de gemaakte keuzes, met name met betrekking tot de bewoonbaarheid van bestaande en nieuwe woningen.

Tot slot, zoals reeds aangegeven in eerdere fasen van het onderzoek:

- De uitdaging om de omvorming van woningen tot toeristische appartementen of accommodaties tegen te gaan, is niet eenvoudig te vatten: woningcategorieën die niet specifiek zijn gedefinieerd als sociale woningen of studentenwoningen, kunnen worden omgevormd tot toeristische accommodaties. Het is daarom van belang om regelgeving en controles op te stellen om misbruik te voorkomen.
- Wat de site **Kolenmarkt** betreft, moet er bij woningen aan de straatkant voor worden gezorgd dat deze, gezien de lawaaierige omgeving, inderdaad een rustige gevel aan het binnenterrein van het bouwblok hebben.

VOORZIENINGEN EN WINKELS

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Het ontwerp van het BBP stelt bepaalde beperkingen aan de handel vast, met name gericht op een betere bewoonbaarheid van de blokken en de wijk. Deze beperkingen zijn als volgt:

- Het verbod op groothandel (voorschrift 1.3.5), dat vooral zinvol is op plaatsen waar grote oppervlakten aanwezig zijn (elders zal dit voorschrift weinig of geen impact hebben gezien de kleine oppervlakten).
- De beperking tot maximaal 20 toeristische handelszaken binnen de perimeter (voorschrift 1.3.3). Het ontwerp-BBP beoogt daarmee een trend naar „commerciële herbestemming" van het centrum te stimuleren. Opgemerkt wordt dat deze beperking op termijn neerkomt op een afname van ongeveer 50% van het aantal souvenirwinkels (er zijn er momenteel ongeveer 40 binnen de perimeter), wat neerkomt op een herprofilering van ongeveer 3% van de winkels (in totaal 625, exclusief horeca).
- De beperking van ReCa-winkels (met uitzondering van die welke bij een hotelinrichting horen) aan de bouwblokzijden in LLF (voorschrift 1.3.6), waarbij deze niet meer dan 1/3 van het aantal winkelruimten mogen innemen waaruit een bouwblokzijde bestaat. Deze laatste voorwaarde zou op termijn leiden tot de opheffing van ongeveer 36 ReCa-winkels, ofwel ongeveer 25% van de ReCa-winkels in deze straatgedeelten (10,6% van de ReCa-winkels in de perimeter), wat waarschijnlijk een positief effect zou hebben op het gebied van geluid en geur, voornamelijk in deze straten en binnen de blokken. Enkele straten worden zwaarder getroffen (dat wil zeggen waar meer dan 3 ReCa zouden moeten verdwijnen) en zijn goed voor de helft van de 40 die zullen verdwijnen: de Schildknaapstraat (-5), de Predikherenstraat (-7), de Greepstraat (-6) en de Lievevrouwbroersstraat (-3). Andere straatgedeelten in de LLF kunnen daarentegen nog extra ReCa's huisvesten (~53), waarbij de meest betrokken straten de Bergstraat, de Grasmarkt, de Spoormakersstraat, de Sint-Janstraat, de Violetstraat en de Lombardstraat zijn.
- Het vaststellen van voorwaarden om een handelszaak op meerdere percelen te mogen vestigen (voorschrift 1.3.1), met name het behoud of de aanleg van een gescheiden toegang tot de verdiepingen, verbreedt het toepassingsgebied van artikel 10 van de ZGSV door ook betrekking te hebben op bredere gevels en grotere commerciële oppervlakten (zie analyse C/3.1 Beoordeling in het licht van het regelgevingskader).

Wat de voorzieningen betreft, bepaalt voorschrift 1.4 dat voorzieningen voor lokale doeleinden en buurtdiensten bij voorrang binnen de LLF's worden gevestigd, wat in lijn is met de wens om de bewoonbaarheid van de wijk te verbeteren.

Voorschrift 2.2.1 houdt ook in dat een niet-officieel beschermd erfgoedwaardig bijgebouw mag worden gesloopt voor zover dit de inplanting van een voor het publiek toegankelijke voorziening mogelijk maakt, wat de inplanting van voorzieningen vergemakkelijkt (zie Erfgoed voor de daarmee samenhangende negatieve effecten).

Opgemerkt wordt dat de bepaling „6. "De perimeter van het voorkeursrecht" is een goed voornemen (voorkeursrecht met name voor de realisatie van voorzieningen van collectief belang en openbare dienstverlening), met name in vergelijking met de „verloren" voorzieningszones ter hoogte van de transformatiesites (zie hieronder), maar dat deze bepaling op middellange tot lange termijn hoogstwaarschijnlijk een beperkte impact zal hebben, gezien de huidige gemeentelijke tendens om te verkopen in plaats van te kopen.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Wat de winkels betreft:

Het BBP vergroot de commerciële mogelijkheden door de toepassing van het sterk gemengde gebied op transformatiesites die in voorzieningengebieden liggen (**Eik** en **Kolenmarkt**), en dit zowel wat betreft de mogelijke oppervlakten[45] als wat betreft de soorten winkels (die alleen de gebruikelijke aanvulling op de woningen in de voorzieningengebieden van het GBP mogen zijn).

Wat betreft de transformatiesite **Spanje-Putterij** staat het BBP-ontwerp onder bepaalde voorwaarden expliciet toe voor de inplanting van winkels en gespecialiseerde grootwinkelbedrijven in de kelder (zie ook C/3.1 Beoordeling in het licht van het regelgevingskader). Hoewel het inderdaad wenselijk is om deze ondergrond te revitaliseren, is de haalbaarheid van dergelijke activiteiten op het vlak van mobiliteit, binnen de perimeter, niet vanzelfsprekend (zie thema Mobiliteit).

Het BBP-ontwerp legt bovendien beperkingen op aan winkels op bepaalde transformatiesites:

- Op de sites **Schildknaap** en **Kolenmarkt** beperkt het ontwerp-BBP de detailhandel tot de begane grond. Detailhandel is dus niet langer toegestaan op de 1rsteverdieping.
- Op de sites **Kiekenmarkt** en **Kolenmarkt** mag de handel zich niet uitbreiden naar het binnenterrein van het bouwblok.
- Op de site **Centrumgalerij** is de handel beperkt tot de begane grond en de tussenverdiepingen op het binnenterrein van het bouwblok
- Op de site **Agora** is de handel op het binnenterrein van het bouwblok beperkt tot de begane grond.

Op de sites **Galerij Agora en Centrumgalerij** schrijft het BBP-ontwerp toegangen via bepaalde steegjes en doodlopende steegjes voor, maar schrijft het niet voor dat de doorgangen door het blok via de hoofdtoegangen behouden moeten blijven: de Kleerkoperstraat en de Greepstraat in het geval van de Centrumgalerij en de Heuvelstraat en de Grasmarkt voor de Galerij Agora. Het risico bestaat dat (sommige van) deze toegangen verdwijnen, terwijl ze strategisch van belang en onmisbaar kunnen zijn voor de goede werking van de galerij. (zie criterium Structuur van de bebouwde ruimten / Mobiliteit). Het gaat dus om de algehele werking en het behoud van de typologie van de galerij, aangezien deze voorschriften bovendien de ontwikkeling mogelijk maken van een grote winkelruimte „aan het einde van de galerij“ (waarbij de doorgang via dit „einde“ wordt afgesloten) in plaats van talrijke kleine winkelruimtes (met gevolgen voor de doorgangsmogelijkheden). Wat betreft de commerciële vitaliteit van deze galerijen, die momenteel onder druk staat, biedt het BBP-ontwerp geen duidelijke strategie voor de commerciële revitalisering van deze locaties. Als de Stad deze typologie van winkelgalerijen wil behouden, zouden er, los van het BBP-ontwerp, maatregelen kunnen worden genomen om de commerciële behoefte op deze locatie (in het GBP opgenomen winkelgalerijen) in kaart te brengen en te onderzoeken in hoeverre de Stad een rol kan spelen bij een heropleving (of een herziening van het GBP).

Wat de voorzieningen betreft:

De opvallende impact van het BBP-ontwerp op de transformatiesites is de toepassing van de voorschriften voor het sterk gemengde gebied in plaats van de voorzieningengebieden op de sites **Eik** en **Kolenmarkt**, wat a priori het verlies van zo'n 13.000 m² aan voorzieningen met zich meebrengt (exclusief de locatie Spanje-Putterij, zie Algemeen hierboven). Hoewel voorzieningen op grond van de algemene voorschriften van het GBP 0.7 nog steeds mogelijk zijn, gaat het hier echter om een zwakke functie. Aangezien op de site andere, sterkere functies zijn toegestaan, zou de realisatie van voorzieningen minder waarschijnlijk zijn.

[45] 1.000 m² per gebouw, beperkt tot de begane grond voor de site Kolenmarkt

Wat betreft de site Spanje-Putterij staat het BBP-ontwerp in de ondergrond voorzieningen toe, expliciet zonder oppervlaktegrens (de drempel van het GBP mag worden overschreden mits er specifieke maatregelen voor openbaarheid worden genomen). De mogelijkheid van een grootschalige voorziening op deze locatie, een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer, is relevant, vooral gezien het feit dat door het BBP-ontwerp twee voorzieningszones worden geschrapt.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

De afwijking van het GBP voor de **Centrumgalerij** voorziet in hogere drempels dan het GBP voor voorzieningen die niet bestemd zijn voor onderwijs, cultuur, sport, sociale voorzieningen of gezondheidszorg. Hoewel deze ontwikkeling op het eerste gezicht positief is, gezien de hogere drempels voor andere „sterkere" (winstgevende) functies, dreigt deze wijziging geen significante impact te hebben.

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in de voorzieningengebied:
Zoals hierboven uiteengezet, is dit de meest opvallende impact van het BBP-ontwerp op het gebied van voorzieningen, wat op het eerste gezicht het verlies van zo'n 13.000 m² aan deze functie met zich meebrengt.

AANBEVELINGEN

- Wat de voorzieningen betreft, moet de omzetting van de voorzieningengebied in een sterk gemengd gebied niet worden doorgevoerd
- Indien niet mogelijk is, moet de zeggenschap over de openbare grond behouden blijven om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van voldoende voorzieningen voor de bewoners te vergroten. Zoals in de voorgaande fasen is aangegeven, sluit de bescherming van de voorzieningen aan bij de uitdaging van de bevolkingsgroei binnen de perimeter en bij de uitdaging om de bewoonbaarheid van de wijk te verbeteren. Dit punt moet met name worden gezien in samenhang met de toepassing van de kenmerken van het sterk gemengde gebied uit het GBP op de voorzieningengebieden op de sites Eik en Kolenmarkt, die beide eigendom zijn van de Stad Brussel en momenteel worden ingenomen door openbare voorzieningen.
- Wat de handel betreft, moet de commerciële aantrekkelijkheid van de **Centrumgalerij** en de **Galerij Agora** worden bevorderd en moet worden onderzocht in hoeverre de Stad een rol kan spelen bij een heropleving, bijvoorbeeld door:
    - → Door de doorgang te waarborgen, met name via de hoofdtoegangen (Kleerkoperstraat, Greepstraat, Grasmarkt, Heuvelstraat)
    - → Door te investeren in de opwaardering van de ingangen (zie criterium „Structuur van de bebouwde ruimten"), waardoor de openbare ruimte zich doortrekt tot in het binnenterrein van het bouwblok,
    - → Door openbare toiletten of Bancontact-automaten te plaatsen in een ruimte op een zorgvuldig gekozen locatie om meer voetgangersverkeer te genereren,
    - → Door de inrichting van deze ruimte te reguleren: de overgangen tussen doorgang en winkels, de afwezigheid van blinde muren, materiaalgebruik, soorten winkels, verlichting, eventueel op basis van de opname ervan in de wettelijke inventaris,
    - → Door de erfgoedkundige kwaliteiten ervan te benadrukken (glaspartij voor de Centrumgalerij),
    - → …

Tot slot, zoals reeds in eerdere fasen vermeld:

- Er was op gewezen dat het GEMPDO rond het Albertinaplein een „prioritaire zone voor de ontwikkeling van nood-, doorreis- en opvangaccommodaties" aanwijst en dat het BBP-ontwerp de gelegenheid zou kunnen bieden om voorstellen voor de locatie van dergelijke voorzieningen op te nemen.
- Er was belangstelling getoond om de activiteiten van nachtclub „C12" in de kelders van het Spanjeplein te behouden en te concentreren, evenals de noodzaak om deze club via de Keizerinlaan toegankelijk te maken in plaats van via het plein zelf, om overlast te beperken.

HOTELS

ANALYSE

Er zijn geen algemene voorschriften die specifiek van invloed zijn op dit thema.

Op transformatiesites bevordert het BBP-ontwerp de ontwikkeling van de hotelactiviteit door het aantal mogelijke kamers per etablissement op de locaties **Grote Markt-Zuid** en **Centrumgalerij** te verhogen (afwijking, zie hieronder) en door deze bestemming toe te staan op de locaties **Eik** en **Kolenmarkt** (zie overgang van voorzieningenzone naar sterk gemengd gebied, hieronder)[46] . Op de site **Schildknaap** wordt de secundaire bestemming „hotelinrichtingen" daarentegen verboden.

In totaal worden de maximaal toegestane drempels voor de hotelbestemming **verhoogd** (zie algemene opmerkingen hierboven voor de drempels inzake het aantal kamers), met een geschatte totale impact van ongeveer 4 extra inrichtingen binnen de perimeter van het BBP en **+376 kamers**[47] . Deze nieuwe mogelijkheden voor hotelbestemmingen zijn niet in overeenstemming met het terugdringen van het overtoerisme en de nadelen daarvan in het gebied – wat nochtans een van de uitdagingen was die na de diagnose werden geïdentificeerd – en staan haaks op de bescherming en de kwaliteit van de huisvesting, wat een van de doelstellingen van het BBP is.

<u>Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:</u>

Zowel de afwijking met betrekking tot de site **Grote Markt-Zuid** als de afwijking met betrekking tot de **Centrumgalerij** maakt het mogelijk om per vestiging een groter aantal kamers te realiseren (80 kamers per vestiging in plaats van 50, oftewel +30 kamers per vestiging op beide sites). De hotelvoorziening zal in de toekomst waarschijnlijk een grotere rol gaan spelen, aangezien het om een zeer sterke functie binnen de perimeter gaat.

- **Grote Markt-Zuid**: uitgaande van het behoud van de huidige vloeroppervlakten zouden de CBC-percelen plaats kunnen bieden aan maximaal ongeveer 163 kamers. Aangezien het GBP slechts accommodaties met 50 kamers toestaat, zouden er 2 accommodaties kunnen worden gerealiseerd, goed voor in totaal 100 kamers. Het effect van het BBP op deze percelen (een toename van 30 kamers per accommodatie) is dus dat er 60 extra kamers op deze percelen mogelijk worden.

[46] Op deze vier sites zou, naast de mogelijkheid van (vrijwel) monofunctionele projecten, het streven naar een grotere mix op de site kunnen leiden tot een versterking van de huidige dynamiek.

[47] Maximalistische hypothese

Aangezien een hotelinrichting op meerdere andere percelen binnen het blok (transformatiesite) zou kunnen worden gebouwd, zijn andere hotelinrichtingen met 50 tot 80 kamers mogelijk, hoewel dit minder waarschijnlijk is.

Er wordt overigens op gewezen dat er geen beperkingen gelden voor andere vormen van toeristische logies (zoals Airbnb).

- Centrumgalerij: in de veronderstelling dat de huidige vloeroppervlakten behouden blijven, zou de site plaats kunnen bieden aan maximaal ongeveer 100 kamers, wat in dit geval neerkomt op ten minste 2 vestigingen. Het BBP-ontwerp beperkt het aantal kamers tot 80 per accommodatie, maar aangezien het GBP al twee accommodaties van 50 kamers toestaat, ligt de impact van het BBP vooral in de uitbreiding van de mogelijkheid om tot 80 kamers te hebben voor één van deze twee accommodaties (waardoor de mogelijkheden voor een tweede accommodatie afnemen, gezien de beschikbare vloeroppervlakten). De overige functies lopen daardoor slechts in beperkte mate gevaar op de site Centrumgalerij (afgezien van de galerij, die is opgenomen in het GBP en ondanks het ontwerp-BBP nog steeds van toepassing is).

  De komst van een eventueel groot project op de site zou aanzienlijke veranderingen met zich mee kunnen brengen, met mogelijke gevolgen waarop moet worden geanticipeerd, met name wat betreft de verbinding tussen openbare ruimt : het risico bestaat dat strategische toegangen, die onmisbaar zijn voor de goede werking van de galerij, verdwijnen (zie Voetgangers en Winkels).

  Naast de mogelijkheid van een vrijwel monofunctioneel project zou het openstaan voor een grotere diversiteit op de site kunnen leiden tot een versterking van de huidige dynamiek. De trend is gericht op regularisatie naar aanleiding van de inrichting van toeristische logies (13 eenheden waarvan de regularisatie momenteel in behandeling is), wat stedenbouwkundige vraagstukken met zich meebrengt (zie 'Bebouwing en erfgoed').

<u>Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in de voorzieningenzone:</u>

Zowel voor de site aan de Kolenmarkt als voor de site Eik is de bestemming „hotelinrichtingen" nu mogelijk. Het toegestane aantal kamers per vestiging is zeer hoog op de site Kolenmarkt (150 kamers per vestiging) en hoog op de site Eik (80 kamers per vestiging). Gezien de beschikbare vloeroppervlakte op deze sites zou er sprake kunnen zijn van:

- op de site Eik tot ongeveer 110 kamers (dat wil zeggen een accommodatie met zo'n twintig kamers op nr. 10, en op nr. 8 van de Eikstraat bijvoorbeeld één accommodatie met 80 kamers, twee accommodaties met 45 kamers of drie accommodaties met 30 kamers), rekening houdend met een gemengd gebruik dat op deze site van kracht moet blijven
- Op de site Kolenmarkt: tot ongeveer 206 kamers, rekening houdend met een monofunctionele bestemming van de site, d.w.z. mogelijk één accommodatie met 150 kamers of meerdere kleinere accommodaties, rekening houdend met een gemengde bestemming die op de site van kracht moet blijven.

AANBEVELINGEN

- Voor de site Centrumgalerij: de verhoging van de drempels van het GBP, onder andere de drempel voor het aantal kamers per accommodatie (tot 80), koppelen aan het afvlakken van het volume op het binnenterrein van het bouwblok (met voordelen voor de structuur van de bebouwde ruimtes, het microklimaat, enz.)
- Voor de locatie Grote Markt-Zuid moet de verhoging van de drempels van het GBP, onder meer de drempel voor het aantal kamers per accommodatie (tot 80), worden gekoppeld aan een maximale voetafdruk en maximale afmetingen (met voordelen voor de structuur van de open

ruimte, het microklimaat, de bodem, het waterbeheer…) en moet de transformatiesite worden beperkt tot de CBC-percelen

- Geen hotelinrichtingen toestaan op de sites **Eik** en **Kolenmarkt** (en in ieder geval geen 150 kamers op Kolenmarkt)

Ten slotte, zoals reeds vermeld in eerdere fasen:

- De beperking van toeristische functies binnen het Unesco-perimeter lijkt volkomen gerechtvaardigd gezien de overlast die dit voor de Brusselaars met zich meebrengt. Het bureau IDEA had aangegeven dat een beleid van diversificatie, of zelfs spreiding van het toerisme, hierop een antwoord zou kunnen bieden. Er wordt ook aan herinnerd dat een van de uitdagingen die in de diagnosefase werden geïdentificeerd, bestond uit het „beperken van hotelontwikkelingen (zowel klassieke als van het type Airbnb) in een context waarin in de nabijheid nieuwe hotels worden gebouwd". Het toestaan van een verhoging van de drempels en afwijkingen van het GBP om meer kamers mogelijk te maken, is in dit opzicht moeilijk te verdedigen.
- IDEA merkte ook op dat wat de locatie betreft, richtlijnen die de spelregels voor alle exploitanten duidelijk maken (een plan zoals het GEMPDO dat een ontwikkelingsvisie weergeeft) welkom zouden zijn. In het GEMPDO valt op dat de intenties met betrekking tot hotels niet erg nauwkeurig zijn. De perimeter wordt enerzijds aangemerkt als een aantrekkelijk gebied dat beschermd moet worden om de levenskwaliteit en het erfgoed te behouden, maar omvat anderzijds ook prioritaire ontwikkelingsgebieden die verband houden met evenementen.

ECONOMISCHE ACTIVITEITEN EN TRANSITIE (KANTOREN EN INDUSTRIE)

ANALYSE

Er zijn geen algemene voorschriften die van invloed zijn op dit thema.

Op transformatiesites bevordert het ontwerp van het BBP de ontwikkeling van kantoren en productieve activiteiten door de voorschriften van het sterk gemengde gebied toe te passen op de voorzieningengebieden van de sites **Eik** en **Kolenmarkt** (zie hieronder), en door de drempels voor de maximale oppervlakte voor de site **Centrumgalerij** te verhogen (afwijking, zie hieronder). Daarnaast geldt er een verbod op kantoorbestemming op de site **Schildknaap**.

In totaal maakt het BBP-ontwerp een uitbreiding mogelijk van 7.000 m² aan kantoren en 4.000 m² aan productieve activiteiten, met uitzondering van de site Spanje-Putterij. Naast deze oppervlakten zijn er ook andere voorschriften op de transformatiesites die betrekking hebben op deze bestemmingen:

- Op de site **Eik** is productieve activiteit de enige bestemming waarvoor het ontwerp-BBP geen beperkingen oplegt met betrekking tot de bijbehorende parkeergelegenheid.
- Op de site **Spanje-Putterij** specificeert het BBP-ontwerp de mogelijkheid om in de kelder een stadsdistributiecentrum en andere productieve activiteiten te vestigen, expliciet zonder oppervlaktegrens (de drempel van het GBP kan worden overschreden mits bijzondere maatregelen inzake openbaarheid worden genomen), waardoor de volledige kelder (~11.400 m²) kan worden ontwikkeld.

<u>Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:</u>

Op de sites **Kolenmarkt** en **Eik** zijn voortaan naast voorzieningen en woningen ook andere functies mogelijk, met name kantoren en productieve activiteiten.

Wat kantoren betreft, stelde het MER, naar aanleiding van de uit de diagnose naar voren gekomen uitdagingen, in de voorgaande fasen voor om de bestaande kantooroppervlakte binnen de perimeter **te behouden** en daarnaast **beperkte oppervlakten** aan te bieden als aanvulling op de grotere kantoorgebouwen buiten de perimeter, met als voordeel dat het aanbod gevarieerder wordt (MKB…). Dit is gerechtvaardigd omdat de bereikbaarheid met het openbaar vervoer uitstekend is en kantoren bijdragen aan de niet-toeristische levendigheid van de wijk overdag. Het BBP-ontwerp staat inderdaad kantoren toe, maar dan vanuit een **ontwikkelingsperspectief** en door **grote oppervlakten** toe te staan (tot 3.500 m² per gebouw op elk van de sites), terwijl de CaSBA juist streeft naar een vermindering van de oppervlakten in het gebied. Er wordt ook op gewezen dat deze eventuele ontwikkeling van kantoorruimte bovendien ten koste gaat van de voorzieningen (die nog steeds mogelijk zijn, maar niet langer zullen worden bevorderd).

Wat de productieve activiteiten betreft, waren de uitdagingen het behoud van de productieve functie en de ontwikkeling van nieuwe ruimtes (gericht op ambachtelijke activiteiten en aanverwante handel). Het BBP-ontwerp biedt nieuwe mogelijkheden voor inplanting van productieve activiteiten binnen de perimeter, zonder echter stimulansen of specifieke bepalingen (soort activiteiten) voor deze ondervertegenwoordigde functie te voorzien. Wat de impact betreft, zullen deze nieuwe inplantingsmogelijkheden waarschijnlijk slechts een beperkt effect hebben op de werkelijke oppervlakte aan productieve activiteiten binnen de perimeter: zoals eerder vermeld, wijst de geringe aanwezigheid van deze activiteiten in het gebied niet alleen op een context die wellicht weinig gunstig is voor hun ontwikkeling (overlast, bereikbaarheid met auto/vrachtwagen, leveringen, beschikbare oppervlakten, enz.), maar ook op financiële druk op deze activiteiten, die vaak minder „rendabel per m²“ zijn dan andere (hotels, kantoren, winkels, woningen, enz.).

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

De afwijking met betrekking tot de **Centrumgalerij** maakt het mogelijk de drempel voor kantoren te verhogen (+500 m²). De impact van het BBP-ontwerp op deze bestemming is vrij beperkt, met name om de hierboven genoemde redenen.

