STAD BRUSSEL

BIJZONDER BESTEMMINGSPLAN
“GROTE MARKT EN OMGEVING”

GEWESTELIJKE REF. : BRU_0225_001

GEMEENTELIJKE REF. : PPAS/2500/2021

STRATEGISCHE LUIK EN SCHRIFTELIJK REGELGEVENDE LUIK

AANBEVELINGEN



ALGEMENE INHOUDSTAFEL

STRATEGISCH LUIK
5

SCHRIFTELIJK REGELGEVEND LUIK
31

AANBEVELINGEN
71

INHOUDSTAFEL

A.EAMBULE

A.1. CONTEXT

A.1.1. PERIMETER

De Grote Markt staat sinds 02.12.1998 op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Volgens de UNESCO-criteria is “de Grote Markt een uitzonderlijk voorbeeld van de eclectische en bijzonder geslaagde vermenging van architecturale en artistieke stijlen die kenmerkend zijn voor de cultuur en de samenleving” van onze regio. Deze internationale erkenning vereist dat deze site en haar omgeving naar waarde worden geschat en in de verf worden gezet.

De perimeter van het bijzonder bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving” omvat 37 bouwblokken. Samen vormen zij het historische en symbolische hart van Brussel. Als oudste stedelijke weefsel van de Stad Brussel, dat na het bombardement van de stad in 1695 door de Franse troepen van Lodewijk XIV werd heropgebouwd volgens zijn historische structuur, wordt de perimeter aan de noordwestzijde begrensd door de centrale lanen die in de 19de eeuw tijdens grootschalige stadswerken werden aangelegd, en aan de zuidoostzijde door de stedelijke breuklijn van de 20ste eeuw, namelijk de Noord-Zuidverbinding.

De perimeter heeft talrijke stedenbouwkundige en architecturale kenmerken uit zijn middeleeuws verleden behouden: een smalle en langgerekte perceelsstructuur, doodlopende steegjes en gangetjes, beperkte bouwhoogtes, gevels met topgevels, hellende daken, enzovoort. Tegelijk vertoont het ook bepaalde kenmerken die voortvloeien uit de moderniseringen van de 19de en 20ste eeuw (neoklassieke bepleisteringen, het verdwijnen van topgevels).
Daarnaast bevatten de oudste gebouwen een rijk architecturaal erfgoed dat vaak onvoldoende wordt gewaardeerd of aangetast is: zolders, indrukwekkende houtconstructies, gewelfde kelders, binnenplaatsen, achterhuizen, enzovoort.

Deze traditionele bebouwing, in de vorm van gesloten **bouwblokken**, ligt langs historische handelsstraten en vormt zo een soepel en kronkelend stratenpatroon dat in hoofdzaak teruggaat tot de eerste ontwikkelingsfasen van de stad. Dit stratenpatroon draagt bij tot een uniek **stedelijk landschap**.

De perimeter was ook het voorwerp van grootschalige ingrepen na de Tweede Wereldoorlog, met de bouw van verschillende complexen die worden gekenmerkt door een sterke verdichting van de binnenterreinen van de bouwblokken, wat breekt met de typomorfologische principes van de traditionele bebouwing. Sommige van deze complexen zijn opgenomen als **transformatiesites** (zie definitie in de begrippenlijst) en zijn onderworpen aan bijzondere voorschriften.

A.1.2.UITDAGINGEN

Het gebied staat onder aanzienlijke druk als gevolg van zijn aantrekkingskracht als hypercentrum. Die druk manifesteert zich op verschillende vlakken: op het erfgoed (dat wordt aangetast, gewijzigd en soms zelfs gesloopt), op de woningen (waarvan de kwaliteit en de bewoonbaarheid voor verbetering vatbaar zijn), op de lokale handel (die plaatsmaakt voor handelszaken gericht op toeristen en bezoekers van buiten de wijk) en op het leefmilieu (onder meer door het stedelijk hitte-eilandeffect als gevolg van het gebrek aan vergroening van de site).

A.2. DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

Via zijn strategisch luik, zijn regelgevend luik en zijn aanbevelingen streeft het bijzonder bestemmingsplan (BBP) “Grote Markt en omgeving” verschillende doelstellingen na binnen het planperimeter, namelijk:

- *de bescherming en valorisatie van het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt versterken;*
- *de bescherming en de kwaliteit van het wonen in de stadscentrum verbeteren;*
- *een evenwicht waarborgen tussen de commerciële en toeristische functies enerzijds en de andere functies binnen de perimeter anderzijds, ten voordele van alle gebruikers van de zone;*
- *de weerbaarheid van de perimeter tegen de gevolgen van de klimaatverandering versterken.*

Gelijktijdig met het bijzonder bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving” wordt een **voorkoopperimeter** vastgesteld om de verwezenlijking van deze doelstellingen mogelijk te maken.
Het plan voorziet noch in een onteigeningsplan, noch in een rooilijnplan. Een rooilijnplan wordt onafhankelijk van het bijzonder bestemmingsplan vastgesteld.

A.3. STRUCTUUR VAN HET PLAN

Het bijzonder bestemmingsplan (BBP) “Grote Markt en omgeving” bestaat uit:

- een strategisch luik;
- een schriftelijk regelgevend luik;
- aanbevelingen;
- uitlegplaten;
- de volgende plannen:
  - Blad nr. 1: liggingsplan;
  - Blad nr. 2.a: plan van de bestaande rechtstoestand – stedenbouw;
  - Blad nr. 2.b: plan van de bestaande rechtstoestand – erfgoed;
  - Blad nr. 3: plan van de bestaande feitelijke toestand;
  - Blad nr. 4: plan van aanleg;
  - Blad nr. 5: plan van de voorkoopperimeter.

Bij het BBP is tevens een kaartenbundel gevoegd, waarin een aantal relevante kaarten zijn opgenomen waarmee rekening werd gehouden bij de opmaak van het bijzonder bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving”, waaronder in het bijzonder het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO), het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP), het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) en het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO). Deze kaartenbundel wordt bovendien aangevuld met een fotoreportage.

Ten slotte gaat het plan vergezeld van een **milieueffectenrapport (MER)** en de bijbehorende niet-technische samenvatting (NTS).

A.4. AFWIJKINGEN VAN HET GEWESTELIJK BESTEMMINGSPLAN

Afwijking van voorschrift 2.4 en van voorschrift 2.5, § 1, van het woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voor de transformatiesite "Grote Markt – Zuid" van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) "Grote Markt en omgeving".

Het bijzonder voorschrift 7.5.1. betreffende de transformatiesite "Grote Markt – Zuid", namelijk:
"De voorschriften van het GBP-gebied dat van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarin transformatiesite E "Grote Markt – Zuid" is gelegen, zijn van toepassing op dit BBP.

De capaciteit van een hotelinrichting kan evenwel worden verhoogd tot maximaal 80 kamers mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- *Het project wordt hoofdzakelijk gerealiseerd op de percelen gelegen aan de Grote Markt nr. 5-7 en de Zuidstraat nr. 8-18. Het kan zich uitbreiden tot aangrenzende percelen, voor zover deze uitbreiding beperkt blijft en voldoet aan de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op transformatiesite E.*

- *Met het oog op de bescherming van de woonfunctie is binnen het bouwblok Grote Markt / Boterstraat / Zuidstraat / Guldenhoofdstraat / Steenstraat slechts één hotelinrichting toegestaan".*

wijkt af van de voorschriften 2.4 en 2.5, § 1, van het woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

- wat de maximaal toelaatbare drempel inzake het aantal kamers van hotelinrichtingen betreft:

"*Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast."*

- wat een van de algemene voorwaarden voor de toepassing van de voorschriften 2.1 tot 2.4 van het GBP in woongebied betreft:

"1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten" .

De overige algemene voorwaarden van voorschrift 2.5 van het GBP luiden als volgt:
"2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;
3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting;
4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd."

Deze afwijking voldoet aan de voorwaarden van artikel 64/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), namelijk de volgende:

1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan, noch aan de bepalingen van deze plannen die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden:

a) De afwijking doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het GBP, waaronder die welke uitdrukkelijk worden vermeld in de inleiding van het Gewestelijk Bestemmingsplan, alsook in omzendbrief nr. 15 van 28 juni 2021 betreffende de toelichting van de regeling inzake de impliciete opheffing, met name de algemene voorschriften 0.7, 0.8, 0.9, 0.10 en 0.11 van het GBP.

b) De afwijking doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het woongebied van het GBP, aangezien voorschrift 2.4 van het GBP hotelinrichtingen met maximaal 50 kamers uitdrukkelijk toestaat. De afwijking heeft dus geen betrekking op de toegelaten bestemmingen binnen dit gebied, maar uitsluitend op een beperkte verhoging van het maximumaantal kamers van een in het woongebied toegelaten bestemming (van 50 naar 80 kamers), en dit onder strikte voorwaarden. Deze verhoging brengt de hoofdbestemming "wonen" van het GBP-woongebied binnen de transformatiesite "Grote Markt – Zuid" bijgevolg niet in het gedrang, aangezien het bijzonder voorschrift 7.5.1 van het BBP verwijst naar de voorschriften van het GBP voor het woongebied, waarvan de hoofdbestemming wonen is en dat tevens is gelegen binnen een lint voor handelskern.

   Bovendien blijft voorschrift 0.12 van het GBP inzake de bescherming van de woonfunctie van toepassing.

   Tot slot heeft de Raad van State in zijn arrest nr. 226.517 van 24 februari 2014 geoordeeld dat "de opname van een woongebied in het GBP niet betekent dat elk perceel dat binnen dit gebied is gelegen, voor wonen moet kunnen worden bestemd". Dit arrest is in casu van toepassing gelet op de beperkte omvang van de betrokken transformatiesite binnen het woongebied van het GBP (bouwblok Grote Markt/Boterstraat/Zuidstraat/Guldenhoofdstraat/Steenstraat).

c) De afwijking heeft betrekking op 1 van de 37 bouwblokken die deel uitmaken van de perimeter van het BBP (te beschouwen in samenhang met de afwijking voor de transformatiesite "Centrumgalerijen"). Deze beperkte afwijking, die door bijzondere voorschriften wordt omkaderd, doet bijgevolg geen afbreuk aan de grote evenwichten inzake prioritaire bestemmingen die het GBP voor de perimeter nastreeft, in het bijzonder de doelstelling om de woonfunctie in de stadscentrum te beschermen.

d) Bovendien kan, gelet op bovenstaande motiveringen, de continuïteit van de huisvesting in de zin van het Gewestelijk Bestemmingsplan worden geacht gewaarborgd te zijn, met name als de "situatie waarin het behoud van de woonfunctie verzekerd wordt door, per bouwblokzijde of per lint van handelskern wanneer dit geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bouwblokzijde, een significante aanwezigheid van woningen, rekening houdend met de aard en de inplanting van de er gevestigde concurrerende activiteiten".

2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoeften die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd goedgekeurd:

a) Sinds 2001, met de goedkeuring van het GBP, is de positie van Brussel op het internationale toneel voortdurend versterkt. In 2020 stond Brussel wereldwijd op de tweede plaats en op de eerste plaats in Europa als congresstad. Daarnaast heeft de ontwikkeling van de toeristische economie in Brussel geleid tot een stijging van het aantal overnachtingen van 6,3 miljoen naar 9,4 miljoen tussen 2013 en 2019 (bron: visit.brussels). Hoewel deze cijfers ten gevolge van de COVID-crisis tijdelijk zijn gedaald, keerden zij in 2024 terug naar het normale niveau en werd het recordaantal overnachtingen van 2019 zelfs overschreden, met 9,8 miljoen overnachtingen.
   Deze positionering brengt nieuwe behoeften met zich mee die erop gericht zijn het internationale statuut van Brussel verder te versterken. De mogelijkheid om een hotel met 80 kamers in te planten tussen de Grote Markt en de Beurs komt tegemoet aan deze behoefte, zowel op het vlak van aantrekkingskracht als op economisch vlak, aangezien kwaliteitsvolle hotels doorgaans een rendabiliteitsdrempel hebben die rond 80 kamers ligt.

b) Het bevorderen én tegelijk omkaderen van de vestiging van potentiële hotelinrichtingen maakt het mogelijk de proliferatie van illegale toeristische logies (zoals Airbnb-verhuur) tegen te gaan. Dit type toeristische logie doet kwalitatieve woningen verdwijnen zonder bij te dragen aan de welvaart van de stad, met name door het creëren van werkgelegenheid. In die zin sluit de afwijking aan bij een van de doelstellingen van het BBP, namelijk: "*een evenwicht waarborgen*

tussen de commerciële en toeristische functies enerzijds en de andere functies binnen de perimeter anderzijds, ten voordele van alle gebruikers van de zone”.

3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg:

a) Het opmaakproces van het BBP, met een programmatische fase en een fase van ruimtelijke vertaling, heeft aangetoond dat de vestiging van een hotelinrichting binnen de transformatiesite “Grote Markt – Zuid” verenigbaar is met de bestaande feitelijke toestand, mits naleving van een aantal randvoorwaarden die zijn opgenomen in de bijzondere voorschriften 7.5 van het plan en die een goede ruimtelijke ordening van de plaats waarborgen:
   - De afwijking situeert zich binnen een perimeter die gekenmerkt wordt door een grote feitelijke functiemenging, gelet op haar centrale ligging binnen de stad;
   - De afwijking situeert zich binnen een bouwblok dat eveneens wordt gekenmerkt door een sterke feitelijke functiemenging, met talrijke handelszaken, restaurants, kantoren en woningen;
   - De afwijking vindt haar rechtvaardiging in de uitzonderlijke ligging van de transformatiesite, tussen twee belangrijke toeristische polen, namelijk de Beurs en de Grote Markt. De toeristische en evenementendruk maakt deze locatie minder geschikt voor klassieke huisvesting, onder meer vanwege de geluidshinder;
   - De afwijking gaat gepaard met bijzondere voorschriften 7.5 die erop gericht zijn de woonkwaliteit binnen het binnenterrein van het bouwblok te verbeteren. De afwijking maakt aldus deel uit van een stedenbouwkundige visie op het niveau van het bouwblok (voorschriften 7.5.4 en 7.5.5 van het plan), gelegen in een historisch dicht bebouwd stadscentrum. Deze stedenbouwkundige visie sluit aan bij de doelstelling om de kwaliteit van de woningen in de stadscentrum te verhogen door middel van een kwalitatieve stedenbouwkundige verbetering van de binnenterreinen van de bouwblokken binnen de perimeter;

b) De afwijking wordt omkaderd door algemeen voorschrift 1.1.4., dat bepaalt dat de “*maximale totale vloeroppervlakte bestemd voor toeristische logies mag niet meer bedragen dan 20 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving*”.

c) De afwijking maakt de rehabilitatie en herbestemming mogelijk van een site die gedeeltelijk leegstaat en gedeeltelijk tijdelijk wordt gebruikt, op een strategische locatie binnen het gemeentelijk grondgebied. Zij sluit dan ook aan bij het beleid van de Stad inzake de bestrijding van leegstaande panden. In die zin draagt de afwijking bij tot een van de doelstellingen van het BBP, namelijk “*de bescherming en valorisatie van het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt versterken*”;

d) De aard van de activiteiten van een hotelinrichting op een prestigieuze locatie, waarvoor een rustig binnenterrein van een bouwblok vereist is, alsook de wens van het BBP om de rust in de binnenterreinen van de bouwblokken binnen de perimeter te vrijwaren door er geen nieuwe doorgangen toe te laten, is verenigbaar met de woonfunctie.

Bijgevolg voldoet de afwijking van de voorschriften 2.4 en 2.5, § 1, van het woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voor de transformatiesite “Grote Markt – Zuid” van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) “Grote Markt en omgeving” aan de voorwaarden van artikel 64/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals hieronder uiteengezet:

> 1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan, noch aan de bepalingen van deze plannen die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden;

2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoeften die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd goedgekeurd;
3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg.

Afwijking van de voorschriften 2.2, 2.4 en 2.5, § 1, van het woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voor de transformatiesite "Centrumgalerij" van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) "Grote Markt en omgeving" .

Het bijzonder voorschrift 7.6.1. betreffende de transformatiesite "Centrumgalerij", namelijk:

"*Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 wordt de site bestemd voor wonen en handelszaken overeenkomstig de voorwaarden en oppervlakten bepaald door de voorschriften van het GBP die betrekking hebben op transformatiesite F "Centrumgalerij" en die van kracht zijn op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.*

De handelszaken op het binnenterrein van het bouwblok zijn evenwel beperkt tot de gelijkvloerse bouwlagen en de tussenverdiepingen (tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping) van de gebouwen. Enkel de activiteiten die een gebruikelijke aanvulling vormen op de handelszaken mogen zich uitstrekken tot de bovenliggende verdiepingen.

De site kan worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor productieactiviteiten, kantoren en hotelinrichtingen.
De vloeroppervlakte per gebouw bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mag niet meer bedragen dan 1.000 m².
De vloeroppervlakte per gebouw bestemd voor productieactiviteiten kan worden toegestaan tot 1.500 m² en die bestemd voor kantoren tot 1.000 m².

Hotelinrichtingen hebben een capaciteit van maximaal 80 kamers per gebouw".

wijkt af van de voorschriften 2.2, 2.4 en 2.5, § 1, van het woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP):

- wat betreft de maximaal toegelaten drempels inzake vloeroppervlakte voor kantoren en voor voorzieningen andere dan onderwijs-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen, alsook wat betreft het maximaal toegelaten aantal kamers van hotelinrichtingen:

"2.2. Deze gebieden kunnen eveneens worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede voor productieactiviteiten waarvan de vloeroppervlakte van al die functies samen, per onroerend goed, niet groter is dan 250 m². Die oppervlakte wordt op 1.000 m² gebracht voor school-, culturele, sport-, sociale en gezondheidsvoorzieningen (…).

Deze gebieden kunnen ook worden bestemd voor kantoren waarvan de vloeroppervlakte, per gebouw, beperkt is tot 250 m². De vloeroppervlakte voor productieactiviteiten en de kantooroppervlakte mogen, per gebouw, tot 500 m² worden verhoogd op voorwaarde dat:
1° die verhoging naar behoren met sociale en economische redenen is omkleed;
2° de plaatselijke omstandigheden die verhoging mogelijk maken zonder de hoofdfunctie van het gebied in het gedrang te brengen;
3° de handelingen en werken aan de speciale regelen van openbaarmaking werden onderworpen.

De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten mag op 1.500 m² per gebouw worden gebracht op voorwaarde dat die mogelijkheid is bepaald in een bijzonder bestemmingsplan.

2.4. Deze gebieden kunnen ook bestemd worden voor hotelinrichtingen met een capaciteit van twintig kamers. Die capaciteit kan op vijftig kamers worden gebracht mits speciale regelen van openbaarmaking worden toegepast."

- wat een van de algemene voorwaarden voor de toepassing van de voorschriften 2.1 tot 2.4 van het GBP in woongebied betreft:

"1° enkel de handelingen en werken die betrekking hebben op de huisvesting, op de voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, alsmede op de handelszaken binnen een lint voor handelskernen mogen de binnenterreinen van huizenblokken aantasten".

De overige algemene voorwaarden van voorschrift 2.5 van het GBP luiden als volgt:
"2° de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken en installaties stroken met die van het omliggend stedelijk kader; wijzigingen ervan zijn onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking;
3° de aard van de activiteiten is verenigbaar met de huisvesting;
4° de continuïteit van de huisvesting is verzekerd."

Deze afwijking voldoet aan de voorwaarden van artikel 64/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), namelijk de volgende:

1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan, noch aan de bepalingen van deze plannen die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden:

a) De afwijking doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het GBP, waaronder die welke uitdrukkelijk worden vermeld in de inleiding van het Gewestelijk Bestemmingsplan, alsook in omzendbrief nr. 15 van 28 juni 2021 betreffende de toelichting van de regeling inzake de impliciete opheffing, met name de algemene voorschriften 0.7, 0.8, 0.9, 0.10 en 0.11 van het GBP.

b) De afwijking doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het woongebied van het GBP, aangezien de voorschriften 2.2, 2.4 en 2.5, § 1, van het GBP daarin uitdrukkelijk de bestemmingen kantoren, voorzieningen en hotelinrichtingen toelaten. De afwijking heeft dus geen betrekking op de in deze zone toegelaten bestemmingen, maar uitsluitend op een beperkte en voorwaardelijke verhoging van de maximale vloeroppervlakten voor kantoren (van 500 m² tot 1.000 m²), van bepaalde types voorzieningen (van 250 m² tot 1.000 m²) en van het maximaal toegelaten aantal kamers voor hotelinrichtingen binnen het woongebied (van 50 tot 80 kamers). Deze verhogingen brengen de hoofdbestemming "wonen" binnen de transformatiesite "Centrumgalerij" dan ook niet in het gedrang, aangezien het bijzonder voorschrift 7.6.1 van het BBP de woonfunctie bevestigt als hoofdbestemming van de zone, die bovendien gelegen is binnen een handelskerngebied.

   Voorts heeft de Raad van State in zijn arrest nr. 226.517 van 24 februari 2014 geoordeeld dat "de opname van een woongebied in het GBP niet betekent dat elk perceel dat binnen dit gebied is gelegen, voor wonen moet kunnen worden bestemd".

c) De afwijking heeft betrekking op 1 van de 37 bouwblokken die deel uitmaken van de perimeter van het BBP (te beschouwen in samenhang met de afwijking voor de transformatiesite "Grote Markt – Zuid"). Deze beperkte afwijking, die door bijzondere voorschriften wordt omkaderd, doet bijgevolg geen afbreuk aan de grote evenwichten inzake prioritaire bestemmingen die het GBP voor de perimeter nastreeft, in het bijzonder de doelstelling om de woonfunctie in de stadscentrum te beschermen.

d) Bovendien kan, gelet op bovenstaande motiveringen, de continuïteit van de huisvesting in de zin van het Gewestelijk Bestemmingsplan worden geacht gewaarborgd te zijn, met name als de “situatie waarin het behoud van de woonfunctie verzekerd wordt door, per bouwblokzijde of per lint van handelskern wanneer dit geheel of gedeeltelijk samenvalt met de bouwblokzijde, een significante aanwezigheid van woningen, rekening houdend met de aard en de inplanting van de er gevestigde concurrerende activiteiten”.

2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoeften die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd goedgekeurd:

a) De Centrumgalerij omvat talrijke bestemmingen die niet conform de geldende voorschriften zijn, met name in het centrale bouwblok en in het bouwblok langs de Greepstraat, waar kantoorruimten op onwettige wijze werden vervangen door woningen of toeristische logies. Bepaalde wooneenheden werden evenwel binnen de site vergund en blijven beschermd krachtens het algemeen voorschrift 0.12 van het GBP.

b) De Centrumgalerij was in 2023 het voorwerp van verschillende besluiten van de burgemeester wegens het niet naleven van de afgeleverde milieuvergunningen en wegens onregelmatigheden inzake het beheer van afvalstoffen, met inbegrip van chemisch afval, door meerdere uitbaters van handelsruimten. Deze onregelmatigheden brengen de gezondheid van de gebruikers en uitbaters van de site in gevaar.
c) De Centrumgalerij kent sinds verscheidene jaren een geleidelijke commerciële achteruitgang. Bij gebrek aan een kwalitatief beheer sinds de oprichting ervan in de jaren 1950 zijn de gebouwen in verval geraakt en voldoen zij niet langer aan de veiligheids- en brandveiligheidsnormen. Het onderhoud van de ruimten wordt sterk verwaarloosd, wat zich uit in talrijke sluikstortingen, onveilige plaatsen en ongezonde omstandigheden.

Voor al deze redenen maakt het openstellen van de hefboomzone voor een grotere functiemenging het mogelijk om bijkomende mogelijkheden voor de herbestemming van de site te creëren, teneinde dit stadsdeel nieuw leven in te blazen en te herwaarderen.

3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg:

a) Het opmaakproces van het BBP heeft aangetoond dat de inplanting van een toelaatbare functiemenging op de transformatiesite “Centrumgalerij”, gelegen nabij een gemengd gebied van het GBP, verenigbaar is met de bestaande feitelijke toestand, mits naleving van bepaalde voorwaarden opgenomen in de bijzondere voorschriften 7.6. van het plan, die een goede ruimtelijke ordening waarborgen:
- De afwijking situeert zich binnen een perimeter die, gezien haar centrale ligging in de stad, reeds een grote feitelijke functiemenging kent;
- De afwijking situeert zich binnen een bouwblok dat eveneens een sterke feitelijke functiemenging vertoont, met talrijke handelszaken, waaronder een winkelgalerij, restaurants, kantoren en woningen;
- De afwijking wordt verantwoord door de uitzonderlijke ligging van de transformatiesite, die een doorgaande winkelgalerij omvat die in verval is. Deze commercieel en sociaal problematische site heeft een negatieve invloed op de commerciële, economische en toeristische aantrekkingskracht van dit deel van de BBP-perimeter;
- De afwijking gaat gepaard met bijzondere voorschriften 7.6., die tot doel hebben de woonkwaliteit binnen het bouwblok te verbeteren. De afwijking kadert aldus in een stedenbouwkundige visie op de schaal van het bouwblok (voorschriften 7.6.3. en 7.6.5. van het plan), dat deel uitmaakt van een historisch dichtbebouwd stadscentrum. Deze stedenbouwkundige visie sluit aan bij de doelstellingen om de kwaliteit van woningen in de

stadscentrum te verhogen door een stedenbouwkundige verbetering van de binnenterreinen van het bouwblok binnen de perimeter.

b) De afwijking maakt de herwaardering en herbestemming mogelijk van een site die met verschillende problematieken kampt (cf. punt 2°), op een strategische locatie binnen het gemeentelijk grondgebied, en kadert bijgevolg in het stedelijk beleid ter bestrijding van verwaarloosde panden;
c) De afwijking doet geen afbreuk aan het behoud van de rust in het binnengebied van het bouwblok, aangezien de toegelaten activiteiten verenigbaar zijn met de woonfunctie.

Bijgevolg voldoet de afwijking van de voorschriften 2.4 en 2.5, § 1, van het woongebied van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voor de transformatiesite “Centrumgalerij” van het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) “Grote Markt en omgeving” aan de voorwaarden van artikel 64/1 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO), zoals hieronder uiteengezet:

> 1° er mag geen afbreuk worden gedaan aan de wezenlijke elementen van het gewestelijk bestemmingsplan, noch aan de bepalingen van deze plannen die de aan de bijzondere bestemmingsplannen aan te brengen wijzigingen aanduiden;
> 2° de afwijking moet gegrond zijn op economische, sociale, culturele of milieubehoeften die niet bestonden op het ogenblik dat het gewestelijk bestemmingsplan werd goedgekeurd;
> 3° er moet worden aangetoond dat de nieuwe bestemming beantwoordt aan de bestaande feitelijke mogelijkheden van aanleg.

Er dient te worden opgemerkt dat het BBP gebruikmaakt van de mogelijkheid die het GBP biedt om de vloeroppervlakten voor productieve activiteiten te verhogen tot een maximale drempel van 1.500 m². Deze verhoging van de drempels kadert in de doelstelling van het BBP om de site van de Centrumgalerij te laten evolueren naar een grotere functiemenging, zoals hierboven uiteengezet.

A.5. TOEPASSING VAN DE BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN VAN HET STERK GEMENGD GEBIED OP GEBIEDEN VOOR VOORZIENINGEN VAN COLLECTIEF BELANG OF OPENBARE DIENSTEN IN HET GBP

Voorschrift 8.4. van het Gewestelijk Bestemmingsplan voorziet dat: “Mits behoorlijke motivering wegens economische en sociale redenen en mits opmaak van een bijzonder bestemmingsplan kunnen deze gebieden genieten van de bijzondere voorschriften toepasbaar in sterk gemengd gebied.”

Het Bijzonder Bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving” maakt gebruik van deze mogelijkheid voor twee gebieden voor voorzieningen, namelijk de transformatiesite “Kolenmarkt” en de transformatiesite “Eik”, zoals opgenomen op plan nr. 4 van het BBP.

Motivering voor de toepassing van de bijzondere voorschriften van het sterk gemengd gebied op het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten in het GBP – transformatiesite "Kolenmarkt"

De economische en sociale motieven voor de bijzondere voorschriften opgenomen onder punt 7.2. van het BBP zijn de volgende:

a) In geval van een verhuizing van de voorziening die de site bezette op het ogenblik van de goedkeuring van het Bijzonder Bestemmingsplan "Grote Markt en omgeving"[2], waarborgt voorschrift 0.7. van het Gewestelijk Bestemmingsplan de mogelijkheid om een nieuwe voorziening zonder oppervlaktebeperkingen te vestigen "*voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader.*": "voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader";

b) De perimeter van het BBP vertoont, gelet op zijn centrale ligging in de stad, een sterke feitelijke functiemenging. De toepassing van de bijzondere voorschriften van het sterk gemengd gebied uit het GBP sluit aan bij deze feitelijke toestand;

c) De op de site toegepaste sterke functiemenging brengt het evenwicht tussen de functies binnen de perimeter niet in het gedrang en vormt geen bedreiging voor de woonfunctie;

d) De functiemenging is niet onbeperkt en geldt enkel voor de bestemmingen die in het GBP zijn toegelaten binnen een sterk gemengd gebied en die aangepast zijn aan de lokale omstandigheden van de transformatiesite;

e) Gelet op hun grondpositie vormen de bijzondere voorschriften van het sterk gemengd gebied uit het GBP geen belemmering voor de mogelijkheid voor de overheid om op de site openbare woningen – in de zin van artikel 2, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode – of voorzieningen te realiseren, met inbegrip van voorzieningen van lokale aard die toegankelijk zijn voor het publiek (waarbij de voorziening op het ogenblik van de goedkeuring van het BBP overigens slechts uiterst beperkt toegankelijk was voor het publiek);

f) De voorschriften van het sterk gemengd gebied uit het GBP, toegepast in samenhang met de bijzondere voorschriften van het BBP voor de site, maken het mogelijk de herbestemming van de site te waarborgen, rekening houdend met de specifieke kenmerken van het geheel en zijn karakteristieke morfologische werking, met een bouwvolume in het binnengebied van het bouwblok. De woonfunctie krijgt voorrang aan de straatzijde. Binnen het bouwblok zijn uitsluitend zogenaamde rustige bestemmingen toegelaten. De handelszaken kaderen daarentegen in een streven om de lokale functiemenging op de schaal van het bouwblok en de levendigheid van de omgeving te versterken, in het verlengde van het reeds aanwezige lint voor handelskern langs de Zuidstraat en de Kolenmarkt.

Motivering voor de toepassing van de bijzondere voorschriften van het sterk gemengd gebied op het gebied voor voorzieningen van collectief belang of openbare diensten in het GBP – transformatiesite "Eik"

De economische en sociale motieven voor de bijzondere voorschriften opgenomen onder punt 7.3. van het BBP zijn de volgende:

a) In geval van een verhuizing van de voorziening die de site bezette op het ogenblik van de goedkeuring van het Bijzonder Bestemmingsplan "Grote Markt en omgeving", waarborgt

voorschrift 0.7. van het Gewestelijk Bestemmingsplan de mogelijkheid om een nieuwe voorziening zonder oppervlaktebeperkingen te vestigen "*voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader*": « voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten kunnen in alle gebieden worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de hoofdbestemming van het betrokken gebied en met de kenmerken van het omliggend stedelijk kader";

b) De perimeter van het BBP vertoont, gelet op zijn centrale ligging in de stad, een sterke feitelijke functiemenging. De toepassing van de bijzondere voorschriften van het sterk gemengd gebied uit het GBP sluit aan bij deze feitelijke toestand;

c) De op de site toegepaste sterke functiemenging brengt het evenwicht tussen de functies binnen de perimeter niet in het gedrang en vormt geen bedreiging voor de woonfunctie;

d) De functiemenging is niet onbeperkt en geldt enkel voor de bestemmingen die in het GBP zijn toegelaten binnen een sterk gemengd gebied en die aangepast zijn aan de lokale omstandigheden van de transformatiesite;

e) Gelet op hun grondpositie vormen de bijzondere voorschriften van het sterk gemengd gebied uit het GBP geen belemmering voor de mogelijkheid voor de overheid om op de site openbare woningen – in de zin van artikel 2, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode – of voorzieningen te realiseren, met inbegrip van voorzieningen van lokale aard die toegankelijk zijn voor het publiek (waarbij de voorziening op het ogenblik van de goedkeuring van het BBP overigens niet toegankelijk was voor het publiek);

f) De voorschriften van het sterk gemengd gebied uit het GBP, die samen met de bijzondere voorschriften van het BBP voor de site worden toegepast, maken het mogelijk de herbestemming van de site te waarborgen, waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheid van het geheel: de erfgoedkenmerken van het Maison patricienne, de morfologie van het gebouw in het binnengebied van het bouwblok die geschikt is voor het huisvesten van productieve activiteiten, de eenzijdig georiënteerde volumes die de realisatie van kwalitatieve woningen bemoeilijken, evenals de industriële bouwstructuur die dient te worden gevaloriseerd.

A.6. OPVOLGING VAN DE EFFECTEN

Het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) bepaalt in artikel 68 dat de aanzienlijke milieueffecten van de uitvoering van het bijzonder bestemmingsplan moeten worden opgevolgd. De indicatoren die deze opvolging mogelijk maken en die per doelstelling van het plan zijn ingedeeld, zijn de volgende:

Versterken van de bescherming en de valorisatie van het uitzonderlijke erfgoed rond de Grote Markt
Indicator: opmaak van een implementatiegids voor de strategieën van het BBP "Grote Markt en omgeving".
Doelstelling: voltooiing van deze gids voor de volledige perimeter van het BBP.

Verbeteren van de bescherming en de kwaliteit van het wonen in de stadscentrum
Indicator 1: percentage woningen binnen de functiemix.
Doelstelling 1: minstens één derde van de functies moet bestemd zijn voor wonen (niet-toeristische huisvesting).

Indicator 2: vermindering van het aantal volledig leegstaande panden of panden met volledig leegstaande verdiepingen boven een handelszaak binnen de perimeter van het BBP.
Doelstelling 2: de doelstelling vastgesteld in het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) behalen, namelijk een vermindering met 25% van het aantal volledig leegstaande panden of panden met volledig leegstaande verdiepingen boven een handelszaak binnen de perimeter van het BBP.

Een evenwicht waarborgen tussen de commerciële en toeristische functies en de overige functies binnen de perimeter, ten voordele van alle gebruikers van de zone
Indicator 1: uitvoering van de reglementering van restaurants en cafés binnen linten van lokale functiemenging.
Doelstelling 1: maximaal één derde restaurants en cafés binnen linten van lokale functiemenging.
Indicator 2: uitvoering van de reglementering van toeristische handelszaken binnen de volledige perimeter van het plan.
Doelstelling 2: maximaal 20 toeristische handelszaken binnen de volledige perimeter van het plan.
Indicator 3: toepassing van een maximale drempel voor de vloeroppervlakten bestemd voor toeristische logies binnen de perimeter van het BBP.
Doelstelling 3: maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte binnen de perimeter van het BBP mag bestemd worden voor toeristische logies.

De weerbaarheid van de perimeter tegen de klimaatverandering versterken
Indicator 1: uitvoering van het groen netwerk binnen de openbare ruimte.
Doelstelling 1a: verwezenlijking van 50% van het groen netwerk binnen de openbare ruimte, overeenkomstig de criteria voor groene continuïteiten van het GemPDO.
Doelstelling 1b: verwezenlijking van het stadspark op de transformatiesite “Spanje – Putterij”.
Indicator 2: vermindering van de verhardingsgraad in de omgeving van de gebouwen.
Doelstelling 2: vermindering van de verhardingsgraad binnen de bouwblokken van 94% naar 75%.

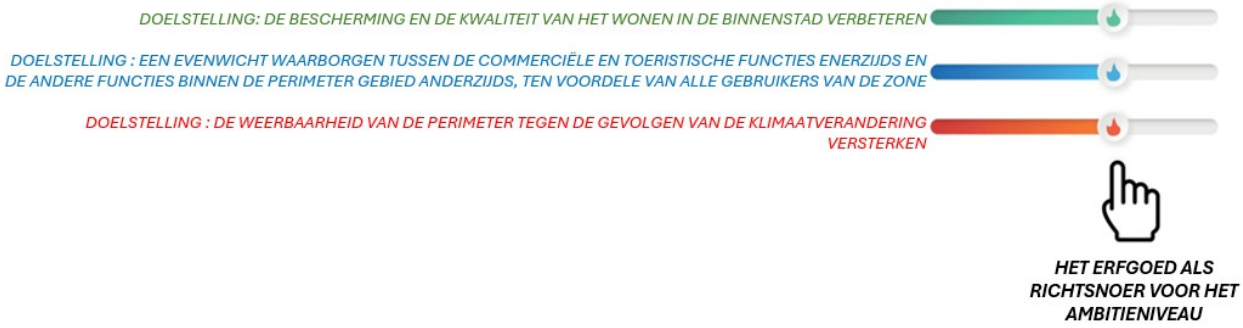
A.7. BIJKOMENDE DOCUMENTEN TE LEVEREN BIJ EEN VERGUNNINGSAANVRAAG

VOORSCHRIFTEN	DOCUMENTEN	TOEPASSINGEN	STATUUT	JA/NEE
0.4.b. / 0.5.	erfgoed- en gezondheidsstudie	buiten aanvraag voor een unieke vergunning	Optioneel – op verzoek van de vergunningverlenende overheid: • *gedeeltelijke sloop en ingrijpende renovatie van een hoofdgebouw aan de straatzijde;* • *opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden;* • *vestiging van een handelszaak op meerdere percelen;* • *project op een bijgebouw van een goed opgenomen in de wettelijke inventaris;* • *vervanging van buitenschrijnwerk.* Niet-optioneel: • *(behalve voor transformatiesites) sloop van hoofdgebouwen aan de straatzijde en/of erfgoedbijgebouwen (in het kader van het technisch expertiseverslag);* • *gedeeltelijke of volledige sloop van een gebouw van 4 bouwlagen of meer in de binnenterreinen van een bouwblok.*	
2.2.1.	technisch expertiseverslag	sloop van hoofdgebouwen aan de straatzijde en/of erfgoedbijgebouwen	niet-optioneel	
2.2.3.	inventaris van erfgoedelementen	renovatie buiten aanvraag voor een unieke vergunning	niet-optioneel, BEHALVE indien het gebouw is opgenomen in de gids voor de uitvoering van de strategieën van het BBP Grote Markt en omgeving	
2.8.1.	dimensioneringsnota voor voorzieningen voor regenwaterbeheer	transformatiesites en projecten van meer dan 1.000 m² grondoppervlakte	niet-optioneel	
5.5.	doorsneden en zichtsimulaties	voorwaarden opgenomen onder punt 5 van de schriftelijke voorschriften	optioneel: op verzoek van de vergunningverlenende overheid	
7.1.3. / 7.5.4. / 7.6.5. / 7.7.4. / 7.8.4.	bezonningsnota	bebouwing in de binnenterreinen van bouwblokken op transformatiesites	optioneel: op verzoek van de vergunningverlenende overheid	

B. STRATEGIEËN DIE BINNEN DE PERIMETER TEN UITVOER WORDEN GEBRACHT

B.1. HET ERFGOED ALS RICHTSNOER VOOR DE AMBITIES VAN HET PLAN

Gezien de uitzonderlijke waarde van de betrokken perimeter werden alle voorschriften die verband houden met de doelstellingen van het plan, evenals de hieronder ontwikkelde strategieën, opgesteld vanuit het oogpunt van de valorisatie van het erfgoed op en rondom de Grote Markt. **Erfgoed** vormt dan ook een **transversaal thema** binnen het plan en fungeert als richtsnoer voor het ambitieniveau van de overige doelstellingen.



B.2. TWEE LEESNIVEAUS

Het bijzonder bestemmingsplan (BBP) “Grote Markt en omgeving” bevat een strategisch luik, dat wordt aangevuld met een schriftelijk regelgevend luik en aanbevelingen. Het strategisch luik stelt iedereen in staat de uitdagingen en de visie van de overheid voor de perimeter beter te begrijpen, evenals de onderliggende logica van bepaalde voorschriften.

Het strategisch luik wordt uitgewerkt op twee niveaus: dat van het **bouwblok** en dat van het **stedelijk landschap.**

Het bouwblok

De strategieën op het niveau van het bouwblok hebben zowel betrekking op het traditionele bouwblok waaruit de perimeter is opgebouwd als op de zogenaamde transformatiesites. Deze transformatiesites zijn opgenomen op plan nr. 4. Er zijn er acht.

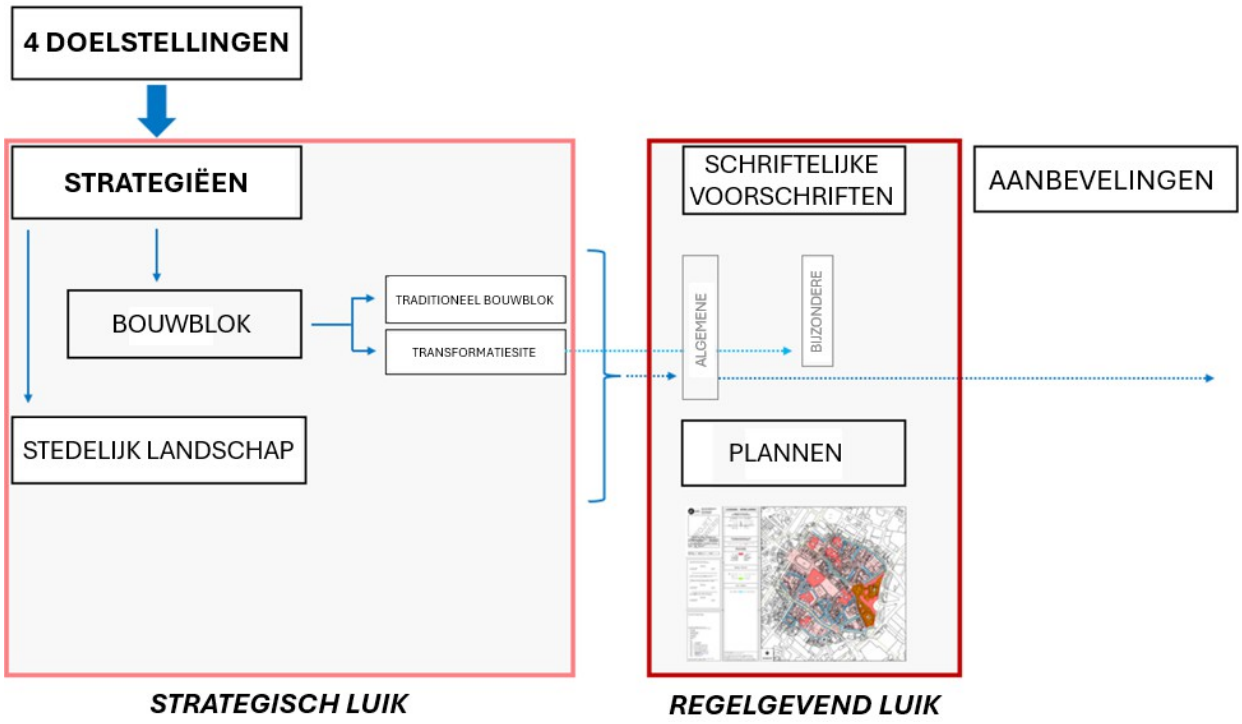
Het *traditionele bouwblok* vindt zijn oorsprong in het historische middeleeuwse stadsweefsel en bestaat hoofdzakelijk uit een smalle en diepe perceelstructuur. Doorheen de voorbije decennia kan het echter verschillende evoluties hebben ondergaan.

Een *transformatiesite* kan worden gedefinieerd als een “site binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan met een hoog potentieel voor transformatie op korte of middellange termijn, waarvan de stedenbouwkundige ontwikkeling een belangrijke ruimtelijke en functionele impact zal hebben, hetzij op het volledige bouwblok waarvan de site deel uitmaakt, hetzij op de openbare ruimte waarvan zij een schakel vormt”.
Aangezien de ontwikkeling van deze sites niet voldoende kan worden gestuurd door voorschriften die voor de hele perimeter gelden, zijn zij onderworpen aan bijzondere voorschriften.