AANBEVELINGEN

De aanbevelingen in deze fase zijn dezelfde als voorheen, namelijk:

- Als er daadwerkelijk de wil bestaat om productieve activiteiten te ontwikkelen, moet het ontwerp-BBP via zijn algemene voorschriften ervoor zorgen dat deze „voorrang“ krijgen boven andere functies, maar ook stimulerende begeleidende maatregelen voorzien.
- Het is belangrijk om kantoorruimtes te behouden, maar deze moeten worden gesitueerd op plaatsen waar ze de bescherming van kwetsbare functies, zoals openbare voorzieningen en betaalbare woningen, niet in de weg staan. Zoals aangegeven in de voorgaande hoofdstukken zijn openbare eigendommen essentiële elementen die moeten worden ingezet voor de uitvoering van de gemeentelijke visie op dit gebied met intensieve activiteit, met name voor functies die weinig „rendabel” zijn.

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Zoals reeds vermeld in het thema Huisvesting, draagt een reeks voorschriften uit het BBP-ontwerp bij aan een betere bewoonbaarheid van de perimeter, met name door te streven naar een evenwicht tussen lawaaierige functies en woningen. Hieronder worden de maatregelen met betrekking tot geluid en trillingen opgesomd, waarbij ook wordt gewezen op mogelijke tekortkomingen:

- Voorschrift 1.2.2 schrijft voor dat projecten met een woonvloeroppervlakte van meer dan 500 m² „bij voorkeur een rustige gevel“ aan de woningen moeten bieden. Als we uitgaan van de huidige situatie, zou dit betrekking kunnen hebben op ongeveer 130 gebouwen, wat neerkomt op ongeveer 55% van de woonoppervlakte in de perimeter (zie „Woningen” voor de kwantificering en de grenzen van dit cijfer).
- Voorschrift 3.1.3 bepaalt dat terrassen van winkels, restaurants en cafés die als hoofdactiviteit fungeren, niet zijn toegestaan op het binnenterrein van het bouwblok, wat bevorderlijk is voor het behoud van rustige gevels op het binnenterrein van de bouwblokken.
- Van de voorwaarden die zijn vastgelegd voor winkels in de „linten van lokale functiemenging”, schrijft voorschrift 1.3.6 voor dat ReCa-winkels (behalve die welke bij een hotelinrichting horen) niet meer dan 1/3 van het aantal winkelruimten aan een bouwblokzijde mogen innemen, wat een positief effect zou hebben op het geluidsniveau en de bewoonbaarheid binnen de betreffende bouwblokken. Het begrip „ReCa als nevenactiviteit van een hotelinrichting“ kan echter voor interpretatie vatbaar zijn en vormt een zwak punt van de bepaling.
- Er wordt echter opgemerkt dat de ligging van LLF langs de Lombardstraat, een van de twee meest lawaaierige en vervuilde verkeersassen in de perimeter, niet ideaal is voor woningen in het licht van dit criterium.
- De integratie van technische installaties in het gebouwvolume (2.9.1) is gunstig vanuit akoestisch oogpunt en kan op lange termijn voordelen opleveren voor de bewoners. De voorschriften zijn echter weinig bindend („voor zover mogelijk“), en gezien de hoge dichtheid van de bebouwing in de perimeter en de beperkte ruimte tussen de bestaande gebouwen zal dit niet altijd haalbaar zijn, temeer daar de noodzaak om de energieprestaties te verbeteren de installatie van onder meer warmtepompen zal bevorderen, die in meer of mindere mate geluid produceren. De impact van deze voorschrift zal afhangen van de daadwerkelijke mogelijkheden. Het voorschrift met betrekking tot regelmatig onderhoud (2.9.2) valt minder onder de bevoegdheid van een BBP en roept de vraag op hoe de controle hierop moet plaatsvinden. Deze maatregel zou vergezeld moeten gaan van een actieplan, inclusief een budget voor controle ter plaatse.
- De inrichting op het binnenterrein van het bouwblok moet de rust op dit binnenterrein van het bouwblok waarborgen, met name wat betreft de gebruikte materialen (3.1.2).
- Dezelfde voorschrift verbiedt doorbraken in de bebouwingslijn langs de openbare weg voor de blokken 1, 2, 3, 24, 25, 26, 27 en 28, aangezien deze aan de rand van wegen met intensief verkeer liggen, waardoor de geluidsoverlast binnen deze blokken kan worden beperkt.
- De voorschriften verbieden de aanleg van platte daken niet en bepalen bovendien (2.7.4) dat deze met name kunnen worden ingericht als terrassen voor verblijfsdoeleinden of kunnen worden uitgerust met installaties voor de opwekking van hernieuwbare energie (dus ook

warmtepompen), wat een negatief effect zou hebben op de rust in de woningen van de betreffende blokken.

AANDACHT VOOR TRANSFORMATIESITES

Als er ontdichtingen plaatsvinden, is geluids- en trillingshinder op het binnenterrein van de bouwblokken tijdens de bouwwerkzaamheden meer dan waarschijnlijk. Er wordt echter op gewezen dat, hoewel het BBP-ontwerp enigszins aanzet tot ontdichting (maar zonder echte begeleidende stimulansen), dergelijke sloopwerkzaamheden op dit moment al mogelijk zijn, en dat de specifieke impact van het BBP-ontwerp op geluid en trillingen bijgevolg zeer beperkt is.

Wat de transformatiesite **Schildknaap** betreft, zorgt het feit dat het binnenterrein van het bouwblok alleen toegankelijk is voor de gebruikers van de site ervoor dat het gespaard blijft van de drukte die zou worden veroorzaakt door passerend publiek. Dit blok valt overigens onder voorschrift 3.1.2, dat doorbraken in de bebouwingslinie langs de openbare weg verbiedt, om te voorkomen dat het lawaai van de drukke wegen het hart van het blok binnendringt. Opgemerkt moet worden dat de mogelijkheid van nieuwe bebouwde volumes in het hart van het blok daar nieuwe functies zou kunnen brengen. De daarmee samenhangende potentiële geluidsoverlast moet in aanmerking worden genomen (met name de mogelijkheid van geluidsoverlast van de omgeving in het geval van woningen, dakterrassen, voorzieningen afhankelijk van hun openingstijden…).

Wat de **Eik-site** betreft, wordt de toegang tot de site via de Stoofstraat, de voormalige toegangssteeg, benadrukt en geactiveerd, maar uitsluitend ten behoeve van de gebruikers/bewoners, wat de geluidsoverlast op de site zelf en in de aangrenzende woningen zal beperken. Overigens moet worden opgemerkt dat de voorschriften mogelijkheden openlaten voor bestemmingen op de site en dus voor mogelijke geluidsbronnen (zie hieronder).

Opgemerkt wordt dat het BBP-ontwerp voor de transformatiesite van **de voormalige Spanje-Putterij-vestiging** beoogt de toegangshelling tot de openbare parkeergarage aan de kant van de Grasmarkt af te sluiten voor auto's, wat positief is wat betreft het verkeerslawaai op het Agora-plein.

<u>Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:</u>

Op de site **Eik** staan de voorschriften toe aan de ontwikkeling van winkels, gespecialiseerde winkels en productieve activiteiten binnen het blok (behalve voor het maison patricienne), maar ook van ReCa-winkels die bij een hotel horen, wat gevolgen kan hebben op het gebied van geluidsoverlast, zowel voor het blok als voor de site zelf (toegang voor het publiek, leveringen, het ReCa-terras van de hotelinrichting…). Woningbouw, een geluidsgevoelige functie, is echter ook toegestaan op de site en is al aanwezig op het niveau van het blok. De mogelijkheid om de muren tussen de koeren van nr. 8 en 10 te slopen – wat al mogelijk is, maar a priori wordt versterkt door de open programmatische mogelijkheden – zal eveneens gevolgen hebben op het vlak van geluid, afhankelijk van de activiteiten die in deze gebouwen zijn gepland.
Wat betreft de impact op het blok: de oriëntatie van de open ruimtes op het site en de inplanting van de bebouwing zorgen voor een zekere bescherming van het woongedeelte van het blok, waardoor de impact waarschijnlijk eerder de voorzieningenzone zal treffen, die a priori minder gevoelig is.

Op de site **Kolenmarkt** hangt de ontwikkeling van nieuwe functies samen met hun inplanting. Zo mogen de recentelijk toegestane productieve activiteiten en handel alleen plaatsvinden in het gebouw aan de straatkant, op de begane grond, waardoor het binnenste van het blok gespaard blijft. In het geval van een gemengd programma schrijven de voorschriften echter voor dat de woningen bij voorkeur eveneens in de aan de straat gelegen gebouwen worden ondergebracht, wat voor deze gevoelige functie nadelige gevolgen heeft gezien de lawaaierige omgeving van de straat in de avonduren.

Anderzijds zou de inplanting van de woningen op het binnenterrein van het bouwblok daar buurtlawaai kunnen veroorzaken, wat ook nadelige gevolgen zou kunnen hebben voor de rest van het bouwblok.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

In het geval van **de Grote Markt-Zuid-**site vergroot de verhoging van de drempel voor het aantal hotelkamers de kans op de ontwikkeling van een groot hotel op het voormalige CBC-terrein, waardoor de kans op een grootschalige, langdurige bouwplaats op deze locatie toeneemt. Er wordt echter opgemerkt dat zelfs zonder het BBP-ontwerp een bouwproject op deze locatie mogelijk is en dat het BBP-ontwerp bovendien de mogelijkheden voor sloopwerkzaamheden beperkt, wat positief is wat betreft geluidsoverlast.

AANBEVELINGEN

- Het verbod op ReCa-terrassen op het binnenterrein van het bouwblok uitbreiden naar dakterrassen in het algemeen (al dan niet op het binnenterrein van het bouwblok).
- Het stimuleren van een goede geluidsisolatie bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor woningen boven winkels (aangezien het BBP-ontwerp erop gericht is de bewoning van leegstaande verdiepingen boven winkels met woningen te bevorderen), vooral wanneer het om een ReCa-winkel gaat: isolatie van de vloeren tussen de begane grond en de verdiepingen, maar ook van de wanden tussen de trappenhuizen en de woningen. Premies zouden dergelijke werkzaamheden kunnen stimuleren.
- Maatregel 2.9.2 (onderhoud van technische installaties en verwijdering bij niet-gebruik) aanvullen met een actieplan dat een budget omvat voor controles ter plaatse.
- Wat betreft de beperking van ReCa-bedrijven: de term „ReCa-winkel die ondergeschikt is aan een hotelinrichting" in de begrippenlijst verduidelijken, waarbij met name wordt aangegeven dat het publiek van een dergelijke inrichting uitsluitend bestaat uit hotelgasten
- Stel strengere eisen vast op het gebied van geluidsoverlast voor de site **Schildknaap** (aangezien het verkeerslawaai langs de Schildknaapstraat zeer hoge niveaus bereikt), met een strenger kader (verplichting tot een akoestisch onderzoek, eisen ten aanzien van geluidsniveaus, strengere beperkingen voor activiteiten die op het binnenterrein van het bouwblok plaatsvinden...).
- Geen ReCa-bedrijven toestaan op de site **Eik**, zelfs niet als aanvulling op een hotelinrichting, of op zijn minst geen ReCa-terras (al dan niet bij een hotelinrichting).

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Wat betreft de beleving van de begane grond:

Het BBP-ontwerp voorziet in **functies ter bevordering van de levendigheid op de begane grond** (voorschrift 1.1.3), wat een positief element is voor alle straten binnen de perimeter. Er wordt echter opgemerkt dat de kenmerken van de gebouwen die nodig zijn voor deze levendigheid (voldoende toegang, voldoende en onbelemmerde glasoppervlakken, enz.) niet tot uiting komen in de voorschriften van het BBP-ontwerp. Het risico is groter wanneer een winkel zich over meerdere percelen uitstrekt (1.3.1), aangezien het aantal ingangen dan beperkt is en de aanwezigheid van meerdere etalages – waarvan sommige minder nuttig zijn – ertoe kan leiden dat deze worden aan het zicht onttrokken door stickers of de achterkant van schappen. Ook valt op dat de definitie van „functies die bijdragen tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte“ (in bepaalde gevallen) toestaat om ruimtes die bestemd zijn voor het sorteren en opslaan van afval te beschouwen als een functie die bijdraagt tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte, wat vanuit semantisch oogpunt twijfelachtig is. Aangezien het de bedoeling is om deze uitzondering toe te staan, zou het beter zijn om dergelijke ruimtes incidenteel toe te staan, onder de genoemde voorwaarden, of deze gevallen als afwijking te behandelen.

De algemene voorschriften van het BBP-ontwerp verbieden **groothandel** in de gehele perimeter, wat positief is voor de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel wat betreft de levendigheid van de gevels als wat betreft het vrachtverkeer. De omvang van deze impact moet echter worden gerelativeerd, aangezien de trend niet in de richting gaat van de vestiging van groothandelsbedrijven binnen de perimeter, waarschijnlijk vanwege de weinig gunstige context.

De beperking van het aantal **toeristische handelszaken** tot 20 in de gehele perimeter is een maatregel die bijdraagt aan een openbare ruimte die minder gericht is op massatoerisme, waardoor er meer ruimte overblijft voor andere soorten handelszaken. Men kan stellen dat deze maatregel een trendmatige ontwikkeling beperkt die wordt versterkt door de toeristische druk en die schadelijk is voor de kwaliteit van de openbare ruimte, zowel voor verblijf als voor doorgang, en dat zij in dit opzicht bijdraagt aan het creëren van een positieve dynamiek voor de openbare ruimte. Evenzo draagt de **beperking van ReCa-handelszaken die niet ondergeschikt zijn aan een hotelinrichting** (beperking tot 1/3 van de eenheden per bouwblokzijde volgens de LLF) bij aan een openbare ruimte waar de toeristische druk in goede banen wordt geleid. De openstelling voor hotels en de verhoging van de drempels voor het aantal kamers voor bepaalde transformatiesites (zie hieronder) staan echter haaks op deze bedoelingen.

Voorschrift 2.5.7 staat geen **garage-ingangen** aan de straatkant toe, wat eveneens een positief element is. De uitzondering die in het ontwerp van het BBP wordt toegestaan, legt slechts in beperkte mate beperkingen op aan het aantal toegestane garage-ingangen of hun breedte, wat mogelijk een negatieve impact kan hebben.

Wat betreft de kwaliteit van de openbare ruimten:

Het ontwerp-BBP bevat voorschriften met betrekking tot **de inrichting van de wegen,** die van invloed zijn op de kwaliteit van de openbare ruimte. Het ontwerp-BBP schrijft met name voor dat deze inrichtingen moeten aansluiten bij de historische en landschappelijke samenhang (voorschriften 4.1.1

en 4.1.2) en het bevat enkele voorschriften met betrekking tot de materiaalkeuze: continuïteit van de wegbekleding, beperking van het aantal materialen, eerbiediging van de historische typomorfologie van het wegennet (4.1.3), straatmeubilair dat zorgt voor samenhang over de gehele perimeter (4.1.4).

Voorschrift 4.2.2 is gericht op het streven naar landschappelijke en vegetatieve continuïteit van de open ruimtes via volle grond. Op het plan van aanleg is een groen netwerk vastgelegd (dat loopt via de Grasmarkt, de Kiekenmarkt en de Bergstraat, evenals via de Duquesnoystraat en de Lombardstraat) en voorschrift 4.2.6 schrijft daarin een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen voor, in lijn met de voetgangersas (zoals gedefinieerd in Good Move en die grotendeels overeenkomt met het tracé van dit netwerk). Al deze elementen zijn positief voor de kwaliteit van de openbare ruimte (leefomgeving, schaduw…), ook al bevatten ze elementen waarvan de beoordeling subjectief is en er geen kwantitatieve doelstellingen zijn vastgelegd, met name wat betreft de volle grond (alleen het behoud van de huidige oppervlakten is verplicht), in een context waarin er een tekort is aan voor het publiek toegankelijke groene ruimtes.

Al deze voorschriften zijn des te belangrijker omdat vrijwel alle wegen binnen de perimeter zijn opgenomen in het structurerende voetgangersnetwerk van de MWS van Good Move.

Opgemerkt wordt dat de voorschriften met betrekking tot het geïntegreerde regenwaterbeheer in de openbare ruimte, met name de verwijzing naar voorzieningen zoals greppels en sloten (4.2.3), niet eenvoudig te implementeren zullen zijn gezien de intensieve bezetting en het intensieve gebruik van de openbare ruimte, en daarom weinig realistisch zijn. Evenzo zal het niet eenvoudig zijn om tegelijkertijd te voldoen aan de diverse criteria die voor wegdekken worden opgesomd: geluidsabsorberend in straten met gemotoriseerd verkeer, bevorderlijk voor een hoge albedo, in overeenstemming met de bestaande materialen binnen de perimeter van het plan…

Meer indirect hebben alle **voorschriften met betrekking** tot **het erfgoed**, de bouwhoogtes, de materiaalkeuze, de zichtlijnen en perspectieven een positieve invloed op de kwaliteit van de openbare ruimte, in die zin dat ze er met name op gericht zijn de algehele samenhang te waarborgen en de gebouwen bepaalde esthetische kwaliteiten te verlenen (zie Ruimtelijke organisatie).

De verplichting om technische installaties te integreren in het bebouwde volume, zoals bepaald in voorschrift 2.9.1, draagt bovendien bij aan de kwaliteit van de openbare ruimten in de steegjes en binnenterreinen van de bouwblokken die voor het publiek toegankelijk zijn, ook al is deze verplichting niet erg dwingend („voor zover mogelijk“).

FOCUS OP TRANSFORMATIESITES

Wat de site **Spanje-Putterij** betreft, zijn de principes die voor open ruimtes zijn vastgelegd gericht op een hoogwaardige openbare ruimte, met name voor het verblijf: samenhang van het geheel, harmonie met de omgeving, straatmeubilair, speelvoorzieningen, uitzicht, stedenbouwkundige inrichting, afwezigheid van technische installaties, sociale controle, verplichte beplanting in bepaalde zones, 50% volle grond, schaduw, vermindering van het gemotoriseerde verkeer… De uitdaging ligt enerzijds in de goede integratie van al deze goede bedoelingen in een kwalitatief hoogstaand project, en anderzijds in de daadwerkelijke uitvoering op korte tot middellange termijn van dit totaalproject, rekening houdend met de diverse uitdagingen en belanghebbenden (zie ook Structuur van de open ruimte en de bebouwde ruimte). Kwantitatief gezien is er sprake van een toename bij dit project van minimaal ~1.100 m² begroeide oppervlakte en ~4.000 m² (semi-)doorlatende oppervlakte ten opzichte van de huidige situatie. Bovendien moet in het gehele stedelijke parkgebied (in het groen op de plattegrond) ongeveer 11.000 m² uit volle grond bestaan, zonder dat deze term nader wordt gedefinieerd. De effecten zullen ook kwalitatief zijn, aangezien de boomkuilen moeten worden vergroot, er in zekere mate bomen moeten worden aangeplant en de bodem moet worden ingezet voor geïntegreerd regenwaterbeheer.

Dit alles zal een positief lokaal effect hebben op de openbare ruimte, mits deze ruimtes op de juiste wijze worden beheerd (netheid, onderhoud…).

De voorschriften met betrekking tot de activering en/of het onderhoud van steegjes die uitkomen op transformatiesites (**Eik, Centrumgalerij en Galerij Agora**) zijn weliswaar positief wat betreft de verbinding en dynamisering van de openbare ruimte, maar zullen op zichzelf waarschijnlijk niet volstaan om te worden uitgevoerd.

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in het voorzieningengebied:

De nieuwe mogelijkheden voor hotelaccommodatie op de sites **Kolenmarkt** en **Eik** zullen, indien ze worden gerealiseerd, bijdragen aan het fenomeen van overtoerisme en aan de druk die dit uitoefent op de openbare ruimtes.

De nieuwe mogelijkheden voor productieve activiteiten op deze sites (ook al is de impact op het gebied van bestemming waarschijnlijk gering – zie 'Stedelijke dynamiek') brengen een potentieel risico met zich mee voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Bepaalde soorten productieve activiteiten zijn namelijk schadelijker voor de openbare ruimte dan andere (frequentie van leveringen, grootte van de benodigde vrachtwagens, omvang van de inritten, aanwezigheid van blinde gevels/etalages…).

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Ook de nieuwe mogelijkheden voor hotelactiviteiten op de sites **Centrumgalerij** en **Grote Markt-Zuid** zullen bijdragen aan het fenomeen van overtoerisme, waardoor de druk die dit op de openbare ruimte uitoefent, toeneemt.

De hierboven gemaakte opmerking over de nieuwe mogelijkheden voor productieve activiteiten geldt eveneens voor de **Centrumgalerij**, ook al stimuleert de ligging ervan in het hart van de voetgangerszone niet de ontwikkeling van activiteiten waarvoor veel voertuigen nodig zijn.

AANBEVELINGEN

- De hotelfunctie binnen de perimeter niet bevorderen
- Stel eisen aan de bouwkundige kenmerken (niet alleen aan de bestemmingen) om de activering van de begane grond te bevorderen: voldoende toegangen, voldoende glasoppervlakken… De genoemde voorwaarden voor het vestigen van een winkel op meerdere percelen (1.3.1) zouden in dezelfde zin kunnen worden aangevuld.
- Het zou wenselijk zijn om de omvang van de in- en uitgangen van parkeerterreinen aan één en dezelfde gevel meetbaar te beperken (zowel in aantal als in lopende meters). Bij wijze van voorbeeld: in het geval van de komst van nieuwe productieactiviteiten (meer mogelijkheden via het BBP-ontwerp), zou, indien deze zich op het binnenterrein van het bouwblok bevinden, het bijvoorbeeld zo regelen dat de toegangen uitkomen op verschillende straten in plaats van naast elkaar, het 'back-street'-effect helpen voorkomen. Gezien het reeds niet-meetbare karakter van voorschrift 2.5.7, dat gericht is op het „rationaliseren van de in- en uitgangen" (geen kwantitatieve eisen), heeft het geen zin om het geval van „onmogelijkheid" in overweging te nemen. De eisen met betrekking tot blinde muren zouden een apart punt moeten vormen
- Het BBP-project vergezeld laten gaan van een uitvoeringsplan voor de activering en het onderhoud van de betreffende steegjes, die uitkomen op transformatiesites (Eik, Galerij Agora, Centrumgalerij).

- Naast een doordachte aanpak voor de integratie van beplanting in de openbare ruimte, moet worden gezorgd voor goed onderhoud en bescherming van deze planten om hun landschappelijke en esthetische waarde te waarborgen, rekening houdend met de intensiteit van het gebruik van de openbare ruimte.
- Een handvest of handleiding voor de openbare ruimte opstellen met betrekking tot vloerbedekkingen en/of straatmeubilair, specifiek voor het Unesco-perimeter.
- De aanbevelingen die voor de site **Spanje-Putterij** zijn gedaan in het criterium „Structuur van bebouwde en open ruimten", gelden ook voor dit thema, met name de architectuurwedstrijd.

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Bestemmingen

De algemene voorschriften van het BBP-ontwerp verbieden groothandel op de gehele perimeter, wat het vrachtvervoer beperkt en een vrij positief effect heeft op de luchtkwaliteit op lokaal niveau. De omvang van dit effect moet echter worden gerelativeerd, aangezien de trend niet is dat er groothandelsbedrijven in het gebied worden gevestigd, met name vanwege de beperkingen van de wijk.

Gebouwen

Wat de verwarming van gebouwen betreft, zal het ontwerp-BBP geen significante wijziging in de vloeroppervlakte teweegbrengen, aangezien de beoogde ontdichting minimaal is. Wat de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen in verband met de verwarming van gebouwen betreft, zal de situatie dan ook niet significant veranderen en is het positieve effect op de luchtkwaliteit verwaarloosbaar.

Bovendien kan de uitvoering van bouwwerkzaamheden (sloop, bouw, grondverzet, gebruik van gemotoriseerde bouwmachines...) leiden tot de aanwezigheid van talrijke verontreinigende stoffen in de lucht, met name stof (TSP), fijne deeltjes (PM10) en ultrafijne deeltjes (PM2,5), maar ook talrijke VOS (BTEX, koolwaterstoffen...), en dit in een omgeving met veel voetgangersverkeer. Het verbod op de sloop van gebouwen aan de straatkant zal de luchtvervuiling door sloopwerkzaamheden beperken. Omgekeerd houdt het behoud van de bestaande bebouwing in dat er een bepaald niveau van eisen op het gebied van de energieprestaties van het gebouw gehandhaafd blijft en dat er lagere prestaties worden behaald dan bij nieuwbouw. Deze uitdaging houdt verband met de aard van het gebouwenbestand binnen de perimeter, die al bij de start van de uitwerking van het BBP-ontwerp werd vastgesteld, en zal een uitdaging blijven die buiten het BBP om moet worden aangepakt.