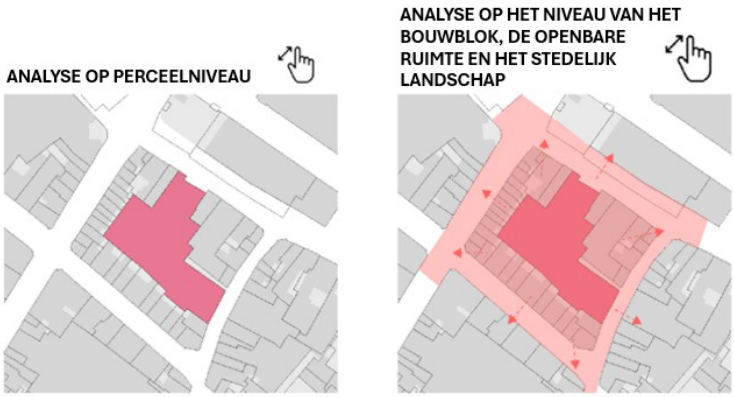
Het stedelijk landschap

De strategieën hebben eveneens betrekking op het stedelijk landschap, gelet op de unieke erfgoedkenmerken van de perimeter. De strategieën binnen deze thematiek richten zich zowel op de bebouwing als op de open ruimte.

Aanvullend op de zonale gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) “Grote Markt, Werelderfgoed “, die betrekking heeft op de commerciële uitdrukking, beoogt het BBP het vastleggen van bewarende maatregelen en begeleidende maatregelen voor architecturale ingrepen binnen de perimeter, teneinde de erfgoedkundige samenhang ervan te vrijwaren.



Via deze benadering op twee niveaus beoogt het bijzonder bestemmingsplan het klassieke analysekader van vergunningsaanvragen te verruimen. Deze verruimde analyse plaatst het project opnieuw in zijn ruimere context en biedt instrumenten om de impact ervan beter te begrijpen, niet alleen op het niveau van het perceel, maar ook op de schaal van het bouwblok, de openbare ruimte en het stedelijk landschap.



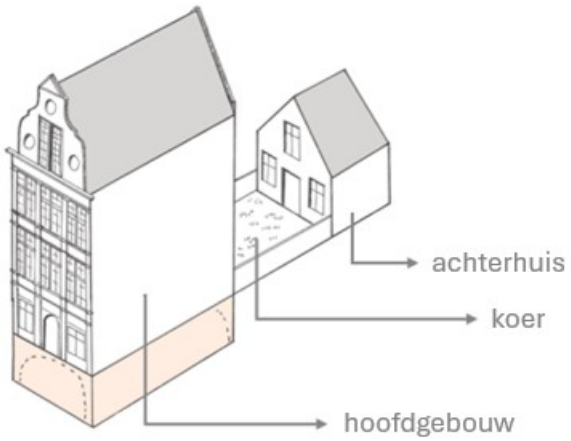
Illustratie van de analyse op het niveau van het bouwblok

B.3. STRATEGIËEN

B.3.1. STRATEGIEËN OP BASIS VAN HET TRADITIONELE BOUWBLOK

B.3.1.1. Het respecteren van de typomorfologische principes van het historische stadsweefsel

De oorspronkelijke typomorfologie van de bebouwing in de perimeter wordt gekenmerkt door een smal en diep middeleeuws perceleringspatroon, waarbij het hoofdgebouw aan de straatzijde van het achterhuis wordt gescheiden door een kleine binnenplaats (koer).



Illustratie van de typomorfologie

Het plan beoogt dit historische stedelijke weefsel te respecteren en aan te sluiten bij de typomorfologische continuïteit ervan volgens de volgende principes:

- een continuïteit van de bouwvolumes aan de straatzijde respecteren (bouwprofielen, gevelbreedtes en bouwdieptes);
- een hiërarchie in de bouwprofielen behouden tussen het gebouw aan de straatzijde, met name het voormalige woonhuis (hoger), en het (de) secundaire gebouw(en) binnen het bouwblok (lager);
- de rooilijn respecteren;
- de gelijkvloerse verdieping van het gebouw aan de straatzijde activeren;
- de koer herstellen.

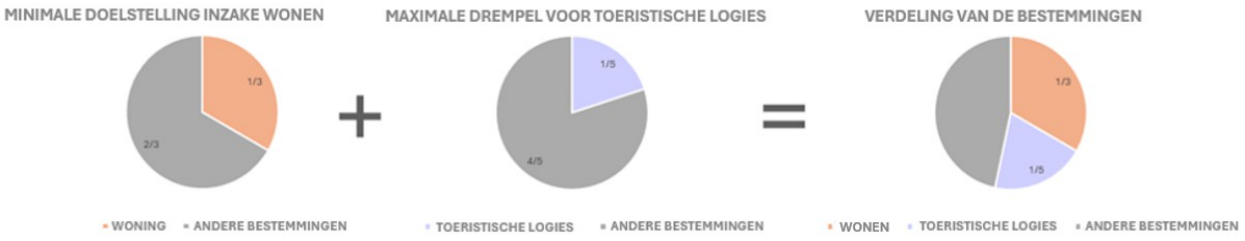
De perceelstructuur is van oudsher dicht bebouwd. De voorbije decennia werd de perimeter echter sterk verder volgebouwd, met een verhardingsgraad van 94%, waardoor het stedelijk hitte-eilandeffect werd versterkt. Afgezien van de zogenaamde buitenmaatse gebouwen, die niet beantwoorden aan de typomorfologische principes van het traditionele bouwblok en waarvan een deel als transformatiesite is opgenomen, is deze dichtheid vaak het gevolg van de opeenstapeling van kleine bijgebouwen die de binnenterreinen van de bouwblokken hebben ingenomen.
Het herstel van de traditionele morfologie van de koeren (binnenplaatsen) maakt het mogelijk een gematigde en positieve ontharding en verdunning van de binnenterreinen van bouwblokken te bevorderen, waardoor de leefkwaliteit ervan verbetert. Het plan bevat niettemin vrijwarende maatregelen om bijgebouwen en achterhuizen met erfgoedkundige of archeologische waarde te beschermen.
Ten slotte moedigt het plan aan om voort te bouwen op het traditionele stedelijke weefsel door historische steegjes en doodlopende steegjes te benutten voor het creëren van nieuwe, afzonderlijke toegangen. Hoewel deze steegjes vaak worden verwaarloosd, kunnen zij in een reeds zeer dicht bebouwde perimeter belangrijke ruimtelijke troeven vormen, met name om de toegankelijkheid van woningen te verbeteren.

B.3.1.2. Een gegarandeerde functiemenging

Het plan sluit aan bij de doelstellingen van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) voor de perimeter. Deze doelstellingen beogen een functiemenging te waarborgen en tegelijkertijd de terugkeer van het wonen te bevorderen. Na meer dan twintig jaar toepassing kan worden vastgesteld dat deze doelstellingen van het GBP globaal genomen zijn bereikt.
Het BBP streeft er dan ook naar de bestemmingen voor de transformatiesites verder te verfijnen en linten af te bakenen waarbinnen bepaalde handelsactiviteiten zich kunnen vestigen (zie strategie B.3.1.3.).

Parallel hiermee wordt een monitoring van de bestemmingen ingevoerd om te waarborgen dat een minimumdrempel van één derde woningen en een maximumdrempel van één vijfde toeristische logies wordt bereikt, berekend over de totale vloeroppervlakte binnen de perimeter.
Momenteel vertegenwoordigt wonen 29% van de totale vloeroppervlakte binnen de perimeter. Het aandeel van één derde wonen, wat neerkomt op ongeveer 201.000 m², kan bijgevolg worden bereikt via de herontwikkeling van de transformatiesites, de herwaardering van leegstaande verdiepingen boven handelszaken en de realisatie van openbare woningen in de zin van de begrippenlijst via de stedenbouwkundige lasten.
Ter herinnering: algemeen voorschrift 0.12 van het GBP waarborgt het behoud van de bestaande woningen binnen de perimeter.

De drempel van één vijfde van de vloeroppervlakte voor toeristische logies, zoals gedefinieerd in de begrippenlijst, maakt het op zijn beurt mogelijk om toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot hotelinrichtingen te sturen (toeristische logies vertegenwoordigen momenteel bijna 11% van de totale vloeroppervlakte binnen de perimeter). Op die manier wordt een functiemenging en een kwalitatieve leefomgeving gewaarborgd binnen een perimeter die gelegen is in het hypercentrum.
De problematiek van de “Airbnb's” wordt niet specifiek behandeld in het plan. Deze problematiek houdt immers verband met de moeilijkheid om illegale toeristische logies te controleren. De bestaande regelgevende instrumenten om dergelijke illegale toeristische verblijven te bestrijden worden op het ogenblik van de goedkeuring van het plan echter als toereikend beschouwd.
De Stad blijft bovendien vastberaden optreden tegen de proliferatie van illegale “Airbnb's”.



Ten slotte zijn voorzieningen van lokaal belang slechts beperkt aanwezig binnen de perimeter. Uit de analyse van de **“10-minutenstad[2]”** blijkt evenwel dat dergelijke voorzieningen in ruime mate aanwezig zijn in de omgeving van de perimeter. Het plan bevordert niettemin de vestiging van voorzieningen van lokaal belang binnen de linten van lokale functiemenging (zie punt B.3.1.3.).

De monitoring van de bestemmingen vertrekt in eerste instantie van de toestand zoals opgenomen in het plan van de bestaande feitelijke toestand van het bijzonder bestemmingsplan. Deze bestaande toestand zal verder worden verfijnd naar aanleiding van de opmaak van de **Implementatiegids voor de strategieën van het BBP “Grote Markt en omgeving”**.

2 Het concept van de “10-minutenstad” heeft als doel elke burger, bewoner en gebruiker in alle delen van het grondgebied van de Stad Brussel binnen tien minuten te voet toegang te geven tot het geheel van voorzieningen en diensten die essentieel zijn voor een kwalitatieve stedelijke leefomgeving.

B.3.1.3. Het behoud van een commerciële mix

De linten van lokale functiemenging

De Grote Markt en haar omgeving staan onder een sterke gebruiksdruk. Hoewel dit de sociale, culturele en economische dynamiek van de wijk ten goede komt, veroorzaakt deze druk ook hinder voor de bewoners. Het plan voert daarom, per bouwblokzijde, linten van lokale functiemenging in, waarbinnen een aantal maatregelen worden genomen om de woonkwaliteit te verbeteren en tegelijk rekening te houden met de specifieke kenmerken van een hypercentrum.

Binnen deze linten gelden de volgende principes:

- Onder bepaalde voorwaarden mag een handelszaak zich niet uitbreiden tot boven de eerste verdieping.
- De gelijkvloerse verdiepingen zijn prioritair bestemd voor buurtgerichte handelszaken en/of voorzieningen van algemeen belang (bv. een postpunt), dan wel voor voorzieningen van lokaal belang. Om deze strategie onder meer te kunnen verwezenlijken, is aan het plan een voorkoopperimeter gekoppeld.
- Het aantal reca (in de zin van de begrippenlijst) per bouwblokzijde wordt gereguleerd, zodat wordt vermeden dat de straat volledig door dit type activiteiten wordt ingenomen, terwijl hun vestiging wel mogelijk blijft.

Deze linten zijn aangeduid op plan nr. 4.

De beperking van het aantal toeristische handelszaken

Naast de linten van lokale functiemenging voert het plan een tweede instrument in om de uniformisering van het handelsaanbod tegen te gaan. Daartoe wordt voor de volledige perimeter een maximumdrempel vastgelegd van 20 vergunde toeristische handelszaken.

B.3.1.4. Het binnenterrein van het bouwblok als spil van de leefbaarheid

Als bron van rust en terugtrekking tegenover de levendigheid van de straat in een toeristische stadscentrum wordt het binnenterrein van het bouwblok beschouwd als een essentieel element voor de leefkwaliteit van de perimeter. Daartoe:

- maakt het plan gebruik van de traditionele typologie van de koeren in het bouwblok om het stedelijk hitte-eilandeffect tegen te gaan (zie strategie B.3.1.1.);
- wordt het binnenterreinen van het bouwblok beschouwd als een erfgoedelement, net zoals het stadslandschap dat zichtbaar is vanaf de openbare ruimte;
- voert het plan afstandszones in voor de leefkwaliteit van bepaalde transformatiesites.

Deze afstandszones bestaan uit een zone die vanaf de eerste verdieping vrij moet blijven van elke bebouwing, tussen de perceelsgrens van de transformatiesite en de meerlagige gebouwen die binnen het binnengebied van diezelfde transformatiesite zijn toegelaten.



Illustratie van de afstandszones voor de leefkwaliteit

De afstandszone heeft tot doel de leefkwaliteit te verbeteren van de ruimten aan de achtergevels van bouwblokken waarin een transformatiesite is gelegen, door meer lichtinval te creëren en een minimale openheid van de zichten te waarborgen. Deze zones gaan gepaard met bijzondere voorschriften voor de betrokken transformatiesite. Gezien de complexiteit van de inrichting van de binnenterreinen van bouwblokken worden deze afstandszones niet vastgelegd aan de hand van minimale breedtes of bouwzones. Er werd bewust gekozen ruimte te laten voor het ontwerp, dat wordt gestuurd door richtlijnen die zijn opgenomen in de bijzondere voorschriften.

- het plan herwaardeert het binnengebied van het bouwblok als leefruimte en niet als een openlucht-technische ruimte. De binnenterreinen van bouwblokken worden ontdaan van verouderde technische installaties. De overige installaties worden geïntegreerd in de bebouwde volumes en mogen geen geluids-, geur- of andere hinder veroorzaken;
- het plan waarborgt de rust van de gebruikers van elk bouwblok door gesloten bouwblokken te creëren die worden afgeschermd van de levendigheid van de straat, en door er geen terrassen van restaurants en cafés toe te laten.

B.3.1.5. Het veerkrachtige bouwblok

Het is belangrijk te benadrukken dat erfgoed op zich veerkrachtig is, dankzij zijn bouwkundige kwaliteiten die zijn aangepast aan de omgevingsomstandigheden van het gebied, het gebruik van lokale materialen en zijn duurzaamheid doorheen de tijd.

De voorschriften en aanbevelingen van het plan beogen niettemin de veerkracht van de bouwblokken binnen de perimeter ten aanzien van de klimaatverandering te versterken. Zo worden zowel het geïntegreerd beheer van regenwater als de bestrijding van het stedelijk hitte-eilandeffect als volwaardige thema's behandeld. Ook de circulariteit en herbestembaarheid maken het voorwerp uit van specifieke voorschriften.

De perimeter omvat bovendien talrijke bouwblokken waarvan de traditionele morfologie gedeeltelijk werd aangetast door herverkavelingen die hebben plaatsgevonden met het oog op de inplanting van grootschalige gebouwencomplexen. De aanbevelingen van het plan moedigen aan om deze grote gebouwencomplexen, in het bijzonder de publieke, prioritair in te zetten als motor voor een energiegemeenschap op de schaal van het bouwblok waarvan zij deel uitmaken. Het Gemeentelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) duidt de perimeter "Grote Markt en omgeving" immers aan als een prioritaire zone voor de ontwikkeling van energiegemeenschappen.

De perimeter staat bovendien onder aanzienlijke druk op het vlak van het beheer van huishoudelijk en professioneel afval, in het bijzonder het afval dat afkomstig is van handelszaken. Het intensieve gebruik van de openbare ruimte en de erfgoedwaarde van de omgeving bemoeilijken de grootschalige plaatsing van glasbollen of bovengrondse afvalcontainers in de openbare ruimte.

Om aan deze uitdaging tegemoet te komen, beveelt het plan aan een specifieke afvalbeheerstrategie voor de perimeter uit te werken. Deze strategie omvat onder meer de plaatsing van glasbollen, en eventueel ondergrondse containers voor alle soorten afval, binnen de perimeter of in de onmiddellijke omgeving ervan. Daarnaast wordt voorzien in de inrichting van lokalen voor sortering en opslag van afval, geïntegreerd in de gelijkvloerse verdiepingen van gebouwen. Deze lokalen zouden toegankelijk zijn voor bewoners, handelaars en het Gewestelijk Agentschap voor Netheid. Het gedeelde gebruik ervan wordt aangemoedigd om de inname van de openbare ruimte te beperken en het afvalbeheer te optimaliseren.

De inzet van stedenbouwkundige lasten vormt een belangrijk instrument om de uitvoering van deze strategie te waarborgen. Indien nodig kan ook gebruik worden gemaakt van de voorkoopperimeter om strategisch gelegen locaties te verwerven voor de inrichting van dergelijke lokalen. Bij de keuze van hun ligging moet er evenwel over worden gewaakt dat de commerciële continuïteit langs de belangrijkste toeristische assen behouden blijft en dat op de overige straten geen “backstreeteffect” ontstaat.
Onder dezelfde voorwaarden inzake gedeeld gebruik, commerciële continuïteit en het voorkomen van een “backstreeteffect” wordt een gelijkaardige aanpak aangemoedigd voor de inrichting van fietsenstallingen.

B.3.2. STRATEGIEËN OP BASIS VAN HET STEDELIJKE LANDSCHAP

B.3.2.1. De valorisatie van het bouwkundig erfgoed rond de Grote Markt en haar omgeving

Stedelijke landschappen ontlenen hun samenhang aan de herhaling van de constitutieve elementen van de bebouwing waaruit zij zijn opgebouwd: perceelsritmes, daken, gevelopeningen, schrijnwerk, kleurgebruik, volumes, esthetische kenmerken van gevels, enzovoort. Doorheen de tijd heeft het historische stedelijke weefsel van de perimeter “Grote Markt en omgeving” talrijke wijzigingen ondergaan. Daardoor werd de samenhang van het landschap herhaaldelijk aangetast.

Met zijn voorschriften beoogt het plan opnieuw een zekere samenhang te brengen in dit historische stedelijke landschap. Een benadering via algemene erfgoedvoorschriften binnen een bijzonder bestemmingsplan blijkt echter slechts beperkt geschikt. De perimeter omvat weliswaar talrijke gebouwen in de stijl van het Ancien Régime en het neoclassicisme, maar wordt daarnaast ook gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan gebouwen in onder meer eclectische stijl.

Daarom kiest het plan voor een aanpak die erop gericht is de kenmerkende eigenschappen van het stedelijke landschap te behouden en te versterken, zonder daarbij de architecturale diversiteit die de rijkdom en identiteit van de perimeter uitmaakt, uit het oog te verliezen.

Het plan zet hiervoor **twee instrumenten** in: de uitlegplaten en een Implementatiegids voor de strategieën van het BBP “Grote Markt en omgeving”. Deze twee instrumenten vullen de vrijwarende maatregelen en de algemene erfgoedvoorschriften van het plan aan.

De bij het plan gevoegde **uitlegplaten** hebben tot doel de voornaamste typomorfologische en stilistische kenmerken van het erfgoed binnen de perimeter in beeld te brengen, evenals de “*grote gehelen met een sterke erfgoedkundige samenhang*”[3] te illustreren. In combinatie met het verordenende luik van het plan zorgen de uitlegplaten voor een goed begrip van de toepassing van de algemene voorschriften en bieden zij de vergunningsaanvrager houvast bij de uitwerking van zijn project.

Parallel met de goedkeuring van voorliggend plan starten de overheden met de opmaak van een **Implementatiegids voor de strategieën van het BBP “Grote Markt en omgeving”**, uitgewerkt per bouwblok. Deze gids omvat stedenbouwkundige studies die tot doel hebben een gedetailleerde kennis

3 De “grote gehelen met een sterke erfgoedkundige samenhang” vertonen gelijkaardige kenmerken op het vlak van esthetiek, materiaalgebruik, ritmiek en bouwprofiel, en werden doorgaans in dezelfde periode opgetrokken. Erfgoedensembles worden bepaald per bouwblokzijde. Voorbeelden van bijzonder coherente erfgoedensembles zijn opgenomen in de toelichtende plannen.

van elk gebouw binnen de perimeter te verwerven, zodat kan worden bepaald hoe de specifieke kenmerken ervan kunnen bijdragen aan de uitvoering van de strategieën van het bijzonder bestemmingsplan, rekening houdend met de verschillende interventieniveaus, van het individuele gebouw tot de bouwblokstructuur.
De gids bevat bovendien een erfgoedluik, waarmee een hiërarchie kan worden vastgesteld tussen de onderdelen die behouden moeten blijven en de onderdelen die kunnen worden aangepast om tegemoet te komen aan de doelstellingen en strategieën van het plan. Ook het begrip van te behouden en/of te versterken erfgoedensembles wordt er behandeld, met als doel de samenhang van het stedelijke landschap te versterken.

Deze studie wordt ter beschikking gesteld van elke aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning en heeft tot doel richting te geven aan renovatieprojecten die in overeenstemming zijn met zowel de strategieën van het plan als de erfgoedwaarden van de perimeter.

B.3.2.2. Bescherming van bepaalde emblematische zichten binnen de perimeter

Perspectieven vanaf en naar de Grote Markt

Het stedelijke landschap bestaat niet uitsluitend uit bebouwing. Ook de open ruimten maken integraal deel uit van de beleving van elke gebruiker van de zone. De kronkelende straten, de zichten die zich op elke straathoek openen, enzovoort, dragen eveneens bij tot de eigenheid van een plaats.

Het plan beoogt de belangrijkste perspectieven binnen de perimeter te vrijwaren en te valoriseren. De Grote Markt, die op de Werelderfgoedlijst van UNESCO staat, vormt hierbij het centrale referentiepunt. In dat kader moeten de zichten en perspectieven vanaf en naar de Grote Markt worden behouden. Ook de andere zichten en perspectieven op de torenspits van het Stadhuis worden gevrijwaard en versterkt.

Een kenmerkend panorama

Het stedelijke landschap wordt vaak beschouwd als een element dat op het niveau van de voetganger en vanuit de straat moet worden beoordeeld. De perimeter kan echter ook worden bekeken en gewaardeerd vanaf talrijke hoger gelegen uitkijkpunten. Van daaruit ontvouwt zich een bijzonder landschap, samengesteld uit daken, dakpannen, topgevels, enzovoort.

Dit landschap wordt weinig erkend en slechts zelden in aanmerking genomen bij architectuurprojecten. Nochtans heeft ook dit landschap talrijke veranderingen ondergaan, bijvoorbeeld door de toename van dakterrassen en platte daken.

Het plan streeft naar een evenwicht tussen het behoud van de samenhang van dit bijzondere landschap en de hedendaagse woonvormen, die onder meer de integratie van buitenruimten bij woningen nastreven.

B.3.2.3. Een openbare ruimte die de netwerken aanvult

Het plan verfijnt de visie op twee netwerken die zich binnen en rond de perimeter bevinden.

Het eerste betreft een historisch netwerk, de zogenaamde **Steenweg**. Vanaf het ontstaan van Brussel tot in de 19de eeuw vormde deze as de ruggengraat van de benedenstad, die de wijken rond de Haven van Brussel, de Grote Markt en het Paleisplein met elkaar verbond. Daarnaast vormde zij ook het hart van het wegennet dat op een ruimere schaal de ontwikkeling van het Brusselse grondgebied heeft gestructureerd.
Het Gewestelijk Mobiliteitsplan (GMP) preciseert dat “vanuit de voetgangerszone in het stadscentrum een netwerk van grote voetgangersroutes de belangrijkste economische, toeristische, recreatieve en culturele polen van het verruimde stadscentrum verbindt via leesbare, aangename en comfortabele trajecten. De stedelijke voetgangersassen sluiten aan bij de visie van het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO) van een stadscentrum dat de historische grenzen van de Vijfhoek overstijgt”.



De voetgangersassen 3 en 7, die respectievelijk Flagey en Molenbeek met het stadscentrum verbinden, volgen opnieuw het tracé van de historische *Steenweg* en lopen dwars door de perimeter van het plan.

Het plan versterkt deze as door het Spanjeplein in dit traject op te nemen via de bijzondere voorschriften voor de transformatiesite “Spanje – Putterij”.

Het tweede netwerk betreft een gemeentelijk en gewestelijk **ecologisch groen netwerk**, dat deels reeds bestaat en deels nog moet worden gerealiseerd. Met uitzondering van enkele groene pockets bevindt de Grote Markt en haar omgeving zich grotendeels in een tekortgebied wat betreft groene ruimten. Het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GemPDO) voorziet in een groen netwerk langs de spoorweg van de Noord-Zuidverbinding. Dit netwerk wordt versterkt door het Masterplan ‘Hoog-Laag’ van de Stad, dat deze as aanduidt als een ecologische verbinding en tegelijk positioneert als een scharnierpunt tussen de bovenstad en de benedenstad.
Dit in het GemPDO opgenomen netwerk is via andere netwerken, die zich op enige afstand van de perimeter bevinden, verbonden met het bredere groene netwerk. Een door Leefmilieu Brussel geactualiseerde diagnosekaart van de groene netwerken toont echter aan dat de vergroening van de centrale lanen een groen netwerk heeft teruggebracht aan de noordwestelijke zijde van de perimeter.

Het plan beoogt de ‘Visie 2050 van het GPDO voor het veerkrachtige netwerk’ te verwezenlijken door de ontbrekende schakel tussen de groene netwerken van de centrale lanen en de Noord-Zuidverbinding te realiseren door:

- de aanleg van een stadspark in het stadscentrum, gevormd door het Spanjeplein, het Agoraplein en het Putterijplein;
- de invoering van een oost-westgericht groen netwerk via:
  a) de Bergstraat, de Grasmarkt (Agoraplein), de Duquesnoystraat, het Sint-Jansplein en de Lombardstraat en de Verversstraat;
  b) de Grasmarkt en de Kiekenmarkt.

Deze groene netwerken zijn aangeduid op plan nr. 4.

B.3.3. BIJZONDERE STRATEGIEËN VOOR DE TRANSFORMATIESITES

B.3.3.1. Strategieën voor het traditionele bouwblok en het stedelijke landschap toegepast op de transformatiesites

De algemene strategieën zijn van toepassing op alle transformatiesites. Om rekening te houden met de specifieke kenmerken van de verschillende sites, worden evenwel bijzondere voorschriften opgelegd. Deze bijzondere voorschriften hebben tot doel het erfgoed te valoriseren en de leefkwaliteit te verbeteren van het volledige bouwblok waarvan de betrokken transformatiesite deel uitmaakt.

B.3.3.2. Transformatiesites als hefboom voor de heractivering van woningen op de verdiepingen

Via bijzondere voorschriften beoogt het plan gedeeltelijk een oplossing te bieden voor de problematiek van leegstaande verdiepingen boven handelszaken, door bepaalde transformatiesites in te zetten voor de heractivering en, waar nodig, de creatie van nieuwe toegangen. Door het creëren van open zichten en het verschaffen van toegang tot de achtergevels in het binnenterrein van het bouwblok, kan de herontwikkeling van deze sites bijdragen tot het aanpakken van de leegstand van verdiepingen boven handelszaken.

SCHRIFTELIJK REGELGEVEND LUIK

INHOUDSTAFEL

AlGEMENE VOORSCHRIFTEN

0. INLEIDENDE BEPALINGEN

0.1. ALGEMENE BEPALINGEN

a) Deze voorschriften zijn van toepassing op het Bijzonder Bestemmingsplan (BBP) “Grote Markt en omgeving”, waarvan de perimeter wordt begrensd door de volgende percelen: Anspachlaan nr. 38 tot 124; Plattesteenstraat nr. 20 tot 40; Lombardstraat nr. 2 tot 12; Zuidstraat nr. 62 tot 100; Mussenstraat nr. 8 tot 20; Eikstraat (even huisnummers); Oud Korenhuis nr. 1 tot 18; Sint-Jansplein; Grétrystraat nr. 24 tot 51; Kleerkopersstraat nr. 33 tot 59; Schildknaapsstraat nr. 1 tot 71; Arenbergstraat nr. 1 tot 17; Bergstraat nr. 45; Keizerinlaan nr. 54-56; Spanjeplein; Europakruispunt nr. 1 tot 3; Albertinaplein nr. 1 tot 3; Sint-Jansstraat nr. 11 tot 55; en het Beursplein.

b) De bijzondere voorschriften verduidelijken en vullen de algemene voorschriften aan voor de specifieke gevallen die betrekking hebben op bepaalde transformatiesites. Behoudens andersluidende bepalingen in de bijzondere voorschriften zijn de algemene voorschriften van toepassing op het volledige plangebied.

c) In geval van tegenstrijdigheid tussen de grafisch weergegeven elementen en deze schriftelijke voorschriften, primeren deze laatste.

d) In geval van tegenstrijdigheid tussen de algemene en de bijzondere voorschriften van het plan enerzijds en de bepalingen van de besluiten genomen in het kader van de bescherming van het onroerend erfgoed in de zin van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (beschermde monumenten, beschermde gehelen en beschermde landschappen, goederen opgenomen op de bewaarlijst, alsook gebouwen en monumenten waarvoor een procedure tot plaatsing op de bewaarlijst of tot bescherming loopt) anderzijds, hebben deze laatste voorrang.

e) In geval van tegenstrijdigheid tussen de feitelijke toestand van een gebouw en de aanduidingen op plan nr. 3 “bestaande feitelijke toestand” van het bijzonder bestemmingsplan, is uitsluitend de rechtstoestand van het gebouw doorslaggevend.

0.2. AANDUIDINGEN

Het onderhavige plan en de voorschriften vermelden de huisnummers die op 16/06/2026 aan de kadastrale percelen waren toegekend. In geval van wijziging van deze nummering of van de perceelsindeling, geldt uitsluitend de op het plan vermelde nummering voor de interpretatie van de stedenbouwkundige voorschriften.

0.3. REGELGEVING EN BEPALINGEN

a) De algemene en bijzondere voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP) die van kracht zijn op het ogenblik van de afgifte van de vergunningen en attesten voor projecten gelegen binnen de perimeter van het BBP, zijn van toepassing binnen de perimeter van dit plan. De eigen voorschriften van het BBP vullen de voorschriften van het GBP aan binnen de grenzen van de mogelijkheden die dit laatste en het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) bieden. Het BBP wijkt evenwel af van het GBP wat betreft de transformatiesites “Grote Markt – Zuid” en “Centrumgalerij”. De draagwijdte van deze afwijkingen en de verantwoording ervan zijn opgenomen in de preambule van het strategische luik van het plan.

b) De bepalingen van de gewestelijke en gemeentelijke verordeningen die van kracht zijn op het ogenblik van de afgifte van de vergunningen en attesten, zijn op het grondgebied dat door dit plan wordt bestreken slechts van toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met de voorschriften van het regelgevend luik van het BBP.

c) Voor elke definitie van een begrip dat niet in de begrippenlijst van het plan is opgenomen, wordt verwezen naar de definities vervat in de regelgeving die van kracht was op het ogenblik van de goedkeuring van het BBP. In geval van onverenigbaarheid tussen de in deze teksten opgenomen definities, genieten de definities van het GBP voorrang.

0.4. VOORAFGAANDE MAATREGELEN

a) Vóór de indiening van een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning neemt de aanvrager kennis van de beschikbare erfgoeddocumentatie[4] en onderzoeken met betrekking tot de betrokken goederen en, in voorkomend geval, de aan het perceel palende gebouwen. Deze documentatie kan worden verkregen bij het Archief van de Stad Brussel. De aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning wordt gemotiveerd in het licht van deze documentatie.

Naargelang van het voorwerp van de aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning kan de aanvrager evenwel door de vergunningverlenende overheid van deze specifieke maatregel worden vrijgesteld.

b) Bij de indiening van een vergunningsaanvraag binnen de perimeter van het plan behouden de vergunningverlenende overheden zich het recht voor de aanvrager te verplichten zijn aanvraag aan te vullen en te motiveren aan de hand van nader onderzoek, met name door middel van een erfgoed- en gezondheidsstudie. De aanvullende documenten die kunnen worden geëist bij een vergunningsaanvraag binnen de perimeter, zijn opgenomen in punt A.7. van het strategische luik van het plan.

0.5. INHOUD VAN DE ERFGOED- EN GEZONDHEIDSSTUDIE

Deze studie heeft in hoofdzaak tot doel de ingrepen te verantwoorden die gericht zijn op de valorisatie van gebouwen met erfgoedwaarde en/of op hun doordachte aanpassing met het oog op een hedendaags gebruik. De inhoud ervan wordt afgestemd op de omvang van de voorgenomen handelingen en werken.

Buiten aanvragen om een unieke vergunning wordt de erfgoed- en gezondheidsstudie vereist voor vergunningsaanvragen in geval van:

- een project voor de volledige sloop van de hoofdgebouwen aan de straatzijde en/of van erfgoedwaardige bijgebouwen in de zin van de begrippenlijst (zie voorschrift 2.2.1.), met uitzondering van de transformatiesites waarvoor bijzondere voorschriften gelden;
- de gedeeltelijke of volledige sloop van een constructie van vier bouwlagen of meer op het binnenterrein van het bouwblok (zie voorschrift 2.2.2.).

De voor de afgifte van de vergunning bevoegde overheden kunnen de aanvrager, mits motivering, vrijstellen van een gedeelte van deze erfgoed- en gezondheidsstudie.

4 Deze documentatie omvat de Implementatiegids voor de strategieën van het BBP “Grote Markt en omgeving”.

Buiten aanvragen om een unieke vergunning kan de erfgoed- en gezondheidsstudie worden vereist voor vergunningsaanvragen in geval van:

- een project voor gedeeltelijke sloop en/of ingrijpende renovatie van een hoofdgebouw aan de straatzijde, ongeacht de bijgebouwen ervan;
- de opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden;
- een project voor de vestiging van een handelszaak op meerdere percelen;
- een project betreffende een bijgebouw of achterhuis van een goed dat is opgenomen in de wettelijke inventaris;
- een project voor de vervanging van het buitenschrijnwerk.

De voor de afgifte van de vergunning bevoegde overheden kunnen de aanvrager, mits motivering, geheel of gedeeltelijk vrijstellen van deze erfgoed- en gezondheidsstudie.

Deze studie omvat :

- een intentienota waarin de krachtlijnen van het project en de motivering ervan worden samengevat. Deze nota beantwoordt onder meer aan voorschrift 1.1.2. van het plan betreffende de verenigbaarheid van de bestemmingen met de duurzame instandhouding van het erfgoed;
- een fotografische inventaris van de binnen- en buitenzijde van het volledige door de werken getroffen gebouwenbestand (dak en dakstructuur, zicht op elke bouwlaag, kelders en bijgebouwen, enz.).
- vooronderzoeken (naargelang hun relevantie):
    - een beschrijving van de fysieke toestand van het goed: de sanitaire toestand, de vaststelling van gebreken en schadebeelden, en de diagnose ervan;
    - een historische analyse van de delen van het goed die rechtstreeks of onrechtstreeks door het project waarvoor de vergunning wordt aangevraagd, worden beïnvloed;
    - een stabiliteitsstudie wanneer de voorgenomen handelingen en werken afbreuk kunnen doen aan de stabiliteit van het goed;
    - elke andere voorafgaande peiling of elk ander voorafgaand onderzoek — historisch, archeologisch, wetenschappelijk, technisch, artistiek, stratigrafisch of dendrochronologisch — dat noodzakelijk is voor een goed begrip van het project;
    - in geval van restauratie, de omschrijving van de restauratieprincipes en de restauratieopties.
- een nauwkeurige beschrijving van de voorgenomen werken en technieken, met inbegrip van eventuele ontmantelingswerken. Deze beschrijving wordt gemotiveerd vanuit de valorisatie van het erfgoed;
- plannen waarop de exacte ligging en omvang van elke categorie werken zijn aangegeven.

1. **STEDELIJKE FUNCTIES**

1.1. ALGEMEEN

1.1.1. Behoudens voor de op plan nr. 4 aangeduide transformatiesites waarvoor bijzondere voorschriften gelden, en onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5., zijn de bestemmingen van het plan deze die zijn opgenomen in het gewestelijk bestemmingsplan dat van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Deze bestemmingen worden nader omschreven door het bijzonder bestemmingsplan.

1.1.2. De gebouwen worden bestemd voor functies die verenigbaar zijn met de duurzame instandhouding van hun voornaamste erfgoedkenmerken.

1.1.3. De totale vloeroppervlakte bestemd voor wonen bedraagt minimaal één derde van de gezamenlijke vloeroppervlakte binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving”.

1.1.4. De maximale totale vloeroppervlakte bestemd voor toeristische logies mag niet meer bedragen dan 20 % van de gezamenlijke vloeroppervlakte binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan “Grote Markt en omgeving”.

1.1.5. Met uitzondering van de gelijkvloerse verdiepingen die uitgeven op steegjes en doodlopende steegjes, alsook op de Eikstraat en de Mussenstraat, worden de aan de straat gelegen gelijkvloerse verdiepingen prioritair bestemd voor functies die bijdragen tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte, in de zin van de begrippenlijst.

1.2. WONEN

1.2.1. Projecten met meer dan 500 m² vloeroppervlakte bestemd voor wonen voorzien in een mix van woningtypologieën, waaronder ten minste één woning met drie slaapkamers.

1.2.2. Elk woonproject voorziet prioritair in doorzonwoningen of, indien dit niet mogelijk is, in woningen met een dubbele oriëntatie.

Bij een woonproject met een vloeroppervlakte bestemd voor wonen van meer dan 500 m² wordt prioritair voorzien in een rustige gevel voor de woningen.

1.2.3. De opsplitsing van een eengezinswoning in meerdere wooneenheden voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de opsplitsing maakt het mogelijk de voornaamste architecturale, esthetische, historische en erfgoedkenmerken van het gebouw te behouden.
- de zolderverdieping(en) mogen op zichzelf geen wooneenheid vormen, tenzij de vloeroppervlakte van de zolderverdieping(en) meer dan 50 m² bewoonbare oppervlakte bedraagt (in de zin van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening) en de woning beschikt over een rechtstreekse zichtrelatie met de openbare ruimte of het binnenterrein van het bouwblok.
- een buitenruimte kan worden vergund overeenkomstig de algemene voorschriften opgenomen onder punt 2 “Kenmerken van de bouwwerken”.

1.3. HANDEL

Algemeen

1.3.1. Eenzelfde handelszaak kan zich vestigen op meerdere aanpalende percelen, mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- de handelszaak is geen reca-handelszaak binnen een lint van lokale functiemenging, noch een toeristische handelszaak in de zin van de begrippenlijst.

- de mandelige muren blijven behouden. In de mandelige muren mogen plaatselijk openingen worden gemaakt.

- de gescheiden toegangen tot de verdiepingen van elk gebouw blijven behouden of worden aangelegd.

- de expressie van het parcelleringsritme en van de gevels (met inbegrip van de winkelpui), evenals de architecturale kenmerken van elk gebouw, blijven behouden, zowel wat de gebouwschil als de binnenruimten betreft;

- de bijgebouwen die door de vergunningverlenende overheden op het ogenblik van de vergunningsaanvraag als niet-erfgoedwaardig worden beschouwd, worden ontmanteld ten gunste van een beplante en vergroende open binnenruimte in volle grond, met het oog op een betere bewoonbaarheid van het perceel. De inrichting van deze binnenruimte kan evenwel worden aangepast om redenen van archeologische bewaring.

1.3.2. Reca-handelszaken zijn prioritair toegelaten in gebouwen waarvan de gelijkvloerse verdieping op rechtmatige wijze voor dat doel is ingericht op het ogenblik van de inwerkingtreding van het bijzonder bestemmingsplan. Deze handelszaken zijn ter indicatieve titel opgenomen op plan nr. 3 van de bestaande feitelijke toestand.

1.3.3. Onverminderd voorschrift 1.3.4. zijn binnen de perimeter van het plan maximaal 20 toeristische handelszaken toegelaten.

1.3.4. Zijn niet toegelaten in de handelsruimten van de gebouwen die deel uitmaken van de Grote Markt en haar scenografie (dat wil zeggen zichtbaar zijn vanaf elk punt van de Grote Markt):

- een handelszaak voor sneldienstrestauratie die als hoofdactiviteit een frituur- en/of draaispit- en/of grill- en/of wafelactiviteit uitbaat.
- toeristische handelszaken.
- nachtwinkels.
- nachtclubs.
- casino's, lunaparken, sportwedkantoren en elke andere handelszaak die hoofdzakelijk kansspelen uitbaat.
- wassalons.handelszaken voor erotische shows, peepshows, seksshops of zaken in verband met prostitutieactiviteiten.

1.3.5. De vestiging van groothandel is niet toegelaten binnen de perimeter van het plan.

<u>Linten van lokale functiemenging</u>

1.3.6. Binnen de op plan nr. 4 aangeduide linten van lokale functiemenging beantwoordt de handelszaak, met het oog op het behoud van de bewoonbaarheid van de bouwblokken waarop deze linten betrekking hebben, aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de handelszaak kan ook op de verdiepingen van de gebouwen worden toegelaten indien de plaatselijke omstandigheden dit toelaten. De handelszaak strekt zich evenwel niet uit boven de eerste verdieping, opslagruimten inbegrepen, wanneer één van de volgende gevallen zich voordoet:
  - er bestaat een gescheiden toegang tot de verdiepingen.
- de specifieke typologie van het gebouw laat toe de verdiepingen voor wonen te bestemmen.

- de aard van de handelsactiviteiten is verenigbaar met wonen.

1.3.7. Binnen de op plan nr. 4 aangeduide linten van lokale functiemenging bedraagt het aandeel reca-handelszaken - die niet ondergeschikt zijn aan een hotelinrichting - met het oog op het behoud van de bewoonbaarheid van de bouwblokken waarop deze linten betrekking hebben, maximaal één derde (1/3) van het aantal handelsruimten waaruit een bouwblokzijde, hoeken inbegrepen, is samengesteld:

- behoudens voor bouwblokzijden met minder dan drie handelsruimten.

- behoudens voor een bouwblokzijde met drie of minder reca-handelszaken.

Indien één derde (1/3) geen geheel getal oplevert, wordt het aantal naar boven afgerond.

1.3.8. De linten van lokale functiemenging zijn prioritair bestemd voor buurtwinkels, met uitzondering van de Grasmarkt.

1.4. VOORZIENINGEN

1.4.1. De voorzieningen van lokaal belang en de buurtdiensten waarvan de activiteiten rechtstreeks verband houden met het wijkleven, worden prioritair ingeplant binnen de linten van lokale functiemenging.

2. KENMERKEN VAN DE BOUWWERKEN

2.1. ALGEMEEN

2.1.1. Elk project draagt bij tot de verbetering van de kwaliteiten van het binnenterrein van het bouwblok – onder meer door de verdichting ervan te verminderen, de doorlaatbare oppervlakten te vergroten en het gebouwde erfgoed te valoriseren – en mag de bestaande dichtheid van de zone waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft niet overschrijden

2.1.2. De ontdichting van het binnenterrein van het bouwblok geeft geen aanleiding tot een compensatie van de verloren vloeroppervlakten door een verschuiving ervan naar de hoofdgebouwen aan de straatzijde, met name gelet op voorschrift 2.1.4

2.1.3. De inplanting van de bebouwing en de behandeling van de achtergevels op het binnenterrein van het bouwblok dragen bij tot de verbetering van de bewoonbaarheid, in de zin van de begrippenlijst, en dit op de schaal van het bouwblok.

2.1.4. Elke ingreep aan een bestaande constructie valoriseert het erfgoed binnen de perimeter van het plan door middel van:

- het behoud van de stilistische kenmerken van de constructie (bv. ancien-régime-, neoklassieke of eclectische stijl), met name wat betreft de kleurstelling van de gevels, hun geledingen, de materialen enz.
- het behoud van de typomorfologische kenmerken van de constructie: perceelsritmes, bouwprofielen, volumewerking, hoogte tussen de bouwlagen, ritmering van de traveeën en gevels (horizontaal/verticaal), verhouding tussen open en gesloten geveldelen, daktypes enz.
- de versterking van de samenhang van de “erfgoedensembles” in de zin van strategie B.3.2.1.

De voornaamste stilistische en typomorfologische kenmerken van het gebouwenbestand binnen de perimeter, evenals de erfgoedgehelen, zijn beschreven in de uitlegplaten die als bijlage bij het plan zijn gevoegd.

2.2. BEHOUDSMAATREGELEN

2.2.1. Met uitzondering van de ontwikkelingsgebieden waarvoor bijzondere voorschriften gelden, mogen de hoofdgebouwen aan de straatzijde en de erfgoedwaardige bijgebouwen in de zin van de begrippenlijst niet worden gesloopt, behoudens in geval van overmacht. Deze omstandigheden worden aangetoond aan de hand van een technisch expertiseverslag dat ten minste het volgende omvat:

- een gedetailleerde technische analyse die het beroep op de overmachtsclausule verantwoordt en aangeeft welke delen van het gebouwenbestand voor behoud in aanmerking komen.
- een onafhankelijke milieubalans[5] die een vergelijking maakt tussen enerzijds het behoud en de renovatie van het bestaande gebouwenbestand en anderzijds de sloop en heropbouw van een nieuw gebouw.
- een erfgoedkundige en sanitaire studie die de impact van deze sloop analyseert, zowel op de gebouwen van de aangrenzende percelen als op de inschrijving van de Grote Markt op de Werelderfgoedlijst van UNESCO.

5 De milieubalans omvat een koolstofbalans, evenals de effecten op het vlak van de levenscyclus (milieueffecten en financiële effecten) van de materialen die worden ingezet bij bouw- en renovatiewerken (inzake productie, transport, aanpassing, onderhoud, hergebruik, einde levensduur, enz.).