Inrichtingsmaatregelen

Alle maatregelen die gericht zijn op het beperken van het stedelijke hitte-eiland (zie het deel „Milieu en klimaat / Microklimaat“) dragen eveneens bij aan een betere luchtkwaliteit. Met name de voorschriften die de ontwikkeling van begroeiing bevorderen, zullen een positief effect hebben op de luchtkwaliteit, in het bijzonder die welke gericht zijn op het aanplanten van bomen. Wat de algemene voorschriften betreft, gaat het om voorschrift 4.2, met name voorschrift 4.2.4, dat voorziet in het „maximaliseren van de begroeiing“ van de openbare weggebieden (diversificatie van de lagen, gevarieerde soorten), voorschrift 4.2.6, dat een groen netwerk voorschrijft (via de Grasmarkt, Kiekenmarkt en de Bergstraat, evenals de Duquesnoystraat en Lombardstraat) met een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen. Al deze elementen zijn positief, ook al bevatten ze aspecten waarvan de beoordeling subjectief is.

De eis van doorlopendheid van de woningen, zoals vastgelegd in voorschrift 1.2.2, bevordert een natuurlijke dwarsventilatie, wat positief is. Opgemerkt moet worden dat deze eis des te belangrijker is voor woningen die langs de meest vervuilde verkeersassen liggen (die tevens de meest lawaaierige zijn): de Schildknaapstraat en de Lombardstraat, om te voorkomen dat de enige mogelijke raamopening aan de vervuilde kant plaatsvindt.

AANDACHT VOOR DE TRANSFORMATIESITES

De voorschriften die gericht zijn op het bevorderen van de aanleg van groen kunnen een positief effect hebben op de luchtkwaliteit, met name het aanplanten van nieuwe bomen op de site Spanje-Putterij (Agora plein).

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:

Het openstellen van een deel van deze sites voor productieve activiteiten zou een impact kunnen hebben op de luchtkwaliteit, voornamelijk in verband met het daarmee gepaard gaande goederenvervoer. Deze activiteiten zullen zich echter waarschijnlijk slechts marginaal ontwikkelen (zie Stedelijke dynamiek), waardoor de daarmee samenhangende effecten beperkt zullen blijven.

AANBEVELINGEN

- Aangezien sloopwerkzaamheden doorgaans gedurende beperkte periodes veel stof en fijne en ultrafijne deeltjes uitstoten, en gezien de grote drukte op deze locaties, zouden maatregelen kunnen worden opgelegd om de verspreiding door de wind tegen te gaan (zoals watersproeiers of fysieke barrières), met een positief effect voor zowel de bewoners als de (talrijke!) bezoekers van de perimeter. Deze maatregelen worden doorgaans gevraagd bij projecten waarvoor een MER vereist is (d.w.z. grote projecten).

Ten slotte is het, zoals eerder aangegeven, bij de aanleg van het groene netwerk van belang om de luchtcirculatie in de relatief smalle Duquesnoystraat mogelijk te maken.

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften (4.1.2 en 4.1.3) schrijven voor dat de continuïteit van de wegdekken in de openbare ruimte gewaarborgd moet zijn en dat het tracé van de Steenweg als een samenhangend en doorlopend geheel moet worden ontwikkeld. Bovendien voorzien ze (4.2.4) in het „maximaliseren van de begroeiing“ van de weggebieden (diversificatie van de lagen, gevarieerde soorten). Ten slotte moet het tracé van het groene netwerk (dat loopt via de Grasmarkt, de Kiekenmarkt en de Bergstraat, evenals via de Duquesnoystraat en de Lombardstraat) een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen omvatten (4.2.6).

Deze voorschriften hebben een positief effect op het voetgangers- en fietsverkeer, voornamelijk wat betreft schaduw en de omgeving waarin men zich verplaatst, maar in mindere mate ook op de „kwaliteit“ van het verkeer (comfort en veiligheid). Aangezien vrijwel alle wegen zijn opgenomen in het MWS als hoofd-, plus- of comfortwegen, zijn deze voorschriften van cruciaal belang voor voetgangers. Talrijke handleidingen, handvesten, studies en technische publicaties zullen de Stad Brussel inspiratie bieden bij de renovatie van wegen, maar geen enkele voorschrift gaat verder dan de eenvoudige continuïteit van de wegbekleding: er worden geen kaders gesteld voor het soort materialen, zoals straatstenen, de aanwezigheid van voetpaden en de inrichting van stoepranden, enz.

FOCUS OP TRANSFORMATIESITES

Binnen de transformatiesites (met uitzondering van de site Spanje-Putterij) voorzien de voorschriften niet in openbare doorgang op enige van deze locaties: hoewel bepaalde toegangen behouden moeten blijven (meestal steegjes en doodlopende steegjes), wordt de openbare toegankelijkheid ervan niet opgelegd door het BBP-ontwerp. Alleen voor de site **Eik** gelden voorschriften die de doorgangbaarheid van de site voorschrijven, maar deze doorgang is uitdrukkelijk bestemd voor privégebruik. Voor de site **Grote Markt – Zuid** geldt daarentegen geen enkele verplichting tot doorgangbaarheid.

Bovendien worden de toegangen tot de galerijen (de „klassieke“ ingangen, anders dan steegjes en doodlopende steegjes) niet vermeld in de voorschriften en zouden deze bij uitvoering van het project dus (gedeeltelijk) kunnen verdwijnen. In de huidige situatie worden alle toegangen gewaarborgd door openbare doorgangsrechten op privéterrein, die gekoppeld zijn aan de verleende stedenbouwkundige vergunningen. Het voortbestaan ervan is dan ook niet gegarandeerd in het geval van grootschalige herzieningsprojecten op het niveau van de volledige sites.

Binnen de site **Spanje-Putterij** wordt in de voorschriften veel aandacht besteed aan actief vervoer, aangezien daarin het volgende is vastgelegd:

- prioriteit voor zachte vervoerswijzen bij de inrichting van de site,
- een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, het doorgaand verkeer en de breedte van de rijbanen, om ruime en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen voor voetgangers mogelijk te maken
- de continuïteit van de bestrating en de universele toegankelijkheid van het site
- een afsluiting van de toegangshelling van de parkeergarage op het Agora-plein
- dat bij een herstructurering van de gebouwen op het site een directe en duidelijk herkenbare verbinding voor actieve vervoerswijzen wordt gewaarborgd tussen het Europakruispunt (hoofdingang van het Centraal Station) en de Grote Markt (zonder dat het BBP-project de bestaande onduidelijkheid wegneemt).

Opgemerkt kan worden dat de ontwikkeling van productieve activiteiten of winkels onder het Spanjeplein geen invloed mag hebben op de veiligheid van voetgangers en fietsers, noch op de efficiëntie van het openbaar vervoer op de Keizerinlaan. Aangezien het GBP dit soort projecten al toestaat, is de specifieke impact van het BBP-ontwerp echter verwaarloosbaar.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied: /

AANBEVELINGEN

- De doorgangsrechten voor de galerijen vastleggen in een document met meer rechtelijke kracht dan de bestemmingsplannen (Vergunningen), bijvoorbeeld door in de voorschriften te bepalen dat het publiek de betreffende transformatiesites moet kunnen doorkruisen.
- Het behoud van de hoofdtoegangen tot de doorgangssites (galerijen) verplicht stellen, en niet alleen de secundaire toegangen (doodlopende straten en steegjes).
- Naast het recht van overpad voor het publiek op privéterrein van het Spanjeplein, moeten ook de andere doorgangsrechten die zijn opgenomen in het BBP Putterij (richting de Bergstraat en op het Agora plein) worden vastgelegd, indien deze niet elders zijn vastgelegd.
- Zorgen voor een goede samenleving tussen vrachtwagens en voertuigen van medewerkers en bezoekers enerzijds en voetgangers/fietsers/openbaar vervoer anderzijds op de Keizerinlaan

Ten slotte, zoals reeds aanbevolen in eerdere fasen:

- De kwestie van de bestrating aanpakken om het loop- en fietscomfort voor voetgangers en fietsers te waarborgen, ten minste op de belangrijkste voetgangersasjes en fietsroutes (bijv. stroken of delen van de weg met gezaagde straatstenen, waardoor het erfgoedkarakter behouden blijft en tegelijkertijd het gebruikscomfort wordt gewaarborgd).
- Stel voorschriften op om de co-existentie tussen voetgangers en auto's in de Duquesnoystraat te waarborgen, gezien de verwachte toename van het verkeer op deze straat

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

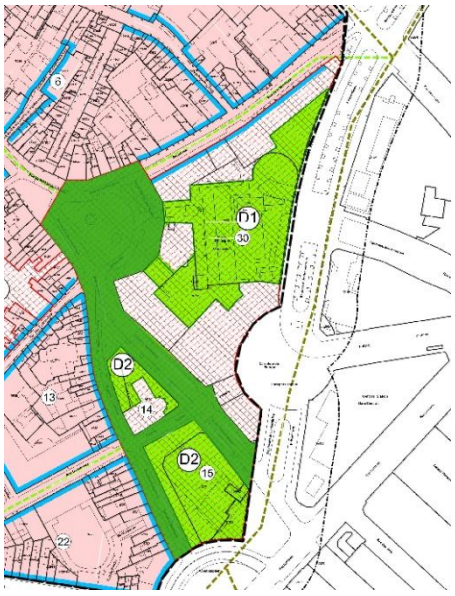
Er zijn geen algemene voorschriften die betrekking hebben op of invloed hebben op het verkeer of het parkeren van gemotoriseerde voertuigen.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Wat de transformatiesites betreft:

- De voorschriften verbieden het parkeren van auto's in de open ruimtes van **de Eik-site**, met uitzondering van parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit of parkeerplaatsen die verband houden met de productieactiviteiten die op de site plaatsvinden.
- Wat betreft de site **Spanje-Putterij** voorzien de voorschriften in:
    - een vermindering van het aantal parkeerplaatsen, het doorgaand verkeer en de ruimte die voor auto's bestemd is (om ruime en kwalitatief hoogwaardige voorzieningen voor voetgangers mogelijk te maken)
    - de bestemming van de gebouwen volgt die van het GBP (met uitzondering van de groothandel) en de bestemming van de kelder van het Spanjeplein bestaat uit openbare parkeerplaatsen, voorzieningen, productieactiviteiten, (grote) (gespecialiseerde) winkels en stedelijke distributie, waarbij prioriteit wordt gegeven aan klimaatbestendigheid (of veerkracht) en het voordeel van de gebruikers van het station. Opgemerkt moet worden dat dit al mogelijk is en geen wijziging inhoudt van de mogelijke bestemmingen bovengronds volgens het GBP (met uitzondering van de verwachte overschrijding van de drempelwaarden).
    - Het vrijmaken van de open ruimtes van alle technische installaties, met name die welke verband houden met de openbare parkeergarage, zoals liften, ventilatieopeningen… en het afsluiten van de toegangshelling aan de kant van de Grasmarkt voor gemotoriseerde voertuigen.
    - De open ruimtes (buiten de subzones D1 en D2) op plan 4 (zie hieronder), die op de kaart „bestemmingen" zijn aangeduid als „groene ruimtes BBP", zijn in feite bestemd als „Wegenis behorende tot het parkgebied", gedefinieerd als openbare weg in de zin van het GBP (deel van het openbaar domein gelegen tussen de rooilijnen, bestemd voor het verkeer van verschillende categorieën weggebruikers) en die, terwijl ze het verkeer van de weggebruikers waarborgt, is ingericht met een overwegend groen karakter en in het verlengde van de aangrenzende parkzone om een samenhangend geheel te vormen.
    - De voorschriften zullen dan ook geen invloed hebben op het autoverkeer, aangezien alle berijdbare ruimtes nog steeds hebben een bestemming voor openbare weg (soms behorend tot het parkgebied). Het BBP-ontwerp neemt dus geen standpunt in ten aanzien van de bereikbaarheid van de zones met de auto (bijv.: Infante Isabellastraat, Agora plein, Bergstraat).
    - De impact op het parkeren bestaat uit een afname van het aantal parkeerplaatsen op de openbare weg. Aangezien het overgrote deel van de perimeter al voetgangersgebied is, zal de impact op de openbare weg gering zijn (maximaal ongeveer honderd parkeerplaatsen). Aangezien de openbare parkeerterreinen in de omgeving meer dan 10.000 parkeerplaatsen bieden op loopafstand van de perimeter, met een vrij lage

bezettingsgraad, kan deze verschuiving ruimschoots worden opgevangen in de directe omgeving van de perimeter.



In donkergroen: de „wegenis behorende tot het parkgebied“

Op basis van de aannames die in eerdere analysestappen zijn gehanteerd, zullen de wijzigingen in de bestemmingen die het BBP-ontwerp toestaat (zie Stedelijke dynamiek) een maximale impact hebben (als alles wordt ontwikkeld, wat niet het geval zal zijn omdat de m² van deze activiteiten op bepaalde sites met elkaar samenhangen) van ongeveer 160 parkeerplaatsen die nodig zijn om aan de behoeften van werknemers en bezoekers te voldoen. Omgekeerd leidt de afname van de oppervlakte voor openbare voorzieningen tot een vermindering van ongeveer honderd parkeerplaatsen (voor werknemers en bezoekers). De totale kwantitatieve impact is dus een behoefte aan bijna 60 parkeerplaatsen. Aan de „privé“ functies (kantoren, productieve activiteiten, hotel) wordt a priori opgelegd om parkeerplaatsen op het perceel aan te leggen in het kader van de vergunningsaanvragen, ook al lijkt dit niet altijd mogelijk (met name vanuit erfgoedkundig oogpunt, bijvoorbeeld op de site Eik). De vraag naar openbare parkeerplaatsen zou dus beperkt moeten blijven tot de functies handel en voorzieningen en daardoor voor de gehele perimeter licht moeten afnemen, maar in verwaarloosbare mate (een vijftiental plaatsen tegenover de ‘klassieke’ parkeerbehoefte in bestaande toestand van meer dan 1.200 plaatsen).

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Op basis van dezelfde aannames (bezoekersaantallen, vervoersaandelen enz.) als eerder, zouden de afwijkingen op de sites Grote Markt-Zuid en Centrumgalerij leiden tot een toename van ongeveer 12 auto’s per dag die in de buurt van deze sites zouden moeten parkeren, wat op het niveau van de perimeter verwaarloosbaar is (1.228 benodigde parkeerplaatsen voor bewoners, werknemers en reguliere bezoekers, en parkeerplaatsen voor de 47.346 specifieke bezoekers).

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:

De mogelijkheden binnen de sites Eik en Kolenmarkt maken een verscheidenheid aan projecten mogelijk: afgezien van woningen is de som van alle mogelijke bestemmingen groter dan de bestaande oppervlakte (15.300 m² versus 12.000 m² voor Kolenmarkt en 10.800 m² versus 5.600 m² voor Eik). De te maken keuzes zullen de impact van het project op het gebied van parkeren sterk beïnvloeden. In het scenario met de grootste impact zijn er maximaal iets meer dan honderd extra parkeerplaatsen nodig,

wat op de schaal van de perimeter niet veel is (1.228 benodigde parkeerplaatsen voor bewoners, werknemers en reguliere bezoekers, plus parkeerplaatsen voor de 47.346 specifieke bezoekers).

AANBEVELINGEN

Zoals reeds aanbevolen in eerdere fasen:

- gezien de specifieke context (typologie, erfgoed, motorisatiegraad, uitstekende bereikbaarheid met het openbaar vervoer, voetgangerszone), de GSV-eis van 1 parkeerplaats per woning verlagen en een groter aantal overdekte en beveiligde fietsenstallingen verplicht stellen;
- de co-existentie tussen voetgangers en auto's in de Duquesnoystraat waarborgen, gezien de toename van het verkeer in deze straat;
- de Infante Isabella en de Berg-stratent, evenals het Agora-plein, afsluiten voor het reguliere verkeer (met uitzondering van taxi's en bestelverkeer).



Straten die openstaan voor „normaal" verkeer (in het wit) in de huidige situatie (links) en volgens de aanbevelingen (rechts)

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De enige algemene voorschrift die gevolgen heeft voor vrachtwagens en/of leveringen is die met betrekking tot het verbod op groothandel. De impact van dit voorschrift is echter beperkt, aangezien deze handel niet aanwezig is binnen de perimeter, waarschijnlijk vanwege de context die niet erg geschikt is voor dit soort handel (voetgangersgebied, beschikbare oppervlakten, erfgoed, klantenkring, type ruimtes…).

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Wat betreft de transformatiesites (zie het thema 'stedelijke dynamiek' voor details over de bestemmingen per site):

- De voorschriften maken een toename van 4.000 m² aan productieve activiteiten mogelijk ten opzichte van het GBP, met uitzondering van de locatie Spanje-Putterij, dus op de sites **Kolenmarkt, Eik en Centrumgalerij**. Bovendien zou de kelder van het Spanjeplein plaats kunnen bieden aan maximaal 4.880 m² aan extra productieve activiteiten. Voor de productieve activiteiten wordt uitgegaan van 7,81 leveringen per week (ofwel 1,3 per dag) per tranche van 500 m². In totaal zouden deze activiteiten dus tussen de 10 en 23 extra vrachtwagens/leveringen per dag binnen de perimeter kunnen genereren.
- De voorschriften maken een uitbreiding mogelijk van de traditionele winkels op de sites **Kolenmarkt en Eik** (gebruikelijke aanvulling op de voorzieningen/woningen in het GBP), evenals onder het stedelijke park, wat zou kunnen leiden tot maximaal 51 extra vrachtwagens per dag. De voorschriften maken ook grootschalige gespecialiseerde handel mogelijk op de sites **Kolenmarkt** en **Spanje-Putterij** (uitbreiding met ±2500 m²), wat tot 28 vrachtwagens/leveringen per dag zou kunnen genereren.
- Wat de voorzieningen betreft, leiden de in de voorschriften voorziene verminderingen op de sites **Kolenmarkt** en **Eik** tot een verwaarloosbare afname van het aantal vrachtwagens[48] .
- De voorschriften maken een toename van 7.000 m² aan kantoorruimte mogelijk ten opzichte van het GBP (voornamelijk op de sites **Kolenmarkt** en **Eik**). Voor deze activiteiten is de daarmee gepaard gaande toename verwaarloosbaar.
- De voorschriften maken de ontwikkeling van hotels mogelijk ten opzichte van het GBP, op 2 sites (**Kolenmarkt** en **Eik**, zie hieronder), verbieden deze op 1 site (**Schildknaap**) en verhogen de drempel voor het aantal kamers op 2 sites (**Grote Markt – Zuid** en **Centrumgalerij**). Er kan worden uitgegaan van de ontwikkeling van 4 nieuwe vestigingen binnen de perimeter (zie Stedelijke dynamiek / Hotels). Voor deze activiteiten wordt gerekend op 1 levering per dag per hotel. De daarmee gepaard gaande toename is dus minimaal (4 per dag).
- Een stadsdistributiecentrum is toegestaan in de kelder van het Spanjeplein. Aangezien dit als een productieve activiteit wordt beschouwd, is het al toegestaan volgens het GBP. De specifieke impact van het BBP-ontwerp is dus verwaarloosbaar.

Zelfs als we alle vrachtwagens/leveringen bij elkaar optellen die voortvloeien uit de uitbreiding van de bestemmingen door het BBP-ontwerp, blijft de toename verwaarloosbaar (in de orde van grootte van 2-3% van de ~1.600 leveringen per dag in de huidige situatie). Het is echter belangrijk erop te wijzen dat geen enkele weg in de perimeter van De Vijfhoek is aangepast voor vrachtwagens van klasse + of

[48] geschat op <1 vrachtwagen per dag, uitgaande van de drempelwaarde voor leveringen aan kantoren

comfort volgens het MWS en dat niet alle straten in de perimeter geschikt zijn voor het verkeer van zware vrachtwagens (een deel van de leveringen gebeurt met kleinere voertuigen).

De kwestie van de toegang voor vrachtwagens is daarentegen een punt dat in de afweging moet worden meegenomen. De site onder het Spanjeplein zou dagelijks tussen de 30 en 50 vrachtwagens kunnen genereren (waarvan er ongeveer twintig geen verband houden met het BBP-project omdat ze al zijn toegestaan door het GBP), bovenop het verkeer dat de openbare parkeergarage in- en uitrijdt. De voorschriften van het BBP-ontwerp zijn erop gericht dat alle verplaatsingen plaatsvinden via de Keizerinlaan, die via voor vrachtwagens berijdbare wegen is verbonden met de kleine ring (vrachtwagenvriendelijke wegen volgens de MWS). Voor de site Kolenmarkt zorgt de aanwezigheid van brede wegen (Lombard en Zuid) voor een relatief gemakkelijke toegang tot de site. Voor de overige transformatiesites zou het a priori eerder gaan om „klassieke" eenheden of activiteiten zoals er al veel in de perimeter te vinden zijn, en die dus een „klassieke" impact hebben op het gebied van leveringen.

Voor de site onder het Spanjeplein schrijven de voorschriften voor dat het logistieke beheer en de leveringen binnen de zone plaatsvinden, geen gebruik maken van de toegangshelling aan de kant van de Grasmarkt, en de open verbinding van het park (bovengronds) naar de Keizerinlaan niet belemmeren.

Wat betreft de activiteiten op het Spanjeplein (in verband met de bestaande bebouwing op en rond het plein), schrijven de voorschriften voor dat leveringen en logistieke stromen moeten worden gestroomlijnd en, voor zover mogelijk, moeten worden uitgesloten van het Spanjeplein zelf. Indien het onmogelijk is deze maatregel door te voeren, moeten de leveringen en logistieke stromen worden meegenomen in de herinrichting van het Spanjeplein.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Op basis van dezelfde aannames (leveringscoëfficiënten) als hierboven zouden de afwijkingen (toename van 30 kamers per vestiging / 1000 m² aan productieve activiteiten / 500 m² aan kantoren) op de sites Grote Markt-Zuid en Centrumgalerij leiden tot een toename van 4 leveringen per dag, wat op schaal van de perimeter verwaarloosbaar is.

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:

De mogelijkheden op de sites Eik en Kolenmarkt bieden ruimte voor een breed scala aan projecten: als we woningen buiten beschouwing laten, is de totale oppervlakte van alle mogelijke bestemmingen groter dan de bestaande oppervlakte (15.300 m² tegenover 12.000 m² voor Kolenmarkt en 10.800 m² tegenover 5.600 m² voor Eik). De te maken keuzes zullen de impact van het project op het gebied van leveringen sterk beïnvloeden. In het scenario met de grootste impact zijn er maximaal iets meer dan vijftien extra vrachtwagens/leveringen per dag, wat op het niveau van de perimeter verwaarloosbaar is (~1.600 leveringen per dag in de perimeter in de huidige situatie).

AANBEVELINGEN

- Bij een project onder het Spanjeplein moet worden nagegaan of de verkeers- en parkeeromstandigheden op de Keizerinlaanmoeten worden herzien, en moet de samenhang met het openbaar vervoer worden gewaarborgd. Bij een project onder het Spanjeplein zou een nota inzake mobiliteitsbeheer verplicht moeten worden gesteld.

INTERMODALITEIT EN MOBILITEITSDIENSTEN

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Er zijn geen algemene voorschriften die betrekking hebben op of invloed hebben op intermodaliteit of mobiliteitsdiensten.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Het ontwerp van het BBP beoogt, in de voorschriften met betrekking tot de transformatiesite „Spanje-Putterij“, een opwaardering en herinrichting van de ingangen van het Centraal Station en de directe verbinding met de Grote Markt. Het beoogt tevens dat de doorvoer voor actieve vervoerswijzen prioriteit krijgt, met name richting de toegangen tot het Centraal Station, wat een positief effect zal hebben op de intermodaliteit (voetgangers/openbaar vervoer). Het te verwachten effect is relatief gering, op de lange termijn, en sterk afhankelijk van de uitvoering van een concreet project (zie criterium ‘Structuur van bebouwde en open ruimten’).