2.2.2. In geval van gedeeltelijke of volledige sloop van een constructie van vier bouwlagen of meer op het binnenterrein van het bouwblok, die in de zin van de begrippenlijst als niet-erfgoedwaardig wordt beschouwd, is een erfgoed- en gezondheidsstudie vereist. Deze studie analyseert de impact van de sloop op het gebouwde erfgoed van het betrokken perceel, evenals op dat van de aangrenzende percelen.

2.2.3. Bij renovatieprojecten waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is en bij ontstentenis van de in punt B.3.2.1. van het strategische luik vermelde “Implementatiegids voor de strategieën van het BBP “Grote Markt en omgeving””, wordt een volledige inventaris van de erfgoedelementen, zoals architecturale en decoratieve elementen, opgesteld. Deze inventaris wordt opgemaakt met het oog op het behoud en/of de restauratie van deze elementen en hun integratie in toekomstige projecten.

De inventaris documenteert onder meer de historische vloeren, trappenhuizen, raamkozijnen, vloerbekledingen (tegels, plavuizen, cementtegels enz.), smeed- en sierwerk (balustrades, hekken, borstweringen enz.), het klein erfgoed (decoratieve elementen die de gevels verfraaien, zoals beeldhouwwerken, sierlijsten, ornamenten in smeedijzer of natuursteen, kroonlijsten en glas-in-loodramen), alsook andere architecturale details die het gebouw zijn unieke karakter verlenen.

2.2.4. Om de ventilatiefunctie van oude kelders te waarborgen – essentieel om vochtophoping te voorkomen, een stabiele temperatuur te behouden en een gezond binnenklimaat te verzekeren – eerbiedigt elke ingreep aan kelders die dateren van vóór de Tweede Wereldoorlog de eigen materialiteit van het oude gebouwenbestand, met name door het behoud of de herinrichting van het kelderraam.

Afdichtingsmaatregelen, zowel ter hoogte van de muren als van de bodem, zijn niet toegelaten. Het gebruik van cement of van enig ander waterondoorlatend materiaal dat de doorlaatbaarheid van de ondergrond belemmert, is niet toegelaten.

2.3. HERBESTEMBAARHEID

2.3.1. Onverminderd algemeen voorschrift 1.1.2. wordt elke nieuwe constructie met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² zodanig ontworpen dat zij aanpasbaar en herbestembaar is naar de door het plan toegelaten bestemmingen.

2.4. MATERIALEN

2.4.1. Projecten die betrekking hebben op de buitenschil van het gebouwenbestand maximaliseren de duurzaamheid van de gebruikte materialen. Deze materialen zijn in overeenstemming met de erfgoedwaarden van het goed. Zij respecteren de technische eigenschappen die eigen zijn aan het oude gebouwenbestand, door voorrang te geven aan dampopen materialen, samengestelde materialen en het gebruik van historische materialen zoals hout, kalk, baksteen, natuursteen, terracotta, leisteen enz.

De volgende materialen zijn niet toegelaten (niet-limitatieve lijst):

- synthetische gevelbekledingen, met uitzondering van pleisterafwerkingen en verven.
- synthetische materialen voor de bekleding van daken, met uitzondering van platte daken.
- het gebruik van pvc voor buitenschrijnwerk (raamkozijnen, deuren, kroonlijsten enz.) en voor regenwaterafvoeren.
- koepels in synthetische materialen.
- reflecterende beglazing en getint glas.

2.4.2. Het aanbrengen van gevelbekledingen is niet toegelaten op goederen die zijn opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed en op beschermde goederen.

2.5. GEVELS

Algemeen

2.5.1. In het kader van werken worden de oorspronkelijke afwerkings- en constructiematerialen van de gevels behouden. De nieuwe renovatiematerialen die worden toegepast, respecteren de technische eigenschappen van het oude gebouwenbestand. Het gebruik van materialen op basis van cement is niet toegelaten.

2.5.2. Met uitzondering van muren met zichtbaar gelaten baksteenmetselwerk hebben de gevels een lichte kleur. Donkere, schreeuwerige of glanzende kleuren zijn niet toegelaten.

Het afbikken van bepleisterde gevels is niet toegelaten. Bij werken aan afgebikte gevels worden deze opnieuw bepleisterd. De bepleistering respecteert de technische eigenschappen van het oude gebouwenbestand. Ze is mineraal, heeft een gladde afwerking en een lichte kleur. Bepleisteringen op basis van cement zijn niet toegelaten.

2.5.3. De algemene voorschriften 2.5.1. en 2.5.2. zijn van toepassing op de volledige gebouwschil (zijgevels, wachtgevels en mandelige muren die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte).

2.5.4. In geval van het optrekken van een nieuwe gevel:

- sluit de gevelopbouw aan bij het smalle karakter van de historische perceelstructuur binnen de perimeter.
- wordt rekening gehouden met voorschrift 2.1.4., waarbij de bouwblokzijde waarvan de straatgevel deel uitmaakt als geheel wordt beschouwd, teneinde de begeleidende erfgoedwaarden van het traditionele stadsweefsel te behouden.

Gelijkvloers

2.5.5. Bij nieuwbouw wordt de vrije hoogte onder plafond van het gelijkvloers van het gebouw aan de straatzijde afgestemd op de vrije hoogten onder plafond van de gelijkvloerse bouwlagen van de gebouwen die deel uitmaken van de bouwblokzijde waartoe de nieuwbouw behoort.

2.5.6. In geval van een gescheiden toegang tot de bovenverdiepingen moet deze behouden blijven.

2.5.7. Garage- en parkeertoegangen in de gevels van gebouwen aan de straatzijde zijn enkel toegestaan mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- het project omvat een bestaande parkeertoegang.
- het project betreft een nieuwbouw buiten een voetgangerszone.
- de breedte van de gevel bedraagt minstens 10 meter.
- het project rationaliseert de in- en uitritten van parkeervoorzieningen. Indien dit niet mogelijk is, vermijdt het project het ontstaan van een blind gevelvlak.
- de creatie van de gevelopening houdt rekening met de leesbaarheid van de bouwblokzijde waarin de gevel wordt ingeplant.
- de lokale omstandigheden laten dit toe, met name rekening houdend met het lokale circulatieplan, het geveltype en de bestemmingen.

Gevelopeningen

2.5.8. De oorspronkelijke buitenschrijnwerkelementen van de bebouwing die overeenstemmen met de drie typologieën opgenomen in de uitlegplaten, worden prioritair behouden en gerestaureerd. Bij vervanging worden deze schrijnwerkelementen uitgevoerd in hout en stemmen zij overeen met de

oorspronkelijke raammodellen, de typologische profileringen, de profielen, de lijstwerken en hun verhoudingen ten opzichte van de gevelopeningen zoals beschreven in de uitlegplaten.

Zichtbaar exotisch hout is niet toegestaan. De oorspronkelijke dorpels dienen behouden te blijven.

2.5.9. De kleuren van het buitenschrijnwerk evenals de omlijstingen van de gevelopeningen zijn in harmonie met de gevels van het betrokken gebouw. De in het buitenschrijnwerk geïntegreerde verluchtingsroosters worden aan de straatgevel beperkt tot het strikt noodzakelijke, zijn lineair van vorm en perfect geïntegreerd in het raam- of deurkader.

Behoudens in geval van een identieke vervanging van het oorspronkelijke schrijnwerk met dagkantafwerkingen (ébrasements), zijn dergelijke afwerkingen niet toegestaan.

Borstweringen

2.5.10. De oorspronkelijke borstweringen van de balkons van de bebouwing die overeenstemmen met de drie typologieën opgenomen in de uitlegplaten worden behouden. In het kader van renovatiewerken wordt rekening gehouden met de bevestigingselementen aan de gevel en aan het stenen balkon.

2.5.11. Nieuwe borstweringen van balkons of gevelopeningen worden uitgevoerd in staal, smeedijzer of gietijzer, bestaan uit open en gesloten delen en vertonen een overwegend verticaal karakter.

Borstweringen in glas, glazen panelen of plaatmetaal zijn niet toegestaan. Evenmin mogen zij worden uitgevoerd in zichtbaar roestvrij staal en/of zichtbaar aluminium.

2.5.12. De leuning van de borstweringen wordt uitgevoerd in hout of metaal.

Topgevels

2.5.13. De renovatie van de schuine dakranden en de versnijdingen van geveltoppen wordt uitgevoerd in de vorm van een loodslab. Het gebruik van zink, koper of andere materialen is niet toegestaan.

2.5.14. De gevelopeningen in de geveltop van gebouwen van het type Ancien Régime worden behouden.

Kroonlijsten

2.5.15. De kroonlijsten worden uitgevoerd in materialen die verschillen van de hoofdbekleding van de gevel. Het inpakken of het aanbrengen van een omkasting rond traditionele kroonlijsten, ongeacht het materiaal waaruit deze bestaan, is niet toegestaan.

2.5.16. De gedeeltelijke of volledige vervanging van traditionele kroonlijsten van de bebouwing en/of van kroonlijsten die overeenstemmen met de drie typologieën opgenomen in de uitlegplaten, respecteert de oorspronkelijke materialen, profielen, geledingen, decoratieve elementen, lijstwerken en afwerkingen. Bij dakisolatiewerken aan de buitenzijde wordt de kroonlijst aangepast rekening houdend met de bijkomende dikte van het isolatiemateriaal. Wanneer dit zichtbaar is, blijft het constructieprincipe van de kroonlijst met ingedrukte kroonlijstklos onder de muurplaat behouden.

2.5.17. Kroonlijsten en hemelwateropvangvoorzieningen worden onderbroken wanneer de geveltravee wordt doorgetrokken in een topdakkapel (lucarne-pignon). De aansluitingen op de regenwaterafvoeren worden dienovereenkomstig aangepast.

De elementen voor de opvang en afvoer van regenwater worden uitgevoerd in natuurlijk of voorverweerd zink, lood, koper of gietijzer.

2.6. UITSPRONGEN

Balkons

2.6.1. Nieuwe balkons kunnen worden aangebracht mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- het betrokken perceel werd vooraf ontdicht overeenkomstig de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening.
- de balkons vormen geen uitbreiding van een handelsactiviteit.
- de balkons tasten de woonkwaliteit van het binnenterrein van het bouwblok niet aan (geluidshinder, schaduwvorming, inkijk, enz.).
- de balkons worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, zodat de gevels niet worden aangetast en de karakteristieke erfgoedwaarden van het binnenterrein van het bouwblok dan wel het geheel van het bouwfront aan de openbare ruimte behouden blijven.
- de balkons respecteren de verhoudingen die kenmerkend zijn voor de betrokken gevels. Ze worden gerealiseerd door de verlaging van de borstwering van één enkele gevelopening, zonder verbreding van diezelfde gevelopening.

Luifels

2.6.2. De bestaande luifels in de Henri Mausstraat en op de Beursstraat worden behouden en in een perfecte staat van netheid en onderhoud gehouden. Hun restauratie gebeurt overeenkomstig het oorspronkelijke model.

2.7. DAKEN

Nieuwe daken

2.7.1. Elk nieuw dak op een bestaand gebouw aan de straatzijde dat behoort tot de typologie “Ancien Régime”, “neoklassiek” of “eclectisch”, sluit aan bij de dakvormen die zijn opgenomen in de uitlegplaten.

Historische daken in de zin van de begrippenlijst

2.7.2. Historische daken worden behouden en hun kenmerken worden gerespecteerd, met inbegrip van de historische constructies (balklagen, dakgebinten, enz.) evenals de oorspronkelijke kleuren en materialen (natuurpannen, natuurleien, koper, zink), zoals nader omschreven in de uitlegplaten die als bijlage bij het plan zijn gevoegd.

2.7.3. De hellingen van historische daken mogen niet worden gewijzigd en de dakkapellen respecteren de historische stijlkenmerken van het betrokken gebouw.
Deze dakkapellen zijn toegestaan op voorwaarde dat hun gecumuleerde breedte de totale breedte van de gevelopeningen van de rechtstreeks onderliggende bouwlaag niet overschrijdt, dat ze het ritme van de vensters in de gevel respecteren en erop zijn afgestemd, of in voorkomend geval gecentreerd zijn ten opzichte van de gevel of van een penant.

Deze dakkapellen zijn bij voorkeur gericht naar het binnenterrein van het bouwblok.

Platte daken

2.7.4. Platte daken worden prioritair volgens de regels van goed vakmanschap geïsoleerd alvorens enig ander inrichtingsproject wordt uitgevoerd.

2.7.5. Platte daken met een oppervlakte van meer dan 20 m² worden:

- ofwel ingericht als groendak, minstens semi-intensief, met uitzondering van de zones die nodig zijn voor de toegang tot lokalen en technische installaties. Deze bepaling sluit de plaatsing van installaties voor hernieuwbare energie niet uit.

- ofwel uitgerust met installaties voor de productie van hernieuwbare energie, in de mate van het mogelijke gecombineerd met extensieve groendaken, of met voorzieningen voor wateropslag. Deze bepaling sluit de aanleg van een groendak niet uit.
- ofwel ingericht als aangelegd en beplant dakterras voor verblijfsdoeleinden.

Behalve wanneer het technisch niet mogelijk is, worden bij projecten op transformatiesites prioritair intensieve groendaken geïntegreerd.

2.7.6. Daken met een oppervlakte tot en met 20 m² die niet worden ingericht overeenkomstig voorschrift 2.7.5, krijgen een dakbedekking in een materiaal met een hogere albedo dan traditionele platte daken in bitumen.

Dakbalkons

2.7.7. Voor elk gebouw kan een in het dak verwerkt balkon (dakterras van het type “tropézienne”) worden aangebracht mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- de geveltoppen blijven onaangetast.
- in het geval van een historisch dak in de zin van de begrippenlijst wordt het balkon aangebracht tussen twee behouden dakspanten.
- het balkon is niet zichtbaar vanaf de straat.

2.8. GEÏNTEGREERD REGENWATERBEHEER

2.8.1. Elk project met betrekking tot de bouw of de ingrijpende renovatie van een volledig gebouw streeft prioritair naar een optimaal waterbeheer op het perceel door te voorzien in:

a. Het hergebruik van regenwater en elke andere techniek die een rationeel watergebruik bevordert:

- het regenwater dat wordt opgevangen door alle actieve oppervlakken van het project wordt afgevoerd naar een opvangtank waarvan de capaciteit wordt afgestemd op de behoeften van de gebruikers van de site, waarbij tegelijk naar een economisch optimum wordt gestreefd;
- deze opvangtank wordt aangesloten op minstens één dienstkraan en één toilet. De overloop wordt beheerd overeenkomstig punt b hieronder;
- wanneer de opvangtank uit meerdere eenheden bestaat, voldoen deze gezamenlijk aan de voorwaarden van dit punt.

b. Een beperking van de impact van alle afstromende hemelwater op het rioleringsnet, met als doel een nullozing te bereiken, door middel van voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer op het perceel, die prioritair een meerwaarde bieden op landschappelijk en milieuvlak:

- minstens het volledige geïntegreerde regenwaterbeheer van dit hemelwater vindt plaats op het terrein, zoals omschreven in de nota “Bepaling van de referentieneerslag voor het dimensioneren van de voorzieningen voor beheer van stedelijk regenwater en afvalwater in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest”[6].
- gelet op de specifieke context van de perimeter worden, in geval van onder meer technische onmogelijkheid, het volume en het debiet van het water dat buiten de site wordt afgevoerd tot het strikt noodzakelijke beperkt en, in volgorde van prioriteit, afgevoerd naar :

  1° een nabijgelegen open ruimte met voldoende bergings- of infiltratiecapaciteit.

6 https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/NOT_20190220_GuideLinesPluieRef_BiblioVirt_NL.pdf

2° de riolering, na buffering en met een debiet dat beperkt is tot het strikt minimale debiet dat door de beheerder van het rioleringsnet wordt toegestaan.

- voor transformatiesites gebeurt het geïntegreerd regenwaterbeheer op het perceel bij voorkeur bovengronds (in open lucht)

Voor transformatiesites en voor projecten met een grondoppervlakte van meer dan 1.000 m² wordt een dimensioneringsnota voor de voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer voorgelegd. De referentieregen waarmee rekening moet worden gehouden voor de dimensionering van de minimaal te beheren volumes is een bui met een terugkeerperiode van honderd jaar, berekend volgens de “regenmethode”.

2.8.2. Indien ondergrondse niveaus worden voorzien en deze zich in het grondwater bevinden, wordt een aangepast passief drainagesysteem aangelegd dat de natuurlijke doorstroming van het grondwater waarborgt.

2.9. TECHNISCHE INSTALLATIES

2.9.1. Technische installaties zoals luchtkanalen, rookkanalen, afvoerleidingen enz. worden, voor zover mogelijk, geïntegreerd in het bouwvolume en de bestaande leidingschachten, zonder afbreuk te doen aan de erfgoedwaarden van het gebouw. Wanneer de integratie van de technische installaties in het bouwvolume technisch onmogelijk is, zijn deze installaties verenigbaar met de erfgoed- en woonfunctie op het vlak van esthetiek en comfort (uitzichten, geluidshinder – zowel buiten als binnen, inclusief akoestische bruggen –, geurhinder, enz.).

2.9.2. De technische installaties worden regelmatig onderhouden. Installaties die niet langer in gebruik zijn, worden verwijderd en het gebouw wordt in zijn oorspronkelijke staat hersteld.

3. OMGEVING VAN GEBOUWEN

3.1. INRICHTING VAN HET BINNENTERREIN VAN HET BOUWBLOK

3.1.1. Handelingen en werken verbeteren de groen- en landschappelijke kwaliteiten van de binnenterreinen van bouwblokken, onder meer door:

- het verhogen van de doorlaatbaarheid van de bodem.
- het creëren en/of behouden van vollegrondszones.
- het valoriseren van de bebouwing aan de achter- en zijgevels.
- een kwalitatieve behandeling van blinde muren.

3.1.2. Elke inrichting van het binnenterrein van een bouwblok waarborgt de rust van deze ruimte, onder meer door het gebruik van materialen die de geluidsabsorptie bevorderen.

Gelet op hun ligging langs straten met een intensiever verkeer worden de binnenterreinen van bouwblokken nr. 1, 2, 3, 24, 25, 26, 27 en 28 op plan nr. 4 in het bijzonder beschermd tegen geluidshinder. Voor deze bouwblokken zijn doorsteken in het bouwfront langs de Schildknaapsstraat en de Lombardstraat niet toegestaan.

3.1.3. Terrassen die behoren bij handelszaken, restaurants en cafés als hoofdfunctie zijn niet toegestaan op de binnenterreinen van bouwblokken.

3.2. KLIMAATBESTENDIGHEID BINNEN DE PRIVATE OPEN RUIMTEN

3.2.1. Er wordt gestreefd naar een landschappelijke en vegetale continuïteit van de open ruimten aan de oppervlakte. Ondergronds wordt deze continuïteit gerealiseerd door middel van volle grond, behoudens de aanwezigheid van archeologische elementen met erfgoedwaarde.

3.2.2. Bestaande beplante open ruimten worden behouden of volledig gecompenseerd.

Nieuw aangelegde beplante open ruimten of ruimten die worden gerealiseerd ter compensatie van het verlies van een bestaande beplante open ruimte, worden bij voorkeur als één aaneengesloten geheel ingericht en zodanig ingeplant dat zij het potentieel voor ecologische continuïteit met aangrenzende open ruimten versterken.

3.2.3. De open ruimte draagt bij tot de totstandkoming van een verkoelingsnetwerk, de verbetering van het geïntegreerd regenwaterbeheer, de versterking van het groen netwerk en de ontwikkeling van stedelijke biotopen door de cumulatieve toepassing van de volgende maatregelen:

- het waterdoorlatend maken van de bodem en het gebruik van poreuze materialen die de infiltratie bevorderen.
- het creëren van biotopen en verblijfplaatsen voor kleine fauna, in het bijzonder voor vogelsoorten.
- het aanleggen van horizontale en, indien van toepassing, verticale beplante oppervlakken in volle grond. Wanneer dit wegens aantoonbare lokale beperkingen niet mogelijk is, worden beplante zones aangelegd met een, gelet op het project, maximaal mogelijke substraatdiepte.
- het aanplanten van inheemse of toekomstbestendige plantensoorten (dat wil zeggen soorten die aangepast zijn aan de gevolgen van de klimaatopwarming). De keuze van de beplanting moet afgestemd zijn op de aanwezige technische randvoorwaarden.

4. OPENBARE RUIMTE

4.1. ALGEMEEN

4.1.1. De inrichting van de wegen past binnen een logica van historische en landschappelijke samenhang van het wegennet. Zij waarborgt de leesbaarheid van de straten en hun aansluitingen, waarbij de zichtassen op het historische gebouwenbestand en de visuele connectiviteit tussen de openbare wegen worden versterkt. De specifieke kenmerken van het reliëf (helling – valleibodem) worden gevaloriseerd.

4.1.2. Het tracé van de Steenweg wordt ingericht als een coherent en doorlopend geheel, met inbegrip van de transformatiesite “Spanje-Putterie”. De rol ervan als historische ruggengraat van het plangebied wordt in de verf gezet.

4.1.3. De continuïteit van de verhardingen wordt gewaarborgd en het aantal gebruikte materialen wordt beperkt. De historische typomorfologie van het wegennet wordt gerespecteerd. De herinrichting van de openbare wegen omvat trottoirs of inrichtingen die naar het trottoir verwijzen.

4.1.4. Het straatmeubilair is duurzaam en draagt bij tot een samenhangende inrichting van het volledige plangebied.

4.2. KLIMAATBESTENDIGHEID VAN DE OPENBARE RUIMTE

4.2.1. Gelet op de specifieke kenmerken van het plangebied wordt voor de milieudoelstellingen van de inrichting van de openbare ruimte, zoals nagestreefd in de algemene voorschriften 4.2.2 tot en met 4.2.7, een evenwicht gezocht met de doelstelling om het bebouwde en onbebouwde stadslandschap te valoriseren. Dit houdt in dat de inrichting in overeenstemming is met de

historische en erfgoedkundige materialiteit van de plaats. Bijzondere aandacht gaat uit naar de overgangszones tussen de traditionele kasseiverhardingen van de Grote Markt en haar onmiddellijke omgeving enerzijds, en de overige openbare ruimte anderzijds.

4.2.2. Er wordt gestreefd naar een landschappelijke en vegetale continuïteit van de open ruimten aan de oppervlakte. Ondergronds wordt deze continuïteit gerealiseerd door middel van volle grond, behoudens de aanwezigheid van archeologische elementen met erfgoedwaarde.

4.2.3. De inrichting van de openbare weg draagt bij tot het verminderen van het hitte-eilandeffect, het verbeteren van de biodiversiteit, een geïntegreerd regenwaterbeheer en een kwalitatieve geluidsomgeving. Met uitzondering van de Grote Markt en haar onmiddellijke omgeving voldoet de inrichting van de openbare wegen aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- ze maakt gebruik van (semi-)waterdoorlatende verhardingsmaterialen, rekening houdend met de beperkingen die voortvloeien uit verkeersstromen, draaglasten, het wandelcomfort en het rijcomfort voor fietsers, enz.
- ze biedt voorzieningen die de buffering, infiltratie en/of evapotranspiratie van niet-verontreinigd hemelwater bevorderen (wadi's, grachten, enz.)
- ze bevordert het gebruik van materialen met een hoge albedo en een lage warmteopslagcapaciteit. Deze materialen zijn in overeenstemming met de bestaande materialen binnen het plangebied.
- ze maakt gebruik van geluidsabsorberende materialen, funderingen en verhardingen om geluidsoverdracht in niet-voetgangersstraten te beperken.
- ze geeft voorrang aan het hergebruik van materialen en aan het gebruik van materialen van lokale oorsprong.

4.2.4. De vergroening van de openbare weg wordt maximaal doorgevoerd. De verschillende vegetatielagen zijn gevarieerd en bevorderen de biodiversiteit. De gebruikte soorten zijn divers, inheems en worden gekozen in functie van de specifieke plantomstandigheden.

4.2.5. Bestaande vollegrondszones worden minstens behouden of volledig gecompenseerd. In geval van compensatie toont het project aan op welke wijze de nieuwe stedelijke inrichting bijdraagt tot de versterking van het groen netwerk, de vermindering van het hitte-eilandeffect en de verbetering van het geïntegreerd regenwaterbeheer.

4.2.6. Een groen netwerk binnen het plangebied is aangeduid op plan nr. 4. Het versterkt de ecologische en landschappelijke verbinding tussen de verschillende groengebieden. Dit netwerk omvat een aanzienlijke aanwezigheid van hoogstammige bomen die voor schaduw zorgen. Deze worden aangeplant op een wijze die een gezonde en optimale groei mogelijk maakt.

4.2.7. De inrichting integreert, voor zover mogelijk, de aanwezigheid van water als landschappelijk element dat bijdraagt aan verkoeling.

4.3. GEÏNTEGREERD REGENWATERBEHEER

4.3.1. De inrichting van de openbare open ruimte beperkt de impact van alle afstromende hemelwater op het rioleringsnet en streeft naar een nullozingsdoelstelling, door middel van voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer ter hoogte van de ingerichte oppervlakken of in hun onmiddellijke nabijheid, waarbij in de eerste plaats een meerwaarde op landschappelijk en milieuvlak wordt gerealiseerd:

- de referentieregen waarmee rekening moet worden gehouden voor de dimensionering van de minimaal te beheren volumes is een bui met een terugkeerperiode van honderd jaar, berekend volgens de "regenmethode". Bij naar behoren aangetoonde technische onmogelijkheid moet minstens worden voorzien in een volledig geïntegreerd beheer van dit regenwater op het terrein overeenkomstig de nota "Bepaling van de referentieneerslag

voor het dimensioneren van de voorzieningen voor beheer van stedelijk regenwater en afvalwater in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest” [7].

- het volume en het debiet van het water dat buiten de site wordt afgevoerd, worden tot het strikt noodzakelijke beperkt en worden, in volgorde van prioriteit, afgevoerd naar:
  - een nabijgelegen open ruimte met voldoende bergings- of infiltratiecapaciteit.
  - de riolering, na buffering en met een debiet dat beperkt is tot het strikt minimale debiet dat door de beheerder van het rioleringsnet wordt toegestaan.

Gelet op de specifieke kenmerken van de perimeter moet de ambitie inzake geïntegreerd regenwaterbeheer bij deze inrichtingen in evenwicht worden gebracht met de doelstelling om het stadslandschap te valoriseren, door een inrichting die aansluit bij de historische en erfgoedkundige materialiteit van de plaats.

5. ZICHTLIJNEN EN PERSPECTIEVEN

5.1. De zichtlijnen en perspectieven van en naar de Grote Markt worden behouden. Elke uitbreiding in de hoogte of in de breedte van een gebouw die zichtbaar of waarneembaar is vanaf eender welk punt op de Grote Markt (op een gemiddelde ooghoogte van 1,70 m) en/of vanaf eender welke plaats op het balkon van het Stadhuis (op een gemiddelde ooghoogte van 1,70 m) is verboden.

5.2. De zichtlijnen en perspectieven vanaf de Grote Markt naar de aangrenzende straten worden ook behouden. Het betreft de Boterstraat, de Vlees- en Broodstraat, de Haringstraat, de Heuvelstraat, de Hoedenmakersstraat, de Karel Bulsstraat en de Guldenhoofdstraat. Elke uitbreiding in de hoogte of in de breedte van een gebouw moet worden gemotiveerd vanuit de valorisatie van het erfgoed van het gebied.

5.3. Het zicht op de torenspits van het Stadhuis (op een gemiddelde ooghoogte van 1,70 m) vanaf het Spanjeplein, de Keizerslaan, de Steenstraat, de Kaasmarkt, de Grasmarkt (met inbegrip van de Agoraruimte), de Kolenmarkt, de Boterstraat, de Henri Mausstraat, de Beursstraat, het Beursplein en de Kunstberg mag niet worden aangetast.

5.4. Elementen die de in punt 5 van de algemene voorschriften bedoelde zichtlijnen en perspectieven kunnen aantasten, omvatten onder meer ook ondergeschikte constructies zoals overkappingen van dakterrassen (rooftops)

5.5. Voor elk project dat de in punt 5 van de algemene voorschriften bedoelde zichtlijnen en perspectieven kan aantasten, kan de vergunningverlenende overheid specifieke doorsneden en zichtsimulaties eisen.

6. VOORKOOPPERIMETER

6.1. Overeenkomstig artikel 41, § 2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) wordt aan dit plan een voorkoopperimeter toegevoegd. De perimeter ervan stemt overeen met de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan.

De voorkoopperimeter wordt ingesteld omwille van het algemeen belang, met het oog op:
1. de verwezenlijking van voorzieningen van collectief belang en openbare diensten die behoren tot de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of de OCMW’s.
2. de bestrijding van leegstaande of ongezonde gebouwen.

7 https://document.environnement.brussels/opac_css/elecfile/NOT_20190220_GuideLinesPluieRef_BiblioVirt_NL.pdf

3. het vrijwaren of valoriseren van erfgoed dat is opgenomen op de bewaarlijst of beschermd is.
4. de verwezenlijking van sociale woningen of gemiddelde woningen.
5. het mogelijk maken van de verwezenlijking van het maatschappelijk doel en de opdrachten van instellingen van openbaar nut en van vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
6. het bevorderen van de herwaardering van de linten van handelskernen, zoals bepaald door en ter uitvoering van artikel 22 van de voorschriften van het Gewestelijk Bestemmingsplan, vastgesteld op 3 mei 2001 door de Regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
7. het vergemakkelijken van de uitvoering van de programma's voor stadsvernieuwing die zijn ingesteld bij de organieke ordonnantie van 6 oktober 2016 betreffende de stedelijke herwaardering.

GEBIEDEN MET BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN

7. TRANSFORMATIESITES

7.1. TRANSFORMATIESITE A "SCHILDKNAAP"

Bestemmingen

7.1.1. Met uitzondering van kantoren en hotelinrichtigen, die niet zijn toegelaten, zijn de voorschriften van het GBP-gebied die van kracht zijn op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarin de transformatiesite A "Schildknaap" is gelegen, van toepassing op dit BBP.

Handelszaken, met inbegrip van opslagruimten, zijn evenwel beperkt tot de gelijkvloerse bouwlagen van de gebouwen.

Kenmerken van de bouwwerken

7.1.2. Het project voorziet, voor zover mogelijk, in het gedeeltelijke behoud van de bestaande bebouwing.

7.1.3. De inplanting van de gebouwen heeft tot doel:

- de bewoonbaarheid van het bouwblok in de zin van de begrippenlijst daadwerkelijk te herstellen en te waarborgen, door het strikt instellen van afstandzones ter hoogte van de achtergevels van de gebouwen in de Kleerkopersstraat en de Grétrystraat.
  •een goede bezonning en ventilatie van de nieuwe gebouwen te verzekeren.

In voorkomend geval kan door de vergunningverlenende overheid een bezonningsstudie worden geëist waarin de impact van het project op de bewoonbaarheid van de nieuwe woningen en van de verdiepingen van de omliggende bestaande gebouwen wordt geanalyseerd.

7.1.4. Onverminderd het behoud van een deel van de bestaande bebouwing gelden voor de gebouwen aan de Schildknaapsstraat de volgende kenmerken:

- de gebouwen aan de straatzijde hebben een bouwhoogte van maximaal 6 bouwlagen onder kroonlijstniveau. Bij een plat dak is een bijkomende terugliggende bouwlaag toegestaan.
- de inplanting van de gebouwen aan de straatzijde herstelt een coherent bebouwingsfront overeenkomstig het rooilijnplan binnen de perimeter.

- de hoogte van het gelijkvloers, gemeten tot aan de onderdorpel van de gevelopeningen van de eerste verdieping, sluit aan bij de hoogten van de commerciële gelijkvloerse verdiepingen van het gebouw Schildknaapsstraat 21-23.

7.1.5. Onverminderd het behoud van een deel van de bestaande bebouwing hebben de gebouwen aan de Greepstraat een bouwhoogte van maximaal 4 bouwlagen onder kroonlijstniveau. Bij een plat dak is een bijkomende terugliggende bouwlaag toegestaan.

7.1.6. Het binnenterrein van het bouwblok is uitsluitend toegankelijk voor de gebruikers van de site, teneinde het te vrijwaren van de levendigheid en de activiteiten van de straat.

Open ruimten

7.1.7. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.2. TRANSFORMATIESITE B “KOLENMARKT”

Bestemmingen

7.2.1. De site wordt bestemd voor wonen, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten.
Per gebouw mag de vloeroppervlakte bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten niet meer bedragen dan 1.500 m² en die bestemd voor kantoren niet meer dan 3.500 m².
De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten kan worden toegestaan tot 1.500 m². Deze activiteiten zijn verenigbaar met de woonfunctie en worden bij voorkeur ondergebracht op de gelijkvloerse bouwlagen van de gebouwen aan de straatzijde. Zij mogen zich niet uitbreiden naar het binnenterrein van het bouwblok.

Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 kan de site worden bestemd voor handelszaken en grote speciaalzaken. De handelszaken en de grote speciaalzaken zijn evenwel beperkt tot de gelijkvloerse bouwlagen van de gebouwen aan de straatzijde en mag zich niet uitbreiden naar het binnenterrein van het bouwblok.

De site kan eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen. Deze hebben een capaciteit van maximaal 150 kamers per gebouw.

7.2.2. In geval van een gemengd programma worden de woningen en/of de voorzieningen bij voorrang ondergebracht in de gebouwen aan de Kolenmarkt.

Kenmerken van de bouwwerken

7.2.3. Er is geen uitbreiding van de bovengrondse vloeroppervlakte noch van de bebouwingsgraad toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het ogenblik van de goedkeuring van het plan.

7.2.4. Met uitzondering van de bijgebouwen van één tot twee bouwlagen die worden gesloopt, worden de op het ogenblik van de goedkeuring van het plan bestaande gebouwen op de site behouden en gevaloriseerd, waarbij hedendaagse ingrepen mogelijk zijn voor zover zij zich inpassen in de bebouwde omgeving.

Sloop van gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok kan evenwel worden toegestaan met het oog op de ontdichting van de site en de verbetering van haar bewoonbaarheid. In dat geval is geen enkele heropbouw op het binnenterrein van het bouwblok toegestaan.

Wanneer deze ontdichting, uitgevoerd overeenkomstig voorschrift 7.2.4, ingrepen aan gebouwen aan de straatzijde vereist om de uitvoering van de werken mogelijk te maken, zijn dergelijke ingrepen toegestaan voor zover zij beperkt blijven tot het strikt noodzakelijke.

7.2.5. Parkeerplaatsen zijn beperkt tot de ondergrondse bouwlagen. De in- en uitritten van de parkeervoorziening zijn gelegen langs de Vruntstraat.

Open ruimten

7.2.6. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt

met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.3. TRANSFORMATIESITE C “EIK”

Bestemmingen

7.3.1. Met uitzondering van het gebouw gelegen aan de Stoofstraat nr. 38 wordt de site bestemd voor wonen, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, kantoren en productieactiviteiten.
Per gebouw mag de vloeroppervlakte bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten niet meer bedragen dan 1.500 m² en die bestemd voor kantoren niet meer dan 3.500 m².

De vloeroppervlakte bestemd voor productieactiviteiten kan worden toegestaan tot 1.500 m². Deze activiteiten worden bij voorkeur ondergebracht op de eerste twee bouwlagen van het gebouw op het binnenterrein van het bouwblok op het perceel gelegen aan de Eikstraat nr. 8 (voormalige werkplaatsen van de Stad Brussel) en zijn niet toegestaan in het “Maison patricienne” (Eikstraat nr. 10).

Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 kan de site worden bestemd voor handelszaken. De vloeroppervlakte bestemd voor handelszaken mag niet meer bedragen dan 1.000 m² per gebouw en wordt zodanig georganiseerd dat zij bijdraagt tot de levendigheid van de straat.

De site kan eveneens worden bestemd voor hotelinrichtingen. Deze hebben een capaciteit van maximaal 80 kamers per gebouw, onder de voorwaarden opgenomen in de voorschriften 7.3.6 en 7.3.7.

Alle bestemmingen binnen de site zijn verenigbaar met de woonfunctie en met een rustig binnenterrein van het bouwblok.

7.3.2. De voorschriften van het GBP-gebied dat van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarin het gebouw gelegen aan de Stoofstraat nr. 38, behorend tot transformatiesite C “Eik”, zich bevindt, zijn van toepassing op dit BBP.

Kenmerken van de bouwwerken

7.3.3. Er is geen uitbreiding van de vloeroppervlakte noch van de bebouwingsoppervlakte van de gebouwen toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het ogenblik van de goedkeuring van het plan.

7.3.4. Erfgoedwaardige bijgebouwen in de zin van de begrippenlijst mogen niet worden gesloopt, behoudens overmacht en overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in voorschrift 2.2.1 van het plan.

7.3.5. Onverminderd de toepassing van bijzonder voorschrift 7.3.4 en met uitzondering van de niet-erfgoedwaardige bijgebouwen van maximaal twee bouwlagen, worden de op het ogenblik van de goedkeuring van het plan bestaande gebouwen op de site behouden en gevaloriseerd, waarbij hedendaagse ingrepen die geïntegreerd zijn in de bebouwde omgeving mogelijk blijven.

Sloopwerken op het binnenterrein van het bouwblok zijn evenwel toegestaan mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden wordt voldaan:

- de sloopwerken dragen bij tot het vrijmaken van de achtergevel van het gebouw aan de Eikstraat nr. 8 teneinde de bewoonbaarheid ervan te verbeteren.

- meer dan één derde van de vloeroppervlakte op het perceel Eikstraat nr. 8 wordt bestemd voor wonen.
- de sloop maakt deel uit van een globaal project voor de valorisatie en het behoud van de architectuur van de bestaande bebouwing, met inbegrip van het industrieel erfgoed.

7.3.5. De dubbele hoogte van het gelijkvloers van het gebouw op het binnenterrein van het bouwblok wordt gevaloriseerd.

7.3.6. Gelet op de erfgoedwaarden van het “Maison patricienne” gelegen aan de Eikstraat nr. 10, waarborgt elk project het behoud van de oorspronkelijke architecturale en decoratieve kenmerken van het gebouw (volumes, plafondhoogten, specifieke circulatiestructuur met enfiladeplan, stucwerk, houtwerk, smeedwerk, gewelven, dakgebinte, enz.).

7.3.7. In geval van een woonproject binnen het “Maison patricienne” worden de woningen ruim opgevat en wordt het aantal technische installaties, scheidingswanden en circulatieruimten, in het bijzonder horizontale circulatieruimten, beperkt.

In geval van een hotelinrichtingsproject herbergt het “Maison patricienne” prioritair de gemeenschappelijke ruimten (receptie, restaurant, conferentiezaal, enz.) binnen de enfiladeruimten, teneinde deze kenmerkende eigenschap van het gebouw te behouden. De enfiladeruimten die niet door gemeenschappelijke functies worden ingenomen, kunnen worden ingericht als ruime kamers om het aantal technische installaties, scheidingswanden en circulatieruimten, in het bijzonder horizontale circulatieruimten, te beperken.

Open ruimten

7.3.6. Openluchtparkeren voor auto's is niet toegestaan op de binnenplaats, met uitzondering van parkeerplaatsen voor personen met beperkte mobiliteit en van parkeerplaatsen die verband houden met de productieactiviteiten die er worden uitgeoefend.

7.3.7. De toegang tot de site via de Stoofstraat, langs de voormalige toegangssteeg, wordt opgewaardeerd en geactiveerd ten behoeve van de gebruikers en bewoners van de site. De steeg maakt een doorsteek mogelijk tussen de Stoofstraat en de Eikstraat.

7.3.8. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.4. TRANSFORMATIESITE D “SPANJE – PUTTERIJ”

Algemeen

7.4.1. Op de site wordt een stedelijk park ingericht. Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt voorrang gegeven aan de milieufunctie, de verblijfs- en ontspanningsfunctie en de verplaatsingen van actieve weggebruikers.

De inrichting van het stedelijk park wordt opgevat als een coherent geheel met een hoge landschappelijke kwaliteit en maakt deel uit van de groene netwerken aangeduid op plan nr. 4. Zij heeft tot doel de leesbaarheid en de eenvoud van deze ruimte te versterken en tegelijk een koelte- en rusteiland te bieden aan de gebruikers van de perimeter.

Bestemmingen

7.4.2. De open ruimten van het Spanjeplein, gelegen in subzone D1 en in de subzones D2 zoals aangeduid op plan nr. 4 van het bijzonder bestemmingsplan, worden bestemd als parkgebied in de zin van het Gewestelijk Bestemmingsplan.

De open ruimten van het stedelijk park op het plan van aanleg, gelegen buiten de subzones D1 en D2 van plan nr. 4 van het BBP, worden bestemd als wegenis behorende tot het parkgebied in de zin van de begrippenlijst.

7.4.3. Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 zijn de voorschriften van de GBP-gebieden waarin de bovengrondse bebouwde ruimten van transformatiesite D “Spanje – Putterij” zijn gelegen, van toepassing op dit BBP.

7.4.4. De ondergrondse bebouwde ruimten van het Spanjeplein worden, zonder beperking van de drempel inzake vloeroppervlakte, bestemd voor openbare parkeerinrichtingen, voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten en productieactiviteiten.

Infrastructuren die verband houden met het Centraal Station en ten dienste staan van zijn gebruikers (zoals fietsenstallingen of afhaal- en verdeelpunten) evenals infrastructuren die bijdragen aan de klimaatbestendigheid van de perimeter, krijgen daarbij voorrang.
Productieactiviteiten – met inbegrip van een stadsdistributiecentrum in de zin van de begrippenlijst – zijn verenigbaar met de inrichting van een stedelijk park binnen het plangebied.

Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 kunnen de ondergrondse bebouwde ruimten van het Spanjeplein worden bestemd voor handelszaken met een maximale vloeroppervlakte van 5.000 m² en voor grote speciaalzaken met een maximale vloeroppervlakte van 5.000 m².

7.4.5. Voor alle toegelaten bestemmingen voldoet het project aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

- de toegelaten bestemmingen zijn verenigbaar met de functie van stedelijk park van de transformatiesite.
- de mobiliteitsstromen die voortvloeien uit het gebruik van de ondergrond, in het bijzonder de logistieke afhandeling en de leveringen, worden volledig binnen de ondergrond georganiseerd.
- de mobiliteitsstromen die voortvloeien uit het gebruik van de ondergrond maken geen gebruik van de helling die uitgeeft op de Grasmarkt.
- de mobiliteitsstromen die voortvloeien uit het gebruik van de ondergrond doen geen afbreuk aan de openheid van het park naar de Keizerinlaan.

Kenmerken van de bouwwerken

7.4.6. De inrichting van de gebouwen heeft tot doel het Spanjeplein beter leesbaar te maken door de totstandbrenging van een coherent bouwfront, de integratie van terrassen (uitsprongen) in de bebouwing en het wegwerken van dode hoeken, blinde muren en verwaarloosde ruimten.

De gelijkvloerse bouwlagen van de gebouwen worden ingenomen door functies die bijdragen tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte in de zin van de begrippenlijst, met inbegrip van de gelijkvloerse bouwlagen die uitgeven op het Spanjeplein.

7.4.7. De bestaande bouwhoogten van de gebouwen mogen niet worden verhoogd.

7.4.8. De gebouwen die uitgeven op het Europakruispunt zijn architecturaal coherent met het Centraal Station. In geval van een herstructurering van de bebouwing wordt een rechtstreekse en duidelijk leesbare verbinding voor actieve weggebruikers voorzien tussen het Europakruispunt en de Grote Markt via het Spanjeplein. Deze verbinding wordt gewaarborgd door een erfdienstbaarheid van openbare doorgang op private grond.

7.4.9. De activiteiten die verband houden met de galerij van het Centraal Station en met de ondergrondse ruimten van het Spanjeplein worden gegroepeerd en gerationaliseerd. Toekomstige inrichtingen die verband houden met deze activiteiten streven ernaar deze te ontsluiten via de Keizerinlaan in plaats van via het plein zelf, teneinde de hinder binnen het stedelijk park te beperken.

7.4.10. De ondergrondse vloeroppervlakten mogen niet worden uitgebreid.

Open ruimten

7.4.11. Het plan legt een openbare doorgang op private grond vast op het Spanjeplein. Deze doorgang omvat de subzone D1 van plan nr. 4.