Specifieke effecten van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied: /

AANBEVELINGEN

/

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Bij de aanleg van **wegen** moeten waterdoorlatende verhardingen worden gebruikt en moeten voorzieningen voor waterretentie, -infiltratie en/of -verdamping worden aangebracht (4.2.3). Volle grond moet in haar geheel behouden blijven of gecompenseerd worden in de weggebieden (4.2.5) en de begroeiing moet in de openbare wegen worden "gemaximaliseerd" (4.2.4). Het bestemmingsplan schetst bovendien een specifiek groen netwerk voor het BBP-project, waarbij op de betreffende wegen hoogstammige bomen moeten worden aangeplant die schaduw bieden, en wel op een zodanige wijze dat een gezonde en onbelemmerde groei wordt gewaarborgd (4.2.6).

Binnen de blokken schrijven de algemene voorschriften voor dat de maatregelen en werkzaamheden de vegetatiekwaliteit moeten verbeteren, met name via de doorlatendheid van de bodem en het behoud of de aanleg van oppervlakken in volle grond (3.1.1), maar de open ruimtes binnen de blokken moeten ook „bijdragen aan het vormen van een koelnetwerk", via doorlatendheid, het geïntegreerde regenwaterbeheer (2.8.1) en de begroeiing (3.2.3). De bestaande begroeide ruimtes binnen de blokken moeten volledig worden behouden of gecompenseerd (3.2.2). Specifiek voor winkels schrijft voorschrift 1.3.1 voor dat niet-erfgoedwaardige bijgebouwen moeten worden afgebroken ten gunste van de koer, die is beplant en op volle grond staat.

Zowel op de openbare weg als **binnen de blokken** zijn de voorschriften gericht op de continuïteit van de begroeiing, via volle grond, onder voorbehoud van archeologische elementen van erfgoedwaarde (3.2.1 en 4.2.2).

Wat de effecten op de bodem betreft, zal het BBP-ontwerp

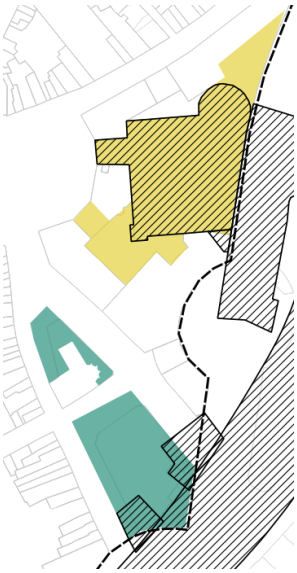
- een positief effect op de bodemkwaliteit (ontwikkeling van begroeiing en waterbeheer in doorlatende, indien mogelijk aaneengesloten bodems), maar
- een verwaarloosbare impact in kwantitatieve zin: het BBP-ontwerp schrijft geen strikte toename van de doorlatendheid voor, aangezien projecten moeten *„bijdragen aan de verbetering van de kwaliteiten van het binnenterrein van de bouwblok; met name door… de uitbreiding van de doorlatende oppervlakken…*" en *„de handelingen en werkzaamheden verbeteren de vegetatie- en landschapskwaliteiten van de binnenterreinen van de bouwblokken, door middel van*: -met name - *de verhoging van de doorlatendheid van de bodem".* Het gaat erom de bestaande toestand te behouden of te compenseren. Het BBP laat het dus aan de GSV over om deze mogelijkheid te regelen.
- Bovendien beperkt het gebruik van niet-strikte termen (zoals „wordt nagestreefd", „wordt gemaximaliseerd", „heeft als prioriteit", „de significante aanwezigheid", „bij voorkeur"…) de waarschijnlijke impact van de voorschriften.
- Ten slotte, hoewel het een verdienste is dat de voorschriften bestaan, lijkt het vrij onwaarschijnlijk dat de delen van de voorschriften 3.2.1, 3.2.2 en 4.2.2, die gericht zijn op het mogelijk maken van landschappelijke, vegetatieve of ecologische continuïteit tussen de open ruimten, daadwerkelijk zullen worden uitgevoerd, gezien de beperkte en sporadische oppervlakten die worden teruggewonnen. Deze voorschriften zijn niettemin essentieel, aangezien ze ook betrekking hebben op een reeks transformatiesites waar herbestemming plaatsvindt en die zullen worden ontwaterd.

AANDACHT VOOR DE TRANSFORMATIESITES

Uit de voorgaande fasen van de analyse is gebleken dat, indien het doel is om hogere cijfers te behalen op het gebied van ontvolking van de bebouwing, volle grond en vergroening, het van groot belang is om openbare eigendommen intensief in te zetten.

In die zin, en in navolging van de geformuleerde aanbevelingen, is de ontwikkeling van het openbare park Agora/Spanje-Putterij als positief te beschouwen: de transformatiesite **Spanje-Putterij** zal de grootste impact hebben op de (kwaliteit van de) bodem. De subzones D1 en D2 zijn namelijk bestemd als parkgebied, dus hoofdzakelijk voor begroeiing, waterpartijen, enz., en de rest van het stedelijke park (in het groen op de kaart van netwerk nr. 4) is bestemd als „wegenis behorende tot het parkgebied":

- Gezien de bestaande bebouwing in de ondergrond schrijven de voorschriften voor subzone D1 (Spanjeplein, ~6.600 m²) slechts voor dat er moet worden „gestreefd" naar 45% vergroend oppervlakte en 60% waterdoorlatende verharding. Dit betekent dat er moet worden gestreefd naar ~2.970 m² begroeiing (tegenover ~1.870 m² in de huidige situatie) en ~3.960 m² doorlatende bestrating (tegenover ~770 m² in de huidige situatie).

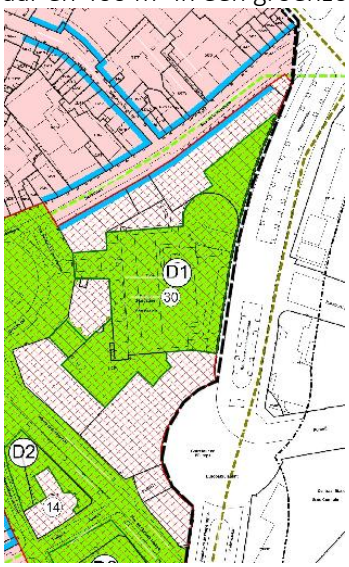


Achtergrond van de bebouwde ondergrond ( ) van de site Spanje-Putterij (D1 in geel, D2 in groen)

Opgemerkt moet worden dat subzone D1 een vermindering inhoudt van de „groenzone" zoals opgenomen in het BBP-plan van Putterij (~1.000 m² verschil op een totaal van ~7.500 m², waarvan 600 m² niet-bebouwbaar en 400 m² in een groenzone met beperkte bebouwing).



BBP Putterij



Ontwerp-BBP



Verschil in rode arcering

- Voor subzone D2, die het plein van de Madeleine en het park van de Putterij omvat (in totaal ~4.050 m²), geldt een vereiste van minimaal 60 % vergroend oppervlakte en 60 % waterdoorlatende verharding. De bestaande bomen moeten behouden blijven en de beplanting mag niet in bovengrondse bakken worden aangeplant. In die zin moet minimaal ~2.430 m² worden begroeid (tegenover ~2.300 m² in de huidige situatie) en moet ~2.430 m² waterdoorlatend zijn (tegenover ~1.425 m² in de huidige situatie).
- Het stedelijk parkgebied buiten de subzones D1 en D2 (~9.400 m²) heeft een andere bestemming dan de subzones: het is bestemd als wegenis behorende tot het parkgebied, namelijk „een deel van het openbaar domein gelegen tussen de rooilijnen, bestemd voor het verkeer van de verschillende categorieën gebruikers en dat, terwijl het de doorstroming van de gebruikers waarborgt, is ingericht met een overwegend groen karakter en in het verlengde van de aangrenzende parkzone om een samenhangend geheel te vormen". Voor deze zone gelden geen kwantitatieve eisen inzake doorlatendheid of begroeiing, maar wel de doelstelling om het groene karakter van het Agora-plein te versterken, met name door de bestaande bomen te behouden en nieuwe bomen te planten. De bestaande plantkuilen moeten bij elk project worden vergroot om een beter regenwaterbeheer mogelijk te maken. De beplanting mag niet in bovengrondse bakken worden aangelegd.
- Bovendien schrijft het BBP voor dat 50% van het totale stedelijke parkgebied uit volle grond moet bestaan, wat neerkomt op ongeveer 11.000 m², zonder dat deze term wordt gedefinieerd (met name de kwestie van „volle grond op een betonplaat" voor het Spanjeplein). Deze eis met betrekking tot volle grond is de meest bindende en de uitvoering ervan zal vrijwel onmiddellijk de uitvoering mogelijk maken van de eisen inzake doorlatendheid en begroeiing in de subzones. De eis van 60% doorlatendheid in deze zones houdt minimaal het volgende in:
    - In subzone D1 is er ~3.980 m² doorlatende oppervlakte. Aangezien ongeveer 2.000 m² van het gebied in de huidige situatie geen ondergrond heeft, moet er dus minimaal 1.980 m² doorlatend worden gemaakt bovenop een betonplaat (hetzij via een drainagesysteem, hetzij door de ondergrond te benutten), vandaar het belang van de definitie van 'volle grond' in dit geval.
    - In subzone D2 is er ~2.400 m² doorlatend.

  In totaal bedragen de doorlatendheidseisen voor de subzones D1 en D2 ongeveer 6.400 m² (waarvan momenteel 1.980 m² op een betonplaat ligt).

  Om 50% volle grond in het stedelijke park te bereiken, oftewel ~11.000 m², lijkt het noodzakelijk om voor te schrijven dat deze 6.400 m² doorlatende oppervlakte in D1 en D2 in volle grond moet liggen, en zelfs in dat geval zal er nog ~3.600 m² moeten worden vrijgemaakt. Als deze oppervlakte uitsluitend wordt gerealiseerd in de „wegenis behorende tot het parkgebied" (dat wil zeggen het stedelijke park buiten de subzones D1 en D2), dan moet in deze zone meer dan 1/3 volle grond aanwezig zijn, wat aanzienlijk is.

  De gevolgen zullen ook kwalitatief zijn, aangezien de boomkuilen moeten worden vergroot, er in zekere mate bomen moeten worden aangeplant en de bodem moet worden ingezet voor Geïntegreerd regenwaterbeheer.

Voor alle transformatiesites moeten de algemene voorschriften 3.1 en 3.2 altijd worden nageleefd. Ter herinnering: zijn deze voorschriften met name gericht op de verbetering van de vegetatie- en landschapskwaliteit van de binnenterreinen van de bouwblokken, onder andere door het doorlatend maken van de bodem en het aanleggen/behouden van volle grond, en voor open ruimte: de landschappelijke, vegetatieve en ecologische continuïteit van ruimtes met volle grond, het behoud van bestaande begroeide ruimtes, het aanleggen van volle grond, de verbetering van het geïntegreerd regenwaterbeheer, enzovoort. Hoewel de intentie van deze voorschriften over het algemeen zeer positief is, zijn deze sites in de huidige situatie dichtbebouwd en streeft het BBP slechts naar een zeer

geringe ontdichting (maximale B/T uitsluitend voor de site Kiekenmarkt, zie Ruimtelijke organisatie). Daarom:

- de sites **Grote Markt – Zuid, Centrumgalerij en Agora** vertonen in de huidige situatie vrijwel ge[49] e onbebouwde oppervlakte en er wordt bij een project geen maximale bebouwingsgrens of sloop strikt opgelegd. De GSV zal dus van toepassing zijn, en het BBP-ontwerp houdt uitsluitend een potentiële kwalitatieve verbetering van de open ruimtes in ter zake van het microklimaat in. Gezien de bijzondere typologie van de site (bebouwingsdichtheid, doorlopend blok…), is de toepassing van de GSV echter complex, en het BBP-ontwerp voorziet in niets anders. Er kan dan ook niet worden gegarandeerd dat deze site een positieve impact op de bodem zal hebben.
- Aan de site **Kiekenmarkt** wordt door het BBP-ontwerp een maximale bebouwingsgraad van 60% opgelegd, wat inhoudt dat in totaal minimaal ~400 m² doorlatend moeten worden gemaakt (toepassing van de GSV op het onbebouwde deel dat door het BBP-ontwerp wordt opgelegd).
- Sites **„Kolenmarkt"** en **„Eik"** beschikken momenteel over enkele onbebouwde ruimtes en het huidige bebouwingspercentage kan daar niet worden verhoogd. De toegestane sloopwerkzaamheden leiden tot ~550 m² die doorlatend worden gemaakt (GSV). Aangezien de site „Eik" echter historische geplaveide koeren heeft, zou de aanpassing/doorlatend maken daarvan negatieve gevolgen hebben voor het erfgoed.

In kwantitatieve termen moet binnen de gehele perimeter in totaal ~11.000 m² waterdoorlatend worden gemaakt, en zal dus waarschijnlijk worden begroeid indien op al deze sites projecten worden ontwikkeld (waarbij de impact voornamelijk verband houdt met de site Spanje-Putterij). Dit vertegenwoordigt 4,3%[50] van de perimeter. Hoewel de impact op globaal niveau voor de gehele perimeter verwaarloosbaar is, moet de lokale impact niettemin worden benadrukt (een toename van iets minder dan 100% ten opzichte van de huidige situatie: 11.200 m², ofwel 4,5% van de perimeter).

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in de voorzieningenzone:

Deze afwijkingen met betrekking tot de bestemmingen zullen geen invloed hebben op het microklimaat.

AANBEVELINGEN

- Wees ambitieuzer wat betreft de ontlasting van de bebouwing (bijvoorbeeld door maximale B/T-cijfers vast te stellen voor bepaalde transformatiesites), in ieder geval op het centrale perceel („CBC"-perceel) van het Grote Markt-Zuid-terrein
- De subzone D1 van de transformatiesite Spanje-Putterij uitbreiden om te voorkomen dat het parkgebied kleiner wordt ten opzichte van het BBP Putterij.
- Gezien de context van de ondergrond van het Spanjeplein, ambitieuzer zijn met betrekking tot de andere openbare ruimtes binnen de perimeter om een algehele verbetering van de context te waarborgen.
- Om in overeenstemming te zijn met de voorschriften inzake volle grond voor het stedelijke park, moet worden voorgeschreven dat de 60% doorlatende oppervlakten die in de subzones D1 en D2 zijn opgelegd, uit volle grond bestaan
- Het begrip „volle grond" definiëren, met name in het geval van ruimtes op een betonplaat (zie site Spanje-Putterij).

[49] weinig: de maximale onbebouwde oppervlakte binnen een perceel bedraagt ongeveer twintig m²
[50] De perimeter beslaat ~256 000 m²

Ten slotte, zoals reeds aangegeven in eerdere fasen van de studie en in andere criteria:

- De ervaring met eerdere Brusselse BBP'en leert dat de doelstelling van ontdichting zelden wordt bereikt wanneer dit een aanzienlijke vermindering van de vloeroppervlakte inhoudt en de sites geen openbaar eigendom zijn. Daarom
    - zou de daadwerkelijke impact van het BBP-project in dit opzicht worden vergroot door het invoeren van compenserende maatregelen ter begeleiding van eventuele kwalitatieve ontdichtingsoperaties.
    - Voor de transformatiesite Kolenmarkt, die in openbaar bezit is, zou het mogelijk zijn om ambitieuzer te zijn op het vlak van ontdichting
- De eventuele aanleg van volle grond op de perimeter zou betekenen dat er tests en/of sanering moeten worden uitgevoerd, aangezien deze in de bodemtoestandinventaris zijn opgenomen in categorie 0.

ECOLOGISCH NETWERK

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften zijn gericht op landschappelijke en vegetatieve continuïteit, zowel binnen het blok (3.2.1) als in de openbare ruimte (4.2.2), wat gunstig is voor een goed verankerde vegetatie in de open ruimte. Bovendien schrijven ze het behoud (of de compensatie) van begroeide ruimtes en/of ruimtes met volle grond voor (3.2.2 en 4.2.5), wat eveneens bevorderlijk is voor de ontwikkeling van begroeiing.

Binnen blokken moeten begroeide ruimtes, in geval van compensatie of aanleg, bij voorkeur uit één stuk bestaan en de ecologische continuïteit met aangrenzende open ruimtes versterken (3.2.2). Bovendien moeten de open ruimtes binnen het blok bijdragen aan de ontwikkeling van het groene netwerk en de stedelijke biotopen, bijvoorbeeld door het aanleggen van biotopen en schuilplaatsen voor kleine (vogel)fauna (3.2.3), het aanplanten van inheemse soorten „of toekomstige soorten" (aangepast aan de klimaatverandering), en het rekening houden met de technische bijzonderheden van de locatie bij de keuze van de soorten (3.2.3).
Deze voorschriften zullen in theorie een positief effect hebben op het ecologische netwerk. Hoewel het effect relatief beperkt en moeilijk in te schatten zal zijn, vanwege de geringe kwantitatieve eisen van de voorschriften en het geringe aandeel open ruimte binnen de blokken van de perimeter, evenals hun isolatie van de netwerken en verbindingen (dichte bebouwing, weinig reële mogelijkheden om aaneengesloten open ruimtes van een bepaalde omvang binnen de blokken te realiseren, geringe mogelijkheid om in dit kader daadwerkelijk een netwerk en biotopen te ontwikkelen), zijn deze voorschriften belangrijk omdat elke mogelijkheid om actie te ondernemen een zeldzame kans is die moet worden aangegrepen.

In de openbare ruimte (4.2.4) moet de begroeiing worden gemaximaliseerd, met gediversifieerde lagen die bevorderlijk zijn voor de biodiversiteit (gevarieerde, inheemse soorten die zijn gekozen op basis van de aanplantcontext). Aangezien deze voorschriften van toepassing zijn op de gehele openbare ruimte, zullen ze mogelijk een positief effect hebben op de gehele perimeter, zelfs buiten het groen netwerk. In geval van compensatie van volle grond moet het project met name aantonen dat het de groene netwerken versterkt (4.2.5). Ten slotte wordt in het bestemmingsplan een groen netwerk gedefinieerd en schrijft voorschrift 4.2.6 voor dat de openbare ruimten die deel uitmaken van dit netwerk een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen moeten hebben, die zodanig zijn aangeplant dat ze gezond en onbelemmerd kunnen groeien, en dat er zoveel mogelijk water in is geïntegreerd (4.2.7). Dit mag worden verwacht in de Bergstraat, Grasmarkt, Kiekenmarkt en Lombardstraat tot aan de Anspachlaan, evenals op het St-Janplein.

Net als voor de binnenplaatsen van de blokken zullen deze voorschriften in theorie een positief effect hebben op het ecologische netwerk. Aangezien de voorschriften echter geen kwantitatieve eisen stellen en relatief breed zijn (ze zijn gericht op een doelstelling), zal de impact ervan moeilijk in te schatten zijn (het is moeilijk om de maximalisatie van de begroeiing of de significante aanwezigheid van bomen te meten, of om de versterking van de netwerken voor openbare ruimten buiten de twee in het plan gedefinieerde assen aan te tonen…).

Specifiek voor **bedrijven die zich over meerdere percelen willen uitbreiden**, schrijft voorschrift 1.3.1 voor dat niet-erfgoedwaardige bijgebouwen moeten worden afgebroken ten gunste van de koer, beplant en in de volle grond. De kennis over deze specifieke ruimtes en projecten laat het niet toe de verwachte impact te meten.

Bovendien zullen de voorschriften met betrekking tot de bodem (doorlatendheid) en het water (Geïntegreerde waterbeheer, met name in de open lucht, met het oog op het landschap…) wellicht in het voordeel van de biodiversiteit werken (let op de mogelijkheid dat er kleine, zeer vochtige, weinig blootgestelde zones ontstaan… die daardoor niet echt een positief effect kunnen hebben).

FOCUS OP TRANSFORMATIESITES

Wat de transformatiesites betreft (met uitzondering van Spanje-Putterij), wordt opgemerkt dat de bijdrage van de projecten aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen moet worden gemaximaliseerd en beoordeeld aan de hand van de indicator/het instrument dat in BHG van kracht is. Dit is op zich positief, omdat hiermee een kwalitatieve beoordeling van doorlatende ruimtes wordt opgelegd die de kwantitatieve benadering van de GSV aanvult, maar het BBP-ontwerp biedt echter geen gekwantificeerde doelstelling voor deze indicator.

Binnen de site **Spanje-Putterij** moet de inrichting bovendien gericht zijn op het beschermen en bevorderen van de lokale biodiversiteit, met minimaal 50% volle grond (dus in principe begroeid) op alle open ruimtes van het stedelijke park. Op de gehele site moeten de aanplantingen bestaan uit inheemse of toekomstgerichte soorten. Deze voorschriften dragen bij aan de versterking van een knooppunt in het lokale groen netwerk, zoals voorzien in de algemene voorschriften.

Subzones D1 en D2 hebben in het GBP een bestemming als parkgebied, dus voornamelijk een bestemming voor begroeiing, waterpartijen en recreatieve voorzieningen. De voorschriften schrijven bovendien 45 % vergroend oppervlakte voor in subzone D1 en 60 % in subzone D2.
Er kan dus worden gerekend op een toename van ~11.000 m² van de volle grond, dat dus waarschijnlijk begroeid zal zijn, ten opzichte van de huidige situatie. Dit is verwaarloosbaar op schaal van de perimeter (~4,3%), maar is van lokaal belang. Daarnaast:

- Subzone D1 moet twee verschillende vegetatielagen hebben, waarvan er één voor schaduw zorgt en bijdraagt aan de koelte van het gebied, en waar vegetatie in bakken kan worden aangeplant (gezien de bebouwde context in de ondergrond);
- subzone D2 daarentegen een lage en een hoge vegetatielaag hebben. De bestaande bomen moeten daar behouden blijven en er mag niet in bovengrondse bakken worden aangeplant.

Buiten de zones D1 en D2 De bestemming van het stedelijke park is wegenis behorend tot het parkgebied, namelijk een deel van het openbaar domein gelegen tussen de rooilijnen, bestemd voor het verkeer van verschillende categorieën gebruikers en dat, terwijl het de doorstroming van de gebruikers waarborgt, is ingericht met een overwegend groen karakter en in het verlengde van de aangrenzende parkzone om een samenhangend geheel te vormen. Voor deze zone gelden geen kwantitatieve eisen inzake doorlatendheid of begroeiing, maar wel de doelstelling om het groene karakter van het Agora-plein te versterken, met name door de 7 bestaande bomen te behouden en

nieuwe hoogstammige bomen te planten. De bestaande plantkuilen moeten bij elk project worden vergroot om een beter regenwaterbeheer mogelijk te maken, en de beplanting mag niet in bovengrondse bakken worden aangelegd. Deze voorschriften zullen een positief effect hebben op het ecologische netwerk, maar dit effect kan niet worden gekwantificeerd, aangezien de voorschriften eerder intentioneel of kwalitatief van aard zijn en geen kwantitatieve eisen opleggen (afmetingen van de plantkuilen, aantal bomen, bladerdakindex…).

Bovendien schrijven de voorschriften voor **alle sites** voor dat de bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, moet worden gemaximaliseerd, en dit met behulp van het in het BHG geldende instrument (dus momenteel het BCO+). De doelstellingen van de verwachte projecten op de bebouwde sites (alle sites behalve Spanje-Putterij) zullen a priori gericht zijn op bouw en het „rendabel maken" van grond, aangezien het BBP slechts in zeer beperkte mate ontdichting voorschrijft (alleen op de locatie Kiekenmarkt), wat niet doet vermoeden dat er op deze sites sprake zal zijn van een „aanzienlijke maximalisatie" van de BCO+ of stedelijke biotopen.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied:

Deze afwijkingen met betrekking tot de bestemmingen zullen geen gevolgen hebben voor het ecologische netwerk.

AANBEVELINGEN

- De voorschriften om bestaande bomen te behouden, de plantkuilen te vergroten, het planten in bovengrondse bakken te verbieden en inheemse of toekomstgerichte boomsoorten te planten, uit te breiden naar het gehele stedelijke parkgebied (en niet alleen op het Agora-plein).
- Ter ondersteuning van de voorschriften met betrekking tot het behoud van het bestaande, de feitelijke bestaande toestand ten minste in de openbare ruimte vastleggen door het bestaande toestand-plan te verbeteren: daarin op zijn minst de gebieden met volle grond van de openbare ruimte, de plantkuilen en eventueel ook de bestaande boomkroonbedekking weergeven… en de legenda aanpassen rekening houdend met de vrijstaande bomen.

Ten slotte, zoals reeds aangegeven in eerdere fasen van het onderzoek:

- Het is aan te bevelen om ten minste één parkeerlaag van het Spanjeplein vrij te maken voor begroeiing en/of waterbeheer (met een technische haalbaarheidsstudie), met als doel het aandeel van terreinen met volle grond binnen de perimeter te vergroten.

WATER

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften schrijven, zowel met betrekking tot de gebouwen (2.8) als voor de openbare ruimte (4.3), een geïntegreerd regenwaterbeheer voor.

Wat **de gebouwen** betreft, gaat het om projecten voor de nieuwbouw of zware renovatie van een volledig gebouw. De voorschriften schrijven voor dat „prioriteit moet worden gegeven aan een optimale waterafvoer op het perceel" door te voorzien in hergebruik van regenwater (opvangtank(s) gedimensioneerd op basis van de behoeften van de gebruikers van de site, waarbij wordt gestreefd naar een economisch optimum, aangesloten op ten minste 1 toilet en een dienstkraan) en een beperking van de impact op het rioolnetwerk, waarbij wordt gestreefd naar een nul-lozing. Het volledige geïntegreerde regenwaterbeheer vindt plaats op het terrein, zoals gedefinieerd in de nota „Referentieregenval voor de dimensionering van voorzieningen voor het beheer van regenwater en stedelijk afvalwater in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest". Gezien de specifieke context van de perimeter worden, indien dit met name om technische redenen onmogelijk is, het volume en het debiet van het geloosde water gedefinieerd als het „strikte minimum", met afvoer naar een nabijgelegen open ruimte die dit overschot kan laten infiltreren of opslaan, of naar het riool na buffering, met een debiet dat beperkt is tot het minimum dat door de beheerder van het rioolnetwerk wordt toegestaan.
Deze voorschriften preciseren kwalitatief de eisen van de GSV met betrekking tot opvangtanks voor regenwater (dimensionering zoals voorzien door de GSV of de Brussel Leefmilieu-calculator), door de aansluiting op een toilet en een kraan verplicht te stellen (wat doorgaans wordt gevraagd door Brussel Leefmilieu wanneer projecten vergezeld gaan van een MER). Aangezien deze aansluitingen in vergelijking met het totale gebruikelijke verbruik weinig water verbruiken, zullen de voorschriften een positieve maar verwaarloosbare impact hebben op het waterverbruik van de stad op het niveau van de perimeter.
De doelstelling van open landschapsbeheer is relevant voor (bepaalde) transformatiesites of voor projecten waarbij sloopwerkzaamheden plaatsvinden en voldoende grote open ruimtes worden ontwikkeld.
De mogelijkheid om water in het riool te lozen vormt geen beperking en heeft geen impact, aangezien het water in de huidige situatie al volledig in het riool wordt geloosd, waardoor het door de beheerder toegestane debiet maximaal is. De geboden mogelijkheid om het water af te voeren naar een nabijgelegen open ruimte kan alleen betrekking hebben op een openbare ruimte of openbare weg, om niet in strijd te zijn met het Burgerlijk Wetboek. Deze mogelijkheid heeft dus alleen een positief effect als de betreffende ruimte geschikt is voor het geïntegreerde regenwaterbeheer.
Ten slotte bieden de formuleringen „prioriteit geven aan" en „streven naar een nul-lozing" geen garantie voor het positieve effect van deze voorschrift. Het opleggen van een dimensioneringsnota voor regenwaterbeheerssystemen (uitsluitend voor transformatiesites en projecten van meer dan 1.000 m²) zal waarschijnlijk de grootste impact hebben, aangezien dit een gedwongen reflectie over het onderwerp zal formaliseren.
Wat de openbare ruimte betreft, schrijven de voorschriften (4.3) voor dat de impact van de inrichting op het rioolnetwerk moet worden beperkt door te streven naar een doelstelling van 0 lozing. De gebruikte voorzieningen mogen zich binnen de heringerichte ruimtes of in de nabijheid daarvan bevinden. De terugkeerperiode van de referentieregenval is 100 jaar (zonder specificatie van de volumes), of 20 jaar indien dit technisch onmogelijk is. Het volume en het debiet van het geloosde water worden gedefinieerd als het „strikte minimum", met afvoer naar een nabijgelegen open ruimte die dit overschot kan laten infiltreren of opslaan, of naar het riool na buffering, met een debiet dat beperkt is tot het door de beheerder van het rioolnetwerk toegestane minimum.

Deze voorschriften vullen het gebrek aan bepalingen inzake waterbeheer in de openbare ruimte aan (ontbreekt in de GSV[51]). Door het gebruik van de term „streven naar“ worden er weliswaar doelstellingen vastgelegd, maar is er geen garantie dat deze worden gerealiseerd. Ze moeten worden gelezen in samenhang met het Handboek Openbare Ruimten, gepubliceerd door urban.brussels. Gezien hun centrale ligging en de intensiteit van het gebruik zullen de inrichtings en in de openbare ruimte binnen de perimeter zeker het voorwerp uitmaken van een bijzondere opvolging (zoals begeleiding door de bMa) en zal rekening moeten worden gehouden met overwegingen inzake duurzaamheid in combinatie met het gebruik ervan.
De voorschriften geven de voorkeur aan een waterbeheer met een landschappelijke en ecologische meerwaarde. Hoewel deze voorkeur positief lijkt, zou de lokale context er ook toe kunnen leiden dat er wegen met waterreservoirs worden aangelegd (waarbij altijd aandacht moet worden besteed aan de archeologische context), die weliswaar geen „landschappelijke en ecologische meerwaarde“ opleveren, maar die het wel mogelijk maken de bestaande kwaliteiten (met name op het gebied van erfgoed en in verband met de gebruiksintensiteit) te behouden en tegelijkertijd een doeltreffend beheer van het afstromend water mogelijk maken door de negatieve effecten ervan te beperken. Hoewel een begroeid systeem in absolute zin voordeliger is en talrijke nevenvoordelen biedt (zie microklimaat, bodem, ecologisch netwerk), is het wellicht minder geschikt voor het onderzochte gebied (dichtheid, erfgoed, bekrompenheid, intensief gebruik…).

Bovendien zullen de voorschriften met betrekking tot biodiversiteit, begroeiing, het behoud van de volle grond en de doorlatendheid – zowel in de omgeving van gebouwen als in openbare ruimten en op transformatiesites – een positieve rol spelen bij het regenwaterbeheer (zie bodem en ecologische netwerken).

Voorschrift 2.8.2 schrijft bovendien passieve drainage van het grondwater voor wanneer er bouwwerkzaamheden plaatsvinden die hierop van invloed zijn, wat doorgaans door Leefmilieu Brussel wordt geëist in het kader van het verkrijgen van bouwvergunningen.

FOCUS OP TRANSFORMATIESITES

Er wordt aan herinnerd dat, overeenkomstig AV 0.1b, de algemene voorschriften ook van toepassing zijn op alle transformatiesites, tenzij anders vermeld. Wat dit thema betreft, gaat het om de voorschriften 2.8, 3.2 en 4.3.

De algemene voorschrift 2.8.1, betreffende de kenmerken van de bouwwerken, bepaalt dat voor transformatiesites het geïntegreerde regenwaterbeheer op het perceel bij voorkeur in de open lucht plaatsvindt. Aangezien het merendeel van deze locaties voor (bijna) 100% bebouwd is en het BBP alleen voor de site Kiekenmarkt een maximale B/T oplegt, zal de toepassing van deze algemene voorschriften slechts een beperkte impact hebben op de transformatiesites. Er wordt tevens aangegeven dat voor de transformatiesites een dimensioneringsnota voor de regenwaterbeheerssystemen moet worden verstrekt en dat de referentieregenval waarmee rekening moet worden gehouden voor het bepalen van de minimaal te beheren volumes een honderdjarige regenval is op basis van de ‘regenmethode’.

Voor de transformatiesite **Spanje-Putterij** bevatten de bijzondere voorschriften bijzonderheden met betrekking tot het waterbeheer. Hierin wordt gespecificeerd dat op open ruimtes (voornamelijk openbare) de voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer ter hoogte van de aangelegde oppervlakken of zo dicht mogelijk daarbij bij voorkeur in de open lucht moeten zijn (wat niet wordt gespecificeerd in de algemene voorschriften met betrekking tot openbare ruimtes).

[51] Maar voorgesteld in het GoodLiving-voorstel dat in eerste lezing is aangenomen

In kwantitatieve termen moet voor de gehele perimeter in totaal ~11.000 m² doorlatend worden gemaakt (voornamelijk op de site Spanje-Putterij), en zal dus waarschijnlijk worden beplant indien op al deze sites projecten worden ontwikkeld. Dit vertegenwoordigt 4,3%[52] van de perimeter. Hoewel de impact op globaal niveau voor de gehele perimeter verwaarloosbaar is, moet de lokale impact niettemin worden benadrukt.

De wijzigingen in de bestemmingsdrempels die voortvloeien uit het BBP-ontwerp (zie thema Stedelijke dynamiek) zullen mogelijk gevolgen hebben voor het stedelijk waterverbruik en de lozing van afvalwater. Immers, de afname van de oppervlakte bestemd voor openbare voorzieningen en de toename van de bestemming voor kantoren, productieve activiteiten, winkels en vooral hotelkamers een potentiële stijging van bijna 7.000 m³/jaar met zich mee, in verband met de werknemers (voornamelijk kantoor op de sites Eik en Kolenmarkt) en van meer dan 27.600 m³/jaar in verband met de bezoekers (voornamelijk hotels op de sites Kolenmarkt, Eik en, in mindere mate, Grote Markt-Zuid).

Wat de lozingen betreft, kan de toename als gevolg van deze mogelijke functies worden geschat op bijna 22.400 m³/jaar grijs water en bijna 12.200 m³/jaar zwart water.

Opgemerkt moet worden dat deze uitbreidingen van de bestemmingsoppervlakten ten koste zullen gaan van andere bestemmingen, die eveneens water verbruiken.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Deze afwijkingen met betrekking tot de bestemmingen zullen gevolgen hebben voor het waterverbruik en de lozingen. Wat betreft de toename van het aantal hotelkamers en de oppervlakten voor productieve activiteiten en kantoren, kan – uitgaande van dezelfde aannames als hierboven – de toename van het waterverbruik worden geschat op 4.860 m³ water/jaar, voornamelijk als gevolg van de afwijkingen voor de hotelsector (toename van het aantal kamers), die veel water verbruikt.

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in het voorzieningengebied:

De mogelijkheden binnen de sites Eik en Kolenmarkt maken een verscheidenheid aan projecten mogelijk: afgezien van woningen is de som van alle mogelijke bestemmingen groter dan de bestaande oppervlakte (15.300 m² versus 12.000 m² voor Kolenmarkt en 10.800 m² versus 5.600 m² voor Eik). De te maken keuzes zullen de impact van het project op het gebied van waterverbruik en -lozing sterk beïnvloeden. In het scenario met de grootste impact ontstaat een toename van het waterverbruik (en de lozing) tot maximaal meer dan 6.400 m³ water per jaar, voornamelijk als gevolg van kantoren en de horeca.

AANBEVELINGEN

- Geen hotelactiviteiten toestaan op de transformatiesites Eik en Kolenmarkt, noch een toename van het aantal kamers op de sites Grote Markt-Zuid en Centrumgalerij
- Ervoor zorgen dat de ontwikkeling van een alomvattend inrichtingsproject voor het Spanjeplein, de Putterij en Agora plaatsvindt via een wedstrijd met begeleiding en ambitieuze doelstellingen (zoals bMa, duurzame wijken…)

[52] Het perimeter beslaat ~256.000 m²

Ten slotte, zoals reeds aangegeven in eerdere fasen van de studie:

- Het zou zinvol zijn om het geïntegreerde regenwaterbeheer en de wateropslag verplicht te stellen in een van de verdiepingen van de ondergrondse parkeergarage aan het Spanjeplein. Er zouden ook modellen voor het gebruik van het opgeslagen water moeten worden onderzocht (directe nabijheid van hotels, die veel water verbruiken) om het gebruik ervan en de positieve effecten te optimaliseren
- Gezien de grote hoeveelheid water die wordt verbruikt en dus het afvalwater dat door de hotelinrichtingen wordt geproduceerd, zouden aan deze hotelinrichtingen specifieke eisen kunnen worden gesteld met betrekking tot het hergebruik van regenwater, of zelfs de installatie van bijvoorbeeld een systeem voor warmteterugwinning uit afvalwater.

ANALYSE

In de openbare ruimte moeten de inrichtingen bijdragen aan een vermindering van het stedelijk hitte-eiland, via de doorlatendheid, het geïntegreerde regenwaterbeheer en het hoge albedo (en de geringe warmteaccumulatie) van de gebruikte materialen (4.2.3). De begroeiing in de openbare ruimte moet worden „gemaximaliseerd“ (4.2.4), en de terreinen met volle grond moeten worden behouden of gecompenseerd (4.2.5).

Het bestemmingsplan schetst bovendien een specifiek groen netwerk voor het BBP-project, waarbij op de betreffende wegen hoogstammige bomen moeten worden aangeplant die schaduw bieden, en wel op een zodanige wijze dat een gezonde en onbelemmerde groei wordt gewaarborgd (4.2.6). Voor zover mogelijk moet de aanwezigheid van water in de inrichting worden geïntegreerd (4.2.7).

Binnen de blokken schrijven de algemene voorschriften voor dat de maatregelen en werkzaamheden de vegetatiekwaliteit moeten verbeteren, met name via de doorlatendheid van de bodem en het behoud of de aanleg van volle grondoppervlakken (3.1.1), maar de open ruimtes binnen de blokken moeten ook „bijdragen aan het vormen van een koelnetwerk”, via doorlatendheid, het geïntegreerde regenwaterbeheer en de begroeiing (3.2.3). De bestaande begroeide ruimtes binnen de blokken moeten worden behouden of gecompenseerd (3.2.2), en de aangeplante soorten moeten zijn aangepast aan de klimaatopwarming (3.2.3).

Voor platte daken (2.7.4 en 2.7.5), moeten kleine daken (<20 m²) een hoger albedo hebben dan bitumen (doorgaans 0,05 tot 0,15) en moeten grote daken (>20 m²) ofwel minimaal semi-intensief worden begroeid, ofwel worden ingericht als toegankelijk maar begroeid terras, ofwel worden gebruikt voor de opwekking van elektriciteit (met een extensief groendak voor zover mogelijk).

De aanplant van bomen zal het meest bijdragen aan het beperken van het hitte-eiland effect, dankzij de schaduw die ze bieden en de daarmee samenhangende verdamping. Dit kan worden verwacht in de Bergstraat, Grasmarkt en Kiekenmarkt, in de Duquesnoy en Lombard-straten tot aan de Anspachlaan, evenals op het St-Janplein.

De voorschriften die de aanplant in volle grond bevorderen, zullen zorgen voor een stevig verankerde groei van de vegetatie, wat in theorie een duurzamer positief effect op de lange termijn mogelijk maakt. Wat betreft de waterdoorlatendheid vereist het BBP-ontwerp dat elk project bijdraagt aan de uitbreiding van de waterdoorlatende oppervlakken, zonder deze uitbreiding echter kwantitatief vast te leggen (2.1.1 en 3.1.1). Het gaat erom de bestaande toestand te behouden of te compenseren.

De voorschriften met betrekking tot het geïntegreerde waterbeheer, de begroeiing…, zullen – hoewel ze in theorie een positief effect hebben – op het microklimaat een beperktere invloed hebben, aangezien het hier eerder om intenties gaat dan om strikte en kwantitatieve verplichtingen. In die zin biedt het BBP-ontwerp een kwalitatieve intentie, die de kwantitatieve voorschriften in verband met de GSV zal ondersteunen, zowel binnen de blokken als op de gebouwen en in de openbare ruimte.

De voorschriften met betrekking tot platte daken zullen eveneens een gunstige invloed hebben op het microklimaat binnen de door de projecten betrokken blokken, vooral op de transformatiesites.

De voorschriften met betrekking tot materialen in de openbare ruimte voorkomen dat deze overmatige warmte opslaan, wat a priori ook een positief effect zal hebben. Er moet echter aandacht worden besteed aan de mogelijke weerkaatsing van deze bekledingen (hoge albedo), wat kan leiden tot een beperking van de voordelen op het gebied van het microklimaat.

Geen enkele algemene voorschrift heeft een directe invloed op de ventilatie of de zoninstraling in de binnenruimtes van de blokken.

Ten slotte biedt de expliciete vermelding van de doelstelling om het hitte-eiland te verlagen de projectontwikkelaar de vrijheid om zelf te kiezen welke technieken worden ingezet om dit te bereiken. Er is echter geen „kwantitatieve" doelstelling waarmee het effect van deze voorschriften kan worden gegarandeerd of gekwantificeerd.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Wat de bouwhoogte betreft, zijn de gebouwen binnen het blok op de transformatiesite **Kiekenmarkt** beperkt tot 3 verdiepingen, inclusief dak, wat zorgt voor een betere zoninstraling en ventilatie binnen het blok. Voor geen enkele andere site gelden beperkingen wat betreft de maximale bouwhoogte of de maximale V/T-verhouding (deze zijn beperkt tot de bestaande toestand, die soms zeer hoog is, zie afwijkingen van de bouwhoogte).

Bovendien schrijven de voorschriften voor de sites Schildknaap, Grote Markt-Zuid, Centrumgalerij, Galerij Agora en Kiekenmarkt voor dat de inplanting moet zorgen voor voldoende zonlicht en ventilatie voor de nieuwe gebouwen, wat ook het lokale microklimaat ten goede zal komen, met een impact die vooral geldt voor de nieuwe gebouwen, maar niet specifiek voor de bestaande gebouwen. Dit is met name te wijten aan het feit dat er geen specifieke regels zijn (minimale vrije ruimte of hoek ten opzichte van de voet van het gebouw om zonlicht te garanderen…), en er dus niet echt sprake is van een strikt kader.

Opgemerkt moet worden dat voor de site **Grote Markt-Zuid** deze voorschriften alleen betrekking hebben op perceel 485L000 (CBC-site), aangezien de andere percelen te klein zijn om de impact als noemenswaardig te beschouwen.

Wat het beheer van de open ruimte betreft, zal de site **Spanje-Putterij** de grootste impact hebben op het microklimaat. De voorschriften bepalen namelijk dat een van de doelstellingen van de inrichting van dit gebied is om de gebruikers in de perimeter een oase van koelte te bieden. In alle subzones moeten de aangeplante boomsoorten bovendien aangepast zijn aan de context van de klimaatopwarming. Ten slotte moeten de bestratingen een hoge albedo hebben.

De subzones D1 en D2 moeten twee vegetatielagen bevatten (een hoge en een lage). Buiten de subzones D1 en D2 moeten de bestaande bomen op het Agora-plein behouden blijven en mag er binnen subzone D2 geen vegetatie in bovengrondse bakken worden aangeplant.

Het behoud en de aanplant van bomen is de factor die het meest zal bijdragen aan het beperken van het stedelijk hitte-eilandeffect, dankzij de schaduw die ze bieden en de daarmee samenhangende verdamping. Het opleggen van verhoudingen voor beplanting in de volle grond in het gehele stedelijke park en van minimale beplantingsverhoudingen in de subzones D1 en D2, evenals het opleggen van doorlatende zones, zal ook een positief, maar minder groot effect hebben op het microklimaat. De „hoge" albedowaarde in open ruimte voorkomt dat deze buitensporige warmte opslaan, wat a priori ook een positief effect zal hebben. Er moet echter worden gewezen op de mogelijke weerkaatsing van deze bestratingen, wat de voordelen op het vlak van het microklimaat zou kunnen beperken. Bovendien moet worden opgemerkt dat gebieden die momenteel begroeid zijn, op de site worden aangemerkt als bebouwde zones (zie Bodems), wat een negatief effect zou hebben.

Voor alle **andere transformatiesites** moeten de binnenruimtes van de blokken voldoen aan de voorschriften met betrekking tot de omgeving van gebouwen. Ter herinnering: deze voorschriften zijn met name bedoeld om de vegetatiekwaliteit te verbeteren, via de doorlatendheid van de bodem, het behoud of de aanleg van volle grondoppervlakken, de bijdrage aan de vorming van een koelnetwerk (via doorlatendheid, geïntegreerde regenwaterbeheer, begroeiing) en de aanplant van planten die zijn aangepast aan de klimaatveranderingen. Hoewel de intentie over het algemeen zeer positief is, zijn deze

sites in de huidige situatie dichtbebouwd en worden er geen maximale bebouwingsgrenzen opgelegd (behalve voor de site **Kiekenmarkt**) (zie het thema Bodem voor details). Bovendien zijn deze voorschriften voor de site **Eik** in strijd met het behoud van het erfgoed (historische geplaveide koers) en zullen ze daarom waarschijnlijk niet worden uitgevoerd, waardoor hun positieve impact beperkt blijft.

In kwantitatieve termen moet voor de gehele perimeter in totaal ~11.000 m² doorlatend worden gemaakt (voornamelijk op de site Spanje-Putterij), en zal dus waarschijnlijk worden begroeid indien er op al deze sites projecten worden ontwikkeld. Dit vertegenwoordigt 4,3%[53] van de perimeter. Hoewel de impact op globaal niveau voor de gehele perimeter verwaarloosbaar is, moet de lokale impact niettemin worden benadrukt.

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in de voorzieningenzone:

Aangezien deze afwijkingen betrekking hebben op de bestemmingen, zullen ze geen invloed hebben op het microklimaat

AANBEVELINGEN

- De zone D1 uitbreiden om te voorkomen dat het parkgebied kleiner wordt ten opzichte van het BBP Putterij
- Vanaf het begin een zonlichtstudie verplicht stellen voor projecten die de bestaande volumes op de transformatiesites wijzigen
- Vul voorschrift 5 aan met een verbod op 'kappen' op daken, die een grote impact hebben, zowel vanuit landschappelijk oogpunt als wat betreft de Sky View Factor en dus de lichtinval in de woningen en de openbare ruimte.
- Voorschrijven dat nieuwe bouwwerken binnen de gehele perimeter een positief effect hebben op de zonlichttoetreding en ventilatie van bestaande bouwwerken (niet alleen op de nieuwe bouwwerken zelf) OF de voorschriften verduidelijken om dit positieve effect te waarborgen (minimale vrije afstand, maximale hoek vanaf de voet van bestaande gebouwen…)
- Gezien de context van de ondergrond van het Spanjeplein, ambitieuzer zijn met betrekking tot de andere openbare ruimtes binnen de perimeter om een algehele verbetering van de zeer minerale context te waarborgen.
- Maximale bouwvoeten en afmetingen opleggen voor de transformatiesites, in ieder geval voor het project op de Grote Markt-Zuid (perceel CBC)

[53] Het perimeter beslaat ~256.000 m²

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Wat de energieprestatie van gebouwen betreft, verbiedt het BBP-ontwerp niet expliciet de isolatie van gevels aan de buitenzijde, het verhogen van het dak voor hetzelfde doel of de extra dikte die de isolatie met zich mee kan brengen.
Opgemerkt moet worden dat een groot deel van de panden binnen de perimeter geklasseerd is of op de beschermingslijst staat (d.w.z. dat er al een EPC-afwijking mogelijk is), en dat de meeste andere panden zijn opgenomen in de wettelijke inventaris (waardoor de kans groot is dat de Overlegcommissie het advies van de KCML inwint en dat isolatie aan de buitenzijde niet wordt goedgekeurd, in ieder geval niet aan de voorgevel).

Bovendien zullen de voorschriften die het microklimaat positief beïnvloeden, met name die met betrekking tot de openbare ruimte, een algemeen positief effect hebben op de perimeter, ook al is het kwantitatieve effect gering (zie hierboven).

Ook de voorschriften die renovatie bevorderen (in plaats van sloop/nieuwbouw, zie criterium Circulariteit) hebben eveneens positieve effecten op het vlak van energie (grijze energie / koolstofbalans).

FOCUS OP TRANSFORMATIESITES

De veranderingen die het BBP-project teweegbrengt op het vlak van bestemmingen (zie Stedelijke dynamiek) zullen een potentiële impact hebben op het energieverbruik. De afname van de oppervlakte bestemd voor openbare voorzieningen en de toename van de bestemming voor kantoren, productieve activiteiten, winkels en hotelkamers impliceert namelijk een potentiële stijging van bijna ~5.200 GWh[54] , ofwel iets meer dan 1.150 ton CO_2.