7.4.12. De inrichting van de open ruimten van de site voldoet aan de volgende cumulatieve voorwaarden:

Algemene inrichting

- De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt maximaal afgestemd op de doelstellingen en randvoorwaarden van het project. Deze beoordeling gebeurt aan de hand van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.
- De inrichting van de site voldoet aan de voorschriften van punt 4. “Openbare ruimte” van het schriftelijk regelgevend luik.
- Voor de volledige site wordt een landschappelijk inrichtingsconcept uitgewerkt. Gefragmenteerde inrichtingen of afzonderlijke ingrepen zonder een globale visie die streeft naar stedenbouwkundige samenhang en de aanwezige randvoorwaarden in kaart brengt, zijn niet toegestaan.
- De site wordt ingericht voor verblijf en gratis gebruik door het publiek, in harmonie met de omgevende ruimte (banken, speelvoorzieningen, paden, vuilnisbakken, enz.). De elementen van het straatmeubilair worden gerationaliseerd.
- De site streeft naar een maximale openheid ten opzichte van de aangrenzende open ruimten. De zichten op het stroomgebied van de Zenne worden gevaloriseerd. Subzone D1 van de transformatiesite wordt ingericht volgens een principe van opeenvolgende terrassen die mee vorm geven aan de stedelijke scenografie.
- De site wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van technische installaties, in het bijzonder installaties die verband houden met de openbare parkeervoorziening, zoals liften, verluchtingskokers enz. Hun inplanting wordt gerationaliseerd.
- De continuïteit van de verhardingen wordt gewaarborgd en het aantal gebruikte materialen wordt beperkt. Deze natuurlijke en (semi-)waterdoorlatende materialen hebben een hoge albedo en een lage warmteopslagcapaciteit.
- De voorzieningen voor geïntegreerd regenwaterbeheer ter hoogte van de ingerichte oppervlakken of in hun onmiddellijke nabijheid worden bij voorkeur in open lucht aangelegd.
- De subzones D2 worden zodanig ingericht dat zij sociale controle over de open ruimten waarborgen en de toegang tot het Centraal Station zichtbaar en gemakkelijk toegankelijk maken.

Toegankelijkheid & mobiliteit

- De universele toegankelijkheid van de site wordt gewaarborgd.
- Bij de inrichting van de site wordt rekening gehouden met het gewestelijk mobiliteitsplan en de plannen die daaruit voortvloeien. Op de volledige site wordt voorrang gegeven aan de continuïteiten voor actieve vervoerswijzen, in het bijzonder naar de toegangen van het Centraal Station. Om ruime en kwalitatieve inrichtingen ten behoeve van voetgangers mogelijk te maken, wordt de site ingericht in samenhang met de herinrichtingen van de wegen in de binnenstad die

gericht zijn op het verminderen van het parkeren, het verkleinen van de ruimte ingenomen door de rijweg voor autoverkeer en het beëindigen van doorgaand verkeer.

- De opwaardering en herontwikkeling van de toegangen tot het Centraal Station en van de rechtstreekse verbinding met de Grote Markt worden verzekerd.
- Leveringen en logistieke stromen worden gerationaliseerd en worden, voor zover mogelijk, geweerd uit de bovengrondse ruimte van het Spanjeplein. Indien deze maatregel niet kan worden gerealiseerd, worden de leveringen en logistieke stromen geïntegreerd in de reflectie over de heraanleg van het plein.
- De toegangshelling naar de openbare parkeervoorziening aan de Grasmarkt wordt gesloten voor gemotoriseerde voertuigen.

Milieu

- De zone wordt zodanig ingericht dat de lokale biodiversiteit wordt beschermd en bevorderd, met een minimum van 50 % volle grond over alle open ruimten van het stedelijk park, behoudens naar behoren aangetoonde beperkingen. Gelet op de specifieke context van de transformatiesite kan voor ruimten op een dekconstructie een substraatdiepte van minimaal 1,20 m worden beschouwd als gelijkwaardig aan vollegrond.
- De inrichting van subzone D1 gebeurt als volgt:
    - ze streeft naar een minimum van 45 % vergroende oppervlakte (met inbegrip van een eventueel wateroppervlak).
    - ze bestaat voor minimaal 60 % uit (semi-)waterdoorlatende verharding.
    - ze omvat ten minste twee verschillende vegetatielagen. Eén van deze twee vegetatielagen moet voor beschaduwing zorgen, hoofdzakelijk door middel van bomen, en actief bijdragen aan de vorming van een koelte-eiland.
      De beplantingsvakken worden ofwel geïntegreerd in de dekplaat, ofwel harmonieus ingepast in de voor deze zone voorziene terrasvormige inrichting. De beplanting bestaat uitsluitend uit inheemse of toekomstbestendige soorten (dat wil zeggen soorten die aangepast zijn aan de gevolgen van de klimaatopwarming).
- De subzones D2 worden als volgt ingericht:
    - minimaal 60 % van de oppervlakte van de zone is vergroend (met inbegrip van een eventueel wateroppervlak).
    - minimaal 60 % van de verharding binnen de zone is waterdoorlatend.
    - de zone omvat zowel een lage als een hoge vegetatielaag. De bestaande bomen worden behouden en de boomvakken worden vergroot om de opvang van regenwater in het licht van de klimaatverandering te verbeteren.
      Aanplantingen in bovengrondse bakken zijn niet toegestaan. De beplanting bestaat uitsluitend uit inheemse of toekomstbestendige soorten (dat wil zeggen soorten die aangepast zijn aan de gevolgen van de klimaatopwarming).

- De open ruimten gelegen buiten de subzones D1 en D2 worden als volgt ingericht:
    - de zone maakt een samenhangende verbinding mogelijk tussen de subzones D1 en D2.
    - als knooppunt van het groen netwerk van het plan wordt het groene karakter van de ruimten versterkt. Op de Grasmarkt (Agora) worden onder meer hoogstammige bomen aangeplant die een tweede bomenrij vormen achter de bestaande bomen.
    - de bestaande bomen worden behouden en de boomvakken worden vergroot om de opvang van regenwater in het licht van de klimaatverandering te verbeteren. Aanplantingen in bovengrondse bakken zijn niet toegestaan. De beplanting bestaat uitsluitend uit inheemse of toekomstbestendige soorten (dat wil zeggen soorten die aangepast zijn aan de gevolgen van de klimaatopwarming).

7.5. TRANSFORMATIESITE “GROTE MARKT-ZUID”

Bestemmingen

7.5.1. De voorschriften van het GBP-gebied dat van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarin transformatiesite E “Grote Markt – Zuid” is gelegen, zijn van toepassing op dit BBP.

De capaciteit van een hotelinrichting kan evenwel worden verhoogd tot maximaal 80 kamers mits aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- Het project wordt hoofdzakelijk gerealiseerd op de percelen gelegen aan de Grote Markt nr. 5-7 en de Zuidstraat nr. 8-18. Het kan zich uitbreiden tot aangrenzende percelen, voor zover deze uitbreiding beperkt blijft en voldoet aan de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op transformatiesite E.
- Met het oog op de bescherming van de woonfunctie is binnen het bouwblok Grote Markt / Boterstraat / Zuidstraat / Guldenhoofdstraat / Steenstraat slechts één hotelinrichting toegestaan.

Kenmerken van de bouwwerken

7.5.2. Binnen de transformatiesite is per project geen toename van de bovengrondse vloeroppervlakte noch van de bebouwde oppervlakte toegestaan ten opzichte van de bestaande toestand op het ogenblik van de goedkeuring van het plan.

7.5.3. De hoofdgebouwen aan de straatzijde worden behouden en opgewaardeerd. Hun oorspronkelijke bouwdiepte wordt hersteld teneinde terug te keren naar hun historische volumetrie en de achtergevels - geheel of gedeeltelijk - vrij te maken, met het oog op de herwaardering ervan.

7.5.4. De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft tot doel:

- de bewoonbaarheid van het bouwblok te verbeteren door te voorzien in afstandzones ter hoogte van de achtergevels van de gebouwen die deel uitmaken van dit bouwblok.
- een goede bezonning en ventilatie van de nieuwe gebouwen te verzekeren.

In voorkomend geval kan door de vergunningverlenende overheid een bezonningsstudie worden geëist waarin de impact van het project op de bewoonbaarheid van de nieuwe woningen en van de verdiepingen van de omliggende bestaande gebouwen wordt geanalyseerd.

Open ruimten

7.5.5. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.6. TRANSFORMATIESITE F "CENTRUMGALERIJ"

Bestemmingen

7.6.1. Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 wordt de site bestemd voor wonen en handelszaken overeenkomstig de voorwaarden en oppervlakten bepaald door de voorschriften van het GBP die betrekking hebben op transformatiesite F "Centrumgalerij" en die van kracht zijn op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De handelszaken op het binnenterrein van het bouwblok zijn evenwel beperkt tot de gelijkvloerse bouwlagen en de tussenverdiepingen (tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping) van de gebouwen. Enkel de activiteiten die een gebruikelijke aanvulling vormen op de handelszaken mogen zich uitstrekken tot de bovenliggende verdiepingen.

De site kan worden bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, voor productieactiviteiten, kantoren en hotelinrichtingen.
De vloeroppervlakte per gebouw bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten mag niet meer bedragen dan 1.000 m².
De vloeroppervlakte per gebouw bestemd voor productieactiviteiten kan worden toegestaan tot 1.500 m² en die bestemd voor kantoren tot 1.000 m².

Hotelinrichtingen hebben een capaciteit van maximaal 80 kamers per gebouw.

7.6.2. Elk project wordt hoofdzakelijk gerealiseerd op het kadastrale perceel dat deel uitmaakt van transformatiesite F "Centrumgalerij". Het kan zich uitbreiden tot aangrenzende percelen, voor zover deze uitbreiding beperkt blijft en voldoet aan de bijzondere voorschriften die van toepassing zijn op transformatiesite F.

7.6.3. Alle bestemmingen binnen de site zijn verenigbaar met de woonfunctie en met een rustig binnenterrein van het bouwblok.

Kenmerken van de bouwwerken

7.6.4. Er is geen uitbreiding toegestaan van de bovengrondse vloeroppervlakte noch van de bebouwingsoppervlakte van de gebouwen ten opzichte van de bestaande toestand op het ogenblik van de goedkeuring van het plan.

7.6.5. De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft tot doel:

- de bewoonbaarheid van het bouwblok te verbeteren door te voorzien in afstandzones ter hoogte van de achtergevels van de gebouwen die deel uitmaken van dit bouwblok, in het bijzonder die gelegen aan de Grétrystraat en de Greepstraat;
- een goede bezonning en ventilatie te waarborgen voor de gebouwen die deel uitmaken van het binnenterrein van het bouwblok.

In voorkomend geval kan door de vergunningverlenende overheid een bezonningsstudie worden geëist waarin de impact van het project op de bewoonbaarheid van de nieuwe woningen en van de verdiepingen van de omliggende bestaande gebouwen wordt geanalyseerd.

7.6.6. De inplanting van het gebouw aan de Greepstraat nr. 10 herstelt een coherent bebouwingsfront overeenkomstig het rooilijnplan binnen de perimeter.

Open ruimten

7.6.7. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.6.8. De Sint-Niklaasgang wordt geactiveerd. Zij verleent toegang tot de site, geheel of gedeeltelijk.

7.7. TRANSFORMATIESITE G “AGORA GALERIJ”

Bestemmingen

7.7.1. Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 zijn de voorschriften van het GBP-gebied dat van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarin transformatiesite G “Agora-galerij” is gelegen, van toepassing op dit BBP.

De handelszaken op het binnenterrein van het bouwblok zijn evenwel beperkt tot de gelijkvloerse bouwlagen. Enkel de activiteiten die een gebruikelijke aanvulling vormen op de handelszaken mogen zich uitstrekken tot de bovenliggende verdiepingen.

Kenmerken van de bouwwerken

7.7.2. Er is geen uitbreiding toegestaan van de bovengrondse vloeroppervlakte noch van de bebouwingsoppervlakte van de gebouwen ten opzichte van de bestaande toestand op het ogenblik van de goedkeuring van het plan.

7.7.3. De gebouwen aan de straatzijde integreren de bestaande decoratieve gevels die aanwezig zijn op het ogenblik van de goedkeuring van het plan in bouwvolumes die in overeenstemming zijn met de typomorfologische kenmerken van de perimeter (bouwhoogten en bouwdiepten).

7.7.4. De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft tot doel:

- de bewoonbaarheid van het bouwblok te verbeteren door voldoende afstandzones te voorzien ter hoogte van de achtergevels van de gebouwen die deel uitmaken van dit bouwblok, in het bijzonder de gebouwen gelegen aan de Sporenmakersstraat.
- een goede bezonning en ventilatie te verzekeren voor de gebouwen die deel uitmaken van het binnenterrein van het bouwblok.

In voorkomend geval kan door de vergunningverlenende overheid een bezonningsstudie worden geëist waarin de impact van het project op de bewoonbaarheid van de nieuwe woningen en van de verdiepingen van de omliggende bestaande gebouwen wordt geanalyseerd.

Open ruimten

7.7.5. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

7.7.6. De steeg die uitgeeft op de Kaasmarkt evenals de private steeg ter hoogte van Sporenmakersstraat 27 worden onderhouden. De steeg aan de Sporenmakersstraat wordt opgewaardeerd en biedt toegang tot de site voor de niet-commerciële bestemmingen.

7.8. TRANSFORMATIESITE H “KIEKENMARKT”

Bestemmingen

7.8.1. Onverminderd de toepassing van algemeen voorschrift 1.3.5 zijn de voorschriften van het GBP-gebied dat van kracht is op het ogenblik van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en waarin transformatiesite I “Kiekenmarkt” is gelegen, van toepassing op dit BBP.

De handelszaken mogen zich evenwel niet uitbreiden naar de gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok.

Kenmerken van de bouwwerken

7.8.2. Er is geen uitbreiding van de bovengrondse vloeroppervlakte toegestaan. De bebouwingsoppervlakte bedraagt maximaal 60 % van de oppervlakte van de site.

7.8.3. Het project valoriseert het bestaande hoofdgebouw aan de Kiekenmarkt, gekend als het “Voormalige Grote Huis van het witgoed”, met inbegrip van de achtergevels, en activeert de bovenliggende verdiepingen.

7.8.4. De bouwhoogte van de gebouwen op het binnenterrein van het bouwblok bedraagt maximaal 3 bouwlagen, dak inbegrepen.

De inplanting van de nieuwe gebouwen heeft tot doel:

- de bewoonbaarheid van het bouwblok te verbeteren door te voorzien in afstandzones ter hoogte van de achtergevels van de gebouwen die deel uitmaken van dit bouwblok.
- een goede bezonning en ventilatie te verzekeren voor de gebouwen die deel uitmaken van het binnenterrein van het bouwblok.

In voorkomend geval kan door de vergunningverlenende overheid een bezonningsstudie worden geëist waarin de impact van het project op de bewoonbaarheid van de nieuwe woningen en van de verdiepingen van de omliggende bestaande gebouwen wordt geanalyseerd.

Open ruimten

7.8.5. De bijdrage aan de ontwikkeling van stedelijke biotopen wordt, rekening houdend met de doelstellingen en beperkingen van het project, maximaal geoptimaliseerd. Deze evaluatie gebeurt met behulp van het instrument dat van kracht is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het tijdstip van de indiening van de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning.

BEGRIPPENLIJST

Achtergevel
Gevel van een gebouw die tegenover de voorgevel is gelegen. De achtergevel bevindt zich doorgaans aan de achterzijde van het gebouw en grenst meestal aan een tuin, een binnenplaats, een steeg of een andere niet-openbare open ruimte.

Achterhuis

Achtergebouw dat van het hoofdgebouw aan de straatzijde wordt gescheiden door een binnenplaats, typerend voor de historische bebouwing van het type “Ancien Régime”, zoals die nog voorkomt in de wijk rond de Grote Markt van Brussel. Het achterhuis is soms bereikbaar via een steeg of een doorgang op het binnenterrein van het bouwblok.

Afstandzone
De afstandzone is een zone die vanaf de eerste verdieping vrij blijft van elke bebouwing en gelegen is tussen de perceelsgrens van de transformatiesite en de meerlagige gebouwen die op het binnenterrein van het bouwblok zijn toegelaten.

Albedo
Reflectiecoëfficiënt van een oppervlak die de capaciteit ervan weergeeft om invallende zonnestraling terug te kaatsen. De albedo varieert van 0 (geen reflectie) tot 1 (volledige reflectie).

Bewoonbaarheid
De kwaliteit van wat bewoonbaar is, met name het geheel van voorwaarden die de gebruikers van een plaats, en in het bijzonder de bewoners van een woning, in staat stellen te beschikken over een kwalitatieve leefomgeving. Deze kwaliteit heeft onder meer betrekking op de beschikbare oppervlakte, maar ook op aspecten zoals geluid, lichtinval, uitzichten, geuren en de aanwezigheid van stedelijke koelte-eilanden.

Bijgebouw
Gebouw dat een ondergeschikt karakter vertoont ten opzichte van het hoofdgebouw, al dan niet ermee verbonden.

Binnenterrein van het bouwblok
Ruimte gevormd door de achterzijde van de gebouwen gelegen langs de verkeerswegen die het bouwblok afbakenen.

Buurtwinkel
Een buurtwinkel is een verkooppunt voor goederen en diensten dat doorgaans een beperkte omvang heeft en producten en diensten voor dagelijks gebruik aanbiedt (bv. gespecialiseerde en algemene voedingswinkels, apotheken, enz.).

Doodlopende steeg
Smalle straat zonder uitweg die toegang geeft tot een of meerdere gebouwen binnen een bouwblok, kenmerkend voor het stadsweefsel van middeleeuwse oorsprong.

Doorzonwoning
Een doorzonwoning is een woning met ten minste één opening naar de buitenruimte (raam of draai-kiepdeur/-raam) in minstens twee tegenover elkaar gelegen gevels.

Dubbele oriëntatie

Kenmerk van een woning die beschikt over gevelopeningen in ten minste twee gevels of dakvlakken met een verschillende oriëntatie.

Erfgoedwaardige bijgebouwen

Wordt beschouwd als een erfgoedwaardige bijgebouw:

- het bijgebouw of het gebouw op het binnenterrein van het bouwblok dat opgenomen is in de wettelijke inventaris, op de bewaarlijst staat, beschermd is of waarvoor een procedure tot opname op de bewaarlijst of tot bescherming loopt overeenkomstig het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening.
- het bijgebouw of het achterhuis van een gebouw dat is opgenomen in de wettelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, met uitzondering van een bijgebouw waarvan een erfgoedkundige en bouwfysische studie heeft aangetoond dat het geen erfgoedwaarde bezit.
- voor elk ander goed: een bijgebouw dat op basis van een erfgoed- en gezondheidsstudie wordt erkend als bezitster van erfgoedwaarde.

Functies die bijdragen tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte

Functie op het gelijkvloers die visuele transparantie biedt naar de binnenruimten van het gebouw en die, voor zover mogelijk, een relatie aangaat met de openbare ruimte via bijvoorbeeld onthaalruimten en activiteiten (sportieve, culturele of andere activiteiten). Deze functies omvatten voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten, handelszaken, productie- of ambachtelijke activiteiten waarvan de activiteit zichtbaar is vanaf de straat, evenals ontmoetingsruimten verbonden aan een kantorencomplex of een hotelinrichting.

In voorkomend geval kunnen “fietsenstallingen” en “ruimten voor de sortering en opslag van afval” eveneens worden beschouwd als functies die bijdragen tot de activering en de levendigheid van de openbare ruimte, mits cumulatief wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden: zij worden gedeeld ten behoeve van de dagelijkse gebruikers van de perimeter, de commerciële continuïteit blijft behouden en een “backstreet effect” wordt vermeden. In dat geval dragen zij bij tot de aantrekkelijkheid en de toegankelijkheid van de perimeter.

Geïntegreerd regenwaterbeheer

Geheel van inrichtingstechnieken en voorzieningen die bijdragen tot het herstel van de natuurlijke watercyclus door het regenwater zo dicht mogelijk bij de plaats waar het valt te beheren. Dit type beheer ter plaatse bestaat erin de stedelijke ruimten en de gebouwde elementen een bijkomende functie te geven, namelijk het beheer van regenwater aan de bron. De voorzieningen worden bij voorkeur vergroend, wat bijdraagt tot de verbetering van de leefomgeving, de bestrijding van stedelijke hitte-eilanden, het beheer van verontreiniging enz. Deze technieken zijn erop gericht het gebruik van leidingen zoveel mogelijk te vermijden en vereisen in principe geen aansluiting op een netwerk.

Groendak

Dak dat bedekt is met vegetatie en met de elementen die nodig zijn voor de ontwikkeling ervan, zoals drainage en substraat. Een groendak kan intensief of extensief zijn. Het draagt bij aan de toepassing van een geïntegreerd beheer van het hemelwater op perceelsniveau.

Historisch dak

Dak dat zijn oorspronkelijke kenmerken (dakhellingen, materialen, enz.) heeft behouden en deel uitmaakt van een historisch gebouw behorend tot een van de drie voornaamste bouwstijlen binnen de perimeter, namelijk “Ancien Régime”, “neoklassiek” of “eclectisch”.

Historisch perceelpatroon
In het geval van het plangebied betreft het een zogenaamd oorspronkelijk perceelpatroon, bestaande uit smalle en diepe percelen.

Historisch gebouw
Een historisch gebouw is een gebouw met een bijzondere historische en/of architecturale waarde.
Binnen de perimeter betreft het een gebouw waarvan de kenmerken hoofdzakelijk behoren tot een van de drie bouwstijlen (Ancien Régime, neoklassiek of eclectisch).

Hotelinrichting
Inrichting voor het onthaal van personen met dienstverlening aan de klanten zoals een hotel, herberg, jeugdherberg, motel, pension, aparthotel, flathotel, …

Klein erfgoed
Alle elementen bedoeld in artikel 206, 11°, van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO).

Linten van lokale functiemenging
Lint waarbinnen specifieke maatregelen worden toegepast om de bewoonbaarheid te verbeteren, met behoud van de kenmerken van een historisch en dichtbebouwd stadscentrum.

Open ruimte
Onbebouwde bovengrondse ruimte, die openbaar kan zijn (openbare ruimte bestaande uit openbare wegen en voor het publiek toegankelijke groengebieden) of privaat (open ruimte die geen deel uitmaakt van de openbare open ruimte).

Openbare woning
Onder openbare woning wordt verstaan het geheel van de woningen bedoeld in artikel 2, § 2, van de Ordonnantie houdende de Brusselse Huisvestingscode[8].

Perceel
Kadastraal perceel.

Plat dak
Dak met een hellingsgraad van minder dan 5%.

Pleisterlaag
Vloeibare of pasteuze afwerkingslaag (meestal een mortel) die op een oppervlak, doorgaans een muur, wordt aangebracht om het te egaliseren, te beschermen of te verfraaien.