Wat betreft zonlicht en ventilatie geldt voor sites waar nieuwbouw mogelijk is (alle sites behalve Spanje-Putterij, Kolenmarkt en Eik) dat de voorschriften vereisen dat bij de inplanting van de nieuwe gebouwen wordt gestreefd naar het waarborgen van voldoende zonlicht en ventilatie in de nieuwe gebouwen. Dit zal een positief effect hebben op het energieverbruik van deze nieuwe gebouwen, die sowieso aan de PEB-eisen moeten voldoen. De voorschriften specificeren bovendien dat de inplanting van de nieuwe gebouwen erop gericht moet zijn de bewoonbaarheid van het blok te verbeteren door afstandzones te waarborgen aan de achtergevels van de gebouwen waaruit het blok bestaat. De omstandigheden op het vlak van zonlicht en ventilatie zouden dus a priori niet mogen verslechteren, maar het is evenmin mogelijk om een positief effect te garanderen, aangezien de afstandzones niet nader zijn gespecificeerd (minimale afstand, hoek ten opzichte van de voet van de gevel…). De gemeente kan echter wel een bezonningsnota eisen.

[54] Dezelfde aannames als hierboven, in geval van zware renovatie of nieuwbouw

Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP:

Deze afwijkingen met betrekking tot de bestemmingen zullen gevolgen hebben voor het energieverbruik. Wat betreft de toename van het aantal hotelkamers en de oppervlakte voor productieve activiteiten en kantoor , kan, uitgaande van dezelfde aannames als hierboven, kan de toename van het energieverbruik worden geschat op 818 GWh/jaar (in het geval van nieuwbouw volgens de huidige energienormen), voornamelijk als gevolg van de afwijkingen voor de hotelsector (toename van het aantal kamers), die veel energie verbruikt.

Specifieke gevolgen van de toepassing van het sterk gemengde gebied in het voorzieningengebied:

De mogelijkheden binnen de sites Eik en Kolenmarkt maken een verscheidenheid aan projecten mogelijk: afgezien van woningen is de som van alle mogelijke bestemmingen groter dan de bestaande oppervlakte (15.300 m² versus 12.000 m² voor Kolenmarkt en 10.800 m² versus 5.600 m² voor Eik). De keuzes die worden gemaakt, zullen de impact van het project op het energieverbruik sterk beïnvloeden. In het scenario met de grootste impact wordt maximaal meer dan 4.000 GWh extra verbruikt, wat neerkomt op meer dan 900 ton CO_2, voornamelijk als gevolg van de hotels.

AANBEVELINGEN

- Geen hotelbouw toestaan op de transformatiesites Eik en Kolenmarkt, noch een uitbreiding van het aantal kamers op de sites Grote Markt-Zuid en Centrumgalerij
- Verduidelijk/wees explicieter over het feit dat een extra dikte in verband met isolatie in bepaalde gevallen mogelijk is, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.
- Voorschrijven dat nieuwbouw een positief effect moet hebben op de zonlichttoetreding en ventilatie van de bestaande gebouwen in het blok

CIRCULARITEIT

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De algemene voorschriften met betrekking tot handelszaken houden in dat een handelszaak zich op meerdere aangrenzende percelen kan vestigen, met name indien de erfgoedwaardige bijgebouwen worden afgebroken (1.3.1). Deze bepaling heeft een zeer beperkte impact in verband met de incidentele sloop van bestaande gebouwen (afgevoerd materiaal, grijze energie…), zonder dat deze impact kwantificeerbaar is.

Daarentegen mogen de hoofdgebouwen aan de straatkant en de erfgoedwaardige bijgebouwen binnen het blok niet worden gesloopt (2.2.1), tenzij wordt aangetoond dat dit noodzakelijk is, door middel van een rapport dat onder meer een milieubalans bevat waarin renovatie wordt vergeleken met sloop/herbouw. Deze voorschrift heeft dus positieve effecten op het gebied van circulariteit (behoud van het gebouwenbestand) en bewustwording van deze impact. In de context van een UNESCO-beschermingszone is een strenge toepassing van de criteria die renovatie boven sloop-herbouw verkiezen, volkomen gerechtvaardigd.

Voorschrift 2.2.4 schrijft op zijn beurt de ventilatie van oude kelders voor, wat een positief effect zal hebben op de levensduur van de daarboven gelegen gebouwen.
Voorschrift 2.4.1, dat gericht is op het maximaliseren van de duurzaamheid, evenals alle voorschriften die – bij projecten of renovaties aan de buitengevel – voorrang geven aan het behoud van originele elementen (2.5.1 voor gevelmaterialen, 2.5.8 voor buitenschrijnwerk, 2.5.10 voor borstwering, 2.7.2 voor historische daken, …) zullen een positieve invloed hebben op de circulariteit van de materialen.

Wat de openbare ruimte betreft, schrijft voorschrift 4.1.3 voor dat het aantal gebruikte bekledingsmaterialen moet worden beperkt, wat het potentieel voor hergebruik ervan in de toekomst vergroot.

Wat de LLF betreft, houden deze rekening met de typologie van de bestaande bebouwing. Zo vertegenwoordigen de gebouwen langs de Lombardstraat een aanzienlijke woonoppervlakte in gebouwen waarvan de typologie geschikt is voor deze functie. Dit is gunstig voor het behoud van deze gebouwen.

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

Transformatiesites hebben verschillende soorten gevolgen, afhankelijk van hun specifieke voorschriften:

- Op de sites Kolenmarkt en Eik laten de voorschriften geen project voor volledige sloop en herbouw toe: ze schrijven voor dat de bestaande gebouwen behouden en opgewaardeerd moeten worden (met uitzondering van bijgebouwen met 1 of 2 verdiepingen). Deze eis is minder streng in het binnenste van het blok, waar sloop mogelijk is om de bebouwingsdichtheid te verlagen, de bewoonbaarheid te verbeteren en/of het erfgoed te valoriseren. Sloopwerkzaamheden, die een negatieve invloed hebben op de circulariteit, moeten daarom worden gerechtvaardigd door positieve effecten op andere criteria.
- Op de site Grote Markt – Zuid zijn de voorschriften gericht op het behoud van de gebouwen aan de straatkant (met uitzondering van nr. 2 in de Zuidstraat). De bijdrage van deze voorschriften betreft vooral de gebouwen langs de Zuidstraat en de Steenstraat, aangezien de

overige gebouwen al grotendeels geklasseerd zijn. De gevraagde vrijmaking van de achtergevels van deze gebouwen zou tot sloop kunnen leiden, zonder dat dit strikt vereist is en zonder dat dit gekwantificeerd kan worden. De impact van sloop/herbouw zal vooral afhangen van het project dat op het grote centrale perceel van het blok (CBC) zal plaatsvinden, aangezien de andere percelen klein zijn. De sloopwerkzaamheden, die een negatieve invloed hebben op de circulariteit, zouden daarom moeten worden gerechtvaardigd door positieve effecten op andere criteria.

- Op de site **Kiekenmarkt** wordt door de voorschriften een maximale bebouwingsgraad van 60% opgelegd (ambitieuzer dan de GSV), terwijl deze site in de huidige situatie volledig bebouwd is. In totaal zal dus ~1.028 m² vloeroppervlak moeten worden gesloopt in het geval van een grootschalig project (wat overeenkomt met ongeveer ~2.060 m² vloeroppervlak). Er wordt aan herinnerd dat de aanwezigheid van het geklasseerde gebouw (hoofdgebouw aan de straatkant) het behoud van dit gebouw garandeert (met of zonder BBP).
- Voor de **Schildknaap-site** specificeren de voorschriften dat het project het gedeeltelijk behoud van de bestaande bebouwing omvat, maar uitsluitend „indien mogelijk", waardoor de impact ervan verwaarloosbaar is.
- Op de site **Spanje-Putterij** houdt de toepassing van de voorschriften voor subzone D1 in dat een doorlatende oppervlakte van ~3.980 m² moet worden bereikt (60% van D1). Aangezien ongeveer 2.000 m² van het gebied in de huidige situatie geen kelder heeft, moet er dus minimaal 1.980 m² doorlatend worden gemaakt boven de parkeerplaat, hetzij door een combinatie van waterdoorlatende verharding en een drainagelaag (met gevolgen voor het hoogtebeheer van het plein), ofwel door de sloop van een ondergrondse verdieping van de parkeergarage, wat waarschijnlijk nodig zal zijn om de doelstelling van 50% volle grond op het gehele stedelijke parkterrein te halen. Aangezien de term 'volle grond' niet anders is gedefinieerd voor een ruimte op een betonplaat, zal de betonplaat a priori moeten worden gesloopt om de doelstelling te halen, met gevolgen voor de circulariteit.
  In subzone D2 zijn de beschikbare oppervlakten, exclusief bebouwde ondergrondse zones, toereikend om de doelstellingen inzake waterdoorlatendheid te halen (waterdoorlatendheid van ~2.500 m²). De voorschriften met betrekking tot het verwijderen van technische installaties (lift, ventilatieopeningen…) en het aanleggen van 50% volle grond in het gehele stedelijke park zullen a priori leiden tot grootschalige renovatieprojecten van de openbare ruimtes, en dus een negatieve impact hebben op het vlak van circulariteit (in- en uitgaande materialen, niet-gestructureerd).

<u>Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in de voorzieningenzone</u>:

De wijzigingen met betrekking tot de bestemmingen zullen geen specifieke gevolgen hebben voor de circulaire economie

AANBEVELINGEN

- Hergebruik van verwijderde materialen bevorderen en de toepassing van hergebruikte materialen voor nieuwe aanvoer stimuleren, ten minste voor de openbare ruimte
- Een inventaris van erfgoedelementen (materialen en decor) verplicht stellen bij zware renovaties of sloop-herbouw, ten minste voor gebouwen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris, met het oog op het behoud/de restauratie van deze elementen: architecturale en decoratieve elementen, zoals oude vloeren, trappenhuizen, kozijnen, vloerbedekkingen (tegels, tomettes, cementtegels, enz.), smeedwerk (balustrades, hekken, borstweringen, enz.) en klein erfgoed

- Een hergebruikinventaris opstellen bij zware renovaties: materialen die zich lenen voor hergebruik moeten worden geïdentificeerd en bij voorrang worden gedemonteerd met het oog op hergebruik binnen het project en/of elders (bijvoorbeeld door te verwijzen naar de „hergebruikinventaris" in de zin van de Gids voor duurzaam bouwen van Brussel Leefmilieu)

Ten slotte, zoals reeds aangegeven in de andere fasen van de studie:

- Specifiek voor de site Kiekenmarkt lijkt het behoud van de vleugel die loodrecht op de Kiekenmarkt staat, zinvol om sloopwerkzaamheden te beperken.

MODULARITEIT VAN DE RUIMTES

ANALYSE

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

De voorschriften (2.3.1) vereisen dat bij „grote“ nieuwbouwprojecten (met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m²) de gebouwen zo worden ontworpen dat ze aanpasbaar en ombouwbaar zijn voor andere bestemmingen. Opgemerkt moet worden dat het BBP „aanbevelingen“ bevat[55] die deze omkeerbaarheid sturen, en die dus niet wettelijk bindend zijn

Gezien de betrokken projectoppervlakte (>1.000 m²) zou deze voorschrift van toepassing zijn op ~60 percelen (naast de 8 reeds bebouwde transformatiesites) van de bijna 1.200 percelen binnen de perimeter[56] . In totaal (inclusief de transformatiesites) zou het dus gaan om ~120.000 m² vloeroppervlak van de bijna 689.000 m² binnen de perimeter, oftewel 17,5% van de totale vloeroppervlakte, wat niet te verwaarlozen is.

Deze voorschriften hebben dus potentieel positieve gevolgen voor een aanzienlijk deel van de bebouwing, doordat er een te bereiken doel wordt vastgesteld, maar ze bieden geen garantie voor een reeks criteria die de modulariteit van deze bouwwerken bevorderen (er zijn geen strikte eisen). Over het geheel genomen zijn deze voorschriften zeer relevant voor nieuwbouw, maar moeilijker toe te passen bij een zware renovatie (en ze stimuleren gevelgerichte ingrepen om dit te bereiken).

FOCUS OP DE TRANSFORMATIESITES

De voorschriften voor de sites **Kolenmarkt** en **Eik** zijn gericht op een (gedeeltelijk) behoud van de bestaande bebouwing en maken bovendien een verandering van bestemming mogelijk, waardoor de herbestemming van deze ruimtes wordt „afgedwongen”. De ruimtes op de site Kolenmarkt en in het gebouw aan de Eikstraat nr. 8 lijken relatief flexibel in te richten, terwijl het gebouw aan de Eikstraat nr. 10 een typologie en een uitstraling heeft die weinig flexibel zijn, wat negatieve gevolgen zal hebben voor het erfgoed (zie Ruimtelijke organisatie).

Op de **Schildknaap-site** schrijven de voorschriften voor dat de bestaande bebouwing zoveel mogelijk gedeeltelijk behouden moet blijven. De gebruikte bewoordingen verzwakken de mogelijke impact ervan op het gebied van herbestemming aanzienlijk.

Op de site **Kiekenmarkt** impliceren de voorschriften met betrekking tot de bouwwerken en de oplegging van een maximale bebouwingsgraad van 60% in geval van een project vrijwel automatisch een (gedeeltelijke) sloop van de bestaande gebouwen in plaats van een herbestemming ervan.

<u>Specifieke gevolgen van de afwijkingen ten opzichte van het GBP en van de toepassing van het sterk gemengde gebied in een voorzieningengebied</u>: /

AANBEVELINGEN

- Verricht voorschrift 2.3.1 voor nieuwbouw door strenge criteria op te leggen die de modulariteit van de ruimtes bevorderen (maximale diepte van de gebouwen van 18 m, dragende structuur van de buitenhuid / dragende kolommen in plaats van muren / open ruimte, minimale hoogte tot het plafond van 3,3 m, vaste centrale kernen…)

[55] Het gaat om een verhouding tussen de diepte van het gebouw en de hoogte van de verdiepingen die toegang tot natuurlijk licht garandeert, afmetingen van gevelopeningen die voldoende natuurlijke lichtinval mogelijk maken, ruimtes die groot genoeg zijn om aanpassing, opdeling of herindeling mogelijk te maken, structurele elementen die niet te dicht bij elkaar staan of te veel zijn gegroepeerd, en een afstemming op de afstand en de ligging van de circulatiezones en vaste kernen…

[56] Hierbij wordt geen rekening gehouden met de structuur van het onroerend goed, maar uitsluitend met de oppervlakte in deze gebouwen. Het is waarschijnlijk dat een groot deel van deze gebouwen in handen is van meerdere eigenaren, die projecten ontwikkelen die kleiner zijn dan 500 m² en daardoor buiten het toepassingsgebied van deze voorschriften vallen. Aangezien deze informatie niet openbaar is, kan er geen nauwkeurigere/exactere schatting worden gemaakt.

OVERZICHT VAN DE AANBEVELINGEN EN ONDERLINGE VERBANDEN TUSSEN DE CRITERIA

De tabel op de volgende pagina's geeft een overzicht van de aanbevelingen en hun interactie met alle geanalyseerde criteria.

Een groen vakje geeft aan dat de aanbeveling een positief effect heeft op het criterium. Een rood vakje geeft aan dat de aanbeveling leidt tot een verslechtering van het criterium. Een geel vakje geeft aan dat er mogelijk een effect is, maar dat dit in dit stadium niet kan worden beoordeeld, bijvoorbeeld omdat het afhangt van de manier waarop de aanbeveling wordt geïmplementeerd.

Positief effect op het criterium
Verslechtering van het criterium
Mogelijk effect, maar kan in dit stadium niet worden beoordeeld

aanbevelingen	RUIMTELIJKE ORGANISATIE			STEDELIJKE DYNAMIEK					MENSELIJKE OMGEVING			VERPLAATSINGEN						MILIEU EN KLIMAAT					CIRCULAIRHEID	
	Structuur van open ruimtes	Gebouwde elementen + erfgoed	Stedelijk landschap	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen	Winkels	Hotels	Economische activiteiten + kantoren	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimte	Luchtkwaliteit	Voetgangers	Fietsen	Auto's	Openbaar vervoer	Vrachtwagens en bestelwagens	Parkeren	Microklimaat	Bodem	Water	Ecologisch netwerk	Energie	Kringloop van materialen en stromen	Modulariteit van ruimtes
Ambitieuzer zijn wat betreft V/T, B/T en maximale afmetingen voor alle transformatiesites	■		■	■														■	■	■	■			
Hefbomen en begeleidende maatregelen vinden om de ontvolking van de perimeter te stimuleren	■			■														■	■	■	■			
De toegang tot het binnenterrein van het bouwblok niet bij voorbaat verbieden voor mensen die niet op de site van de Schildknaap wonen (mogelijkheden voor verbindingen via de Kleerkoperstraat/Grétrystraat)	■	■	■	■					■			■												
Voorzie doorgangsrechten naar de Kleerkoperstraat voor het Schildknaap-site	■			■																				
Het BBP-project aanvullen met een wedstrijd om de algemene visie op het stedelijke park verder uit te werken	■	■	■							■	■							■	■	■	■		■	
Het BBP-project aanvullen met een plan voor de uitvoering van de herinrichting en het onderhoud van de steegjes	■									■		■												
Ervoor zorgen dat de doorgang en de belangrijkste toegangen tot de Galerijen Centrum en Agora behouden blijven	■	■				■						■												
Investeren in de opwaardering van de galerijen, met name van hun ingangen	■	■				■						■												
De perimeter van het Grote Markt-Zuid-site beperken tot de CBC-percelen		■					■																■	
De aanvrager verplichten tot onderzoek naar en documentatie van het erfgoed, indien dit nog niet bestaat		■																						
Verduidelijken / striktere criteria hanteren voor gevallen waarin geen erfgoed- en gezondheidsstudie hoeft te worden uitgevoerd		■																						
Een voorafgaand bezoek met een vertegenwoordiger van de Stad (erfgoed) verplicht stellen		■																						
De kwestie van de bestemmingen opnemen in het vermogensonderzoek		■																						
De criteria specificeren aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of een bijgebouw erfgoedwaardig is of niet en wie bevoegd is om hierover te beslissen		■																						
De methodologie specificeren die wordt toegepast bij het opstellen van erfgoedstudies en aangeven wie bevoegd is om hierover te beslissen		■																						
Het kader verduidelijken dat is vastgesteld voor de diverse aanvullende documenten die bij aanvragen voor een vergunning moeten worden gevoegd		■								■		■	■		■	■		■	■	■	■	■	■	■
Voeg projecten voor de vervanging of renovatie van buitenschrijnwerk toe aan de lijst van werkzaamheden waarvoor systematisch een erfgoedonderzoek vereist is (voorschrift 0.5)		■																						
Een aanvraag indienen voor opname in het wettelijke register van achterhuizen die op de orthofotokaarten te herkennen zijn		■																						
Het opsplitsen van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden verbieden voor onroerend goed dat is opgenomen in de wettelijke inventaris		■		■																				
De voorwaarde met betrekking tot afzonderlijke gevelopeningen verduidelijken om een bedrijf over meerdere percelen uit te breiden		■																						
Details opnemen over de kwaliteit van de ruimtes die ontstaan als gevolg van eventuele ontvolking		■																■	■	■	■			
Verbieden dat ReCa's in de achterhuizen worden geplaatst		■		■		■			■															
Sloop toestaat de inplanting van een voorziening niet zomaar (bewijsstukken vereist in geval van overmacht)		■																					■	
Een hergebruikinventaris verplicht stellen, met demontage met het oog op hergebruik voor materialen die zich daarvoor lenen		■																					■	
De voorschriften 2.5.8 voor de vervanging van het oorspronkelijke schrijnwerk, 2.5.7 betreffende garagedeuren, 2.5.11 betreffende leuningen, 2.5.17 betreffende regenpijpen en 2.9.1 betreffende de bekleding van technische installaties nader te specificeren		■																					■	

De reikwijdte van voorschrift 2.7.1 beperken tot bestaande gebouwen in de stijlen die in de uitlegplaten zijn weergegeven.		■																							
Geef prioriteit aan de isolatie van platte daken in voorschrift 2.7.4		■																				■			
Voorschrift 2.6.1 met betrekking tot balkons en voorschrift 4.1.3 met betrekking tot openbare ruimten uitbreiden		■		■						■															
Verbied „tropéziennes“, ten minste wanneer er sprake is van een historisch dakgebinte		■																							
Een grondige kennis van de afzonderlijke delen van de transformatiesites opbouwen en op basis daarvan een actieplan opstellen	■	■	■															■	■	■	■	■	■	■	
Een procedure starten ter bescherming van het erfgoed voor de sites Centrumgalerij en Eik		■																							
(Ten minste een deel van) voorschrift 2.2.1 inzake de noodzaak om sloopwerkzaamheden te rechtvaardigen, toepassen op transformatiesites		■																					■		
Geef de maximale hoogte in meters aan voor de site Schildknaap, en niet alleen in verdiepingen		■																							
Zichtlijnen en perspectieven verder specificeren			■																						
Een handvest voor de openbare ruimte in de Unesco-zone opstellen (met zo min mogelijk materialen en straatmeubilair)		■	■								■		■						■					■	
Verbod op bepaalde technieken op platte daken (landschap)			■	■					■														■		
Minimale woonoppervlakten voorzien op de transformatiesites			■	■					■														■		
Deze mogelijkheden koppelen aan het egaliseren van terrein, het verkleinen van de afmetingen, het beperken van de voetafdruk, enz.	■	■	■	■	■						■							■	■	■	■		■		
De zeggenschap over openbare grond behouden om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen en/of voorzieningen te vergroten				■	■																				
Een minimum aan sociale of daarmee gelijkgestelde woningen verplicht stellen bij projecten met meer dan 500 of 1000 m² aan woonoppervlakte				■																					
Een minimum aan sociale of gelijkwaardige woningen verplicht stellen, ten minste op de openbare sites Kolenmarkt en Eik				■																					
Het overschrijden van de drempels van het GBP (o.a. de ontwikkeling van grotere hotels dan in het GBP is voorzien) koppelen aan de ontwikkeling van (grote) (sociale) woningen				■																					
De term „ReCa-activiteit als nevenactiviteit van een hotelinrichting“ in de begrippenlijst verduidelijken (publiek bestaat uitsluitend uit hotelgasten)				■					■																
Maatregelen invoeren om huisvesting te bevorderen (premies, belastingen, SVK, stedenbouwkundige heffingen…)				■																					
Regelgeving en controles voor toeristische accommodaties invoeren				■			■																		
De afstandzones op de transformatiesites nauwkeuriger afbakenen	■	■	■	■															■				■		
Zorgen voor een rustige gevel voor de woningen aan de Kolenmarkt, indien deze aan de straatkant liggen				■															■				■		
Locaties aanwijzen voor de ontwikkeling van nood-, doorstroom- en opvangwoningen (GEMPDO)				■	■																				
De activiteiten van nachtclub „C12“ in de kelders van het Spanjeplein bestendigen/concentreren en nadenken over de toegangen ernaartoe						■			■																
De hotelactiviteiten in het gebied beperken door geen verhoging toe te staan van de drempels die in het GBP zijn vastgesteld	■		■	■	■	■		■			■										■		■		
Sites Kolenmarkt en Eik mogen niet worden omgezet van een zone voor voorzieningen naar een sterk gemengd gebied				■	■						■										■		■		
Richtlijnen opstellen voor de ontwikkeling van hotels op het niveau van de Vijfhoek				■			■																		
Voorschriften, begeleidende maatregelen en stimuleringsmaatregelen vaststellen om de opzet van productieve activiteiten binnen de perimeter te realiseren								■																	
De bestemming voor kantoren op de sites Kolenmarkt en Eik beperken, of deze in ieder geval een lagere prioriteit geven dan woningen en voorzieningen				■	■																				
Het verbod op ReCa-terrassen op het binnenterrein van het bouwblok uitbreiden naar dakterrassen in het algemeen (al dan niet op het binnenterrein van het bouwblok).				■					■																
Stimuleren van geluidsisolatie van woningen boven winkels (+premies)				■					■																
Actieplan voor het onderhoud van de technische installaties en begroting voor de controle				■					■														■		

De geluidsnormen voor de site Schildknaap aanscherpen																									
Er mag geen ReCa-winkel (met terras) worden toegestaan op de site van Eik, zelfs niet als deze bij een hotelinrichting hoort																									

aanbevelingen	RUIMTELIJKE ORGANISATIE			STEDELIJKE DYNAMIEK					MENSELIJKE OMGEVING			VERPLAATSINGEN						MILIEU EN KLIMAAT					CIRCULAIRHEID	
	Structuur van open ruimtes	Gebouwde elementen – erfgoed	Stedelijk landschap	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen	Winkels	Hotels	Economische activiteiten + kantoren	Geluid en trillingen	Kwaliteit van de openbare ruimte	Luchtkwaliteit	Voetgangers	Fietsen	Auto's	Openbaar vervoer	Vrachtwagens en bestelwagens	Parkeren	Microklimaat	Bodem	Water	Ecologisch netwerk	Energie	Circulaire materialen en stromen	Modulariteit van ruimtes
Voorwaarden opleggen met betrekking tot de bouwkundige kenmerken om de activering van de begane grond te bevorderen																								
De ruimte die parkeerplaatsen voor in- en uitrijden innemen aan één en dezelfde gevel meetbaar beperken (zowel in aantal als in lopende meters)																								
Zorgen voor het onderhoud en de bescherming van de beplanting in de openbare ruimte, rekening houdend met de intensiteit van het gebruik																								
Maatregelen opleggen om de verspreiding van deeltjes op bouwplaatsen te beperken																								
Bij de aanleg van het groene netwerk is het belangrijk om de luchtcirculatie in de relatief smalle Duquesnoystraat te waarborgen.																								
De doorgangsrechten (galerijen, steegjes, de site Spanje-Putterij…) moeten worden vastgelegd in documenten met een grotere rechtskracht dan de bestemmingsplannen (Vergunningen).																								
Het BBP-project voorzien van een uitvoeringsplan voor de ingebruikname en het onderhoud van de betreffende steegjes																								
Zorgen voor een goede co-existentie tussen vrachtwagens, voertuigen van medewerkers en bezoekers enerzijds en voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer anderzijds op de Keizerinlaan, en een mobiliteitsnota opleggen in geval van een project onder het Spanjeplein																								
De veiligheid van voetgangers en fietsers op de Duquesnoystraat waarborgen, aangezien het verkeer daar zal toenemen																								
De kwestie van de straatstenen, stoepranden enz. aanpakken																								
De GSV-belasting verlagen met 1 parkeerplaats per woning en meer fietsparkeerplaatsen verplicht stellen																								
De Infante Isabella en de Berg - straten en het Agora-plein afsluiten voor het verkeer																								
Ambitieuzer zijn wat betreft ontvolking op de transformatiesites, met name de sites Schildknaap en Kolenmarkt (openbare eigendommen)																								
De subzone D1 uitbreiden om te voorkomen dat het parkgebied kleiner wordt dan in het BBP Putterij is voorzien																								
Een zonlichtstudie verplicht stellen voor projecten waarbij de bestaande volumes op transformatiesites worden gewijzigd																								
Het begrip 'volle grond' definiëren ten opzichte van ruimtes op betonplaten, om de bestaande onduidelijkheid weg te nemen																								
Voeg aan voorschrift 5 toe dat het plaatsen van 'kappen' op daken verboden is																								
Bodemonderzoeken uitvoeren voor transformatiesites waar mogelijk volle grond (cat. 0) zou worden aangelegd																								
Uitbreiding van de maatregelen voor het behoud van bomen en de aanleg van plantkuilen… naar het gehele stedelijke parkgebied																								
De bestaande feitelijke toestand, in ieder geval in de openbare ruimte, vastleggen door het bestaande toestand-plan te verbeteren (volle grond, bladerdak…)																								
Gebruik van een verdieping van de parkeergarage aan het Spanjeplein voor begroeiing en waterbeheer																								
Specifieke eisen stellen aan hotels op het gebied van water (opvangen van regenwater, terugwinning van warmte uit afvalwater, enz.)																								
Verduidelijken/explicieter aangeven dat het mogelijk is om, afhankelijk van het geval en onder bepaalde voorwaarden, extra dikte aan te brengen in verband met de buitenisolatie van het gebouw.																								
Afgevoerde materialen valoriseren en hergebruikte materialen voor nieuwe materialen bevorderen, ten minste voor de OO																								

Een inventaris van erfgoedelementen (materialen en decor) verplicht stellen bij zware renovaties of sloop- en herbouwprojecten																										
Een inventarisatie van hergebruik verplicht stellen bij projecten van een bepaalde omvang																										
De loodrechte vleugel van de site Kiekenmarkt behouden																										
De voorschriften voor nieuwbouw verduidelijken (strikte criteria die de modulariteit van ruimtes bevorderen)																										

HOOFDSTUK III

In kaart brengen van milieueffecten

Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

Er zijn geen effecten te melden, aangezien de site en het programma van het BBP-project geen betrekking hebben op, noch in de nabijheid liggen van:

- gebieden die van bijzonder belang zijn voor het milieu, zoals die welke zijn aangewezen overeenkomstig Richtlijn 79/409/EEG van de Raad van 2 april 1979 inzake het behoud van in het wild levende vogels en Richtlijn 92/43/EEG van de Raad van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna;
- gebieden waar de inplanting is toegestaan van inrichtingen die een risico op zware ongevallen met gevaarlijke stoffen inhouden in de zin van Richtlijn 96/82/EG van de Raad van 9 december 1996 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, tot wijziging en vervolgens opheffing van Richtlijn 96/82/EG van de Raad, of, bij gebrek daaraan, gebieden die bestemd zijn voor bewoning of voor openbaar gebruik, of die van bijzonder natuurbelang zijn, of waarin verkeerswegen zijn aangelegd en die in de nabijheid liggen van dergelijke inrichtingen of van gebieden waar deze zijn toegestaan.

MILIEUEFFECTENRAPPORT (MER)
VAN HET BIJZONDERE BESTEMMINGSPLAN
„GROTE MARKT EN OMGEVING”

HOOFDSTUK IV

Conclusies, aanbevelingen en vervolgmaatregelen

Stad Brussel

Versie juni 2026

brat

HOOFDSTUK I – VOORSTELLING VAN HET ONTWERP-PLAN
Paragraaf 0. Algemene methodologie
Paragraaf 1. Beschrijving van de strategische doelstellingen van het plan
Paragraaf 2. Samenvatting van de inhoud van het plan

HOOFDSTUK II – ANALYSE VAN DE HUIDIGE SITUATIE EN IDENTIFICATIE VAN DE UITDAGINGEN
Paragraaf 1. Methodologie voor het in kaart brengen van de huidige situatie
Paragrafen 2-3-4. Overzicht van de rechtelijke en feitelijke toestand en de verwachte ontwikkeling

HOOFDSTUK III – IN KAART BRENGEN VAN DE MILIEUEFFECTEN
Paragraaf 1. Methodologie
Paragraaf 2. Presentatie van redelijke alternatieven en de gekozen beoordelingsmethode
Paragraaf 3. Beoordeling van de effecten
A/ PROGRAMMERINGSALTERNATIEVEN
B/ RUIMTELIJKE ALTERNATIEVEN
C/ ONTWERP VAN HET BBP
Paragraaf 4. Inventarisatie van specifieke milieueffecten

HOOFDSTUK IV - CONCLUSIE, AANBEVELINGEN EN OPVOLGINGSMAATREGELEN
Paragraaf 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen
Paragraaf 2. Aanbevelingen
Paragraaf 3. Volgmaatregelen

HOOFDSTUK IV

Conclusie, aanbevelingen en vervolgmaatregelen

Paragraaf 1. Conclusie en presentatie van de gekozen oplossingen

brat

CONCLUSIE EN PRESENTATIE VAN DE GEKOZEN OPLOSSINGEN

De perimeter waarop het BBP-project betrekking heeft, ligt in het hart van het historische centrum van Brussel, in een context die sterk wordt gekenmerkt door historisch erfgoed. Daardoor zijn de privéruimtes dichtbebouwd en worden de openbare ruimtes intensief gebruikt. Net als in andere grote steden heeft het overtoerisme een negatieve invloed op de bewoonbaarheid van de wijk, wat de gemengde bestemming ondermijnt, die afneemt ten gunste van een monofunctionele toeristische bestemming. Hoewel uit de analyse van de bestaande toestand is gebleken dat er binnen de perimeter sprake is van een echte mix en hoewel het GBP maatregelen ter bescherming van de woningbouw bevat, worden de bestaande woningen in de perimeter in werkelijkheid vaak omgevormd tot toeristische logies. Om deze tendensen tegen te gaan, heeft de Stad het proces voor de uitwerking van het BBP-ontwerp opgestart om vier hoofddoelstellingen na te streven:

- de woningvoorraad versterken en de kwaliteit ervan verhogen, en het leefklimaat verbeteren om de bevolking van de wijk te laten groeien,
- een gemengd winkelaanbod bevorderen om de klimaatbestendigheid ervan te vergroten,
- klimaatbestendigheid (of veerkracht) van deze centrale wijk in het dal te vergroten in het licht van de klimaatveranderingen, met name door de verdunning van de bebouwing binnen de blokken,
- het lokale erfgoed, met name het niet-geklasseerde erfgoed, te beschermen en te valoriseren.

In het kader van deze studie heeft de analyse van de bestaande toestand het mogelijk gemaakt om deze vier hoofddoelstellingen uit te werken tot onderliggende uitdagingen, met het oog op de uitwerking van het BBP-ontwerp in de verschillende werkfasen.

Uit de voorstellen en analyses van programmatische scenario's is gebleken dat, aangezien de perimeter vrijwel volledig bebouwd is, de impact van programmatische voorstellen kwantitatief gering zou zijn en vooral afkomstig zou zijn van enkele grote sites in plaats van de gehele perimeter. De voorstellen en analyses van ruimtelijke scenario's hebben op hun beurt aangetoond dat de bestemmingsplannen voor minder intensieve functies een goed uitgangspunt vormden voor het maken van keuzes inzake de ruimtelijke organisatie van het gebied, maar deze fase concentreerde zich vooral op de transformatiesites. Een reeks aanbevelingen die in deze studiefasen zijn gedaan, heeft het mogelijk gemaakt een ontwerp voor het BBP op te stellen waarin de eerdere overwegingen zijn geïntegreerd, waarbij de waarschijnlijke impact(s) ervan bekend waren en deze bewust werden vermeden of versterkt.

Ten slotte werd het BBP-ontwerp in de laatste werkfase geanalyseerd, waarna conclusies en aanbevelingen werden geformuleerd. Los daarvan heeft het BBP-ontwerp ingrijpende wijzigingen ondergaan als gevolg van politieke beslissingen. Ter afsluiting van deze analysefase worden hier enkele samenvattende punten weergegeven die een overkoepelend inzicht bieden in de algemene resultaten van de afsluitende thematische analyse.

Met betrekking tot de vooraf vastgestelde doelstellingen:

- Bescherming en valorisatie van **het erfgoed**:
  Het BBP-ontwerp **is in grote lijnen gericht op het behoud en de valorisatie van** het traditionele stedelijke weefsel en de specifieke kenmerken van de oude bebouwing, voornamelijk door middel van voorschriften met betrekking tot het behoud van een deel van de bebouwing (geen sloop van gebouwen aan de straatkant, erfgoedwaardige bijgebouwen en bepaalde constructies op transformatiesites), aan de materialen, en ook door het verplicht stellen van een erfgoedonderzoek in het kader van bepaalde werkzaamheden (omvangrijke sloopwerkzaamheden op het binnenterrein van het bouwblok, opsplitsing van woningen, ingrijpende werkzaamheden aan de straatkant…). Het MER doet een reeks aanbevelingen die zouden kunnen worden geïntegreerd om nog beter rekening te houden met deze doelstelling.

Daarentegen **leidt** het ontwerp van het BBP **uiteindelijk niet tot een vermindering van de grote afwijkingen in bouwhoogte** die de afgelopen decennia op bepaalde transformatiesites zijn ontstaan (met name Centrumgalerij, Galerij Agora), wat deze doelstelling niet ten goede komt. Ten slotte houdt de omschakeling van een voorzieningengebied naar een sterk gemengd gebied voor de transformatiesites Kolenmarkt en Eik (met inbegrip van het maison patricienne die aanvankelijk niet op deze transformatiesite was opgenomen), die openbare eigendommen zijn, het **risico** in **dat deze ruimtes hun karakter verliezen**. De nieuwe programmatische mogelijkheden, in combinatie met de toegenomen kans op verkoop aan de privé sector, betekenen namelijk dat de weinige voorzorgsmaatregelen die zijn vastgelegd om de erfgoedkundige kwaliteiten van deze sites te beschermen, waarschijnlijk niet opgewassen zullen zijn tegen de druk die voortvloeit uit de mogelijkheid om er bijvoorbeeld een hotelinrichting te vestigen.

- Ontwikkeling van de **klimaatbestendigheid** van de perimeter:
  Dit wordt **bevorderd door middel van talrijke voorschriften**, met name met betrekking tot het beheer van regenwater, de begroeiing van zowel de binnenplaatsen van de blokken als de openbare ruimtes, de aanleg van een lokaal groen netwerk, enzovoort. Maar de doelstelling zelf moet in het licht van de context worden gezien, die weinig gunstig is voor het erfgoed (bouwdichtheid, smalle wegen, het belang van het behoud van erfgoedgebouwen, enz.).
  Hoewel deze voorschriften positief zijn, zullen ze op het niveau van de bouwblokken slechts in beperkte mate worden toegepast, aangezien het BBP geen verdunning van de bebouwing voorschrijft (met uitzondering van de transformatiesite Kiekenmarkt, waarvoor een maximale bebouwingsgrens geldt). Het is dan ook meer dan waarschijnlijk dat de perimeter niet (of nauwelijks) zal worden ontdicht en dat de **gunstige voorschriften uiteindelijk alleen voor de openbare ruimte zullen worden toegepast**.
  Aangezien het BBP-ontwerp tracht een weinig gunstig perimeter te verbeteren, zullen de te verwachten resultaten weinig opvallend zijn, maar in een dergelijke context blijft elke maatregel belangrijk gezien de zeer beperkte manoeuvreerruimte.
- Versterking van **de woningbouw**:
  Deze doelstelling komt in de voorschriften **vrij weinig aan bod**. De doelstelling en de onderliggende uitdagingen hielden namelijk verband met de diversificatie van de woningvoorraad (sociale woningbouw, betaalbare woningen, ruime woningen…) en de kwaliteit van de woningen (bewoonbaarheid, met name in verband met klimaatbestendigheid (of veerkracht), beperking van overlast door overtoerisme / horeca, ontwikkeling van een aanbod aan winkels en voorzieningen in de buurt en nieuwe groene ruimtes, en bescherming van de woningbouw ten opzichte van andere bestemmingen (met name de hotelsector, die in de perimeter een zeer sterke rol speelt). In die zin zijn de voorschriften van het BBP-ontwerp weliswaar gericht op kwesties **van bewoonbaarheid** (buitenruimtes, grootte van woningen op zolderverdiepingen, rustige gevels, beperking van overlast binnen het blok, doorzonwoningen…) en het **leefklimaat** (hitte-eilanden, kwaliteit van de ontvangst/eigenaarschap van de openbare ruimte en de groene zones…), **dan zijn** ze **in strijd met de doelstellingen ter bescherming tegen overtoerisme** (sterke verhoging van de drempels voor de hotelsector), hebben ze **de kans gemist om zich uit te spreken over sociale/betaalbare woningen** (met name op openbare sites) en **maken een sterke afname mogelijk van de oppervlakte** die binnen de wijk **bestemd is voor voorzieningen** (met name door de toepassing van de kenmerken van het sterk gemengde gebied op bepaalde voorzieningszones).
- **Commerciële** diversiteit:
  Het ontwerp van het BBP **beantwoordt gedeeltelijk aan deze doelstelling**, aangezien het voorziet in een vermindering van toeristische handelszaken, een beperking van de ReCa's, een verbod op groothandel en een aanpassing van het winkelaanbod in de linten van lokale functiemenging, met het oog op de kwaliteit van de woningen en het aanbod voor de lokale bevolking.

Opgemerkt moet worden dat het feit dat de woningbouw in de wijk niet wordt versterkt (zie hierboven), juist **een negatieve invloed** zal **hebben op deze doelstelling** en op sommige van deze maatregelen, aangezien de toename van het aantal omwonenden een onderliggende factor is voor het vergroten van de veerkracht van de handel in het gebied.

In vergelijking met andere wetgevingsinstrumenten,

Wat de bestemmingen betreft, vertonen de voorschriften van het ontwerp-BBP **slechts enkele verschillen ten opzichte van de bestemmingen van het GBP**: het GBP dat van kracht was op het moment van de indiening van de aanvraag voor het bestemmingsplan is van toepassing op de gehele perimeter, met uitzondering van de transformatiesites, waar wijzigingen en verduidelijkingen zijn aangebracht ten opzichte van de geldende wetgeving. Deze wijzigingen zijn:

- de toepassing van de kenmerken van het **sterk gemengde gebied** op de voorzieningengebieden van **de sites Kolenmarkt en Eik**,
- **de verhoging van de drempels** voor productieve activiteiten, kantoren en het aantal hotelkamers op de **sites Centrumgalerij en Grote Markt – Zuid** (afwijking van het GBP),
- en omgekeerd de **verlaging van de drempels** voor kantoren en hotelkamers op de **site Schildknaap**.

Wat de bouw betreft, vertonen de voorschriften van het BBP-ontwerp **weinig verschillen ten opzichte van de GSV**: de wetgeving die van kracht was op het moment van de indiening van de aanvraag voor het bestemmingsplan is van toepassing op de gehele perimeter. Op de transformatiesites worden zeer weinig details gegeven over de bouwgrenzen en de inplanting binnen het blok, wat jammer is. Dit is inderdaad een gemiste kans, aangezien de GSV nauwelijks toepasbaar is op complexe percelen zoals die van de transformatiesites (doorgangspercelen, complexe perceelvormen…). Het BBP specificeert bijvoorbeeld slechts voor één site (Kiekenmarkt) een maximale bebouwingsgraad, terwijl het voor de andere sites verwijst naar de bestaande B/T- en V/T-verhoudingen, die zeer hoog zijn. Wat de openbare ruimtes betreft, legt het BBP ook eisen op inzake doorlatendheid en volle grond voor de openbare ruimtes van het stedelijke park.

Wat de effecten betreft,

heeft de analyse van het MER aan het licht gebracht dat het BBP-ontwerp **in kwantitatieve termen** een **vrij geringe totale impact** zal hebben:

- wat de vloeroppervlakten betreft, bevat alleen de transformatiesite Kiekenmarkt kwantitatieve voorschriften (max. B/T en een beperking tot 3 verdiepingen op het binnenterrein van het bouwblok), wat een verwaarloosbare afname van de vloeroppervlakte op het niveau van de perimeter inhoudt (< 1%).
- Wat betreft de waterdoorlatendheid is het vooral de site „Spanje-Putterij“ die zou zorgen voor een toename van het waterdoorlatende oppervlak met ~4,3% binnen de perimeter.

Hoewel de lokale impact op de betrokken transformatiesites zelf aanzienlijk is, is de impact op het totale perimeter van de studie zeer gering. Deze dubbele schaal vormde een uitdaging, zowel voor de analyse als voor de reflectie in het kader van het BBP-ontwerp en de formulering van relevante aanbevelingen.

Het BBP-ontwerp richt zich namelijk eerder op **voorschriften van kwalitatieve aard**: bescherming van het erfgoed, waterbeheer, bevordering van de biodiversiteit, kwaliteit van de binnenruimtes van blokken… Het BBP-ontwerp verduidelijkt en legt dus kwalitatieve doelstellingen vast die moeten worden bereikt, maar zonder strikte kwantitatieve doelstellingen op te leggen, en vraagt zelfs om de keuzes te motiveren in het licht van de doelstellingen van het project. Uit de analyse van het MER is gebleken dat **positieve effecten mogelijk zijn**, maar dat het ook **mogelijk** is **dat deze sterk worden beperkt**, indien toekomstige projecten aantonen dat het onmogelijk is om de gevraagde voorschriften uit te voeren.
In bepaalde specifieke gevallen wordt **documentatie** gevraagd (erfgoedonderzoek, analyse van de gevolgen van de sloop en koolstofbalans, inventaris van erfgoedelementen, rapport over waterbeheer,

…), en als de inhoud van deze onderzoeken goed is afgebakend, zullen ze waarschijnlijk de grootste positieve impact hebben. Ze zullen projectontwikkelaars namelijk dwingen grondig na te denken over de gevolgen van een project en over de manier waarop deze kunnen worden beperkt. Hoewel dit volkomen logisch is voor grootschalige projecten, mogen we niettemin niet vergeten dat deze studies een zware last vormen (zowel financieel als qua tijd) en dat hun nut specifiek afhangt van het type project (renovatie van een kleine privéwoning versus een grootschalig herverkavelingsproject van gebouwen verspreid over meerdere percelen, uitgevoerd door een projectontwikkelaar), en ervoor te zorgen dat kleine projecten niet worden ontmoedigd, op straffe van een ontwikkeling met twee snelheden: enerzijds een status quo, of zelfs achteruitgang, op het niveau van het fijne netwerk, en anderzijds grote luxeprojecten. Naast de rationalisering en objectivering van het kader voor de vereiste studies lijken steunmaatregelen (begeleiding, premies…) noodzakelijk om particuliere eigenaren te stimuleren.

Over het geheel genomen kunnen de algemene voorschriften worden toegejuicht vanwege hun ambitie op kwalitatief vlak. We betreuren echter dat de ambitie met betrekking tot ontdichting (bouwoppervlakte (B/T) en vloeroppervlakte (V/T)) in de loop van het proces is afgenomen, die slechts voor één transformatiesite wordt toegepast, maar ook de ambitie met betrekking tot woningen (met name op openbare eigendommen), evenals het gebrek aan kennis over de betrokken blokken en dus het gebrek aan voorschriften die zijn afgestemd op hun specifieke context. De afzwakking van de ambities op deze punten vormt een gemiste kans voor het BBP.

Naast de analyse van de te verwachten effecten hebben de overwegingen in het kader van de MER geleid tot een reeks aanbevelingen. Deze hebben verschillende vormen en reikwijdtes:

- inhoudelijke aanbevelingen: deze aanbevelingen stellen aanpassingen van de voorschriften voor om de reikwijdte ervan te vergroten, de positieve effecten ervan te waarborgen of de negatieve effecten ervan te beperken;
- aanbevelingen voor de toekomst: een reeks aanbevelingen die vooral betrekking hebben op de opvolging van projecten op bepaalde sites of in bepaalde ruimtes, om ervoor te zorgen dat er alomvattend rekening wordt gehouden met de uitdagingen die daarmee gepaard gaan, ook al vallen deze niet allemaal onder een BBP.

Dit laatste punt is bijzonder belangrijk, aangezien een algemene aanbeveling luidt dat de Stad alle beschikbare documenten moet gebruiken voor de opvolging van de projecten (strategieën, begeleidende maatregelen, handleidingen en vademecums, bMa-begeleiding, enz.), bij gebrek aan strengere voorschriften (waardoor wellicht meer verzoeken om afwijkingen zouden moeten worden behandeld). Het MER heeft namelijk de noodzaak aan het licht gebracht om de uitvoering van bepaalde voorschriften operationeel te maken, parallel aan de uitwerking van het BBP, om de kans op het behalen van de beoogde doelstellingen te vergroten. In de laatste fase van de uitwerking van het ontwerp-BBP heeft de stad met name de procedure gestart voor het opstellen van een „richtlijn voor de inrichting en valorisatie van het gebouwde erfgoed rond de Grote Markt en omgeving".

In het volgende hoofdstuk worden de inhoudelijke aanbevelingen en de aanbevelingen voor de verdere aanpak samengevat en ingedeeld, teneinde de afronding van het ontwerp-BBP te vergemakkelijken.

Gecombineerde conclusies

	RUIMTELIJKE ORGANISATIE			STEDELIJKE DYNAMIEK					MENSELIJKE OMGEVING			VERVOER			MILIEU EN KLIMAAT				CIRCULAIRHEID	
	Structuur van open ruimtes	Bebouwing + erfgoed	Stedelijk landschap	Bevolking en huisvesting	Voorzieningen	Winkels	Hotels	Economische activiteiten	Lawaai en trillingen	Kwaliteit van de openbare	Luchtkwaliteit	Vervoerswijzen	Vrachtwagens en	Parkeren	Microklimaat	Bodem / Water	Ecologisch netwerk	Energie	Circulaire economie van materialen en stromen	Modulariteit van ruimtes
DOELSTELLINGEN																				
Het BBP-ontwerp is in het algemeen gericht op het behoud en de valorisatie van het erfgoed, maar gaat niet in op afwijkingen van de bouwvoorschriften en houdt risico's in voor bepaalde sites																				
Het vergroten van de klimaatbestendigheid van de perimeter wordt aanbevolen, maar zal waarschijnlijk niet worden gerealiseerd																				
Het doel om woningen te versterken komt in de voorschriften vrijwel niet aan bod																				
Het BBP-ontwerp draagt gedeeltelijk bij aan de doelstelling van een gemengd winkelaanbod																				
BBP versus andere tools																				
Het BBP-ontwerp volgt de bestemmingen van het GBP, met uitzondering van de transformatiesites																				
In het BBP-ontwerp wordt de GSV voor de transformatiesites niet gespecificeerd																				
Gevolgen																				
Het BBP-project heeft een zeer geringe totale kwantitatieve impact																				

Het BBP-ontwerp richt zich op kwalitatieve voorschriften																						
Het BBP-project vereist documentatie / onderzoeken																						

HOOFDSTUK IV

Conclusie, aanbevelingen en vervolgmaatregelen

Paragraaf 2. Aanbevelingen

AANBEVELINGEN

Om de impact van het BBP-project op het milieu te beperken, zijn in de loop van de analyse aanbevelingen geformuleerd. De „definitieve" aanbevelingen (met uitzondering van de formele aanbevelingen) worden op de volgende pagina's weergegeven in de vorm van een overzichtstabel. Voor meer details over deze aanbevelingen dient het rapport vooraf te worden geraadpleegd.