Ratio V/T
Verhouding tussen de vloeroppervlakte en de oppervlakte van het terrein. Bij de berekening van de terreinoppervlakte worden niet-kadastrale ruimten niet in aanmerking genomen.

Reca -handel
Handelszaak waar de consumptie van dranken en/of voeding ter plaatse mogelijk is, behalve wanneer deze activiteit een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van de hoofdactiviteit, een kleinere

8https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/article.pl?language=nl&lg_txt=n&type=&sort=&numac_search=&cn_search=2003071790&caller=eli&&view_numac=2003071790fr

vloeroppervlakte inneemt dan deze hoofdactiviteit en de openingsuren van de handelszaak niet later lopen dan 20 uur. Hotelinrichtingen vallen niet onder deze categorie.

Rustige gevel

Gevel van een gebouw die weinig wordt blootgesteld aan omgevingslawaai of geluidshinder. Het begrip "rustige gevel" wordt in Richtlijn 2002/49/EG omschreven als een gebouwopstelling waarbij een verschil van ten minste 20 dB(A) bestaat tussen de meest aan geluid blootgestelde gevel en de minst blootgestelde gevel.

Stadsdistributiecentrum

Deze infrastructuur heeft tot doel de goederenstromen bestemd voor de handelskernen te bundelen op één centraal platform, waardoor het aantal leverings- en ophalingsritten wordt verminderd, in het bijzonder in de dichtst bebouwde gebieden. Vrachtwagens en bestelwagens laden en lossen hun goederen in dit centrum, van waaruit de verdere distributie naar de eindbestemming gebeurt met minder vervuilende en kleinere vervoermiddelen die geschikt zijn voor een stedelijke omgeving (cargofietsen, kleine elektrische voertuigen, enz.).

Stedelijk hitte-eiland

Het stedelijk hitte-eiland is een fenomeen op de schaal van het lokale klimaat, dat wordt gekenmerkt door een temperatuurverschil – doorgaans van de luchttemperatuur – tussen de stad en het omliggende platteland, of tussen bepaalde locaties in de stad en het regionale gemiddelde.

De belangrijkste uitdaging van het stedelijk hitte-eiland houdt verband met de tragere nachtelijke afkoeling van oppervlakken tijdens de zomer. Hierdoor blijven de omgevingstemperaturen ook tijdens de nacht hoog.

Stedelijk landschap

Het stedelijk landschap omvat het geheel van de ruimten en de architecturale, natuurlijke en landschappelijke elementen die de visuele en functionele omgeving van een stad vormen. Het omvat de openbare ruimte, het wegennet, het erfgoed, de vegetatie en de stedelijke morfologie. In de stedenbouw heeft de aandacht voor het stedelijk landschap tot doel de identiteit, de leefkwaliteit en het ecologisch evenwicht van de stad te vrijwaren.

Stilistische kenmerken

Architecturale compositie-elementen die toelaten de drie binnen de perimeter aanwezige stijltypes (Ancien Régime, neoklassiek en eclectisch) te karakteriseren. Deze elementen omvatten onder meer de vorm en typologie van de daken, de kroonlijsthoogte, het ritme van de traveeën, de verhouding tussen open en gesloten geveldelen, de proporties en de vorm van de gevelopeningen, de hoogte van de bouwlagen, de decoratieve elementen en geledingen, de materialen van de gevelbekleding, de kleuren van de gevelafwerkingen, het schrijnwerk en de bijbehorende profielen, enz.

Deze stijlkenmerken zijn opgenomen in de uitlegplaten.

Toeristische handelszaak

Handelszaak gelegen in een toeristisch centrum en waarvan de activiteit gericht is op de verkoop van een assortiment van verschillende artikelen waarop met name nationale, gewestelijke of gemeentelijke of sportgerelateerde tekens, opschriften en/of symbolen zijn aangebracht. Hieronder vallen geen gespecialiseerde winkels die één soort artikel verkopen, zoals kant, bier, chocolade, koekjes, stripverhalen enz.

Officiële toeristische promotieagentschappen zoals Flanders Expo of Visit Wallonia vallen niet onder deze definitie.

Toeristische logies

Elk op regelmatige basis of occasioneel tegen betaling aan toeristen aangeboden logies voor een of meer nachten. De definitie van “toeristisch logies” omvat bijgevolg ook logiesvormen van het type “aparthotel” of “Airbnb”.

Transformatiesite

Site gelegen binnen de perimeter van het bijzonder bestemmingsplan, met een hoog potentieel voor herontwikkeling op korte of middellange termijn en waarvan de stedenbouwkundige evolutie een aanzienlijke ruimtelijke en functionele impact heeft op het bouwblok waarvan zij deel uitmaakt of op de openbare ruimte waarmee zij verbonden is.

Travee

Ruimte tussen twee steunpunten of twee dragende elementen van een constructie.

Typomorfologische kenmerken

Elementen met betrekking tot de volumetrie, de bouwprofielen en de inplanting op het perceel die kenmerkend zijn voor de drie binnen de perimeter aanwezige stijltypes (Ancien Régime, neoklassiek en eclectisch).
Deze typomorfologische kenmerken zijn opgenomen in de uitlegplaten.

Vergroende oppervlakte

Elke ruimte die is voorzien van vegetatie (bijvoorbeeld gras, bomen, struiken, bloemen, waterpartijen, groendaken of beplantingen in bakken), al dan niet in volle grond.

Verplaatsingen van actieve weggebruikers

Verplaatsingswijze van actieve weggebruikers waarbij geheel of gedeeltelijk gebruik wordt gemaakt van menselijke fysieke kracht en die een alternatief vormt voor het individueel autogebruik.

Volle grond

Onbebouwde en niet-verharde oppervlakte die in rechtstreeks contact staat met de natuurlijke bodem, waardoor infiltratie van water en de ontwikkeling van vegetatie mogelijk zijn.
Voor ruimten op een dekplaat (*dakplaat* of *plaatconstructie*) kan evenwel een substraatlaag met een minimale diepte van 1,20 m worden beschouwd als gelijkwaardig aan volle grond.

Waterdoorlatende verharding

Verharding bestaande uit materialen die een poreuze laag vormen, hetzij door hun eigen structuur, hetzij door de manier waarop zij worden samengevoegd, en die de infiltratie van hemelwater en de vertraging van de afstroming van regenwater mogelijk maken.

Wegenis behorende tot het parkgebied

Openbare weg in de zin van het Gewestelijk Bestemmingsplan die, met behoud van haar verkeersfunctie, wordt ingericht met een overheersende vegetale aanleg en in ruimtelijke continuïteit met het aangrenzende parkgebied, teneinde een coherent geheel te vormen.

Winkelpui

Deel van de gevel dat bestemd is voor de handelsfunctie en bestaat uit de uitstalraam(en), de toegang tot de handelszaak en het gevelvlak waarop commerciële voorzieningen zijn aangebracht.

Zware renovatie

Een constructie die het voorwerp uitmaakt van een grondige renovatie is een constructie:

- waarvan ten minste een deel van de werken onderworpen is aan een stedenbouwkundige vergunning;
- waarvan de werken de energieprestatie beïnvloeden van ten minste 50% van de warmteverliesoppervlakte (waarbij alle werken die in de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning zijn opgenomen, in aanmerking worden genomen).

AANBEVELINGEN

INHOUDSTAFEL

INLEIDING

De hieronder opgesomde aanbevelingen hebben geen reglementaire waarde en hebben uitsluitend tot doel de uitvoering van het plan te begeleiden, zonder dat de overheid door deze aanbevelingen gebonden is.

1. BIODIVERSITEIT

a. Er dient te worden toegezien op het behoud van openingen en inspringingen met erfgoedwaarde, zoals steigergaten, ook die in de achtergevel, teneinde schuilplaatsen voor de fauna te behouden. Bij renovatiewerken, en indien zich in het betrokken project nestelende soorten bevinden, worden beschermingsmaatregelen getroffen zodat de werken deze soorten niet schaden.

b. Wanneer aanplantingen in volle grond niet kunnen worden gerealiseerd wegens aangetoonde plaatselijke beperkingen, dient de haalbaarheid te worden onderzocht van het aanleggen van beplante zones op een substraat met een minimale dikte van 1,20 m.

2. GELUID

a. Bij aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning dient bijzondere aandacht te worden besteed aan een goede akoestische isolatie van woningen die zich boven een handelszaak bevinden, in het bijzonder boven reca-zaken.

b. Bij aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning dient bijzondere aandacht te worden besteed aan een goede akoestische isolatie van de voorgevels van woningen die gelegen zijn langs de meest lawaaierige wegen, voornamelijk voor woningen langs de Schildknaapsstraat en de Lombardstraat.

3. WERF

a. Gelet op de hoge bezoekersdruk binnen de perimeter, en aangezien sloopwerken of ingrijpende renovatiewerken veel stof en fijnstofdeeltjes produceren, dient erop te worden toegezien dat maatregelen worden genomen om de verspreiding ervan door de wind te beperken.

4. AFVAL

a. Streven naar een vermindering van de afvalproductie door de aanpasbaarheid en de evolueerbaarheid van ruimten en programma's te bevorderen. Het hergebruik van bestaande hulpbronnen, met inbegrip van het bestaande gebouwenbestand, verdient de voorkeur op de site zelf of in de nabije omgeving.

b. In geval van een project met een vloeroppervlakte van meer dan 1.000 m² dat een volledige sloop, een gedeeltelijke sloop of een ingrijpende (zware) renovatie van een gebouw omvat, dient erop te worden toegezien dat een milieueffectanalyse wordt uitgevoerd met behulp van het instrument dat door Leefmilieu Brussel wordt aanbevolen op het ogenblik van de vergunningsaanvraag.

c. Voor de transformatiesite A "Schildknaap" dienen de technische mogelijkheden voor gedeeltelijk hergebruik van het bestaande gebouw te worden onderzocht, met inachtneming van de bijzondere voorschriften 7.1., en in het bijzonder bepaling 7.1.3.

d. Onderzoeken of het mogelijk is lokalen op het gelijkvloers van een gebouw te verwerven, of lokalen op het gelijkvloers van nieuwe projecten te bestemmen voor het sorteren en opslaan van huishoudelijk en professioneel afval binnen de perimeter. Deze lokalen zijn toegankelijk voor de bewoners en handelaars van de perimeter, evenals voor het Net Brussel – Gewestelijk Agentschap voor Netheid. Zij onderbreken de commerciële continuïteit van de belangrijkste toeristische assen niet en dragen evenmin bij tot een “backstreet”-effect in de andere straten.

e. Bij de heraanleg van wegen of de herbestemming van een openbare parking dient de mogelijkheid te worden geëvalueerd om volledig ondergrondse inzamelvoorzieningen in het openbaar domein te voorzien of om lokalen in te zetten met het oog op een optimaal beheer van huishoudelijk en professioneel afval binnen de perimeter. Glasbollen evenals bovengrondse of halfondergrondse containers dienen te worden vermeden.

5. WATER

a. Onderzoeken of het mogelijk is water op te slaan op een van de verdiepingen van de ondergrondse parking onder het Spanjeplein.

b. Indien tijdens de werffase grondwaterbemalingen noodzakelijk blijken, dient te worden overwogen om het opgepompte water slechts in laatste instantie naar het rioleringsnet af te voeren. Het hergebruik van dit water verdient de voorkeur (bijvoorbeeld ten behoeve van de technische diensten van de Stad).

6. ENERGIE

a. Grote percelen en transformatiesites aanwenden om energiegemeenschappen op de schaal van het bouwblok tot stand te brengen.

b. Erop toezien dat thermische zonnecollectoren en fotovoltaïsche zonnepanelen op een harmonieuze wijze worden geïntegreerd op de dakvlakken.

7. BEBOUWDE OMGEVING

7.1. Erfgoed

a. Ervoor zorgen dat elk project het behoud en/of het hergebruik van bestaande materialen maximaal bevordert.

7.2. Binnenterrein van het bouwblok

a. Waken over de rust in de binnenterreinen van bouwblokken. Deze vormen gesloten bouwblokken. De binnenterreinen zijn rustige zones, die in de eerste plaats bestemd zijn voor de gebruikers van het bouwblok. Ze zijn niet toegankelijk voor het publiek, behalve occasioneel voor de toegang tot voorzieningen van lokaal belang.
b. Ervoor zorgen dat de geluidshinder van technische installaties in het binnenterrein voldoet aan de richtwaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie, namelijk maximaal 30 dB.

7.3. Gescheiden toegang

a. Bij een project waarvoor een vergunningsaanvraag wordt ingediend, erop toezien dat het project de ontsluitingsmogelijkheden naar de woningen op aangrenzende percelen niet belemmert. Waar mogelijk moet het project bovendien bijdragen aan het oplossen van de toegang tot leegstaande

verdiepingen boven handelszaken op aangrenzende percelen met een straatgevelbreedte van minder dan 4,50 m.

b. Wanneer een project aanleiding geeft tot stedenbouwkundige lasten, onderzoeken of deze lasten kunnen worden aangewend voor de realisatie van afzonderlijke toegangen ten behoeve van het betrokken perceel of van aangrenzende percelen.

8. OPEN RUIMTEN

8.1. Wegennet

a. Waken over het respect voor de historisch gegroeide typo-morfologie van het wegennet. Bij de heraanleg van de openbare ruimte worden trottoirs of inrichtingen die aan trottoirs refereren geïntegreerd. Deze vormen geleidelijnen op regelmatige afstand van de gevels, in de geest van de neoklassieke stedenbouwkundige compositie.

   Eventuele historische sporen worden behouden.

b. Bij de inrichting van de voetgangeras en de fietsroutes het comfort van de verplaatsingen waarborgen (bv. gezaagde kasseien).

c. Met uitzondering van de Lombardstraat en de Schildknaapsstraat het gebruik van natuurstenen kasseien bevorderen bij de heraanleg van de straten binnen de perimeter.

d. De aanwezigheid en zichtbaarheid van water binnen de perimeter waarborgen door onder meer fonteinen en andere waterelementen te valoriseren.

e. Bij de vergroening van straten overwegen om voorrang te geven aan straten binnen de zones van lokale functiemenging, die gunstig zijn voor de inplanting van woningen.

f. Erop toezien dat de vergroende inrichting van de Duquesnoystraat rekening houdt met haar smalle morfologie en het wegverkeer. De inrichting wordt zodanig ontworpen dat de luchtcirculatie wordt bevorderd, zodat de ophoping van verkeergerelateerde uitlaatgassen wordt vermeden.

g. Ervoor zorgen dat de plaatsing van straatmeubilair en andere voorzieningen de vlotte doorstroming van het verkeer niet belemmert en geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

h. Overwegen om een specifiek ‘handboek openbare ruimte’ voor de perimeter op te stellen.

8.2. Specifieke locaties

Transformatiesite “*Schildknaap*”

a. Onderzoeken of het haalbaar is om in het project toegang te voorzien tot de verdiepingen boven de handelszaken in de Kleerkopersstraat (en in mindere mate in de Grétrystraat), via afzonderlijke toegangen aan de achtergevels die bereikbaar zijn via het binnenterrein van de transformatiesite. Deze toegangen worden juridisch verankerd door de vestiging van erfdienstbaarheden van doorgang of via overeenkomsten.

   De inrichting van het binnenterrein wordt daarbij als één samenhangend geheel behandeld, waarbij ook de open ruimten van de percelen die bij deze gedeelde ontsluiting betrokken zijn, worden opgenomen.

De heractivering van de Violiergang als een van de toegangen tot het binnenterrein wordt geïntegreerd in het toekomstige project.

Steegjes en doodlopende steegjes

a. Waken over het onderhoud en de valorisatie van de steegjes en doodlopende steegjes binnen de perimeter, waarbij een backstreet-effect en de opslag van vuilnisbakken en andere materialen wordt vermeden. De toegangen tot deze steegjes worden uitgerust met een verlichtingssysteem en een naambord. Brievenbussen zijn discreet, toegankelijk voor de postbode en tasten het erfgoed, historische deuren of poorten, niet aan.

b. Het behoud van historische deuren en hekken van de stegen waarborgen. Bij vervanging van een deur wordt de visuele doorlaatbaarheid naar de steeg verzekerd.

c. Bij de inrichting van historische stegen natuurstenen kasseien toepassen, bij voorkeur met een centraal waterafvoerkanaal, en witgekalkte muren voorzien op een plint in een donkere tint.

d. Overwegen een actieplan op te stellen met als doel de steegjes en doodlopende steegjes binnen de perimeter te valoriseren.

e. Wanneer de omstandigheden dit toelaten, via steegjes en doodlopende steegjes toegang voorzien tot de verdiepingen boven handelszaken in aanpalende gebouwen die niet beschikken over een onafhankelijke toegang wegens een straatgevelbreedte van minder dan 4,50 m.

Sint-Jansplein

f. Bij elke heraanleg van het Sint-Jansplein rekening houden met:
    - het neoklassieke erfgoedkarakter van het plein en zijn stervormige morfologie;
    - het in dit plan vastgelegde groene netwerk;
    - de verplaatsingen van actieve weggebruikers, in het bijzonder in de oost-westrichting.

Jo Cox-square

g. Bij de heraanleg van het Jo Cox-square erop toezien dat:
    - de blinde muren worden opgewaardeerd;
    - de achterkanten van de percelen aan de Plattesteenstraat worden geherstructureerd, eventueel met behulp van kleinschalige bebouwing;
    - de logistieke zone en de toegangen tot de garages ter hoogte van de Oestersgang worden gerationaliseerd;
    - perceel A704a wordt ingericht en geïntegreerd in een coherent geheel;
    - een aaneengesloten groene zone wordt aangelegd, met beplanting en begroeiing.
    - de integratie van een specifieke functie voor het plein, met als doel de doorgang en de sociale controle te versterken.

Spanjeplein

h. Voor de transformatiesite “Spanje – Putterij” overwegen om, bij de herinrichting van de open ruimten, een ontwerpwedstrijd te organiseren via de Bouwmeester Maître Architecte (BMA).

i. Voor de transformatiesite “Spanje – Putterij” erop toezien dat bij de inrichting rekening wordt gehouden met beplantingen die gemakkelijk kunnen worden onderhouden door de dienst Groene Ruimten van de Stad Brussel.

9. FUNCTIES

9.1. Wonen

a. Voor zover mogelijk, gelet op de specifieke erfgoedkenmerken van de perimeter, erop toezien dat woonprojecten betaalbaar, goed uitgerust (bergruimten, wasruimte, fietsenberging enz.), inclusief (aangepast aan personen met beperkte mobiliteit) en duurzaam zijn (maximale EPB-prestaties rekening houdend met het behoud van het erfgoed, geïntegreerd beheer van regenwater enz.).

b. Binnen de transformatiesites en de linten van lokale functiemenging de ontwikkeling van een gediversifieerd woningaanbod bevorderen, zoals privaat als openbaar (huur- en koopwoningen)

c. Onderzoeken of stedenbouwkundige lasten kunnen worden ingezet ten voordele van openbare woningen in de zin van artikel 2, § 2 van de Brusselse Huisvestingscode.

d. Erop toezien dat de configuratie van woningen minstens één rustige gevel biedt, in het bijzonder binnen de linten van lokale functiemenging.

e. Erop toezien dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met wonen rekening wordt gehouden met mogelijke geluidshinder, geurhinder en/of visuele hinder.

f. De strijd tegen leegstaande verdiepingen boven handelszaken voortzetten en versterken.

9.2. Commerciële mix

g. Erop toezien dat de vestiging van toeristisch handelszaken in beschermde gebouwen wordt beperkt.

h. Wat de winkelgalerijen betreft, de voorkeur geven aan handelsruimten met een dubbele oriëntatie, die zowel op de straat als op de galerij uitgeven, teneinde de zichtbaarheid en de aantrekkelijkheid van de galerijen te vergroten.

9.3. Hotelinrichting

i. Gezien de grote hoeveelheid water die door hotelinrichtingen wordt verbruikt, overwegen om specifieke eisen op te leggen inzake het hergebruik van regenwater of afvalwater (bv. een systeem voor warmterecuperatie uit afvalwater).

10. MOBILITEIT

a. Gezien de centrale ligging van de perimeter erop toezien dat de straten voldoende worden uitgerust met fietsenstallingen en fietsbeugels.

b. Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om private parkeerplaatsen buiten de openbare weg te delen ten behoeve van 1) de bewoners van de perimeter en 2) de handelaars binnen de perimeter. Bij deze gedeelde parkeervoorzieningen krijgt beveiligd fietsparkeren voorrang op autoparkeren.

c. In geval van een herbestemming van de openbare parking onderzoeken welke alternatieven mogelijk zijn voor het gebruik van de toegangshelling naar het Agoraplein, zodat opnieuw een gelijkvloerse openbare ruimte kan ontstaan die niet door deze infrastructuur wordt belemmerd.

11. HERBESTEMBAARHEID

a. De voorwaarden voor de omkeerbaarheid van een gebouw zijn de volgende:

Algemeen:

- de verhouding tussen de bouwdiepte en de vrije plafondhoogte is voldoende om toegang tot natuurlijk daglicht te garanderen;
- de afmetingen van de gevelopeningen zorgen voor voldoende natuurlijke lichtinval;
- de afmetingen van de ruimtes/lokalen zijn voldoende om aanpassing, opsplitsing en herindeling mogelijk te maken;
- de structurele elementen zijn niet te dicht bij elkaar geplaatst en niet te sterk gegroepeerd. Constructies met een vrije plattegrond (bv. skeletstructuur met kolommen en balken) genieten de voorkeur;
- de afstand tussen en de positionering van de circulatieruimten, evenals de afstand tussen en de positionering van de vaste kernen (kolommen, trappen, liftkokers en technische schachten), zijn aangepast. De kernen worden bij voorkeur centraal ingeplant;
- de draagstructuur is geschikt om functiewijzigingen en eventuele horizontale of verticale uitbreidingen te dragen (belastingen, capaciteit van de circulatiekernen en technische distributienetten). De verdeling van de belastingen naar de funderingen gebeurt homogeen.

Specifieke context :

- de standaard bouwdiepte bedraagt voor:
  - woningen:
    - 16 m, inclusief terrassen;
    - 14 m, exclusief terrassen;
  - kantoren:
    - 18 m.

- de standaard vrije hoogte bedraagt voor:
  - woningen:
    - gelijkvloers: 3,00 m;
    - eerste verdieping (+1): 2,80 m;
    - tweede tot en met vierde verdieping (+2 tot +4): 2,70 m;
    - vijfde verdieping en hoger (+5 en meer): 2,60 m;
  - kantoren:
    - eerste verdieping (+1) en hoger: 2,80 m;
  - handelszaken:
    - gelijkvloers: 3,60 m.