- De eerste kolom bevat een samenvatting van de aanbevelingen,
- De tweede kolom bevat de toepassingsmodaliteiten van de aanbeveling**,** dat wil zeggen de fase(n) waarop de aanbevelingen betrekking hebben: begeleidende maatregelen (dus nog in de ontwikkelingsfase van het BBP), aandachtspunten /
    - Vergunning = te controleren in het kader van de behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen;
    - Wijzigingen die moeten worden aangebracht in de plannen, voorschriften en/of begeleidende maatregelen zoals erfdienstbaarheden, classificatie, gemeentelijke maatregelen… (dus nog in de opstellingsfase van het BBP)
    - Aandachtspunten, aandachtspunten tijdens de bouw
- En de laatste kolom is bedoeld om de aanbevelingen te rangschikken op basis van hun mate van doeltreffendheid op het vlak van milieubescherming (waarbij klasse A de hoogste doeltreffendheid aangeeft en C de laagste).

Er moet worden opgemerkt dat er niet altijd een instrument bestaat om de aanbevelingen op regelgevend/langetermijnniveau te kaderen/vast te leggen, wat erop wijst dat er een risico blijft bestaan.

aanbevelingen	Toepassingsvoorwaarden	Prioriteit
Ambitieuzer zijn wat betreft V/T, B/T en maximale afmetingen voor alle transformatiesites	Voorschriften	A
Zoek naar hefbomen en begeleidende maatregelen om de doelstellingen voor ontlasting van de perimeter te bereiken	Begeleidende maatregelen	A
De toegang tot het binnenterrein van het bouwblok niet bij voorbaat verbieden voor niet-bewoners van de Schildknaap-site (mogelijkheden voor verbindingen via de Kleerkoperstraat/Grétry)	Voorschriften	B
Zorg voor doorgangsrechten naar de Kleerkoperstraat voor de Schildknaap-site	Begeleidende maatregelen	B
Het BBP-project begeleiden met een wedstrijd voor een totaalvisie op het stedelijke park	Begeleidende maatregelen	A
Het BBP-project ondersteunen met een plan voor de uitvoering van de revitalisering en het onderhoud van de steegjes	Begeleidende maatregelen	C
Het handhaven van de begaanbaarheid en de toegankelijkheid van de Centrumgalerij en Agora verplicht stellen	Voorschriften	A
Investeren in de opwaardering van de galerijen, met name van hun ingangen	Vergunning	C
De aanvrager verplichten tot onderzoek naar en documentatie van het erfgoed, indien dit nog niet bestaat	Voorschriften	B
De perimeter van de site Grote Markt-Zuid beperken tot de CBC-percelen	Voorschriften	A
De criteria verduidelijken / strenger maken op basis waarvan de erfgoed- en gezondheidsstudie achterwege kan blijven	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	A
Een voorafgaand bezoek met een vertegenwoordiger van de Stad (erfgoed) verplicht stellen	Voorschriften	A
De kwestie van de bestemmingen opnemen in het erfgoedonderzoek	Voorschriften	A
De criteria specificeren aan de hand waarvan kan worden vastgesteld of een bijgebouw erfgoedwaardig is of niet en wie bevoegd is om hierover te beslissen	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	A
Geef aan welke methodologie wordt toegepast bij het opstellen van erfgoedstudies en wie bevoegd is om hierover te beslissen	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	A
Het kader verduidelijken dat is vastgesteld voor de diverse aanvullende documenten die bij aanvragen voor een bestemmingsplan moeten worden gevoegd	Voorschriften	B
Projecten voor de vervanging/renovatie van buitenschrijnwerk toevoegen aan de lijst van werkzaamheden waarvoor systematisch een erfgoedonderzoek vereist is (voorschrift 0.5)	Voorschriften	B
Vraag de opname aan in het wettelijke inventarisregister van achterhuizen die op de orthofotoplannen te herkennen zijn	Begeleidende maatregelen	A

De opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden verbieden voor panden die in de wettelijke inventaris zijn opgenomen	Voorschriften	A
De voorwaarde met betrekking tot afzonderlijke gevelopeningen verduidelijken om een handelszaak over meerdere percelen uit te breiden	Voorschriften	C
Verduidelijkingen opnemen over de kwaliteit van de ruimtes die ontstaan door ontdichting	Voorschriften	B
Verbieden dat ReCa's in de achterhuizen worden ondergebracht	Voorschriften	B
Sloop toestaat de inplanting van een voorziening niet zonder meer (bewijsstukken vereist in geval van overmacht)	Voorschriften	A
Een inventaris van hergebruik opleggen, met demontage met het oog op hergebruik voor materialen die zich daarvoor lenen	Voorschriften	A
De voorschriften 2.5.8 voor de vervanging van het oorspronkelijke schrijnwerk, 2.5.7 betreffende garagedeuren, 2.5.11 betreffende leuningen, 2.5.17 betreffende regenpijpen en 2.9.1 betreffende de bekleding van technische installaties nader specificeren	Voorschriften	C
De reikwijdte van voorschrift 2.7.1 beperken tot bestaande gebouwen in de stijlen die in de uitlegplaten zijn weergegeven.	Voorschriften	B
Geef prioriteit aan de isolatie van platte daken in voorschrift 2.7.4	Voorschriften	B
Voorschrift 2.6.1 inzake balkons en voorschrift 4.1.3 inzake openbare ruimten uitbreiden	Voorschriften	B
Tropezienne-luifels verbieden, ten minste wanneer er sprake is van een historisch dakgebinte	Voorschriften	A
Verwerf een grondige kennis van de blokken op de transformatiesites en stel op basis daarvan een actieplan op	Begeleidende maatregelen	A
Een procedure voor erfgoedbescherming starten voor de sites Centrumgalerij en Eik	Begeleidende maatregelen	A
(Ten minste een deel van) voorschrift 2.2.1 toepassen, waarin wordt bepaald dat sloop moet worden gemotiveerd, op transformatiesites	Voorschriften	A
De maximale bouwhoogte voor de site Schildknaap in meters aangeven, en niet alleen in verdiepingen	Voorschriften	C
Zichtlijnen en perspectieven nader specificeren	Voorschriften	B
Een handvest voor de openbare ruimte in de UNESCO-zone opstellen (met name wat betreft materialen en straatmeubilair)	Begeleidende maatregelen	C
Verbod op bepaalde technieken op platte daken (landschap)	Voorschriften	B
Minimale woonoppervlakten voorzien op transformatiesites	Voorschriften	A

Nieuwe bestemmingsmogelijkheden koppelen aan het afgraven van terrein, het verkleinen van bouwhoogte en bouwoppervlakte, de ontwikkeling van (grote) (sociale) woningen, enz.	Voorschriften	A
De zeggenschap over openbare grond behouden om de mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen en/of voorzieningen te vergroten	Begeleidende maatregelen	A
Een minimum aan sociale of daarmee gelijkgestelde woningen verplicht stellen bij projecten met meer dan 500 of 1000 m² aan woonruimte	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	A
Een minimum aan sociale of gelijkgestelde woningen verplicht stellen, ten minste op de openbare sites Kolenmarkt en Eik	Voorschriften	A
De term „ReCa-handel als nevenactiviteit van een hotelinrichting“ in de begrippenlijst verduidelijken (publiek bestaat uitsluitend uit gasten van de hotelinrichting)	Voorschriften	C
Zorg voor instrumenten om huisvesting te bevorderen (premies, belastingen, SVK…)	Begeleidende maatregelen	A
Regelgeving en controles met betrekking tot toeristische accommodaties invoeren	Begeleidende maatregelen	B
Afstandzones op transformatiesites nauwkeuriger afbakenen	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	A
Zorgen voor een rustige gevel voor de woningen aan de Kolenmarkt als deze aan de straatkant liggen	Voorschriften	C
Locaties aanwijzen voor de ontwikkeling van nood-, doorstroom- en opvangwoningen (GEMPDO)	Begeleidende maatregelen	B
De activiteiten van nachtclub „C12“ in de kelders van het Spanjeplein bestendigen/concentreren en nadenken over de toegangen	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	C
De verhoging van de drempels van het GBP (o.a. de drempel voor het aantal kamers per hotelinrichting) afhankelijk stellen van het afgraven van de bebouwing (Centrumgalerij)	Voorschriften	B
De verhoging van de drempels van het GBP (o.a. het aantal kamers per hotelinrichting) koppelen aan een maximale bebouwingsbreedte (Grote Markt-Zuid)	Voorschriften	B
De hotelactiviteit in het gebied beperken door geen verhoging van de door het GBP vastgestelde drempels toe te staan	Voorschriften	A
Sites Kolenmarkt en Eik niet omzetten van een voorzieningengebied naar een sterk gemengd gebied	Voorschriften	A
Richtlijnen opstellen voor de ontwikkeling van hotels op het niveau van de Vijfhoek	Begeleidende maatregelen	B
Voorschriften, begeleidende maatregelen en stimuleringsmaatregelen vaststellen om de totstandkoming van productieve activiteiten binnen de perimeter te realiseren	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	B

De bestemming als kantoorruimte op de sites Kolenmarkt en Eik beperken, of deze in ieder geval een lagere prioriteit geven dan woningen en voorzieningen	Voorschriften	B
Het verbod op ReCa-terrassen op het binnenterrein van het bouwblok uitbreiden naar dakterrassen in het algemeen (al dan niet op het binnenterrein van het bouwblok).	Voorschriften	B
Stimuleren van geluidsisolatie van woningen boven winkels (+premies)	Begeleidende maatregelen	B
Actieplan voor het onderhoud van technische installaties en budget voor de controle	Begeleidende maatregelen	C
Aanscherping van de geluidsnormen voor de site Schildknaap	Begeleidende maatregelen	C
Geen (terras van) ReCa-bedrijven toestaan op de site Eik, zelfs niet als deze ondergeschikt zijn aan een hotelinrichting	Voorschriften	B
Stel voorwaarden op met betrekking tot de bouwkundige kenmerken om de activering van de begane grond te bevorderen	Voorschriften	B
De omvang van de in- en uitgangen van parkeergarages aan één en dezelfde gevel meetbaar beperken (zowel in aantal als in lopende meters)	Voorschriften	C
Zorgen voor het onderhoud en de bescherming van de beplanting in de openbare ruimte, rekening houdend met de intensiteit van het gebruik	Begeleidende maatregelen	B
Maatregelen opleggen om de verspreiding van deeltjes tijdens bouwwerkzaamheden te beperken	Voorschriften/bestemmingsplan	C
De doorgangsrechten (galerijen, steegjes…) vastleggen in documenten die meer rechtskracht hebben dan de bestemmingsplannen	Begeleidende maatregelen	C
Bij de aanleg van het groene netwerk moet de luchtcirculatie in de relatief smalle Duquesnoystraat worden gewaarborgd.	Begeleidende maatregelen	B
Het BBP-project moet vergezeld gaan van een uitvoeringsplan voor de inbedrijfstelling en het onderhoud van de betreffende steegjes		
Zorg ervoor dat vrachtwagens, voertuigen van medewerkers en bezoekers, voetgangers, fietsers en het openbaar vervoer op de Keizerinlaan naast elkaar kunnen bestaan en stel bij projecten een mobiliteitsnota op	Begeleidende maatregelen	B
De veiligheid van voetgangers en fietsers op de Duquesnoystraat waarborgen, waar het verkeer zal toenemen	Begeleidende maatregelen	C
De kwestie van de straatstenen/stoepranden enz. aanpakken.	Begeleidende maatregelen	C
De GSV-verplichting verlagen tot 1 parkeerplaats per woning en meer fietsparkeerplaatsen verplicht stellen	Voorschriften	A
De Infante Isabella en de Berg-straten en het Agora-plein afsluiten voor het verkeer	Voorschriften/Begeleidende maatregelen	B

Zone D1 uitbreiden om te voorkomen dat het parkgebied kleiner wordt ten opzichte van het BBP Putterij	Voorschriften	A
Een zonlichtstudie verplicht stellen voor projecten die de bestaande volumes op de transformatiesites wijzigen	Voorschriften	A
Het begrip 'volle grond' definiëren ten opzichte van ruimtes op betonplaten, om de bestaande onduidelijkheid weg te nemen	begrippenlijst	A
Voeg aan voorschrift 5 toe dat het plaatsen van „afdekkappen“ op daken verboden is	Voorschriften	C
Bodemonderzoek uitvoeren voor transformatiesites waar volle grond wordt aangelegd (cat. 0)	Voorschriften/Vergunning	C
De voorschriften voor het behoud van bomen en de uitbreiding van plantkuilen… uitbreiden naar het gehele stedelijke parkgebied	Voorschriften	B
De bestaande feitelijke toestand vastleggen, ten minste in de openbare ruimte, door het bestaande toestand-plan te verbeteren (volle grond, bladerdak…)	Voorschriften	A
Gebruik van een verdieping van de parkeergarage aan het Spanjeplein voor begroeiing/waterbeheer	Voorschriften/bestemmingsplan/begeleiden de maatregelen	B
Specifieke eisen op het gebied van waterbeheer opleggen aan hotels (opvang van regenwater, warmte uit afvalwater…)	Voorschriften	C
Verduidelijken/explicieter aangeven dat een extra dikte als gevolg van buitenisolatie van het gebouw in bepaalde gevallen mogelijk is, mits aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan.	Voorschriften	C
Hergebruikte materialen valoriseren en de voorkeur geven aan hergebruikte materialen voor nieuwe bouwmaterialen, ten minste voor de OO	Voorschriften	C
De haakse vleugel van de site Kiekenmarkt behouden	Voorschriften	B
Een inventaris van erfgoedelementen (materialen en decor) verplicht stellen bij zware renovaties of sloop en herbouw	Voorschriften	A
Een inventaris van hergebruikte materialen verplicht stellen bij projecten van een bepaalde omvang	Voorschriften	A
De voorschriften inzake HERBESTEMBAARHEID voor nieuwbouw verduidelijken (strikte criteria die de modulariteit van ruimtes bevorderen)	Voorschriften	B

HOOFDSTUK IV

Conclusie, aanbevelingen en follow-upmaatregelen

Paragraaf 3. Volgmaatregelen

MONITORINGMAATREGELEN

Het nauwkeurig evalueren van een plan door middel van follow-upmaatregelen kan aanzienlijke middelen vergen. Een mogelijke follow-upmaatregel is het bijhouden van indicatoren, wat, afhankelijk van de keuze van deze indicatoren, minder complex en minder tijdrovend kan zijn dan andere maatregelen: bijvoorbeeld de keuze voor indicatoren die door gewestelijke of gemeentelijke instanties worden bijgewerkt en die op het niveau van het plan kunnen worden gemeten, zoals de indicatoren die zijn opgenomen in het strategische luik van het BBP.

Ter herinnering: tijdens de diagnostische fase werden ongeveer veertig indicatoren geïdentificeerd, waarmee voor bepaalde thema's referentiewaarden konden worden verkregen. Deze indicatoren worden hier opgenomen als mogelijk instrument voor de monitoring van de uitvoering van het BBP. Ze maken het namelijk mogelijk om de belangrijkste gevolgen van de uitvoering van het BBP-ontwerp te volgen en, tot op zekere hoogte, de doeltreffendheid van de in het BBP opgenomen aanbevelingen, maar ook om eventuele effecten op te sporen die in deze studie niet zijn voorzien. Zoals bij elk gebruik van indicatoren, is het belangrijk om voorzichtig te zijn met de interpretatie van de resultaten, die slechts een deel van de werkelijkheid weergeven.

Zo is het bijvoorbeeld niet mogelijk om kwantificeerbare indicatoren vast te stellen voor een reeks criteria van kwalitatieve aard. Voor sommige van deze criteria is er dan ook geen indicator waarmee de uitvoering van het BBP kan worden gevolgd. Voor andere criteria zijn sommige van de voorgestelde indicatoren echter niet kwantificeerbaar, maar bieden ze bijvoorbeeld de mogelijkheid om de kenmerken van bepaalde locaties op te sommen of deze te beoordelen.

Opgemerkt moet worden dat de waarde van sommige indicatoren zal veranderen zonder dat het BBP-ontwerp en de uitvoering ervan een daadwerkelijke impact op het gebied hebben. Afhankelijk van de bron en de nauwkeurigheid van de gegevens kunnen deze namelijk een groter perimeter bestrijken dan het gebied dat door het BBP-ontwerp zelf wordt bestreken, onder andere vanwege de kleine oppervlakte ervan (bijv. de bevolkingsdichtheid van de wijk). Andere projecten in de omgeving zullen dus invloed hebben op bepaalde indicatoren, en de uitvoering van het BBP-project op zich zal soms slechts een beperkte invloed hebben op deze indicatoren.

De tabel op de volgende pagina's geeft een overzicht van de voorgestelde indicatoren, de redenen/uitdagingen die verband houden met hun waarde, de berekende waarde in de huidige situatie, de doelstellingen die het BBP-project op dit gebied nastreeft, evenals de te gebruiken gegevensbronnen[57] om de ontwikkeling van de indicatoren te berekenen.

Naast deze indicatoren zou de analyse van de verleende stedenbouwkundige vergunningen een ander monitoringinstrument kunnen zijn. Deze analyse zou het bijvoorbeeld mogelijk maken om bepaalde afwijkingen aan het licht te brengen die zeer vaak worden toegestaan, en daarmee de bijbehorende voorschriften die ter discussie zouden kunnen worden gesteld, het aantal en het soort begeleidende maatregelen die nooit worden nageleefd en de gevolgen die dit zou kunnen hebben…

Ten slotte zou de monitoring van de daadwerkelijk uitgevoerde erfgoedanalyses het mogelijk maken om een indicator te voeden over het aandeel van de percelen waarop deze analyses betrekking hebben, en om de erfgoedwaardige bijgebouwen te identificeren en te lokaliseren die naar aanleiding van deze analyses als erfgoed zijn aangemerkt.

Opgemerkt moet worden dat de follow-upmaatregel die de grootste impact op milieugebied zal hebben, het al dan niet naleven van de begeleidende maatregelen is.

[57] Deze bronnen geven niet altijd het resultaat van de indicator zelf weer, waardoor het soms nodig is om de gegevens in de juiste context te plaatsen (bijvoorbeeld door het aandeel ten opzichte van de perimeter te berekenen). Voor verdere berekeningen bedraagt de oppervlakte van het BBP-project ~25,6 ha.

Beïnvloede/gemonitorde criteria	Indicator	Waarde in de huidige situatie	Doelstellingen van het BBP	Bron van de gegevens
Structuur van open ruimtes en bebouwde ruimtes, bodem	Grondoppervlakte-index binnen de percelen	~159.500 m² bebouwde oppervlakte binnen de ~187.500 m² aan percelen, ofwel ~85 %	~83,3% (door de maximale bebouwingsgraad op 5 transformatiesites te beperken)	Bestemmingsplan
Structuur van open ruimtes en bebouwde ruimtes	Aandeel van de open ruimtes binnen de perimeter	~86.500 m² van de ~256.000 m² van de perimeter, ofwel ~33,8 %	~35,1% (door de maximale bebouwingsoppervlakte op 5 transformatiesites te beperken)	Vergunning
Bevolking en huisvesting	Bevolkingsdichtheid	10.581 inwoners/km² binnen de perimeter	Verhogen	BISA (Monitoring van wijken en statistieken met betrekking tot statistische sectoren)
Bevolking en huisvesting	Aantal leegstaande of onderbenutte gebouwen	59	Verlagen	Vergunning, veldmetingen
Bevolking en huisvesting	Aantal commerciële parterre met leegstaande verdiepingen	177	Afnemen	Vergunning, terreinmetingen
Bevolking en huisvesting (beheersing en duurzaamheid van verdichting)	Percentage van de perimeter met een tekort aan openbaar groen	54 %	Verminderen (door de aanleg van openbaar groen op de transformatiesite van Spanje-Putterij)	Geodata Brussel Leefmilieu

Bevolking en huisvesting	Percentage sociale van woningen die als gelijkgesteld worden aangemerkt binnen de perimeter	1,95 %	/	Vergunning, Monitoring van wijken
Handel	Aantal actieve winkels	874	/	Stedenbouwkundige en milieu vergunning, hub.brussels, veldmetingen
Handel	Aantal actieve ReCa's	245	Daling: - 40 ReCa aan de linten van lokale functiemenging	Stedenbouwkundige en milieu vergunning, hub.brussels, veldonderzoek
Handel	Aantal klassieke hotelinrichtingen	20	/	Stedenbouwkundige en milieu vergunning, visit.brussels
Winkels	Vloeroppervlakte van winkels	~86 000 m²	Uitbreiden (Kolenmarkt + Eik) + uitbreiden van buurtwinkels	Bestemmingsplan, terreinmetingen
Voorzieningen	Vloeroppervlakte voorzieningen	~141.000 m²	Verminderen (Kolenmarkt + Eik) + uitbreiding van de voorzieningen in de buurt	Bestemmingsplan, terreinmetingen
Economische activiteiten	Vloeroppervlak kantoren	~85.000 m²	Uitbreiden	Vergunning
Economische activiteiten	Vloeroppervlakte voor productieve activiteiten	? m²	Vergroten	Vergunning
Geluid en trillingen	Aantal woningen die worden	n.v.t.	/	Vergunning

	blootgesteld aan een Lden-geluidsniveau van meer dan 65 dB(A) en die een rustige gevel hebben (langs de Lombardstraat, de Arenbergstraat en de Schildknaapstraat)			
Kwaliteit van de openbare ruimte	Oppervlakte van voor het publiek toegankelijke groene ruimte	~4 100 m²	Minimaal ~5.200 m² (stedelijk park)	Vergunning
Kwaliteit van de openbare ruimte, ecologisch netwerk, luchtkwaliteit, bodem, microklimaat, water	Aantal bomen in de openbare ruimte	118	Verhogen (min.: langs het tracé van het groene netwerk en op het Agora-plein)	Vergunning, veldmetingen
Parkeren	Aantal niet-gereserveerde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen op de openbare weg	41 EVP	Verminderen	Mobigis, veldmetingen
Parkeren	Aantal openbare parkeerplaatsen voor motorvoertuigen buiten de openbare weg	1 577 plaatsen	/	Stedenbouwkundige en milieu vergunning
Parkeren	Aantal openbare fietsparkeerplaatsen op de openbare weg	124 plaatsen	/	Mobigis, veldmetingen
Parkeren	Aantal openbare fietsparkeerplaatsen buiten de openbare weg	822	/	Stedenbouwkundige en milieu vergunning

Ecologische netwerken, luchtkwaliteit, bodem, microklimaat, water	Aantal bomen binnen het blok	9	/	Vergunning, Urbis-Topo, luchtfoto-opnames
Ecologische netwerken, luchtkwaliteit, bodem, microklimaat, water	Aandeel vergroende oppervlakten (in de volle grond of boven de grond)	~11 200 m², ofwel ~4,5 % van de perimeter	Uitbreiding	de laag „vegetatie“ van Brussel Leefmilieu
Ecologische netwerken, bodem, microklimaat, water	Oppervlakte van open water	0 m²	Vergroten	Bestemmingsplan, terreinmeting
Ecologische netwerken, bodem, microklimaat, water	Verhardingsgraad	~244.500 m², ofwel 98,5 % van de perimeter	Verminderen	Vergunning
Ecologische netwerken	Geschatte BCO+-waarde	0,034	Maximaliseren	Vergunning, geodata van Leefmilieu Brussel
Kringloop van materialen en binnenkomende materialen	Percentage (in massa) van hergebruikte uitgaande materialen / inkomende materialen afkomstig uit hergebruik	n.v.t.	Verhogen	Onderzoeken in verband met de Vergunningen